

Dossier de Presse

Comment la SERL fait la différence sur le marché de l'aménagement ?

Gilles DUGRAND

Tel. 04 72 61 50 23
GSM 06 20 11 78 56
Mél. g.dugrand@serl.fr

Peggy LECUELLE

Tel. 04 72 61 50 39
GSM 06 03 98 55 71
Mél. p.lecuelle@serl.fr



SERL

Société d'Équipement
du Rhône et de Lyon

Événement traditionnel du début d'année, la cérémonie des vœux du Président de la SERL. Le 22 janvier, le Président, le Directeur Général et leurs équipes, ont convié au siège de la société les différents partenaires pour fêter l'année 2008.

C'est l'occasion pour la Direction d'afficher clairement ses objectifs stratégiques de développement pour 2008 et de revenir sur une année 2007 de réussites. Dans un contexte difficile, les résultats et l'activité de la société montrent que l'économie mixte n'a plus que jamais sa place dans l'économie française et la SERL, une position affirmée dans la stratégie d'aménagement métropolitain.

La SERL : le renouveau de l'économie mixte

Confrontée à une évolution forte du contexte juridique - mise en concurrence de la totalité de ses activités - et à une obligation de performance, la SERL a organisé une profonde révolution culturelle : elle a validé un plan d'actions stratégique pour la période 2008/2013.

Elle a redéfini son positionnement sur le marché de l'aménagement, élargi son champ de compétences et ouvert son territoire d'intervention à toute la région économique de Lyon, notamment auprès des collectivités et opérateurs économiques de Nord Isère, de la Plaine de l'Ain, de la Drôme et de l'Ardèche.

Dorénavant, elle intègre plus fortement les pratiques d'une entreprise privée pour une efficacité économique et sociale plus marquée, tout en conservant les valeurs et les savoir-faire de l'économie mixte.

Pour favoriser son développement et répondre aux assauts de la concurrence publique et privée, la SERL continue à faire preuve de créativité, d'imagination et de volontarisme pour engager les moyens qui lui permettront de se positionner sur de nouveaux créneaux porteurs avec comme objectifs principaux : rester compétitive et se démarquer de ses concurrents.

Tout en continuant à assurer et à maîtriser son métier d'aménageur, la stratégie de développement de la SERL repose, entre autres, sur les actions suivantes.

1. Se déclarer Entreprise Citoyenne

Soucieuse de la préservation de l'environnement, la SERL se positionne et agit en faveur d'un aménagement durable. Elle se déclare Entreprise Citoyenne. Elle prend en compte, dans la gestion de ses projets, les contraintes écologiques, les données économiques et les valeurs sociales.

Elle s'investit dans le portage d'initiatives visant à positionner la société dans le domaine des énergies renouvelables, via des opérations d'aménagement ou de construction.

Un positionnement, un management adapté

La SERL a mis en œuvre un Système de Management Environnemental (SME), qui structure son mode opératoire.

Déjà appliqué sur des projets immobiliers (ZAC du Bon Lait à Gerland, ZAC Thiers à Lyon 6^{ème}, ZAC des Hauts de Feuilly à Saint Priest...), le SME est maintenant étendu à l'ensemble des projets d'aménagement et de construction.

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

2. Renouveler ses interventions par la création de filiales et de partenariats

Pour asseoir ses actions et proposer ses services dans toute la zone économique de Lyon, la SERL va poursuivre la création de filiales et de partenariats avec des entreprises privées ou des aménageurs publics.

Acteur dans le Facility Management

Sa filiale **EPERLY** intervient dans le domaine de l'immobilier d'entreprises (gestion des parcs et des pôles d'activités) en intégrant le service aux entreprises, la gestion de sites ou d'immeubles, les services aux salariés, la mutualisation des services urbains.

La SERL se positionne ainsi sur le créneau porteur qu'est le Facility Management en capitalisant ses expériences déjà acquises, notamment sur le Parc Technologique de Lyon à Saint-Priest.

La promotion et le développement de cette offre de services seront assurés par EPERLY auprès des collectivités et autres décideurs économiques.

