

Séance publique du 20 octobre 2003

Délibération n° 2003-1478

commission principale : développement économique

objet : **Résultat des opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises technologiques - Comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) de la SERL pour l'année 2002 des conventions publiques d'aménagement (CPA) qui lui sont confiées**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 1 octobre 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre de sa politique de soutien à la création d'entreprise, la communauté urbaine de Lyon a entrepris la mise en œuvre de programmes immobiliers pour favoriser l'accueil de sociétés de haute technologie aux premiers stades de leur existence.

Cette implication communautaire dans le renouvellement du tissu économique de l'agglomération, a pour objectif principal de palier les carences du marché immobilier privé face à la fragilité de jeunes entreprises.

Ces programmes d'immobilier d'entreprise sont conduits par conventions publiques d'aménagement, la Communauté urbaine confiant leur réalisation -réhabilitation, construction et exploitation- à un opérateur public : la SERL.

Les conventions concernées ont les libellés et références suivants :

- pour Tony Garnier et Fleming : *"convention de concession pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation d'un bâtiment à usage de centre d'affaires et de pépinière situé à Lyon 7°, 8, rue Herman Frenkel"*, délibérations communautaires n° 2001-6194 du 22 janvier 2001 et n° 2002-0558 du 26 avril 2002,

- pour Einstein : *"convention de concession pour la construction d'un centre scientifique et technique, 11-13, avenue Albert Einstein à Villeurbanne"* - reprise de la maîtrise d'ouvrage par la Communauté urbaine à la ville de Villeurbanne et abrogation de la délibération n° 1999-4235, délibérations n° 2000-5119 du 27 mars 2000 et n° 2002-0391 du 14 janvier 2002,

- pour Laënnec et le Bioparc Lyon : *"convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé La Buire-Rockefeller, situé à Lyon 8°"* - délibérations n° 2001-0344 du 26 novembre 2001 et n° 2002-0677 du 9 juillet 2002.

Dans le cadre de ces conventions, la Communauté urbaine supporte le risque financier et, à ce titre, exerce un contrôle strict sur la gestion et l'évolution de ces opérations.

Il est soumis au conseil de Communauté les comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) faisant l'objet de conventions publiques d'aménagement confiées à la SERL, conformément aux dispositions de l'article L 1 523-3 du code général des collectivités territoriales, relatives à l'immobilier dédié aux jeunes entreprises technologiques, pour l'année 2002.

Conformément à cet article, la SERL a transmis à la Communauté urbaine, un compte-rendu financier comportant le bilan actualisé des activités ainsi que le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier annuel des dépenses et des recettes, pour chaque CPA dont elle est titulaire.

Ainsi, les CRAC présentés par la SERL font ressortir l'écart entre les dépenses et les recettes des bilans d'opérations. Toute modification importante du programme de construction-réhabilitation et/ou de gestion doit faire l'objet d'un bilan révisé, présenté individuellement à l'assemblée.

TITRE I - LES OPERATIONS CONCERNEES

Toutes les opérations présentées ci-après -actives ou créées- ont été confiées à la SERL dans le cadre de conventions publiques d'aménagement d'une durée de 20 ans à compter de leur notification :

Programme	Localisation	Nature	Surfaces		Livraison
			prévues (mètres carrés Shon)	louables (mètres carrés)	
Tony Garnier	Lyon 7°	réhabilitation	1 159	970	décembre 2003
Fleming		construction	2 946	2 280	
			959	752	rentrée 2002
Laënnec (pépinière Bioparc)	Lyon 8°	réhabilitation	2 500	1 442	novembre 2003
Einstein I	Villeurbanne	construction	3 000	2 396	octobre 2001
Einstein II			1 100	1 007	septembre 2002
		total	11 664	8 847	
Bioparc Lyon (lotissement)	Lyon 8°	aménagement	33 000 à 43 000	à partir de 2005	

TITRE II - L'ETAT D'AVANCEMENT DES OPERATIONS

L'ensemble du dispositif d'immobilier dédié de la Communauté urbaine confié à la SERL, soit 8 847 mètres carrés utiles, n'est pas encore opérationnel, seules 38 % des surfaces louables sont livrées au 31 décembre 2002.

