



GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **2 novembre 2009**

Délibération n° 2009-1066

commission principale : développement économique

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 7° - Lyon 8° - Villeurbanne

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 Kimelfeld

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : 23 octobre 2009

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 3 novembre 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Elmalan, MM. Buna, Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bab-Hamed, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mme Chevassus-Masia, MM. Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Hugué, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Lambert, Le Bouhart, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Lung, Longueval, Lyonnet, Morales, Mme Pesson, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pillon, Pillonel, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yéréman.

Absents excusés : M. Reppelin (pouvoir à Mme Vullien), Mme Guillemot (pouvoir à M. Longueval), MM. Philip (pouvoir à M. Julien-Laferrière), Passi (pouvoir à M. Plazzi), Mme Peytavin (pouvoir à M. Jacquet), MM. Blein (pouvoir à M. Ferraro), Auroy (pouvoir à M. Abadie), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à Mme Pierron), M. Balme (pouvoir à M. Lévêque), Mmes Bargoin (pouvoir à M. Barthélémy), Chevallier (pouvoir à M. Coste), MM. Cochet (pouvoir à M. Petit), Flaconnèche (pouvoir à M. Appell), Genin (pouvoir à M. Le Bouhart), Mme Ghemri (pouvoir à Mme Bab-Hamed), MM. Lebuhotel (pouvoir à M. Chabrier), Meunier (pouvoir à M. Forissier), Millet (pouvoir à M. Thivillier), Muet, Mme Perrin-Gilbert (pouvoir à Mme Dubos), MM. Réale (pouvoir à M. Claisse), Sangalli (pouvoir à M. Suchet), Serres (pouvoir à M. Roche), Sturla (pouvoir à M. Crédoz), Terracher (pouvoir à M. Lung), Vergiat (pouvoir à M. Lyonnet).

Absents non excusés : M. Albrand, Mme Bocquet, M. Dumas, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Kabalo, Mme Levy, M. Louis, Mme Palleja, MM. Pili, Touraine, Turcas, Vurpas.

Séance publique du 2 novembre 2009**Délibération n° 2009-1066**

commission principale : développement économique

commune (s) : Lyon 7° - Lyon 8° - Villeurbanne

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 15 octobre 2009, 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. Pour cela, le dispositif d'accompagnement à la création d'entreprise appelé Novacité a été refondu en 2001. Les pépinières jusqu'alors gérées par le Syndicat mixte pour la promotion des pépinières d'entreprises innovantes ont été reprises par la Communauté urbaine, l'Institut national des sciences appliquées (Insa) et la chambre de commerce et d'industrie de Lyon (CCIL). Le Syndicat s'est alors vu confier les missions relatives à l'accompagnement des créateurs d'entreprises innovantes, la Communauté urbaine prenant en charge le dispositif d'accueil.

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 8 075 mètres carrés louables, répartis sur trois 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.

a) - La commercialisation des locaux

L'année 2008 a été marquée par le départ de quatre entreprises, dont trois sont restées sur le territoire de la Communauté urbaine, l'installation de 16 jeunes entreprises, et l'extension de deux occupants. Cela se traduit par une nette augmentation du taux d'occupation. Celui-ci était de 67 % à la fin de l'année 2007 et a atteint 90 % en 2008. Il devrait se stabiliser fin 2009.

Ce remplissage élevé engendre une difficulté à répondre aux demandes des jeunes entreprises.

Taux d'occupation physique	Fin 2007	Fin 2008	Projection à fin 2009
Einstein	74 %	92 %	91 %
Tony Garnier	72 %	92 %	98 %
Laënnec	46 %	82 %	81 %

b) - Les bilans financiers - résultats des opérations

En 2008, la SERL s'est engagée dans une démarche de rationalisation des charges d'exploitation qui sera poursuivie en 2009. La SERL a procédé à la reprise de l'ensemble des contrats d'entretien et d'exploitation, dont les effets devraient pouvoir se mesurer en 2009.

