

Séance publique du 11 septembre 2006

Délibération n° 2006-3584

commission principale : développement économique

objet : **Résultats de l'année 2005 sur les opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises innovantes - Einstein, Tony Garnier, Fleming, Laënnec et lotissement Bioparc**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des services aux entreprises - Pôle implantation et site d'accueil économique

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 août 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre de la démarche Grand Lyon l'esprit d'Entreprise et de sa politique de soutien à la création d'entreprise et à l'entrepreneuriat Lyon, ville de l'entrepreneuriat, la Communauté urbaine s'est engagée, depuis 1999, dans la rénovation et la construction d'une offre immobilière réservée aux jeunes entreprises innovantes.

Cette implication communautaire, axe transversal de Grand Lyon l'esprit d'entreprise, a pour objectif principal de palier 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, d'accompagner le renouvellement du tissu économique de l'agglomération.

En intégrant le site Lacassagne, près de 14 500 mètres carrés d'immobilier utiles dédié aux jeunes entreprises innovantes ont été ainsi mis à disposition par la Communauté urbaine, à compter de 2003, pour répondre aux besoins de ces entreprises (dans les sciences du vivant par exemple). Deux types de produits ont été développés : les centres scientifiques et technologiques d'entreprise (CSTE) qui accueillent de jeunes entreprises en développement et les pépinières pour les créations d'entreprises, ces dernières pouvant bénéficier d'un accompagnement Novacité géré par la chambre de commerce et d'industrie de Lyon.

Ces programmes d'immobilier d'entreprise, dénommés Les Excellences sont conduits, soit en régie (Chateaubriand), soit par conventions publiques d'aménagement confiées à la SERL, par lesquelles la Communauté urbaine supporte le risque financier et, à ce titre, exerce un contrôle strict sur la gestion et l'évolution de ces opérations.

Ainsi, les comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) de ces conventions publiques d'aménagement 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.

Ces CRAC contiennent un compte-rendu financier comportant le bilan des opérations ainsi que le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier annuel des dépenses et des recettes pour chaque convention publique d'aménagement (CPA). Les bilans présentent les comptes arrêtés au 31 décembre 2005, suggèrent de nouveaux bilans d'opération ajustés aux dépenses réelles ainsi que les prévisions de l'année future et l'écart prévisionnel qui en résultent.

Les dépenses comprennent les études, la maîtrise foncière et immobilière, les travaux de construction et/ou de réhabilitation, les frais financiers, de commercialisation et de gestion, la rémunération de l'aménageur.

Les recettes sont constituées de produits de location de surfaces aux jeunes entreprises -les loyers servent de base de calcul pour les emprunts contractés par la SERL- et des participations à l'équilibre du bilan, délibérées par l'assemblée, soit lors de l'approbation initiale de l'opération, soit lors de sa révision.

L'ensemble du dispositif immobilier dédié de la Communauté urbaine confié à la SERL, pour lequel 100 % des bâtiments ont été livrés en février 2004 et 66 % des surfaces louables étaient occupées au 31 décembre 2005, représente près de 10 000 mètres carrés dédiés aux jeunes entreprises innovantes :

Programme immobilier	Localisation	Nature	Surfaces		Livraison initialement prévue	Livraison réalisée
			Prévues (mètres carrés SHON)	louables (en mètres carrés)		
Einstein I	Villeurbanne	construction	3 100	2371	octobre 2001	octobre 2001
Einstein II			1 113	1 022	septembre 2002	septembre 2002
Tony Garnier	Lyon 7°	réhabilitation	1 159	953	novembre 2003	février 2004
		construction	2 946	2 287		
Fleming			959	752	automne 2002	automne 2002
Bioparc pépinière Laënnec	Lyon 8°	réhabilitation	3 000	1 436	novembre 2003	février 2004
total			9477	8821		
Bioparc	Lyon 8°	lotissement	33 000 à 44 000	livraison : à partir de 2007		

L'ensemble des montants exprimés ci-dessous est en hors taxe.

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

Reprise de la maîtrise d'ouvrage par la Communauté urbaine à la ville de Villeurbanne et abrogation des délibérations n° 1999-4235, n° 2000-5119 et n° 2000-5537 en date des 27 mars et 10 juillet 2000 ; décision du Bureau n° B-2002-0391 en date du 14 janvier 2002 ; délibération n° 2005-2935 du 19 septembre 2005.

