



COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance de **19 novembre 2021**

Compte rendu affiché le

Date de convocation du conseil municipal le **10 novembre 2021**

Président : Monsieur **Stéphane GOMEZ**

Secrétaire de séance : **Madame Nadia LAKEHAL**

Nombre de membres		
Art 2121-2 du CGCT	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
43	43	41

Membres présents à la séance :

Stéphane GOMEZ, Matthieu FISCHER, Muriel LECERF, Philippe MOINE, Myriam MOSTEFAOUI, Ahmed CHEKHAB, Roger BOLLIET, Nadia LAKEHAL, Michel ROCHER, Josette PRALY, Patrice GUILLERMIN - DUMAS, Nassima KAOUAH, Pierre DUSSURGEY, Fatma FARTAS, Pierre BARNEOUD - ROUSSET, Bernard RIAS, Régis DUVERT, Yvette JANIN, Joëlle GIANNETTI, Liliane GILET-BADIOU, Eric BAGES-LIMOGES, Véronique STAGNOLI, Dehbia DJERBIB, Charazède GAHROURI, Christine JACOB, Harun ARAZ, Abdoulaye SOW, Nacera ALLEM, Nordine GASMI, Carlos PEREIRA, David LAÏB, Mustapha USTA, Christine BERTIN, Richard MARION, Ange VIDAL

Objet :

Modification du pacte d'actionnaires de la SEM Patrimoniale

V_DEL_211119_4

Membres absents excusés ayant donné pouvoir :

**Kaoutar DAHOUM à Myriam MOSTEFAOUI
Antoinette ATTO à Muriel LECERF
Yvan MARGUE à Stéphane GOMEZ
Frédéric KIZILDAG à Nadia LAKEHAL
Maoulida M'MADI à Carlos PEREIRA
Sacha FORCA à Christine BERTIN**

Membres absents :

Hélène GEOFFROY, Audrey WATRELOT

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Affiché le



ID : 069-216902569-20211119-V_DEL_211119_4-DE

Rapport de Monsieur GOMEZ,

Mesdames, Messieurs,

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon est une société anonyme régie par les règles du code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment les articles L1521-1 à L1525-3, et du code de commerce relatif aux sociétés anonymes. Elle a été créée par délibération du Conseil communautaire n° 2012-2834 du 19 mars 2012.

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon a pour but le développement et la pérennité d'une offre commerciale de qualité, diversifiée et attractive dans les quartiers en renouvellement urbain qui présentent une carence de l'initiative privée.

Elle a pour objet principal, sur le territoire de la Métropole de Lyon, d'acquiescer et de gérer :

- des pépinières d'entreprises dédiées aux filières d'excellence ;
- des pépinières d'entreprises généralistes et des hôtels d'entreprises ;
- des activités commerciales dans les opérations de renouvellement urbain ;
- des plateformes d'innovation collaborative destinées à renforcer les pôles de compétitivité.

Les parties ont conclu en 2011 un pacte d'actionnaires dont l'objet est de fixer les objectifs, les engagements respectifs des actionnaires ainsi que les règles d'engagement du projet.

Après plusieurs années d'activités, il a été engagé une démarche stratégique pour élaborer un Plan Moyen Terme de Développement de la société.

A l'issue de cette démarche, une première modification du pacte d'actionnaires a eu lieu en mars 2019 avec pour principales évolutions :

- un élargissement du 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 ;

- 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 ;

- une plus grande sécurisation des critères d'engagements des projets.

A ce jour, le capital social de la SEM Patrimoniale est détenu à hauteur de 65,45% par les collectivités territoriales : 55% par la Métropole de Lyon, 5,61% par la ville de Lyon, 2,53% par la ville de Vénissieux, 1,21% par la ville de Vaulx-en-Velin, 0,66% par la ville de Villeurbanne et 0,44 % par le syndicat de communes Saône Mont d'Or.

La part restante revient 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 %).

A Vaulx-en-Velin, au centre-ville, la SEM Patrimoniale détient les locaux commerciaux des îlots C et D et une majeure partie des îlots A, B et H de la ZAC centre-ville. Elle a également acquis les

locaux commerciaux en rez-de-chaussée de l'îlot SIER, où est implanté le nouveau supermarché Casino.

Le travail d'analyse abouti a permis de finaliser avec quelques ajustements le pacte d'actionnaires de la SEM Patrimoniale qui a été validé par son Conseil d'Administration en date du 29 juin 2021.

Les principales modifications portent sur l'intervention de la SEM Patrimoniale dans le commerce diffus qui nécessite de la souplesse et de l'agilité opérationnelle.

Les communes doivent délibérer sur ce pacte avant son approbation lors de l'assemblée générale de la société.

