



SERL
SERL
SERL

SERLINFOS

Printemps 2008
N°4



La SERL,
des garanties pour
l'avenir !

Je suis particulièrement heureux de vous présenter ce numéro de printemps du SERL INFOS.

Il annonce la parution du rapport d'activités 2007, qui restera comme l'année de la performance pour la SERL.

Vous découvrirez les succès opérationnels de notre société remportés face à une concurrence soutenue et les résultats financiers, que je qualifie d'historiques, car jamais atteints par la SERL.

Nos équipes s'adaptent brillamment aux évolutions du contexte concurrentiel et continuent à produire un travail de qualité.

La SERL a souhaité pour les années à venir, se prémunir des risques encourus par le transfert de la responsabilité financière de la collectivité au concessionnaire.

Le Conseil d'Administration a fait preuve d'initiative et d'innovation en préconisant la mise en œuvre d'un pacte d'actionnaires entre les deux collectivités majoritaires. Les décisions sont encadrées par des règles prudentielles, la prise de risque est ainsi garantie au titre du pacte.

Notre démarche sert aujourd'hui d'exemple à travers toute la France, et nous en sommes très fiers.

Jean-Luc da PASSANO
Président de la SERL



EN AVANT-PREMIERE

Bilan 2007 : une année de performance pour la SERL

Le rapport d'activités 2007 montre, cette année encore, l'étendue des compétences des équipes de la SERL, ainsi que la diversité des projets menés.

Fait marquant en 2007 : les résultats financiers exceptionnels de la société, dans un contexte concurrentiel nouveau, pourtant peu favorable.

Revue de détails.

Une vision à long terme

La direction de la SERL a consacré son année à la validation d'un plan d'actions stratégiques 2008-2013.

Elle a ainsi clarifié son positionnement sur le marché de l'aménagement, élargi son champ d'actions et affirmé son territoire d'intervention comme étant la région économique métropolitaine de Lyon.

Son développement s'appuie, entre autres, sur 3 axes stratégiques :

- Elle maîtrise dorénavant les enjeux

d'une bonne gouvernance territoriale, par une parfaite connaissance des politiques locales et régionales, des enjeux économiques et sociaux, ainsi que des attentes des principaux décideurs.

Avec un sens affirmé de l'intérêt général, elle s'adapte pour comprendre l'ensemble des problématiques et aider à faire et à faire-faire.

- La SERL intègre dans ses pratiques d'aménageur les problématiques du développement durable. D'ores et déjà, elle impose son SME, créé en 2005, dans la gestion des projets pour prendre en compte l'ensemble des contraintes environnementales. Elle s'investit dans la gestion des énergies renouvelables (Musée des Confluences, Siège de la Région RA) et dans le traitement des sols pollués. Pour structurer et mener à bien ces actions, elle développera prochainement une filiale liée à l'environnement.

- Autre enjeu essentiel pour la SERL : la maîtrise des coûts de l'aménagement qu'elle s'efforce de garantir par ses ●●●

→ GRAINS DE SERL

La SERL gagne du terrain au nord de Lyon

La SERL a été désignée aménageur de la ZAC des Portes de la Dombes à Fareins, à l'est de Villefranche.

A l'initiative de la Communauté de Communes Porte Ouest de la Dombes, le projet se développe sur 40 hectares. La ZAC permettra l'accueil d'entreprises de logistique et l'implantation de sociétés locales.

MIPIM 2008 à Cannes

LA SERL a participé, comme chaque année au mois de mars, au salon de l'immobilier à Cannes au côté de la Communauté urbaine de Lyon.

L'occasion de présenter 4 de ses projets d'envergure - le Pôle Numérique de Lyon 9^{ème}, le Parc Technologique de Lyon à Saint-Priest, la ZAC des Gaulnes à Meyzieu/Jonage, le Parc d'Affaires Lyon Techsud à Gerland - et de promouvoir la capitale des Gaules auprès des investisseurs immobiliers.



Ça se passe à la ZAC Mozart Inauguration à Saint-Priest du Mémorial de la Paix, place des Nations Unies le 10 avril 2008.



La ZAC Mozart est aménagée par la SERL pour le compte du Grand Lyon.

●●● compétences managériales de projet d'aménagement et par son expertise de la maîtrise foncière : la prise en compte de ces éléments est fondamentale eu égard aux risques désormais portés par l'aménageur.

Une imagination et une expertise au service des projets

Sa stratégie de développement, offensive et volontaire, la SERL la fonde sur une pratique managériale privilégiant l'humain. Etat d'esprit public et efficacité privée, gestion des ressources adaptée aux attentes commerciales et disponibilité auprès des partenaires sont les atouts des femmes et des hommes de la SERL.

