



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **15 décembre 2008**

Délibération n° 2008-0398

commission principale : **développement économique**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : **Comptes-rendus annuels à la collectivité des conventions publiques d'aménagement conclues avec la Serl portant sur les pépinières d'entreprises innovantes et le lotissement La Buire Rockefeller Bioparc**

service : **Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Pôle opérationnel**

Rapporteur : Monsieur Collomb

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 5 décembre 2008

Secrétaire élu : Madame Emeline Baume

Compte-rendu affiché le : 16 décembre 2008

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Appell, Ariagno, Augoyard, Auroy, Mme Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B, Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Fleury, Forissier, Fournel, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Huguet, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Kabalo, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Lyonnet, Morales, Muet, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Pillonel, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terracher, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas.

Absents excusés : Mme Farih (pouvoir à Mme Benelkadi), M. Albrand (pouvoir à M. Plazzi), Mme Bab-Hamed (pouvoir à M. Le Bouhart), M. Chabert (pouvoir à Mme Levy), Mme Dagorne (pouvoir à M. Buffet), MM. Deschamps (pouvoir à M. Chabrier), Flaconnèche (pouvoir à M. David G.), Galliano (pouvoir à Mme Vullien), Genin (pouvoir à Mme Bailly-Maitre), Giordano (pouvoir à M. Coste), Gléréan (pouvoir à M. Reppelin), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Ariagno), MM. Justet (pouvoir à M. Darne JC.), Lambert (pouvoir à M. Serres), Louis (pouvoir à Mme Bocquet), Meunier (pouvoir à M. Forissier), Réale (pouvoir à M. Passi), Rousseau (pouvoir à M. Abadie), Thivillier (pouvoir à Mme Peytavin), Turcas (pouvoir à M. Quiniou), Mmes Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Touraine), Yéréman (pouvoir à M. Barthélémy).

Absents non excusés : Mme Ait-Maten, M. Millet, Mme Pierron.

Séance publique du 15 décembre 2008**Délibération n° 2008-0398**

commission principale : développement économique

objet : **Comptes-rendus annuels à la collectivité des conventions publiques d'aménagement conclues avec la Serl portant sur les pépinières d'entreprises innovantes et le lotissement La Buire Rockefeller Bioparc**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Pôle opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 novembre 2008, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Les pépinières d'entreprises innovantes

Dans le cadre de sa politique de soutien à la création d'entreprises et à l'entrepreneuriat Lyon_Ville de l'Entrepreneuriat, la Communauté urbaine s'est engagée dans la rénovation et la construction d'une offre immobilière réservée aux jeunes entreprises innovantes.

Cette implication communautaire, dans le cadre de Grand Lyon, l'Esprit d'Entreprise, a pour objectif principal de pallier les carences du marché immobilier privé, d'ancrer des sociétés de haute technologie au territoire dès les premiers stades de leur existence, et *in fine*, de densifier et de renouveler le tissu économique de l'agglomération.

Deux types de produits ont été développés : les centres scientifiques et techniques d'entreprises (CSTE) qui accueillent de jeunes entreprises en développement et les pépinières pour les créations d'entreprises, ces dernières pouvant bénéficier d'un accompagnement géré par la chambre de commerce et d'industrie de Lyon sous le label Novacité.

Entre 2000 et 2002, la Communauté urbaine a confié trois conventions publiques d'aménagement à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (Serl) portant sur la réalisation, le financement et l'exploitation de ces opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises innovantes. Il s'agit des pépinières d'entreprises Einstein (Villeurbanne la Doua), Tony Garnier-Fleming (Lyon Gerland) et Laënnec (Lyon Rockefeller). Ce parc immobilier a été progressivement livré entre 2001 et 2004. Il totalise 8 821mètres carrés louables, répartis sur 4 sites.

Les comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) de ces conventions publiques d'aménagement (CPA) sont présentés par la Serl et soumis au conseil de Communauté, conformément aux dispositions de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales.