Les principales modifications sont les suivantes :

1) Possibilité pour la SEMPAT d'acquérir un ensemble immobilier comprenant des commerces et des logements (avec une logique de revente des logements au privé ou à un bailleur).

Ancien article 4.1 du pacte d'actionnaires	Nouvel article 4.1 du pacte d'actionnaires
<p>« Sont expressément exclues les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement ; • La construction ; • L'exploitation de Services Publics Industriels et Commerciaux (SPIC) ; • La réalisation d'études pour un tiers ; • L'activité de marchands de biens ; • La maîtrise d'œuvre ; • Les opérations à vocation principale de logement ; • L'acquisition de terrains nus. » 	<p>Nouvelle rédaction proposée :</p> <p>Sont expressément exclues les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement ; • La construction ; • L'exploitation de Services Publics Industriels et Commerciaux (SPIC) ; • La réalisation d'études pour un tiers ; • La maîtrise d'œuvre ; • Les opérations à vocation exclusive de logement (les opérations mixtes d'acquisition d'un ensemble immobilier comprenant des commerces et des logements, peuvent être engagées par la SEM PATRIMONIALE DU GRAND LYON, dès lors que les critères d'éligibilité sont respectés ; • L'acquisition de terrains nus.

2) Les critères d'éligibilité

Ils tournent autour de la carence de l'initiative privée et de la prescription métropolitaine. La carence de l'initiative privée doit être compatible avec le projet porté par la collectivité et sur la base des prescriptions métropolitaines.

Ancien article 5 du pacte d'actionnaires	Nouvel article 5 du pacte d'actionnaires
<p>« Le plan d'évolution stratégique (réalisé en 2017 et voté en 2018) a cadré les interventions de la société. Il a approuvé un montant des opérations immobilières à engager durant les prochaines années d'un volume prévisionnel de 40Millions d'€ HT.</p> <p>Les opérations à engager devront respecter les critères d'éligibilité suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vérification du critère de carence de l'initiative privée, • Interventions sur la base de prescriptions métropolitaines, • Validation de l'engagement de la commune sur laquelle se porte le projet d'investissement, • Appréciation de l'impact en matière de redynamisation. » 	<p>Le plan d'évolution stratégique (réalisé en 2017 et voté en 2018) a cadré les interventions de la société. Il a approuvé un montant des opérations immobilières à engager durant les prochaines années d'un volume prévisionnel de 40Millions d'€ HT.</p> <p>Les opérations à engager devront respecter les critères d'éligibilité suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vérification du critère de carence d'initiative privée compatible avec le projet porté par la collectivité. • Interventions sur la base de prescriptions métropolitaines : <ul style="list-style-type: none"> - Validation de l'engagement de la commune sur laquelle se porte le projet d'investissement - Appréciation de l'impact en matière de redynamisation

3) Adaptation de la procédure d'engagement des opérations

Le pacte d'actionnaires prévoit actuellement que les décisions d'attribution sont faites par le Conseil d'Administration après avoir obtenu la décision d'un comité d'engagement. Les délais d'organisation de ces différentes instances ne permettent pas de répondre à des opérations urgentes par exemple issues des Déclarations d'Intention d'Aliéner. Il s'agit d'alléger les procédures pour tenir les délais de réponse imposés dans le cadre des DIA.

Ancien article 9.1 du pacte d'actionnaires	Nouvel article 9.1 du pacte d'actionnaires
<p>« Les décisions d'engagement de fonds propres de la Société dans toute opération immobilière d'acquisition seront prises par le Conseil d'administration.</p> <p>Le Conseil d'administration ne pourra valablement se prononcer sur un projet d'engagement qui n'aura pas fait l'objet d'une instruction préalable par un comité d'engagement (ci-après le « Comité d'Engagement ») et d'une communication préalable de son avis écrit. »</p>	<p>Les décisions d'engagement de fonds propres de la Société dans toute opération immobilière d'acquisition seront prises par le Conseil d'administration.</p> <p>Le Conseil d'administration ne pourra valablement se prononcer sur un projet d'engagement qui n'aura pas fait l'objet d'une instruction préalable par un comité d'engagement (ci-après le « Comité d'Engagement ») et d'une communication préalable de son avis écrit.</p> <p>Afin de donner un maximum de souplesse aux conditions d'acquisitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations, d'un montant inférieur à 500 K€ HT, donnent lieu à une consultation écrite (courriel ou courrier) des membres du comité d'engagement. Ils ont 10 jours pour apporter un avis (sans réponse dans le délai, l'acquisition sera

