



GRUPE
SERL

Le Groupe SERL et l'intervention foncière

18 octobre
2023

Réunion EPF-EPL

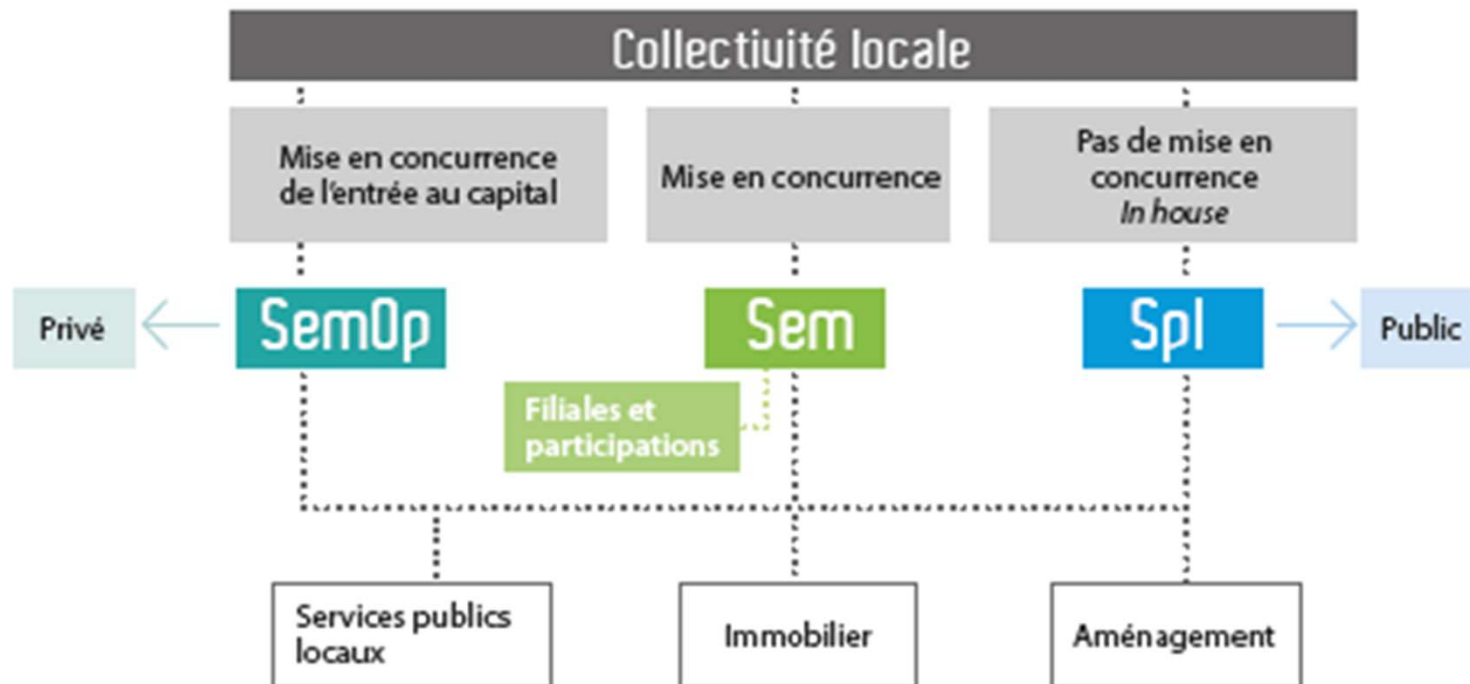
Des valeurs communes

Les Epl regroupent 3 statuts sous une même bannière : les Sociétés d'économie mixte (Sem), les Sociétés d'économie mixte à opération unique (SemOp) et les Sociétés publiques locales (Spl).



Une gamme complète

La gamme des Epl comprend désormais 3 modes d'intervention pour répondre à la diversité des attentes des élus locaux.



