



VersaillesGrandParc  
communauté d'agglomération

C2100-Ville durable et intelligente-Attractivité-Développement économique

## **DELIBERATION N° D.2023.02.9**

### **du Conseil communautaire du 7 février 2023**

#### **Société d'économie mixte Patrimoniale-Yvelines Développement (SEM YD).** **Approbation par le communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc de la prise** **de participation pour les projet iXCampus à Saint-Germain-en-Laye et SEQENS à** **Porcheville.**

Date de la convocation : 31 janvier 2023

Date d'affichage : 8 février 2023

Nombre de conseillers en exercice : 76

Secrétaire de séance : Mme Lucie LONCLE DUDA

Rapporteur : M. François DE MAZIERES

**Président:** M. François DE MAZIERES

#### **Sont présents :**

M. Emmanuel LION, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Michel BANCAL, Mme Vanessa AUROY, Mme Violaine CHARPENTIER, Mme Anne-France SIMON, Mme Sonia BRAU, M. Luc WATTELLE, M. Stéphane GRASSET, M. Benoît RIBERT, Mme Lucie LONCLE DUDA, M. Jacques ALEXIS, Mme Elodie DEZECOT, M. Pierre SOUDRY, Mme Jocelyne HANNIER, Mme Marie-Hélène AUBERT, M. Olivier LEBRUN, M. Bruno DREVON, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, M. Jean-Pierre CONRIE, Mme Jane-Marie HERMANN, Mme Magali LAMIR, M. Marc TOURELLE, M. Gilles CURTI, M. Olivier DELAPORTE, Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER, M. Richard RIVAUD, M. Pascal THEVENOT, M. Jean-Michel ISSAKIDIS, Mme Caroline DOUCERAIN, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Alain NOURISSIER, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, M. Patrice BERQUET, Mme Martine BELLIER, M. Christophe KONSDORFF, M. Kamel HAMZA, Mme Lydie DULONGPONT, Mme Christine CARON, Mme Anne-Sophie BODARWE, Mme Sylvie PIGANEAU, M. Moncef ELACHECHE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Jean-Philippe LUCE, M. Jérémy DEMASSIET, M. François DE MAZIERES, M. Jean-François PEUMERY, Mme Dorothee BILGER, M. Philippe PAIN, Mme Martine SCHMIT

#### **Absents excusés:**

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, M. Charles RODWELL, Mme Géraldine LARDENNOIS, M. Richard DELEPIERRE, M. Jean-François BARATON, Mme Sophie TRINIAC, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Erik LINQUIER, M. Olivier DE LA FAIRE.

M. François DARCHIS (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), M. Arnaud HOURDIN (pouvoir à M. Marc TOURELLE), Mme Lydie DUCHON (pouvoir à Mme Sonia BRAU), Mme Annick BOUQUET (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Florence MELLOR (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX), M. Henri LANCELIN (pouvoir à M. Kamel HAMZA), Mme Sylvie D'ESTEVE (pouvoir à M. Pierre SOUDRY), M. Jean-Christian SCHNELL (pouvoir à M. Olivier DELAPORTE), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à M. Pascal THEVENOT), M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN (pouvoir à M. Christophe KONSDORFF), Mme Marie BOELLE (pouvoir à M. Alain NOURISSIER).

\*\*\*\*\*

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5216-5, L.1521-1 et suivants et L.1522-5 ;

Vu le Code de commerce et notamment les articles L.225-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS » ;

Vu la délibération n° D.2022.04.19 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 5 avril 2022 relative au nouveau protocole d'actionnaires de la Société d'économie mixte Patrimoniales-Yvelines Développement (SEM YD) ;

Vu les délibérations n°2,3 et 4 du conseil d'administration de la SEM Patrimoniales-Yvelines Développement, en date du 14 décembre 2022,

Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;

Vu les statuts de la SEM YD du 26 mai 2021 ;

Vu le pacte d'actionnaires conclu entre les actionnaires de la SEM YD le 14 décembre 2022;

-----

- Outil de portage immobilier indispensable au développement économique des Yvelines, la Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniales Satory Mobilité a été créée en juillet 2015 aux fins de construction d'un bâtiment spécifiquement destiné à accueillir le « cluster des mobilités innovantes », réunissant dans un même lieu : laboratoires, ateliers et bureaux.

En 2021, la SEM Satory Mobilité est devenue SEM Patrimoniales-Yvelines Développement (SEM-YD) à laquelle est adossée une société par actions simplifiée : la Société par actions simplifiée (SAS) Yvelines Immobilier. Cette nouvelle dénomination était l'aboutissement d'évolutions importantes : augmentation de capital de plus de 20 M€, modification des statuts, nouveau pacte d'actionnaires.

Cette évolution stratégique est déployée depuis octobre 2021. En synthèse, la SEM-YD est présente sur les domaines d'activité suivants : industries, logistique industrielle, tertiaire innovant, filières yvelinoises et intervient essentiellement sur des projets de rénovation, restructuration, requalification de friches ou de sites complexes et plus encore sur l'accompagnement de projets d'envergure en co-investissement avec le secteur privé.

