

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 DECEMBRE 2017

DELIBERATION N°CC/2017.00433

RAPPORT SUR L'ACTIVITE EN 2016 DE LA SEM PATRIMONIALE LOIRE

Le Conseil Communautaire a été convoqué le 30 novembre 2017

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 83

Nombre de pouvoirs : 17

Nombre de voix : 100

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL représenté par Mme Christel GRECARD, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, M. Bernard BONNET, M. Lionel BOUCHER, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, M. Paul CORRIERAS, Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Frédéric DURAND, M. Gilles ESTABLE, Mme Marie-Dominique FAURE, M. Marc FAURE, M. Bernard FAUVEL, M. Christophe FAVERJON, Mme Annick FAY, M. Christian FAYOLLE, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET, M. Marc JANDOT, Mme Raphaëlle JEANSON, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON, Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Stéphanie MOREAU, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Marc PETIT, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER représenté par Mme Annick ROATTINO, Mme Monique ROVERA, M. Jean-Marc SARDAT, M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK, M. Alain SCHNEIDER, Mme Nadia SEMACHE, M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON,

REÇU EN PREFECTURE

Le 20 décembre 2017

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20171016-D20170043310-DE

DATE D'AFFICHAGE :20171220

Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Marie-Hélène THOMAS,
M. Daniel TORGUES, M. Stéphane VALETTE, Mme Anne-Françoise VIALON,
M. Enzo VIVIANI, M. Georges ZIEGLER

Pouvoirs :

M. Jean-François BARNIER donne pouvoir à Mme Monique ROVERA,
Mme Nora BERROUKECHE donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Jean-Noël CORNUT donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
M. Gabriel DE PEYRECAVE donne pouvoir à Mme Raphaëlle JEANSON,
Mme Nicole FOREST donne pouvoir à Mme Andonella FLECHET,
M. André FRIEDENBERG donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
M. Pascal GONON donne pouvoir à M. Guy FRANCON,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
Mme Christiane JODAR donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à M. Georges ZIEGLER,
Mme Corinne L'HARMET-ODIN donne pouvoir à Mme Marie-Dominique FAURE,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO donne pouvoir à Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE

Membres titulaires absents excusés :

M. Henri BOUTHEON, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION,
M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, Mme Laurence JUBAN, Mme Pascale MARRON,
Mme Djida OUCHAOUA, Mme Fabienne PERRIN, M. Florent PIGEON,
M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Christine ROUX, M. Gérard TARDY,
M. Alain VERCHERAND

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 DECEMBRE 2017

RAPPORT SUR L'ACTIVITE EN 2016 DE LA SEM PATRIMONIALE LOIRE

La SEM Patrimoniale Loire a été créée le 05 septembre 2005.

Saint-Etienne Métropole est, dans cette société, actionnaire depuis l'origine avec le Département de la Loire, la Communauté d'Agglomération du Grand Roanne pour les partenaires publics, et avec la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Epargne, le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel, la Sofired pour les partenaires financiers.

La SEM Patrimoniale a pour objet d'aider les collectivités locales ou territoriales à constituer une offre locative de bâtiments d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires, non satisfaite par la seule initiative privée. A cet effet, la société effectue toutes les opérations immobilières, commerciales, industrielles et financières se rapportant à l'équipement, la rénovation et la construction d'ouvrages nécessaires au développement économique ainsi qu'au renouvellement urbain, principalement sur des opérations de reconversion de friches industrielles et militaires.

Le présent rapport a pour objet d'informer les membres du Conseil de Communauté sur l'activité et la situation financière de cette société, conformément aux dispositions de l'article L1524-5 du C.G.C.T.

ACTIONNARIAT

ACTIONNAIRES	%	Nombre d'actions	Montant	ADMINISTRATEURS
ACTIONNARIAT PUBLIC	70,59%	12 434	3 730 200,00	12
Département	44.28%	7 800	2.340.000,00	7
Saint-Etienne Métropole	13.06%	2 300	690.000,00	2
Grand Roanne Agglomération	5,68%	1 000	300.000,00	1
Communauté d'agglomération Loire Forez	3,79%	667	200.100,00	1
Communautés de Communes du Pays de Saint Galmier	3,79%	667	200.100,00	1
ACTIONNARIAT PRIVE	29,41%	5 181	1 554 300,00	3
Caisse des dépôts et consignations	12.81%	2 256	676.800,00	1
SOFIRED	8,52%	1 500	450.000,00	1
Caisse régionale du Crédit Agricole	4.30%	758	227.400,00	
Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche	2.84%	500	150.000,00	1
Crédit Mutuel	0.95%	167	50.100,00	
TOTAL	100,00%	17 615	5.284.500,00	15

