

# Dossier de Presse



## La SERL, 50 ans d'aménagement

**Gilles DUGRAND**

Tel. 04 72 61 50 23  
GSM 06 20 11 78 56  
Mél. [g.dugrand@serl.fr](mailto:g.dugrand@serl.fr)

**Peggy LECUELLE**

Tel. 04 72 61 50 39  
GSM 06 03 98 55 71  
Mél. [p.lecuelle@serl.fr](mailto:p.lecuelle@serl.fr)



**SERL**

Société d'Équipement  
du Rhône et de Lyon

Le 19 septembre, le Président de la SERL, son Directeur Général et leurs équipes, convient au Transbordeur de Lyon, l'ensemble de leurs partenaires institutionnels et professionnels pour célébrer le 50<sup>ème</sup> anniversaire de la société.

## SERL, Société d'Economie Mixte, au service de l'intérêt général

### 1. Les atouts d'une Société d'Economie Mixte

Société Anonyme, la SEM associe dans son capital des collectivités locales et des partenaires économiques et financiers. Les actionnaires principaux de la SERL sont le Département du Rhône et la Communauté urbaine de Lyon.

Ce statut permet aux SEM d'intégrer l'ensemble des 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.

La SERL est garante de ces valeurs. Son intervention sur le territoire du Rhône depuis 50 ans, la positionne comme le partenaire privilégié des collectivités locales et des acteurs privés dans **les domaines de l'aménagement urbain, du renouvellement urbain et de la construction de bâtiments de superstructure.**

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS
Département du Rhône	11 926
Communauté urbaine de Lyon	11 925
Caisse des Dépôts et Consignations	8 437
Caisse d'Epargne RA Lyon	2 599
Lyonnaise de Banque	2 319
CCI de Lyon	2 230
Crédit Agricole Centre Est	2 143
Compagnie Foncière de Développement	715
OPAC du Rhône	355
OPAC de Villeurbanne	110
PROXIDEV	2 107
SFIG	926
DEXIA Crédit Local de France	1 908

Pour la réussite du projet, la SERL maîtrise les décisions stratégiques, assure une transparence totale des actions et des coûts, et renforce sa présence auprès des décideurs.

### 2. 50 ans d'expérience et de savoir faire

Depuis sa création, la SERL est associée aux principaux projets d'aménagement de l'agglomération lyonnaise : la quartier de la Part Dieu dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon ou celui de la Duchère dans le 9<sup>ème</sup>, le Tonkin à Villeurbanne, les Minguettes à Vénissieux ....

#### *Pour la petite histoire ...*

*En 1956, le Département du Rhône décide de participer à la création de la SERL, aux côtés de la Caisse des Dépôts et de sa filiale la SCET, pour mener à bien un plan de mutation basé sur une politique de grands aménagements, d'expansion économique et de construction de logements. Le 14 mars 1957 se tient l'Assemblée Générale constitutive de la Société d'Equiperment de la Région Lyonnaise. Jean CONDAMIN est alors nommé Président Directeur Général. Se succéderont ensuite comme Président : Benoît CARTERON, Roger FENECH, Michel MERCIER et Jean-Luc da PASSANO.*

*Son statut de Société d'Economie Mixte, la SERL l'acquiert définitivement en 1958. Et c'est en 1959, que la société se voit confier par le Conseil d'Etat son 1<sup>er</sup> programme d'intervention : l'aménagement du quartier de la Duchère. 50 ans après, la SERL est toujours présente à la Duchère pour participer au renouvellement urbain du quartier.*

Au fil des décennies, la SERL a acquis une forte expérience.

Elle a su adapter son savoir faire et sa structure interne aux évolutions des enjeux sociaux, environnementaux, économiques et politiques.

Sa parfaite connaissance de son territoire d'intervention et des réseaux de partenaires, la place comme un acteur incontournable dans le domaine de l'aménagement urbain.

## SERL, un savoir faire incontestable

En 2007, sur l'agglomération lyonnaise et le territoire du Rhône, plus de 100 projets d'urbanisme sont gérés par les équipes de la SERL. Ces projets lui sont confiés par la Communauté urbaine de Lyon, le Département du Rhône, la région Rhône-Alpes, la Ville de Lyon, les communes, les Communautés de Communes, ainsi que des organismes privés.

### 1. Une société multidisciplinaire

Forte de son expérience, la SERL intervient dans 2 domaines principaux de l'aménagement pour favoriser le développement économique et aider à la cohésion sociale.

- **l'aménagement urbain**, qui recouvre les opérations d'aménagement réalisées en maîtrise d'ouvrage propre et l'aménagement d'espaces conduit pour le compte de tiers ;
- **la construction d'ouvrages de superstructure** pour le compte de tiers, qui recouvre majoritairement la réalisation d'équipements publics de superstructure.

