

Séance publique du 17 octobre 2005

Délibération n° 2005-2997

commission principale : développement économique

commune (s) : Lyon 8°

objet : **60, avenue Rockefeller - Convention publique d'aménagement du site de la Buire-Rockefeller Bioparc Lyon - Avenant n° 2 à la convention programme Laënnec - Précision des missions confiées à l'aménageur - Ajustement du bilan général de l'opération d'aménagement**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 septembre 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération n° 2001-0344 en date du 26 novembre 2001, le conseil de Communauté a approuvé la convention publique d'aménagement confiant à la SERL la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site de l'ancienne caserne de la Buire située 60, avenue Rockefeller à Lyon 8°. Il s'agissait de développer un programme de type pôle santé au cœur d'une des plus grandes concentrations hospitalo-universitaires européennes.

A l'issue d'une phase pré-opérationnelle d'études, la Communauté urbaine a approuvé l'avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement. Cet avenant a eu pour objet de missionner la SERL pour la phase opérationnelle de ce projet d'aménagement comportant :

- d'une part, la réalisation d'un lotissement destiné à développer une offre immobilière privée et une gamme de services spécifiquement dédiée aux entreprises de biotechnologies et de la santé,
- d'autre part, la démolition des bâtiments existants à l'exception de l'un d'entre-eux, à réhabiliter et à transformer en pépinière dédiée à des entreprises de biotechnologie.

L'avenant n° 2 a pour objet la prise en compte des évolutions apportées à ces deux programmes et leur impact sur les missions de l'aménageur et sur le bilan de l'opération.

Le lotissement Bioparc Lyon

Pour le lotissement, le programme originel de celui-ci prévoyait de développer trois types de bâtiments :

- en façade sur l'avenue Rockefeller, cinq plots d'immobilier d'entreprises de 4 000 mètres carrés chacun, soit un total prévisionnel de 20 000 mètres carrés,
- à l'arrière du site, deux plots de 2 500 mètres carrés chacun pour des activités spécifiques (plates-formes technologiques, halles techniques),
- dans le prolongement de la pépinière, un pôle de restauration, d'hébergement et de services pour une SHON prévisionnelle de 2 000 à 3 000 mètres carrés.

Ce programme, le calendrier de sa mise en œuvre et son financement ont connu depuis le vote de l'avenant plusieurs ajustements, principalement pour les raisons suivantes :

- la volonté, issue de la comparaison avec des produits équivalents en Europe, de hausser le niveau de qualité du projet : offres de services, aménagements, gestion du site, sélection des entreprises, consultations des promoteurs,
- la volonté de faire du Bioparc Lyon un des sites d'accueil majeurs du pôle de compétitivité Lyon Biopôle, ce qui suppose une plus grande sélection des entreprises prospectées,
- le renforcement des missions d'accompagnement du projet, en matière de communication et de qualité urbaine (architecte en chef) notamment,
- l'intégration de plusieurs aléas techniques et administratifs : phasage des travaux, annulation du POS, évolution des conditions d'alimentation électrique.

Ces éléments ont donc entraîné un allongement de la phase de préparation du lotissement et des délais à prévoir pour la commercialisation des lots immobiliers. Ce nouveau calendrier a des répercussions sur les frais de gestion du site, les frais financiers, les coûts d'aménagement et la rémunération de l'aménageur. Le programme du lotissement est également ajusté autour des éléments suivants :

- en façade sur l'avenue Rockefeller : quatre plots laboratoires-bureaux de 6 000 mètres carrés chacun,
- en arrière du site, deux plots de 5 000 mètres carrés chacun pour halles techniques et plates-formes technologiques,
- dans le prolongement de la pépinière, un pôle de service pour une SHON prévisionnelle de 2000 à 3 000 mètres carrés et une résidence hôtelière d'une centaine de chambres.

Il est, par conséquent, proposé de modifier par avenant la convention conclue avec la SERL afin de pouvoir :

- préciser le contenu du programme sous sa dénomination Bioparc Lyon,
- ajuster le bilan financier et la participation communautaire.

Sur ce dernier point, il est rappelé que le bilan financier d'origine s'établissait à 7 490 000 € HT et la participation de la Communauté urbaine à 2 430 000 € HT (1 600 000 € HT en 2005 et 830 000 € HT en 2006).

Le bilan modificatif s'établit désormais à 10 391 000 € HT et la participation communautaire à 4 470 000 € HT (soit les montants initialement prévus pour 2005 et 2006 et quatre versements de 510 000 € HT en 2007, 2008, 2009 et 2010).

L'augmentation de la participation de la Communauté urbaine, pour un montant total de 2 040 000 € HT est ventilée ainsi :

- 844 000 € HT liés à l'allongement de la durée de l'opération (frais de gestion, gestion du site, rémunération de l'aménageur),
- 1 196 000 € HT correspondant à des dépenses majorées notamment dans le secteur des études, des travaux et de la communication autour du projet.

