

Extrait du registre des délibérations du

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 10 décembre 2013

Président : Monsieur François de MAZIÈRES

Sont présents : M. Claude JAMATI, M. Hervé HOCQUARD, M. Claude VUILLIET, Mme Dominique CONORT, M. Jacques BELLIER, M. Patrick CONFETTI, M. Michel COLIN, M. Jean-François PEUMERY, M. Gilles PANCHER, M. Olivier LEBRUN, Mme Stéphanie BANCAL, Mme Françoise GUYARD, M. Alain LOPPINET, Mme Véronique BANULS, M. Christian JOUANE, M. Alain-Louis MIE, M. Philippe LEJEUNE, Mme Martine ARNAL, Mme Françoise GUILLET, M. Alain ERNIE, M. Georges DUTRUC-ROSSET (*pouvoir de M. Jean-Marc LE RUDULIER*), M. Jean-Luc PESSEY (*pouvoir de M. Jean-Roch GAILLET*), M. Patrice PANNETIER, Mme Geneviève MORGUE, M. Etienne DUPONT, M. Hadi HMAMED, Mme Roselyne LECOMTE, M. Pierre-Yves STUCKI, Mme Pascale RENAUD, M. Gilles CURTI, M. Ludovic JAMET, Mme Frédérique KIBLER, M. Philippe LEQUAIN, Mme Odile GUÉRIN, M. Jean-Michel DESCH, M. Marc EMONET, M. Jean-Philippe BARRET, M. Philippe NOYER, Mme Daniella TROCHU, M. Christian MAMY (*pouvoir de M. Bernard DEBAIN*), M. Frédéric BUONO (*pouvoir de Mme Dana SOLECKI*), M. Guy HEMET, M. Christophe BOLLENGIER, M. Alain NOURISSIER (*pouvoirs de Mme Marie-Annick DUCHÊNE et de M. Laurent DELAPORTE*), M. Thierry VOITELLIER (*pouvoir de Mme Marie BOËLLE*), M. Jean-Marc FRESNEL, Mme Magali ORDAS, M. Arnaud MERCIER, Mme Martine SCHMIT, Mme Liliane HATTRY, Mme Anny BOURACHOT-ROUCAYROL (*pouvoir de Mme Marie SENERS*), M. Hervé FLEURY, Mme Christine de la FERTÉ, M. Jean-Michel ISSAKIDIS (*pouvoir de M. Roland de HEAULME*), M. Jean GUILBERT (*pouvoir de Mme Pascale ROCHERON*).

Absents excusés : M. Jean-Marc LE RUDULIER (*pouvoir à M. Georges DUTRUC-ROSSET*), M. Bernard DEBAIN (*pouvoir à M. Christian MAMY*), M. Jean-Roch GAILLET (*pouvoir à M. Jean-Luc PESSEY*), Mme Catherine LAPORTE-WEYWADA, Mme Nathalie KRAMER, Mme Dana SOLECKI (*pouvoir à M. Frédéric BUONO*), M. Olivier FRAUDEAU, Mme Marie-Annick DUCHÊNE (*pouvoir à M. Alain NOURISSIER*), M. Michel BANCAL, M. Michel SAPORTA, Mme Marie BOËLLE (*pouvoir à M. Thierry VOITELLIER*), M. Laurent DELAPORTE (*pouvoir à M. Alain NOURISSIER*), M. Erik LINQUIER, M. François LAMBERT, Mme Marie SENERS (*pouvoir à Mme BOURACHOT-ROUCAYROL*), M. Roland de HEAULME (*pouvoir à M. Jean-Michel ISSAKIDIS*), Mme Pascale ROCHERON (*pouvoir à M. Jean GUILBERT*), M. Michaël THOMAS.

Secrétaire de séance : M. Hadi HMAMED

Date de convocation : 3 décembre 2013

Date d'affichage de la convocation : 3 décembre 2013

Nombre de conseillers en exercice : 74

Nombre de membres présents : 56

Nombre de pouvoirs : 10

Excusés : 8

N° de l'ordre du jour :

2013.12.35 : Création d'une société d'économie mixte patrimoniale dédiée au cluster « Mobilités innovantes » à Versailles-Satory.