#### Aménagement urbain :

- Aménagement à vocation habitat
- Aménagement à vocation économique
- Aménagement d'espaces publics
- Intervention sur le commerce
- Intervention sur les quartiers existants et l'habitat privé
- Réalisation d'études amont

#### Construction / superstructures :

- Groupes scolaires
- Collèges
- Lycées
- Bâtiments d'enseignement supérieur
- Equipements publics
- Equipements privés

D'autres activités, maîtrisées depuis sa création viennent enrichir les compétences et le savoir faire de la SERL.

- **L'ingénierie foncière** dans le cadre d'opération d'aménagement : négociation amiable, déclaration d'utilité publique, préemption, expropriation, transferts d'activités, relogements, gestion intermédiaire des biens acquis, et destockage (cession de terrains à bâtir, montage en volumes,...).

- **La gestion d'immobilier d'entreprise** (pépinières d'entreprises, villages d'entreprises...)
- **Le développement d'une offre innovante de bouquets de services aux entreprises**

## 2. Connaissance et souplesse des contrats

La SERL possède comme principal atout la maîtrise des différents modes opératoires de passation de contrat avec le client.

Dans ce domaine, elle se positionne également en conseil pour son client et offre sa souplesse et sa capacité d'adaptation lors du choix de la procédure à mettre en oeuvre.

De par son statut d'économie mixte, la SERL peut intervenir selon différents modes opératoires :

- **La concession d'aménagement** : La SERL assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans l'opération d'aménagement urbain, ainsi que toutes missions inhérentes à sa réalisation. Elle peut acquérir des biens fonciers ou immobiliers et en contrepartie procéder à la vente des droits à construire ou des terrains.
- **L'assistance à maîtrise d'ouvrage** : la SERL intervient en tant que prestataire de service pour assister son client (public ou privé) dans l'étude ou la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction.
- **Le mandat de travaux ou d'études** : La collectivité publique, qui conserve la maîtrise d'ouvrage du projet, délègue la réalisation d'un équipement public.

## 3. La prise en compte des enjeux environnementaux

La SERL intègre et maîtrise, dans la gestion de ses projets, les exigences qu'imposent les nouvelles normes du développement durable.

La SERL a développé, avec l'aide de l'ALE, un **Système de Management Environnemental**. La démarche vise à permettre à la SERL d'imposer des exigences d'économie d'énergie et de qualité environnementale, de s'assurer de leur réalisation et d'en mesurer l'efficacité tout au long du déroulement d'un projet de construction mené par un opérateur immobilier.

Cette méthode est appliquée sur des projets à vocation économique et habitat : ZAC du Bon Lait à Lyon 7<sup>ème</sup>, ZAC des Hauts de Feuilly à Saint Priest, Pôle Hôtelier sur le Parc Technologique de Lyon, ZAC Fraternité à Décines et ZAC Thiers à Lyon 6<sup>ème</sup>.

## 1. Un environnement juridique en forte évolution

Malgré des atouts incontestables, la SERL doit faire face à un environnement juridique et professionnel en constante évolution.

Le marché de l'aménagement est dorénavant ouvert à la concurrence. Des impacts économiques et financiers auront des répercussions sur le fonctionnement des SEM.

Plus précisément, la loi du 20 juillet 2005 définit un régime unique pour les contrats de concessions d'aménagement. Elle impose que ce type de contrat soit soumis à des formalités de publicité et de mise en concurrence. La position des SEM sur le marché de l'aménagement public est donc fragilisée et ce même marché devient ouvert aux opérateurs publics.

## 2. La politique SERL : aller de l'avant

Consciente des changements et des adaptations qu'il sera nécessaire d'opérer pour faire face à cette nouvelle conjoncture, la Direction a souhaité lancer une démarche d'analyse stratégique. Cet audit doit donner à la SERL les moyens d'adapter son positionnement et d'élaborer un projet stratégique opérationnel pour la période 2008/2013.

Les conclusions de l'audit, réalisé à partir d'entretiens collectifs et individuels du personnel de la SERL, mais également des principaux donneurs d'ordre des collectivités locales, seront rendues en octobre prochain devant le Conseil d'Administration de la société.

Une certitude, la SERL possède les atouts humains et professionnels pour faire face à l'émergence de la concurrence et à un environnement juridique, économique, social en perpétuelle évolution. Elle poursuivra l'évolution, déjà engagée, de ses outils et méthodes pour répondre aux enjeux locaux de développement urbain, en restant toujours au service de l'intérêt général.

## 3. Nouvel avenir, nouvelle image, nouvelle communication

La SERL adapte sa communication à la politique de développement mise en œuvre. Sa nouvelle image institutionnelle et commerciale, la Direction de la SERL l'a souhaité moderne et dynamique, comme l'illustre le logo redesigné.



