



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **21 octobre 2013**

Délibération n° 2013-4173

commission principale : **développement économique**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : **Lyon**

objet : **Comptes-rendus annuels à la collectivité de la convention publique d'aménagement conclue avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) portant sur la pépinière d'entreprise innovante Tony Garnier et le lotissement La Buire Rockefeller Bioparc - Année 2012 - Résiliation anticipée de la convention publique d'aménagement portant sur la pépinière innovante Tony Garnier, bilan de clôture définitif portant sur les pépinières Einstein et Laënnec**

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

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Gelas

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 11 octobre 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 23 octobre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mmes Pédrini, Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mmes Peytavin, Laurent, MM. Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mme Baume, M. Bernard B., Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Forissier, Fournel, Galliano, Geourjon, Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Millet, Morales, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Rabatel, M. Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhlich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Claisse), MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Abadie (pouvoir à M. Reppelin), Arrue, Colin (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Frih (pouvoir à M. Rudigoz), Ait-Maten (pouvoir à M. Ariagno), Bab-Hamed (pouvoir à M. Lévêque), Benelkadi (pouvoir à M. Kabalo), Bocquet (pouvoir à Mme Levy), MM. Bolliet (pouvoir à M. Ferraro), Chabert (pouvoir à M. Lelièvre), Fleury (pouvoir à M. Grivel), Gentilini (pouvoir à M. Buffet), Mme Ghemri (pouvoir à M. Plazzi), MM. Lambert (pouvoir à M. Lebuhotel), Lyonnet (pouvoir à M. Bousson), Martinez (pouvoir à Mme Dubos), Ollivier (pouvoir à M. Suchet), Mme Pallega, MM. Serres (pouvoir à M. Roche), Thivillier (pouvoir à M. Millet).

Absents non excusés : MM. Flaconnèche, Genin, Muet, Nissanian, Rousseau, Turcas, Vurpas.

Conseil de communauté du 21 octobre 2013**Délibération n° 2013-4173**

commission principale : développement économique

commune (s) : Lyon

objet : **Comptes-rendus annuels à la collectivité de la convention publique d'aménagement conclue avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) portant sur la pépinière d'entreprise innovante Tony Garnier et le lotissement La Buire Rockefeller Bioparc - Année 2012 - Résiliation anticipée de la convention publique d'aménagement portant sur la pépinière innovante Tony Garnier, bilan de clôture définitif portant sur les pépinières Einstein et Laënnec**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 octobre 2013, 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 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.

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 (CCIL) 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 du 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 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 que 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 débiter les travaux, si 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 SHON.

Le bilan de la convention publique d'aménagement est nul pour la Communauté urbaine de Lyon pour l'année 2012, et se compose de la manière suivante :

Bioparc	Compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) approuvé (en k€)	Réalisé au 31 novembre 2012 (en k€)	Reste à faire au 1er janvier 2013 (en k€)	Nouveau bilan prévisionnel au 1er janvier 2013 (en k€)	Ecart entre bilans (en k€)
dépenses	11 271	8 915	2 422	11 338	+ 67
recettes	11 735	9 386	2 350	11 736	+ 1
dont Communauté urbaine	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 Laënnec (Lyon Rockefeller). Ce parc immobilier a été progressivement livré entre 2001 et 2004. Il totalise 8 144 mètres carrés louables, répartis sur 3 sites.

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, notamment, des projets immobiliers et développer une offre d'hôtels d'entreprises pour les filières d'excellence et renforcer le réseau des pépinières généralistes sur l'agglomération.

Ainsi, par délibération n° 2012-3331 du 12 novembre 2012, le Conseil de communauté a approuvé la résiliation anticipée des 3 conventions publiques d'aménagement concernant les pépinières Laënnec, Einstein, Tony Garnier-Fleming ainsi que le contenu des protocoles de liquidation entre la SERL et la Communauté urbaine, en vue de leur intégration à la SEM patrimoniale. Il a également autorisé monsieur le Président à signer ces 3 protocoles de liquidation.

a) - Bilan définitif de clôture comptable pour les CPA Einstein et Laënnec

Concernant Einstein et Laënnec, la résiliation anticipée des conventions publiques d'aménagement et la signature des protocoles dits "de liquidation" ont été effectués en fin d'année 2012.

Les bilans définitifs de clôture comptable concernant ces 2 conventions ont été adressés par la SERL à la Communauté urbaine au premier semestre 2013. Rapportés au bilan comptable prévisionnel proposé dans chaque protocole de liquidation, et approuvés par le Conseil de communauté, le 12 novembre 2012, ceux-ci font apparaître :

- un excédent supplémentaire de 95 414,38 € pour la CPA Einstein, à percevoir par la Communauté urbaine,
- un excédent supplémentaire de 14 512,14 € pour la CPA Laënnec, à percevoir par la Communauté urbaine.