L'augmentation générale du remplissage a eu pour conséquence, globalement, une amélioration de l'exploitation. Cette amélioration a permis de stabiliser la situation financière des trois opérations, sans pour autant réduire les déficits constatés à la fin 2007. Les opérations restent déficitaires et surendettées dans leur ensemble. Ainsi, la SERL demande le versement de 2 632 K€ de participations

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 2007 (en k€)	Prévu en 2008 (en k€)	Réalisé en 2008 (en k€)	Ecart	Prévu en 2009 (en k€)
produits d'exploitation	569	548	646	98	727
subventions d'exploitation	353	-	-		
charges d'exploitation	307	368	416	48	379
excédent brut d'exploitation	619	180	229	49	348
capacité d'autofinancement	488	40	104	64	218
produits exceptionnels (subvention)		150 demandé		- 150	150 (demandé)
résultat net	255	- 23	1	24	193
trésorerie	211	80	114	34	18

A la fin de l'année 2008, la pépinière, d'une surface louable de 3 393 mètres carrés, affiche un taux d'occupation de 92 %, qui devrait se stabiliser dès la fin de l'année 2009.

Six nouvelles entreprises se sont installées en 2008, cinq dans le secteur des technologies de l'information et de la communication (TIC), une dans le secteur des sciences de la vie. Une entreprise locataire s'est étendue sur place et pour 2009 deux locataires ont exprimé leur souhait de s'étendre sur place.

Sur le plan financier, l'amélioration de l'exploitation a permis d'améliorer l'excédent brut d'exploitation. Cependant, la SERL réitère sa demande de versement d'une participation de 150 k€, déjà exprimée dans le compte-rendu 2007. Cela permettra d'ajuster l'endettement de l'opération.

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 2007 (en k€)	Prévu en 2008 (en k€)	Réalisé en 2008 (en k€)	Ecart	Prévu en 2009 (en k€)
subvention d'équilibre (Fleming)		1 150 demandé	318	- 832	763 (demandé)
produits d'exploitation	312	619	647	28	660
produits exceptionnels (subventions)		800		- 800	864 (demandé)
charges d'exploitation	450	484	398	- 86	328
excédent brut d'exploitation	- 126	2 086	567	- 1 519	1 959
capacité d'autofinancement	- 340	1 887	384	- 1 503	1 772
résultat net	- 589	1 302	- 370	- 1 672	1 619
trésorerie	- 330	- 33	- 513	- 480	200

La convention publique d'aménagement Tony Garnier comporte deux opérations immobilières : les modulaires Fleming, 752 mètres carrés louables et la pépinière Tony Garnier, 3 270 mètres carrés louables.

Fleming : Ces modulaires ont été construits à titre provisoire, pour permettre le relogement des entreprises occupantes pendant les travaux de réhabilitation-extension de la pépinière Tony Garnier. Ces modulaires sont implantés sur l'îlot de la Chancellerie, propriété de l'Etat. La libération des locaux a été effective dès la fin de l'année 2008. La Communauté urbaine, par délibération du conseil de Communauté du 13 octobre 2008, a approuvé l'acquisition et le déplacement de ces bâtiments modulaires pour les besoins de ses services. Le prix d'acquisition, 318 k€, reste à verser à la SERL courant 2009.

Tony Garnier : Fin 2008, la pépinière affiche un taux d'occupation de 92 %, et les projections, fin 2009, prévoient un taux de 98 %.

Six nouvelles entreprises se sont installées en 2008, quatre dans le secteur TIC, deux dans le secteur des sciences de la vie. Une entreprise, Airmédis, a quitté la pépinière pour s'installer à Dardilly.

Globalement, sur le plan financier, l'amélioration de l'exploitation n'a pas permis de résorber les déficits déjà annoncés dans le compte-rendu 2007. La SERL demande donc que lui soient versés 1 627 k€ :

- une subvention de 763 k€ pour apurer le déficit de l'opération Fleming et clore cette sous-opération,
- une participation complémentaire de 864 k€ sur l'opération Tony Garnier, afin d'ajuster l'endettement à la capacité d'autofinancement.

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

Laënnec	Réalisé en 2007 (en k€)	Prévu en 2008 (en k€)	Réalisé en 2008 (en k€)	Ecart	Prévu en 2009 (en k€)
produits d'exploitation et divers	265	284	232	- 52	268
produits exceptionnels (subventions)	527	300		- 300	300 (demandé)
charges d'exploitation	248	259	254	- 5	220
excédent brut d'exploitation	543	325	- 22	- 347	348
capacité d'autofinancement	490	276	- 79	- 355	294
produits exceptionnels (subventions)		550 demandé		- 550	550 (demandé)
résultat net	392	187	- 214	- 401	243
trésorerie	- 142	22	- 242	- 264	- 46

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

La pépinière affiche un taux d'occupation de 82 % à la fin de l'année 2008, qui devrait rester stable en 2009.