Une présentation des principales données juridiques et commerciales des trois opérations est rappelée en annexe.

a) - La commercialisation des locaux

Le parc immobilier était occupé à 59 % fin 2006. Ce taux est passé à 67 % à fin 2007 et devrait approcher 85 % fin 2008.

L'année 2006 s'était caractérisée par des taux d'occupation en baisse sur Einstein et en stagnation pour Tony Garnier et Laënnec.

L'année 2007 a été marquée par un afflux de jeunes entreprises qui se traduit par un remplissage général en hausse.

Cependant, la forte progression de l'occupation sur Tony Garnier est imputable à l'ouverture de la commercialisation de l'immeuble et l'installation de la société Technip sur 1 315 mètres carrés fin 2007.

Taux d'occupation	Fin 2006	Fin 2007	Projection à fin 2008
Einstein	77 %	74 %	89 %
Tony Garnier	46 %	72 %	91 %
Fleming	50 %	50 %	50 %
Laënnec	53 %	46 %	81 %

Le remplissage des immeubles devrait encore s'améliorer en 2008, au point que les trois immeubles seront sans doute quasiment pleins, ce qui pourrait se traduire par une difficulté à répondre aux demandes des jeunes entreprises.

b) - Les bilans financiers - résultats des opérations

La Serl propose, pour l'ensemble des opérations, de réintroduire de la vacance dans ses simulations financières. Jusqu'aux CRAC 2006 et en vertu de l'avenant n °2, les simulations prévoyaient un remplissage à 100 % des immeubles en année N+1. Dans ses CRAC 2007, pour être plus conforme à la réalité, la Serl a bâti ses simulations avec des taux de remplissage de 75 % des espaces pépinières et de 90 % des espaces CSTE.

Ces hypothèses font apparaître un manque à gagner en termes de recettes locatives.

Les opérations, à l'exception de Bioparc, ne font plus l'objet d'investissements et sont passées en phase d'exploitation. Il n'y a plus de subventions d'investissement à prévoir.

Programme Einstein - Villeurbanne : convention publique d'aménagement pour la construction d'un centre scientifique et technique situé 11-13, avenue Albert Einstein

Einstein	Réalisé en 2006 (en K€)	Prévu en 2007 (en K€)	Réalisé en 2007 (en K€)	Écarts	Prévu en 2008 (en K€)
produits d'exploitation	595	588	569	- 19	538
subventions d'exploitation	198	353	353		
charges d'exploitation	317	393	307	- 86	368
excédent brut d'exploitation	501	576	619	43	180
capacité d'autofinancement	382	412	488	76	40
produits exceptionnels (subvention)					150 (demandé)
résultat net	128	197	255	58	- 23
trésorerie	271	- 43	211	168	80

L'opération affiche un résultat en amélioration pour 2007. La projection de la Serl pour 2008 l'amène à demander le versement d'une participation de 150 K€ qui servira à rembourser partiellement le prêt, en vue de restaurer l'équilibre financier du projet.

La commercialisation 2007 a consisté en l'accueil de quatre entreprises en pépinière et l'agrandissement de cinq entreprises. 2008 devrait voir l'installation de plusieurs petites entreprises en statut pépinière.

Programme Tony Garnier-Fleming - Lyon 7° : convention publique d'aménagement pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation d'un bâtiment à usage de centre d'affaires et de pépinière situé 8, rue Herman Frenkel

Tony Garnier et Fleming	Réalisé en 2006 (en K€)	Prévu en 2007 (en K€)	Réalisé en 2007 (en K€)	Écarts	Prévu en 2008 (en K€)
subvention d'équilibre (Fleming)					1 150 (demandé)
produits d'exploitation	281	291	312	21	580
produits exceptionnels (subventions)	650				800 (demandé)
charges d'exploitation	318	469	450	- 19	484
excédent brut d'exploitation	625	- 69	- 126	- 57	2 086
capacité d'autofinancement	462	- 277	- 340	- 63	1 887
résultat net	193	- 506	- 589	- 83	1302
trésorerie	- 127	- 545	- 330	215	- 33

La CPA Tony Garnier comporte deux opérations immobilières : la pépinière Tony Garnier, 3 270 mètres carrés louables et les modulaires Fleming, 752 mètres carrés louables.