□ M. Gilles PANCHER, rapporteur, donne lecture de la délibération.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5216-5 précisant les compétences d'une communauté d'agglomération et leurs conditions d'exercice, les articles L.1521-1 à L. 1524-7 relatifs à la constitution et au fonctionnement des sociétés d'économie mixte locales ;

Vu le Code du commerce, en particulier les chapitres IV et V du Livre II de son titre II relatif aux sociétés commerciales ;

Vu la délibération n°2011-06-17, du Conseil communautaire du 28 juin 2011, relative à la définition de l'intérêt communautaire de la zone d'activité économique de Satory-ouest ;

Vu la délibération n°2012-01-23, du Conseil communautaire du 31 janvier 2012, relative à l'adhésion de la communauté d'agglomération au sein de la fondation partenariale Mov'eoTEC (renommée depuis institut VeDeCoM) ;

Vu la délibération n°2013-04-16, du Conseil communautaire du 16 avril 2013, relative à l'adoption du projet stratégique pour le développement économique du territoire de Versailles Grand Parc ;

Considérant le « dossier investisseur » du 08/10/2013 constitué conjointement avec le Conseil Général des Yvelines, comprenant une présentation complète des enjeux du cluster « Mobilités innovantes » à Satory-ouest et l'étude des conditions de réalisation d'un premier ensemble immobilier sur le terrain dit « Hall Bbis » ;

Considérant le compte-rendu de la réunion du 20 novembre 2013 lors de laquelle les organismes susceptibles de constituer un pacte d'actionnaires ont confirmé leur engagement de principe pour la création d'une société d'économie mixte patrimoniale dédiée au cluster « Mobilités innovantes » ;

La zone d'activité économique de Satory-ouest, d'intérêt communautaire, constitue l'une des principales réserves foncières du Grand Paris. Elle est inscrite dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de Paris Saclay et sera desservie à l'horizon 2030 par une gare de la ligne 18 du métro automatique. Progressivement libérée par le ministère de la Défense, elle accueille d'ores et déjà de grandes entreprises (Nexter, Citroën Racing, Renault Trucks Défense), un centre de recherche publique (IFSTTAR), des pistes d'essai et des terrains immédiatement mutables (« Hall BBis », « terrain des Marronniers »).

La labellisation par l'Etat de l'*institut de transition énergétique* VeDeCoM (véhicule décarboné, communicant et sa mobilité), qui a vocation à s'implanter à Satory-ouest, offre l'occasion d'y impulser le développement d'un cluster dédié aux mobilités innovantes. Une étude confiée au cabinet E&Y par l'Etablissement Public de Paris Saclay en 2013 estime ainsi que d'ici à 2023, 8 sièges de grands comptes internationaux, 40 centres de R&D, 12 entreprises de taille intermédiaire, 90 créations d'entreprises innovantes, 3 campus d'entreprises sont susceptibles de s'implanter aux côtés de cet institut, pour un besoin immobilier global d'environ 220 000 m².

Dans un premier temps, l'initiative publique doit intervenir pour créer au moins un premier ensemble immobilier d'environ 7 300 m² SHON, sur le terrain dit « Hall BBis » (parcelle cadastrale n°36), afin d'accueillir l'institut VeDeCoM et le laboratoire LIVIC de l'IFSTTAR, temporairement hébergés au 77 rue des Chantiers à

Versailles. L'investissement est estimé à environ 13 millions d'euros, dont 30% en fonds propres et 70% en emprunt.

Pour le prendre en charge, il est proposé de constituer une société d'économie mixte patrimoniale (SEM PAT). Son intérêt est double : d'une part générer un effet levier sur la participation publique, en suscitant la contribution de plusieurs acteurs privés, d'autre part, créer un outil susceptible de prendre en charge les programmes immobiliers jusqu'au jour où leur rentabilité à Satory-ouest deviendra suffisante pour attirer des promoteurs privés.

Cette SEM PAT est également un projet financièrement intéressant pour Versailles Grand Parc. Le *taux de retour sur investissement* de la première opération immobilière est supérieur à 6%, dans les conditions actuelles du projet, c'est-à-dire s'il vient à se réaliser tel que l'essor du cluster des « Mobilités innovantes » à Satory-ouest est planifié. Les crédits d'investissement généreront par ailleurs des dividendes, source de revenus réguliers. Enfin, le risque est maîtrisé, dès lors que l'institut VeDeCoM et l'IFSTTAR s'engageront dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement, et réserveront ensemble au moins 80% des espaces disponibles dans cet ensemble immobilier.

En annexe, un projet de statuts pour la SEM PAT, un projet de pacte d'actionnaires et un projet de plan de financement pour cette première opération immobilière, détaillent les modalités dans lesquelles est susceptible de se créer cet outil.

