

EXTRAIT DU REGISTRE des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du lundi 15 novembre 2010

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCI du Doubs -
46 avenue Villarceau à Besançon,

sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 140

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 4.1, 5.1, 5.2, 5.3,
7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 8.1, 8.2, 9.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 10.1

Les rapports 3.1 et 3.5 ont été reportés

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h45

Étaient présents : Arguel : André AVIS Audeux : Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : Jacques CANAL, Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : Serge RUTKOWSKI, Geneviève VERRO (jusqu'au rapport 1.1.2) Avanne-Aveney : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD Besançon : Eric ALAUZET, Frédéric ALLEMANN, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Nicolas BODIN (jusqu'au rapport 3.4), Patrick BONTEMPS (à partir du rapport 1.1.1), Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI (à partir du rapport 1.1.1), Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT, Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA (jusqu'au rapport 7.8), Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN, Didier GENDRAUD (à partir du rapport 1.1.1), Jean-Pierre GOVIGNAUX, Lazhar HAKKAR (à partir du rapport 1.1.1), Martine JEANNIN, Solange JOLY, Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au rapport 5.2), Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Annie MENETRIER, Frank MONNEUR, Nohzat MOUNTASSIR, Elisabeth PEQUIGNOT, Danièle POISSENOT (à partir du rapport 1.1.1 et jusqu'au rapport 7.8), Françoise PRESSE, Jean ROSSELOT, Jean-Claude ROY, Edouard SASSARD, Marie-Noëlle SCHOELLER, Catherine THIEBAUT, Corinne TISSIER (à partir du rapport 1.1.1), Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN Boussières : Roland DEMESMAY Braillans : Alain BLESSEMAILLE Busy : Philippe SIMONIN Chalezeule : Christian MAGNIN-FEYSOT, Raymond REYLE (jusqu'au rapport 1.1.2) Champagny : Claude VOIDEY (représenté par Michel GABRIEL) Champvans-les-Moulins : Jean-Marie ROTH Chatillon-le-Duc : Philippe GUILLAUME Chaucenne : Bernard VOUGNON Chemaudin : Bruno COSTANTINI Dannemarie-sur-Crête : Gérard GALLIOT (représenté par Jean-Claude FORESTIER) Deluz : Sylvaine BARASSI (représentée par Fabrice TAILLARD) Ecole-Valentin : André BAYEREL, Yves GUYEN Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER Franois : Françoise GILLET, Claude PRÉIONI Grandfontaine : François LOPEZ, Laurent SANSEIGNE La Chevillotte : Jean PIQUARD La Vèze : Jacques CURTY Mamirolle : Daniel HUOT, Didier MARQUER (représenté par Robert POURCELOT) Marchaux : Bernard BECOULET, Brigitte VIONNET (représentée par Joël BEAUJARDIN) Mazerolles-le-Salin : Daniel PARIS Miserey Salines : Marcel FELT, Denis JOLY Montfaucon : Michel CARTERON (à partir du rapport 1.1.1), Pierre CONTOZ (représenté par Hervé Tournoux) Montferrand-le-Château : Marcel COTTINY, Séverine MONLLOR Morre : Jean-Michel CAYUELA Nancray : Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET Novillars : Bernard BOURDAIS Osselle : Jacques MENIGOZ (représenté par Danielle GIRARDOT) Pelousey : Claude OYTANA Pirey : Robert STEPOURJINE Pouilly-les-Vignes : Jean-Michel FAIVRE (représenté par S. ZECCHINI jusqu'au 0.1 et présent à partir du rapport 1.1.1) Pugy : Marie-Noëlle LATHUILLIERE Ranceny : Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par Joël JOSSO) Saône : Maryse BILLOT, Alain VIENNET (à partir du rapport 1.1.1) Serre-les-Sapins : Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY Tallenay : Jean-Yves PRALON Thise : Jean TARBOURIECH Thoraise : Jean-Michel MAY Vaire-Arcier : Patrick RACINE Vaire-le-Petit : Michèle DE WILDE Vaux-les-Prés : Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 1.1.1).

