

Séance publique du 4 février 2002

Délibération n° 2002-0443

commission principale : développement économique

objet : **Evolution du dispositif Novacités - Convention publique d'aménagement - Engagement de la phase opérationnelle**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 16 janvier 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Lors de la séance du 22 janvier 2001, le conseil de Communauté avait validé la démarche d'évolution du dispositif Novacités d'accompagnement et d'hébergement immobilier des créateurs d'entreprises.

Les pépinières Novacités sont un des plus importants dispositifs d'accompagnement et d'hébergement dédié aux créateurs d'entreprises de l'agglomération issues des filières prioritaires ; technologies de l'information et sciences du vivant. Ce dispositif bénéficie d'une large reconnaissance internationale. Cependant, l'immobilier existant est devenu inadapté à l'évolution des besoins des créateurs d'entreprises.

La gestion des Novacités relève actuellement du syndicat mixte pour la promotion des pépinières d'entreprises innovantes (SMPPEI). Au sein du syndicat, sont représentés la Communauté urbaine, la chambre de commerce et d'industrie de Lyon, le conseil général du Rhône et les trois communes d'accueil des Novacités : Lyon, Ecully et Villeurbanne.

Le projet d'évolution des Novacités est le suivant :

- transformation du bâtiment d'Ecully en la maison de l'entrepreneuriat (sous maîtrise d'ouvrage de la chambre de commerce et d'industrie de Lyon),
- rénovation des pépinières de la Doua (Alpha) et de Gerland (Omega) et de leurs spécialisations respectivement dans les activités issues des laboratoires du domaine scientifique de la Doua (Alpha) et des biotechnologies (Omega),
- extension des pépinières de la Doua et de Gerland par l'aménagement d'un immobilier spécifique de sortie de pépinières : les centres d'affaires.

Ces projets ont été confiés à la Serl dans le cadre de conventions publiques d'aménagement -une par Novacité- pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation de ces pépinières pour une durée de vingt ans à compter de leur notification.

Les conventions publiques d'aménagement établies par la Serl comportaient deux phases :

- une première phase dite phase pré-opérationnelle au cours de laquelle le concessionnaire a été chargé d'effectuer ou de faire effectuer toutes les études juridiques, techniques et financières permettant d'aboutir à la présentation d'un projet et d'établir un bilan prévisionnel. Cette phase dont le montant des études de 80 691,26 €(Alpha) et 77 799,63 € (Oméga) est intégré dans la phase opérationnelle qui vient de s'achever,
- une seconde phase dite phase opérationnelle qui commencerait après l'achèvement de la phase pré-opérationnelle et au cours de laquelle le concessionnaire serait chargé de la réalisation puis de l'exploitation et de la gestion de l'ensemble immobilier jusqu'à la fin de la convention.

L'engagement de cette seconde phase est soumis à l'approbation du conseil de Communauté. La Serl pourrait ainsi se substituer rapidement à une gestion et un entretien actuellement défaillant des pépinières.

Les résultats des études réalisées sont les suivants :

- Au plan juridique

Le montage juridique existant ne permet pas l'évolution du dispositif Novacités. L'ensemble des baux et contrats existants pourrait être dénoncé pour clarifier le fonctionnement du dispositif. Les pépinières Novacités de la Doua et de Gerland ainsi que les centres d'affaires aménagés dans les extensions de ces programmes immobiliers seraient administrés par la Serl, dans le cadre des conventions, qui en assureraient la gestion et la régie (baux, relations avec les fournisseurs et prestataires, gestion locative et maintien). Dans ce but, la Serl procéderait à l'acquisition des droits réels auprès des SCI qui en sont actuellement titulaires et établirait les contrats avec les créateurs.

En fin de concession, la Serl remettrait gratuitement et en bon état les ouvrages et les équipements des deux programmes à la Communauté urbaine.

La chambre de commerce et d'industrie de Lyon continuerait à assurer l'animation et l'accompagnement des créateurs hébergés dans les pépinières.

- A l'issu des études techniques

Il est apparu que les travaux de réhabilitation seront plus importants que ce qui avait été initialement envisagé, notamment pour Omega à Gerland. En effet, du fait d'un entretien défaillant et des normes techniques actuelles, il doit être procédé à des travaux importants pour la mise aux normes des installations électriques, la gestion des fluides, la plomberie et l'accessibilité pour les handicapés. Ces travaux nécessiteront une organisation complète des espaces intérieurs.