Les modulaires Fleming ont été construits à titre provisoire sur l'îlot de la Chancellerie, propriété de l'Etat. La libération du site étant prévue fin 2008, le locataire en place, Episkin, sur 376 mètres carrés, doit libérer les locaux fin novembre 2008.

Ce bâtiment est prévu d'être racheté par la Communauté urbaine, puis d'être transporté pour les besoins des services communautaires, la remise en état du terrain étant alors à la charge de la Communauté urbaine.

Cet accord n'étant pas encore finalisé, une provision de 50 K€ a été prévue au bilan, pour la remise en état du terrain. Au 31 décembre 2008, la valeur nette comptable de l'immeuble sera de 318 K€, et la dette cumulée de l'opération sera de l'ordre de 828 K€.

Pour apurer cette opération, la Serl demande le versement de 1 150 K€.

La pépinière Tony Garnier connaît des difficultés de commercialisation depuis sa mise en service en 2004, avec un taux d'occupation inférieur à 50 % jusqu'en décembre 2007. La signature d'un bail commercial avec Technip portant sur 1 315 mètres carrés a fait passer ce taux à 72 %.

Les prévisions de remplissage présentées par la Serl sont bâties sur l'hypothèse d'un remplissage à 90 % de la part CSTE (72 % de la surface) et à 75 % de la part pépinière (28 % de la surface). Ces hypothèses permettent de mesurer que l'excédent brut d'exploitation (EBE) de la pépinière Tony Garnier ne permet pas de couvrir les charges d'emprunt, les échéances annuelles étant de 414 K€, alors que l'EBE permet de dégager 300 K€. Pour permettre de ramener les échéances à 300 K€ par an, la Serl propose de rembourser par anticipation une partie de l'emprunt, à hauteur de 1 000 K€.

Elle demande le versement d'une participation d'exploitation de 800 K€.

Au total, la Serl réclame donc le versement de 1 950 K€ de participations sur l'opération Tony Garnier Fleming.

Programme Laënnec - Lyon 8° : convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé La Buire-Rockefeller

Laënnec	Réalisé en 2006 (en K€)	Prévu en 2007 (en K€)	Réalisé en 2007 (en K€)	Ecart	Prévu en 2008 (en K€)
produits d'exploitation et divers	214	279	265	- 14	284
produits exceptionnels (subventions)	373	527	527		300 (demandé)
charges d'exploitation	212	323	248	- 75	259
excédent brut d'exploitation	375	483	543	60	325
capacité d'autofinancement	313	438	490	52	276
produits exceptionnels (subventions)					550 (demandé)
résultat net	226	365	392	27	187
trésorerie	- 1 553	- 256	- 142	114	22

L'immeuble est réservé aux activités en lien avec les biotechnologies et n'héberge que des entreprises en statut pépinière.

2007 a été marquée par l'installation de 3 jeunes entreprises et 2008 devrait en accueillir 2 nouvelles, ainsi que l'équipe du Groupement de coopération sanitaire (GCS) Etoile, dont l'implantation définitive est prévue au sein du lotissement Bioparc. La Serl prévoit un remplissage de 85 % des locaux fin 2008 et souligne le rôle d'amorçage joué par Laënnec, dont plusieurs locataires sont sur le point de s'installer dans le bâtiment voisin Adénine.

Les simulations financières proposées par la Serl prévoient un taux d'occupation de 75 %.

Cela entraîne une vacance et un manque à gagner en loyers et charges récupérables, d'où la demande de la Serl que soit versée une participation de 850 K€ : 550 K€ permettront de rembourser partiellement le prêt, et d'adapter les remboursements d'emprunt à la capacité d'autofinancement. 300 K€ HT viendront à titre de participation d'exploitation et serviront à améliorer la trésorerie et à réduire les agios sur découvert.

