

Séance publique du 15 novembre 2004

Délibération n° 2004-2272

commission principale : développement économique

objet : **Résultat des opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises technologiques - Comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) pour l'année 2003 des conventions publiques d'aménagement (CPA) confiées à la SERL**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 octobre 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre de sa politique de soutien à la création d'entreprise et à l'entrepreneuriat Lyon, ville de l'entrepreneuriat, la Communauté urbaine de Lyon s'est engagée, depuis 1999, dans la rénovation et la construction d'une offre immobilière réservée aux jeunes entreprises innovantes.

Cette implication communautaire, axe transversal de Grand Lyon l'esprit d'entreprise, a pour objectif principal de palier les carences du marché immobilier privé, d'ancrer des sociétés de haute technologie au territoire dès les premiers stades de leur existence, et *in fine*, de renouveler le tissu économique de l'agglomération.

Plus de 10 000 mètres carrés d'immobilier dédié aux jeunes entreprises innovantes ont été ainsi mis à disposition par la Communauté urbaine, à compter de 2003, pour répondre aux besoins de ces entreprises (dans les sciences du vivant par exemple). Deux types de produits ont été développés : les centres scientifiques (CSTE) qui accueillent de jeunes entreprises en développement et les pépinières pour les créations d'entreprises. L'ensemble bénéficie d'un accompagnement Novacite géré par la chambre de commerce et d'industrie de Lyon.

Ces programmes d'immobilier d'entreprise, dénommés Les Excellences sont conduits, soit en régie (Chateaubriand) soit par conventions publiques d'aménagement confiées à la SERL, par lesquelles la Communauté urbaine supporte le risque financier et, à ce titre, exerce un contrôle strict sur la gestion et l'évolution de ces opérations.

Ainsi, les comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) de ces conventions publiques d'aménagement sont présentés par la SERL et soumis au conseil de Communauté, conformément aux dispositions de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales.

Ces CRAC contiennent un compte-rendu financier comportant le bilan des opérations ainsi que le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier annuel des dépenses et des recettes pour chaque convention publique d'aménagement (CPA). Les bilans présentent les comptes arrêtés au 31 décembre 2003, suggèrent de nouveaux bilans d'opération pour l'année suivante ajustés aux dépenses réelles ainsi que les prévisions de l'année future et l'écart prévisionnel qui en résultent.

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 de produits de location de surfaces aux jeunes entreprises -les loyers servent de base de calcul pour les 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.

L'ensemble du dispositif immobilier dédié de la Communauté urbaine confié à la SERL, pour lequel 63 % des surfaces louables était occupées au 31 décembre 2003 représente près de 10 000 mètres carrés dédiés aux jeunes entreprises innovantes :

Programme immobilier	Localisation	Nature	Surfaces		Livraison initialement prévue
			prévues (mètres carrés Shon)	louables (mètres carrés)	
Einstein I	Villeurbanne	construction	3 000	2371	octobre 2001
Einstein II			1 113	1 022	septembre 2002
Tony Garnier	Lyon 7°	réhabilitation	1 159	953	décembre 2003
		construction	2 946	2287	
Fleming				959	752
Bioparc pépinière Laennec	Lyon 8°	réhabilitation	3 000	1 436	novembre 2003
total			9477	8821	
Bioparc Lyon (<i>lotissement</i>)	Lyon 8°	aménagement	33 000 à 43 000	à partir de 2005	

Titre 1 - Programme Einstein - Villeurbanne : 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 des délibérations n° 1999-4235, n° 2000-5119 et n° 2000-5537 en date des 27 mars et 10 juillet 2000 et la décision du Bureau n° B-2002-0391 en date du 14 janvier 2002.

Signée le 25 juillet 2000 (phase opérationnelle), modifiée par avenant le 8 mars 2002.