Une concurrence publique et privée soutenue et des procédures de plus en plus complexes n'ont pas freiné la SERL dans sa croissance. Douze contrats ont été remportés en 2007, dont trois significatifs.

Pour favoriser ce développement dans le contexte concurrentiel, la SERL peut compter sur la créativité, l'imagination et la réactivité de ses équipes.

Elle se positionne déjà sur de nouveaux créneaux tout en conservant son particularisme : une entreprise au service de l'intérêt général ■

> Contrats signés en 2007

> **ZAC de Vénissy** (Vénissieux)
Concession d'aménagement en renouvellement urbain avec le Grand Lyon – Commerces et logements développés sur 5 HA.

> **ZAC Bel Air La Logère**
(Anse/Pommiers) - Concession d'aménagement avec la Communauté de Communes Beaujolais Saône Pierres Dorées
Parc d'activités économique de 14 HA.

> **ZAC du Val de Charvas**
(Communay) Concession d'aménagement avec la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon – Parc logistique de 12 HA.

> **Réalisation du centre de gestion de la fonction publique**
(Sainte-Foy-lès-Lyon) Mandat privé.

> **Travaux de mise aux normes du tunnel Brotteaux/Servient**
(Lyon 3^{ème}) Mandat Grand Lyon.

> **Le quartier Haute Roche**
(Pierre-Bénite) Mandat Grand Lyon
Aménagement des espaces publics dans un quartier d'habitat social.

> **Les Verchères** (Vaulx-en-Velin)
Mandat Grand Lyon d'aménagement des espaces publics dans un quartier d'habitat social.

> **Missions en ingénierie foncière**
sur les lignes de transport en commun en sites propres pour le SYTRAL.
• Prolongement ligne B à Oullins,
• Prolongement des lignes C1 et C2.

> La SERL, une croissance à 2 chiffres !

12,5 %
de croissance
pour les chiffres
d'opérations et d'affaires
par rapport à 2006.

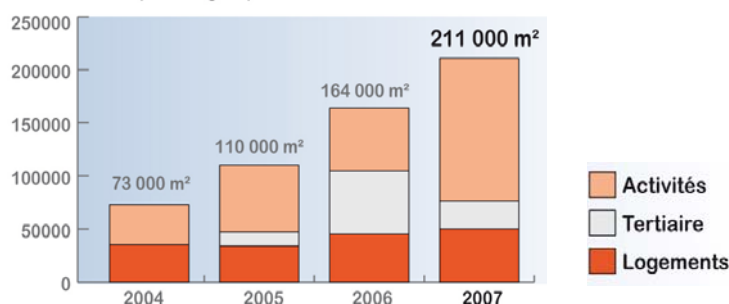
540 K€
de résultat net
avant impôts
et intéressement

10 M€
de Chiffre
d'Affaires
Un record historique

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.

SHON vendues (actes signés)



DÉVELOPPEMENT

Gestion patrimoniale et services aux entreprises : la SERL voit toujours plus loin

Dans le cadre de ses activités, la SERL participe au développement économique de la région métropolitaine lyonnaise.

Dans ce sens, elle a pour objectif d'affirmer sa présence dans le domaine de l'immobilier d'entreprise en créant une filiale spécialisée dans le portage immobilier.

Explications.

Une offre immobilière renforcée

La SERL s'est forgée une expérience dans le domaine de la gestion patrimoniale en intervenant pour le compte du Grand Lyon et des collectivités d'accueil.

En 2008, la SERL va enrichir son savoir-faire et valoriser sa présence dans ce domaine.

Elle cherche ainsi à répondre à des besoins complémentaires en immobilier et services, non satisfaits par des opérateurs privés.

Trois pistes de réflexion sont engagées pour développer l'offre d'accueil et en améliorer les conditions et les services aux entreprises.

> Premièrement, les villages d'entreprises. Ils permettent aux PME et entreprises artisanales de maintenir leur implantation en centre ville. Les conditions d'accueil favorables permettent également de soutenir l'implantation et le développement de jeunes entreprises.

La SERL a clairement identifié les besoins des entreprises et a évalué les coûts de construction et de gestion.

En partenariat avec la Ville de Lyon, la SERL procède à la recherche de nouveaux sites propices à l'implantation de villages en visant plus particulièrement les quartiers en renouvellement urbain.

> Ensuite, la SERL s'est associée à la réflexion du Grand Lyon pour repenser sa politique d'immobilier dédié (hôtels d'entreprises) : réalisation de nouveaux bâtiments, rénovation de l'existant...

Elle formulera des propositions d'action pour soutenir le Grand Lyon dans sa démarche de développement.

> Pour finir, la SERL interviendra dans la réflexion menée sur les pôles de services aux entreprises.

