

Envoyé en préfecture le 23/11/2023

Reçu en préfecture le 23/11/2023

Publié le



ID : 069-216902569-20231109-V_DEL_23119_10-DE

Rapport de la Chambre Régionale des Comptes
Actions correctives entreprises

La Chambre Régionale des Comptes a réalisé un contrôle des comptes et de la gestion de la SEMPAT pour les exercices de 2015 à 2020.

Ce contrôle a donné lieu à un rapport définitif transmis en août 2022 et présenté au conseil d'administration lors de sa séance du 16 décembre 2022.

Conformément à l'article L.243-9-1 du code des juridictions financières, il est impératif de présenter au conseil d'administration dans un délai d'une année à compter de sa présentation, soit avant le 16 décembre 2023, un rapport relatif aux actions entreprises à la suite des observations de la chambre.

Les observations du rapport définitif de la chambre régionale des comptes sont :

- Recommandation n°1 : Formaliser les critères préalables des cessions immobilières,
- Recommandation n°2 : Intégrer aux critères de validation des projets d'acquisition, les objectifs en matière de développement durable et de développement de l'emploi figurant au pacte d'actionnaires,
- Recommandation n°3 : Définir un nouveau plan d'affaires, en application des nouvelles missions statutaires,
- Recommandation n°4 : Utiliser la trésorerie disponible, soit en se désendettant, soit en investissant dans de nouvelles acquisitions.

Recommandation n° 1 :

Formaliser les critères préalables aux cessions immobilières

Le pacte d'actionnaires, mis en place lors de la constitution de la SEMPAT en 2012, prévoit des reventes des actifs immobiliers selon un calendrier prédéfini :

- Les actifs de Vaulx en Velin en 2021
- Les actifs de Vénissieux en 2028
- Les actifs de La Duchère en 2025
- Einstein en 2022
- Laennec en 2032
- Tony Garnier en 2028

Les premières cessions auraient dû être réalisées au moment des élections métropolitaines et municipales de 2020. L'organisation et la mise en place des nouveaux exécutifs, qui ont désigné les nouveaux administrateurs au sein de la SEMPAT, ont retardé ces décisions.

Depuis il s'est avéré que les arbitrages ont différé ces reventes en s'appuyant sur le constat que l'ensemble des actifs génèrent actuellement des bénéfices annuels et que la SEMPAT n'a pas, pour le moment, besoin de fonds propres supplémentaires pour mener à bien ses projets d'investissements immédiats.

Il convient de scinder les approches de critères de revente en fonction du type d'actifs :

- Pour les hôtels d'entreprises : ces actifs correspondent à la recherche d'équilibre des territoires permettant aux startups de trouver, au sein de leur parcours immobilier, une opportunité de location à des prix inférieurs au prix du marché. Cet équilibre est aujourd'hui atteint puisque l'ensemble de nos 3 sites d'hôtels d'entreprises n'ont pas de locaux vacants. La décision métropolitaine est de pas revendre ces actifs durant ce mandat et d'interroger les futurs administrateurs, qui seront mis en place lors du prochain mandat, sur le calendrier de désengagement. Il est à noter que l'hôtel d'entreprises TONY GARNIER est sous bail emphytéotique avec la ville de Lyon dont l'échéance est prévue en 2038.
- Pour les commerces : les critères des cessions seraient :
 - Pas de revente de commerce unitaire, revente systématique à minima à l'échelle d'un ilot,
 - Les critères de vacances et d'impayés devront être inférieurs à 10% durant les 3 années qui précèdent la revente
 - La commune du territoire sur lequel se trouve l'opération de revente devra donner son accord préalable à la vente
 - Le choix de l'investisseur devra se faire par une consultation la plus large selon des critères identifiés par le Conseil d'Administration

Recommandation n° 2 :

Intégrer aux critères de validation des projets d'acquisition, les objectifs en matière de développement durable et de développement de l'emploi figurant au pacte d'actionnaires

Il est rappelé que la SEMPAT développe ses acquisitions sur la base de prescriptions métropolitaines, la Métropole visant ses propres prescriptions en matière d'environnement en lien avec les enjeux économiques et sociaux. Ce sont notamment les notions de résilience du territoire, de réduction des déplacements, de la ville du ¼ d'heure qui sont mis en œuvre.

Il convient par ailleurs d'avoir une approche d'intégration des critères de développement durable en fonction des actifs acquis :

Pour les actifs dans l'ancien : il est intégré au compte d'exploitation prévisionnel, préalablement à l'acquisition, un budget travaux permettant une amélioration des locaux selon les critères de développement durable (lorsque cela est possible). Un travail diagnostique est mené, notamment en lien avec les audits énergétiques, afin d'enclencher des travaux de réduction des consommations énergétiques (isolation, chauffage, huisseries etc...).

Pour les actifs neufs acquis en VEFA : il est vérifié préalablement à la vente que le promoteur respecte bien les critères de la RT 2020.

La SEMPAT va également imposer à ses locataires, par clause visée au bail, de tendre vers une diminution des consommations électriques en respect du plan local de publicité (extinction des enseignes et des vitrines durant la nuit).

La SEMPAT a par ailleurs réalisé (ou va réaliser) des travaux d'installation de panneaux photovoltaïques et de bornes de rechargement électrique sur son patrimoine d'hôtels d'entreprises.