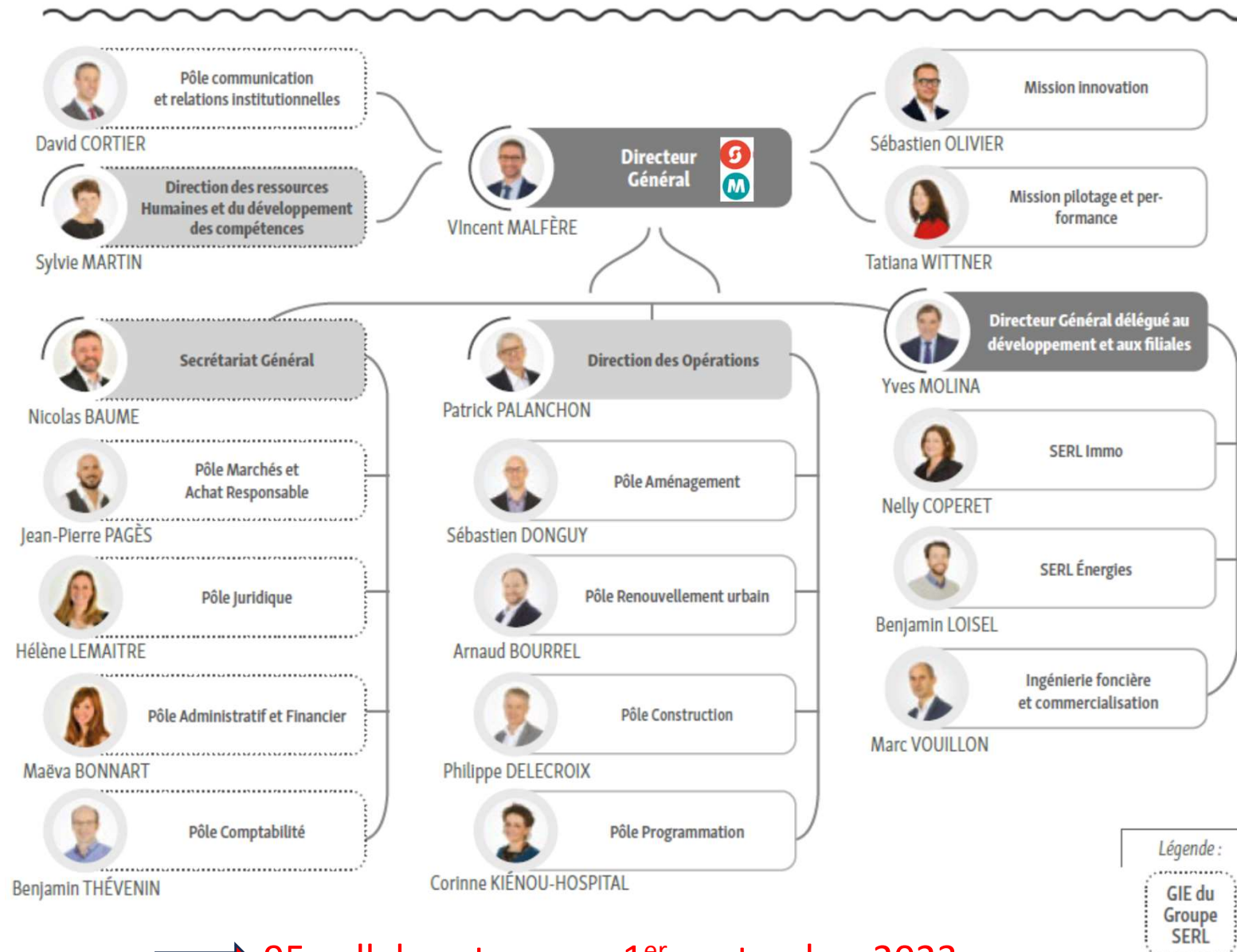


SERL = **S**ociété d'**E**quipement du **R**hône et de **L**yon

MéLAC = **Mé**tropole de **L**yon **A**ménagement **C**onstruction

RAISON d'ETRE

*Avec les habitants, usagers et parties prenantes, **aménager et construire** un cadre de vie de **qualité** pour **soutenir les transitions** écologiques, économiques et sociales de **nos territoires***

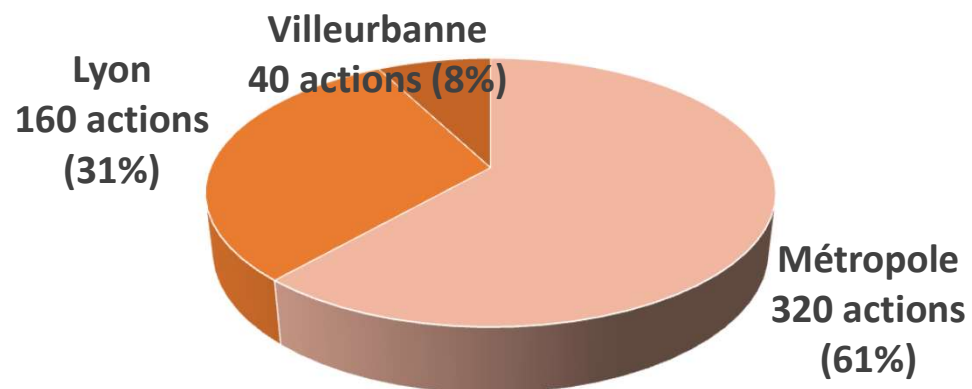


➔ 95 collaborateurs au 1^{er} septembre 2023,
tous à Lyon (Part-Dieu)

