

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

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

Séance du **12 décembre 2011**

Délibération n° 2011-2628

commission principale : **développement économique**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : **Compte-rendu annuel à la collectivité des conventions publiques d'aménagement conclues avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) et portant sur les pépinières d'entreprises innovantes - Année 2010**

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 décembre 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 14 décembre 2011

**Présents :** MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Buna, Charrier, 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, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bab-Hamed, M. Balme, Mme Bargoïn, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, MM. Bernard B., Bolliet, Braillard, Brolquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Louis, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, MM. Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mmes Revel, Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Sangalli, Schuk, Serres, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

**Absents excusés :** Mme Guillemot (pouvoir à M. Crédoz), MM. Daclin (pouvoir à M. Muet), Julien-Laferrière (pouvoir à M. Sturla), Mmes Bailly-Maitre (pouvoir à M. Réale), Bocquet (pouvoir à M. Quiniou), Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), MM. Bousson (pouvoir à M. Grivel), Flaconnèche (pouvoir à M. Kabalo), Fleury (pouvoir à M. Pillon), Genin (pouvoir à M. Plazzi), Le Bouhart (pouvoir à M. Balme), Lebuhotel (pouvoir à M. Serres), Longueval (pouvoir à M. Ferraro), Lyonnet (pouvoir à M. Suchet), Mme Pesson (pouvoir à M. Chabrier), MM. Pili (pouvoir à M. Lambert), Roche (pouvoir à M. David G.), Rudigoz, Thivillier (pouvoir à M. Millet), Turcas (pouvoir à M. Calvel), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Nissanian).

**Absents non excusés :** M. Guimet.

**Séance publique du 12 décembre 2011****Délibération n° 2011-2628**

commission principale : développement économique

objet : **Compte-rendu annuel à la collectivité des conventions publiques d'aménagement conclues avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) et portant sur les pépinières d'entreprises innovantes - Année 2010**

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

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 23 novembre 2011, 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 objectifs principaux de pallier les carences du marché immobilier privé, d'installer des sociétés de haute technologie sur le territoire dès les 1ers 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 peuvent 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 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 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. Par ailleurs, une consultation d'opérateurs, lancée début 2004, portant sur le 1er bâtiment de bureaux/laboratoires et une résidence hôtelière, a permis de retenir l'opérateur Icade G3A. Les travaux du 1er bâtiment de bureaux/laboratoires, baptisé Adénine, ont commencé en mai 2006 et le bâtiment a été livré en septembre 2007.

La commercialisation du terrain, destiné à la construction d'un 2° bâtiment, a été mise en suspens depuis 2008. Le projet est aujourd'hui en cours de finalisation et le lancement d'une nouvelle opération dédiée aux entreprises de biotechnologies pourrait être envisagé dès 2012.

Les travaux de la résidence hôtelière, comptant 133 appartements, ont commencé mi-2007, pour une livraison effective fin 2008.

Le projet d'implantation de la société Génopoiétic, longtemps envisagé, a été abandonné. Le terrain correspondant est aujourd'hui commercialisable.

Une étude de programmation d'un pôle de services a été réalisée en 2008 et a conclu au besoin de mettre en place un espace de restauration. La pépinière Laennec étant pleine aujourd'hui, cet espace reste à créer. En conséquence, le terrain, initialement prévu pour le pôle de services, pourra également être commercialisé. Une étude de faisabilité a montré que la capacité constructible était de 3000 à 4 500 mètres carrés de SHON.

Enfin, le site du Bioparc a été retenu pour accueillir le centre national d'hadronthérapie "Etoile". Le groupement de coopération sanitaire étoile (GCS) a lancé une procédure d'appel d'offres pour un marché de conception-réalisation du projet Etoile. Si l'opération, qui est candidate au Grand emprunt, est labellisée d'ici fin 2011, les 1er travaux pourraient démarrer en 2012 pour une ouverture envisagée du centre en 2016. Dans l'attente, les études de modification du lotissement ont été suspendues.