L'année 2008 a été marquée par l'installation de quatre jeunes entreprises et par le départ de trois entreprises : installation d'Amethrine à Vaulx en Velin, et de Bio Imaging dans Adénine (Bioparc). La 3^e entreprise, Hikma Biotech, n'a plus de bureau en France.

Le groupement de coopération sanitaire (GCS) Etoile occupe une partie de la pépinière jusqu'à ce que soient livrés leurs locaux définitifs au sein du lotissement Bioparc.

Sur le plan financier, l'amélioration du remplissage et la démarche de rationalisation des charges engagée par la SERL devraient permettre d'améliorer le résultat d'exploitation sur les années à venir. Cependant, la SERL souligne qu'il est nécessaire que lui soit versée la participation complémentaire de 850 k€ déjà réclamée dans le compte-rendu 2007 :

- une participation d'investissement de 550 k€ pour ajuster l'endettement de l'opération à la capacité d'autofinancement,
- une participation d'exploitation de 300 k€ pour améliorer la trésorerie d'opération et réduire les agios sur découvert.

En synthèse, la SERL n'avait pas obtenu le versement des participations réclamées dans le cadre des comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) 2007. Grâce à l'amélioration du remplissage des pépinières, elle a pu contenir les déficits à leur niveau constatés dès la fin 2007. Elle demande le versement de 2 632 k€ de participations dans le cadre des CRAC 2008.

Compte tenu de cette situation financière difficile, le conseil de Communauté du 15 décembre 2008, prenant acte des CRAC 2007, avait demandé que soient étudiées des solutions alternatives propres à assainir durablement ces opérations.

Présentation des solutions étudiées en vue d'assainir durablement les opérations

En synthèse, trois solutions ont été travaillées :

- la poursuite du système actuel, qui impliquerait le versement de 2 632 M€ en 2009 à la SERL,
- la cession à investisseurs privés, solution aléatoire à mettre en oeuvre dans le contexte économique actuel,
- la cession à la SERL, en compte propre, qui permettrait de préserver une offre immobilière dédiée aux jeunes entreprises des filières d'excellence et qui générerait une recette nette de 1 M€ à 1,15 M€ pour la Communauté urbaine.

Les deux dernières solutions visent à désengager la Communauté urbaine des responsabilités du portage immobilier tout en cherchant à préserver la vocation initiale des opérations, à savoir être réservées à l'accueil de jeunes entreprises des filières d'excellence.

Concernant l'hypothèse consistant à céder les immeubles à un ou des investisseurs privés, les cabinets immobiliers interrogés ont conclu qu'une cession à investisseur était, en l'état, peu réaliste. La conjoncture économique et financière actuelle est, en effet, peu favorable à la cession de produits spécifiques, peu rentables et à la gestion locative compliquée. Par ailleurs, une cession à investisseurs privés paraît peu compatible avec l'objectif de maintenir la cible jeunes entreprises.

La troisième solution consiste à céder les trois immeubles à la SERL ; en effet, celle-ci a fait une proposition, en septembre 2008, qui viserait à liquider les trois conventions publiques d'aménagement, en vue d'acquérir les trois immeubles dans le cadre de baux emphytéotiques de 30 ans. Pour porter ces opérations, la SERL créerait une filiale immobilière. Pendant ces trente années, la SERL s'engagerait, par voie de convention, à maintenir la cible jeunes entreprises des filières d'excellence. Elle réserverait ainsi 40 % des surfaces à des jeunes entreprises. Au terme des 30 ans, la propriété des immeubles reviendrait à la Communauté urbaine.

En termes de dépenses pour la Communauté urbaine, les deux dernières solutions impliquent que les comptes des trois opérations soient liquidés. Le coût global de liquidation estimé par la SERL est de 8,1 M€. Ce montant englobe les déficits décrits plus haut et permettrait de clore l'ensemble des contrats en cours.

En termes de recettes, il n'est pas possible de calculer précisément la recette que pourrait dégager une cession des immeubles à un investisseur privé. En revanche, la valorisation proposée par la SERL pour les trois opérations, s'élève à 9,25 M€ et permettrait de dégager une recette nette, hors incidence fiscale, de 1 M€ à 1,15 M€ pour la Communauté urbaine.

En terme de contrôle des risques financiers, une cession à la SERL permettrait de désengager la Communauté urbaine, puisque celle-ci ne prendrait plus en charge les déficits à venir.

