

# Rapport du Président sur le choix du délégataire et du contrat pour la gestion de la pépinière et de l'hôtel d'entreprises de TEMIS innovation

**Rapporteur : M. Denis BAUD, Vice-Président**

AVIS	
Commission n°2	Validation du Vice-Président
séance du 17/03/05	favorable
Le 28/04/05	
séance du 29/04/05	favorable

## **I. Calendrier - Rappel**

18 et 20 Oct. 2004 : Avis consultatifs de la CCSP et du CTP de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon sur le principe de la délégation

22 Octobre 2004 : Délibération du Conseil communautaire approuvant le principe de la délégation de service public

27/29 octobre 2004 : Avis d'appel public à candidature dans les quotidiens Les Echos et Est Républicain

16 décembre 2004 : Commission DSP d'analyse de la recevabilité des candidatures et arrêt de la liste des candidats admis à présenter une offre : seuls 2 candidats se sont fait connaître et sont admis à concourir : il s'agit de Rive Boutique de Gestion et de IEN-SA

21 décembre 2004 : Délibération du Conseil communautaire approuvant le cahier des charges et le règlement de consultation

15 février 2005 : Remise des offres par les candidats

23 février 2005 : Commission DSP d'ouverture des plis

15 mars 2005 : Présentation de l'analyse technique des offres en préalable à l'ouverture de la séance de la commission DSP. Cette dernière propose au Président d'entrer en négociation avec les 2 candidats.

12-13 avril 2005 : 1ères réunions de négociation avec RBG et IEN : présentation des offres et demande de précisions.

26 avril 2005 : 2<sup>ème</sup> réunion de négociation sur la base des mémo complémentaires demandés aux candidats

## **II. Critères de sélections selon le règlement de consultation**

Pour l'analyse des offres, les critères pris en compte, sans ordre de priorité, étaient :

- la méthodologie et les différentes prestations proposées pour animer la pépinière,
- l'expérience et les références présentées,
- la redevance d'occupation des locaux mis à disposition par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon,
- le prix des prestations offertes aux candidats entrepreneurs et aux entreprises naissantes,
- les suggestions diverses.

La commission DSP du 15 mars dernier a procédé à une analyse soignée des offres de la Boutique de Gestion et d'IEN, sur la base de l'analyse réalisée par FIDAL et KPMG.

Après avoir examiné les offres, la commission reconnaît des qualités à chacune des offres.

Elle a émis l'avis de retenir les offres de la Boutique de Gestion de Franche-Comté et d'IEN, et de proposer, conformément à l'article L. 1114-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, au Président de la commission de négocier le futur contrat en vue de sa soumission au Conseil Communautaire dans les conditions prévues à l'article L. 1411-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour ce faire, et afin de pouvoir effectuer une comparaison plus affinée, il est demandé aux candidats de préciser leur offre sur la base des éléments suivants :

- Pour la Boutique de Gestion :
  - déterminer de manière forfaitaire pour les premières années d'exploitation le montant de la participation de la CAGB.
- Pour IEN :
  - de revoir à la baisse les tarifs des prestations
  - de déterminer un montant forfaitaire de la participation de la CAGB.

### **III. Points de négociation**

Les deux candidats ont été conviés à une première réunion d'audition-négociation qui s'est tenu le 12 avril 2005 avec la Boutique de Gestion et le 13 avril avec IEN.

L'ensemble des points soulevés, dans son avis, par la commission de délégation de service public a été abordé. A savoir :

- la baisse des tarifs de prestations et des loyers proposés par IEN,
- l'affectation précise et suffisante des ressources humaines internes (il apparaît que le personnel affecté s'avère insuffisant pour les deux candidats)
- la détermination d'un montant forfaitaire de la participation de la CAGB.
- la création d'un comité d'agrément
- le contenu et l'organisation des services d'accompagnement.

