



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **12 novembre 2012**

Délibération n° 2012-3331

commission principale : développement économique

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon - Villeurbanne

objet : Comptes-rendus annuels à la collectivité des conventions publiques d'aménagement conclues avec la SERL portant sur les pépinières innovantes et le lotissement La Buire Rockfeller Bioparc - Année 2011 - Résiliation anticipée des conventions publiques d'aménagement portant sur les pépinières innovantes

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

Rapporteur : Monsieur Kimelfeld

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 2 novembre 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 14 novembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Buna, 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, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Brolquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Lung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Touléron, Touraine, Turcas, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Longueval), MM. Bolliet (pouvoir à M. Flaconnèche), Braillard (pouvoir à Mme Frih), Deschamps (pouvoir à Mme Dubos), Havard (pouvoir à Mme Dagorne), Kabalo (pouvoir à M. Nissanian), Léonard (pouvoir à M. Buffet), Muet (pouvoir à M. Lebuhotel), Mme Revel (pouvoir à Mme Roger-Dalbert), M. Rousseau (pouvoir à M. Suchet), Mme Tifra (pouvoir à M. Lung), M. Uhlich, Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Lambert).

Conseil de communauté du 12 novembre 2012**Délibération n° 2012-3331**

commission principale : développement économique

commune (s) : Lyon - Villeurbanne

objet : **Comptes-rendus annuels à la collectivité des conventions publiques d'aménagement conclues avec la SERL portant sur les pépinières innovantes et le lotissement La Buire Rockefeller Bioparc - Année 2011 - Résiliation anticipée des conventions publiques d'aménagement portant sur les pépinières innovantes**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 octobre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'implication communautaire dans la rénovation et la construction d'une offre immobilière dédiée aux jeunes entreprises innovantes, dans le cadre de "Grand Lyon, l'esprit d'entreprise", a pour objectif principal de pallier les carences du marché immobilier privé, d'installer des sociétés de haute technologie sur le territoire dès les premiers stades de leur existence, et *in fine*, de densifier et de renouveler le tissu économique de l'agglomération.

2 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.

Par ailleurs, des programmes immobiliers, destinés aux entreprises de technologie, ont été encouragés et soutenus pour faciliter l'accueil et le développement de ces sociétés sur l'agglomération (exemple : lotissement La Buire).

Les comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) des conventions publiques d'aménagement (CPA) conclues dans ce cadre sont présentés et soumis au Conseil de communauté, conformément aux dispositions de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales.

Le lotissement La Buire Rockefeller : programme Bioparc

La réalisation du lotissement La Buire Rockefeller dédié aux entreprises de biotechnologies, dit "Bioparc", a été confiée à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), via une convention publique d'aménagement signée le 17 décembre 2001. Le programme porte sur 35 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) environ dédiés aux entreprises du secteur de la santé et des biotechnologies.

L'acquisition foncière du Bioparc par la SERL 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. La clôture définitive sur l'avenue Rockefeller a été installée en 2007 et les finitions de voirie sur la moitié ouest du Bioparc ont été réalisées fin 2008. Le premier bâtiment de bureaux/laboratoires, baptisé "Adénine" a été livré en septembre 2007.

La résidence hôtelière comptant 133 appartements a été livrée fin 2008.

Le site du Bioparc a été retenu pour accueillir le Centre national d'hadronthérapie dit "projet Etoile". Ce projet a obtenu, en avril 2012, un financement de 15 M€ dans le cadre du Programme investissements d'avenir (PIA) ce qui constitue -après une période d'attente- un signal positif permettant de relancer ce projet sur le Bioparc de Lyon. Plusieurs conditions restent encore à lever (l'obtention des offres et la signature du marché en

conception, la création du statut "d'établissement public de santé", la recherche de financements privés) avant de déboucher sur un début de travaux possible fin 2013 pour une ouverture du Centre en 2016.

La commercialisation de terrains destinés à la construction d'un deuxième bâtiment "bureaux/laboratoire" (Adénine II) est à l'étude. De même, les terrains côté sud du lotissement pourront être commercialisés pour accueillir des projets du secteur de la santé et des biotechnologies.

Une étude de faisabilité a montré que la capacité constructible était de 3 000 à 4 500 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON).

Le bilan de la convention publique d'aménagement est nul, pour 2011, pour la Communauté urbaine de Lyon et se compose de la manière suivante :

Bioparc	CRAC 2010 (en K€)	Réalisé au 31/11/2011 (en K€)	Reste à faire au 01/01/2012 (en K€)	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2012 (en K€)	Ecart entre bilans (en K€)
dépenses	11 292	8 848	2 423	11 271	- 21
recettes	11 732	9 385	2 350	11 735	3
dont Communauté urbaine de Lyon	4 470	4 470	0	4 470	0

Les pépinières d'entreprises innovantes

Entre 2000 et 2002, la Communauté urbaine a conclu 3 conventions publiques d'aménagement avec la SERL portant sur la réalisation, le financement et l'exploitation de 3 opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises innovantes. Il s'agit du CSTE Einstein (Villeurbanne la Doua), des pépinières d'entreprises Tony Garnier-Fleming (Lyon Gerland) et Laennec (Lyon Rockefeller). Ce parc immobilier a été progressivement livré entre 2001 et 2004. Il totalise 8 144 mètres carrés louables, répartis sur 3 sites.

a) - La commercialisation des locaux

L'année 2011 a été globalement satisfaisante en terme d'occupation avec de très nombreux mouvements en entrées et sorties de locataires et avec un taux d'occupation global supérieur aux années précédentes notamment sur Laennec.