Étaient absents : Amagney : Thomas JAVAUX Besançon : Hayatte AKODAD, Pascal BONNET, Martine BULTOT, Yves-Michel DAHOUI, Jean-Jacques DEMONET, Fanny GERDIL-DJAOUAI, Abdel GHEZALI, Jean-François GIRARD, Jean-Marie GIRERD, Philippe GONON, Nicolas GUILLEMET, Valérie HINCELIN, Sylvie JEANNIN, Carine MICHEL, Michel OMOURI, Jacqueline PANIER, Béatrice RONZI, Joëlle SCHIRRER Beure : Philippe CHANEY, Auguste KOELLER Boussières : Bertrand ASTRIC Chaleze : Christophe CURTY Champoux : Thierry CHATOT Chatillon-le-Duc : Denis GALLET Chaudfontaine : Jacky LOUISSON Chemaudin : Gilbert GAVIGNET Dannemarie-sur-Crête : Jean-Pierre PROST Gennes : Jean SIMONDON Larnod : Gisèle ARDIET Le Gratteris : Cédric LINDECKER Morre : Gérard VALLET Noironte : Bernard MADOUX Novillars : Philippe BELUCHE Pelousey : Catherine BARTHELET Pirey : Jacques COINTET Pouilly-les-Vignes : Jean-Marc BOUSSET Roche-lez-Beaupré : Stéphane COURBET Routelle : Claude SIMONIN Thise : Bernard MOYSE Torpes : Bernard LAURENT Vorges-les-Pins : Patrick VERDIER.

Secrétaire de séance : Alain BLESSEMAILLE

Procurations de vote :

Mandants : N. BODIN (à partir du rapport 3.6), P. BONNET, B. CYPRIANI (jusqu'au rapport 0.1), YM. DAHOUI, JJ. DEMONET, F. GERDIL-DJAOUAI, A. GHEZALI, JM. GIRERD, N. GUILLEMET, V. HINCELIN, C. MICHEL, M. OMOURI, J. PANIER, J. SCHIRRER, C. TISSIER (jusqu'au rapport 0.1), B. ASTRIC, R. REYLE (à partir du rapport 1.1.3), D. GALLET, G. VALLET, G. ARDIET, P. BELUCHE, C. BARTHELET, JM. BOUSSET, B. MOYSE,

Mandataires : JL FOUSSERET (à partir du rapport 3.6), E. PEQUIGNOT, C. DEVESA (jusqu'au rapport 0.1), JP. GOVIGNAUX, JC. ROY, M. LOYAT, L. HAKKAR, J. ROSSELOT, E. ALAUZET, F. PRESSE, S. WANLIN, E. SASSARD, F. FELLMANN, D. GENDRAUD, C. THIEBAUT (jusqu'au rapport 0.1), R. DEMESMAY, C. MAGNIN-FEYSOT (à partir du rapport 1.1.3), P. GUILLAUME, JM. CAYUELA, MN. LATHUILLIERE, B. BOURDAIS, C. OYTANA, S. ZECCHINI, J. TARBOURIECH.

Délibération n°2010/001229

Rapport n°3.4 - Rapport du Président sur le choix du futur délégataire et du contrat de délégation de service public pour la gestion des pépinières d'entreprises de Palente et Témis Innovation et de l'hôtel d'entreprises de Témis Innovation

Rapport du Président sur le choix du futur délégataire et du contrat de délégation de service public pour la gestion des pépinières d'entreprises de Palente et Témis Innovation et de l'hôtel d'entreprises de Témis Innovation

Rapporteur : Jean-Pierre MARTIN, Vice-Président

Commission : Economie, Emploi et Insertion

Inscription budgétaire	
BP 2011 et PPIF 2011/2015	Montant à prévoir en 2011 : Recettes : 273 000 €
	Dépenses : 412 000 €
	Montant de l'opération :
	• Recettes sur année 2011 : 273 000 €
	• Dépenses sur année 2011 : 412 000 €
	• Recettes sur la période 2011 à 2016 : 1 638 000 €
	• Dépenses sur la période 2011 à 2016 : 2 470 000 €
	Soit une augmentation nette de 4 000 € par an par rapport au PPIF 2010/2014
Sous réserve du vote du BP 2011 et du PPIF 2011/2015	

Résumé :

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique 2010/2015, le Grand Besançon a confirmé son ambition d'être un territoire d'entrepreneuriat.

Pour ce faire le Grand Besançon a choisi de soutenir et développer des actions fortes en matière de création d'entreprises, de sensibilisation de cibles diversifiées, d'installation en pépinière en passant par l'appui au montage du projet et à la recherche de financement.