3 collectivités fondatrices



Capital de 520 000 € et valeur nominale de l'action de 1 000 €



Autres communes : Ticket d'entrée à 1 action (1000€) rachetée à la Métropole de Lyon

SEM Société d'Équipement du Rhône et de Lyon



Actionnariat et conseil d'administration

	NOMBRE D' ACTIONS	MONTANTS SOUSCRITS (en euros)	% EN CAPITAL
Métropole de Lyon	17 888	1 484 704	37,500
Département du Rhône	5 963	494 929	12,500
Caisse des Dépôts et Consignations	8 437	700 271	17,690
Caisse d'Épargne Rhône-Alpes	3 314	275 062	6,950
Lyonnaise de Banque	2 319	192 477	4,860
CCI de : Lyon / Roanne / Saint-Étienne /	2 230	185 090	4,680
Crédit Agricole Centre Est	2 143	177 869	4,490
OPAC du Rhône	178	14 774	0,373
Lyon Métropole Habitat	177	14 691	0,371
Est Métropole Habitat	110	9 130	0,230
SAFIDI	2 107	174 881	4,416
SFIG	926	76 858	1,940
DEXIA- Crédit Local de France	1 908	158 364	4,000
	47 700	3 959 100 €	100 %

Capital majoritairement détenu par les collectivités locales (50% du capital + 1 action dans le cas de la SERL)



Comité d'engagement

Commission d'appel d'offres

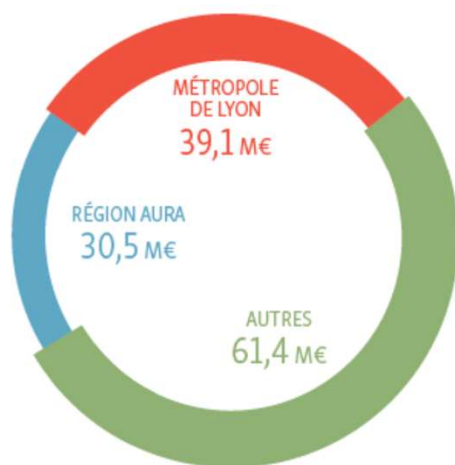
Comité de suivi des risques

Activités de la SEM SERL et de ses filiales

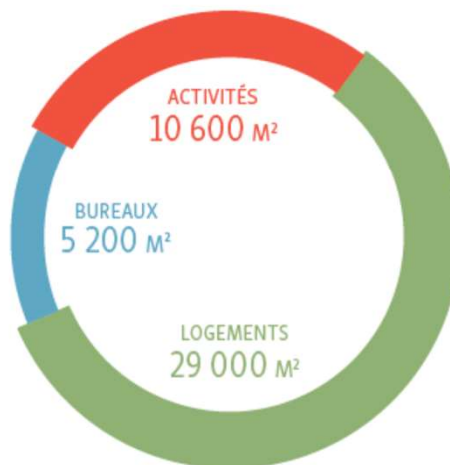
Chiffres clés 2022



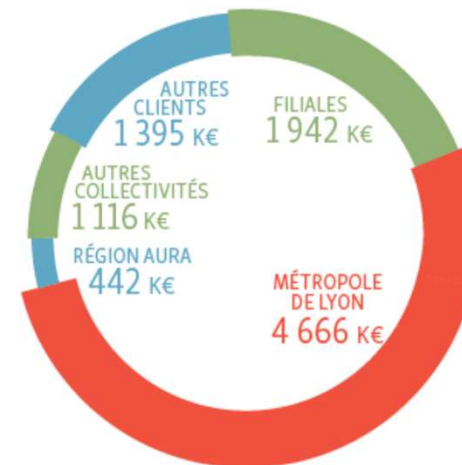
**CHIFFRE D'OPÉRATIONS
PAR DONNEUR D'ORDRE (M€)**



