

## DOSSIER DE PRESSE

# SERL : Acteur du changement

- Résultats 2009
- Perspectives 2010

**14 janvier 2010**

### Contact presse

Stéphanie Bonnamour [s.bonnamour@communiquiez.fr](mailto:s.bonnamour@communiquiez.fr)  
Tél : 04 72 69 08 20



**SERL**

Société d'Équipement  
du Rhône et de Lyon

# SOMMAIRE

<b>Communiqué de presse</b>	P.3
<b>La SERL renforce son positionnement sur ses métiers</b>	
<b>1. La SERL, un aménageur global</b>	P.5
<b>2. Trois filiales pour un service optimal</b>	P.6
. SERL@immo	P.6
. SERL@services (actuellement EPERLY)	P.8
. SERL@énergies	p.8
<b>3. Acteur confirmé du développement durable</b>	P.9
. L'intérêt général comme horizon	P.9
. Une démarche de SME au cœur des opérations	P.10
<b>4. Résultats 2009 : une année satisfaisante malgré la conjoncture</b>	P.11
. Une politique commerciale efficace	P.11
. Une communication active	P.12
. Quelques projets emblématiques des succès 2009	P.12
. Partenaire confirmé des collectivités	P.13

### La SERL renforce ses métiers et présente ses résultats 2009

La SERL vient de franchir une nouvelle étape dans son développement en renforçant sa présence sur 3 secteurs : l'immobilier, les services et les énergies par la création de filiales dédiées. Le tout avec un bilan 2009 satisfaisant malgré la conjoncture.

En complément de son métier traditionnel d'aménageur urbain, la SERL propose désormais une offre de prestations complètes pour apporter innovation et performance aux grands projets qui lui sont confiés et participer au rayonnement des territoires. Pour plus de lisibilité, la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon lance 3 filiales distinctes avec chacune une identité visuelle propre :

#### Les 3 filiales

##### **SERL** **Immo**

Favoriser la commercialisation pro-active de l'immobilier d'entreprises dédié sur le territoire du Grand Lyon.

##### **SERL** **services**

Développer au cœur des parcs d'activités, des services aux salariés et aux entreprises.

Proposer aux collectivités locales et aux opérateurs privés des actions d'énergies renouvelables adaptées aux besoins de chacun.

### **2009, une année satisfaisante**

La politique commerciale offensive, dans un environnement concurrentiel fort, a permis à la SERL de rester performante dans un contexte de crise financière et immobilière. L'objectif du chiffre d'affaires a été largement maintenu. Les charges ont été contenues permettant ainsi d'obtenir un résultat net de l'ordre de 550 000 €.

Ce bilan confirme la stabilité et la solidité de la SERL, sa capacité à réagir face aux divers éléments conjoncturels.

Il prouve aussi la justesse de ses choix stratégiques, notamment pour ce qui concerne la stratégie de métropolisation qui porte le développement de la société et permet de soutenir une activité en cohérence avec ses compétences.

## 1 - La SERL, un aménageur global

La SERL est le partenaire privilégié des collectivités territoriales et de nombreux acteurs privés pour concevoir, développer et réaliser des projets de centralité et de renouvellement urbain, des parcs d'activités économiques et des réalisations diverses (siège de la Région, lycées, collèges, écoles, centres nautiques, salles de spectacles, mairies).

Elle intervient dans les domaines suivants :

### ➤ Développement économique :

- Projets d'aménagements : parcs d'activités, zones industrielles, aménagements mixtes
- Immobilier dédié : pépinières et villages d'entreprises
- Services aux entreprises : facility management

### ➤ Renouvellement et aménagement urbain

- Grands Projets de Ville, revitalisation des centres urbains, aménagement des espaces publics, intervention sur les commerces
- Projets en zones rurales visant à redéfinir et renforcer les centralités

### ➤ Constructions / superstructures

- Projets d'équipements publics (lycées, collèges, musées, équipements sportifs ...)
- Projets privés d'intérêt général (Cliniques, siège social de la Mutualité Sociale Agricole)

### ➤ Ingénierie foncière

- Négociations foncières pour le compte de maîtres d'ouvrage, partenariat public/privé

## 2 – Trois filiales pour un service optimal

Aujourd’hui, la SERL poursuit son expansion en se développant dans des domaines complémentaires à son métier traditionnel d’aménageur et en composant un groupe, par la création de 3 filiales aux activités associées et complémentaires, dans les domaines de l’immobilier, du service et de l’énergie. Elle propose ainsi une offre de prestations complètes pour apporter innovation et performance aux grands projets qui lui sont confiés et participer au rayonnement des territoires.