L'offre de locaux en pépinière pour les jeunes créateurs et l'accompagnement qu'ils y trouvent pour conforter leur projet et construire leur stratégie de développement s'inscrivent parfaitement dans cette stratégie et produit pour le territoire une dynamique d'implantation de nouvelles entreprises qui contribuent à conforter et diversifier son tissu économique (investissements, nouveaux marchés, emplois...).

Il s'agit donc de pérenniser ce service aux entreprises en renouvelant pour 2011/2016 la Délégation de Service Public pour les pépinières de Palente et Témis.

Le présent rapport porte sur la procédure de Délégation de Service Public pour la gestion, d'une part de la pépinière d'entreprises de Palente et d'autre part de la pépinière et de l'hôtel d'entreprises de Témis Innovation. Les deux DSP actuelles s'achèvent le 31/12/2010, et la future DSP, désormais unique, durera 6 ans et prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2011.

Après négociations, il est proposé de se prononcer sur le choix du délégataire en vue de signer le contrat de DSP.

I. Objet du rapport

Le présent rapport est établi en application de l'article L.1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Il a pour objet de :

- rendre compte du déroulement de la procédure de consultation qui a été mise en œuvre en application des articles L.1411-1 et suivants du CGCT,
- présenter les motifs du choix du candidat retenu au terme des négociations,
- exposer l'économie générale du contrat de délégation de service public.

II. Déroulement de la procédure de mise en concurrence

A/ Calendrier

25 novembre 2009 : Consultation du Comité Technique Paritaire (CTP).

21 décembre 2009 : Délibération du Conseil de Communauté sur le principe de la DSP et le regroupement des deux équipements au sein d'un même contrat d'exploitation.

5 janvier 2010 : Publication de l'avis d'appel public à la concurrence ; la date limite de remise des candidatures était fixée au 8 février 2010.

9 février 2010 : Réunion de la Commission de Délégation de Service Public (CDSP). Deux candidatures (Boutique de Gestion de Franche-Comté et Interfaces) sont arrivées dans les délais et aucune hors délai. Ces 2 candidats ont été admis par la Commission à présenter une offre. Le dossier de consultation leur a été adressé le 19 mars 2010.

10 mai 2010 : Date limite de remise des offres. Une seule offre (BGFC) a été reçue dans les délais. Interfaces n'a pas remis d'offre. La CDSP s'est réunie le 10 mai 2010 pour procéder à l'ouverture des plis et à l'enregistrement de l'offre du candidat ; le cabinet Calia Conseil a été désigné pour analyser cette offre.

11 juin 2010 : Réunion de la CDSP, qui a émis un avis favorable à la négociation avec le candidat BGFC. Par courrier du 14 juin 2010, le Président a décidé d'engager les négociations avec la BGFC et lui a adressé une série de questions et demandes de précisions.

02 juillet 2010 : Réunion de négociations avec la BGFC.

28 août 2010 : Remise de l'offre finale de la BGFC.

B/ Critères de sélection selon le règlement de consultation

Pour l'analyse des offres, les critères pris en compte étaient :

- la qualité du projet d'exploitation telle qu'elle ressort notamment du mémoire technique :
 - niveau des loyers et adéquation de la grille tarifaire,
 - adéquation des prestations d'accompagnement,
 - organisation des moyens humains, financiers, techniques et matériels,
 - modalités de gestion et d'entretien des équipements,
 - capacité d'animation du lieu de vie et de valorisation des deux sites,
- les conditions financières de l'offre : le coût global pour la CAGB apprécié notamment au travers du montant de la contribution financière demandée à la CAGB

C/ Points de négociation

La négociation a permis de faire progresser très sensiblement l'offre du candidat, qui, au final, apparaît satisfaisante à bien des égards.

Les points décrits ci-dessous ont fait l'objet de négociations avec la BGFC.

1. Contribution financière de la CAGB

Révision à la baisse du niveau de la contribution financière demandée par le candidat afin de maintenir la contribution nette de la CAGB au même niveau qu'actuellement.

Au terme de la négociation, la contribution financière de la CAGB a été réduite de 362 K€ dans la proposition initiale de la BGFC à 322 K€ en moyenne sur 6 ans.

