



C2100-Direction de l'aménagement et développement économique-

DELIBERATION N° D.2020.12.16 **du Conseil communautaire du 1 décembre 2020**

Société d'économie mixte patrimoniale (SEMPAT) Satory Mobilité. **Diversification de ses missions sur le territoire de la communauté d'agglomération de** **Versailles Grand Parc.**

Date de la convocation : 24 novembre 2020

Date d'affichage : 2 décembre 2020

Nombre de conseillers en exercice : 76

Secrétaire de séance : M. Charles RODWELL

Rapporteur : M. François DE MAZIERES

Président: M. François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jacques ALEXIS, M. Renaud ANZIEU, Mme Marie-Hélène AUBERT, M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN, Mme Vanessa AUROY, M. Michel BANCAL, M. Patrice BERQUET, Mme Anne-Sophie BODARWE, M. Fabien BOUGLE, Mme Sonia BRAU, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Pierre CONRIE, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. François DARCHIS, M. Olivier DE LA FAIRE, M. François DE MAZIERES, M. Olivier DELAPORTE, M. Richard DELEPIERRE, M. Jérémy DEMASSIET, Mme Caroline DOUCERAIN, Mme Lydie DULONGPONT, Mme Laëtitia GAIGNARD-VIOT, M. Stéphane GRASSET, M. Kamel HAMZA, Mme Jocelyne HANNIER, M. Jean-Michel ISSAKIDIS, Mme Magali LAMIR, M. Olivier LEBRUN, M. Emmanuel LION, Mme Lucie LONCLE DUDA, M. Jean-Philippe LUCE, M. Alain NOURISSIER, M. Philippe PAIN, Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER, M. Benoît RIBERT, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Richard RIVAUD, M. Charles RODWELL, Mme Dominique ROUCHER, M. Jean-Christian SCHNELL, Mme Anne-France SIMON, M. Pascal THEVENOT, M. Marc TOURELLE, M. Luc WATTELLE.

Absents excusés:

M. Jean-François BARATON, M. Philippe BRILLAULT, M. Arnaud HOURDIN.
Mme Martine SCHMIT (pouvoir à M. Olivier DE LA FAIRE), Mme Sophie TRINIAC (pouvoir à M. Jean-Christian SCHNELL), M. Alain SANSON (pouvoir à M. Richard RIVAUD), Mme Lydie DUCHON (pouvoir à Mme Sonia BRAU), Mme Jane-Marie HERMANN (pouvoir à M. Olivier LEBRUN), Mme Sylvie PIGANEAU (pouvoir à Mme Béatrice RIGAUD-JURE), Mme Annick BOUQUET (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Philippe PAIN), Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER), M. Erik LINQUIER (pouvoir à M. Charles RODWELL), Mme Anne-Lise JOSSET (pouvoir à M. Emmanuel LION), Mme Nathalie JAQUEMET (pouvoir à M. Luc WATTELLE), Mme Violaine CHARPENTIER (pouvoir à M. Richard DELEPIERRE), Mme Géraldine LARDENNOIS (pouvoir à M. Marc TOURELLE), M. Bruno DREVON (pouvoir à M. Jean-Pierre CONRIE), Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU (pouvoir à Mme Magali LAMIR), Mme Marie BOELLE (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Emmanuelle DE CREPY (pouvoir à M. Michel BANCAL), M. Gilles CURTI (pouvoir à Mme Marie-Hélène AUBERT), M. Pierre SOUDRY (pouvoir à Mme Sylvie D'ESTEVE), M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE (pouvoir à M. François DARCHIS), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à M. Pascal THEVENOT), Mme Martine BELLIER (pouvoir à M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN), M. Henri LANCELIN (pouvoir à M. Kamel HAMZA), Mme Christine CARON (pouvoir à M. Jean-Michel ISSAKIDIS), M. Christophe KONSDORFF (pouvoir à M. Benoît RIBERT), M. Gwilherm POULLENNEC (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-

FORAIN), Mme Elodie DEZECOT (pouvoir à M. Jean-Philippe LUCE), Mme Pascale RENAUD (pouvoir à Mme Anne-Sophie BODARWE).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