En revanche, pour des raisons techniques et juridiques liées au contenu des actes à passer en amont de la signature du protocole, la convention publique d'aménagement de la pépinière Tony Garnier n'a pu être résiliée à l'échéance fixée du 31 décembre 2012. En conséquence, cette résiliation a été reportée à la fin d'année 2013. Ce report conduit, d'une part, à présenter un nouveau et dernier compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) pour l'année 2012 et, d'autre part, à soumettre, pour approbation, un nouveau protocole portant résiliation, avant son terme, de la convention publique d'aménagement toujours en vigueur.

b) - Compte-rendu annuel d'activité relatif à la CPA Tony Garnier pour 2012

L'année 2012 a été globalement satisfaisante en termes d'occupation (taux de remplissage de l'ordre de 98 % similaire à 2011). 2 lots restent vacants pour une surface totale de 57 mètres carrés. 12 entreprises différentes sont installées dans le bâtiment à fin 2012, soit un total de 160 personnes.

Taux d'occupation physique	Fin 2010	Fin 2011	Fin 2012
Tony Garnier	97 %	98 %	98 %

Ces résultats sont atténués par les coûts du remboursement anticipé des prêts réalisés en 2012 dans la perspective de la résiliation de la CPA et de la cession, par la SERL à la SEM patrimoniale, du bail à construction relatif au parc Tony Garnier. L'écart important de trésorerie s'explique par l'absence d'encaissement de la cession autorisée par la décision n° B-2012-3290 du Bureau du 4 juin 2012, et initialement prévue sur l'exercice 2012.

Tony Garnier et Fleming	Réalisé en 2011 (en k€)	Prévu en 2012 (en k€)	Réalisé en 2012 (en k€)	Ecart (2011/2012)
produits d'exploitation	903	390	693	- 210
charges d'exploitation	325	60	283	- 42
excédent brut d'exploitation	582	330	410	- 172
capacité d'autofinancement	471	130	133	- 338
résultat net	301	1 818	- 68	- 369
trésorerie	- 371	6	- 3 776	- 3 405

c) - Résiliation anticipée de la CPA Tony Garnier

L'objet de la présente délibération concerne donc également l'approbation de la résiliation avant terme de la convention publique d'aménagement Tony Garnier qui s'effectue dans le cadre d'un "protocole de liquidation" présenté par la SERL en 2013. Pour respecter le plan d'affaires de la SEM patrimoniale, il est proposé que celle-ci bénéficie d'une entrée en jouissance rétroactive de la pépinière Tony Garnier au 1er janvier 2013.

A travers ce protocole, la SERL présente un bilan de pré-liquidation faisant apparaître un résultat prévisionnel d'exploitation à fin 2013. A l'image de ce qui est présenté pour les CPA Einstein et Laënnec, le bilan définitif sera présenté au Conseil de communauté courant 2014 à travers une délibération valant quitus et intégrant les derniers éléments comptables de l'année 2013.

Le bilan proposé par la SERL fait apparaître une participation au déficit pour Tony Garnier (- 416 000 €) à verser par la Communauté urbaine à la SERL, selon le détail suivant :

Tony Garnier	Montant (en k€)
charges prévisionnelles	20 829
produits prévisionnels	20 413
<i>dont participation Communauté urbaine via subvention d'investissement, subvention d'équilibre et achat modulaire Fleming</i>	2 340
<i>dont prix cession SEM Patrimoniale</i>	3 070
Déficit prévisionnel	- 416

Vu ledit dossier ;

Ouï 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 Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) par voie de convention, en termes de bilan, prévisions, commercialisation et stocks,

b) - des résultats de l'année 2012 des opérations Tony Garnier et lotissement La Buire Rockefeller.

2° - Approuve :

a) - la résiliation avant terme de la convention publique d'aménagement Tony Garnier,

b) - le contenu du protocole de liquidation entre la SERL et la Communauté urbaine de Lyon pour l'opération Tony Garnier,

c) - le bilan de clôture comptable définitif pour les opérations Einstein et Laënnec pour une recette respective en faveur de la Communauté urbaine de 95 414,38 € et 14 512,14 €.

3° - Autorise monsieur le Président à signer le protocole de liquidation de la convention publique d'aménagement Tony Garnier et tout autre acte contractuel y afférent.

4° - La dépense correspondante, soit 416 000 € pour la convention publique d'aménagement Tony Garnier, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2013 - compte 6745 - fonction 90 - opération n° 0P01O1586.

5° - Les recettes correspondantes, soit 95 414,38 € pour la convention publique d'aménagement Einstein et 14 512,14 € pour la convention publique d'aménagement Laënnec, seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2013 - compte 774 - fonction 90 - opération n° 0P01O1586.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 octobre 2013.