Le tableau ci-dessous synthétise l'évolution entre l'actuelle et la future DSP des principaux flux financiers.

Comparatif de la Contribution Nette versée par la CAGB au Délégué		
en € HT (2010)	DSP Actuelle (prev. 2010)	Nouvelle DSP (2011)
Redevance de location	152 000 €	153 000 €
Redevance pour occupation privative des locaux	- €	20 000 €
Charges locatives reversée à la CAGB	70 000 €	100 000 €
Contribution CAGB	- 260 000 €	- 325 000 €
Charges locatives perçues par le Délégué	- 97 000 €	- 87 000 €
Contribution annuelle nette de la CAGB	- 135 000 €	- 139 000 €

Le coût net pour la CAGB à l'exploitation des pépinières et de l'hôtel d'entreprises demeure stable à 135-140 K€/an, hors mécanisme de réduction éventuelle de la contribution de la CAGB en cas de dépassement des objectifs de recettes locatives prévus au CEP.

2. Compte d'exploitation prévisionnel

Des précisions ont été demandées à la BGFC sur le détail des postes : estimation du niveau des recettes locatives, charges de personnel, ventilation des charges d'exploitation entre les deux sites.

3. Grille tarifaire

Les tarifs de location et de prestations de services proposés par la BGFC sont en ligne avec les pratiques actuelles. Des compléments à la grille tarifaire concernant le cas spécifique des locaux du Rez-de-Jardin de Témis ont été obtenus.

4. Entretien, maintenance, renouvellement et travaux sur site

La répartition des tâches d'entretien maintenance entre la CAGB et le Fermier a été formalisée au travers d'une référence à une norme adaptée (NFX 60-000).

Pour le mobilier, le seuil des 1 000 € HT en-deçà duquel le renouvellement demeure à la charge du Fermier a été maintenu après de longues discussions sur ce point.

Les travaux et investissements nécessaires au maintien en bon état d'usage et de fonctionnement des équipements feront l'objet d'une concertation entre les services de la CAGB et le Fermier et seront pris en charge par la Collectivité.

A l'issue de ces négociations, il est proposé au Conseil de Communauté de retenir comme délégué de service public la Boutique de Gestion de Franche-Comté (BGFC), sur la base du contrat de délégation de service public négocié avec ce candidat et ce, pour les motifs exposés ci-après.

III. Motifs du choix du candidat

Au terme des négociations, l'offre de la BGFC est ressortie comme conforme aux intérêts et aux objectifs poursuivis par la CA du Grand Besançon.

A/ Au regard du critère de la qualité du projet d'exploitation telle qu'elle ressort notamment du mémoire technique.

I. Niveau des loyers et adéquation de la grille tarifaire

Les loyers proposés apparaissent dans la continuité des tarifs actuellement pratiqués, ce que garantit la continuité du service public et le maintien de l'équilibre économique de l'exploitation des deux pépinières.

En ce qui concerne l'offre de locaux à vocation tertiaire comme ceux des ateliers à vocation industrielle, les deux équipements de la CAGB proposent une gamme de loyer qui paraît adaptée aux besoins des différentes catégories d'entreprises hébergées et aux différences quant à la qualité intrinsèque des locaux proposés.

Dans le détail, les niveaux des loyers proposés sur la pépinière d'entreprises de Palente sont les suivants :

		Evolution des loyers - Palente (en € / m ² / mois)							
		2009 actualisé € 2010				Proposition 2011			
Bureaux		1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année	1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année
Bâtiment 4J "ancien"	Tertiaire	4,43 €	6,09 €	7,75 €	7,75 €	4,50 €	5,50 €	6,50 €	7,50 €
Bâtiment 4J "nouveau"	< 50 m ²	5,53 €	7,19 €	8,85 €	8,85 €	5,50 €	7,00 €	8,00 €	9,00 €
	> 50 m ²	4,43 €	6,09 €	7,75 €	7,75 €	4,50 €	6,00 €	7,00 €	8,00 €
Bâtiment 2C		6,09 €	7,75 €	9,40 €	9,40 €	6,50 €	8,00 €	9,00 €	10,00 €
Ateliers		1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année	1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année
Bâtiment 4J "ancien"	< 110 m ²	2,77 €	3,87 €	4,98 €	4,98 €	3,00 €	4,00 €	4,50 €	5,00 €
	> 110 m ²	2,21 €	3,10 €	3,87 €	3,87 €	2,50 €	3,00 €	3,50 €	4,00 €
Bâtiment 4J "nouveau"	< 110 m ²	3,87 €	5,81 €	6,64 €	6,64 €	4,00 €	5,50 €	6,50 €	7,50 €
	> 110 m ²	3,32 €	4,43 €	5,53 €	5,53 €	3,50 €	4,50 €	5,00 €	5,50 €