SAS Porte Ampère

Pour la réalisation du Parc d'Activité Techsud à Gerland, la SERL et Gaz de France (propriétaire des terrains), ont mis en place une structure Ad Hoc : la SAS Porte Ampère.

Ce partenariat a permis à l'ancien propriétaire industriel de s'impliquer dans une valorisation optimisée du site. C'est pour la SERL, la démonstration d'un savoir-faire dans la requalification d'un site pollué en un projet emblématique de la Ville de Lyon, avec une forte implication de la gouvernance politique.

3. Sécuriser la prise de risques par la création d'un pacte d'actionnaires : une initiative de la SERL

L'obligation donnée par les textes, visant les concessions d'aménagement de faire assumer les risques par l'aménageur a conduit la SERL à se doter d'une part, d'un dispositif d'analyse et d'autre part à organiser son actionariat en cas d'émergence d'un risque.

Dans ce contexte la SERL a proposé à son Conseil d'Administration :

- la mise en place d'un comité d'analyse chargé d'évaluer les encours à risque, de conseiller et de formaliser un avis en préambule en réponse aux appels d'offres.
- la mise en place d'un comité d'engagement, représentation des 2 actionnaires publics majoritaires
- la création d'un pacte d'actionnaires.

Un engagement solidaire des actionnaires pour la compétitivité de l'entreprise

Le pacte fixe les conditions d'une recapitalisation éventuelle de la société par ses actionnaires en cas de survenance d'un risque sur une opération, et dégradant sa situation au-delà des règles prudentielles fixées.

Le pacte d'actionnaires a été approuvé au CA du 07 janvier 2008 pour une durée de 6 ans.

Les 2 actionnaires publics majoritaires, la Communauté urbaine de Lyon et le Conseil Général, ont accepté les termes de ce pacte, ouvert le cas échéant aux actionnaires privés.

4. Dynamiser ses compétences

La SERL a traduit dans son organisation et dans ses modalités d'intervention les actions engagées, visant à améliorer les performances de l'entreprise au service des projets.

La stratégie de développement de la SERL, associée à son obligation de résultats (qualitatif et quantitatif) dans la direction des projets, l'a conduit à la mise en place d'une organisation adaptée.

Une Direction du Développement a été mise en place afin d'anticiper l'évolution des marchés et les besoins exprimés des clients potentiels, principalement les collectivités.

Les ressources opérationnelles sont réunies au sein d'une direction unique ; la Direction de la Production, regroupant l'ensemble des compétences métiers.

La SERL retrouve également un positionnement incontournable et fédérateur auprès des acteurs de la stratégie de développement du territoire, dans le cadre de cercles de réflexions créés pour renforcer l'initiative des collectivités.

2007 : une croissance à 2 chiffres

Les résultats 2007 de la SERL montrent une nouvelle fois la performance financière de la société, qu'un contexte concurrentiel n'a pas affaibli.

Sa stratégie offensive de développement et sa dynamique commerciale en place depuis quelques mois, ont permis de mener à bien les projets en cours et surtout de remporter de nouveaux marchés sur le territoire de la région économique de Lyon.

1. Les nouveaux contrats

La SERL a remporté des contrats face à une concurrence soutenue.

Son expertise et son expérience dans des domaines variés de son activité lui ont permis de répondre et de remporter des appels d'offres, malgré des procédures parfois complexes.

- ➔ ZAC de Vénissy à Vénissieux : concession d'aménagement avec le Grand Lyon pour un renouvellement urbain – Commerces et logements développés sur 5 hectares
- ➔ ZAC Bel Air La Logère à Anse/Pommiers : concession d'aménagement avec la Communauté de Communes Beaujolais Saône Pierres Dorées – Parc d'activités économique de 14 hectares
- ➔ ZAC du Val de Charvas à Communay : concession d'aménagement avec la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon – Parc logistique de 12 hectares à commercialiser
- ➔ Réalisation du centre de gestion de la fonction publique à Sainte-Foy-lès-Lyon : mandat privé
- ➔ Travaux de mise aux normes du tunnel Brotteaux/Servient à Lyon 3^{ème} : mandat Communauté urbaine de Lyon

2. Les chiffres 2007 : année de la performance

L'année 2007 s'est inscrite dans une dynamique de croissance : le plein rendement des projets phares du carnet de commande. La SERL réalise 12.5 % de croissance pour les chiffres d'opération et d'affaires par rapport aux résultats 2006.