En outre, la cession à la SERL serait cohérente avec l'objectif de préservation d'une offre immobilière dédiée aux jeunes entreprises des filières d'excellence, objectif formulé dans le volet immobilier dédié du schéma d'accueil des entreprises.

En conséquence, compte tenu des avantages qui viennent d'être exposés, il est proposé au Conseil d'approuver le principe de liquidations des conventions publiques d'aménagement en vue de la cession des trois immeubles à la SERL. Cette dernière et les services communautaires devront préparer les bilans de liquidation. Ceux-ci feront l'objet d'une délibération d'approbation à une prochaine séance du conseil de Communauté.

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 surface hors oeuvre nette (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 à la fin 2005. La clôture définitive sur l'avenue Rockefeller a été réalisée en 2007 et les finitions de voirie sur la moitié ouest du Bioparc l'ont été à la fin 2008.

a) - Conjoncture et perspectives

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.

Les travaux du premier bâtiment de laboratoires-bureaux, baptisé Adénine, ont commencé en mai 2006 et le bâtiment a été livré en septembre 2007. Au milieu de l'année 2008, ce bâtiment était occupé à 70 % avec des entreprises dans le cœur de cible (Erytech Pharma, Bio Imaging) et des entreprises du secteur tertiaire santé (Mutuelle générale de l'éducation nationale - MGEN - Mutuelle assurances du corps de santé français - MASCF -).

Les travaux de la résidence hôtelière ont commencé courant 2007, pour une livraison effective à la fin de l'année 2008. La mise en service est prévue début 2009.

La commercialisation du terrain destiné à la construction du 2^e plot a été mise en suspens en 2008, dans l'attente de tirer un bilan du remplissage d'Adénine 1, afin de savoir si une deuxième opération dédiée aux activités de bio médecine était souhaitable et réaliste économiquement.

Une étude de faisabilité d'un pôle de services a été réalisée en 2008 en vue d'une possible reconversion de la pépinière Laënnec. Cette éventualité a été mise en suspens, tant qu'une solution pérenne de remplacement de la pépinière ne sera pas mise en place.

Depuis 2004, des actions de communication importantes ont été effectuées, avec l'aide de prestataires spécialisés, pour promouvoir l'image de Bioparc auprès des utilisateurs. En 2008, une plaquette a été réalisée et un site internet Bioparc a été mis en service avec une newsletter régulière.

Le site du Bioparc a été retenu pour accueillir le centre national d'hadronthérapie dit "projet Etoile". Le groupement de coopération sanitaire (GCS) Etoile a lancé une consultation d'opérateurs dans le cadre d'un partenariat public privé. L'implantation d'Etoile sur le Bioparc devrait être effective en 2013 et apportera un élément de rayonnement d'ampleur européenne.

Ce projet nécessite de modifier le programme d'aménagement du lotissement pour réaliser une voirie de contournement permettant une sortie par l'arrière du futur centre. La réalisation de ces travaux d'aménagement se ferait en deux phases : premiers travaux en 2010 (démolitions, structure de chaussée, réseaux), finition en 2014 après achèvement du projet Etoile.

Ainsi, l'implantation du centre Etoile nécessite la modification du règlement du lotissement, du bilan de l'opération d'aménagement et des missions de l'aménageur. Pour cela, la SERL proposera prochainement à la Communauté urbaine un avenant à la convention publique d'aménagement du lotissement.

b) - Bilan convention publique d'aménagement (CPA)

Bioparc	CRAC 2007 (en k€)	Réalisé au 31 décembre 2008 (en k€)	Reste à faire au 1er janvier 2009 (en k€)	Nouveau bilan prévisionnel au 1er janvier 2009 (en k€)	Ecart entre bilans (en k€)
dépenses	10 024	8 110	2 605	10 716	692
recettes	10 433	6 360	5 816	11 176	743
dont Communauté urbaine	4 470	3 450	1 020	4 470	0

L'équilibre de l'opération repose notamment sur une prévision de cession du plot 2 en 2010.

L'implantation du projet Etoile réduirait les recettes de cession mais diminuerait les frais financiers du fait d'un encaissement plus tôt que prévu des recettes foncières ;

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 et stocks,

b) - des résultats de l'année 2008 des opérations Einstein, Tony Garnier et Fleming, Laënnec et lotissement Bioparc.

2° - Autorise monsieur le président à engager le processus de liquidation des conventions publiques d'aménagement en vue de la cession des pépinières à la SERL.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 4 novembre 2009.