Elle a fait le constat d'une demande forte en matière de création de pôles de services dans les zones d'activités. Ces pôles intègrent, selon les cas, un restaurant d'entreprises, une crèche, une salle de sports, des commerces de proximité, des salles de réunion, un centre d'affaires...

La SERL a la volonté d'intégrer, le plus tôt dans le montage de l'opération, la mise en place de ces équipements, permettant ainsi de proposer aux entreprises une large offre de services.

Elle s'est forgée une expérience dans ce domaine en participant à la réalisation du pôle de services sur le Parc Technologique de Lyon à Saint-Priest.

Une filiale dédiée aux services

En 2007, la SERL a confié à EPERLY, sa filiale spécialisée dans la maintenance d'équipements et de bâtiments, la gestion technique de son patrimoine immobilier.

EPERLY coordonne l'ensemble des équipes techniques d'intervention afin d'assurer une exploitation optimum du site ou des locaux d'activités : maintenance technique, gestion des fluides, entretien des parties communes, SAV, services généraux...

Elle intervient notamment sur les pépinières et villages d'entreprises actuellement gérés par la SERL ■

> A votre service depuis les années 90 !

La SERL s'est engagée, en accord avec le Grand Lyon et les collectivités d'accueil, dans la réalisation de programmes immobiliers pour répondre aux besoins d'implantation non satisfaits et exprimés par les PME.

> Il s'agissait à l'époque de participer à la stabilisation du tissu économique local inséré dans le territoire urbain et de pallier l'absence des opérateurs privés par un montage ad hoc.

> La SERL a ainsi participé au développement de «Villages d'entreprises» puis de «pépinières ou centres techniques et scientifiques».

L'ensemble du parc immobilier géré par la SERL représente environ 30 000 m² shon implantés principalement sur les communes de LYON, de CHASSIEU, de RILLIEUX et de VILLEURBANNE. Tous ces projets furent conçus, réalisés et sont actuellement exploités par la SERL dans le cadre de conventions de concession passées avec la collectivité.



COMMERCIALISATION

Parc d'activités de Sacuny, révélez la nature de votre entreprise !

A 12 km au sud-ouest de Lyon,
le Parc d'Activités de Sacuny s'étend sur
dix-huit hectares au pied d'un coteau boisé.
Un cadre particulièrement agréable et
valorisant pour l'implantation de votre
entreprise. A découvrir sans tarder !

La vie et la forme

D'un côté, les entreprises s'installent. RBI, Hervé Thermique, Elcia ont pris possession de leurs nouveaux locaux, tout comme le font actuellement les sociétés dans le programme immobilier Park Avenir.

De l'autre côté, une première phase de travaux d'aménagement s'achèvent pour donner au parc son visage définitif.

Un parc vert

Le Parc d'activité de Sacuny est développé par la Communauté de Communes de la Vallée du Garon - CCVG - sur le territoire de Brignais. La SERL intervient dans l'aménagement et la commercialisation du site.

Le respect de la nature est un des objectifs d'aménagement. Objectif atteint avec des espaces paysagers importants : près d'un tiers d'espaces publics.



> Dernières disponibilités !

5 hectares de terrain
restent cessibles pour des
implantations à vocation
différenciée.

Les entreprises bénéficieront
d'une fiscalité attractive.

Contact commercial :
Anne-Marie MERLE
04 72 61 50 22

www.serl.fr

Une offre attractive et diversifiée

Le Parc propose un panel de produits immobiliers de qualité ou des terrains en compte propre.

Le Park Avenir, programme de 4 bâtiments, développé par Challenge Investissement à l'entrée du site, propose 8 800 m² de locaux d'activités et de bureaux.

EM2C, sur 3 ha, réalisera prochainement en façade de la RD42 un parc d'affaires tertiaire de 15 000 m² HO, qui sera disponible à la vente ou la location.

Développée et gérée par la CCVG, une pépinière d'entreprises est en cours de construction. Elle accueillera dans ses locaux des créateurs d'entreprises ou des sociétés de services.



Enfin, dans l'ancienne bâtisse située sur le haut du site (en cours de réhabilitation), sera implanté un grand équipement de services. La société MATIMMOB ouvrira un centre de congrès et de séminaires, composé de salles de réception et de réunion, d'un restaurant et de chambres. Un premier bâtiment sera livré en 2008 / 2009, un second plus vaste suivra ■

SERLINFOS

est une publication de la SERL (Société
d'Équipement du Rhône et de Lyon).

Directeur de Publication :
Eric BRASSART

Rédaction : Peggy LECUELLE
et Béatrice BOUTEMY

Photos : Serl, Grand Lyon



Document non contractuel -
Copyright SERL - 2008



SERL

Société d'Équipement
du Rhône et de Lyon

4, bd Eugène Deruelle
69003 LYON
Tel. 33 (0)4 72 61 50 00

www.serl.fr