



VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

C2100-Direction aménagement, agriculture, déplacements et développement
économique-Développement économique

DELIBERATION N° D.2025.11.15 **du Conseil communautaire du 25 novembre 2025**

Société d'économie mixte (SEM) Yvelines Développement dont la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc est actionnaire. **Rapport annuel 2024 des élus mandataires sociaux.**

Date de la convocation : 18 novembre 2025
Date d'affichage : 26 novembre 2025
Nombre de conseillers en exercice : 76
Secrétaire de séance : Mme Vanessa AUROY
Rapporteur : M. Pascal THEVENOT

Président: M. François DE MAZIERES

Sont présents :

Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, M. Olivier DELAPORTE, M. Richard RIVAUD, Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER, Mme Lydie DUCHON, Mme Jane-Marie HERMANN, M. Michel BANCAL, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Annick BOUQUET, 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 WALLET, Mme Dorothée BILGER, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Bruno DREVON, M. Alain NOURISSIER, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Emmanuel LION, M. Gilles CURTI, M. Pierre SOUDRY, M. Richard DELEPIERRE, M. François DE MAZIERES, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Anne-France SIMON, Mme Vanessa AUROY, M. Benoît RIBERT, M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN, M. Jean-François BARATON, M. Henri LANCELIN, Mme Lydie DULONGPONT, Mme Christine CARON, M. Christophe KONSdorFF, M. Kamel HAMZA, Mme Marie-Hélène AUBERT, M. Stéphane GRASSET, M. Jérémy DEMASSIET, Mme Elodie DEZECOT, M. Jacques ALEXIS, Mme Sophie TRINIAC, M. Benoît VIGNES

Absents excusés:

M. Arnaud HOURDIN, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Fabien BOUGLE, Mme Géraldine LARDENNOIS, Mme Marie BOELLE, Mme Sylvie D'ESTEVE, Mme Lucie LONCLE DUDA, Mme Jocelyne HANNIER.
Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), M. Moncef ELACHECHE (pouvoir à Mme Lydie DULONGPONT), M. François DARCHIS (pouvoir à M. Emmanuel LION), M. Philippe BENASSAYA (pouvoir à Mme Elodie DEZECOT), Mme Magali LAMIR (pouvoir à M. Pascal THEVENOT), M. Jean-Michel ISSAKIDIS (pouvoir à Mme Jane-Marie HERMANN), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Michel BANCAL), Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), Mme Sonia BRAU (pouvoir à Mme Lydie DUCHON), Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU (pouvoir à M. Bruno DREVON), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à M. Jean-Pierre CONRIE), Mme Martine BELLIER (pouvoir à M. Christophe KONSdorFF), Mme Anne-Sophie BODARWE (pouvoir à M. Richard RIVAUD), M. Charles RODWELL (pouvoir à M. François DE MAZIERES), M. Patrice BERQUET (pouvoir à Mme Vanessa AUROY), M. Gwilherm PoulLennEC (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Martine SCHMIT (pouvoir à M. Philippe PAIN).

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^{er} 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 et 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.

Sa filiale SAS Yvelines Immobilier a été dissoute au 1^{er} 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, 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

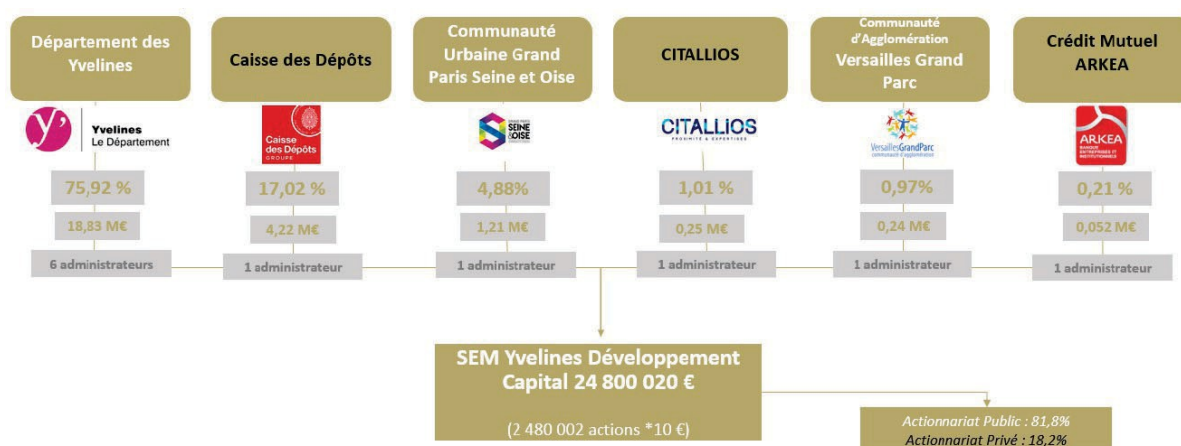
environnementales et énergétiques des immobiliers ;

- 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

Depuis l'augmentation de capital de la société décidée en 2021 et l'entrée de CITALLIOS dans l'actionnariat, **le collège public des actionnaires totalise 81,77%, le collège privé représente 18,23%.**

A fin 2024, l'actionnariat de la société est composé comme suit :



Par résolution prise par l'Assemblée générale du 3 février 2021, l'augmentation de capital de 20 M€ a été décidée, ayant pour effet de porter le capital initial de la société de 4,8 M€ à 24,8 M€.

