

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

Conseil du 13 décembre 2021

Délibération n° 2021-0806

Commission principale : développement économique, numérique, insertion et emploi

Commune(s) :

Objet : Rapport des mandataires - Société d'économie mixte Patrimoniale du Grand Lyon (SEMPAT) - Exercice 2020

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Finances et contrôle de gestion

Rapporteur : Madame Émeline Baume

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 26 novembre 2021

Secrétaire élu(e) : Monsieur Michaël Maire

Affiché le : jeudi 16 décembre 2021

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burricand, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, M. Chambon, M. Charmot, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubot, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, Mme Giromagny, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Sarselli, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien.

Absents excusés : Mme Zdorovtsoff (pouvoir à Mme Collin), Mme Arthaud (pouvoir à M. Millet), M. Blein (pouvoir à M. Da Passano), Mme Burillon (pouvoir à Mme Sibeud), Mme Dubois Bertrand (pouvoir à M. Maire), M. Girard (pouvoir à Mme Fontaine), M. Vieira (pouvoir à M. Badouard), Mme Sechaud (pouvoir à Mme Edery), Mme Saint-Cyr (pouvoir à M. David), Mme Runel (pouvoir à M. Gomez), M. Rantonnet (pouvoir à M. Quiniou), Mme Lecerf (pouvoir à M. Gomez), M. Kabalo (pouvoir à Mme Prost), M. Godinot (pouvoir à Mme Etienne), M. Galliano (pouvoir à M. Da Passano), Mme Fontanges (pouvoir à M. Charmot), Mme Dupuy (pouvoir à M. Smati), M. Diop (pouvoir à M. Legendre), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), Mme Delaunay (pouvoir à Mme Brossaud), M. Chihi (pouvoir à Mme Collin), Mme Charnay (pouvoir à M. Debû), Mme Chadier (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Cabot (pouvoir à M. Bub), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), M. Brumm (pouvoir à M. Collomb), M. Boumertit (pouvoir à M. Groult), M. Blache (pouvoir à Mme Nachury), M. Barge (pouvoir à M. Cochet).

Conseil du 13 décembre 2021**Délibération n° 2021-0806**

Commission principale : développement économique, numérique, insertion et emploi

Commune(s) :

Objet : Rapport des mandataires - Société d'économie mixte Patrimoniale du Grand Lyon (SEMPAT) - Exercice 2020

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Finances et contrôle de gestion

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 novembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

La SEMPAT du Grand Lyon, créée par délibération du Conseil n° 2012-2834 du 19 mars 2012, a pour objet, sur le territoire de la Métropole de Lyon, l'acquisition de tous biens et droits immobiliers, puis l'administration, la gestion, la location et la vente de biens immobiliers acquis, qui ont notamment pour vocation :

- le développement et la pérennisation des hôtels d'entreprise,
- le maintien et le développement des activités économiques dans les opérations de renouvellement urbain,
- le maintien et le développement de locaux commerciaux de pôles de services, de pôles artisanaux, de pôles d'activités, de pôles médicaux, de locaux dans le champ de l'économie sociale et solidaire,
- le développement de plateformes d'innovation collaboratives destinées à renforcer l'action des pôles de compétitivité.

Par ailleurs, des activités de gestion locative et technique pour des collectivités ou des opérateurs de la sphère publique pourront être assurées.

L'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance des sociétés d'économie mixte (SEM).

La Métropole est le premier actionnaire de la SEMPAT, avec 55,99 % de parts de capital. Les représentants de la Métropole au sein du conseil d'administration pour l'exercice 2020, désignés par la délibération du Conseil n° 2020-0016 du 27 juillet 2020, sont : mesdames Emeline Baume, Béatrice Vessiller, Clotilde Pouzergue et Corinne Cardona et messieurs Renaud Payre, Jérémy Camus, Floyd Novak, Raphaël Debû et Michaël Maire.

Le document présenté au Conseil de la Métropole comprend le rapport d'activité des mandataires de la SEMPAT, qui reprend le bilan financier et le bilan de l'activité présentés au conseil d'administration pour l'exercice 2020.

II - Bilan financier 2020

Les résultats de la société sont présentés dans un contexte rétrospectif, portant sur 3 exercices :

	2018 (en M€)	2019 (en M€)	2020 (en M€)	Tendance 2019/2020
capital social	14	14	14	stable
participation publique	66 %	66 %	66 %	stable
<i>dont Métropole</i>	<i>55,44 %</i>	<i>55,44 %</i>	<i>55,99 %</i>	↗
chiffre d'affaires	4,5	4,2	4,3	↗
total produits	20,5	4,3	7,6	↗
total charges	20,1	3,5	6,3	↗
résultat net	0,4	0,8	1,3	↗
capitaux propres	13,3	14,1	15,4	↗

La SEMPAT termine l'année 2020 avec un résultat net de 1 300 000 €, en hausse de 500 000 € par rapport à 2019. L'augmentation du bénéfice net s'explique par l'encaissement d'impayés Accinov à l'issue de la procédure judiciaire (+ 1 000 000 €), compensé partiellement par la baisse conjoncturelle de la rentabilité liée à la commercialisation de l'îlot J Casino à Vaulx-en-Velin (- 200 000 €) et par la charge d'impôt sur les sociétés (- 500 000 €) dont la SEMPAT n'était pas redevable depuis 2013 en raison de déficits antérieurs.

