

DOSSIER DE PRESSE

18 janvier 2011



Groupe SERL

Mesurez la réussite



SOMMAIRE

COMMUNIQUE de PRESSE

1. Le groupe SERL : organisation, perspective et développement	p 4
1.1 Un contexte difficile	p 4
1.2 Des choix stratégiques judicieux : innovation, créativité et capacité d'adaptation	p 4
1.3 2010 : Investir de nouveaux champs d'actions	p 5
1.4 Trois filiales : organisation, perspective et développement	p 5
2. La SERL : Bilan 2010	p 8
2.1 Perspectives et bilan	p 8
2.2 Compétitivité comparée	p 8
2.3 Les nouveaux contrats	p 9

Le groupe SERL : une stratégie de diversification payante

Innovation, créativité et capacité d'adaptation sont les orientations des dirigeants de la SERL prises depuis la mise en place d'un plan stratégique en 2007.

Pour faire face au contexte économique, à la crise immobilière et à un environnement juridique en perpétuel mutation, la SERL démontre une nouvelle fois ses capacités d'adaptation et franchit une nouvelle étape dans sa stratégie de diversification de ses activités.

En 2010, **le groupe SERL** est créé.

Autour de la SERL, la société historique (53 ans d'expérience en aménagement, renouvellement urbain et superstructure), 3 filiales sont maintenant fonctionnelles et opérationnelles, dans des domaines d'activités annexes à l'aménagement.

- ➔ Une opportunité payante pour une Entreprise Publique Locale.
- ➔ Un bilan des actions et des projets encourageant pour les filiales
- ➔ Un bilan financier SERL satisfaisant dans un contexte économique encore hasardeux

3 filiales pour un service optimal

Le groupe SERL propose ainsi aux collectivités des réponses adaptées aux attentes des collectivités et des entreprises, avec 3 filiales :

SERL @ immo

Filiale en investissements immobiliers

SERL @ énergies

Filiale en énergies renouvelables

SERL @ services

Filiales de services aux entreprises



Contact presse
Peggy LECUELLE
04 72 61 50 39
p.lecuelle@serl.fr



Contact presse
David CORTIER
04 72 61 50 03
d.cortier@serl.fr

En ce début d'année 2011, les perspectives de la SERL sont encourageantes. Ses dirigeants poursuivent activement le développement de la société, engagée en 2007 par un plan stratégique.

Dans un contexte de crise économique et financière long et une concurrence exacerbée, face aux évolutions juridiques autour des SEM, ils ont trouvé les ressources nécessaires et utilisé les compétences existantes pour développer de nouvelles activités.

En 2010, le **groupe SERL** est né des dernières réflexions stratégiques.

Un groupe composé de 3 filiales, autour de la SERL, entité principale et cœur de métier. Une diversité de services autour de l'aménagement, pour satisfaire collectivités et acteurs privés et plus largement l'intérêt général.

1 – Le groupe SERL : organisation, perspective et développement

1.1 - Un contexte difficile

La SERL se développe dans un environnement complexe, en mutation permanente :

- un contexte économique morose. La sortie de crise est lente, l'environnement concurrentiel est exacerbé, les prix sont cassés.
- des évolutions juridiques dans le domaine des Entreprises Publiques Locales. La loi autorise désormais la création de Sociétés Publiques Locales, ne relevant pas du domaine de la mise en concurrence et confinées au seul territoire de leurs actionnaires. Cela implique un réaménagement des activités confiées à l'économie mixte.
- Des restrictions budgétaires de la part des collectivités dans le domaine de l'aménagement. Les projets prennent plus de temps à aboutir et la SERL ne peut ainsi estimer qu'à court et moyen terme son volume d'activité (vision à 3 ans).

Pour faire face et répondre à ces défis multiples, la SERL anticipe et fait preuve de créativité.