Après la 1<sup>ère</sup> réunion de négociation (présentation orale de l'offre et question-réponses sur les points précisés ci-dessus), il ressort que :

<b><u>Boutique de Gestion</u></b>	<b><u>IEN</u></b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Bien implantée localement et a noué de nombreux partenariats avec les acteurs économiques du territoire.</li><li>○ <b>Modalités d'accréditation</b> : prend en compte les instances du SM PSI pour les candidats à l'hôtel. Propose la constitution d'un comité technique ad hoc composé des personnes expertes en matière d'innovation : Anvar, IP, Temis...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Bien implantée localement et a noué de nombreux partenariats avec les acteurs économiques du territoire.</li><li>○ <b>Modalités d'accréditation</b> des entreprises à l'entrée en pépinière et en hôtel : propose la constitution d'un simple comité institutionnel.</li></ul>

<b><u>Boutique de Gestion</u></b>	<b><u>IEN</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Tarifs de location proposés aux entreprises</b> : propose en pépinière des tarifs progressifs dans le temps, dégressif en fonction des surfaces, et différents entre hôtel et pépinières.</li> <li>○ <b>Tarifs des services fonctionnels</b> (secrétariat, standard, courrier, location de salles...) paraissent raisonnables voire parfois faibles.</li> <li>○ <b>Personnel affecté</b> : 4,1 ETP</li> <li>○ <b>Modalités d'accompagnement des porteurs de projets</b> : propose un accompagnement calibré selon les besoins identifiés associant systématiquement un référent et les experts de l'innovation.</li> <li>○ <b>Synergies à développer entre l'incubateur d'entreprises innovantes et pépinière-hôtel d'entreprises</b> : abordées par RBG</li> <li>○ <b>Relations financières</b> : en année stabilisée le niveau de participation de la CAGB au financement des charges de services de l'ordre de 163 000 €.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Tarifs de location proposés aux entreprises</b> : ne fait pas de distinction tarifaire entre pépinière et hôtel.</li> <li>○ <b>Tarifs des services fonctionnels</b> proposés (secrétariat, standard, courrier, location de salles...) sont prohibitifs.</li> <li>○ <b>Personnel affecté</b> : 3 personnes</li> <li>○ <b>Modalités d'accompagnement des porteurs de projets</b> : propose l'établissement de trois types de contrats d'accompagnement plus ou moins lourds proposés en fonction de la nature des actions à mener au côté du candidat. Toutefois les prestations seraient rendues par des bénévoles et membres du réseau IEN.</li> <li>○ <b>Les synergies à développer entre l'incubateur d'entreprises innovantes et pépinière-hôtel d'entreprises</b> : quasiment omises.</li> <li>○ <b>Relations financières</b> : la participation de la Communauté d'Agglomération se situe à 252 000 € en année 1, et 163 000 € en année 4, année stabilisée</li> </ul>

**A l'issue de la réunion, il a été demandé de fournir pour le 26 avril les éléments suivants :**

Pour IEN :

- des précisions au niveau du contrat dit de domiciliation
- des précisions quant à la nature des études refacturées
- une nouvelle proposition en matière tarifaire
- une description de la structure de l'équipe d'animation

Pour la Boutique de Gestion :

- des précisions concernant l'affectation précise des ressources humaines internes
- des précisions concernant la stratégie partenariale et l'appui des réseaux
- des propositions en matière tarifaire
- une présentation de la montée en charge au cours des trois premières années

La deuxième réunion de négociation a permis d'apporter les précisions attendues, il en résulte :