### Présentation des 3 filiales :



La SERL a pour vocation, de favoriser l’implantation et le développement d’entreprises sur le territoire du Grand Lyon.

Avec Les Villages d’Entreprises, elle participe à la dynamisation de l’artisanat au cœur du centre ville.

Avec la gestion des pépinières, elle facilite l’installation de start-up et d’entreprises innovantes.

C’est pourquoi, la SERL a créé une filiale immobilière du nom de **SERL@immo**. Elle est destinée au portage de l’immobilier dédié (pépinières et villages d’entreprises, pôles de services ... et favorise ainsi le développement de cette offre sur son territoire d’intervention.

Une filiale 100% SERL (SAS uni-actionnaire dont le Président est la SERL).

## **Le Pôle de Services Woodclub - Le groupe SERL en action :**

### **une harmonieuse organisation**

Woodclub est le 1<sup>er</sup> espace de services qui sera ouvert par la SERL sur le Parc Technologique de Lyon à Saint-Priest (implanté au sein du programme immobilier WOODstock, développé par Bouygues immobilier).

#### **Ouverture prévue entre mai et septembre 2011 selon les activités.**

Soucieuse du confort des salariés des sites dont elle est aménageur, la SERL, via SERL@immo proposera prochainement une offre LOCATIVE de services diversifiés :

##### **> De la restauration sur 600 m<sup>2</sup> divisibles.**

Plusieurs possibilités de concepts groupés ou non dans un même emplacement :

- une formule de type brasserie
- et/ou une formule de restauration rapide. Une grande terrasse sur la façade sud est réservée au restaurant.

##### **> Un espace fitness.**

##### **> Une crèche.**

##### **> Une conciergerie.**

##### **> Un espace paramédical.**

##### **> Des espaces de bureaux de 40 à 450 m<sup>2</sup> environ**

La gestion locative et technique des bâtiments ainsi que l'organisation des services seront assurées par SERL@services (activités actuellement opérées par EPERLY).

## SERL@services

(actuellement opéré par EPERLY)

Fort de son expérience en développement et aménagement de parcs d'affaires, la SERL crée sa filiale "services". Outre l'exploitation et la gestion des bâtiments d'immobilier, cette filiale développe au cœur de ces parcs d'activités, des centres d'affaires, des espaces dédiés à la restauration, aux loisirs.... L'objectif : accompagner au quotidien la vie des entreprises et des salariés en leur apportant un maximum de confort :

- services à la clé et mutualisés (gestion des photocopieurs, réservation de salles de réunion, gardiennage, nettoyage....)
- restauration, conciergerie, crèche, centre d'affaires...

La création de cette filiale s'inscrit dans une logique de services cohérente avec la volonté de développement économique urbain dans laquelle la SERL s'inscrit.

## SERL@énergies

Au travers de sa filiale SERL@énergies, et en partenariat avec la Caisse d'Épargne, la Caisse des Dépôts, SAFIDI (filiale EDF) et GDF, la SERL propose aux collectivités locales et aux opérateurs privés des projets d'énergies renouvelables adaptées aux besoins de chacun. Elle apporte une réponse opérationnelle sur-mesure, en mobilisant les fonds nécessaires et adaptés.

Les partenaires techniques : Axenne, Rhône Alpes Energies Environnement, SAFIDI, GDF...

Une filiale en cours de création.

### 3 - Acteur confirmé du développement durable

#### ➤ L'intérêt général comme horizon

La SERL poursuit ses actions en les intégrant dans une démarche de développement durable concrète et active, qui concilie le progrès économique et la prise en compte des valeurs sociales, avec le respect de l'environnement.