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

Vu le Code de commerce et notamment les articles L.236-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 2015-06-19 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 29 juin 2015 portant sur la création de la société d'économie mixte patrimoniale (SEMPAT) Satory Mobilité ;

Vu la délibération n° 2016-10-02 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 11 octobre 2016 approuvant la garantie de l'emprunt accordé par la Banque postale à la SEMPAT Satory Mobilité pour le financement du MobiLAB ;

Vu le plan stratégique de développement de la SEM patrimoniale départementale ;

Vu le projet de statuts modificatif de la SEMPAT Satory Mobilité, désormais dénommée SEM patrimoniale de Développement— Yvelines Développement ;

Vu le projet de protocole d'actionnaires modifié ;

Vu le projet de protocole de sortie des actionnaires industriels fondateurs de la SEM patrimoniale départementale ;

Vu l'information faite aux actionnaires sur les perspectives stratégiques de la SEMPAT Satory Mobilité lors du Conseil d'administration du 9 octobre 2020 ;

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 juillet 2015 par le Département des Yvelines, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, des acteurs financiers (Caisse des dépôts et consignations et Arkéa) et de l'industrie automobile (Renault, Valéo, IFPEN), afin de réaliser sur le site Satory Versailles un bâtiment spécifiquement conçu pour accueillir le « Cluster des mobilités innovantes » dans un milieu regroupant laboratoires, ateliers et bureaux.

Avec la réalisation de cet ensemble immobilier, le MobiLAB, bâtiment de 7 000 m² situé au cœur du pôle d'excellence Satory Ouest et à proximité immédiate des pistes d'essais, dans lequel se sont installées les équipes de recherche de l'institut pour la transition énergétique du véhicule décarboné et communicant et de sa mobilité (ITE VEDECOM), du réseau de bus TRANSDEV et de l'institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (IFSTTAR), la société d'économie mixte patrimoniale (SEMPAT) Satory Mobilité, dont le Conseil départemental des Yvelines est actionnaire majoritaire, a démontré toute son efficacité comme outil au service des politiques de développement du Département.

- Fort de ce succès, le Département s'est engagé au côté de ses co-actionnaires dans un projet de diversification avec pour objectif d'étendre son champ d'action à l'échelle départementale et d'investir dans les projets immobiliers d'industrie, de logistique industrielle et d'activité. Cette offre patrimoniale dédiée aux acteurs économiques du territoire et à ceux souhaitant s'y implanter leur permettra de consacrer leurs capacités d'investissement à leur outil productif et au maintien de l'emploi.

Le plan d'affaire associé à ce projet de diversification, établi à 5 ans, prévoit l'acquisition d'un portefeuille d'actifs d'une valeur totale de 92 000 000 € HT. Afin de rendre cet outil agile et en adéquation avec les exigences du secteur immobilier, la mise en œuvre de la SEM reposera sur un montage juridique composé d'une filiale société par actions simplifiée (SAS) et éventuellement de sous-filiales qui permettront de maximiser le concours des investisseurs privés sur des projets spécifiques tout en maintenant une maîtrise globale de l'outil par les collectivités locales.

Pour mettre en œuvre ce projet, il convient de doter la SEM de capacités d'investissement nouvelles par l'augmentation de son capital social de 4,8 M€ à 24,8 M€ (+20 M€). Le Département s'engage à souscrire au capital de la SEM jusqu'à 17 M€ maximum. Ce montant sera ajusté à la baisse au regard du niveau de souscription des autres actionnaires que sont les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) Versailles Grand Parc et Grand Paris Seine et Oise, la Banque des Territoires et Arkéa, Renault, Valéo et COFIP.

En revanche, le plan d'affaire prévisionnel comporte à ce stade uniquement un projet potentiel sur le

territoire de Versailles Grand Parc. Pour cette raison, il est proposé que la Communauté d'agglomération ne participe pas à l'augmentation de capital.