**SERL**

Société d'Équipement  
du Rhône et de Lyon

## SERL INFOS, nouvelle édition

La SERL oriente progressivement sa stratégie commerciale à destination des petites collectivités et communautés de communes. Pour ce faire, elle édite depuis juillet dernier un journal d'information « SERL INFOS », qui développera l'évolution de ses diverses opérations.

Ce journal complète le volet « édition » de la SERL, qui diffuse mensuellement une newsletter à l'ensemble des institutionnels et des professionnels de l'immobilier.



### Missions (2)006 : rapport d'activité nouvelle formule

En juin 2007, la SERL a édité son rapport d'activité 2006. Au-delà des aspects financiers, il apporte un éclairage sur l'ensemble des projets en cours.

Pour découvrir l'ensemble de publications : [www.serl.fr](http://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<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup>
- ZAC de la Gare de la Part-Dieu – Lyon 3<sup>ème</sup>
- Dépose minute souterraine de la Gare de la Part-Dieu – Lyon 3<sup>ème</sup>
- Tour Oxygène - Terrain du "Lot R" – Lyon 3<sup>ème</sup>
- ZAC Thiers – Lyon 6<sup>ème</sup>
- ZAC Bon Lait – Lyon 7<sup>ème</sup>
- ZAC Porte Ampère - Lyon Techsud – Lyon 7<sup>ème</sup>
- Bioparc Lyon – Lyon 8<sup>ème</sup>
- ZAC de la Duchère – Lyon 9<sup>ème</sup>
- Ecole Laborde – Reconstruction – Lyon 9<sup>ème</sup>
- ZAC(s) de l'Industrie / Pôle numérique – Lyon 9<sup>ème</sup>
- 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<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>

### REGION RHONE-ALPES

- Nouveau Siège de la Région Rhône-Alpes
- Lycée de La Martinière Montplaisir – LYON 8<sup>ème</sup>
- 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<sup>ème</sup>
- Collège Molière – Lyon 3<sup>ème</sup>
- Site Rockefeller – Restructuration – Lyon 8<sup>ème</sup>

### AUTRE COLLECTIVITES

- 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<sup>er</sup>
- Déconventionnements de logements privés – Lyon 1<sup>er</sup>
- Groupe Scolaire Les Entreprôts – Lyon 4<sup>ème</sup>
- Groupe Scolaire Ravier – Lyon 7<sup>ème</sup>
- Groupe Scolaire Chapeau Rouge – Lyon 9<sup>ème</sup>
- Groupe Scolaire Audrey Hepburn – Lyon 9<sup>ème</sup>
- Gestion des bâtiments locatifs – Lyon 2, 8, 9<sup>ème</sup>
- 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<sup>ème</sup>  
Réhabilitation du siège départemental
- Centre de consultations médicales – Lyon 8<sup>ème</sup>
- Restaurant Universitaire – Lyon 8<sup>ème</sup>
- 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

### LA SERL en chiffres

#### · L'activité de la SERL en 2006

Les paiements d'investissements (Chiffre d'Opérations) sur les projets, suivis pour les comptes de ses clients représentent **108 M€** et sont en hausse de 8 % par rapport à 2005.

Ils se décomposent :

- par clients : 56 M€ pour le compte du Grand Lyon et 21 M€ pour le compte du Conseil Régional,
- par natures juridiques : 52 M€ au titre des projets en concession et le reste en mandats,
- par métiers : 42 M€ au titre des projets d'équipement publics, 27 M€ d'aménagement urbain et 13 M€ de renouvellement urbain.

L'encaissement de recettes sur les projets s'évalue à **104 M€**

Les données ci-dessus sont notamment matérialisées par :

- 103 actes d'acquisitions signés pour **24 M€** et **46 hectares** achetés,
- 66 actes de ventes signés pour **24 M€** (21 Hectares) et **121 000m<sup>2</sup> de SHON** vendues
- 283 marchés notifiés pour **68 M€**

#### · Résultats de la SERL en 2006

#### EXPLOITATION

L'activité importante de l'année a permis de dégager des produits d'exploitation de **9.4M€** en hausse de 12 % sur 2005 avec une variation similaire en charge soit **8.8 M€**. Après affectation des résultats financiers et exceptionnels, le résultat avant IS et Intéressement du personnel est arrêté à 535 K€ pour 466 K€ en 2005.

#### BILAN

Les comptes 2006 font ressortir des capitaux propres de l'ordre de 9.3 M€ finançant des immobilisations pour environ 4 M€, soit un fond de roulement de 5.6 M€.

#### · Perspectives 2007

L'année 2007 s'inscrit dans la même dynamique que celle constatée les années précédentes avec le plein rendement des projets phares du carnet de commande. C'est pourquoi, les réalisations pourraient atteindre des records historiques avec :

- un chiffre d'investissement autour de 120 M€ (+11%)
- un chiffre d'affaire opérationnel attendu équivalent à celui 2006 : 9.4 M€

Organigramme