<b>Boutique de Gestion</b>	<b>IEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>S'engage sur l'investissement du directeur au sein de la gestion de Temis à hauteur de 750 heures annuelles. Ainsi, la Boutique de gestion affecte toujours 4,1 équivalents temps plein mais les ressources transversales développées sur la pépinière de Palente interviendront sur TEMIS.</b></li> <li>○ <b>N'envisage pas de relever son niveau de tarification pour maintenir l'attrait de TEMIS au regard d'une offre immobilière dans l'agglomération qui se développe (ZFU et ZRU)</b></li> <li>○ <b>Prévoit toutefois une possibilité d'ajustement des tarifs au terme d'une première période de 18 à 24 mois, en fonction du succès qu'aura connu Temis Innovation.</b></li> <li>○ <b>Relations financières : sur la durée de la délégation, la participation financière de la CAGB aux charges du service s'élèverait à 788 500 €, soit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 153 000 € en année 1</li> <li>- <b>163 000 € en année 2</b></li> <li>- <b>157 500 € en année 3</b></li> <li>- <b>157 500 € en année 4</b></li> <li>- 157 500 € en année 5</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>La structure de l'équipe d'animation est renforcée par un profil supplémentaire d'assistante de direction trilingue portant à 4 personnes pour la gestion de Temis Innovation. Son directeur interviendra fortement au sein de la structure pendant la période de délégation, mais aucune indication sur son temps de présence effective n'a été fournie.</b></li> <li>○ <b>Propose un abattement dégressif pendant les deux premières années sur le loyer nominal brut de la pépinière</b></li> <li>○ <b>N'entend pas modifier les tarifs de l'hôtel d'entreprises qui demeurent inchangés par rapport à la première proposition</b></li> <li>○ <b>A revu les coûts de certaines prestations proposées en pépinière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>coûts de téléphone optimisés en fonction de l'opérateur choisi.</b></li> <li>- <b>gratuité des accès Internet pour les entreprises en pépinière</b></li> </ul> </li> <li>○ <b>Relations financières : sur la durée de la délégation, la participation financière de la CAGB aux charges du service s'élèverait à 1 164 813 € HT, soit :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 289 517 € HT en année 1</li> <li>- <b>246 113 € HT en année 2</b></li> <li>- <b>223 199 € HT en année 3</b></li> <li>- <b>201 963 € HT en année 4</b></li> <li>- 204 921 € HT en année 5</li> </ul> </li> </ul>

IEN : Tarifs Pépinière au m<sup>2</sup> hors charges communes (€ HTm<sup>2</sup>/mois) :

	du mois 1 au mois 12	du mois 13 au mois 24	du mois 25 au mois 30	du mois 31 au mois 36	du mois 37 au mois 42	du mois 43 au mois 48	à partir du 49 <sup>ème</sup> mois
IEN	3,05	4,60	6,10	6,71	7,38	8,12	8,93

IEN : Tarifs de l'hôtel d'entreprises (€ HTm<sup>2</sup>/mois):

	du mois 1 au mois 24	du mois 25 au mois 30	du mois 31 au mois 36	du mois 37 au mois 42	du mois 43 au mois 48	à partir du 49 <sup>ème</sup> mois
m <sup>2</sup>	6,10	6,71	7,38	8,12	8,93	9,82

Les tarifs de la pépinière seront ainsi minorés de :

- 50% sur les douze premiers mois, soit 3,05 € HT/m<sup>2</sup>/mois
- 25% sur les douze mois suivants, soit 4,60 € HT/m<sup>2</sup>/mois

BG : Tarifification pépinière d'entreprises :

<b>Pépinière d'entreprises (€HT/m<sup>2</sup>/mois)</b>			
Surfaces	1 <sup>ère</sup> année	2 <sup>ème</sup> année	Prolongation
< 50 m <sup>2</sup>	6,50	7,50	10,00
de 50 à 100 m <sup>2</sup>	5,50	6,50	9,00
> 100 m <sup>2</sup>	4,50	5,50	7,50

BG : Tarifification Hôtel d'entreprises (€HT/m<sup>2</sup>/mois) :

Surfaces	1 <sup>ère</sup> convention €/m <sup>2</sup> /mois	2 <sup>ème</sup> convention €/m <sup>2</sup> /mois
< 50 m <sup>2</sup>	9,50	11,00
50 à 200 m <sup>2</sup>	8,50	10,00
> 200 m <sup>2</sup>	7,50	9,00

**Pour rappel :**

Tableau comparatif de la participation financière de la CAGB sollicitée par les deux candidats sur la durée de délégation :

	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total
IEN	285 917 €	246 113 €	223 199 €	201 963 €	204 921 €	1 164 813 €
BG	153 000 €	163 000 €	157 500 €	157 500 €	157 500 €	788 500 €

Les écarts constatés du montant de la contribution financière de la CAGB, entre la 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> années du contrat et les années suivantes, sont justifiés par un taux de remplissage nécessairement progressif et une augmentation des charges de personnel corrélative à l'augmentation du taux d'occupation de la pépinière.

