



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

Conseil du 4 novembre 2019

Délibération n° 2019-3921

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Société économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Modification des statuts et du pacte d'actionnaires

service : Direction générale déléguée aux territoires et partenariats - Direction de l'évaluation et de la performance

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Claisse

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 15 octobre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mercredi 6 novembre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, MM. Barral, Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Barret, Mmes Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burriland, MM. Butin, Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guiland, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Huguet, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, M. Lung, Mmes Maurice, Millet, MM. Millet, Moreton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mmes Servien, Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Galliano (pouvoir à M. Grivel), Mmes Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Laurent), Poulain (pouvoir à Mme Frier), M. Hémon (pouvoir à M. Artigny), Mmes Balas (pouvoir à Mme de Lavernée), Basdereff (pouvoir à Mme Crespy), MM. Collomb, Gachet, Mme Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), M. Martin (pouvoir à Mme Gardon-Chemain), Mme Michonneau (pouvoir à Mme Piantoni), MM. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel), Vial (pouvoir à M. Vaganay).

Absents non excusés : Mme Frih, MM. Aggoun, Genin, Passi.

**Conseil du 4 novembre 2019****Délibération n° 2019-3921**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Société économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Modification des statuts et du pacte d'actionnaires**

service : Direction générale déléguée aux territoires et partenariats - Direction de l'évaluation et de la performance

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 10 octobre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

**I - Rappel du contexte**

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon 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 SEM Patrimoniale 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, 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 pérennisation 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 renforcer l'action des pôles de compétitivité.

La SEM Patrimoniale a été constituée en réponse aux préoccupations suivantes :

- une carence d'initiative privée pour assurer un portage global et une gestion unifiée des rez-de-chaussée commerciaux situés dans les grandes opérations de renouvellement urbain (ORU),
- dans le cadre de la politique de développement économique menée par la Métropole, la carence avérée des investisseurs privés, au regard du manque de garantie des occupants et au manque de lisibilité à long terme.

Le capital social de la SEM Patrimoniale est détenu à hauteur de 66 % par les collectivités territoriales : Métropole (55,44 %), Ville de Lyon (5,61 %), Ville de Vénissieux (2,53 %), Ville de Vaulx en Velin (1,21 %), Ville de Villeurbanne (0,66 %), Ville de Rillieux la Pape (0,55 %) ; 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 actionnaires ont conclu en 2012 un pacte d'actionnaires pour fixer les buts recherchés, leurs engagements respectifs ainsi que les règles d'engagement de projets.

Après 5 années d'activité, la société a réalisé une démarche stratégique de plan moyen terme de développement (PMTD), afin d'évaluer la réalisation du plan d'affaires initial et d'adapter les orientations stratégiques de la société au regard des besoins des actionnaires. Depuis sa création, la SEM Patrimoniale a obtenu de bons résultats sur son cœur de métier : commerces et hôtels d'entreprises, avec un taux de recouvrement supérieur aux prévisions et un autofinancement positif, en avance sur le plan initial, qui sécurisent la pérennité financière de la structure.

Sur les 70 M€ d'investissements prévus au plan initial fixé en 2012, il reste un potentiel disponible pour les prochaines années à hauteur de 29 M€. L'analyse des besoins a permis d'identifier de nouvelles cibles d'intervention, pénalisées par l'absence d'investisseurs privés, ce qui motive l'extension du champ d'action de la SEM Patrimoniale aux commerces situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville. En parallèle, une réflexion a été menée sur les règles d'engagement de projets, au regard du bilan économique de la société et des objectifs stratégiques qu'elle doit poursuivre. Les nouvelles orientations proposées par le PMTD de la SEM Patrimoniale conduisent à la modification de ses statuts et de son pacte d'actionnaires.

## **II - Évolution des statuts et du pacte d'actionnaires**

### **1° - La modification statutaire**

Il est proposé d'élargir le champ d'intervention de la SEM Patrimoniale aux commerces et activités économiques situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville. La SEM Patrimoniale pourra également assurer le portage de nouveaux objets tels que : des pôles de services, d'activités, des pôles artisanaux, des pôles médicaux et des locaux dans les champs d'intervention de l'économie sociale et solidaire.

L'évolution de l'objet social permettra de répondre aux besoins de quartiers en veille active et à la revitalisation commerciale en diffus, analysés au cas par cas.

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

Ces nouvelles interventions doivent tenir compte des logiques de développement métropolitain, tout en préservant le positionnement spécifique de la SEM Patrimoniale sur les opérations caractérisées par la carence d'initiative privée.

D'autre part, un toilettage global des statuts est proposé, avec pour objectif la mise à jour réglementaire, la suppression de mentions devenues caduques et une plus grande lisibilité.

### **2° - Le pacte d'actionnaires**

Le nouveau pacte d'actionnaires vise à sécuriser les critères d'engagement des futurs projets.

Plus particulièrement, l'ouverture de l'objet social est encadrée par 4 critères d'engagement :

- la vérification de la carence d'initiative privée,
- l'intervention sur la base de prescriptions métropolitaines,
- l'engagement de la commune sur laquelle porte le projet d'investissement,
- l'appréciation de l'impact en matière de redynamisation.

Le respect de l'ensemble des critères conditionne l'engagement de toute opération d'investissement.

Les règles de pré-commercialisation et le taux de rentabilité sur fonds propres (TRIFP) peuvent être assouplis sur décision du conseil d'administration, en fonction des enjeux stratégiques des projets d'investissement.

Le nouveau pacte d'actionnaires prévoit la possibilité, pour le conseil d'administration, de décider l'internalisation de missions "cœur de métier" : la gestion locative et technique et/ou l'administration de la vie sociale, aujourd'hui confiées à des prestataires.

Lors du conseil d'administration du 16 octobre 2018, les administrateurs de la SEM Patrimoniale ont adopté les nouveaux axes d'intervention de la SEM Patrimoniale, conduisant à la modification de ses statuts et de son pacte d'actionnaires, approuvés par le conseil d'administration du 19 mars 2019.

Après délibération conforme des collectivités actionnaires, l'assemblée générale extraordinaire de la SEM Patrimoniale soumettra au vote les nouveaux statuts ;

Vu ledit dossier ;

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

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

**DELIBERE**

**1° - Approuve :**

a) - la modification des statuts de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon, ci-après annexés, approuvés par son conseil d'administration du 19 mars 2019,

b) - les termes du pacte d'actionnaires modifiés.

**2° - Autorise** Monsieur le Président à signer les statuts et 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 les statuts et le pacte d'actionnaires ainsi modifiés et signer tout acte nécessaire.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 6 novembre 2019.**