Pour ces raisons, et au titre de l'année 2010, le bilan de la convention publique d'aménagement est nul pour la Communauté urbaine de Lyon et se compose de la manière suivante :

| Bioparc                         | Comptes-rendus annuels aux collectivités 2009<br>(en K€) | Réalisé au 31/12/2010<br>(en K€) | Reste à faire au 01/01/2011<br>(en K€) | Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2011<br>(en K€) | Écart entre bilans<br>(en K€) |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| Dépenses                        | 11 348                                                   | 8 759                            | 2 533                                  | 11 292                                              | -56                           |
| Recettes                        | 11 730                                                   | 9 382                            | 2 350                                  | 11 732                                              | 2                             |
| 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 immobilières dédiées aux jeunes entreprises innovantes. Il s'agit du Centre scientifique et technique d'entreprise (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 8 075 mètres carrés louables, répartis sur 3 sites.

#### a) - La commercialisation des locaux

L'année 2010 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 2008 | Fin 2009 | Fin 2010 |
|----------------------------|----------|----------|----------|
| Einstein                   | 92 %     | 95 %     | 96 %     |
| Tony Garnier - Fleming     | 92 %     | 100 %    | 97 %     |
| Laennec                    | 82 %     | 75 %     | 87 %     |

## b) - Les bilans financiers - résultats des opérations

Le résultat net cumulé des opérations a nettement progressé entre 2009 et 2010 puisqu'il est passé de - 600 000 € à + 87 000 € ; malgré une trésorerie cumulée encore négative au 31 décembre 2010 de - 524 000 € (qui s'est elle-même améliorée : - 785 000 à fin 2009).

En 2010, les charges d'exploitation ont baissé de 141 000 € tandis que l'augmentation générale du remplissage a eu pour conséquence, globalement, une amélioration des produits d'exploitation de + 238 000 € par rapport à 2009. Cette évolution a permis d'améliorer la situation financière des 3 opérations.

*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 2009<br>(en K€) | Prévu en 2010<br>(en K€) | Réalisé en 2010<br>(en K€) | Ecarts<br>(2009/2010) |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|
| produits d'exploitation      | 693                        | 673                      | 727                        | + 34                  |
| charges d'exploitation       | 345                        | 311                      | 302                        | 43                    |
| excédent brut d'exploitation | + 348                      | + 362                    | 425                        | + 77                  |
| capacité d'autofinancement   | 169                        | 362                      | 511                        | + 342                 |
| <b>résultat net</b>          | <b>- 171</b>               | <b>117</b>               | <b>139</b>                 | <b>310</b>            |
| <b>trésorerie</b>            | <b>- 61</b>                | <b>- 60</b>              | <b>207</b>                 | <b>268</b>            |

Fin 2010, le CSTE, d'une surface louable de 3 418 mètres carrés, affiche un taux d'occupation de 96 %, stable depuis 2009 et qui devrait le rester à l'horizon de fin 2011.

4 sociétés ont quitté la pépinière en 2010, ce qui a permis l'extension d'occupation pour les sociétés Robolis et Activation et l'arrivée d'une nouvelle entreprise Sysfera, éditeur de logiciels.

Sur le plan financier, l'amélioration de l'exploitation a permis d'augmenter l'excédent brut d'exploitation, le résultat net ainsi que la trésorerie.

*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-Fleming         | Réalisé en 2009<br>(en K€) | Prévu en 2010<br>(en K€) | Réalisé en 2010<br>(en K€) | Écarts<br>(2009/2010) |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|
| produits d'exploitation      | 450                        | 621                      | 571                        | +121                  |
| charges d'exploitation       | 336                        | 292                      | 261                        | 75                    |
| excédent brut d'exploitation | 114                        | 329                      | 310                        | +196                  |
| capacité d'autofinancement   | - 207                      | 373                      | 422                        | +629                  |
| <b>résultat net</b>          | <b>- 195</b>               | <b>124</b>               | <b>94</b>                  | <b>+ 289</b>          |
| <b>trésorerie</b>            | <b>- 431</b>               | <b>- 6</b>               | <b>- 468</b>               | <b>-37</b>            |

La convention publique d'aménagement Tony Garnier-Fleming comporte 3 270 mètres carrés louables.

Fin 2010, la pépinière affiche un taux d'occupation de 97 % et les projections à fin 2011 prévoient une occupation totale. En 2010, 3 sociétés ont quitté la pépinière et ont été remplacées par l'installation de 2 nouvelles sociétés (dans le domaine de la conception et réalisation de produits audiovisuels et création de jeux vidéos) et l'extension d'une 3° déjà présente.