1.2 - Des choix stratégiques judicieux : innovation, créativité et capacité d'adaptation

Les réflexions stratégiques engagées en 2007, sont mises en œuvre de façon pragmatique et progressive. Ces orientations décisives pour la SERL ont permis de traverser la crise en limitant les incidences financières et humaines.

Pour rappel, les 1ères orientations stratégiques ont permis, avec succès :

- D'intervenir sur un territoire plus large, dans une logique d'aménagement cohérente, adaptée au bassin de vie, aux enjeux politiques et de territoires.
- D'élargir son champ de compétences, par le pilotage de projets dans de nouveaux domaines, hospitalier ou universitaire notamment.
- De mener une politique commerciale offensive, en apportant professionnalisme et qualité aux dossiers de réponse aux AO.
- D'organiser une gestion et une sécurisation des risques
- De réaliser des partenariats avec d'autres SEM (SEDL) ou des acteurs privés (ICADE).

1.3 - 2010 : Investir de nouveaux champs d'actions

2010 marque une nouvelle étape dans le développement de la SERL. Elle met en place une politique de diversification de ses activités dans des domaines d'activités complémentaires à celui de l'aménagement et choisit une organisation par filiales pour :

- Proposer une offre de services complémentaires et adaptée aux besoins des collectivités,
- Répartir les risques et ainsi protéger les résultats financiers de la SERL,
- Utiliser les ressources matérielles et les compétences humaines de la SERL : Le personnel est affecté à des nouvelles missions.
- Et au final ; différencier la SERL de la concurrence.

Des choix stratégiques payants : les premiers résultats sont encourageants.

1.4 - Trois filiales : organisation, perspective et développement

Les 3 filiales de la SERL créées au cours de l'année ont d'ores et déjà des business plans encourageants et des projets variés à piloter.



La filiale énergie de la SERL, créée le 26 mars 2010.

Au travers de cette filiale, en partenariat avec la Caisse d'Epargne Rhône Alpes, la Caisse des Dépôts, SAFIDI (filiale EDF) et GDF SUEZ Energies Services (COFELY), le groupe SERL s'investit naturellement dans le développement d'actions en faveur des énergies renouvelables, notamment photovoltaïques.

SERL@énergies propose aux collectivités locales et aux opérateurs publics et privés des projets d'énergies renouvelables adaptés aux besoins de chacun.

Elle s'appuie sur le savoir-faire de la SERL et sur un réseau de spécialistes pour apporter à ses clients une réponse technique, administrative, juridique, et financière.

Par la création de cette filiale, la SERL confirme l'intérêt et l'activisme qu'elle met en œuvre en matière de développement durable dans la réalisation des projets.

Sa capacité d'investissement est dépassée grâce aux projets remportés. L'objectif de 7 à 8 millions d'€ pour fin 2010 est atteint.

Les projets en cours ou à venir :

- Novembre 2010 : contrat avec Vinci immobilier et le Groupe Brémond pour l'installation d'une toiture photovoltaïque sur le toit de l'immeuble d'habitation AMPLIA à la Confluence, dans le 2ème arrondissement.

Les architectes du bâtiment, Lipsky et Rollet, ont conçu une sur-toiture photovoltaïque, véritable 5ème façade du bâtiment, composée de modules transparents et opaques, et assurant la fonction de brise soleil.

Pour atteindre ces objectifs écologiques, Vinci immobilier et le Groupe Brémond ont fait appel à SERL@énergies, pour la réalisation et l'exploitation pendant une durée de 20 ans de cette sur-toiture photovoltaïque, d'une puissance voisine de 150 kWc.

- Novembre 2010 : mission pour la Région Rhône-Alpes. Réalisation de centrales photovoltaïques sur les toits de 5 lycées du Rhône. 1700m² de capteurs, soit 260 kWh.

En projet pour 2011,

- Installation et exploitation d'une centrale photovoltaïque de 450 m² (puissance de 70 kWc en toiture du pôle de services **Woodclub** sur le Parc Technologique de Lyon à St Priest.

