



VersaillesGrandParc  
communauté d'agglomération

C2100-Développement Economique, Ville intelligente et Durable-

## DELIBERATION N° D.2024.11.11 du Conseil communautaire du 26 novembre 2024

### Société d'économie mixte (SEM) Yvelines Développement. Approbation par la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc du rapport des élus mandataires sociaux pour l'exercice 2023.

Date de la convocation : 19 novembre 2024

Date d'affichage : 27 novembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 76

Secrétaire de séance : Mme Vanessa AUROY

Rapporteur : M. Pascal THEVENOT

**Président:** M. François DE MAZIERES

#### **Sont présents :**

Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. François DARCHIS, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER, M. Arnaud HOURDIN, Mme Magali LAMIR, Mme Jane-Marie HERMANN, M. Jean-Michel ISSAKIDIS, M. Michel BANCAL, Mme Florence MELLOR, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, M. Philippe PAIN, M. Erik LINQUIER, M. Olivier DE LA FAIRE, M. Jean-François PEUMERY, M. Olivier LEBRUN, M. Luc WATTELLE, M. Marc TOURELLE, Mme Caroline DOUCERAIN, M. Pascal THEVENOT, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Violaine CHARPENTIER, Mme Dorothée BILGER, Mme Sonia BRAU, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Bruno DREVON, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, M. Alain NOURISSIER, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Emmanuel LION, M. Gilles CURTI, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. Richard DELEPIERRE, M. François DE MAZIERES, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Anne-France SIMON, Mme Vanessa AUROY, M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN, Mme Martine BELLIER, M. Jean-François BARATON, M. Henri LANCELIN, Mme Lydie DULONGPONT, Mme Christine CARON, Mme Anne-Sophie BODARWE, M. Christophe KONSDORFF, M. Kamel HAMZA, Mme Marie-Hélène AUBERT, M. Jérémy DEMASSIET, Mme Jocelyne HANNIER, M. Jacques ALEXIS, Mme Sophie TRINIAC, M. Moncef ELACHECHE, M. Benoît VIGNES

#### **Absents excusés:**

Mme Annick BOUQUET, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Fabien BOUGLE.

Mme Martine SCHMIT (pouvoir à M. Michel BANCAL), M. Philippe BENASSAYA (pouvoir à M. Jérémy DEMASSIET), M. Richard RIVAUD (pouvoir à Mme Anne-Sophie BODARWE), Mme Lydie DUCHON (pouvoir à Mme Sonia BRAU), Mme Sylvie PIGANEAU (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), Mme Géraldine LARDENNOIS (pouvoir à M. Marc TOURELLE), Mme Marie BOELLE (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), M. Pierre SOUDRY (pouvoir à Mme Sylvie D'ESTEVE), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à Mme Magali LAMIR), M. Benoît RIBERT (pouvoir à M. Christophe KONSDORFF), Mme Lucie LONCLE DUDA (pouvoir à Mme Martine BELLIER), M. Charles RODWELL (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), M. Patrice BERQUET (pouvoir à Mme Vanessa AUROY), M. Stéphane GRASSET (pouvoir à Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER), M. Gwilherm POUILLIENEC (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX), Mme Elodie DEZECOT (pouvoir à M. Luc WATTELLE), M. Olivier DELAPORTE (pouvoir à M. François DE MAZIERES).

\*\*\*\*\*

## **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1524-5, L.5216-5 et D.1524-7 ;

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 « 3DS ») ;

Vu la délibération n° D.2020.12.16 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 1<sup>er</sup> décembre 2020 relative à la diversification des missions de la Société d'économie mixte patrimoniale (SEMPAT) Satory Mobilité, devenue la SEM patrimoniale Yvelines Développement, sur le territoire de la communauté d'agglomération ;

Vu le pacte d'actionnaires conclu entre les actionnaires de la SEM Patrimoniale-Yvelines Développement en date du 13 avril 2021 ;

Vu le rapport de gestion 2023 du Conseil d'administration de la SEM Patrimoniale-Yvelines Développement incluant le gouvernement d'entreprise ;

Vu les statuts de la SEM Patrimoniale-Yvelines Développement en date du 26 juin 2023 ;

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

-----

La Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale SATORY Mobilité a été créée en février 2016 aux fins de construction d'un bâtiment spécifiquement destiné à accueillir le « cluster des mobilités innovantes » réunissant dans un même lieu : laboratoires, ateliers, bureaux.

