

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 09 FEVRIER 2023

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 03/02/2023, s'est réuni à la Salle des Fêtes de Gargenville, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

<b>OBJET DE LA DELIBERATION</b>		
<b>SEM YD - PRISE DE PARTICIPATION AU SEIN DE LA FUTURE SCI PORTANT LE PROJET SEQENS'LAB</b>		
<b><u>Date d'affichage de la convocation</u></b> 03/02/2023	<b><u>Date d'affichage de la délibération</u></b> 16/02/2023	<b><u>Secrétaire de séance</u></b> BREARD Jean-Claude

### **Etaient présents : 110**

ALAVI Laurence, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GRIMAUD Lydie, GUIDECOQ Christine, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MARTINEZ Didier, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NICOLAS Christophe, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PHILIPPE Carole, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SMAANI Aline, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

### **Absent(s) représenté(s) : 18**

AUFRECHTER Fabien a donné pouvoir à MELSENS Olivier  
BENHACOUN Ari a donné pouvoir à DAMERGY Sami  
BERMANN Clara a donné pouvoir à EL BELLAJ Jamila  
BERTRAND Alain a donné pouvoir à REYNAUD-LEGER Jocelyne  
BORDG Michaël a donné pouvoir à COGNET Raphaël  
GODARD Carole a donné pouvoir à QUIGNARD Martine  
LAVANCIER Sébastien a donné pouvoir à GUILLAUME Cédric  
MALAIS Anne-Marie a donné pouvoir à PERRON Yann  
MARIAGE Joël a donné pouvoir à LE GOFF Séverine  
MARTIN Nathalie a donné pouvoir à CALLONNEC Gaël  
NICOT Jean-Jacques a donné pouvoir à MONNIER Georges  
PERSIL Albert a donné pouvoir à CORBINAUD Fabien  
POURCHE Fabrice a donné pouvoir à BREARD Jean-Claude  
PRIMAS Sophie a donné pouvoir à LECOLE Gilles  
SATHOUD Félicité a donné pouvoir à LITTIERE Mickaël  
SIMON Josiane a donné pouvoir à REBREYEND Marie-Claude

VOYER Jean-Michel a donné pouvoir à JEANNE Stéphane  
WASTL Lionel a donné pouvoir à ALAVI Laurence

**Absent(s) non représenté(s) : 9**

AIT Eddie, BOUDET Maurice, DAZELLE François, DE JESUS PEDRO Nelson, DELRIEU Christophe, DUMOULIN Cécile, LEBouc Michel, NEDJAR Djamel, PIERRET Dominique

**Absent(s) non excusé(s) : 4**

ANCELOT Serge, BRUSSEAU Pascal, CHARBIT Jean-Christophe, DAUGE Patrick

**119 POUR :**

ALAVI Laurence, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphane, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUIDECOQ Christine, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MARIAGE Joël, MARTIN Nathalie, MARTINEZ Didier, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Félicité, SIMON Josiane, SMAANI Aline, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

**0 CONTRE :**

**0 ABSTENTION :**

**9 NE PREND PAS PART :**

COLLADO Pascal, DE PORTES Sophie, JUMEAUCOURT Philippe, KHARJA Latifa, MALAIS Anne-Marie, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, POURCHE Fabrice, RIPART Jean-Marie

# EXPOSÉ

Confronté à une désindustrialisation de la vallée de la Seine et à des difficultés économiques sur des grandes filières nationales, le département des Yvelines souffre d'indicateurs économiques préoccupants en matière d'emploi et d'attractivité, avec une réelle carence de l'initiative privée en termes d'investissement immobilier (bureaux ou locaux d'activités).

Le Département des Yvelines a décidé de répondre à cette difficulté par la création d'une société publique locale (SEM-YD), en capacité d'agir rapidement et massivement pour une offre immobilière économique haut de gamme et répondant à la demande des entreprises. Le Département des Yvelines a fait le choix de s'adosser à une structure déjà existante, la SEM Satory Mobilités, créée en 2015 à son initiative et celle de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP), et qui est la seule SEM patrimoniale de développement dans les Yvelines dont le Département est actionnaire majoritaire depuis le rachat des actions de Versailles Grand Parc.

Lors du Conseil communautaire du 6 février 2020, la Communauté urbaine a voté son entrée dans le capital de la SEM Satory Mobilités, et la désignation d'un représentant permanent de la Communauté urbaine au sein du Conseil d'administration. La Communauté urbaine est donc devenue actionnaire de la SEM à hauteur de 4,88% (1,21 M€).

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

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% (18,8 M€), la Communauté urbaine (1,21 M€) et la CA VGP 0,97% (0,24 M€).

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

Cette évolution stratégique est déployée depuis octobre 2021. La SEM-YD est présente dans 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).

Outil de portage immobilier à partenariat privé-public au capital de 24,80 M€, la SEM-YD contribue au rayonnement et à l'attractivité du territoire en soutenant financièrement les projets ambitieux d'aménagement immobilier du territoire. A ce titre, elle dispose aujourd'hui de deux actifs : Mobilab à Satory et le Chai de Davron ainsi qu'une prise de participation minoritaire (40%) dans une SCI avec la SEM SOGARIS pour l'acquisition et l'exploitation de deux plateformes logistiques que sont le Plateforme logistique à Poissy et le Hub des Mureaux.