**COMMERCIALISATION
(M² DE SDP VENDUES)**

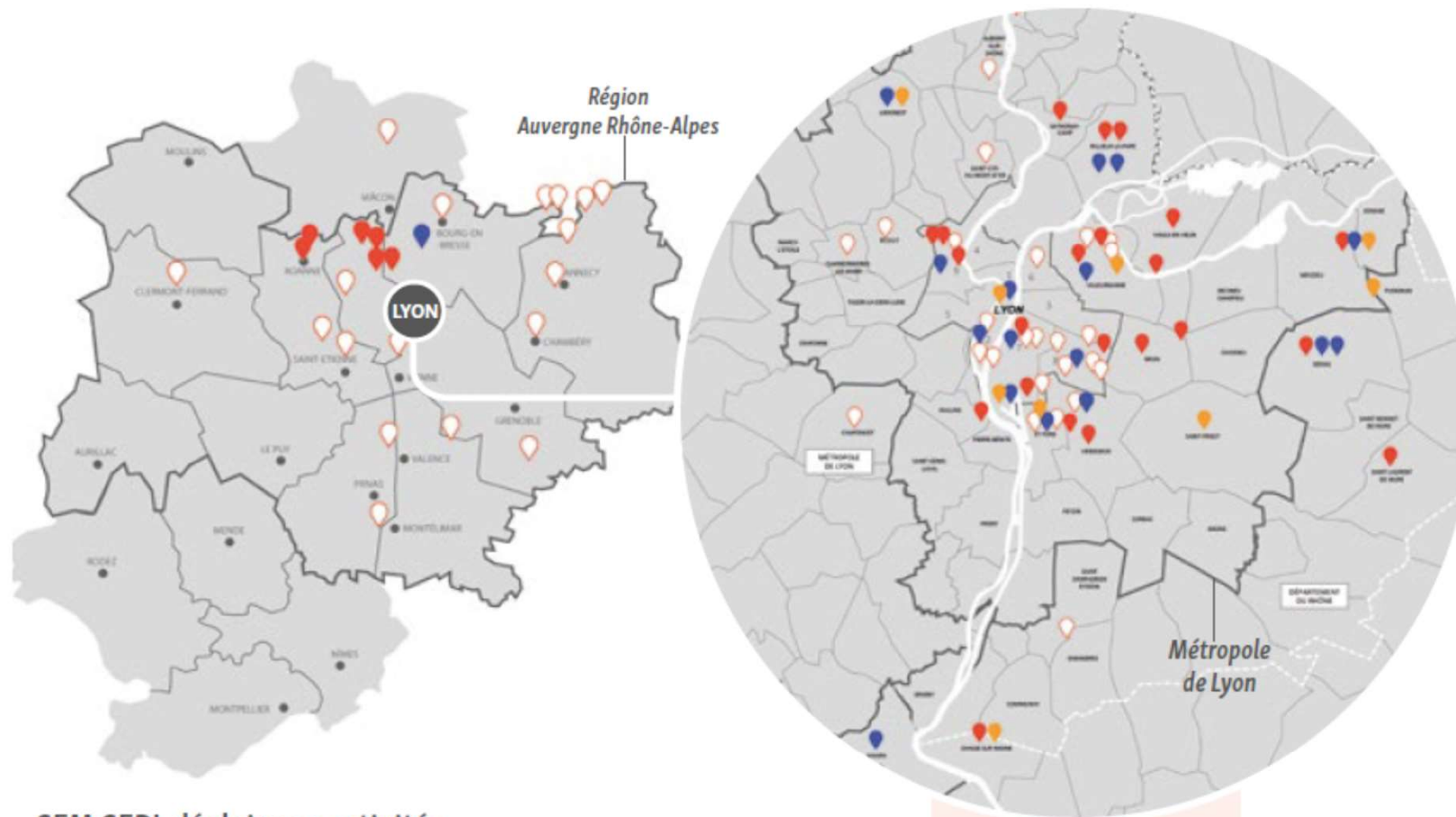


**PRODUITS SUR OPÉRATIONS
PAR DONNEUR D'ORDRE (K€)**



Activités de la SEM SERL et de ses filiales

Territoire d'intervention



SEM SERL déploie son activité :