Globalement, sur le plan financier, on constate une hausse des produits d'exploitation (+ 121 000 €) et une baisse des charges d'exploitation (- 75 000 €) par rapport à l'année précédente ; ce qui a pour conséquence une nette amélioration de la capacité d'autofinancement. Le compte d'exploitation est toujours détérioré en raison

des provisions pour créances douteuses relatives à une entreprise accueillie (200 K€). Cette dernière a payé ses dettes et la provision sera reprise en grande partie en 2011.

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

| Laennec                           | Réalisé en 2009 (en K€) | Prévu en 2010 (en K€) | Réalisé en 2010 (en K€) | Ecarts (2009/2010) |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| produits d'exploitation et divers | 243                     | 296                   | 326                     | +83                |
| charges d'exploitation            | 206                     | 191                   | 183                     | 23                 |
| excédent brut d'exploitation      | 36                      | 105                   | 143                     | +107               |
| capacité d'autofinancement        | 14                      | 55                    | 134                     | +120               |
| <b>résultat net</b>               | <b>- 234</b>            | <b>- 183</b>          | <b>- 146</b>            | <b>+188</b>        |
| <b>trésorerie</b>                 | <b>- 293</b>            | <b>- 36</b>           | <b>- 262</b>            | <b>+31</b>         |

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

La pépinière affiche un taux d'occupation de 87 % fin 2010, en augmentation notable par rapport à 2009 (75 %).

L'année 2010 a été marquée par l'installation de 7 jeunes entreprises. La demande d'implantations dans la pépinière est très importante mais tous les candidats ne peuvent pas être satisfaits, faute d'adéquation parfois entre la demande et l'offre de locaux disponibles.

Sur le plan financier, le résultat net est de - 146 000 €. L'amélioration du remplissage et la démarche de rationalisation des charges engagée par la SERL doivent permettre de stabiliser le résultat d'exploitation à terme.

#### c) - Les perspectives concernant les pépinières

Le Conseil de communauté du 15 décembre 2008, prenant acte des CRAC 2007, avait demandé que des solutions propres, pour assainir durablement la situation 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, et qu'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.

Cette orientation, ainsi que les objectifs et le périmètre d'intervention de la SEM patrimoniale, ont fait l'objet d'une information en Bureau communautaire du 14 mars 2011 puis d'un protocole d'accord avec la SERL visant à assurer le portage intermédiaire de certains biens par sa filiale, la SAS SERL@immo, dans l'attente de la création de la SEM patrimoniale ; celle-ci étant envisagée au 1er semestre 2012, par transformation de cette SAS en SEM (évolution des statuts et de l'actionnariat).

L'acquisition des pépinières d'entreprises Einstein, Tony Garnier-Fleming et Laennec (hors lotissement Bioparc) a été intégrée dans le périmètre de la SEM patrimoniale, et donc dans celui du portage intermédiaire confié à la SAS SERL@immo. C'est dans cette perspective que la cession des bâtiments des pépinières par la SERL à sa filiale est proposée, les conventions publiques d'aménagement devant faire ensuite l'objet d'une résiliation définitive au 31/12/2011, dans le cadre de protocoles de liquidation qui seront soumis au Conseil de

communauté au cours du 1er semestre 2012. Cette cession, d'un montant total estimé de 9,1 M€, est opérée en conformité avec le plan d'affaires élaboré pour la future SEM patrimoniale.

Au préalable, l'acquisition desdits bâtiments par la SAS SERL@immo nécessite que le Conseil de communauté, dans le cadre de ses conventions publiques d'aménagement, autorise la SERL à les céder à sa filiale. Cette autorisation fait l'objet de la présente délibération. Elle concerne précisément :

- le lot comprenant le bâtiment "pépinière LAENNEC", compris dans le lotissement BIOPARC,
- le bâtiment TONY GARNIER,
- le bâtiment du CSTE EINSTEIN ;

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 publique d'aménagement, en termes de bilan, prévisions, commercialisation et stocks,

b) - des résultats de l'année 2010 des opérations Einstein, Tony Garnier-Fleming, Laennec et lotissement La Buire Rockefeller.

**2° - Autorise** la SERL, concessionnaire dans le cadre des conventions publiques d'aménagement conclues avec la Communauté urbaine de Lyon, à céder les bâtiments des pépinières Tony Garnier-Fleming, Laennec et Einstein à sa filiale immobilière, la SAS SERL@immo.

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

**Reçu au contrôle de légalité le : 14 décembre 2011.**