Cette première opération, inaugurée en 2019, a encouragé la SEM à prioriser les projets qui soient en lien direct avec le développement territorial du département des Yvelines.

C'est pourquoi en 2021, la SEM SATORY Mobilité est devenue la SEM Patrimoniale-Yvelines Développement (SEM-YD) à laquelle est adossée une Société par actions simplifiée : la SAS Yvelines Immobilier.

Cette nouvelle dénomination était l'aboutissement d'évolutions d'importance : augmentation de capital de plus de 20 M€, modification des statuts, nouveau pacte d'actionnaires. Cette évolution stratégique est déployée depuis octobre 2021.

La SEM Yvelines Développement est inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 817 972 441, son siège est à Versailles, Hôtel du Département, 2 place André Mignot.

La filiale SAS Yvelines Immobilier a été dissoute au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

L'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales susvisé, dans sa rédaction issue de la loi dite « 3DS » du 21 février 2022 susmentionnée, prévoit que les élus locaux, agissant en tant que mandataires des collectivités territoriales ou de leurs groupements au sein d'un conseil d'administration d'une SEM locale, soumettent annuellement pour approbation un rapport écrit à leur collectivité.

Ce rapport doit comporter, outre une présentation de la Société, son historique, son objet social, ses domaines d'activité, le nombre de salariés, la répartition de son capital et l'organisation de sa gouvernance. Il porte également mention des relations entre la collectivité et la SEM, listant les contrats, les apports en compte courant d'associés, garanties d'emprunt et concours financiers.

Ce rapport, présenté en synthèse ci-dessous, figure en annexe 1 à la présente délibération.

### **Objet social et domaines d'activité**

La Société a pour objet, en vue du développement des solidarités sur le territoire Yvelinois et de ses franges territoriales, l'acquisition par tout moyen de tous biens et droits immobiliers et de tous ceux pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément, puis l'administration, la gestion, la location et la vente des biens immobiliers, bâtis et non bâtis, acquis et ayant pour vocation de :

- développer la filière du tertiaire supérieur en contribuant à une offre élargie dans le domaine de l'immobilier de bureaux innovante tant dans sa gestion que des ambitions environnementales et énergétiques des immobiliers ;
- soutenir le développement d'une offre de locaux adaptée aux activités industrielles et artisanales notamment dans le cadre de la reconversion de friches industrielles, ainsi dans le domaine du tourisme ;

- soutenir l'émergence et le développement de filières d'excellences au fort potentiel d'attractivité.

### Actionnariat et capital social

Par délibération prise le 13 avril 2021, le Conseil d'administration de la SEM a approuvé l'augmentation de capital de 20 M€, décidée lors de l'Assemblée générale du 3 février de la même année et ayant pour effet de porter le capital initial de la société de 4,8 à 24,8 M€, tel que présenté ci-dessous :

	Participation valeur nominale 10 €		Appel de fonds 2021 30%	Appel de fonds 2022 30%	Appel de fonds 2023 40%	Total appelé
CDY	15 468 330 €		4 640 499 €	4 640 499 €	6 187 332 €	15 468 330 €
CDC	3 520 000 €		1 056 000 €	1 056 000 €	1 408 000 €	3 520 000 €
CUGPSO	970 000 €		291 000 €	291 000 €	388 000 €	970 000 €
ARKEA	41 670 €		12 501 €	12 501 €	16 668 €	41 670 €
	<b>20 000 000 €</b>		<b>6 000 000 €</b>	<b>6 000 000 €</b>	<b>8 000 000 €</b>	<b>20 000 000 €</b>

