

Séance publique du 24 novembre 2003

Délibération n° 2003-1528

commission principale : développement économique

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Arrêt, à l'issue de la phase pré-opérationnelle, de l'opération de réhabilitation, de construction et d'exploitation d'un bâtiment à usage de pépinière et de centre d'affaires situé dans le technopole de la Doua - Résiliation de la convention publique d'aménagement relative à ce bâtiment ex-Novacité Alpha signée avec la SERL**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 4 novembre 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans sa délibération n° 2001-6194 en date du 22 janvier 2001, le conseil de Communauté a approuvé l'évolution du dispositif des Novacités et notamment, outre un renforcement de l'implication communautaire dans le processus global d'accompagnement des jeunes entreprises, la reprise de la maîtrise d'ouvrage du dispositif immobilier destiné aux créateurs, en vue de sa modernisation.

Par cette décision d'une implication communautaire renforcée mais aussi d'une dissociation de l'immobilier et de la fonction animation et accompagnement, la Communauté urbaine réaffirmait son engagement dans une politique ambitieuse de soutien à la création d'entreprise, dont l'une des priorités est le renforcement de la chaîne de la création qui intègre le financement, l'offre de sites d'accueil et l'accompagnement des projets.

Cela devait se traduire, notamment pour l'offre immobilière dans le secteur de Villeurbanne-la Doua, par :

- la rénovation des 1 300 mètres carrés de la pépinière existante (Novacité Alpha) et la spécialisation de ces mètres carrés dans les activités issues des centres de recherches du domaine scientifique,
- la création à proximité, sur 1 100 mètres carrés, d'un immobilier spécifique de sortie de pépinière appelé Centre scientifique et technologique d'entreprise (CSTE).

La délibération n° 2001-6194 en date du 22 janvier 2001 prévoyait également de confier à la SERL, par voie de concession, la réalisation de cette opération immobilière, soit l'acquisition des droits réels, la rénovation et l'extension du programme existant de la Doua, 27-29 boulevard du 11 Novembre, mais également la gestion de ce dispositif immobilier porté par la Communauté urbaine, avec le soutien du Conseil général et de la ville de Villeurbanne.

Cette convention de concession -signée avec la SERL le 22 mai 2001- pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation du programme Novacité Alpha de Villeurbanne-la Doua, prévoyait la réalisation de l'opération en deux phases :

- une première phase dite phase pré-opérationnelle, au cours de laquelle le concessionnaire devait notamment réaliser ou faire réaliser toutes les études juridiques, techniques et financières permettant d'aboutir à la présentation d'un projet et d'établir un bilan prévisionnel,

- une seconde phase dite phase opérationnelle, qui devait débuter après l'achèvement de la phase pré-opérationnelle et au cours de laquelle le concessionnaire devait engager la réalisation puis, assurer l'exploitation et la gestion de l'ensemble immobilier jusqu'à expiration de la convention (décembre 2022).

Les coûts de la phase pré-opérationnelle portent sur les missions techniques, juridiques, réalisées par la SERL ou par des tiers en préparation de la mise en œuvre opérationnelle et sur la rémunération de la SERL pour la réalisation de cette première partie.

Ils ont été estimés dans la convention à hauteur de 213 321,91 €, dépenses intégrables dans l'enveloppe globale de la concession en cas d'engagement de la phase opérationnelle pour la réalisation des études nécessaires à la réalisation du programme immobilier initialement envisagé, à savoir la réhabilitation de 1 300 mètres carrés de pépinière et la construction d'un bâtiment de 1 100 mètres carrés pour l'accueil des entreprises en sortie de pépinière (CSTE).

A l'issue de la phase pré-opérationnelle, les études ont souligné la nécessité d'augmenter la surface dévolue au CSTE (2 200 mètres carrés en lieu et place des 1 100 mètres carrés initiaux), à la fois pour mieux répondre à la demande des entreprises à ce stade de développement mais également pour améliorer l'équilibre financier de l'opération.

L'engagement de la seconde phase étant soumis à l'approbation du conseil de Communauté, cette décision, au regard des premiers résultats de la phase pré-opérationnelle, a été approuvée par l'exécutif communautaire le 4 février 2002 (délibération n° 2002-0443), une fois présenté le résultat des études réalisées aux plans juridique, opérationnel, financier et technique.

Toutefois, par un courrier en date du 14 mars 2002, la préfecture du Rhône a demandé le retrait de cette délibération, motivant sa sollicitation par la non-implication de l'Etat -propriétaire du foncier d'assise de l'ancienne pépinière- dans ce dispositif de réhabilitation et d'extension de la Novacité Alpha. Le Rectorat, représentant de l'Etat propriétaire, n'avait pas officiellement autorisé l'extension du programme immobilier par l'autorisation de droits à construire complémentaires.

Pour ces motifs, il a été proposé à l'exécutif communautaire, le 26 avril 2002, d'accepter l'annulation de la délibération n° 2002-0443 en date du 4 février 2002, dans l'attente des conclusions des débats engagés avec le Rectorat et les principaux acteurs du domaine scientifique de la Doua. Ce retrait, qui a été acté, a également entériné la séparation des deux anciennes Novacités-Alpha à Villeurbanne et Omega à Gerland-, ces deux programmes immobiliers étant jusqu'alors traités conjointement, dans le cadre de la remise à plat du dispositif antérieur.

Les discussions engagées avec les acteurs du domaine scientifique de la Doua n'ayant pas permis de trouver une solution économiquement viable, il est souhaité de ne pas poursuivre l'opération Alpha et donc, de mettre un terme à la convention signée avec la SERL.

Ceci impose le règlement des sommes initialement dues. Le solde sera réglé à la SERL à l'issue d'un bilan de clôture justifiant l'ensemble des dépenses liées à la phase pré-opérationnelle. Ce bilan sera présenté lors d'une prochaine séance du conseil de Communauté ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations n° 2001-6194 et n° 2002-0443 respectivement en date des 22 janvier 2001 et 4 février 2002 ainsi que celle en date du 26 avril 2002 ;

Vu le courrier de monsieur le préfet en date du 14 mars 2002 ;

Oùï l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Décide :

a) - de ne pas poursuivre, à l'issue de la phase pré-opérationnelle, l'opération de réhabilitation, de construction et d'exploitation d'un bâtiment à l'usage de pépinière et de centre d'affaire situé 27-29, boulevard du 11 Novembre dans le technopôle de la Doua dite opération Novacité Alpha,

b) - de mettre fin à l'acte de concession pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation de l'ancienne pépinière Novacité Alpha dans le technopôle de la Doua, signé le 22 mai 2001 entre la SERL et la communauté urbaine de Lyon, la SERL présentant très prochainement le bilan de clôture.

2° - Autorise le règlement des dépenses dues à concurrence de 213 321,91€, correspondant aux études initiales de la phase pré-opérationnelle. Ces dépenses seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2003 - compte 657 210 - fonction 90.

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