Le résultat 2020 est impacté par les mesures d'exonération de loyers accordées dans le cadre de la crise COVID qui ont coûté 200 000 €.

Les immobilisations brutes se montent à 40 500 000 €, soit 32 300 000 € d'actif immobilisé net d'amortissement. Elles sont couvertes par 15 400 000 € de fonds propres et 27 200 000 € d'emprunts garantis à hauteur de 13 600 000 € par la Métropole.

La SEMPAT a un fonds de roulement positif signifiant que ses ressources stables couvrent ses immobilisations. Le besoin en fonds de roulement étant bien maîtrisé et inférieur au fonds de roulement, il en découle une trésorerie positive de 12 400 000 €.

III - Activité et faits marquants 2020

1° - Activité

À fin 2020, l'actif immobilisé de la SEMPAT comprend 249 lots, dont 129 cellules commerciales et 120 lots hôtels d'entreprise. Ils représentent une surface totale de 28 900 m², dont le taux d'occupation est de 94 %.

En 2020, la société a acquis l'îlot Terrain des Sœurs Est Métropole habitat (EMH) à Villeurbanne (460 m² pour 800 000 € HT) et le centre commercial Arsenal à Saint-Fons (1 114 m² pour 600 000 € HT). La SEMPAT a engagé l'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de la 2^{ème} tranche de l'îlot Casino à Vaulx-en-Velin et signé un contrat de réservation des rez-de-chaussée commerciaux de l'îlot Terrain des Sœurs avec CDC Habitat.

Une nouvelle opération d'investissement a été approuvée par le conseil d'administration en 2020 : il s'agit de l'îlot C LYVET sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Vénissy, à Vénissieux.

2° - Évolution des statuts et de l'actionnariat

Les nouveaux statuts de la société, actant l'élargissement de l'objet social aux opérations situées en dehors du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville, ont été adoptés par l'assemblée générale extraordinaire le 3 mars 2020, après le vote conforme des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires.

Il est à noter la sortie de la Ville de Rillieux-la-Pape de l'actionnariat, le 30 octobre 2020, au bénéfice de la Métropole qui a repris les actions de la commune représentant 0,55 % du capital social.

IV - Perspectives 2021

Le budget 2021 prévoit un bénéfice avant impôts de 270 000 €, en diminution par rapport à 2020 qui était fortement impacté par le solde de l'opération Accinov.

Une vacance plus importante est prévue pour 2021, car plusieurs départs de locataires sont anticipés. Par ailleurs, la commercialisation des surfaces vacantes dans les hôtels d'entreprise se fait à un prix de loyer réduit. La priorité de la SEMPAT demeure de développer son activité, en réponse aux besoins de la Métropole, en veillant à maintenir les taux d'occupation élevés des locaux.

Les orientations stratégiques prises par les actionnaires en 2021 visent à mobiliser la capacité d'investissement et le savoir-faire de la SEMPAT pour soutenir de façon prioritaire les commerces de proximité dans les centres villes/centres-bourgs, qui s'inscrivent dans les objectifs de l'axe 1 du Pacte de cohérence métropolitain ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission développement économique, numérique, insertion et emploi ;

Ouï l'intervention de madame le rapporteur précisant que :

"Dans le I - **Contexte**, au quatrième paragraphe, il convient de lire :

La Métropole est le premier actionnaire de la SEMPAT, avec 55,99 % de parts de capital. Les représentants de la Métropole au sein du conseil d'administration pour l'exercice 2020, désignés par la délibération du Conseil n° 2020-0016 du 27 juillet 2020, sont : mesdames Emeline Baume, Béatrice Vessiller, Camille Augéy, Clotilde Pouzergue et Corinne Cardona et messieurs Renaud Payre, Jérémy Camus, Floyd Novak et Raphaël Debû.

au lieu de :

La Métropole est le premier actionnaire de la SEMPAT, avec 55,99 % de parts de capital. Les représentants de la Métropole au sein du conseil d'administration pour l'exercice 2020, désignés par la délibération du Conseil n° 2020-0016 du 27 juillet 2020, sont : mesdames Emeline Baume, Béatrice Vessiller, Clotilde Pouzergue et Corinne Cardona et messieurs Renaud Payre, Jérémy Camus, Floyd Novak, Raphaël Debû et Michaël Maire.