En ce qui concerne les critères de développement de l'emploi :

Le professionnalisme de la commercialisation a permis d'atteindre des seuils extrêmement bas de vacances. C'est ainsi que les locaux, pour l'énorme majorité d'entre eux occupés, sont ciblés pour répondre à l'activité économique. Ils génèrent ainsi de nombreux emplois tant dans les hôtels d'entreprises que dans les commerces. La SEMPAT propose de présenter une fois par an, au conseil d'administration, un tableau de suivi du nombre d'emplois générés par ses investissements. Par ailleurs, les candidats à l'installation dans un local de la SEMPAT remplissent un dossier de candidature dans lequel nous ajouterons les renseignements à compléter relatifs au nombre d'emploi concerné et créer à terme.

Enfin, la Métropole a mis en place la charte des 1000 entreprises qui se mobilisent pour l'emploi et l'insertion. La SEMPAT va proposer à ses nouveaux locataires, par un paragraphe spécifique au bail, de pouvoir adhérer à ce dispositif.

Recommandation n° 3

Définir un nouveau plan d'affaires, en application des nouvelles missions statutaires

L'exécutif métropolitain a souhaité, dans le cadre de l'acte 1 du pacte de cohérence territoriale, dynamiser les actions relatives à l'acquisition des RdC commerciaux diffus sur l'ensemble du territoire de la Métropole du Grand Lyon.

C'est ainsi que des territoires cibles ont été définis avec notamment quatre quartiers prioritaires d'interventions :

- Vénissieux, centre-ville
- St Fons, centre-ville
- Secteur Péri / Guillotière à Lyon
- Fontaines sur Saône, centre-bourg

La SEMPAT du Grand Lyon a présenté à ses instances une douzaine de décisions d'investissements au cours de l'année 2022 (depuis la création de la SEMPAT les décisions d'investissements s'établissaient à une ou deux par an au préalable).

AU-DELA de ces sites prioritaires, la SEMPAT a mis en place, au côté des services de la métropole, un suivi actif des demandes des collectivités en les instruisant afin de permettre à la métropole d'établir les priorités d'intervention.

C'est pourquoi les dossiers suivants sont entrés en phase active de suivi de développement :

- ALBIGNY : acquisition cible de 6 commerces diffus situés en centre-ville,
- BRON : acquisition cible d'un local de 300 à 400 m² (consultation d'opérateurs par l'aménageur)
- CHARLY : acquisition d'un local de 300 m² pour installation d'un alimentaire
- COUZON : acquisition cible de 2 commerces diffus situés en centre-ville
- FONTAINES : 9 locaux identifiés comme étant prioritaires
- GENAY : un premier sujet sur l'acquisition des murs du restaurant du centre bourg, puis développement sur le diffus
- LYON sauvegarde : 6 locaux pour 800 m² en VEFA
- LYON PERI : 13 locaux prioritaires dans l'attente des conclusions de l'étude commerciale pour élargir la cible complétés des interventions en préemptions sur les murs commerciaux
- LYON TERREAUX : pôle de réparateurs
- OULLINS : 2 cellules identifiées en centre-ville
- OULLINS SAULAIE : 5500 m² en ZAC, acquisition en VEFA
- QUINCIEUX : identification de cellules prioritaires sur le centre bourg
- St FONZ ZAC : local de 300 m² en VEFA
- St FONZ centre : travail actuel sur le ciblage des locaux prioritaires

- St GENIS LAVAL : étude commerce en cours qui validera le périmètre d'intervention
- St GENIS LES OLLIERES : 2 phases en VEFA pour environ 400 m²
- SAINT PRIEST : interventions identifiées sur Bel Air et Bellevue
- VAULX EN VELIN : 2500 m² sur le Mas du Taureau (VEFA)
- VENISSIEUX centre : périmètre large identifié, partenariat très actif de la ville

Ce plan d'affaires, qui complète le pacte d'actionnaires originel, cible des investissements de l'ordre de 40 millions d'euros sur un calendrier 3 à 5 ans. L'état actuel de la trésorerie de la SEMPAT devrait permettre de poursuivre ce plan d'investissements sans recourir à une augmentation de capital ou à la revente d'actifs avant la fin du mandat (sauf accélération très sensible des acquisitions notamment liées aux préemptions).

Recommandation n° 4

Utiliser la trésorerie disponible, soit en se désendettant, soit en investissant dans de nouvelles acquisitions

La trésorerie, de l'ordre de 12 millions d'euros au moment du contrôle de la CRC, a déjà diminuée pour s'établir à 9 millions d'euros à la suite de plusieurs acquisitions.

Il a été fait le choix d'investir dans de nouvelles acquisitions plutôt que d'employer la trésorerie à se désendetter.

En effet le nouveau plan d'affaires (cf recommandation n°3) va donner lieu à un emploi nourri de la trésorerie dans les 3 années à venir.

Le plan d'affaires prévoit un niveau d'investissements d'environ 40 millions d'euros. Selon les critères de répartition de fonds propres (20%) et du recours à l'emprunt (80%) pour les acquisitions, la SEMPAT aura besoin de mobiliser 8 millions d'euros de fonds propres pour mener à bien ces projets.