- livraison prévue octobre 2001 (premier bâtiment) + septembre 2002 (extension),
- fin de la concession 24 juillet 2020,
- surface-nombre de modules 4 213 mètres carrés (3 393 mètres carrés louables) + 59 parcs de stationnement,
- répartition des programmes locatifs 100 % CSTE (post-pépinière)
- nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2003 10 (informatique, nouvelles technologies de l'information et de communication (NTIC), laboratoires chimie et génétique)
- taux d'occupation au 31 décembre 2003 60 %
- loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2003 124,37 €/mètre carré/HT/HC/an
- montant moyen des charges récupérables 62,62 € par mètre carré

1 - Programme d'investissement :

Libellé	Bilan prévisionnel initial CPA modifiée	Bilan prévisionnel au 01/01/2003	Réalisé au 31/12/2003	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2004	Ecart entre bilans
dépenses	5 254 k€	5 498 k€	5 381 k€	70 k€	5 451 k€	- 47 k€
recettes dont Communauté urbaine	5 255 k€ 1 524 k€	5 426 k€ 1 524 k€	5 425 k€ 1 524 k€		5 425 k€ 1 524 k€	0 k€

(prix de revient : 1 294 € par mètre carré hors coût du terrain)

2 - Résultat d'exploitation du programme Einstein :

Montants (en K€)	Prévu 2003	Réalisé 2003	Ecart	Prévu 2004
excédent brut d'exploitation	+ 230 k€	256 k€	+ 25 k€	153 k€
capacité d'autofinancement	+ 105 k€	105 k€	0 k€	- 42 k€
résultat net	- 126 k€	- 157 k€	- 31 k€	- 270 k€

L'avenant n° 3 à la CPA, signé en 2002, a permis d'augmenter le programme d'environ 1 000 mètres carrés, portant ainsi la surface du bâtiment à 4 213 mètres carrés et de cinquante-et-un parcs de stationnement en sous-sol et huit en surface.

Le second prêt, de 1 400 k€, a été souscrit en décembre 2003 pour l'extension du bâtiment, portant à 5 451 k€ l'arrêt des immobilisations, avec une participation communautaire versée de 1 524 k€.

En raison d'amortissements et de provisions plus importants (la seconde tranche du bâtiment amorti sur dix-huit ans seulement, pour être cohérent avec la fin de la convention), le bilan prévisionnel pour 2003, qui prévoyait un résultat d'exploitation de -126 k€ au 31 décembre 2003 est arrêté à -157 k€. Les schémas de remplissage prévoient un résultat positif dès 2009.

Au 31 décembre 2003, 60 % du programme est occupé, sur la base de loyers post-pépinières (Centre scientifique et technique d'entreprise en baux commerciaux 3/6/9). Toutefois, en raison d'une demande importante de locaux-pépinières dans l'environnement scientifique du domaine de la Doua, le programme a dû s'ouvrir à l'accueil de ces jeunes entreprises, à des tarifs moins élevés, sur la base d'une surface prévisionnelle de 1 000 mètres carrés estimés occupés à 100 % en 2005 et intégrés au nouveau bilan prévisionnel.

Cette demande de pépinières, qui se confirme avec les réservations de cette fin d'année 2003, entraîne une modification du programme immobilier initial qui devra être régularisé par voie d'avenant, faisant apparaître un résultat d'exploitation inférieur (loyers moindres à 115 € par mètre carré hors taxes par an en moyenne contre 140, mais également en terme de charges récupérables) ainsi que des travaux d'aménagements intérieurs adéquats (découpage de modules supplémentaires plus petits et cloisonnements). Une subvention d'investissement complémentaire estimée à 300 k€ permettra un remboursement anticipé du prêt d'un même montant et soulagerait les charges financières pesant sur l'opération.

Titre 2 - Programme Tony Garnier-Fleming - Lyon 7 : 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 en date du 22 janvier 2001, n° 2002-0558 et n° 2002-0905 en date des 26 avril et 16 décembre 2002.

. Convention signée le 29 mai 2002 (phase opérationnelle), modifiée par avenant le 12 juin 2003.