L'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, 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 .

En conséquence, il convient d'approuver la prise de participation de la SEM-YD dans une société en cours de constitution. Il s'agira d'une société civile immobilière (SCI) qui porterait le projet Seqens'Lab ayant comme objet la réhabilitation d'un bâtiment de 700 m<sup>2</sup> à Porcheville, propriété du laboratoire pharmaceutique Seqens. Cette rénovation permettra l'implantation de la startup Cromaoak (ex Inxios) dédiée à la recherche et développement en chimie analytique.

Seqens est une société pharmaceutique exploitant 24 usines industrielles et 10 centres de recherche et développement dans le monde. 3200 scientifiques, ingénieurs et experts accompagnent la clientèle dans le développement, la mise à l'échelle et la fabrication de médicaments de la phase préclinique à la phase médicamenteuse. Parmi les actionnaires de Seqens, on compte Mérieux, Ardian, Eximium, Banque publique d'investissement (BPI France) et la Caisse des dépôts et consignations.

Le Seqens'Lab, situé à Porcheville, offre un écosystème unique dédié aux clients pour accélérer leurs projets depuis les premières phases de recherche et de développement jusqu'à l'industrialisation et la commercialisation.

Le projet consiste en la création d'une SCI dotée d'un capital de 1 200 000 € détenu à 50% par la SEM-YD (apport en numéraire) et 50% par Seqens (apport en nature correspondant à la valeur du bâtiment existant) soit 600 000 € chacun. Cette SCI a pour but de rénover un bâtiment de plus de 20 ans, de 700 m<sup>2</sup> situés à côté des usines pilotes pour y accueillir l'entreprise Cromaoak, actuellement implantée à Romainville en Seine-Saint-Denis. Cromaoak, anciennement Inxios, est une SAS au capital de 212 501 € possédant une expertise dans l'intensification de la purification par chromatographie pour des applications préparatoires/industrielles. Leur installation sur le site de Porcheville doit leur permettre de travailler à plus grande échelle et de développer et d'améliorer leurs processus.

La réhabilitation du bâtiment pour implanter Cromaoak est évaluée à près de 2,5 M€ HT, un bail ferme de 15 ans moyennant un loyer de 200 K€ HT annuel sera consenti à cette startup à l'issue des travaux. A l'issue du bail, Seqens s'engage à racheter les parts de la SCI détenues par la SEM-YD.

Le montant total de l'investissement (bâtiment compris évalué à 600 K€) est estimé à 3,2 M€ financé par les fonds propres apportés par la SEM-YD en capital (600 K€) et en avance en compte courant d'associés (500 K€), l'apport en nature et en capital de Seqens (600 K€) et par un recours à l'emprunt de 2 M€. Le taux de rentabilité des fonds propres du projet est estimé, à date, à 5,5 % soit dans la cible du taux de rentabilité interne des fonds propres (TRIFP) recherché par la SEM-YD.

Pour la SEM-YD, c'est l'opportunité de participer à la continuité d'un écosystème déjà initié par Seqens qui accueille aujourd'hui sur le site un laboratoire du centre national de la recherche scientifique (CNRS), ainsi que les sociétés Gen évolution et Harmonica pharma. Cet écosystème a pour finalité d'accélérer les projets, depuis les premières phases de recherche et de développement, jusqu'à l'industrialisation et la commercialisation, tout en agissant en véritable booster de l'innovation et du développement pharmaceutiques.

Dans la mesure où la valorisation de l'apport en nature de la société Seqens et le montant à financer ne sont pas entièrement finalisés, il est proposé que le montant de la participation au capital de la SEM-YD puisse varier de 10 %, c'est-à-dire pouvant aller jusqu'à 660 000 €.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver la prise de participation de la SEM patrimoniale-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 à hauteur de 50 % du capital de ladite société, soit 600 000 €, avec une possibilité d'ajustement jusqu'à 660 000 €.

*Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :*

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.1524-5,

**VU** le code du commerce, et notamment ses articles L. 225-1 et suivants,

**VU** les statuts de la Communauté urbaine,

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2020-02-06\_34 du 6 février 2020, concernant la prise de participation de la Communauté urbaine dans une SEM patrimoniale,

**VU** le pacte d'actionnaires conclu entre les actionnaires de la SEM patrimoniale-Yvelines développement en date du 13 avril 2021,

**VU** les statuts de la SEM patrimoniale-Yvelines développement en date du 26 mai 2021,

**VU** l'avis favorable émis par la Commission 3 - COM3\_Aménagement du territoire le 01 février 2023,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE UNIQUE : APPROUVE** la prise de participation de la SEM patrimoniale-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 à hauteur de 50 % du capital de ladite société, soit 600 000 €, avec une possibilité d'ajustement jusqu'à 660 000 €.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 16/02/2023  
Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 16/02/2023  
Exécutoire le : 16/02/2023  
*(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)*  
Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification  
Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles  
*(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).*

**POUR EXTRAIT CONFORME,**  
Aubergenville, le 09/02/2023



Le Président

ZAMMIT-POPESCU Cécile