Convention signée le 25 juillet 2000 (phase opérationnelle), modifiée par avenants des 8 mars 2002 et 12 janvier 2006 :

- livraison : octobre 2001 (premier bâtiment) + septembre 2002 (extension),
- fin de la concession : 25 juillet 2020 (20 ans),
- surface-nombre de modules : 4 213 mètres carrés (3 393 mètres carrés louables) + 59 parcs de stationnement,
- répartition des programmes locatifs : 70 % CSTE (post-pépinière) et 30 % pépinière,
- nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2005 : 6 entreprises en CSTE et 10 entreprises en pépinière (informatique, technologies de l'information et de communication, laboratoires chimie et génétique),
- taux d'occupation au 31 décembre 2005 : 87 %,
- loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2005 : 137,6 €/mètre carré/HT/HC/an,
- montant moyen des charges récupérables : 42,56 € par mètre carré.

1° - Programme d'investissement

Libellé	Bilan prévisionnel au 01/01/2005	Nouveau bilan CPA Modifiée	Réalisé au 31/12/2005	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2006	Ecart entre bilans
dépenses	5 254 k€	5 451 k€	5 448 k€	3 k€	5 451 k€	0 k€
recettes	5 426 k€	5 425 k€	5 425 k€	0 k€	5 425 k€	0 k€
dont Communauté urbaine	1 524 k€	1 721 k€	1 524 k€	197 k€ (*)	1 721 k€	

(*) versement communautaire en 2006 (avenant n° 4)

2° - Compte de résultat du programme Einstein

Montants (en K€)	Prévu 2005	Réalisé 2005	Ecart	Prévu 2006
excédent brut d'exploitation (EBE)	185 k€	177 k€	- 8 k€	+ 458 k€
capacité d'autofinancement	- 10 k€	76 k€	+ 86 k€	+ 274 k€
résultat net	- 246 k€	-161 k€	+ 85 k€	+ 27 k€

A la fin de 2005, le programme immobilier Einstein est occupé à 87 % (80 % fin 2004). La commercialisation du bâtiment a fait apparaître une forte demande de petites surfaces locatives de jeunes entreprises innovantes en phase de création, à proximité immédiate du domaine scientifique de la Doua. De ce fait, les disponibilités locatives ont été ouvertes depuis 2004 en convention temporaire d'occupation au loyer "pépinière".

Le point d'équilibre permet la vacance de l'équivalent d'un plateau de 369 mètres carrés durant toute la durée de l'opération.

Avec l'arrivée de nouvelles entreprises locataires, l'année 2005 a été consacrée à la correction technique propre au bâtiment (répartitions systématiques des courants faibles électriques, de la téléphonie et de l'informatique, nouveaux cloisonnements, etc.) nécessitée par le redécoupage des plateaux, pour répondre à la demande de nouvelles entreprises souhaitant s'implanter (Abell, Convergence Technologies, Lisap, I Nova, Evolutive business, Pulsatis). Parallèlement, des améliorations qualitatives ont été apportées pour le confort des locataires.

Une partie des locataires est en bail commercial (CSTE) depuis plusieurs années. Le bâtiment connaît dans le même temps un renouvellement de certains de ses occupants et des extensions de locataires en place.

L'équilibre financier du programme a été modifié par le passage du tiers du site en pépinière (manque à gagner sur les loyers et taux d'occupation plus faible) et par l'augmentation de la rémunération de la SERL, à compter de 2005. Les charges récupérables ont été inférieures à celles prévues (contrat de télésurveillance non souscrit) ; les charges non récupérables ont, quant à elles, augmenté (réparations de l'installation de chauffage, augmentation de la rémunération de la SERL due à l'accompagnement des primo-occupants).

Le résultat d'exploitation est fortement positif (+ 177 k€), mais l'amortissement du bâtiment sur dix-huit ans seulement, la dotation d'une provision pour grosses réparations importante et les travaux d'aménagement réalisés pendant l'année 2004 détériorent le résultat net. Quoique négatif (- 161 k€ en 2005), le résultat net est en bonne amélioration par rapport aux prévisions, grâce aux intérêts d'emprunt inférieurs aux prévisions (maintien de taux d'intérêts faibles).