Pour ces programmes, livrés entre 2001 et 2002, 80 % des surfaces louables sont d'ores et déjà occupées. Pour le solde et les mètres carrés utiles qui seront sur le marché d'ici la fin de 2003, des contacts et négociations sont en cours.

Programmes livrés

Programme	Localisation	Surface hors œuvre nette (en mètre carré)		Taux de réalisation	Taux d'occupation (sur mètres carrés louables)	Livraison
		prévu	réalisé			
Fleming	Lyon 7°	959	900	94 %	75 %	rentrée 2002
Einstein I	Villeurbanne	3 000	3 155	105 %	100 %	octobre 2001
Einstein II		1 100	1 058	96 %	33 %	septembre 2002
	total	5 059	5 113	101 %		

Programmes en cours (livraison en 2003)

Programme	Localisation	Surface hors œuvre nette (en mètre carré)		Taux de réalisation	Livraison
		prévu	réalisé		
Tony Garnier	Lyon 7°	1 159	en cours	en cours	décembre 2003
		2 946			
Laennec	Lyon 8°	2 500			
	total	6 605			

TITRE III - LES RESULTATS DES OPERATIONS CONCEDEES

Pour l'année écoulée, l'écart constaté reflète la situation des bilans d'opérations, compte tenu des réalisations de dépenses et de recettes arrêtées au 31 décembre, cumulées, le cas échéant, avec les résultats des années antérieures. Il prend également en compte les dépenses et les recettes prévisionnelles de l'opération jusqu'à son terme ainsi que les modifications de bilans délibérées par le conseil de Communauté au cours de l'année.

Les dépenses comprennent les études, la maîtrise foncière et immobilière, les travaux de construction et/ou de réhabilitation, les frais financiers, de commercialisation et de gestion, la rémunération de l'aménageur.

Les recettes sont constituées du produit de location de surfaces aux jeunes entreprises -les loyers servent de base de calcul aux emprunts contractés par la SERL- et des participations à l'équilibre du bilan, délibérées par l'assemblée, soit lors de l'approbation initiale de l'opération, soit lors de sa révision.

Les CRAC présentent également les prévisions de l'année future et l'écart prévisionnel qui en résulte.

Ces dernières comprennent les objectifs de réalisation de dépenses et de recettes jusqu'à l'achèvement prévisionnel. Les objectifs sont réajustés chaque année en fonction de l'évolution de la commercialisation. Elles intègrent également les modifications de bilan pour les opérations en cours de réorientation, bilans révisés, qui ont été ou seront soumis à l'assemblée.

Les résultats qui sont présentés au conseil de Communauté correspondent aux quatre opérations engagées ou en cours de réalisation au 31 décembre 2002.

Lyon 7° - Tony Garnier (ex. Novacité Omega) et Fleming (modulaires) (en € HT)

"Convention de concession pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation d'un bâtiment à usage de centre d'affaires et de pépinière situé à Lyon 7°, 8, rue Herman Frenkel"

Libellé	Bilan prévisionnel CPA	Réalisé au 31 décembre 2002	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Ecart
dépenses	5 455 000,00	1 471 000,00	3 978 000,00	5 449 000,00	- 6 000,00
financement :	5 455 000,00	0,00	5 372 000,00	5 372 000,00	- 83 000,00
Communauté urbaine	1 372 000,00		1 372 000,00	1 372 000,00	0,00
dont Conseil général	142 692,28		142 692,28	142 692,28	
dont ville de Lyon	134 155,13		134 155,13	134 155,13	
emprunt	4 083 000,00		4 000 000,00	4 000 000,00	- 83 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2022

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

Libellé	2004
Communauté urbaine	1 372 000,00 €
<i>dont Conseil général</i>	<i>142 692,28 €</i>
<i>dont ville de Lyon</i>	<i>134 155,13 €</i>

Villeurbanne - Einstein (en € HT)

"Convention de concession pour la construction d'un centre scientifique et technique, 11-13, avenue Albert Einstein à Villeurbanne"