COMPTES ANNUELS 2011 - 2016

K€	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 – CHARGES EXPLOITATION	739	1 029	1 094	1 210	1 253	974
2 – PRODUIT D'EXPLOITATION	915	1 014	1 169	1 372	1 313	707
3 – RESULTAT EXPLOITATION	176	-15	75	162	60	-267
4 – RESULTAT FINANCIER	-199	-270	-260	-309	-257	-178
5 – RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	-23	-285	-185	-147	-197	-445
6 – RESULTAT EXCEPTIONNEL	42	43	-302	-469	63	389
7 – BENEFICE OU PERTE	19	-242	-487	-616	-134	-56

I - Activité, résultats et situation financière

L'exercice a été marqué par les cessions des bâtiments Zannier et Ateliers solidaires.

a) Chiffre d'affaires et résultats

Le chiffre d'affaires hors taxes de la SEM Patrimoniale s'est élevé à 707 497 € et correspond aux loyers et charges facturés à l'entreprise Zannier pour 128 428 €, ceux facturés à l'entreprise Altrad saint Denis pour 220 958 €, ceux facturés aux locataires de l'immeuble B20 pour 100 563 €, ceux facturés à AMEFA pour 103 527 €, à l'entreprise Mac3 et Forez Machines pour 128 144 € et à Roannais Agglomération (Ateliers solidaires) pour 25 875 €.

Le total des produits d'exploitation s'élève ainsi à 707 497 €.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 974 084 € constituées principalement des dotations aux amortissements des bâtiments immobilisés pour 514 926 €, des charges externes pour 294 660 €, des impôts et taxes pour 164 497 €.

Le résultat d'exploitation s'élève ainsi à -266 587 €.

Le résultat financier s'élève, quant à lui à -178 279 €.

Il est constitué essentiellement par les intérêts payés aux établissements prêteurs pour 192 124 € et par les produits financiers issus des placements de trésorerie pour 13 131 €.

Le résultat des opérations exceptionnelles est excédentaire de 388 912 euros correspondant à la reprise des quotes-parts de subvention d'investissement pour les opérations Zannier, Amefa, Altrad, et Extension Mac3 et aux plus-values réalisées sur les immeubles cédés.

Le résultat final de l'exercice ressort ainsi en déficit de -55 954 euros.

b) Situation de l'endettement

La situation financière de la société, notamment sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité des affaires au sens de l'article L. 226-100 du code de commerce

fait ressortir un taux d'endettement de l'ordre d'un peu plus de 141 % des capitaux propres. Ce taux est en baisse du fait des remboursements anticipés sur les opérations Zannier et Ateliers solidaires.

Le coût moyen de l'endettement reste autour de 3,40 %.

La trésorerie, au 31 décembre 2016 s'élevait à 1 891 132 € placés en comptes à terme.

d) Activité de la société

En 2016, deux actifs ont été cédés aux locataires de ces biens :

- Le bâtiment construit sur la ZAC Stelytec à Saint-Chamond au profit de la société Zannier vendu à une foncière appartenant à la Famille Zannier,
- Les Ateliers Solidaires construits sur Riorges et vendus à Roannais Agglomération.

Parallèlement, quatre opérations déjà engagées se sont poursuivies en exploitation : ALTRAD, AMEFA, MAC 3 - y compris l'extension au profit de l'entreprise FOREZ MACHINES -, et partiellement, l'immeuble de bureaux B²O.

En 2015, la SEM PAT 42 avait été sollicitée par Roannais Agglomération pour construire et porter un hôtel d'entreprises phasé en deux tranches de 2 500 m² sur la ZAC Bonvert (Mably). L'année 2016 a permis la construction du premier bâtiment livré début février 2017. En ce qui concerne l'immeuble B²O, la décision du Conseil d'Administration du 17 décembre 2014 de fixer un loyer H.T. des locaux à 75 € HT le M², hors charges et aménagements a permis une meilleure commercialisation des bureaux. Ainsi, 5 baux ont été signés en 2016 pour une superficie totale de 984 m².