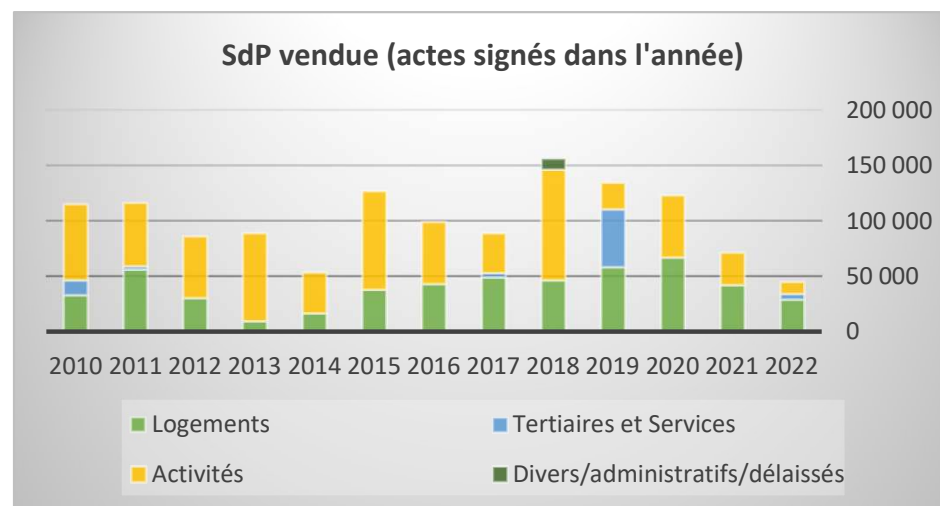
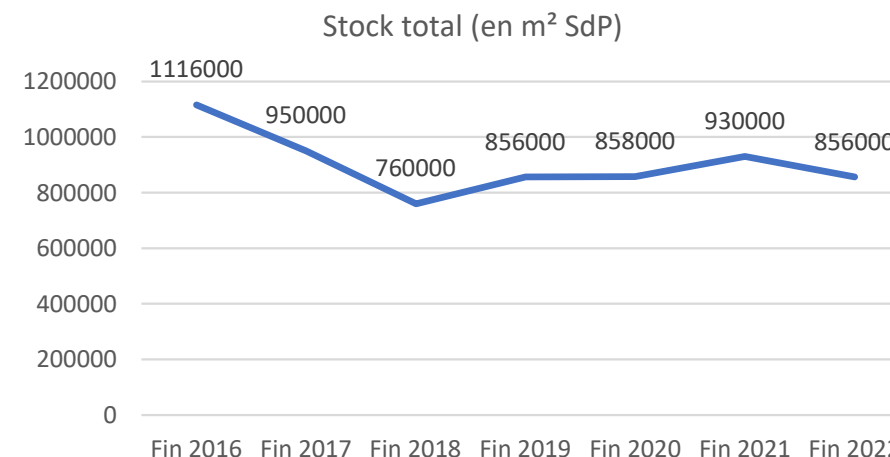
- En aménagement et renouvellement urbain, ingénierie foncière : à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise.
- En programmation et construction-réhabilitation : à l'échelle de la Région Auvergne Rhône-Alpes et au-delà.
- En investissement en fonds propres, via ses 2 filiales SERL Immo et SERL Énergies, principalement sur le territoire de la Métropole de Lyon.

- 📍 **Cœur de métier**
Aménagement et
Renouvellement urbain
Ingénierie foncière
- 📍 **Cœur de métier**
Programmation et
Construction-Réhabilitation
- 📍 SERL **immo**
- 📍 SERL **énergies**

Activités de la SEM SERL et de ses filiales



Aménagement - Commercialisation



	Réservé	Disponible	Restant à aménager	Total
ZAC G Sud- Ever'Est	22			22
ZAC du Bordelan			13	13
P.A En Champagne – Neuville			6	6
ZAC Bonvert	25	8		
TOTAL	47	8	19	74

05/05/2023

SERL Immo



Développe, porte, commercialise et gère un patrimoine immobilier dédié aux activités économiques

Village d'entreprises Francis de Préssensé - Villeurbanne



Activités de la SEM SERL et de ses filiales

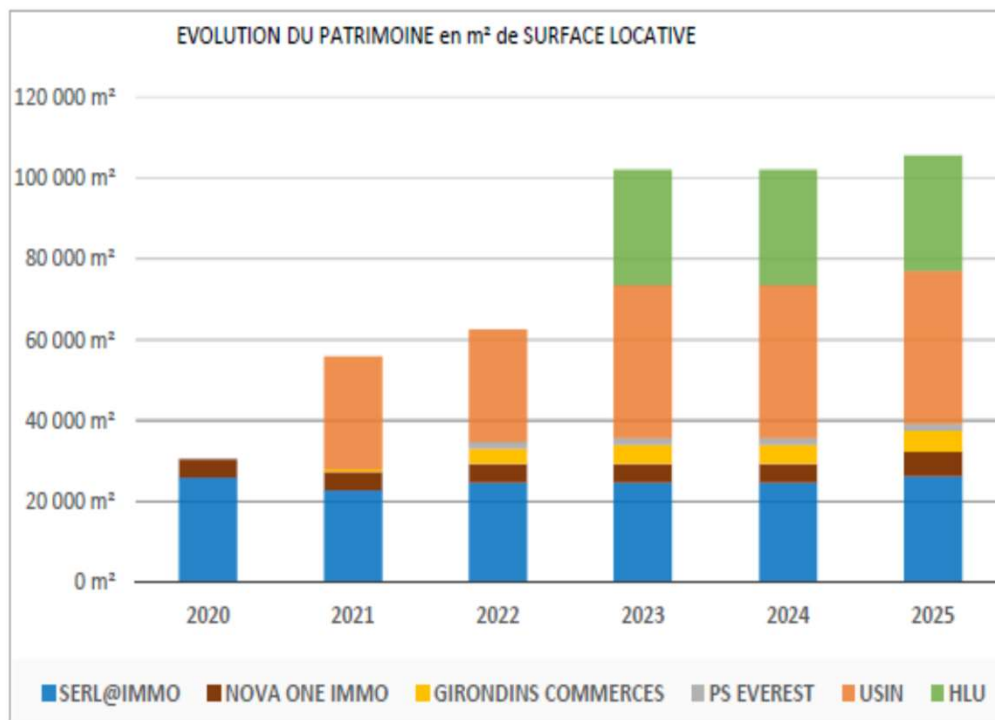


Les activités filialisées – En synthèse...