	<p>réputée comme acceptée). Sur la base d'un avis positif, le Directeur Général de la société met en œuvre l'acquisition et en fera une information rétroactive au Conseil d'Administration suivant.</p> <p>- Les opérations, dont le montant d'acquisition est compris entre 500 K€ HT et 1 000 K€ HT, donnent lieu à une consultation écrite (courriel ou courrier) des membres du comité d'engagement qui ont 10 jours pour apporter un avis. Sur la base de cet avis, le projet d'acquisition est présenté au Conseil d'Administration pour validation.</p> <p>- Les opérations, dont le montant d'acquisition est supérieur à 1 000 K€ HT, donnent lieu à une réunion physique du comité d'engagement puis une présentation pour validation en Conseil d'Administration</p> <p>- Par ailleurs les opérations, liées à une DIA dont le montant d'acquisition est inférieur à 1 000 K€ HT, donnent lieu à une consultation écrite (courriel ou courrier) des membres du comité d'engagement qui ont 10 jours pour apporter un avis (sans réponse dans le délai, l'acquisition sera réputée comme acceptée). Sur la base de cet avis, le Directeur Général de la société met en œuvre l'acquisition et en fera une information rétroactive au Conseil d'Administration suivant. Dans ces opérations consécutives à une Déclaration d'Intention d'Aliénée (donnant lieu à une préemption par la Métropole du Grand Lyon pour le compte de la SEMPAT), la SEMPAT assurera le préfinancement et assumera les frais annexes (double frais de notaire, contentieux ...).</p>
--	---

4) Augmentation de la part du financement possible sur fonds propres de 25% à 35 % :

Ancien article 9.3.2 du pacte d'actionnaires	Nouvel article 9.3.2 du pacte d'actionnaires
« - Les opérations consolidées ne pourront en tout état de cause excéder 25% de fonds propres et devront être financées à au moins 75% par recours à l'endettement ou à une subvention d'investissement ».	- Les opérations consolidées ne pourront en tout état de cause excéder 30% de fonds propres et devront être financées à au moins 70% par recours à l'endettement ou à une subvention d'investissement.

En conséquence, je vous propose :

- ▶ d'approuver les modifications du pacte d'actionnaires de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon, ci-après annexé, approuvé par son conseil d'administration du 29 juin 2021 ;
- ▶ d'autoriser Madame la Maire à signer le pacte d'actionnaires et à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;
- ▶ d'autoriser le représentant de la ville de Vaulx-en-Velin à l'assemblée générale de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon à approuver le pacte d'actionnaires ainsi modifié et à signer tout acte nécessaire.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Affiché le

SLO

ID : 069-216902569-20211119-V_DEL_211119_4-DE

Vu les articles L2121-29, L2121-1 à L2121-23, R2121-9 et R2121-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui concernent le conseil municipal et ses modalités de fonctionnement ;

Entendu le rapport présenté le 19 novembre 2021 par Monsieur Stéphane GOMEZ, premier adjoint, délégué aux Finances, aux Marchés publics, à la Politique de la Ville, au Renouvellement Urbain, au Conseil citoyen, au Transport et aux Mobilités ;

Après avoir délibéré, décide :

▶ d'approuver les modifications du pacte d'actionnaires de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon, ci-après annexé, approuvé par son conseil d'administration du 29 juin 2021 ;

▶ d'autoriser Madame la Maire à signer le pacte d'actionnaires et à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

▶ d'autoriser le représentant de la ville de Vaulx-en-Velin à l'assemblée générale de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon à approuver le pacte d'actionnaires ainsi modifié et à signer tout acte nécessaire.

Nombre de suffrages exprimés : 41
Votes Pour : 41
Votes Contre : 0
Abstention : 0
Sans participation : 0

Ainsi fait et délibéré le vendredi 19 novembre 2021.

Pour extrait conforme,

#signature#

Ancien article 4.1 du pacte d'actionnaires	Nouvel article 4.1 du pacte d'actionnaires
<p>« Sont expressément exclues les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement ; • La construction ; • L'exploitation de Services Publics Industriels et Commerciaux (SPIC) ; • La réalisation d'études pour un tiers ; • L'activité de marchands de biens ; • La maîtrise d'œuvre ; • Les opérations à vocation principale de logement ; • L'acquisition de terrains nus. » 	<p>Nouvelle rédaction proposée :</p> <p>Sont expressément exclues les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement ; • La construction ; • L'exploitation de Services Publics Industriels et Commerciaux (SPIC) ; • La réalisation d'études pour un tiers ; • La maîtrise d'œuvre ; • Les opérations à vocation exclusive de logement (les opérations mixtes d'acquisition d'un ensemble immobilier comprenant des commerces et des logements, peuvent être engagées par la SEM PATRIMONIALE DU GRAND LYON, dès lors que les critères d'éligibilité sont respectés ; • L'acquisition de terrains nus.