En conséquence, le faible taux de vacance engendre une difficulté à répondre aux demandes nouvelles de jeunes entreprises.

Taux d'occupation physique	Fin 2009	Fin 2010	Fin 2011
Einstein	95 %	96 %	91 %
Tony Garnier	100 %	97 %	98 %
Laennec	75 %	87 %	96 %

b) - Les bilans financiers - résultats des opérations

Le résultat net cumulé des opérations a continué à progresser entre 2010 et 2011, passant de + 87 K€ à + 346 K€ (à comparer avec un résultat de - 600 K€ en 2009), cela malgré une trésorerie cumulée toujours négative au 31 décembre 2011 : - 347 K€ néanmoins en amélioration par rapport à 2010 (- 524 K€).

En 2011, il faut noter la récupération de la très importante créance de VARIOPTIC sur Tony Garnier (soit 320 K€) qui constitue une nouvelle très positive et a permis d'améliorer le produit d'exploitation par rapport aux prévisions.

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 2010 (en K€)	Prévu en 2011 (en K€)	Réalisé en 2011 (en K€)	Ecart (2010/2011)
produits d'exploitation	727	655	662	- 65
charges d'exploitation	302	360	357	55
excédent brut d'exploitation	425	295	305	- 120
capacité d'autofinancement	511	209	262	- 249
résultat net	139	15	36	- 103
trésorerie	207	113	216	+ 9

Fin 2011, le CSTE, d'une surface louable de 3 418 mètres carrés, affiche un taux d'occupation de 98 % (91 % au total sur l'année) qui est donc encourageant pour la perspective de l'année 2012.

17 sociétés occupent le site générant 134 emplois au total à fin 2011.

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 2010 (en K€)	Prévu en 2011 (en K€)	Réalisé en 2011 (en K€)	Ecart (2010/2011)
produits d'exploitation	571	579	903	332
charges d'exploitation	261	344	321	60
excédent brut d'exploitation	310	235	582	272
capacité d'autofinancement	422	693	471	49
résultat net	94	1282	301	207
trésorerie	- 468	8	- 372	+ 96

La convention publique d'aménagement Tony Garnier comporte 3 284 mètres carrés louables.

Fin 2011, la pépinière affiche un taux d'occupation de 98 % (stable par rapport à 2010) et donc très proche de l'occupation totale. 2 lots restent vacants pour une surface totale de 57 mètres carrés.

La reprise de la société VARIOPTIC par la société PARROT, cette dernière souhaitant apurer la dette antérieure a permis de dégager un produit d'exploitation supérieur de 246 K€ aux prévisions.

Globalement, sur le plan financier, on constate un résultat net en progression par rapport à 2010 (+ 301 K€ à comparer à + 94 K€) mais une trésorerie toujours négative de - 372 K€.

12 entreprises différentes sont installées dans le bâtiment à fin 2011, soit un total de 160 personnes.

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

Laennec	Réalisé en 2010 (en K€)	Prévu en 2011 (en K€)	Réalisé en 2011 (en K€)	Ecart (2010/2011)
produits d'exploitation et divers	306	257	335	29
charges d'exploitation	183	169	205	22
excédent brut d'exploitation	123	88	129	6
capacité d'autofinancement	114	86	113	- 1
résultat net	- 166	83	8	+ 174
Trésorerie	- 265	- 8	- 191	+ 74

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

De nombreux mouvements d'entreprises ont eu lieu en 2011, générant au final un taux d'occupation moyen en fin d'année (77 %) en baisse par rapport à 2010. Sur l'année, le taux moyen atteint cependant 96 %.

Sur le plan financier, le résultat net se monte à 8 K€, à comparer avec le résultat négatif de 2010 (- 166 K€). L'amélioration du remplissage a permis de stabiliser le résultat d'exploitation.

c) - La résiliation anticipée des conventions publiques d'aménagement (CPA) relatives aux pépinières d'entreprises innovantes

Le Conseil de communauté du 15 décembre 2008, prenant acte des CRAC 2007, avait demandé que des solutions propres à équilibrer durablement la situation financière des pépinières soient étudiées. Parallèlement, la Communauté urbaine a procédé à la refonte de sa stratégie en matière d'immobilier dédié en 2009, dans le cadre plus global du schéma d'accueil des entreprises (SAE).