La SEM-YD permet en effet de créer une offre de qualité au moment où les opérateurs désireux de porter de nouveaux projets peinent à trouver des co-financeurs. Aussi, et afin d'amplifier l'effet levier des fonds propres apportés par les actionnaires lors de la précédente augmentation de capital, la stratégie de la société est de rechercher au maximum les co-investissements des actifs projetés.

Ainsi, le développement d'actifs de logistiques yvelinois s'est par exemple matérialisé par le partenariat avec la SEM SOGARIS et la création d'une société immobilière commune (SCI Sogaris Yvelines Développement) tout comme le seront les co-investissements proposés dans ce rapport pour les projets SEQENS et IXCampus.

L'actionnariat de la SEM-YD totalise aujourd'hui 24,8 M€ (4,8 M€ à sa création). Il est composé d'actionnaires publics, que sont le département des Yvelines (75,92%, soit 18,8 M€) ; la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (4,88%, soit 1,21 M€) et la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (0,97%, soit 0,24 M€).

Les actionnaires privés, quant à eux, sont la Caisse des Dépôts et Consignations (17,02 %, soit 4,2 M€), la SEM Citallios (1,01%, soit 0,25 M€) et le Crédit Mutuel ARKEA pour 0,21% (0,05 M€).

- La SEM-YD vise un plan de charge d'acquisition de nouveaux actifs estimé à 75 M€ à horizon 5 ans dont deux projets sont déjà réalisés : le Chai de DAVRON et la Société civile immobilière (SCI) avec Sogaris pour l'acquisition des plateformes logistiques de Poissy et des Mureaux. A fin 2023, c'est près de 70% du capital de la SEM-YD qui sera engagé.

L'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de la loi du 21 février 2022 susvisée, précise que toute prise de participation directe d'une SEM locale dans le capital d'une autre société doit, sous peine de nullité, faire l'objet préalablement d'un accord exprès des collectivités locales disposant d'un siège au conseil d'administration de l'entreprise publique locale.

Dans ce cadre, les prises de participation opérées par la SEM-YD, conformément à l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), doivent recueillir l'accord exprès et préalable des collectivités publiques représentées au conseil d'administration de la SEM-YD. En sa qualité d'actionnaire de la SEM-YD, Versailles Grand Parc détient à ce titre un poste d'administrateur.

A cet effet, la SEM-YD envisage de procéder à la constitution de deux SCI :

- l'une qui porterait le projet SEQENS'Lab : réhabilitation d'un bâtiment de 700m<sup>2</sup> à Porcheville, propriété du laboratoire pharmaceutique SEQENS. Cette rénovation permettra l'implantation de la startup CROMAOAK (ex Inexios) dédiée à la Recherche et Développement en chimie analytique ;
- l'autre avec la société Foncière du Château Saint-Léger (FCSL) du Groupe iXcampus, dénommée provisoirement SCI IX.78 et qui porterait le projet iXCampus : construction de deux bâtiments dédiés à l'enseignement universitaire, à l'implantation d'un incubateur et d'une école de design sur le site de iXcampus à Saint-Germain-en-Laye.

En conséquence, ce rapport, partie intégrante de la présente délibération, propose d'approuver la prise de participation de la SEM-YD dans les deux sociétés précitées en cours de constitution, chargées distinctement des projets exposés.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil communautaire :

-----

**APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,**

- 1) d'autoriser la prise de participation de la Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniales-Yvelines Développement, dans le capital de la société civile immobilière iX78 (en cours de constitution) pour la réalisation du projet de construction de deux bâtiments dédiés à l'enseignement supérieur et au développement d'entreprises, projet porté par iXcampus, sur le site de Saint-Germain-en-Laye et ce, à hauteur de 450 000 €, soit 45 % du capital, avec une possibilité d'ajustement jusqu'à 495 000 € ;
- 2) d'autoriser le représentant de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc au conseil d'administration de la SEM Yvelines Développement à voter en faveur de ce projet ;
- 3) d'autoriser la prise de participation de la SEM Patrimoniales-Yvelines Développement, dans le capital de la société civile immobilière en cours de constitution pour le projet de rénovation d'un bâtiment porté par SEQENS sur le site de Porcheville et ce, à hauteur de 50 % du capital de ladite société, soit 600 000 €, avec une possibilité d'ajustement jusqu'à 660 000 € ;
- 4) d'autoriser le représentant de Versailles Grand Parc au conseil d'administration de la SEM Patrimoniales-Yvelines Développement à voter en faveur de ce projet ;
- 5) d'autoriser M. le Président ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents s'y rapportant.

\*\*\*\*\*

M. le Président soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil communautaire.

Nombre de présents : 54

Nombre de pouvoirs : 11

Nombre de suffrages exprimés : 65 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 65 voix

*Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.*