Parallèlement, il est à noter une revalorisation prévisionnelle des recettes liée à une légère densification du programme des plots laboratoires-bureaux et à une croissance des charges foncières pour les derniers lots qui resteront à commercialiser (860 000 € HT de recettes complémentaires).

La pépinière Laënnec

La pépinière Laënnec s'inscrit dans la politique générale de la Communauté urbaine visant à encourager l'entrepreneuriat, organisant localement l'accompagnement des jeunes entreprises et mettant également à leur disposition un immobilier dédié pouvant favoriser leur ancrage territorial.

Le bâtiment a été réhabilité et ouvert à la commercialisation dès février 2004 avec quatre mois de retard en raison d'aléas de réhabilitation :

- modifications apportées au projet au stade du permis de construire à la demande des architectes-conseils,

- configuration nouvelle et impossibilités techniques du bâtiment, réduisant l'offre potentielle de 1 836 mètres carrés de surfaces locatives à 1436 mètres carrés. Cette diminution des surfaces à louer a notamment réduit de 300 000 € HT le résultat d'exploitation prévu en 2004.

Le bâtiment, aujourd'hui occupé à 63 %, abrite notamment l'équipe cancéropole Lyon Rhône-Alpes. Les premières entreprises occupantes ont très rapidement confirmé la nécessité de découpage des modules bureaux-laboratoires de 20 mètres carrés à 250 mètres carrés afin d'offrir la meilleure adéquation du produit à la demande des entreprises et de leur permettre d'engager immédiatement leur activité professionnelle de recherche. Ces éléments, intégrés dans ce projet d'avenant, se traduisent au nouveau bilan prévisionnel par :

- 100 000 € HT d'aménagements de modules dont le financement est proposé par un surloyer étalé sur la durée de la convention,
- 15 000 € HT correspondant à la configuration définitive de l'alimentation électrique une fois le transformateur Bioparc réalisé,
- la revalorisation des actions de communication et assistance à la commercialisation de la pépinière à hauteur de 25 000 €.

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 Laënnec, nouvelle appellation du bâtiment à vocation d'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.

Le bilan financier de Laënnec s'équilibrait initialement en dépenses et recettes à hauteur de 2 317 000 € HT. La Communauté urbaine a participé à cette opération à hauteur de 800 000 € HT, versés en 2004.

Les difficultés rencontrées dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment et de sa mise en exploitation ainsi que les travaux effectués pour répondre au mieux aux besoins spécifiques des entreprises de biotechnologie justifient le besoin de participation complémentaire de la Communauté urbaine au programme Laënnec pour un montant total de 900 000 € HT, ventilé comme suit :

- 373 000 € HT de subvention d'équipement, pour tenir compte de l'augmentation du coût du programme immobilier, porté à 2 690 000 € HT, résultant des modifications apportées au stade du permis de construire, des aléas de chantier, de la réalisation de travaux de ventilation du bâtiment,
- 527 000 € HT de participation à l'équilibre financier de l'opération (fonctionnement), compte tenu du déficit d'exploitation engendré par la diminution des surfaces locatives initialement prévues, de la réalisation de travaux d'aménagement pour les entreprises en pépinière, de la rémunération de la SERL et des frais financiers occasionnés.

Le versement de la subvention d'équipement pourrait être effectué en 2006, celui de la participation à l'équilibre financier de l'opération pourrait être réalisé en 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Adopte les précisions décrites dans l'avenant n° 2 au programme Bioparc Lyon.

2° - Approuve le nouveau budget de l'opération et l'engagement financier supplémentaire de la Communauté urbaine dans les termes suivants :

- pour le programme Laënnec, participation d'un montant de 900 000 € HT se rapportant à ces modifications de programme,

- pour le programme en lotissement participation d'un montant maximum de 2 040 000 €HT, soit 2 439 840 €TTC se rapportant aux évolutions du programme et à leur impact sur le calendrier et le contenu des aménagements.

3° - La dépense :

a) - relative au programme Laënnec de 900 000 €HT sera prélevée à concurrence de 373 000 €HT - sur le budget principal - crédits à inscrire - exercice 2006 - compte 657 210 - fonction 090 et 527 000 €HT - budget principal - crédits à inscrire - exercice 2007 - compte 657 410 - fonction 090,

b) - relative au programme de lotissement de 2 040 000 €HT, soit 2 439 840 €TTC sera prélevée sur le budget principal - crédits à inscrire pour la participation de la Communauté urbaine liée aux frais de l'opération, répartie sur les exercices 2007, 2008, 2009 et 2010.

4° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 2.

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