

Séance publique du 19 septembre 2005

Délibération n° 2005-2936

commission principale : développement économique

commune (s) : Lyon 7°

objet : **8, rue Herman Frankel - Centre scientifique et technique d'entreprises et pépinière Tony Garnier - Convention conclue avec la SERL - Adaptation du programme immobilier et vocation de pépinière - Avenant n° 3**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des affaires économiques et internationales - Pôle implantation

Le Conseil,

Vu le rapport du 31 août 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 22 janvier 2001, la communauté urbaine de Lyon concluait une convention publique d'aménagement avec la SERL prévoyant :

- la réhabilitation, construction et exploitation d'un bâtiment à usage de centre d'affaires et de pépinière situé 8, rue Herman Frankel à Lyon 7°, anciennement dénommé Novacité Oméga,
- la réalisation du programme immobilier modulaire Fleming, programme de laboratoires provisoires dédiés à reloger temporairement des entreprises.

Ce programme immobilier, 8, rue Herman Frankel, aujourd'hui dénommé Tony Garnier, s'inscrit dans la politique générale de la communauté urbaine de Lyon visant à encourager l'entrepreneuriat, organiser localement l'accompagnement des projets des jeunes entreprises et mettre également à leur disposition un immobilier dédié pouvant favoriser leur ancrage territorial.

La convention initiale a déjà fait l'objet de deux avenants : d'une part, pour engager la phase opérationnelle de travaux à l'issue de la phase pré-opérationnelle (délibération n° 2002-0558 en date du 26 avril 2002) et, d'autre part, pour entériner la modification du programme immobilier conforme aux exigences architecturales de l'architecte des bâtiments de France (délibération n° 2002-0905 en date du 16 décembre 2002). Ce programme a été porté à 4 105 mètres carrés pour Tony Garnier et 959 mètres carrés pour Fleming.

Parallèlement, compte tenu d'une demande accrue de petites surfaces modulables pour l'accueil de jeunes entreprises, des travaux de cloisonnement ou de déploiements de câblages téléphoniques et informatiques se sont avérés nécessaires.

Les augmentations des demandes en formules pépinières concourent également à des résultats d'exploitation moindres, dans la mesure où les loyers des surfaces pépinières sont moins élevés que ceux de la catégorie post-pépinières budgétés en majorité initialement sur ce programme.

Par ailleurs, la situation de ce bâtiment au cœur du Biopole de Lyon Gerland attire de jeunes entreprises de biotechnologies qui ont besoin de moyens d'accompagnement à l'implantation plus importants à fournir par l'aménageur et quelques aménagements techniques spécifiques nouveaux pour l'équipement de laboratoires.

Aussi est-il proposé d'adapter par avenant la convention conclue avec la SERL, afin de pouvoir :

- préciser les conditions d'aménagement et le contenu du programme Tony Garnier, nouvelle appellation du bâtiment, dans ses fonctions d'offre globale de l'immobilier dédié connue sous l'appellation Les Excellences. Ces précisions intègrent les aménagements de modules locatifs adaptés aux entreprises en pépinière, par des répartitions systématiques des courants faibles électriques, de la téléphonie et de l'informatique ainsi que des possibles cloisonnements supplémentaires,

- préciser les pratiques de commercialisation de la SERL qui accompagne ces jeunes entreprises dans leur primo-installation d'un point de vue technique, aux côtés des structures d'accompagnement à la création d'entreprise qui suivent leur initiative,

- prolonger l'occupation du bâtiment modulaire Fleming au-delà du 31 décembre 2005 et ouvrir la possibilité de sa future cession à la Communauté urbaine ou à tout autre tiers.

Sur la base du programme initial, alors estimé à 5 455 000 € HT, la Communauté urbaine a déjà versé une participation de 1 372 041,20 € à la SERL, cette dernière équilibrant l'opération par le recours à l'emprunt.

Le nouveau budget prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à 5 341 000 € HT. Le coût du bâtiment modulaire s'est avéré plus élevé que l'estimation initiale (872 000 € au lieu des 806 000 € prévus, des branchements spécifiques ayant notamment été réalisés). A contrario, les coûts de réhabilitation et d'extension du programme Tony Garnier ont été moins onéreux que prévu (4 419 000 € au lieu des 4 649 000 € envisagés).

Parallèlement, le remplissage du programme Tony Garnier a été moins rapide que prévu : la livraison du bâtiment ayant été retardée de quelques mois, sa commercialisation n'a pu démarrer qu'en 2004 pour atteindre un taux d'occupation de 49 % en 2005.

L'ensemble de ces éléments justifie la sollicitation de participation complémentaire faite auprès de la collectivité à hauteur de 650 000 € HT, afin de participer au déficit d'exploitation provisionné par la SERL sur les dix-sept années d'exploitation restantes, à la réalisation de travaux d'aménagement réalisés pour les entreprises en pépinière, à l'accompagnement des entreprises effectué par la SEM, aux frais financiers occasionnés.

Cette participation d'équilibre au bilan de l'opération (fonctionnement) pourrait être versée en totalité en 2006 ;

Vu lesdits avenants et conventions ;

Où l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Accepte les termes de l'avenant n° 3, les adaptations du programme immobilier Tony Garnier dédié aux jeunes entreprises ainsi que la prolongation de l'occupation du bâtiment modulaire Fleming au-delà du 31 décembre 2005 et jusqu'à sa cession à la Communauté urbaine ou à tout autre tiers.

2° - Approuve l'engagement financier supplémentaire d'un montant de 650 000 € HT se rapportant à ces modifications de programme.

3° - La dépense nette en résultant, pour la Communauté urbaine, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2006 - compte 657 410 - fonction 090.

4° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 3.

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