Des erreurs d'arrondi ont pour conséquence la modification des montants ci-après.

- Dans le II - **Bilan financier**, il convient de lire :

La SEMPAT termine l'année 2020 avec un résultat net de 1 308 473 €, en hausse de 530 707 € par rapport à 2019. L'augmentation du bénéfice net s'explique par l'encaissement d'impayés Accinov à l'issue de la procédure judiciaire (+ 988 580 €), compensé partiellement par la baisse conjoncturelle de la rentabilité liée à la commercialisation de l'îlot J Casino à Vaulx-en-Velin (- 174 699 €) et par la charge d'impôt sur les sociétés (- 470 510 €) dont la SEMPAT n'était pas redevable depuis 2013 en raison de déficits antérieurs.

Le résultat 2020 est impacté par les mesures d'exonération de loyers accordées dans le cadre de la crise COVID qui ont coûté 225 000 €.

Les immobilisations brutes se montent à 40 534 138 €, soit 32 332 951 € d'actif immobilisé net d'amortissement. Elles sont couvertes par 15 422 731 € de fonds propres et 27 217 958 € d'emprunts garantis à hauteur de 13 608 979 € par la Métropole.

La SEMPAT a un fonds de roulement positif signifiant que ses ressources stables couvrent ses immobilisations. Le besoin en fonds de roulement étant bien maîtrisé et inférieur au fonds de roulement, il en découle une trésorerie positive de 12 401 390 €.

au lieu de :

La SEMPAT termine l'année 2020 avec un résultat net de 1 300 000 €, en hausse de 500 000 € par rapport à 2019. L'augmentation du bénéfice net s'explique par l'encaissement d'impayés Accinov à l'issue de la procédure judiciaire (+ 1 000 000 €), compensé partiellement par la baisse conjoncturelle de la rentabilité liée à la commercialisation de l'îlot J Casino à Vaulx-en-Velin (- 200 000 €) et par la charge d'impôt sur les sociétés (- 500 000 €) dont la SEMPAT n'était pas redevable depuis 2013 en raison de déficits antérieurs.

Le résultat 2020 est impacté par les mesures d'exonération de loyers accordées dans le cadre de la crise COVID qui ont coûté 200 000 €.

Les immobilisations brutes se montent à 40 500 000 €, soit 32 300 000 € d'actif immobilisé net d'amortissement. Elles sont couvertes par 15 400 000 € de fonds propres et 27 200 000 € d'emprunts garantis à hauteur de 13 600 000 € par la Métropole.

La SEMPAT a un fonds de roulement positif signifiant que ses ressources stables couvrent ses immobilisations. Le besoin en fonds de roulement étant bien maîtrisé et inférieur au fonds de roulement, il en découle une trésorerie positive de 12 400 000 €.

- Dans le le **III - Activités et faits marquants 2020**, dans le **1° - Activités**, au deuxième paragraphe, il convient de lire :

En 2020, la société a acquis l'îlot Terrain des Sœurs Est Métropole habitat (EMH) à Villeurbanne (460 m² pour 754 000 € HT) et le centre commercial Arsenal à Saint-Fons (1 114 m² pour 560 000 € HT). La SEMPAT a engagé l'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de la 2^{ème} tranche de l'îlot Casino à Vaulx-en-Velin et signé un contrat de réservation des rez-de-chaussée commerciaux de l'îlot Terrain des Sœurs avec CDC Habitat.

au lieu de :

En 2020, la société a acquis l'îlot Terrain des Sœurs Est Métropole habitat (EMH) à Villeurbanne (460 m² pour 800 000 € HT) et le centre commercial Arsenal à Saint-Fons (1 114 m² pour 600 000 € HT). La SEMPAT a engagé l'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de la 2^{ème} tranche de l'îlot Casino à Vaulx-en-Velin et signé un contrat de réservation des rez-de-chaussée commerciaux de l'îlot Terrain des Sœurs avec CDC Habitat.

- Dans le le **IV - Perspectives 2021**, dans le **premier** paragraphe, il convient de lire :

Le budget 2021 prévoit un bénéfice avant impôts de 274 742 €, en diminution par rapport à 2020 qui était fortement impacté par le solde de l'opération Accinov.

au lieu de :

Le budget 2021 prévoit un bénéfice avant impôts de 270 000 €, en diminution par rapport à 2020 qui était fortement impacté par le solde de l'opération Accinov." ;

DELIBERE

1° - Approuve les modifications proposées par madame le rapporteur.

2° - Prend acte du rapport établi sur l'activité de la SEMPAT au titre de l'exercice 2020.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20211213-270866-DE-1-1 Date de télétransmission : 16 décembre 2021 Date de réception préfecture : 16 décembre 2021