• En conséquence, le projet de délibération propose :

- l'approbation de la modification des statuts de la SEMPAT Satory Mobilité comprenant une extension de son champ d'intervention et sa nouvelle dénomination de SEM patrimoniale Yvelines Développement,
- l'approbation de la modification du protocole d'actionnaires de la SEM,
- l'approbation de l'augmentation du capital de la SEM de 20 000 000 € (vingt millions d'euros) à laquelle Versailles Grand Parc ne souscrira pas,
- l'approbation de la prise de participation de la SEM patrimoniale Yvelines Développement dans le capital de la SAS intermédiaire Yvelines Immobiliers pour un montant maximum de 20 000 000 € (vingt millions d'euros),
- l'approbation de la prise de participation de la SEM patrimoniale Yvelines Développement dans la SAS Satory Mobilité à hauteur, in fine, de 4 100 020 € (quatre millions cent mille vingt mille euros) représentant 410 020 actions, soit 85,41% du capital et ce, sous la forme d'un apport partiel d'actif de la branche d'activité attachée au MobiLAB. Le montant et la répartition finale du capital de SAS Satory Mobilité étant arrêtés en fonction des décisions des actionnaires industriels fondateurs de la SEM de participer au capital de la SAS Satory Mobilité,
- l'approbation du projet de protocole permettant, le cas échéant, la sortie des actionnaires industriels fondateurs de la SEM patrimoniale Yvelines Développement,
- l'autorisation donnée à la SEM patrimoniale Yvelines Développement, une fois la SAS Satory Mobilité créée, de procéder à une réduction de son capital à hauteur de 700 000 € maximum (sept cent mille euros) liée à la sortie du capital des actionnaires industriels fondateurs,
- l'approbation du maintien, dans les mêmes conditions de la garantie par Versailles Grand Parc de l'emprunt accordé par la Banque postale pour le financement du MobiLAB à la filiale SAS Satory Mobilité.

Présentation du montage juridique :

Le projet de diversification de la SEM adopté dans ces principes à l'unanimité lors du Conseil d'administration de la SEM en séance du 9 octobre dernier, propose une structuration juridique à trois niveaux :

- la SEMPAT Satory Mobilité, désormais dénommée SEM patrimoniale Yvelines Développement, décidera et contrôlera la doctrine d'intervention, tout en continuant elle-même à porter des opérations immobilières ne nécessitant pas l'intervention d'opérateurs ou d'investisseurs privés,
- une SAS intermédiaire dénommée Yvelines Immobilier ayant pour actionnaire unique la SEM et pour vocation à prendre rapidement des participations dans des sociétés dédiées à des opérations spécifiques dont la SAS Satory Mobilité,
- des sous-filiales SAS dédiées à des projets permettant d'intéresser des acteurs privés à des investissements dont les enjeux et les risques sont spécifiques. La création de chaque société et les conditions de participation de la SAS intermédiaire Yvelines Immobiliers, seront validés par le conseil d'administration de la SEM Yvelines Développement au vu de l'avis du comité technique et ce, conformément au protocole d'actionnaires.

Considérant que certains actionnaires fondateurs de la SEM et notamment les industriels Renault, Valéo et IFPEN/COFIP pourraient ne pas souhaiter s'engager dans le projet de diversification de la société tout en maintenant leur engagement originel d'investissement dans l'actif MobiLAB, il est proposé de prévoir d'abriter le MobiLAB dans une société dédiée (la SAS Satory Mobilité) au capital de laquelle les industriels ont vocation à participer. Si elle est décidée, cette filialisation de l'actif prendra la forme d'un apport partiel d'actif au bénéfice de cette filiale, conséquent à la signature d'un protocole d'accord de sortie de ces actionnaires de la SEM.

Les détails du montage figurent en annexe de la présente délibération.

Présentation du plan d'affaires :

Ambitieux, le plan d'affaires à 5 ans repose sur des projets d'investissements de différentes typologies et maturités :

- acquisition de la plateforme de logistique industrielle PLP de Poissy pour un investissement de 25,2 M€, 29 561 m² de surface pour taux de rentabilité interne (TRI) de 4%,
- acquisition de la plateforme de logistique industrielle Lapeyre des Mureaux pour un investissement

de 16,5M€, 26 761 m² de surface pour un TRI de 4,5%,

- création d'aménités et notamment de parkings innovants au sein de la ZAC Satory Ouest afin de soutenir le développement des clusters Défense et Mobilités. Cet investissement est prévu au sein d'une société dédiée avec l'Etablissement Public Paris Saclay (EPAPS) pour un montant prévisionnel de 9 M€,

- développement d'un programme de bureaux à haute performance environnementale sur des fonciers en cours de libération sur le territoire pour investissement prévisionnel de 16,5 M€, une surface de 5 000 m² et une rentabilité de 4,5%,

- reconversion d'une friche industrielle pour un montant d'investissement de 20,6 M€ sur des secteurs territoriaux en désindustrialisation (opération en développement).