La situation nette retrouve l'équilibre en fin d'opération (2020). Un premier prêt a été souscrit et encaissé en 2002, un second prêt de 1 400 k€, souscrit pour l'extension du bâtiment, a été encaissé en 2003. Une participation complémentaire de la collectivité de 550 k€ permettra le remboursement anticipé de l'emprunt contracté et la diminution des frais financiers, conformément à l'avenant n° 4 à la convention, signée le 12 janvier 2006. Cette participation sera répercutée au bilan de l'opération : 197 k€ seront versés en 2006 au bilan du programme investissement ; 353 k€, versés en 2007, permettront de compenser le déficit lié à l'exploitation du bâtiment.

2 - 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 à Lyon 7°, 8, rue Herman Frenkel

Délibérations communautaires n° 2001-6194 en date du 22 janvier 2001, n° 2002-0558 et n° 2002-0905 en date des 26 avril et 16 décembre 2002 ; délibération n° 2005-2936 en date du 11 septembre 2006.

Convention signée le 29 mai 2002 (phase opérationnelle), modifiée par avenants en date des 12 juin 2003 et 12 janvier 2006 :

- livraison : février 2004,
- fin de la concession : 30 mai 2022,
- surface-nombre de modules :
 - . Tony Garnier : 4 105 mètres carrés (3 260 mètres carrés louables),
 - . Fleming (modulaires) : 959 mètres carrés (752 mètres carrés louables),
- répartition des programmes locatifs :
 - . Tony Garnier : 2 287 mètres carrés CSTE + 953 mètres carrés pépinière,
 - . Fleming : 752 mètres carrés pépinière,
- nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2005 :
 - . Tony Garnier : 6 entreprises (pépinière),
 - . Fleming : 2 entreprises (pépinière),
- taux d'occupation au 31 décembre 2005 :
 - . Tony Garnier : 37 % en pépinière,
 - . Fleming : occupé à 54 %,
- loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2005 :
 - . 126 € par mètre carré/HT/HC/an sur Tony Garnier,
 - . 119 € par mètre carré/HT/HC/an sur Fleming,
- montant moyen des charges récupérables :
 - . 52,91 € par mètre carré sur Tony Garnier,
 - . 31,70 € par mètre carré sur Fleming.

1° - Programme d'investissement hors taxes

Libellé	Bilan prévisionnel au 01/01/2005	Nouveau bilan CPA modifiée	Réalisé au 31/12/2005	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2006	Ecart entre bilans
dépenses	5 341 k€	5 341 k€	5 287 k€	0 k€	5 287 k€	- 54 k€
recettes	5 375 k€	5 375 k€	5 375 k€	0 k€	5 375 k€	0 k€
dont Communauté urbaine	1 372 k€	1 372 k€	1 372 k€	0 k€	1 372 k€	0 k€

2° - Compte de résultat des programmes Tony Garnier et Fleming

Montants (en k€)	Prévu 2005	Réalisé 2005	Ecart	Prévu 2006
excédent brut d'exploitation (EBE)	+ 50 k€	- 29 k€	- 79 k€	+ 585 k€
capacité d'autofinancement	- 165 k€	- 178 k€	-13 k€	+ 377 k€
résultat net d'exploitation	- 442 k€	- 458 k€	- 16 k€	+ 90 k€

Le nouveau budget prévisionnel de l'opération est resé à 5 341 k€

Pour Tony Garnier, la commercialisation du bâtiment, démarrée en 2004, a permis l'installation des premiers locataires au cours du deuxième trimestre de la même année.

Avec six entreprises installées en pépinière, le taux d'occupation des surfaces utiles du bâtiment est de 36 %, à la fin de l'année 2005 (taux correspondant aux prévisions faites en 2004). L'environnement du bâtiment s'améliorera en 2006 avec tout d'abord le prolongement de la rue Herman Frenkel sur une nouvelle rue transversale, puis l'ouverture en 2007 de l'Isara.