Elle réfléchit au quotidien, avec ses donneurs d'ordre, pour apporter exemplarité aux projets qu'elle aménage, dans un souci d'intérêt général et de réussite économique et sociale.

Les projets en apportent différentes traductions :

- Exemple dans la concertation faite avec les habitants : le Grand Projet de Ville de **Lyon-La Duchère**, placé sous le sceau de la mixité sociale et de la rénovation concertée avec les habitants
- Exemple dans la réussite économique : **le Parc Technologique de Lyon à Saint-Priest** est LA référence de la SERL dans ce domaine, qui croise écologie, économie et dimension sociale, depuis 1992.
- Exemple dans la protection des sites : elle veille au respect de l'environnement en imposant aux architectes, aux bureaux d'études, des cahiers des charges précis favorisant l'intégration du bâti dans l'environnement paysager, la préservation de valeurs historiques, culturelles. Les aménagements du pôle économique VIADOREE à Anse/Pommiers, seront réalisés en cohérence avec la structure bocagère du site.
- Exemple dans la conception et l'innovation : **la ZAC des Hauts de Feuilly à St Priest**, est devenue une vitrine pour l'application du concept de développement durable appliqué à l'habitat.

- Exemple dans la prise en compte de tous les publics : **la faculté de médecine Rockefeller dans le 8<sup>ème</sup>**, une opération exemplaire pour l'accessibilité aux handicapés (plan multi-sensoriel, signalétique en braille ...

Ces projets ont valeur d'exemple au niveau national, et contribuent à construire une image innovante et visionnaire de la démarche métropolitaine.

➤ **Une démarche de SME au cœur des opérations**

En matière environnementale, la SERL a développé depuis plusieurs années maintenant un SME –Système de Management Environnemental-, qu'elle applique à tous ses projets.

Dans le cadre de ses projets de constructions, de réhabilitation et d'aménagement, la SERL privilégie les nouvelles techniques environnementales pour construire des aménagements durables.

Le plus en amont possible, dès l'étude de faisabilité, une réflexion stratégique est engagée, qui conditionnera des choix essentiels sur le contenu du projet :

- implantation,
- mobilisation des compétences nécessaires,
- choix techniques envisagés...

Pour cela, la SERL s'appuie sur une organisation efficace et rigoureuse pendant toute la durée du projet : le Système de Management Environnemental (SME) mis au point en 2005 avec le concours de l'ADEME et la collaboration de l'Agence Locale de l'Energie structure son mode opératoire. Expérimenté dès 2006 sur des projets emblématiques (ZAC du Bon Lait à Gerland, ZAC Thiers à Lyon 6ème, ZAC des Hauts de Feuilly à Saint Priest...), le SME est aujourd'hui appliqué à l'ensemble des projets d'aménagement et de construction.

La SERL s'oriente vers une certification de son système.

## 4 - Résultats 2009 : une année satisfaisante malgré la conjoncture

**Commercialisation (ventes) : 24 M€ (11 hectares et 105 000 m<sup>2</sup> HO)**

**Investissement sur opérations : 100.5 M€**

**Produits d'exploitation ; 8.4 M€**

La crise financière et immobilière a impacté directement la SERL dans l'avancement des projets en cours, en décalant la commercialisation des programmes et en réduisant les rémunérations.

Toutefois, la politique commerciale offensive, dans un environnement concurrentiel fort, a permis à la SERL de rester performante. En effet, les résultats probables pour l'exercice 2009 sont en amélioration par rapport au budget prudemment estimé.

L'objectif du chiffre d'affaires a été largement maintenu.

Les charges ont été contenues permettant ainsi d'obtenir un résultat net de l'ordre de 550 000 €.

Ce bilan confirme la stabilité et la solidité de la SERL, sa capacité à réagir face aux divers éléments conjoncturels.

Il prouve aussi la justesse de ses choix stratégiques, notamment pour ce qui concerne la stratégie de métropolisation qui porte le développement de la société.