Un record historique

Le Chiffre d'Affaires dépasse pour la 1^{ère} fois les 10 M€.

Des flux financiers exceptionnels

Les dépenses d'investissements augmentent de 13% pour atteindre les 122 M€.

Les recettes d'investissements représentent 126 M€.

La SERL a, en 2007, géré près de 250 M€ de flux sur les projets.

Une commercialisation soutenue

La commercialisation des produits des ZAC approche les 40 M€ : 30 hectares et 160 000 m² HO, assurant une part prépondérante de la SERL dans l'offre de foncier à bâtir sur le territoire.

Le résultat net avant impôts et intéressement sera de l'ordre de 600 K€.

La SERL, aménageur par nature

La SERL intervient depuis 50 ans, aux côtés des collectivités locales et des acteurs privés pour la réalisation de leurs projets d'aménagement urbain.

Elle intègre les valeurs d'une Société d'Economie mixte : valeurs du secteur public - que sont principalement la recherche de l'intérêt général et le souci de cohésion sociale - et celles du domaine de l'entreprise, avec la priorité donnée à son client et la réussite économique et financière.

Depuis 50 ans, la SERL est reconnue comme l'aménageur des collectivités. La SERL est associée aux principaux projets d'aménagement de l'agglomération lyonnaise : la quartier de la Part Dieu dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon ou celui de la Duchère dans le 9^{ème}, le Tonkin à Villeurbanne, les Minguettes à Vénissieux

La présence des nombreux invités à la soirée d'anniversaire en septembre dernier, démontre la notoriété de la société au sein de la Région.

Une palette de compétences et de métiers

Elle intervient sur les secteurs de :

- **l'aménagement et du renouvellement urbain**, à vocation habitat et économique ; intervention sur le commerce, les quartiers existants, l'habitat privé ;
- **la construction d'ouvrages de superstructures**, tels que les collèges, les lycées, les groupes scolaires, les équipements publics ou privés d'intérêt général.

Elle se distingue sur le marché de l'aménagement :

- **par son expertise en ingénierie foncière**. Sa connaissance des acteurs et du territoire lui permet d'intervenir dans la politique d'anticipation foncière et d'assister les collectivités dans la mise en place d'une stratégie foncière sur leur territoire.
- **son intervention en faveur du développement économique**. Elle poursuit le développement des villages et des pépinières d'entreprises, et en assure leur gestion.

La SERL : être vu, faire connaître et convaincre

L'évolution de la SERL s'exprime également dans la communication.

La SERL développe des supports de communication modernes et variés, adaptés aux projets, à nos partenaires et à nos objectifs.

- un site Internet, pour tout savoir sur la SERL, ses missions, ses offres, ses projets, sa photothèque et découvrir l'ensemble de nos publications
- SERL INFOS, journal d'information trimestriel à destination des petites collectivités et communautés de communes
- une newsletter mensuelle, diffusée par mail à plus de 1 000 destinataires
- un rapport d'activités annuel, retraçant l'évolution de l'ensemble des projets sur l'année écoulée