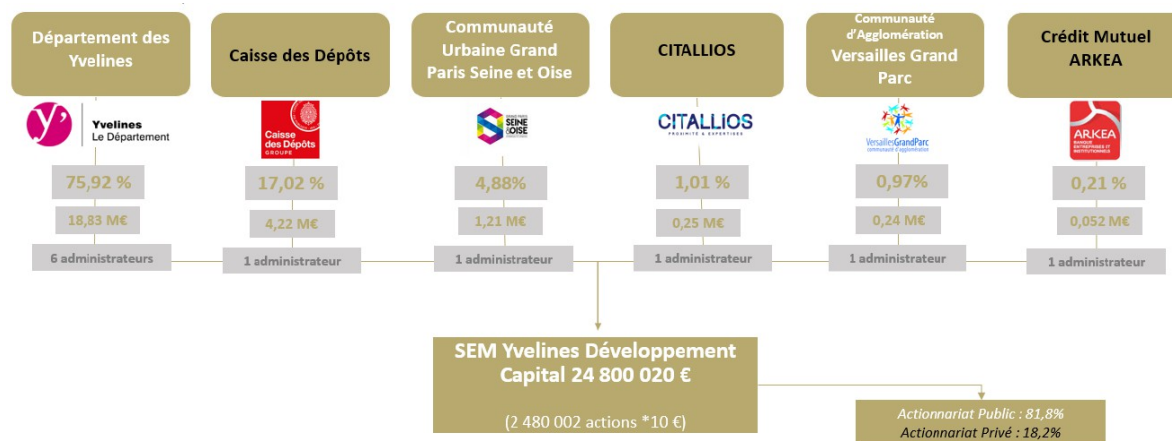
A fin 2023, l'actionnariat de la société SEM Yvelines Développement est constitué ainsi :

Actionnaire	Nb Actions*	Montant	%
Département des Yvelines	1 882 834	18 828 340 €	75,92%
Caisse des dépôts et Consignations	422 000	4 220 000 €	17,02%
CU GPS&O	121 000	1 210 000 €	4,88%
CITALLIOS	25 000	250 000 €	1,01%
CA VGP	24 001	240 010 €	0,97%
CM ARKÉA	5 167	51 670 €	0,21%
<b>TOTAL</b>	<b>2 480 002</b>	<b>24 800 020 €</b>	<b>100%</b>

\* valeur nominale : 10 €

Il est précisé que le collège public des actionnaires totalise **81,77 %** ; le collège privé représente, à la fin de l'exercice 2023, **18,23 %**.

La Société est composée de 6 actionnaires et de 6 administrateurs siégeant à l'Assemblée générale (11 au Conseil d'administration) :



Les représentants des actionnaires sont au nombre de 6 :

- Pierre Bédier pour le département des Yvelines ;
- François de Mazières pour la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;
- Fabienne Devèze pour la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) ;
- Tristan Manderfeld pour la Banque des Territoires ;
- Laetitia Boussarie pour le Crédit Mutuel Arkéa ;
- Maurice Sissoko pour Citallios.

Au cours de l'année 2023, le Conseil d'administration s'est réuni 3 fois (les 12 avril, 14 novembre et 6 décembre). Il a pris 17 décisions et a diffusé 11 informations au cours de l'année. Le taux de présence

des actionnaires publics est le suivant :

Date de l'Assemblée Générale Mixte	Taux de présence des représentants des collectivités
26 juin 2023	CDY : 100 % - CU GPS&O : 0 % - CA VGP : 100 %
Séance Mixte : AG ordinaire + AG extraordinaire	Taux de présence des collectivités : 67 %

### Vie opérationnelle de la Société - Principales activités, opérations de l'année écoulée

L'année 2023 n'a pas été marquée par des événements opérationnels particuliers concernant la vie des actifs de la SEM et de la SAS.

#### MobilLAB

L'exercice 2023 s'est déroulé sans difficulté particulière. Au 31 décembre 2023, moins de 10 % des loyers restaient à encaisser par la SEM-YD.

En 2022, Transdev avait annoncé la fermeture de son unité de recherche et s'employait à trouver un nouveau preneur des locaux en bail ferme.

En définitive, l'entreprise ALKION BioInnovations, désireuse de trouver un site pour une durée relativement courte, a proposé de sous-louer une partie des locaux à Transdev. Un contrat de sous location de deux ans a donc été signé entre Transdev et Alkion pour 669 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

#### Chai de Davron

L'installation du Chai puis sa location a démarré en octobre 2022. Les loyers de 2023 ont été encaissés avec un certain retard, la Société civile d'exploitation agricole (SCEA) ayant connu quelques difficultés de trésorerie sur cet exercice. La situation a été remise à niveau en tout début d'année 2024.

Les loyers appelés en 2023 totalisent 34 696 €, ce qui correspond à une minoration de loyer à 50 % jusqu'en septembre 2023, ramenée à 33 % depuis (base de loyer en année pleine : 63 700 € hors Indice des loyers des activités tertiaires (Ilat)).