Ancien article 5 du pacte d'actionnaires	Nouvel article 5 du pacte d'actionnaires
<p>« Le plan d'évolution stratégique (réalisé en 2017 et voté en 2018) a cadré les interventions de la société. Il a approuvé un montant des opérations immobilières à engager durant les prochaines années d'un volume prévisionnel de 40Millions d'€ HT.</p> <p>Les opérations à engager devront respecter les critères d'éligibilité suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vérification du critère de carence de l'initiative privée, • Interventions sur la base de prescriptions métropolitaines, • Validation de l'engagement de la commune sur laquelle se porte le projet d'investissement, • Appréciation de l'impact en matière de redynamisation. » 	<p>Le plan d'évolution stratégique (réalisé en 2017 et voté en 2018) a cadré les interventions de la société. Il a approuvé un montant des opérations immobilières à engager durant les prochaines années d'un volume prévisionnel de 40Millions d'€ HT.</p> <p>Les opérations à engager devront respecter les critères d'éligibilité suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vérification du critère de carence d'initiative privée compatible avec le projet porté par la collectivité. • Interventions sur la base de prescriptions métropolitaines : <ul style="list-style-type: none"> – Validation de l'engagement de la commune sur laquelle se porte le projet d'investissement – Appréciation de l'impact en matière de redynamisation

Ancien article 9.1 du pacte d'actionnaires	Nouvel article 9.1 du pacte d'actionnaires
<p>« Les décisions d'engagement de fonds propres de la Société dans toute opération immobilière d'acquisition seront prises par le Conseil d'administration.</p> <p>Le Conseil d'administration ne pourra valablement se prononcer sur un projet d'engagement qui n'aura pas fait l'objet d'une instruction préalable par un comité d'engagement (ci-après le « Comité d'Engagement ») et d'une communication préalable de son avis écrit. »</p>	<p>Les décisions d'engagement de fonds propres de la Société dans toute opération immobilière d'acquisition seront prises par le Conseil d'administration.</p> <p>Le Conseil d'administration ne pourra valablement se prononcer sur un projet d'engagement qui n'aura pas fait l'objet d'une instruction préalable par un comité d'engagement (ci-après le « Comité d'Engagement ») et d'une communication préalable de son avis écrit.</p> <p>Afin de donner un maximum de souplesse aux conditions d'acquisitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations, d'un montant inférieur à 500 K€ HT, donnent lieu à une consultation écrite (courriel ou courrier) des membres du comité d'engagement. Ils ont 10 jours pour apporter un avis (sans réponse dans le délai, l'acquisition sera réputée comme acceptée). Sur la base d'un avis

positif, le Directeur Général de la société met en œuvre l'acquisition rétroactive au Conseil

- Les opérations, dont le montant d'acquisition est compris entre 500 K€ HT et 1 000 K€ HT, donnent lieu à une consultation écrite (courriel ou courrier) des membres du comité d'engagement qui ont 10 jours pour apporter un avis. Sur la base de cet avis, le projet d'acquisition est présenté au Conseil d'Administration pour validation.

- Les opérations, dont le montant d'acquisition est supérieur à 1 000 K€ HT, donnent lieu à une réunion physique du comité d'engagement puis une présentation pour validation en Conseil d'Administration

- Par ailleurs les opérations, liées à une DIA dont le montant d'acquisition est inférieur à 1 000 K€ HT, donnent lieu à une consultation écrite (courriel ou courrier) des membres du comité d'engagement qui ont 10 jours pour apporter un avis (sans réponse dans le délai, l'acquisition sera réputée comme acceptée). Sur la base de cet avis, le Directeur Général de la société met en œuvre l'acquisition et en fera une information rétroactive au Conseil d'Administration suivant. Dans ces opérations consécutives à une Déclaration d'Intention d'Aliénée (donnant lieu à une préemption par la Métropole du Grand Lyon pour le compte de la SEMPAT), la SEMPAT assurera le préfinancement et assumera les frais annexes (double frais de notaire, contentieux ...).

Ancien article 9.3.2 du pacte d'actionnaires	Nouvel article 9.3.2 du pacte d'actionnaires
<p>« - Les opérations consolidées ne pourront en tout état de cause excéder 25% de fonds propres et devront être financées à au moins 75% par recours à l'endettement ou à une subvention d'investissement ».</p>	<p>- Les opérations consolidées ne pourront en tout état de cause excéder 80% de fonds propres et devront être financées à au moins 70% par recours à l'endettement ou à une subvention d'investissement.</p>