### ➤ Une politique commerciale efficace :

Tout au long de l'année, la SERL a poursuivi son investissement dans le développement de son activité. Cela s'est traduit par des actions de prospection et de relations publiques mais aussi par le professionnalisme et la qualité apportés aux dossiers de réponse aux appels d'offres. Les contrats remportés sont le fruit d'un travail d'équipe, d'une longue expérience, de savoir-faire éprouvés en matière d'aménagement et d'analyse des situations, mais aussi et

surtout d'une réelle compétitivité de l'outil de production. Ils valident un modèle d'excellence professionnelle qui demeure une référence, alliant l'efficacité du privé à la prise en compte des intérêts publics.

➤ **Une communication active :**

Des actions de communication sont aussi venues soutenir ce modèle d'implication :

- La refonte du site internet. Il s'est doté d'une vocation plus commerciale.

Une newsletter « la newsletter de la SERL » est adressée mensuellement à plus de 1 200 destinataires.

- un journal trimestriel SERL INFOS à destination des petites et moyennes collectivités et qui a pour vocation de renforcer les liens et de faire connaître les réalisations de la SERL.

➤ **Quelques projets emblématiques des succès de 2009 :**

**SUPERSTRUCTURES**

**EUREXPO LYON – Chassieu** – mandat par le COFIL pour la réalisation et le suivi de l'ensemble des travaux du Parc d'expositions

**Hôtel Dieu – Lyon 2<sup>ème</sup>** - accompagnement des Hospices Civiles de Lyon dans la reconversion du site

**Centre Hospitalier Universitaire du Haut Bugey** – Oyonnax - construction et réhabilitation de bâtiments de services de soins de suite et de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) - montant des travaux : 12 000 000 € HT) – *Dossier suspendu et résilié par le CHU*

**Centre Hospitalier** -Trévoux - montant des travaux : 2 500 000 € HT.

**Hôpital de Fleury** - Bourg-en-Bresse - réhabilitation lourde et complète du bâtiment principal - montant d'investissement 80 000 000 € TTC.

**Centre Hospitalier du Vinatier** – Bron : AMO pour la construction d'une Unité pour Malades Difficiles

Les projets remportés dans le domaine hospitalier, permettent à la SERL de se constituer une liste de références dans ce domaine.

### **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**Parc d'activités des Bruyères** – LIMONEST – Aménagement de la zone d'activités. 13.3 hectares de terrains disponibles.

**ZAC Bonvert** – MABLY, Roanne – en partenariat avec la SEDL, pour le développement d'une zone de 65 hectares

### **RENOUVELLEMENT URBAIN**

**Etude de restructuration d'un centre commercial** – Ville de RIVE DE GIER

#### **➤ Partenaire confirmé des collectivités :**

Le maître mot de 2009 pour la SERL demeurerait indéniablement celui de la **métropolisation**. A savoir, accompagner les collectivités dans une politique d'aménagement métropolitaine cohérente, adaptée au bassin de vie et à ses mutations.

2010, ne déroge pas à cette règle. Les multiples projets remportés sur des territoires de la métropole lyonnaise, poursuivent ainsi la politique de développement de la SERL sur l'aire métropolitaine lyonnaise

Répondre aux besoins exprimés par nos concitoyens, qui évoluent avec leurs modes d'habitat, leurs pratiques commerciales, leurs diverses activités... ainsi qu'avec les progrès technologiques des transports.

Créée pour gérer les projets les plus ambitieux et les plus complexes, la SERL sait aussi mener des opérations de taille plus réduite, avec les communes et communautés de communes rurales ou urbaines. Ses cinquante années d'expérience lui ont permis de se forger une vision à la fois globale et locale du territoire et de ses perspectives d'avenir.

C'est un enjeu que d'apporter, partout dans le département du Rhône, le Nord Isère, la plaine de l'Ain, et dans toute l'aire économique lyonnaise au sens large, l'expérience et le savoir-faire acquis par la société.

C'est le sens même de sa stratégie de développement, dont elle va continuer le déploiement à travers la poursuite de rencontres systématiques avec les collectivités (petites et grandes), les communautés de communes.