La détérioration du résultat net 2005 provient du taux de remplissage et de l'augmentation des charges (travaux d'aménagements intérieurs réalisés, réévaluation de la taxe foncière à la hausse à la suite de la réhabilitation du bâtiment, montant de charges non récupérables supérieur aux prévisions). Le basculement progressif des contrats actuels en pépinière en bail commercial d'ici 2007 concoure également à un démarrage plus tardif des recettes en CSTE.

Dans le même temps, la perte de l'exercice pour le programme Fleming s'aggrave : elle s'élève à 100 k€ en 2005. (- 81 k€ en 2004) : la trésorerie reste pénalisée par le sur-financement de l'opération et la sous-occupation des locaux générée par le départ obligatoire des locataires vers d'autres programmes immobiliers rénovés d'ici le 31 décembre 2006 au plus tard, date d'enlèvement et de revente par la SERL pour les modulaires.

Le versement d'une participation complémentaire de la collectivité, à hauteur de 650 k€ en 2006, permettra de participer au déficit d'exploitation provisionné par la SERL sur les seize années d'exploitation restantes, de rééquilibrer le montage financier et de combler l'augmentation des frais financiers résultant d'une immobilisation sous financée et de travaux d'aménagement complémentaires réalisés pour les entreprises en pépinière (159 k€ en 2004) non financés.

3 - Programme Laënnec - Lyon 8° : convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé la Buire-Rockefeller, situé à Lyon 8°

Délibérations n° 2001-0344 en date du 26 novembre 2001 et n° 2002-0677 en date du 9 juillet 2002 ; délibération n° 2005-2997 en date du 17 octobre 2005.

Convention signée le 23 juillet 2002 (phase opérationnelle) ; avenant signé le 12 janvier 2006 :

- livraison : février 2004,
- fin de la concession : 22 juillet 2024,
- surface-nombre de modules réels (pépinière) : 2 301 mètres carrés (1 800 mètres carrés prévus louables, 1 436 mètres carrés réels),
- nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2005 : 8 entreprises,
- taux d'occupation au 31 décembre 2005 : 66 %,
- loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2005 : 116 € par mètre carré/HT/HC/an,
- montant moyen des charges récupérables : 74,17 € par mètre carré.

1° - Investissement pépinière Laënnec

Libellé	Bilan prévisionnel au 01/01/2005	Nouveau bilan CPA modifiée	Réalisé au 31/12/2005	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2006	Ecart entre bilans
dépenses	2 317 k€	2 690 k€	2 537 k€	0 k€	2 537 k€	- 153 k€
recettes	2 318 k€	2 317 k€	800 k€	1 517 k€	2 317 k€	0 k€
dont Communauté urbaine	1 173 k€	1 173 k€	800 k€	373 k€(*)	1 173 k€	

(*) versement communautaire envisagé sur l'exercice 2006 (avenant n° 2)

2° - Compte de résultat du programme Laënnec

Montants (en k€)	Prévu 2005	Réalisé 2005	Ecart	Prévu 2006
excédent brut d'exploitation	27 k€	- 66 k€	- 93 k€	+ 420 k€
capacité d'autofinancement	7 k€	- 124 k€	- 131 k€	+ 327 k€
résultat net	- 78 k€	- 219 k€	- 141 k€	+ 232 k€

Mis en exploitation au 1er trimestre 2004, le taux d'occupation du bâtiment est porté à 66 % en fin d'année 2005.

Fortement négatif, le résultat net de l'opération a été pénalisé par l'augmentation des charges 2005 (réévaluation de la taxe foncière à la hausse à la suite de la réhabilitation du bâtiment et rattrapage de la

facturation 2004) et par la réalisation de travaux d'aménagement complémentaires pour des entreprises (installation d'Erytech Pharma, d'Hikma Biotech, extension de Transat et requalification de Nucléis).

Après des travaux de cloisonnements supplémentaires en 2004, l'année 2005 a eu pour finalité d'améliorer la qualité de l'offre locative par un suivi plus attentif des locataires par la SERL et par la mise en concurrence des contrats de prestations d'entretien afférents à ce site.

L'objectif 2006 est de poursuivre l'amélioration technique des équipements et de la traçabilité des interventions et des relations gestionnaire-locataire (mise en place d'un portail électronique).