Pour mémoire, quatre actionnaires (le Département des Yvelines, La Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine et Oise, la Caisse des Dépôts et Arkéa) se sont engagés en faveur de l'augmentation de capital actée en 2021.

Les encaissements de l'augmentation de capital de 20 M€ se sont échelonnés entre 2021 et 2024, le dernier appel de fonds ayant été adressé fin 2023. A fin 2024, l'actionnariat de la société SEM Yvelines Développement est, dans le détail, 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%
TOTAL	2 480 002	24 800 020 €	100%

* valeur nominale : 10 €

Etat de consommation du capital

L'appel de fonds 2023 a été approuvé lors du Conseil d'administration du 6 décembre 2023. Par dérogation au calendrier prévisionnel de décaissement et de libération de capital initial, il avait été décidé d'appeler en 2023 l'intégralité du capital restant dû. Le décaissement des 8 M€ restant dus a donc été réalisé par les actionnaires entre janvier et mars 2024.

Par ailleurs, le plan d'affaires et de trésorerie à 5 ans actualisé a été présenté au Conseil d'administration le 10 décembre 2024. Il témoigne de l'engagement de la société dans 5 actifs dont 4

réalisés et 1 approuvé à fin 2024.

Dans le tableau ci-dessous figure un 6ème actif projeté (SNCA Cartonnerie du Marais) sur 2025 permettant de mesurer au plus juste l'engagement des fonds propres de la société à date.

1- Investissements réalisés	Total Investissement	% Capital détenu	Apports SEM-YD				Année de Décaissement
			En capital	En Fonds Propres	En ACCA-Oblig	Total Apport SEM	
Mobilab	16,41 M€	100%		4,36 M€		4,36 M€	2016
CHAI Davron	0,80 M€	100%		0,25 M€		0,25 M€	2022-2023
PLP Poissy (SCI Sogaris Yvel immo)	27,58 M€	40%	2,04 M€		2,04 M€	4,08 M€	2022
IXCampus	118,50 M€	4,1%	1,50 M€		28,50 M€	30,00 M€	2024-2025
SS total 1			3,54 M€	4,61 M€	30,54 M€	38,69 M€	
2- Investissements approuvés 2024	Total Investissement	% Capital détenu	Apports SEM-YD				Année de Décaissement
			En capital	En Fonds Propres	En ACCA-Oblig	Total Apport SEM	
52-60	6,91 M€	100%	2,42 M€			2,42 M€	2025
SS total 2			2,42 M€			2,42 M€	
3- Investissements projetés 2025	Total Investissement	% Capital détenu	Apports SEM-YD				Année de Décaissement
			En capital	En Fonds Propres	En ACCA-Oblig	Total Apport SEM	
SNCACartonnage du Marais	1,78 M€	100%		0,71 M€		0,71 M€	2025
SS total 3				0,71 M€		0,71 M€	
			5,96 M€	5,32 M€	30,54 M€	41,81 M€	
Hors ACCA IXCampus (prêt CD78)			5,96 M€	5,32 M€	2,04 M€	13,31 M€	
Disponibilité Capital SEM-YD						11,49 M€	

En conséquence, sur les 24,8 M€ de fonds propres, la SEM-YD aura libéré 10,18 M€ au 31 décembre 2024 et prévoit la libération de 13,31 M€ d'ici fin 2025. Sous réserve de l'approbation du 6^{ème} actif et de la libération des fonds pour le 52-60 en 2025, les fonds propres devraient afficher à fin 2025, 11,49 M€ de disponibles pour de nouveaux projets.

Le Conseil d'administration de la SEM-YD a, à fin décembre 2024, délibéré sur l'investissement dans 5 actifs. Deux d'entre eux sont à ce jour détenus à 100 % par la SEM-YD : Mobilab à Satory et le Chai de Davron.

Ces projets sont tous engagés par avis favorables du CA mais non totalement décaissés à fin 2024, c'est le cas pour IXCampus et le 52-60.