Libellé	Dernier bilan prévisionnel	Réalisé au 31 décembre 2002	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Ecart
<i>Dépenses</i>	5 486 000,00	5 234 000,00	264 000,00	5 498 000,00	+ 12 000,00
<i>Financement :</i>	5 474 000,00	4 024 000,00	1 400 000,00	5 424 000,00	- 50 000,00
Communauté urbaine	1 524 000,00	1 524 000,00	0,00	1 524 000,00	0,00
emprunt	3 950 000,00	2 500 000,00	1 400 000,00	3 900 000,00	- 50 000,00

Date de fin de convention : 25 juillet 2020

Le bilan prévisionnel pour l'année 2002 prévoyait un déficit d'exploitation au 31 décembre de 317 000 €. Le réalisé à l'issue de l'exercice est de -212 000 €. Ce déficit moins important s'explique par une meilleure commercialisation du programme. Une exploitation de même nature jusqu'à l'expiration de la convention (2020) permettrait un résultat équilibré avec un solde d'opération de + 445 000 €.

Toutefois, pour maintenir la présence d'une pépinière dans l'environnement immédiat du domaine scientifique de la Doua, en remplacement de l'ancienne pépinière Novacité Alpha -bâtiment repris par l'Insa pour la création d'un hôtel d'entreprise- il est proposé de dédier 1 000 mètres carrés du programme Einstein à des surfaces de pépinière d'entreprises.

Cette modification de la finalité du programme immobilier villeurbannais dès 2004 (aujourd'hui exclusivement CSTE -centre scientifique et technologique d'entreprise- immobilier de sortie de pépinière) et ce, jusqu'à expiration de la convention (juillet 2020), engendrerait un déficit annuel d'exploitation de 60 000 €.

Ce déficit s'explique par le plus faible niveau de remplissage attendu en pépinière et la perception de loyers moins élevés à ce stade, du fait notamment de la fragilité des entreprises accueillies, en création pour la plupart.

La Communauté urbaine étudiera, avec la SERL, une variante du bilan comprenant le versement d'un complément de l'engagement communautaire, dès 2004, pour limiter un cumul de frais financiers. Cette variante, pour un versement complémentaire évalué à 700 000 €, fera l'objet d'une prochaine présentation au conseil de Communauté.

Lyon 8° - Laennec (*pépinière Bioparc Lyon*) (en € HT)

"Convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé la Buire-Rockefeller, situé à Lyon 8°"

Libellé	Bilan prévisionnel CPA	Réalisé au 31 décembre 2002	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003
<i>Dépenses :</i>	2 318 000,00	207 000,00	2 266 000,00	2 473 000,00
<i>Financement :</i>	2 318 000,00	0,00	2 500 000,00	2 500 000,00
Communauté urbaine	800 000,00		800 000,00	800 000,00,00
emprunt	1 518 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
Déficit	0,00	0,00	600 000,00	600 000,00

Date de fin de convention : 23 juillet 2024

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- 2003 : 800 000 €.

Cette somme n'ayant pas été retenue au budget 2003, il conviendra de produire un avenant à la convention avec la SERL pour le report du versement de la subvention communautaire en 2004.

Le bilan de l'exercice 2002 montre un écart de 600 000 € par rapport à la version approuvée par le conseil de Communauté.

Cette situation est principalement la conséquence d'un montage initial mal adapté, la participation communautaire ayant été calculée sur une configuration de CSTE -95 % de remplissage et niveau de loyer supérieur- au lieu de celle d'une pépinière -75 % de remplissage et niveau de loyer inférieur-. Dans ces conditions, l'emprunt de 1 518 000 € initialement prévu ne pouvant être amorti par les loyers prévisionnels, il est revu à la baisse à 1 100 000 €.

Elle est également le fait de contraintes liées au chantier et appréhendées seulement une fois celui-ci lancé :

- la présence de plomb dans les installations du bâtiment conservé,
- le très mauvais état des dallages et autres chapes.

La Communauté urbaine étudiera, avec la SERL, un nouveau bilan qui intégrera le portage de ce dépassement financier, avec pour objectifs de limiter la participation communautaire, ainsi que son impact sur le bilan de l'opération. Ce nouveau bilan fera l'objet d'une prochaine présentation au conseil de Communauté.