### Développement des actifs 2023

#### IXCampus Saint-Germain-en-Laye

La SEM avait délibéré favorablement pour ce projet le **14 décembre 2022**. Conformément à la loi 3 DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) publiée le 21 février 2022, l'accord exprès et préalable des actionnaires publics avait été sollicité puis obtenu tout comme l'approbation du projet.

Le projet initial prévoyait une entrée de + de 10 % de la SEM-YD dans une société à créer et dédiée au projet. Le Conseil départemental des Yvelines a voté favorablement le 16 décembre 2022 en ce sens, la communauté urbaine GPS&O a voté favorablement en Conseil Communautaire le 2 février 2023 et la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc le 7 février 2023 pour le projet.

Le projet consiste désormais à accompagner le développement d'IXCampus à Saint-Germain-en-Laye, par le portage immobilier de l'ensemble du site dont la création de nouvelles surfaces sur 17,785 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) dédiées notamment aux formations de CY Cergy Paris Université et à l'accueil d'entreprises.

Le business-plan actualisé a tenu compte des objectifs inhérents à l'actualisation du projet d'améliorer les conditions de financement et de sécuriser les conditions de rémunération de la SEM.

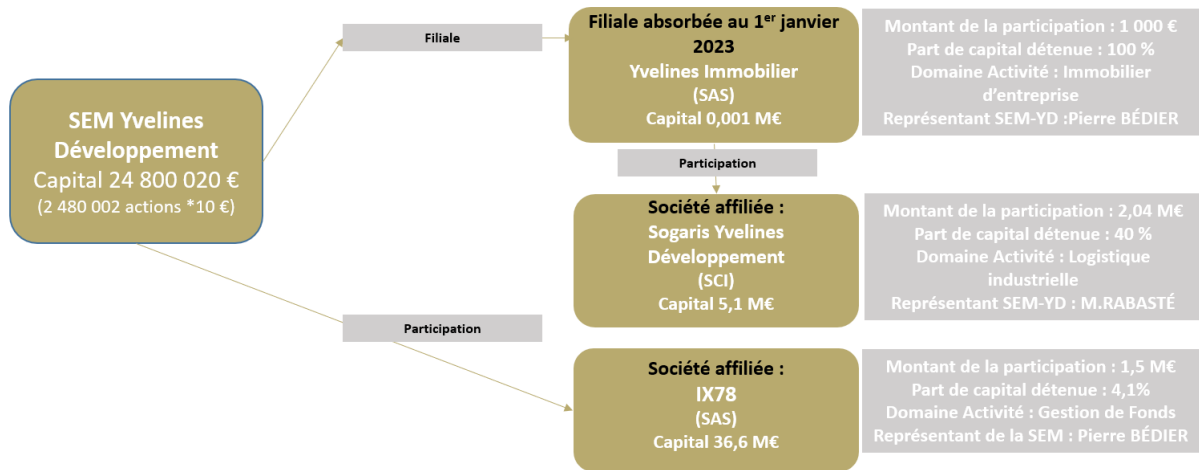
Budget du Projet : **85 151 000 € dont**

- Foncier : 350 000 €
- Construction : 68 000 000 €
- MOE et risques : 16 801 200 €

Les apports de fonds de la SEM, sur cette opération, seront mobilisés entre 2024 et 2025, avec 2/3 des fonds (soit 19 M€) apportés en 2024 et 1/3 (soit 9,5 M€) en 2025.

Ceci implique que le versement de l'Avance en compte courant d'associé (ACCA) (28,5 M€) sollicitée auprès du Département soit réparti sur la même périodicité et selon les modalités suivantes : 19 M€ en 2024, et 9,5 M€ en 2025.

### Etat des prises de participation - Situation du groupe



-----

**APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,**

- 1) d'approuver le rapport annuel ci-annexé de la Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniaire-Yvelines Développement, dont la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc est actionnaire, pour l'exercice 2023 et présenté ci-dessus en synthèse;
- 2) de donner tout pouvoir à M. le Président ou son représentant pour mettre en œuvre la présente délibération et accomplir en tant que de besoin tous les actes et formalités requis ;
- 3) que ce rapport est sans incidence budgétaire ;
- 4) de notifier cette délibération à toutes les personnes concernées.

\*\*\*\*\*

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

Nombre de présents : 55

Nombre de pouvoirs : 17

Nombre de suffrages exprimés : 72 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 72 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.*