Cette refonte a notamment conclu que si les pépinières étaient un maillon important de la chaîne d'accompagnement des filières d'excellence de l'agglomération, dont il fallait en préserver la vocation, leur portage en concession publique s'avérerait coûteux. La cession à la filiale immobilière de la SERL a alors été proposée pour préserver cette offre immobilière tout en réduisant le risque financier pour la Communauté urbaine de Lyon et en lui assurant une recette. L'approbation des CRAC 2008 a été assortie de cette recommandation.

En 2010, constatant le déficit d'initiatives privées dans un certain nombre de domaines, dont celui de l'immobilier dédié aux filières innovantes et aux jeunes entreprises, la Communauté urbaine s'est orientée vers la création d'une société d'économie mixte (SEM) patrimoniale pour porter, outre les projets de rénovation urbaine conduits au sein des quartiers en politique de la ville, des projets immobiliers visant à développer une offre d'hôtels d'entreprises pour les filières d'excellence et à renforcer le réseau des pépinières généralistes sur l'agglomération.

Le Conseil de communauté du 19 mars 2012 a approuvé les statuts portant création de cette SEM patrimoniale, ainsi que son plan d'affaires. L'acquisition des pépinières d'entreprises Einstein, Tony Garnier-Fleming et Laennec (hors lotissement Bioparc) a été intégrée dans le périmètre de celle-ci.

Parallèlement, le Bureau a autorisé la SERL, par décision n° B-2012-3290 du 4 juin 2012, à céder le bail à construction relatif au parc d'activité Tony Garnier à la SAS SERL@immo. Enfin, il a approuvé, par décision n° B-2012-3593 du 8 octobre 2012, la cession du foncier de l'immeuble Einstein à la SERL ; ces décisions constituant les étapes préalables et nécessaires à l'intégration de ces biens en pleine propriété dans la SEM patrimoniale et à la résiliation anticipée des 3 concessions publiques d'aménagement.

L'objet de la présente délibération concerne donc également l'approbation de la résiliation avant terme des 3 conventions publiques d'aménagement Laennec, Einstein, Tony Garnier-Fleming. Cette résiliation s'effectue dans le cadre de "protocoles de liquidation" entre la Communauté urbaine de Lyon et la SERL, ci-annexés.

Ces protocoles présentent un bilan de "pré-liquidation" pour chaque pépinière, faisant apparaître un résultat prévisionnel d'exploitation à fin 2011.

Dans le détail, les bilans proposés par la SERL relatifs à la totalité de la période couverte par les conventions font apparaître :

- un excédent, à percevoir par la Communauté urbaine de Lyon pour Einstein (environ 2 208 000 €) selon la répartition comptable suivante :

Einstein	en K€	en K€
charges prévisionnelles	16 409	
produits prévisionnels	18 617	
(dont participation Communauté urbaine de Lyon via subvention d'investissement, subvention d'équilibre)		2 075
(dont prix cession SERL@immo)		4 600
Excédent prévisionnel	+ 2 208	

- une participation au déficit pour Tony Garnier (- 429 000 € environ) à verser par la Communauté urbaine de Lyon à la SERL selon la répartition comptable suivante :

Tony Garnier	en K€	en K€
charges prévisionnelles	20 440	
produits prévisionnels	20 011	
(dont participation Communauté urbaine de Lyon via subvention d'investissement, subvention d'équilibre et achat modulaire Fleming)		2 340
(dont prix cession SERL@immo)		3 360
Déficit prévisionnel	- 429	

- une participation au déficit pour Laennec (- 294 000 €) à verser par la Communauté urbaine de Lyon à la SERL selon la répartition comptable suivante :

Laennec	en K€	en K€
charges prévisionnelles	7 616	
produits prévisionnels	7 322	
(dont participation Communauté urbaine de Lyon via subvention d'investissement et subvention d'équilibre)		1 700
(dont prix cession SERL@immo)		800
Déficit prévisionnel	- 294	

Les protocoles définitifs seront présentés au Conseil de communauté courant 2013, afin d'intégrer, de manière marginale, les derniers éléments comptables de l'année 2012 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - 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,

b) - des résultats de l'année 2011 des opérations Einstein, Tony Garnier - Fleming, Laennec et lotissement La Buire Rockefeller.

2° - Approuve :

a) - la résiliation avant terme des 3 conventions publiques d'aménagement (Laennec, Einstein, Tony Garnier - Fleming),

b) - le contenu des protocoles de liquidation entre la SERL et la Communauté urbaine de Lyon.

3° - Autorise monsieur le Président à signer les 3 protocoles de liquidation des pépinières Einstein, Tony Garnier - Fleming et Laennec et tout autre acte contractuel y afférent.

4° - Les dépenses correspondantes, soit 429 000 € pour Tony Garnier et 294 000 € pour Laennec seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2012 - compte 6745 - fonction 90 - opération n° 0P01O1586.

5° - La recette correspondante, soit 2 208 000 € pour Einstein sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2012 - compte 774 - fonction 90 - opération n° 0P01O1586.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 14 novembre 2012.