- livraison prévue	novembre 2003
- fin de la concession	28 mai 2022
- surface-nombre de modules	4 105 mètres carrés (3 260 mètres carrés louables) + 959 mètres carrés (modulaires) (752 mètres carrés louables)
- répartition des programmes locatifs	2 287 mètres carrés CSTE/953 mètres carrés pépinière/752 mètres carrés modulaire
- nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2003	5 (Fleming)
- taux d'occupation au 31 décembre 2003	0 % Tony Garnier-75 % Fleming
- loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2003	84 €/par mètre carré/HT/HC/an
- montant moyen des charges récupérables	31,58 €/par mètre carré

1 - Programme d'investissement hors taxes :

Libellé	Bilan prévisionnel initial CPA	Bilan prévisionnel au 01/01/2003	Réalisé au 31/12/2003 (2002 + 2003)	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2004	Ecart entre bilans
dépenses	5 455 k€	5 449 k€	4 653 k€	645 k€	5 298 k€	- 151 k€
recettes	5 455 k€	5 375 k€	2 700 k€	2 672 k€	5 375 k€	0 k€
dont Communauté urbaine <i>inclus Conseil général et ville de Lyon</i>	1 372 k€ 143 k€ 134 k€	1 372 k€ 143 k€ 134 k€	0 k€ 0 k€ 134 k€	1 372 k€ 143 k€ 0 k€	1 372 k€ 143 k€ 0 k€	0 k€ 0 k€ 0 k€

2 - Résultat d'exploitation des programmes Tony Garnier-Fleming :

Montants (en k€)	Prévu 2003	Réalisé 2003	Ecart	Prévu 2004
excédent brut d'exploitation	- 50 k€	42 k€	+ 91 k€	+ 3 k€
capacité d'autofinancement	- 87 k€	- 56 k€	+ 31 k€	- 186 k€
résultat net d'exploitation	- 87 k€	- 173 k€	- 85 k€	- 462 k€

La Communauté urbaine participe à ce programme d'investissement à hauteur de 1 372 041,20 € net de taxes, versés en 2004. Le bilan final est inférieur à la prévision de 151 k€, le total des prêts a été réduit en conséquence à 4 M€.

L'ensemble des loyers perçus en 2003 proviennent des cinq entreprises occupant le programme Fleming, bâtiment modulaire élaboré pour le logement des entreprises le temps de la réhabilitation-extension du bâtiment Tony Garnier, livré avec un décalage de trois mois, soit en janvier 2004 au lieu de novembre 2003.

En effet, les entreprises présélectionnées pour intégrer Tony Garnier en 2004 ont nécessité des découpages internes supplémentaires (pose de cloisons équipées) afin de rendre le produit immobilier plus adéquat aux demandes et entraîne :

- le retard dans la livraison,
- un nouveau bilan intégrant cette dépense supplémentaire d'aménagement-pépinière, à financer par emprunt et à amortir par 7 € le mètre carré de surloyer et qui devra être régularisé par le biais d'un avenant à la convention,
- le solde d'une partie des dépenses prévues en 2003 sur 2004.

Initialement prévu à - 87 239 € HT, le résultat d'exploitation au 31 décembre 2003 est de - 172 748 € HT pour deux raisons :

- l'intégration de l'amortissement des bâtiments modulaires Fleming sur dix ans en fonction de leur spécificité comptable non prévu dans le CRAC 2002,
- les frais financiers en hausse du fait d'une trésorerie négative qui s'explique par le paiement de la participation communautaire (1 372 041,20 €) en fin de période prévue, soit 2004 d'une incidence estimée à 25 k€ en 2003.

Le CRAC prévoit un résultat d'exploitation de - 462 K€ en 2004, en raison, d'une part, des premières sorties de Fleming et, d'autre part, de la commercialisation progressive de Tony Garnier.

L'amortissement du programme est échelonné sur vingt ans. Le bilan est élaboré sur un taux d'occupation prudentiel de 75 %, pour la pépinière et de 100 % pour le centre d'affaires, mais l'état de la demande laisse envisager un taux d'occupation général proche des 100 % d'ici à 2005 et laisse envisager un résultat positif dès 2010.

