

Séance publique du 19 septembre 2005

Délibération n° 2005-2935

commission principale : développement économique

commune (s) : Villeurbanne

objet : **11-13, avenue Albert Einstein - Centre scientifique et technique d'entreprises de la Doua - Convention conclue avec la SERL - Adaptation du programme immobilier Einstein à vocation de pépinière - Avenant n° 4**

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 8 juillet 1999, le conseil de Communauté approuvait la mission confiée par la ville de Villeurbanne à la SERL pour la réalisation d'un bâtiment pour entreprises innovantes, le Centre scientifique et technique d'entreprises, situé 11-13, avenue Albert Einstein face au Campus de la Doua.

Par avenant en date du 2 mai 2000, la communauté urbaine de Lyon, dans le cadre des compétences économiques, s'est substituée à la ville de Villeurbanne dans les droits et obligations fixés par ladite convention de construction et d'exploitation concédée à la SERL.

Par deux avenants successifs (n° 2 en date du 25 juillet 2000 et n° 3 en date du 8 mars 2002), la SERL était missionnée pour la phase opérationnelle de construction d'un bâtiment destiné à la location de jeunes entreprises soumises à bail commercial de 3 100 mètres carrés plus 1 113 mètres carrés.

Ce programme immobilier, construit et occupé à ce jour à près de 80 %, s'inscrit dans la politique générale de la communauté urbaine de Lyon visant à encourager l'entrepreneuriat, organiser localement l'accompagnement des jeunes entreprises et mettre également à leur disposition un immobilier dédié pouvant favoriser leur ancrage territorial.

La commercialisation du bâtiment fait apparaître une forte demande de jeunes entreprises innovantes en phase de création, à proximité immédiate du domaine scientifique de la Doua pour de petites surfaces locatives. Un quart du programme immobilier est consacré au démarrage d'activités nouvelles en convention précaire de type pépinière.

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

- répondre à cette demande de pépinière dans la continuité immédiate du pôle scientifique de la Doua,
- ouvrir les disponibilités locatives par convention temporaire d'occupation au loyer pépinière identique à celui pratiqué sur l'ensemble des autres programmes de l'immobilier dédié, connue sous l'appellation Les Excellences. Cet élargissement commercial aura pour conséquence, du fait de loyers inférieurs à ceux pratiqués initialement au Centre scientifique et technique d'entreprises, une perte d'exploitation sur l'ensemble du programme géré par la SERL sur la base de 1 000 mètres carrés dédiés à cette politique,
- adapter le programme immobilier initial, désormais renommé Einstein, en créant des 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 cloisonnements possibles 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.

Sur la base du programme initial estimé à 5 250 000 € HT, la Communauté urbaine a déjà versé une participation de 1524 490,17 € à la SERL, cette dernière équilibrant l'opération par le recours à l'emprunt (délibération du 14 janvier 2002).

Les modifications apportées au programme immobilier Einstein, dans le cadre du présent avenant n° 4 (1 000 mètres carrés affectés en pépinière) ont pour conséquence un impact budgétaire qui nécessite une participation complémentaire de la Communauté urbaine à l'opération pour un montant total de 550 000 €, ventilés comme suit :

- 197 000 € HT de subvention d'équipement, compte tenu du nouveau coût du programme, porté à 5 451 000 € HT,
- 353 000 € HT de participation à l'équilibre financier de l'opération (fonctionnement), compte tenu du déficit d'exploitation provisionné sur les quinze années d'exploitation restantes, des travaux de cloisonnement réalisés, de la rémunération de la SERL et des frais financiers occasionnés.

La subvention d'équipement pourrait être versée en 2006, la participation à l'équilibre financier de l'opération en 2007 ;

Vu lesdits avenants et conventions ;

Oùï l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Accepte les termes de l'avenant n° 4 et notamment les adaptations du programme immobilier dédié aux jeunes entreprises Einstein, situé 11-13, avenue Albert Einstein à Villeurbanne ouvrant son utilisation à une vocation de pépinière.

2° - Approuve l'engagement financier supplémentaire de la Communauté urbaine d'un montant total de 550 000 € se rapportant à ces modifications de programme.

3° - La dépense nette en résultant pour la Communauté urbaine, soit 550 000 €, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2006 et 2007 à concurrence de :

- 197 000 € - exercice 2006 - compte 657 210 - fonction 090,
- 353 000 € - exercice 2007 - compte 657 410 - fonction 090.

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

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