- Les filiales (et sous-filiales) du Groupe SERL lui permettent d'appuyer son métier d'aménageur, d'accompagner les ambitions des collectivités et de diversifier ses sources d'activité et de revenus.
- La SERL développe ces activités en « **autocommande** », sous le contrôle de sa gouvernance et des collectivités. Il n'y a pas à proprement parler de commande des collectivités, en faisant abstraction du cas des AMI (ex : HLU, HE Givors).
- La croissance de l'activité immobilière a été très importante ces dernières années, les m² développés comme les rémunérations associées étant multipliés par 4 en quelques années : cette activité a constitué un **relais de croissance** important.
- Notre territoire d'investissement est **prioritairement celui de la Métropole** de Lyon (règle des « 80/20 »).
- Cette activité mobilise les fonds propres accumulés par la SERL au fil des années grâce à sa performance opérationnelle ayant généré de bons résultats. Elle en mobilise plus qu'il n'en est généré, dès lors **des apports complémentaires** devront être développés pour poursuivre cette dynamique.

Activités de la SEM SERL et de ses filiales

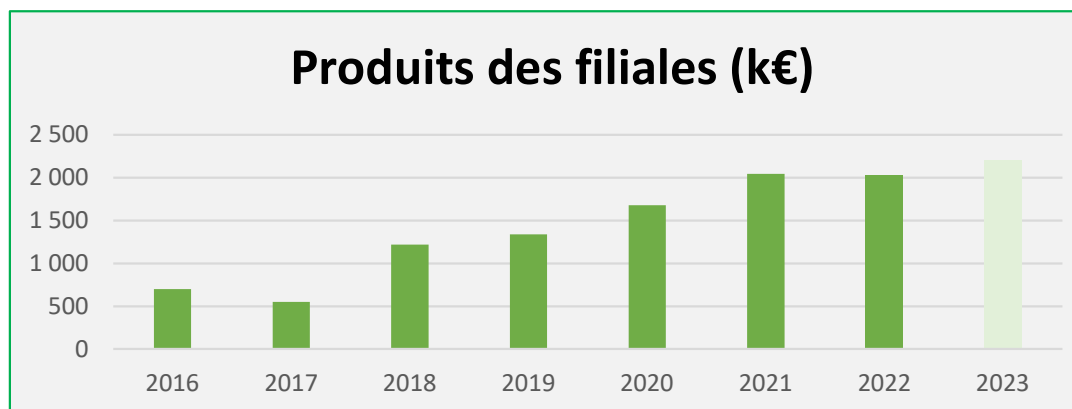
Un patrimoine immobilier en développement



- 7 Villages d'entreprises à Lyon 2, Lyon 8, Lyon 9, Rillieux-la-Pape, Villeurbanne, Genas
- 1 Village d'entreprises-pépinière : le Village des créateurs à Lyon 1er
- 2 pôles de services à Limonest et Genas
- 1 restaurant d'entreprises à Jonage
- 4 locaux commerciaux à Rillieux la Pape (quartier du Bottet)
- 3 locaux commerciaux en diffus sur les Pentes de la Croix-Rousse à Lyon 1er
- Les commerces de la ZAC des Girondins à Lyon 7
- La plateforme collaborative en procédés matériaux innovants Axel'One à St Fons (SCI Nova'One immo)
- Le site USIN à Vénissieux : activité industrielle

Perspectives 2023

- livraison mi 2023 de **l'Hôtel de Logistique Urbaine à Lyon 7** (SAS HLU Port de Lyon) : +28 900 m²
- livraison à l'automne 2023 des **halles de production sur le site USIN** (SAS Usin Lyon Parilly) : +10 000 m²



