

Séance publique du 26 avril 2002

Délibération n° 2002-0558

commission principale : développement économique

objet : **Evolution du dispositif Novacités - Convention publique d'aménagement - Annulation de la délibération n° 2002-0443 - Engagement de la phase opérationnelle d'Oméga (Gerland)**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 avril 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Lors de la séance du 4 février dernier, le conseil de Communauté a validé l'engagement de la phase opérationnelle de la convention publique d'aménagement permettant l'évolution du dispositif Novacités.

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- dans le programme Alpha à Villeurbanne. En effet, le Rectorat représentant de l'Etat, n'a pas officiellement autorisé l'extension du programme immobilier par l'autorisation de droits à construire complémentaires.

Par ailleurs, la substitution de la Communauté urbaine au Syndicat mixte pour la promotion d'entreprises innovantes (SMPPEI) n'a pas été régularisée pour ce qui est des droits fonciers et immobiliers.

Aussi est-il proposé au Conseil de retirer la délibération n° 2002-0443 du 4 février 2002.

La démarche d'évolution du dispositif Novacités d'accompagnement et d'hébergement immobilier des créateurs d'entreprises avait été actée par la Communauté urbaine lors de la séance du 22 janvier 2001. Ce projet d'évolution n'est pas remis en cause, mais il convient de traiter séparément les deux programmes immobiliers d'Oméga (Gerland) et d'Alpha (Villeurbanne).

Ces projets ont été confiés à la Serl dans le cadre d'une convention publique d'aménagement pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation du site, pour une durée de 20 ans à compter de leur notification.

Ainsi, ces 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,
- 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.

Alpha à Villeurbanne reste aujourd'hui en phase pré-opérationnelle. Le programme fera l'objet d'une présentation ultérieure au conseil de Communauté, une fois terminées les discussions engagées avec l'Etat.

Oméga à Gerland peut être engagée en phase opérationnelle, engagement qui est soumis au Conseil par le présent rapport.

Il est rappelé également les éléments de programme et financiers de l'opération Oméga :

- rénovation des 1 150 mètres carrés de la pépinière existante,
- extension de ce premier bâtiment par l'aménagement, sur 2 200 mètres carrés, d'un immobilier spécifique de sortie de pépinières : le Centre scientifique et technologique d'entreprises (CSTE).

Les coûts de la réhabilitation du bâtiment existant est estimé à 457 € HT le mètre carré et à 838 € HT le mètre carré pour la construction de l'immobilier de sortie de pépinières (CSTE). 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 serait le suivant (hors coûts de portage financier de l'opérateur) :

Libellés	Montant en €
participation de la Communauté urbaine	1 095 193,74
participation du Conseil général	programme modulaires compris 142 692,28
participation de la ville de Lyon	134 155,13
total (financement de tous les partenaires compris)	1 372 041,20
emprunt porté par la Serl	4 001 024,46
total général	5 373 065,61

Ces montants ont été définis tant en fonction d'un niveau de loyers évalués -pour la pépinière comme pour le CSTE-, qu'en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Le budget communautaire nécessaire à la réalisation de l'opération -durée 2001-2002- doit comprendre les participations des partenaires (Conseil général et ville de Lyon) imputées en totalité sur 2003. Il serait réparti sur les exercices 2003 et 2004 de la manière suivante :

Opération	Exercice 2003 en €	Exercice 2004 en €	Total en € (financement partenaires compris)
Omega - Gerland	686 020,60	686 020,60	1 372 041,20

La participation que la Communauté urbaine versera à la Serl est de 1 372 041,20 €.

Une convention de substitution du Syndicat mixte pour la promotion d'entreprises innovantes (SMPPEI) au profit de la Communauté urbaine ainsi qu'un avenant à la convention publique d'aménagement de la Novacité Oméga ont été établis pour permettre la réalisation de l'opération telle que précisée ci-dessus ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 22 janvier 2001 et celle n° 2002-0443 en date du 4 février 2002 ;

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

Où l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Annule la délibération n° 2002-0443 en date du 4 février 2002.

2° - Approuve :

a) - les conclusions de la phase pré-opérationnelle de la convention publique d'aménagement pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation des bâtiments à usage de pépinière et de centre scientifique et technologique d'entreprises de Gerland établie par la Serl,

b) - l'engagement de la phase opérationnelle de cette convention publique d'aménagement.

3° - Autorise monsieur le président à signer :

a) - la convention de substitution de la Communauté urbaine au SMPPEI,

b) - l'avenant de la convention publique d'aménagement d'Omega.

4° - La dépense brute en résultant pour la Communauté urbaine, soit 1 372 041,20 € sera à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2003 à 2005.

5° - Les recettes résultant des participations des collectivités partenaires d'un montant de 276 847,41 € sont inscrites au budget principal - exercice 2002 - opération 0549 - pour un montant de 142 692,28 € - 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,