Gouvernance

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

Les représentants des actionnaires sont au nombre de 6 :

- Pierre BÉDIER pour le Département des Yvelines ;
- François de MAZIÈRES pour la CA Versailles Grand Parc ;
- Fabienne DEVÈZE pour la CU Grand Paris Seine & Oise ;
- Tristan MANDERFELD pour la Banque des Territoires ;
- Laetitia BOUSSARIE pour le Crédit Mutuel Arkéa ;
- Maurice SISSOKO pour Citallios.

Au cours de l'année 2024, le Conseil d'administration s'est réuni 2 fois (les 24 avril et 10 décembre).

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

L'année 2024 n'a pas été marquée par des événements opérationnels particuliers concernant la vie des actifs de la SEM Yvelines Développement.

MobilLAB, cluster sur les mobilités innovantes.

L'exercice 2023 s'est déroulé sans difficulté particulière. Au 31 décembre 2024 et probablement grâce à la mise en œuvre d'un process de mise en recouvrement dès le début de l'année, aucun appel de loyer n'avait de retard de paiement.

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 m2 d'espace de bureaux à compter du 1^{er} octobre 2023.

Chai de Davron

L'installation du Chai puis sa location a démarré en octobre 2022. Les loyers de 2024 ont, cette année encore, été encaissés avec un léger retard, la SCEA ayant connu quelques difficultés de trésorerie sur cet exercice. La situation a été remise à niveau en toute fin d'exercice 2024.

Développement des actifs 2024

SELMER

Le transfert de cette manufacture de fabrication d'instruments de musique située à Mantes la Ville a fait l'objet d'une sollicitation de l'entreprise auprès de la SEM-YD. Plusieurs propositions ont été avancées dont une qu'il convient d'étayer par des études approfondies en termes de surfaces, construction et aménagements, portage financier.

En début d'exercice 2024, le projet attendait la confirmation de l'engagement de SELMER dans la proposition qui lui a été faite, tant dans l'implantation proposée que dans le portage juridique et financier prévisionnels.

Les projets de VEFA et BEFA ont été rédigés et soumis à SELMER. SPIRIT, porteur de la construction du nouveau site et la SEM-YD, financeur, ont remanié le projet à différentes reprises pour répondre aux contraintes d'exploitation de la société SELMER.

Cependant, quelques jours avant la soumission du projet et de sa modélisation économique auprès des actionnaires de la SEM-YD en avril 2024, SELMER a annoncé son retrait de l'opération, son fonds d'investissement ne souhaitant pas prendre le risque financier de cette nouvelle implantation, au vu des résultats financiers peu favorables du 1^{er} trimestre 2024.

52-60 Jaurès Les Mureaux

Propriété de l'EPPFIF, situé dans la ZAC des profils aux Mureaux (en cours d'abandon par l'aménageur EPAMSA), le terrain d'environ 18 905 m² offre 9 500 m² d'entrepôts dénommés Profil Centre composé de 3 bâtiments. Ces derniers accueillent trois locataires occupants au titre d'une convention d'occupation temporaire (COP) dont le groupe SOS parti en 2021.

L'objectif du projet est de maintenir les occupants et emplois en place et de faciliter l'implantation pérenne d'une société de restauration collective et d'une légumerie dont la production, issue de producteurs locaux, sera destinée aux cantines des collèges du Département, il s'agit également.

Ce double objectif a donc nécessité un audit préalable des locaux et des travaux de remise en état et d'adaptation à réaliser pour permettre le maintien et le développement des activités souhaitées dans les meilleures conditions possibles.

La SEM-YD portera seule l'acquisition du bien et réalisera les travaux de réhabilitation par le biais d'un contrat de promotion immobilière.

L'opération sera financée à hauteur de 6 906 000 € avec un coût de l'acquisition à 4 450 000 € et un coût des travaux de 2 000 000 €. Dans cette dernière proposition, la SEM-YD a recentré son financement sur les travaux à la charge du propriétaire.

Le projet présente un taux de rentabilité interne (TRI) de 7,59 % et un rendement locatif de 7,5 % puis de 8,1 % à la fin des trois périodes de montée en charge des loyers.

L'approbation de cet investissement a été donnée par le Conseil d'administration le 10 décembre 2024 sous condition de signature de 3 baux commerciaux (représentant près de 70 % de la surface commercialisable) avant l'acquisition.

Etat des prises de participation – situation de groupe

Société civile immobilière (SCI) Sogaris Yvelines Développement

Le projet d'acquisition et de déploiement a minima de deux plateformes logistiques (PLP Poissy et Hub Les Mureaux) a été validé par décisions du CA du 7 décembre 2021 et du 29 juin 2022.

Cet investissement s'appuie sur la création d'une SCI pour les deux actifs que sont le PLP et le Hub, avec une prise de participation majoritaire à 60 % par la SEM SOGARIS IMMO et pour 40 % par la SAS

Yvelines Immobilier.