Lyon 8° - Lotissement Bioparc Lyon (en € HT)

Convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé la Buire-Rockefeller, situé à Lyon 8°

Libellé	Bilan prévisionnel CPA	Réalisé au 31 décembre 2002	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Ecart
dépenses	7 490 000,00	302 000,00	7 188 000,00	7 490 000,00	0,00
recettes :	7 490 000,00	0,00	7 490 000,00	7 490 000,00	0,00
dont Communauté urbaine	2 430 000,00		2 430 000,00	2 430 000,00	0,00

Date de fin de convention : 2024

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

2004	2005	2006
800 000 €	800 000 €	830 000 €

Les prévisions d'engagements pour l'exercice 2003 sont de 4 610 000 €, portant essentiellement sur l'acquisition du foncier et les études de définition pour la mise en œuvre du lotissement et des futurs programmes immobiliers. Ces dépenses ne seront pas compensées par des recettes l'année prochaine.

Les hypothèses du bilan d'origine sont maintenues dans l'attente des résultats de la nécessaire adaptation du zonage POS et des études préopérationnelles engagées début 2003. Un nouveau dossier qui intégrera ces adaptations et ajustements devra être présenté ultérieurement.

TITRE IV - LA SYNTHÈSE DES RESULTATS

Le Conseil trouvera, dans le tableau qui suit, le rappel des prévisions de l'année 2002, tel qu'il a été arrêté par lui-même dans les délibérations se rapportant à chaque programme immobilier en 2001 et 2002.

Il est rappelé que toutes les opérations qui y sont présentées ont été confiées à la SERL dans le cadre de conventions publiques d'aménagement d'une durée de 20 ans à compter de leur notification :

	Libellé	Dernier bilan prévisionnel du projet (en € HT)	Rappel des participations communautaires présentées au conseil de Communauté dans les bilans prévisionnels (€ HT)			Bilans au 31 décembre 2002	
			Initiales	Réalisées	Reste à faire	Révisés	Ecart
immobilier	Tony Garnier-Fleming (ex. Novacité Omega + Modulaires) • dont Conseil général • dont ville de Lyon	5 455 000	1 372 000 142 692 134 155	0	1 372 000 142 692 134 155	5 449 000	- 6 000
	programme Einstein	5 486 000	1 524 000	1 524 000	0	5 498 000	+ 12 000
	pépinière Laënnec	2 318 000	800 000	0	800 000	2 473 000	+ 155 000
	sous-total	13 259 000	*3 696 000	1 524 000	2 172 000	13 420 000	+ 161 000
aménagement	Bioparc Lyon	7 490 000	**2 430 000	0	2 430 000	7 490 000	0
	total	20 749 000	6 126 000	1 524 000	4 602 000	20 910 000	+ 161 000

La charge financière des opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises technologiques (non soumise à TVA) et à des opérations d'aménagement à vocation économique (soumise à TVA) confiées à la SERL représente un montant global de participations délibérées pour la Communauté urbaine de 6 602 000 €, dont le montant des sommes restant à verser est de 5 078 000 €.

Nota : Les participations communautaires aux trois opérations immobilières -Tony Garnier + Fleming, Einstein et Laënnec- ne sont pas soumises à TVA (*3 696 000 €), tandis que celle pour l'opération d'aménagement –lotissement Bioparc Lyon- est soumise, soit une participation communautaire de 2 906 280 € TTC (**2 430 000 € HT).

L'évolution souhaitée pour le programme Einstein (intégration de 1 000 mètres carrés de pépinière) et son incidence financière sur le bilan de l'opération et la participation communautaire (+ 700 000 €), ainsi que le surcoût constaté sur Laënnec (estimé à +600 000 €), **ne sont pas intégrés au montant précédent**. Ces charges supplémentaires et leur affectation feront l'objet de rapports séparés ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'article L 1 523-3 du code général des collectivités territoriales ;

Où l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

Prend acte :

a) - du résultat de l'ensemble des opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises technologiques en terme de commercialisation, de prévision et de stock,

b) - du résultat de l'année 2002 pour les opérations confiées à la SERL par voie de conventions publiques d'aménagement, relatives aux programmes Einstein, Laënnec et Bioparc Lyon, Fleming et Tony Garnier, qui représente une charge globale pour la Communauté urbaine de 6 602 280 € de participations délibérées, dont le montant des sommes restant à verser est de 5 078 280 €.

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