Enfin, il semble que ce programme soit plus attractif pour les formules pépinières alors qu'une utilisation majoritaire était prévue en formule post-pépinière (Centre scientifique et technique d'entreprises) : les conséquences financières en terme d'exploitation (manque à gagner en loyer par les locations pépinières à des tarifs inférieurs) et des aménagements intérieurs liés (cloisonnements supplémentaires) seront également proposés par avenant modificatif de programme.

Titre 3.1 - Programme Laennec - Lyon 8° : convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé la Buire-Rockefeller, situé à Lyon 8°

. Délibérations n° 2001-0344 en date du 26 novembre 2001 et n° 2002-0677 en date du 9 juillet 2002.

. Signée le 23 juillet 2002 (phase opérationnelle).

- livraison prévue	novembre 2003
- fin de la concession	22 juillet 2024
- surface-nombre de modules (pépinière)	environ 3 000 mètres carrés (1 800 mètres carrés prévus louables, 1 436 mètres carrés réels)
- nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2003	0
- taux d'occupation au 31 décembre 2003	0 %
- loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2003	- € par mètre carré/HT/HC/an
- montant moyen des charges récupérables	- € par mètre carré

1 - Investissement pépinière Laennec :

Libellé	Bilan prévisionnel initial CPA modifiée	Bilan prévisionnel au 01/01/2003	Réalisé au 31/12/2003	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2004	Ecart entre bilans
dépenses	2 318 k€	2 473 k€	2 488 k€	0 k€	2 488 k€	+ 15 k€
recettes	2 318 k€	1 650 k€	0 k€	2 200 k€	2 200 k€	550 k€
dont Communauté urbaine	800 k€	800 k€	0 k€	800 k€	800 k€	

2 - Résultat d'exploitation du programme Laennec :

Montants (en k€)	Prévu 2003	Réalisé 2003	Ecart	Prévu 2004
excédent brut d'exploitation	0 k€	0 k€	0 k€	10 k€
capacité d'autofinancement	0 k€	0 k€	0 k€	- 95 k€
résultat net	0 k€	0 k€	0 k€	- 177 k€

La pépinière Laennec a été livrée en 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-conseil,
- aléas de chantier de réhabilitation dûs à l'état des existants (planchers, plomb, etc.),
- configuration nouvelle et impossibilités techniques du bâtiment qui réduisent l'offre initiale de 2 500 mètres carrés de surfaces locatives à 1 836 mètres carrés et finalement à 1 436 mètres carrés louables. Cette diminution des surfaces à louer réduit le résultat d'exploitation prévu de 300 000 € HT.

Les cinq premières entreprises devant intégrer le programme de pépinière ont confirmé la nécessité de découpage des modules bureaux-laboratoires afin d'offrir la meilleure adéquation du produit à la demande des entreprises, leur permettant d'engager immédiatement leur activité professionnelle de recherche. Ces éléments, qui devront être intégrés dans un avenant au programme qui sera soumis au conseil de Communauté, se sont traduits au bilan 2003 par :

- 100 k€ HT d'aménagements supplémentaires dont le financement est proposé par un surloyer étalé sur la durée de la concession,
- 15 k€ HT correspondant à la configuration définitive de l'alimentation électrique une fois le transformateur Bioparc réalisé,
- ainsi qu'une rémunération complémentaire de 25 K€ pour actions de communication et assistance à la commercialisation de la pépinière.

Cette pépinière accueillera, d'une part, l'équipe Cancéropole Lyon Rhône-Alpes le temps de la construction du premier programme immobilier Bioparc, mais également jusqu'à une dizaine d'entreprises, dans des modules de 20 mètres carrés à 250 mètres carrés. Le résultat d'exploitation devrait être positif dès 2009.

Titre 3.2 - Programme Bioparc - Lyon 8°: convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé la Buire-Rockefeller, situé à Lyon 8°

. Délibérations n° 2001-0344 en date du 26 novembre 2001 et n° 2002-0677 en date du 9 juillet 2002.

. Signée le 23 juillet 2002 (phase opérationnelle).