- Réalisation d'une centrale photovoltaïque en toiture du **restaurant d'entreprises du Parc Industriel des Gaulnes** à Meyzieu Jonage



Contact : Philippe RAMBAUD

Tél : 04 72 61 50 21 – Mail : ph.rambaud@serl.fr

SERL@services

Forte de son expérience en développement et aménagement de parcs d'affaires, la SERL poursuit le développement de sa filiale "services". Elle assure la gestion et l'exploitation des bâtiments d'immobilier et des pôles de services au cœur des parcs d'activités.

L'objectif est d'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...

SERL@services sera gestionnaire :

- de l'immeuble de bureaux avec services « Woodclub » sur le Parc Technologique de Lyon à St Priest.
- du restaurant inter-entreprises sur le Parc Industriel des Gaules à Meyzieu Jonage (capacité de 1000 couverts)
- des pépinières et villages d'entreprises

La société est également positionnée sur des projets de développement de gamme de services adaptés aux besoins des futurs utilisateurs, sur les parcs d'activités EverEst à Genas, Montfray à Fareins, Puy d'Or à Limonest, projets d'aménagement pilotés par la SERL.

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



Contact : Didier CHEVRAN BRETON

Tél : 04 72 61 50 07 – Mail : d.chevranbreton@serl.fr

SERL @immo

Cette filiale, 100% SERL, a pour vocation de prendre en charge à la fois l'immobilier dédié, les locaux à partir desquels seront organisés les services aux entreprises, et de manière plus générale tout projet immobilier en appui à la politique de développement économique portée par les collectivités, destiné à favoriser l'implantation et le développement des entreprises sur leur territoire.

Le pôle de services **Woodclub** sur le Parc Technologique de Lyon à Saint Priest, constitue le 1^{er} investissement de SERL@immo.

Second projet d'importance, la **construction du restaurant interentreprises sur le Parc Industriel des Gaules** à Meyzieu-Jonage. Un investissement porté par Serl@immo, une exploitation confiée à Serl@services et un partenariat avec le centre de formation de Véolia, pour l'accueil et la restauration du personnel et des stagiaires.

Ce restaurant, qui servira à terme 150 000 repas/an, représente un investissement d'environ 4,5 M€.

Le bâtiment sera de grande qualité environnementale, BBC avec une toiture photovoltaïque.

SERL@immo a pour ambition de développer des opérations identiques sur un grand nombre de ses parcs en cours d'aménagement : Parc du Pur d'Or à Limonest (Grand Lyon), Parc d'activités Everest à Genas (Communauté de Communes de l'Est Lyonnais), Parc d'Activités Montfray à Fareins (Communauté de Communes Portes Ouest de la Dombes).



Contact : Philippe RAMBAUD

Tél : 04 72 61 50 21 – Mail : ph.rambaud@serl.fr

2 - La SERL : perspective et bilan

La SERL, reste une société économiquement solide et se veut rassurante pour les collectivités.

Les résultats sont stables, malgré un contexte économique et financier encore incertain et une concurrence forte.

Les chiffres d'opérations et d'affaires sont atteints pour l'année 2010.

2.1 – Les chiffres 2010

Les résultats de la SERL sont le reflet du contexte général de l'économie française. Ces chiffres n'en restent pas moins satisfaisants, et prouvent que la SERL est capable de résister à la crise.

- **Commercialisation des produits (ventes) des ZAC**, tous types confondus (logements = 30 000 m² shon, bureau = 13 000 m² shon, zones activités = 71 000 m² shon), nous sommes à **115 000 m² shon** vendus, contre 105 000 m² en 2009 et 171 000 m² en 2008. Ce qui représente **27,5 M €** en 2010.
- **Chiffre d'investissement opérationnel** en amélioration. // s'élève à **123 M €** (9 opérations > 3 M€ : dont, 32 M€ Eurexpo / 16,5 M€ Musée / 12, 5M€ La Duchère / 7,6 M€ Vaise Nord / 5,5 M€ Centre de Gestion / 4,5 M€ Bon Lait), contre 100,5 M € l'année dernière et 130 M € en 2008.
- **Chiffre d'affaires** (produits d'exploitation : dont, 5,2 M€ de concessions et 1,6 M€ de mandats), d'un montant de **8,9 M€**, reste stable par rapport à 2009 (8,8 M €). 9,3 M € en 2008.