www.serl.fr

ANNEXE 1

Projets en cours

GRAND LYON

- Aménagement des espaces commerciaux Plein Ciel Bellevue - Bron
- Quartier Caravelle / Terrailon - Bron
- ZAC des Pierres Blanches - Corbas
- ZAC des Corbèges - Corbas
- ZAC du Pôle Alimentaire - Corbas
- ZAC Fraternité - Décines
- ZAC du Centre - Irigny
- Aménagement de la place Leclerc – La Mulatière
- OPAH de renouvellement urbain – Lyon 1^{er}, 3^{ème}
- ZAC de la Gare de la Part-Dieu – Lyon 3^{ème}
- Dépose minute souterraine de la Gare de la Part-Dieu – Lyon 3^{ème}
- Tour Oxygène - Terrain du "Lot R" – Lyon 3^{ème}
- ZAC Thiers – Lyon 6^{ème}
- ZAC Bon Lait – Lyon 7^{ème}
- ZAC Porte Ampère - Lyon Techsud – Lyon 7^{ème}
- Bioparc Lyon – Lyon 8^{ème}
- ZAC de la Duchère – Lyon 9^{ème}
- Ecole Laborde – Reconstruction – Lyon 9^{ème}
- ZAC(s) de l'Industrie / Pôle numérique – Lyon 9^{ème}
- ZAC des Gaulnes – Meyzieu Jonage
- Immeuble "Ajaccio" - Meyzieu
- Aménagement des espaces extérieurs
- ZAC Pesselière - Mions
- Résidence l'Aventurière
- Réaménagement espaces extérieurs – Neuville
- Quartier de la Saulaie / Rive nord Yzeron - Oullins
- ZAC Narcisse Bertholey - Oullins
- ZAC du Centre – Pierre Bénite
- Parc d'Activités de Sermenaz – Rillieux
- Quartier Mt Blanc - Requalification urbaine - Rillieux
- ZAC Mozart – Saint Priest
- ZAC des Hauts de Feuilly – Saint Priest
- Le Parc Technologique de Lyon – Saint Priest
- ZAC du Centre – Tassin la Demi Lune
- ZAC du Centre Ville – Vaulx en Velin
- Mas du Taureau / Pré de l'Herpe – Vaulx en Velin
- Contre allée Maurice Thorez – Vaulx en Velin
- Aménagement des voiries V19 et desserte interne des ERM - Vénissieux
- ZAC Tonkin II - Villeurbanne
- ZAC Wilson/Charpenne - Villeurbanne
- Gestion des bâtiments d'immobilier dédié – Villeurbanne, Lyon 7^{ème}, 8^{ème}

REGION RHONE-ALPES

- Nouveau Siège de la Région Rhône-Alpes
- Lycée de La Martinière Montplaisir – LYON 8^{ème}
- Lycée Louis Armand - Villefranche
- Lycée professionnel Alfred de Musset - Villeurbanne
- Lycée du Pays de l'Arbresle – Saint Bel

DEPARTEMENT DU RHONE

- Musée des Confluences – Lyon 2^{ème}
- Collège Molière – Lyon 3^{ème}
- Site Rockefeller – Restructuration – Lyon 8^{ème}

Autres collectivités

- ZAC du Pré aux Moutons - Anse
- ZAC des Mollières – L'Arbresle
- Beaujolais Technoparc- Etudes de faisabilité - Belleville
- ZAC du Garon/Hôtel de Ville - Brignais
- Parc d'activités de Sacuny - Brignais
- ZAC des Platières – Chasse sur Rhône
- ZAC de la Gare – Chasse sur Rhône
- Construction d'une salle polyvalente - Communay
- Structure multi-accueil petite enfance - Ecully
- Médiathèque - Francheville
- Bas des pentes / Rue Royale - Lyon 1^{er}
- Déconventionnements de logements privés – Lyon 1^{er}
- Groupe Scolaire Les Entreprôts – Lyon 4^{ème}
- Groupe Scolaire Ravier – Lyon 7^{ème}
- Groupe Scolaire Chapeau Rouge – Lyon 9^{ème}
- Groupe Scolaire Audrey Hepburn – Lyon 9^{ème}
- Gestion des bâtiments locatifs – Lyon 2, 8, 9^{ème}
- Centre Nautique - Pays Mornantais
- ZAC du Petit Bourg – St Bonnet de Mure
- Réhabilitation de la Mairie, construction d'une salle des fêtes – Saint Jean d'Ardières

Autres clients

- Centres d'interventions du SDIS – Feyzin - Meyzieu
- Achat du patrimoine de la SCI Croix Rousse
- Mutualité Sociale Agricole (MSA) - Lyon 2^{ème}
Réhabilitation du siège départemental
- Centre de consultations médicales – Lyon 8^{ème}
- Restaurant Universitaire – Lyon 8^{ème}
- Centre International de Formation des Vétérinaires – Construction – Marcy l'Etoile
- Centre Commercial de l'Arsenal – Saint Fons
- Bâtiment Filtre Campus Porte des Alpes – Saint Priest
- Ecole d'Architecture de Lyon,
Extension / Restructuration – Vaulx en Velin