En synthèse, la Serl demande le versement de 2 950 K€ de participations dans le cadre des CRAC 2007.

Compte tenu de cette situation financière difficile, il est souhaitable que soient étudiées des solutions alternatives propres à assainir durablement ces opérations qui seront présentées en 2009.

Le lotissement La Buire Rockefeller : programme Bioparc

La réalisation a été confiée à la Serl, via une convention publique d'aménagement signée le 17 décembre 2001. Le programme porte sur 35 000 mètres carrés de SHON environ dédiés aux entreprises du secteur de la santé et des biotechnologies. La pépinière Laënnec fait partie du lotissement Bioparc.

L'acquisition foncière a eu lieu en décembre 2002 et les travaux de dépollution et démolition se sont achevés en mars 2003.

Les travaux d'aménagement ont été achevés fin 2005. Une consultation d'opérateurs lancée début 2004, portant sur le premier bâtiment bureaux laboratoires et une résidence hôtelière, a permis de retenir l'opérateur Icade G3A.

a) - Conjoncture et perspectives

Les travaux du premier bâtiment et des laboratoires-bureaux (Adénine) ont commencé en mai 2006 et le bâtiment a été livré en septembre 2007.

La société Erytech Pharma, implantée dans la pépinière Laënnec, s'est installée sur 1 000 mètres carrés environ dans Adénine. Plusieurs entités travaillant à la prévention du cancer (Oncora) vont la rejoindre. Deux mutuelles vont également occuper le bâtiment.

Le permis de construire de la résidence hôtelière a été obtenu, les travaux ont commencé mi-2007, pour une livraison prévue fin 2008.

Une nouvelle clôture a été réalisée sur l'avenue Rockefeller.

Des contacts avancés ont été menés avec la société Génopoiétic pour une implantation sur la partie arrière du site. Un permis de construire a été déposé et obtenu par Icade. La réalisation de l'opération reste conditionnée par la décision définitive de l'entreprise et de ses financeurs mais pourrait commencer en 2008.

En 2004 et 2005, des actions de communication importantes ont été effectuées, avec l'aide de prestataires spécialisés, pour promouvoir l'image de Bioparc auprès des utilisateurs. Le marché de communication a été remis en concurrence et une nouvelle agence, Staminic, a été désignée. La stratégie de communication a été revue. Un site internet et une plaquette sont en cours de préparation.

Le site a également été pressenti pour accueillir le projet d'hadronthérapie dit "centre Etoile". Une étude de faisabilité a été réalisée avec les porteurs de ce projet. L'implantation d'Etoile sur le Bioparc apporterait un élément de rayonnement d'ampleur européenne, mais consommerait la moitié du foncier, ce qui a motivé les discussions avec les promoteurs du projet pour maintenir au sein de l'opération une capacité suffisante d'accueil d'entreprises.

Une étude de programmation a été confiée à la Serl, qui porte sur la transformation par étapes de la pépinière Laënnec en pôle de services. Les résultats de cette étude, menée par le cabinet D2H, devraient être connus fin 2008.

b) - Bilan CPA

Bioparc	Nouveau bilan CPA modifiée (en k€)	Réalisé au 31 décembre 2007 (en k€)	Reste à faire au 1er janvier 2008 (en k€)	Nouveau bilan prévisionnel au 1er janvier 2008 (en k€)	Ecart entre bilans (en k€)
dépenses	10 246	7 734	2 512	2 290	- 222
recettes	10 410	4 850	5 560	5 583	23
dont Communauté urbaine	2 940	2 940	1 530	1 530	0

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

Prend acte :

a) - des données exposées ci-dessus relatives aux résultats des opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises innovantes concédées à la Serl par voie de convention, en termes de bilan, prévisions, commercialisation et stocks,

b) - des résultats de l'année 2007 des opérations Einstein, Tony Garnier et Fleming, Laënnec et lotissement Bioparc.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 17 décembre 2008.