Ces résultats stables ont été permis par une hausse des produits de commercialisation, ainsi que par des charges contenues.

Plus largement, ces résultats reflètent les efforts consentis par la SERL, et le professionnalisme de ses **67 collaborateurs** pour que les objectifs affichés soient tenus.

2.2 - Compétitivité comparée

La SERL reste une SEM compétitive.

Dans la cadre de son adhésion au réseau SCET, la SERL bénéficie des retours d'expérience et des résultats financiers d'entreprises similaires.

C'est année encore, ces comparatifs montrent que les résultats financiers de la SERL se positionnent au-dessus des résultats du panel composé de 89 sociétés (chiffre d'affaires par agent, charges d'exploitation par agent, productivité par agent).

Ces études réalisées depuis la fin des années 90, montrent la stabilité financière de la SERL, la réelle capacité d'adaptation de ses charges et la productivité de ses équipes.

La SERL est donc une référence parmi les EPL en matière de gouvernance, de gestion et de sécurisation des risques, ainsi que d'organisation opérationnelle par métier et par marché (création du groupe SERL).

La SERL reste le partenaire privilégié des acteurs locaux pour les accompagner dans une stratégie d'aménagement économique urbaine et sociale cohérente avec leur territoire, en

privilégiant l'environnement et la qualité de vie. Elle possède une vision d'ensemble des territoires et des politiques appliquées.

En 2010, la SERL s'est positionnée sur des secteurs d'activités nouveaux (secteur hospitalier ou universitaire), tout en confortant sa présence sur son cœur de métier et son périmètre d'intervention, l'aire métropolitaine lyonnaise.

2.3 – Les nouveaux contrats

Misant sur son professionnalisme et sa qualité d'intervention, la SERL a remporté des missions nouvelles.

Superstructures

- La SERL a remporté un nouveau contrat confié par le Centre Hospitalier du Vinatier à Bron : une conduite d'opération pour la réalisation d'une unité pédopsychiatrique et de locaux de recherche. C'est principalement la qualité de l'offre remise par la SERL qui a convaincu le jury.
- La SERL a été mandatée par la Société d'Enseignement Professionnel du Rhône (SEPR) en assistance technique à maîtrise d'ouvrage, pour la construction d'un nouveau bâtiment (R+3) de 10 000 m² sur un terrain situé au nord de l'implantation actuelle, rue Rochaix. La durée prévisionnelle de la mission est de 2 ans.
- Requalification de la faculté de médecine sur le site Rockefeller à Lyon 8^{ème} (Université Lyon 1). Une l'opération d'une durée de 15 ans. La SERL a été désignée attributaire de la mission de Maîtrise d'ouvrage délégué, en groupement avec ICADE promotion.
- Le SYTRAL a confié à la SERL un mandat pour la réalisation d'un dépôt de bus enterré, un atelier de maintenance et des logements sur le site de Perrache dans le 2^{ème} arrondissement.

Aménagement urbain

- En début d'année, la SERL a été désignée aménageur de la ZAC Castellane à Sathonay Camp, sur les terrains de l'ancien camp militaire. Sur 32 hectares, 11.6 seront consacrés à de l'habitat et des commerces. Un éco-quartier de 32 hectares sera développé.

Renouvellement urbain

- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rénovation du centre commercial du Grand Pont à Rive de Gier dans la Loire.

Missions foncières

- Accompagnement du SYTRAL pour l'extension de la ligne T2 à Eurexpo – Chassieu.
- Accompagnement de la Communauté de Communes du Pays Mornantais pour la réalisation d'un centre nautique.