Activités de la SEM SERL et de ses filiales



Patrimoine immobilier (2)

serl@immo SCI NOVAONE IMMO SAS GIRONDINS COMMERCES

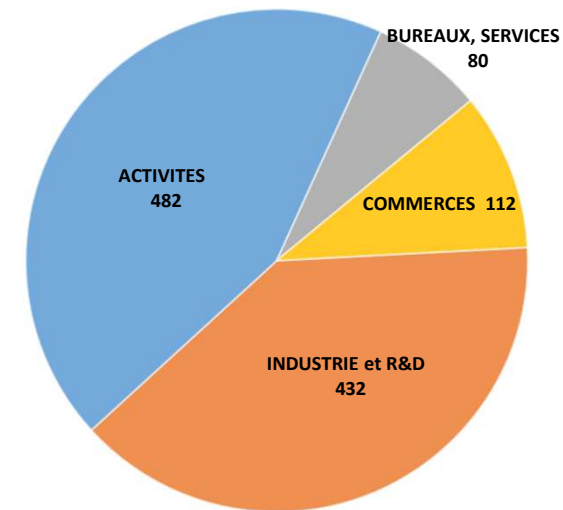


TYPOLOGIE D'ACTIFS EN M² SURFACE LOCATIVE

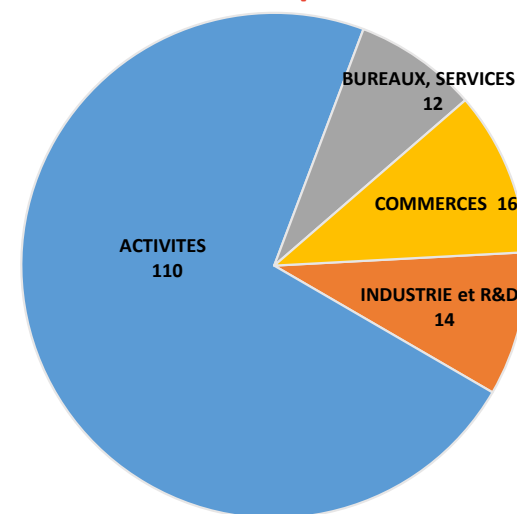


Taux d'occupation 2023 = 95%
Impayés = 1,5%

1 100 emplois



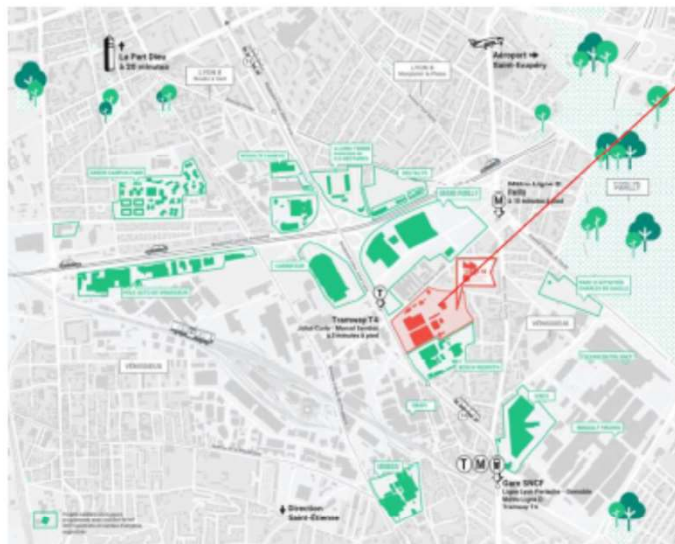
152 entreprises



Conseil d'administration SERL du 5 mai 2023 : engagement d'une réflexion stratégique sur les thématiques de **l'immobilier d'entreprise et du foncier**

USIN Lyon Parilly

Où sommes-nous ?



10,6 Ha
30 000m² existants



USIN Lyon Parilly

Données clés du projet déployés

62 000 m² d'immobilier à la location, dont 32 000 existants et 10 000 en construction

81M€ d'investissements (pour une mise de fonds propres Groupe SERL de 6,8M€ à terme)

Objectifs de **20-25 utilisateurs** et **1000 emplois**

Tous les métiers de la SERL au service d'USIN :
aménager, développer, programmer, construire,
réhabiliter, commercialiser, louer, exploiter, gérer,
animer