Après recalage des coûts d'investissement, des surfaces louables et des incidences liées au statut de pépinière, une participation de la collectivité de 900 k€ a été approuvée par le conseil de Communauté du 17 octobre 2005. Elle permettra, d'une part, de rééquilibrer la trésorerie négative en 2005, d'autre part, de rembourser partiellement le prêt contracté afin de diminuer les frais financiers. Sur ces 900 k€, 373 k€ sont liés à l'augmentation du coût du programme et sont inscrits au budget principal 2006. Les 527 k€ de participation à l'équilibre financier de l'opération (fonctionnement) seront inscrits au budget principal 2007.

4 - Programme Bioparc - Lyon 8°: convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé la Buire-Rockefeller, situé à Lyon 8°

Délibérations n° 2001-0344 en date du 26 novembre 2001 et n° 2002-0677 en date du 9 juillet 2002 ; délibération n° 2005-2997 en date du 17 octobre 2005.

Convention signée le 23 juillet 2002 (phase opérationnelle) ; avenant signé le 12 janvier 2006 :

- livraison : novembre 2004,
- fin de la concession : 22 juillet 2024,
- surface lotissement / shon constructible : 22 000 mètres carrés immobilier + 5000 mètres carrés halles techniques + 4 500 mètres carrés résidence services,
- nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2005 : 0,
- taux d'occupation au 31 décembre 2005 : 0 %.

Investissement aménagement Bioparc

Libellé	Bilan prévisionnel au 01/01/2005	Nouveau Bilan CPA modifiée	Réalisé au 31/12/2005	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2006	Ecart entre bilans
dépenses	10 391 k€	10 391 k€	6 321 k€	3 957 k€	10 278 k€	- 113 k€
recettes	8 350 k€	10 391 k€	1 603 k€	8 788 k€	10 393 k€	+ 2 k€
dont Communauté urbaine	2 430 k€	4 470 k€	1 600 k€	2 870 k€	4 470 k€	0
dont cession	5 920 k€	5 920 k€	0 k€	5 920 k€	5 920 k€	0 k€
solde période	- 2 901 k€	0 k€	- 4 720 k€	+ 4 831 k€	+ 115 k€	+ 115 k€

L'acquisition du terrain, sa dépollution et la démolition des bâtiments caducs ont eu lieu en 2003. A la suite de l'annulation du plan d'occupation des sols (POS), le permis de lotir, déposé avec retard en juillet 2004, a été obtenu en février 2005. La première tranche de travaux du lotissement s'est achevée fin 2005, mais des paiements restent à effectuer en 2006. Les clôtures et portails ainsi que l'habillage du transformateur seront ainsi à réaliser en 2006.

La consultation d'opérateurs immobiliers lancée en 2004 pour les deux lots de la première tranche (un immeuble de bureaux-laboratoires et la résidence de tourisme) a été remportée par le promoteur Icade. Le permis de construire du premier bâtiment, déposé en décembre 2004, a été obtenu en août 2005. Dans le même temps un permis modificatif, obtenu en décembre 2005, permettait d'augmenter la part de bureaux initialement prévue (surface totale du bâtiment : 7 300 mètres carrés). Le démarrage des travaux a eu lieu en mai 2006, la livraison est prévue au 1er semestre 2007.

Afin de promouvoir le Bioparc auprès des utilisateurs, les actions de communication ont été renforcées en 2005, avec l'appui d'un prestataire spécialisé. Pour tenir compte de l'évolution du projet, de l'allongement de la durée de l'opération et de ses répercussions financières sur le bilan, le montant total des dépenses et des recettes a été repris : une participation supplémentaire de la Communauté urbaine de 2 040 k€HT a été approuvée par le conseil de Communauté du 17 octobre 2005 et sera prélevée sur le budget principal réparti sur les exercices 2007, 2008, 2009 et 2010; A cet effet, un nouveau bilan et un avenant à la convention publique d'aménagement ont été signés le 12 janvier 2006 ;

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 terme de bilan, prévisions, commercialisation et stocks,

b) - des résultats de l'année 2005 des dites opérations Einstein, Tony Garnier et Fleming, Laënnec et lotissement Bioparc.

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