Les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires en cours de négociation sont :

- une participation majoritaire des collectivités territoriales (Conseil Général des Yvelines et Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc), légalement au moins supérieure à 51%, et vraisemblablement de l'ordre de 34% par collectivité, afin de sécuriser un bon contrôle de la SEM (minorité de blocage) ;
- une participation d'organismes bancaires, notamment la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Épargne Ile-de-France ;
- une participation des acteurs industriels : grands constructeurs de véhicules, grands équipementiers du monde de l'automobile. Ces organismes interviendraient à hauteur de 4 à 6 % du montant du capital, donc de l'ordre de 200 à 250 k€.

A ce stade, la négociation avec les autres actionnaires potentiels de la SEM PAT nécessite beaucoup de réactivité. L'enjeu est d'aboutir à la création de cette société au début de l'année 2014, afin de sécuriser la livraison du premier ensemble immobilier à l'horizon début 2016.

Dans ces conditions, il convient que le conseil communautaire approuve le projet de statuts et de pacte d'actionnaires qui lui ont été soumis, en donnant pouvoir à son président afin d'en finaliser les dernières dispositions.

Le montant du capital social ayant été fixé à 4 800 020 euros, il convient, pour que le principe de la minorité de blocage soit respecté, que Versailles Grand Parc en souscrive un peu plus du tiers. Le montant proposé est donc de 1 600 010 euros, soit une action de plus que le tiers du capital.

Il est précisé que, conformément à l'article L. 225-3 du Code de commerce, le capital devra être libéré à hauteur de la moitié lors de la création de la société, le solde étant appelé par le conseil d'administration dans un délai maximum de 5 ans.

Il convient également que Versailles Grand Parc désigne les administrateurs qui la représenteront au conseil d'administration, soit 4 personnes selon ce qui sera arrêté avec les autres actionnaires, et les autorise à accepter toute fonction dans ce cadre et notamment à porter la candidature de Versailles Grand Parc à la présidence ou à la vice-présidence du conseil d'administration.

Egalement, le représentant de Versailles Grand Parc aux assemblées générales de la SEM devra être désigné.

A l'issue de la négociation pour laquelle il lui aura été donné mandat, il convient d'autoriser le Président à signer les statuts et le pacte d'actionnaires définitifs.

Enfin, pour rendre opérationnelle la création de la SEM PAT Satory-ouest, le Conseil communautaire doit également prévoir de donner mandat au Président, afin qu'il puisse désigner un mandataire pour la signature de la convention de comptes bancaires de la SEM PAT Satory, avec possibilité de subdélégation.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,
le Conseil communautaire :

- 1) *approuve les projets de statuts de la SEM PAT Satory-Ouest qui lui ont été soumis, et mandate son Président afin d'en finaliser la forme avec les autres actionnaires ;*
- 2) *souscrit une prise de participation au capital de ladite société de 1 600 010 euros, libéré à hauteur de la moitié immédiatement, soit 800 005 euros, et inscrit la somme correspondante au budget d'investissement sur le chapitre 26 : « Participations et créances rattachées à des participations », nature 261 : « Titres de participation », fonction 90 : « Développement économique » ;*
- 3) *désigne au scrutin public M. François de MAZIÈRES comme représentant de Versailles Grand Parc auprès de l'assemblée générale constitutive de la société, et le dote de tous pouvoirs à cet effet, en particulier celui de signer les statuts ;*
- 4) *octroie un mandat de négociation à Monsieur le Président, François de MAZIÈRES, en vue de finaliser la rédaction du pacte d'actionnaires de la société, en lien avec les autres parties prenantes, puis d'en signer pour le compte de la communauté d'agglomération, la version qui sera ainsi arrêtée ;*
- 5) *désigne au scrutin public les quatre administrateurs, représentants de Versailles Grand Parc au sein du conseil d'administration de la société, avec faculté d'accepter toutes fonctions dans ce cadre :*
 - *M. François de MAZIÈRES,*
 - *M. Gilles PANCHER,*
 - *M. Ludovic JAMET,*
 - *M. Laurent DELAPORTE ;*
- 6) *dote Monsieur le Président, pour ce qui le concerne, de tous les pouvoirs nécessaires à l'exécution de cette décision.*

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2013

Monsieur le Président soumet la délibération au vote du Conseil communautaire.
Nombre de votants : 56
Suffrages exprimés : 66 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.

Pour le Président,
Par délégation,

Olivier BERTHELOT
Directeur Général des Services