En avril 2024, faute de preneurs potentiels, le Conseil d'administration de la SEM-YD, en accord avec SOGARIS Yvelines Développement, décide d'abandonner le projet et le protocole de résiliation de la promesse unilatérale de vente est signé en octobre 2024.

IXCampus Saint-Germain-en-Laye

L'engagement de la Société dans l'opération IXCampus s'est traduit par la signature et la prise de décisions en toute fin d'exercice 2023. Pour mémoire, ce projet est né de l'ambition d'un homme Hervé Arditty de créer un campus universitaire à la hauteur des prestigieux Cambridge ou encore Oxford, IXCampus est avant tout un projet au service des territoires. Résolument ancré et ouvert sur la cité, IXCampus a pour ambition de rapprocher les mondes académiques et socio-économiques en favorisant l'open innovation au travers ses programmes de conférences, de formation et d'incubation.

Pour le projet de Saint Germain en Laye, IXCampus souhaitait faire émerger un cluster d'entreprises et un campus universitaire qui puissent évoluer en synergie permanente.

Pour ce projet, IXCampus a tout d'abord sollicité une subvention auprès du Département des Yvelines. Devant l'intérêt général du projet et l'ampleur de son impact territorial - doubler sa capacité d'accueil d'étudiants, de chercheurs et d'entreprises – le Département a souhaité confier à la SEM Yvelines Développement le pilotage du soutien à apporter.

La SEM s'est donc engagée dans le projet en proposant de devenir co-investisseur sur la totalité de l'opération immobilière qui prévoit le quasi doublement des surfaces du campus d'ici 2025. Ce programme comprend la surélévation des bâtiments actuels sur 3600 m²; une extension de 3 200 m² et enfin l'édification de deux bâtiments durables et modulables pour une surface totale de 10 985 m². A partir de septembre 2025, le site aura donc la capacité d'accueillir 4 000 étudiants, chercheurs, doctorants et entreprises sur les 40 000 m² bâtis et les 7 ha de terrain au cœur duquel se situe le Château de Saint Léger.

Le programme bénéficie depuis janvier 2024 de la certification B-Corp (Benefit Corporation) qui vise à accompagner les entreprises à transformer leur business model au service de l'impact et à converger vers des modes de fonctionnement plus responsables et durables.

Labellisé Grands Lieux d'Innovation et Territoires d'Industrie, le campus accueille déjà plus de 70 entreprises innovantes, start-up, petites et moyennes entreprises (PME), entreprises de tailles intermédiaires (ETI) au sein de ses 4 500 m² de laboratoires et locaux industriels.

A l'horizon 2025, 20 000 m² viendront donc compléter les bâtiments existants du Campus faisant ainsi de ce site l'un des plus grands lieux d'innovation (Deeptech) de France devant la station F.

Bâtiments passifs, design biophilique et construction bas carbone sont au cœur du projet qui ouvrira ses portes à une école de production spécialisée dans l'optique et la lumière et à un master né de la collaboration avec Cergy Paris Université qui a déjà permis l'ouverture de l'école de design sur le site en 2021.

Cette opération d'ampleur a été rendu possible par un financement complexe que seule la SEM-YD avec le concours de son actionnaire majoritaire pouvait accompagner. Le coût total de l'opération est de 86 M€ hors foncier dont 30 M€ apportés par la SEM-YD.

En janvier 2024, le pacte d'associés entre la société IXCAMP et la SEM-YD a été signé et la SEM-YD a versé en juin 2024 1,5 M€ correspondant à sa participation au capital de IX78.

En complément de cette entrée au capital, le département des Yvelines a consenti une avance en compte courant d'associés à hauteur de 28,5 M€ à la SEM-YD permettant à celle-ci d'apporter son concours à l'opération, par la délivrance d'obligations participantes du même montant. A ce titre, la SEM-YD a injecté 18,5 M€ sur l'exercice 2024, le solde, soit 10 M€ restant à verser sur 2025.

La société IX78, porteuse du projet a généré un déficit de 21 K€ sur 2024. L'ensemble de l'opération, y compris l'appel à souscriptions n'étant pas achevé sur ledit exercice, il conviendra d'attendre l'exercice clos 2025 pour proposer une analyse financière plus détaillée.

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'approuver le rapport annuel ci-annexé de la Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale-Yvelines Développement, dont la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc est actionnaire, pour l'exercice 2024 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 : 49

Nombre de pouvoirs : 17

Nombre de suffrages exprimés : 63 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 63 voix , 3 abstentions (Madame Anne-France SIMON, Madame Lydie DULONGPONT, Monsieur Moncef ELACHECHE.)

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