Le plan d'affaires consolidé prévoit plus de 75 M€ de nouveaux actifs (92 M€ en comprenant l'actif MobilLAB) sélectionnés aux regards de leur impact territorial en termes de développement et répondant aux règles d'interventions que s'est fixées la SEM.

Modèle économique et augmentation du capital social :

Le modèle économique de la SEM prévoit de consacrer en moyenne 25 à 30% de fonds propres pour le financement de chaque opération et de compléter le plan de financement par la levée de dettes.

Par ailleurs, il est proposé de maintenir des charges de structures faibles et une organisation souple et agile, sans personnel dédié mais recourant à des conventions de mises à disposition de personnel de la part du Conseil départemental.

Considérant que la période de souscription par les actionnaires de la SEM est toujours en cours au moment du vote en Conseil communautaire, il est proposé que Versailles Grand Parc ne participe pas.

En conséquence, la délibération suivante, portant sur la modification de la SEMPAT Satory Mobilité, devenue la SEM patrimoniale Yvelines Développement, est soumise à l'adoption du Conseil communautaire :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'approuver la modification des statuts de la Société d'économie mixte patrimoniale (SEM PAT) Satory Mobilité, devenue la SEM patrimoniale Yvelines Développement, annexés à la présente délibération, et autoriser M. le Président ou son représentant à y apporter le cas échéant des modifications mineures et à les signer ;
- 2) d'approuver la modification du protocole d'actionnaires de la SEM, annexé à la présente délibération, et autoriser M. le Président à y apporter le cas échéant des modifications mineures, et à l'approuver lors de l'Assemblée générale extraordinaire de la SEM ;
- 3) d'approuver l'augmentation du capital de la SEM de 20 000 000 € (vingt millions d'euros) sans participation de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc à cette augmentation ;
- 4) d'autoriser la SEM patrimoniale Yvelines Développement à prendre une participation dans le capital de la SAS intermédiaire Yvelines Immobiliers dans une limite de 20 000 000 € (vingt millions d'euros) ;
- 5) d'autoriser la prise de participation de la SEM patrimoniale Yvelines Développement dans la SAS Satory Mobilité à hauteur, in fine, de 4 100 020 € (quatre millions cent mille vingt euros) représentant 410 020 actions, soit 85,41% du capital et ce, sous la forme d'un apport partiel d'actif de la branche d'activité attachée au MobilLAB.
Le montant et la répartition finale du capital de la SAS Satory Mobilité seront arrêtés en fonction de la décision des actionnaires industriels fondateurs de la SEM de participer au capital de la SAS Satory Mobilité ;
- 6) d'approuver le projet de protocole permettant la sortie des actionnaires industriels fondateurs de la SEM patrimoniale départementale, annexé à la présente délibération, et autoriser M. le Président à y apporter le cas échéant des modifications mineures, notamment pour tenir compte de la prise de participation ou non desdits actionnaires au capital de la SAS Satory Mobilité et à le signer ;
- 7) d'autoriser la SEM, une fois la SAS Satory Mobilité créée, à procéder à une réduction du capital de la SEM patrimoniale à hauteur de 700 000 € maximum (Sept cent mille euros) liée par la sortie du capital des actionnaires industriels fondateurs ;
- 8) d'approuver le maintien, dans les mêmes conditions de la garantie par la communauté

d'agglomération de Versailles Grand Parc de l'emprunt accordé par la Banque postale pour le financement du MobiLAB à la filiale SAS Satory Mobilité le cas échéant ;

- 9) d'autoriser M. le Président ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document s'y rapportant.

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

Nombre de présents : 44

Nombre de pouvoirs : 29

Nombre de suffrages exprimés : 73 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 72 voix , 1 abstention (Madame Lydie DULONGPONT.)

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