REPUBLIQUE FRANCAISE

GRANDLYON
la métropole

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 27 septembre 2021

Délibération n° 2021-0657

Commission principale : développement économique, numérique, insertion et emploi

Commune(s) :

Objet : Société économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon (SEMPAT) - Modification du pacte d'actionnaires

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

Rapporteur : Monsieur Jean-Michel Longueval

Président : Monsieur Bertrand Artigny

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 septembre 2021

Secrétaire élu(e) : Monsieur Elie Portier

Affiché le : jeudi 30 septembre 2021

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, Mme Charnay, M. Chihi, 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, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Grosperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, 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. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtzoff.

Absents excusés : M. Buffet, M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), M. Diop (pouvoir à M. Legendre), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury), Mme Sarselli (pouvoir à Mme Pouzergue).

Conseil du 27 septembre 2021

Délibération n° 2021-0657

Commission principale : développement économique, numérique, insertion et emploi

Commune(s) :

Objet : Société économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon (SEMPAT) - Modification du pacte d'actionnaires

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 septembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Rappel du contexte

La SEMPAT est une société anonyme régie par les règles du code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment les articles L 1521-1 à L 1525-3, et du code de commerce relatif aux sociétés anonymes.

La société, créée par la délibération du Conseil n° 2012-2834 du 19 mars 2012, a pour objet, sur le territoire de la Métropole de Lyon, l'acquisition, par tout moyen, de tout bien et tout droit immobilier, puis l'administration, la gestion, la location et la vente des biens immobiliers acquis, lesquels ont pour vocation :

- le développement et la pérénnisation des pépinières d'entreprises dédiées aux filières d'excellence,
- le développement et la pérennisation des pépinières d'entreprises généralistes et des hôtels d'entreprises,
- le maintien et le développement des activités commerciales dans les opérations de renouvellement urbain,
- le développement de plateformes d'innovation collaboratives destinées à renformcer l'action des pôles de comopétitivité.

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

La SEMPAT gère actuellement 278 implantations, réparties entre 146 cellules commerciales (20 740 m²) et 132 lots "hôtels d'entreprise" (8 160 m²), sur le territoire de la Métropole (Vénissieux, Vaulx-en-Velin, Villeurbanne, Saint-Fons, Lyon).

Le capital social de la SEMPAT est détenu à hauteur de 66 % par les collectivités territoriales : Métropole (55,99 %), Ville de Lyon (5,61 %), Ville de Vénissieux (2,53 %), Ville de Vaulx-en-Velin (1,21 %), Ville de Villeurbanne (0,66 %) ; la part restante revenant aux actionnaires privés de la société : la Caisse des dépôts et consignations (CDC) (20 %), la Caisse d'épargne Rhône-Alpes (1,86 %), la Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) (12,14 %).

Les finalités recherchées par la SEM, les règles d'engagement de projets, ainsi que les engagements respectifs des actionnaires, font l'objet d'un pacte d'actionnaires, document complémentaire aux statuts.

Une 1ère mise à jour des statuts et du pacte a été actée par délibération du Conseil n° 2019-3921 du 4 novembre 2019, permettant d'élargir l'objet social aux nouveaux champs d'intervention et au périmètre situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville. Par ailleurs, les critères d'engagement de projets prévus au pacte d'actionnaires ont été assouplis, au regard du bilan économique très satisfaisant de la SEM. Ces modifications devaient notamment permettre à la SEMPAT de mieux répondre aux besoins de redynamisation commerciale des centres bourgs/centres villes et en diffus, identifiée comme une des cibles stratégiques par les actionnaires.

Cette orientation est aujourd'hui réaffirmée et renforcée. La revitalisation commerciale des centres bourgs est un enjeu majeur du territoire, porté à l'axe 1 du pacte de cohérence métropolitain 2021-2026. Elle s'inscrit dans l'action économique de la Métropole qui vise à répondre au mieux aux besoins des bassins de vie locaux, en veillant au rééquilibrage entre les différents territoires. Le commerce de proximité constitue l'un des éléments les plus structurants pour dynamiser les centres villes/centres bourgs.