Enfin, les négociations entre la SEM PAT 42 et Altrad Saint-Denis, entamées en 2015, ont abouti en 2016 et ont permis de déterminer les conditions de renouvellement du bail commercial signé entre ces deux sociétés et qui arrivait à échéance à fin juillet 2017. Un nouveau bail commercial sera ainsi signé à l'issue du précédent, ramenant le loyer de 270 000 € HT à 215 000 € HT.

II - Information sur les risques

L'ensemble des risques connus à ce jour (Fournil Stéphanois, dépréciation du bâtiment B²O) ont fait l'objet de dotations aux provisions destinées à couvrir ces risques.

III - Perspectives pour 2017

Les principales perspectives pour l'année 2017 sont les suivantes :

- étude de faisabilité pour la construction d'un bâtiment au profit de la société Autopassion sur la ZA La Bascule à Saint-Pierre-de-Bœuf suite à une sollicitation de la CC du Pilat Rhodanien,
- négociations pour une cession du bâtiment de stockage construit sur Noirétable au profit du locataire, la société AMEFA,
- lancement de la commercialisation de l'Hôtel d'Entreprises de 2 500 m² construit sur la ZAC de Bonvert,
- poursuite de la commercialisation de l'immeuble B²O.

IV - Événements importants survenus après la clôture de l'exercice

Les principaux éléments survenus après la clôture de l'exercice sont les suivants :

- Le Conseil d'Administration du 09 février 2017 avait décidé l'engagement de l'opération Valmy consistant à racheter le bâtiment actuellement occupé par la société Valmy à Mably auprès du pool de crédits-bailleurs pour un montant de 2 200 000 € HT et de le louer ensuite au repreneur, la société Medicom. Cette dernière, considérant que la surface du bâtiment et le loyer induit étaient disproportionnés par rapport à l'activité actuelle de la société Valmy, a modifié son offre de reprise, attendant la liquidation de la société Valmy. Si Medicom devait se rendre acquéreur de tout ou partie des activités de la société Valmy, elle relocaliserait la production sur une surface plus modeste. Dès lors, l'intervention de la SEM Patrimoniale Loire n'est plus sollicitée pour porter le bâtiment actuel.
- Etude lancée par un groupement de commande SEDL / SEM PAT 42 confiée à un groupement SCET / SEMAPHORES / CEI. Elle doit conduire à une validation par les actionnaires d'un scénario permettant d'ancrer chacun de ces outils dans une évolution pérenne à moyen / long terme. Un comité de pilotage reprenant des administrateurs des deux sociétés est chargé de suivre l'évolution de cette étude. Les principales conclusions de cette étude seront présentées lors d'un prochain Conseil d'Administration.
- La SEM PAT 42 a été sollicitée par la société Amefa pour négocier les conditions de rachat du bâtiment de stockage qu'elle occupe sur la commune de Noirétable.

V - Conventions réglementées

- convention de mandat entre la SEM PATRIMONIALE LOIRE et la SEDL pour la réalisation du bâtiment Ateliers Partagés sur la ZAC BONVERT à MABLY,
- constitution d'un groupement de commande SEDL / SEM PAT pour la mise en place d'une consultation pour une étude sur un scénario d'évolution stratégique entre la SEDL et la SEM PAT.

Ces conventions relèvent des articles L.225-38 à L.225-43.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes décrit les modalités financières de cette convention.

VI- Affectation du résultat

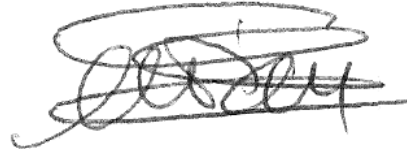
Le résultat de l'exercice -55 954 € sera affecté en report à nouveau négatif.

Les capitaux propres (hors subventions d'investissements se rapportant aux opérations immobilières) s'élèvent, à fin 2016, à 3 616 617 €. Ils sont donc inférieurs au capital social de 5 284 500 €.

Le Conseil de Communauté prend acte de cette information sur l'activité de la Société d'Economie Mixte Patrimoniale Loire en 2016.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaël Perdriau', written in a cursive style with a large loop at the top.

Gaël PERDRIAU