**Après analyse de l'ensemble des données d'appréciation des deux offres ainsi négociées, il résulte que :**

- **malgré les modifications apportées par IEN à son offre, l'offre de la Boutique de gestion apparaît plus avantageuse en ce sens qu'elle combine une meilleure appréhension des missions du délégataire, une réelle aptitude à proposer des prestations adaptées à des conditions financières avantageuses,**
- **M. le Président informe que son choix s'est porté sur l'offre de la Boutique de Gestion.**

#### **IV. Economie générale du Contrat**

Les principales clauses du contrat étaient pour l'essentiel prévues dans le cahier des charges adopté le 21 décembre 2004.

Cependant, il est nécessaire d'en rappeler les caractéristiques essentielles :

La CAGB est l'autorité organisatrice du service public en pépinière-hôtel d'entreprises situé au sein de la Maison des Microtechniques baptisée Temis Innovation.

À ce titre :

- Elle définit la politique générale de la pépinière, elle fixe la politique tarifaire, elle décide des investissements.
- Elle confie au fermier la gestion de ce service, ce dernier gérant le service à ses risques et périls.

Ce contrat d'affermage a une durée de 5 ans.

La CAGB participera au financement du service afin de financer les services d'accompagnement prévus pour favoriser la pérennisation des activités nouvelles hébergées (formation, conseil, appui divers visés à l'article 1<sup>er</sup> du contrat). Ces derniers ne font pas l'objet de facturation auprès des usagers.

D'autre part, la contribution compensera les contraintes spécifiques inhérentes à la nature des activités confiées au délégataire ; à savoir :

- une politique tarifaire adaptée aux jeunes entreprises pour favoriser leur démarrage et leur développement,
- un taux de remplissage nécessairement progressif dans les premiers mois de mise en service de la pépinière,
- une durée limitée des conventions d'occupation couplée à un tarif d'occupation progressif

De surcroît, la réalisation des investissements nécessaires au fonctionnement du service en raison de leur importance et eu égard au nombre des usagers ne pourrait être financée sans augmentation excessive des tarifs.

La Boutique de Gestion versera à la CAGB une redevance d'affermage fixée à 115 000 €.

C'est pourquoi, en raison de l'ensemble de ces sujétions particulières, la Communauté d'agglomération financera en partie les missions confiées au délégataire, sous forme d'une contribution financière annuelle en application du 1<sup>o</sup> et du 2<sup>o</sup> de l'article L. 2224-2 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Pour la première année d'exploitation (12 mois) : en référence au compte d'exploitation prévisionnel, présenté sous forme analytique :

- Prospection du tissu économique local : 30 000 euros
- Accueil , évaluation décision : 20 000 euros
- Accompagnement personnalisé : 30 000 euros
- Animation d'un lieu de vie : 63 000 euros
- Autonomie , sortie de pépinière : 10 000 euros

Le montant de la subvention pour la première année est donc de 153 000 euros, nets de taxes.

Pour les années suivantes, cette subvention sera de 163 000 € la deuxième année (dont 40000 pour l'accompagnement, le reste inchangé) et 157 500 € pour les trois dernières années (dont 24 500 pour la prospection, 40 000 pour l'accompagnement, le reste inchangé).

Les écarts constatés du montant de la contribution financière de la CAGB, entre la 1ère et la 2ème années du contrat et les années suivantes, sont justifiés par un taux de remplissage nécessairement progressif et une augmentation des charges de personnel corrélative à l'augmentation du taux d'occupation de la pépinière.

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté :**

- **délègue la gestion du service public de la pépinière-hôtel d'entreprises de Temis Innovation à RIVE BOUTIQUE DE GESTION**
- **adopte le contrat d'affermage tel que décrit dans son économie générale,**
- **autorise M. le Président à signer le contrat d'affermage et accomplir tout acte nécessaire à son exécution.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité : 99 voix