La Métropole souhaite s'appuyer sur le savoir-faire de la SEMPAT pour l'accompagner de façon prioritaire dans cette politique publique. En effet, le portage des murs commerciaux est l'outil le plus efficace pour maîtriser les implantations commerciales, cohérentes avec le projet stratégique de la collectivité.

Une intervention massive et efficace de la SEMPAT sur les commerces de proximité requiert une organisation agile et réactive, compatible avec les délais de réalisation des opérations présentant un caractère d'urgence, notamment les projets faisant l'objet d'une étude de préemption suite au dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ou situés dans le diffus hors projet d'aménagement urbain d'ensemble.

Pour ce faire, il paraît nécessaire de faire évoluer le pacte d'actionnaires.

II - Modifications du pacte d'actionnaires

1° - Possibilité d'acquérir un ensemble immobilier comprenant des commerces et des logements

En diffus, la vente de commerces intègre souvent des logements situés à l'étage, détenus par un propriétaire unique. La modification susvisée autorise la SEMPAT à intervenir dans ce cas, avec une logique de revente de la partie "logements". Elle permettra de maîtriser les rez-de-chaussée commerciaux qui peuvent être prioritaires pour accompagner le projet "cœur de ville".

2° - Critères d'éligibilité de projets

La SEMPAT intervient sur prescription de la Métropole dans les opérations caractérisées par la carence d'initiative privée. Ce critère a besoin d'être précisé. Les opérations à engager devront respecter la vérification du critère de carence d'initiative privée compatible avec le projet porté par la collectivité.

3° - Adaptation de la procédure d'engagement des opérations

La procédure d'autorisation d'investissements, définie à l'article 9.1 du pacte, prévoit que les décisions d'acquisitions sont prises par le conseil d'administration après l'avis favorable du comité d'engagement, réuni préalablement au conseil d'administration. L'organisation des instances induit les délais souvent incompatibles avec l'acquisition de certains commerces en diffus ou suite à une DIA.

Pour renforcer l'agilité opérationnelle de la SEMPAT, il est proposé d'organiser les décisions d'investissements en fonction des seuils d'investissement :

- en-dessous de 500 000 € HT : une consultation écrite du comité d'engagement (courriel ou courrier) sera menée, le directeur de la SEMPAT pourra engager l'acquisition en cas d'avis positif du comité, avec une information rétroactive au conseil d'administration suivant,

- entre 500 000 € HT et 1 M€ HT : une consultation écrite du comité d'engagement sera menée, préalablement à la réunion du conseil d'administration qui prendra la décision,

- au-dessus de 1 M€ HT : la procédure actuelle reste de vigueur, avec une réunion préalable du comité d'engagement donnant avis au conseil d'administration qui prend la décision,

- pour les opérations liées à une DIA inférieures à 1 M€ HT : une consultation écrite du comité d'engagement (courriel ou courrier) sera menée, le directeur de la SEMPAT pourra engager l'acquisition en cas d'avis positif du comité, avec une information rétroactive au conseil d'administration suivant. La SEMPAT assurera le préfinancement auprès de la Métropole.

4° - Part du financement sur fonds propres : 30 %

La SEMPAT doit respecter un ratio d'autofinancement des investissements, fixé actuellement à 25 % maximum pour les opérations consolidées. Il paraît opportun de relever le taux maximum de financement sur fonds propres de 25 % à 30 %, afin de réaliser plus facilement les acquisitions urgentes en diffus, sans mobiliser d'emprunt.

Les modifications susvisées ont été approuvées par le conseil d'administration de la SEMPAT le 29 juin 2021.

Après délibération conforme des collectivités actionnaires, l'assemblée générale extraordinaire de la SEMPAT soumettra au vote le nouveau pacte d'actionnaires ;

Vu l'article L 1524-5 - 14° alinéa du CGCT ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve les termes du pacte d'actionnaires modifié.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer le pacte d'actionnaires et à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - Autorise le représentant de la Métropole à l'assemblée générale de ladite société à approuver le pacte d'actionnaires ainsi modifié et signer tout acte nécessaire.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20210927-264660-DE-1-1
Date de télétransmission : 30 septembre 2021
Date de réception préfecture : 30 septembre 2021