- | | |
|--|--|
| - livraison prévue | novembre 2003 |
| - fin de la concession | 22 juillet 2024 |
| - surface lotissement/SHON constructible | 20 000 m2 immobilier + 5 000 m2 halles techniques + 3 000 m2 résidences services |
| - nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2003 | 0 |
| - taux d'occupation au 31 décembre 2003 | 0 % |
| - loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2003 | € par mètre carré/HT/HC/an |
| - montant moyen des charges récupérables | € par mètre carré |

Investissement aménagement Bioparc

Libellé	Bilan prévisionnel initial CPA modifiée	Bilan prévisionnel au 01/01/2003	Réalisé au 31/12/2003	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2004	Ecart entre bilans
dépenses	7 490 k€	7 490 k€	4 874 k€	3 482 k€	8 356 k€	+ 866 k€
recettes	7 490 k€	7 490 k€	0 k€	7 492 k€	7 492 k€	0
dont Communauté urbaine	2 430 k€	2 430 k€*	0 k€	2 430 k€	2 430 k€	
dont cession	5 060 k€	5 060 k€	0 k€	5 060 k€	5 060 k€	
solde période	0 k€	0 k€	- 4 874 k€		- 864 k€	+ 47 k€

* versement communautaire prévu en étalement sur les exercices budgétaires 2004-2005-2006, soit 2 960 280 € TTC.

L'acquisition des terrains a eu lieu en décembre 2002 ; l'ensemble des travaux de dépollution et de démolition a été réalisé durant les mois de novembre à mars 2003. L'annulation du POS n'a pas pu permettre un dépôt du permis de lotir en 2003 comme prévu : attendu en mi-2004, il permettra les travaux d'aménagement en 2005.

La consultation d'opérateurs qui devait avoir lieu pour la première tranche lors du deuxième trimestre 2003 a pour les mêmes raisons été décalée en 2004, dès l'obtention du permis de lotir, mais des rapprochements investisseurs ont été engagés sur le premier lot immobilier qui pourrait accueillir jusqu'à 6 000 mètres carrés d'entreprises.

L'année 2003 a été consacrée à préciser le type d'immobilier recherché, le marché des Bioparcs, la concurrence et à mieux apprécier le déroulement possible de l'opération. A cette issue, la durée de l'opération a été allongée en prévision d'une commercialisation plus lente de ces programmes immobiliers spécifiques de recherche et de développement en sciences de la vie. La cession des quatre bâtiments principaux, envisagés annuellement, est revue à un rythme plus prudent de huit ans, mais majore de fait les frais financiers, les frais de gestion et la rémunération de l'aménageur. Il en résulte un déficit supplémentaire estimé à 860 k€ sur la base de surfaces cédées identiques (28 000 mètres carrés), qui nécessitera la production d'un nouveau bilan et d'un avenant à présenter au conseil de Communauté.

Des études supplémentaires de risque et d'environnement ont également été engagées en 2003, permettant de disposer d'éléments de discussion lors des phases de concertation avec les habitants ;

Vu les CRAC présentés par la SERL ;

Vu l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales ;

Vu les avenants en date des 8 mars et 12 juin 2002 ;

Vu ses délibérations n° 2001-6194, n° 2001-0344, n° 2002-0558, n° 2002-0677 et n° 2002-0905 respectivement en date des 22 janvier, 26 novembre 2001, 26 avril, 9 juillet et 16 décembre 2002 ;

Vu la décision du Bureau n° B-2002-0391 en date du 14 juin 2002 ;

Où l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

Prend acte :

a) - des données exposées ci-dessus relatives aux résultats des opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises innovantes concédées à la SERL par voie de convention en terme de bilan, prévisions, commercialisation et stocks,

b) - des résultats de l'année 2003 desdites opérations Bioparc et Laennec, Einstein, Tony Garnier et Fleming qui représentent une charge globale pour la Communauté urbaine de 6 602 811,37 € de participation délibérée, dont le montant restant à verser est de 2 906 280 € TTC (Bioparc).

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