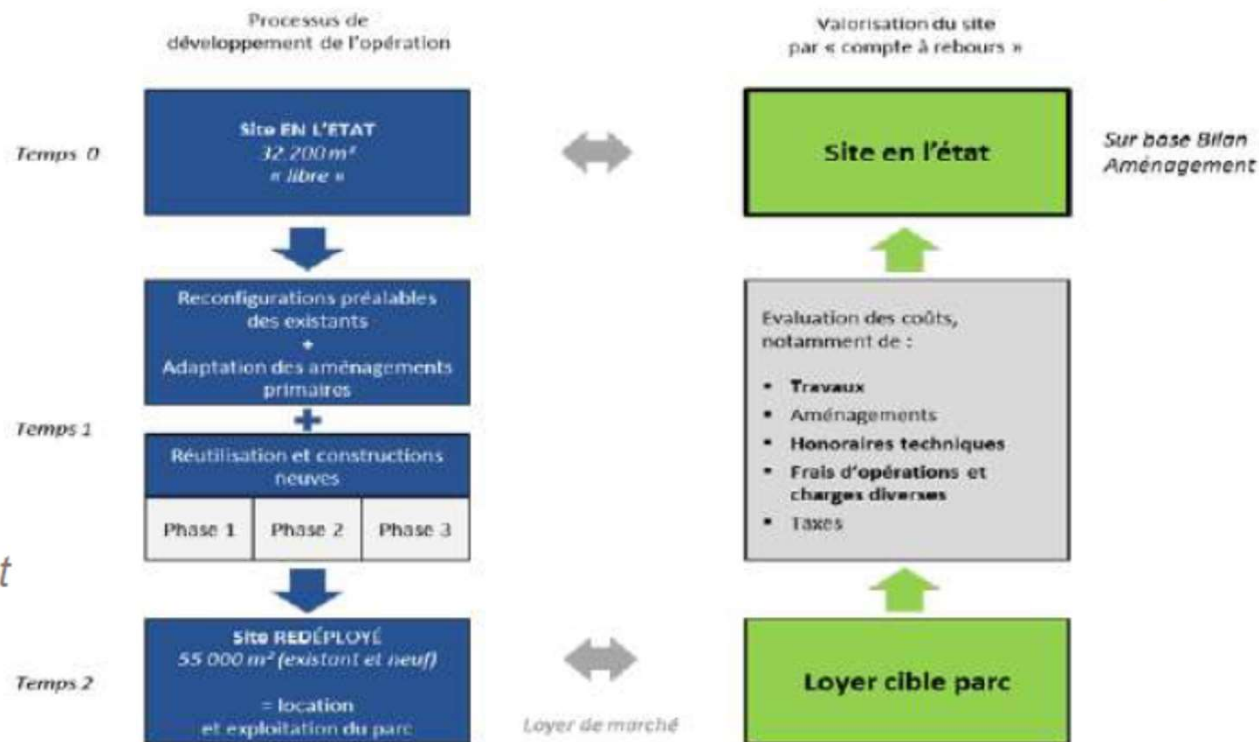
USIN Lyon Parilly

Valorisation du site

Valorisation à rebours après analyse itérative et partage du potentiel existant et futur avec le propriétaire.

Plusieurs métiers SERL et AMO mobilisés

Points forts du site : localisation, bon état et occupation partielle des immobiliers existants, dépollution bien engagée, qualité du partenariat, potentiel foncier



Quels enseignements, quelle répliquabilité ?

- L'importance de (la connaissance de) l'état du site et de l'alignement avec les **objectifs du propriétaire**
- Le partenariat avec les **collectivités** (objectifs du projet, repérage des prospects...), ainsi qu'avec la **gouvernance** et les **co-investisseurs** (pari du blanc)
- L'importance de l'**accompagnement technique** auprès des prospects (forte proportion de start up industrielle) et le développement de l'**offre de services**
- Une opportunité de **montée en compétences internes**, notamment juridiques, administratives, développement/BP, exploitation de sites industriels importants (+2 etp, implication sur le HLU Port de Lyon), support d'innovations
- Gouvernance : renforcement du **suivi des risques** sur projets engagés et mise en place d'une **projection pluri-annuelle** des fonds propres disponibles

Activités de la SEM SERL et de ses filiales

Une activité immobilière, pour/quoi faire ?



Objectifs :

- Appuyer la **réussite de nos projets d'aménagement** (pôle de services, commerces...)
- Accompagner les collectivités dans la **mise en œuvre opérationnelle de certaines politiques publiques, dans un rapport de maîtrise indirecte de la collectivité** : logistique urbaine, maintien de l'activité en ville, réindustrialisation, commerces... **et foncier (anticipation, approche patrimoniale, support de projets immobiliers...)** ?
- Générer des activités rémunératrices pour les équipes de la SERL en vue de diversifier nos sources de revenus → *alimentation des résultats de la SERL*



Conditions :

- Disposer de fonds à investir → *importance des résultats de la SERL*
- Identifier, développer et exploiter des projets **immobiliers rentables** (ou un portefeuille de projets) dans une logique de **long terme**
- Disposer des **compétences** internes ou savoir les compléter/aller les chercher
- Développer des **partenariats** pour compléter nos approches/compétences, réduire les risques et augmenter nos capacités d'intervention et d'investissement. Quid des EPF ? Questions du périmètre, du mode de collaboration, de la complémentarité, du partage de la valeur et des risques.



Merci de votre attention



www.groupe-serl.fr