Pour la construction des locaux de l'immobilier de sortie de pépinières, il est proposé de construire un bâtiment de trois niveaux de 2 200 mètres carrés, soit le double de ce qui était envisagé initialement. Cette solution permettrait de palier la carence de solutions d'hébergement pour les jeunes entreprises des filières prioritaires.

- Au plan opérationnel

Le principe retenu est de vider les bâtiments existants de leurs occupants actuels, les travaux étant menés conjointement sur les bâtis et leur extension. Le relogement des locataires se ferait dans l'extension du CSTE Einstein à Villeurbanne pour Alpha et dans un programme provisoire de bâtiments modulaires à Gerland pour Omega.

- En matière financière

Les coûts de la réhabilitation des bâtiments existants sont estimés entre 312 € HT le mètre carré (Alpha-Villeurbanne) et 457 € HT le mètre carré (Omega-Gerland) pour la rénovation et à 838 € HT le mètre carré pour la construction de l'immobilier de sortie de pépinières. Les coûts de construction sont du même niveau que ceux d'opérations comparables comme la réalisation de l'opération centre scientifique et technologique d'entreprises Einstein à Villeurbanne.

En fonction des éléments évoqués ci-dessus, le montage financier de l'opération pour les deux sites serait le suivant (hors coûts de portage financier de l'opérateur) :

Libellé	Montant
participation (nette) Communauté urbaine	1 774,00 K€ (11 640 KF) - 1 100,00 K€ pour Omega (Gerland) programme modulaire compris - 568,00 K€ pour Alpha (Villeurbanne)
participation Conseil général	243,92 K€ (1 600 KF)
participation ville de Lyon	134,15 K€ (880 KF)
participation ville de Villeurbanne	134,15 K€ (880 KF)
emprunt porté par la Serl	5 236,00 K€ (34 346 KF)
total	7 523,00 K€ (49 346 KF)

Ces montants ont été définis tant en fonction d'un niveau de loyers évalués -pour les pépinières comme pour les centres d'affaires- qu'en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Le budget communautaire nécessaire à la réalisation de l'opération -durée : 2001-2022- doit comprendre les participations des partenaires (Conseil général, villes de Villeurbanne et Lyon) imputées en totalité sur 2003. Il serait réparti sur les exercices 2003 et 2004 de la manière suivante :

Opérations	Exercice 2003 en €	Exercice 2004 en €	Total par opérations en € (financement partenaires compris)
Alpha-Villeurbanne	686 000,00	228 964,00	914 964,00
Oméga-Gerland	686 020,60	686 020,60	1 372 041,20
Total par exercice	1 372 020,60	914 984,60	2 286 735,20

La participation que la Communauté urbaine versera à la Serl est de 914 964 € pour Alpha et 1 372 041,20 € pour Oméga.

Le niveau des participations des partenaires correspond aux engagements pris initialement et fondés sur une première estimation des travaux. Il pourrait être envisagé avec eux un ajustement de leurs participations correspondant au montant définitif des travaux.

Il est proposé au conseil de Communauté d'approuver les résultats de la première phase des conventions publiques pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation des pépinières de la Doua (Alpha) et de Gerland (Omega) et de décider l'engagement des phases opérationnelles ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 22 janvier 2001 ;

Où l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les conclusions de la phase pré-opérationnelle des conventions publiques d'aménagement pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation des bâtiments à usage de pépinières et de centres d'affaires de la Doua et de Gerland établies par la Serl,

b) - l'engagement de la phase opérationnelle de ces conventions publiques d'aménagement.

2° - Autorise monsieur le président à signer les avenants.

3° - La dépense brute en résultant pour la Communauté urbaine, soit 2 286 735,20 € (15 MF) sera à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2003 à 2005.

4° - Les recettes résultant des participations des collectivités partenaires, d'un montant de 512 229 € (3,36 MF) sont inscrites au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2002 - opération 0549 pour un montant de 243 918 € (1,6 MF) - compte 747 300 - fonction 90 et le solde sera inscrit sur les exercices 2003 et 2004.

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