Les propositions de la BGFC amènent les remarques suivantes :

- les modifications proposées aboutissent à un élargissement de la « palette » de loyers proposés sur le site de Palente, ce qui paraît correspondre à la forte diversité de la qualité des locaux et du type d'entreprises hébergées,
- la distinction opérée entre les loyers de la 3^{ème} et de la 4^{ème} année se traduit par une diminution globale du niveau des loyers en 3^{ème} année et vise à adapter l'évolution des loyers au cycle de créations d'entreprises constaté sur le site,
- le maintien d'une distinction pour le bâtiment 4J entre « anciens » et « nouveaux » locaux se justifie par la nécessité de maintenir des tarifs bas pour les activités industrielles. La baisse des tarifs sur les locaux de bureaux du bâtiment 4J correspond à une volonté de renforcer l'attractivité de ces locaux, qui connaissent un moindre niveau de remplissage du fait de leur manque de confort pour des activités tertiaires.

Dans le détail, les niveaux des loyers proposés sur la pépinière et l'hôtel d'entreprises de Témis sont les suivants :

		Evolution des loyers - Témis (en € / m ² / mois)							
		2009 actualisé € 2010				Proposition 2011			
Pépinière		1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année	1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année
< 50 m ²		7,66 €	8,86 €	10,03 €	10,03 €	7,70 €	8,90 €	11,00 €	12,00 €
50 à 100 m ²		6,49 €	7,68 €	9,02 €	9,02 €	6,50 €	7,70 €	10,00 €	11,00 €
> 100 m ²		5,31 €	6,51 €	7,52 €	7,52 €	5,50 €	6,50 €	8,50 €	9,50 €
Ateliers RdJ (25% max de decote)						7,10 €	7,10 €	8,30 €	8,30 €
Hôtel		1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année	1 ^{re} convention	2 ^e convention		
< 50 m ²		11,50 €	13,29 €			11,60 €	11,60 €	13,30 €	13,30 €
50 à 200 m ²		10,31 €	12,11 €			10,40 €	10,40 €	12,20 €	12,20 €
> 200 m ²		9,13 €	10,94 €			9,20 €	9,20 €	11,00 €	11,00 €
Ateliers RdJ (25% max de decote)		7,07 €	7,98 €			8,20 €	8,20 €	9,00 €	9,00 €

Les propositions de la BGFC amènent les remarques suivantes :

- la progressivité des loyers en pépinière entre la deuxième et troisième année (+ 25 % à 30 %) s'explique par une volonté d'assurer la rotation des entreprises accueillies en pépinière,
- la moindre progressivité des loyers en hôtel par le niveau d'entrée déjà élevé par rapport au prix du marché,
- les propositions de tarifs dégressifs concernant les ateliers en Rez-de-jardin visent à maintenir des tarifs adaptés aux besoins des activités impliquant l'installation d'équipements de production consommateurs d'espace. Les tarifs proposés respectent le principe de décote maximale de 25 %.

Dans la gestion des locaux de Témis, le candidat reprend la proposition de maintien de la répartition 28/72 entre locaux de la pépinière et de l'hôtel dans une limite de 10 %.

En ce qui concerne la formule d'indexation des loyers, les modifications opérées devraient se traduire par une moindre progression et volatilité, du fait de la prise en compte d'indices adaptés et de l'intégration d'une part fixe de 15 %.

En ce qui concerne les tarifs des prestations annexes, ceux-ci ont été réévalués afin d'intégrer l'évolution des prix au cours de l'actuelle DSP. Ces tarifs sont fixes sur la durée de la nouvelle DSP.

2. Adéquation des prestations d'accompagnement

Les propositions de la BGFC garantissent le maintien du niveau de prestation existant, estimé satisfaisant, et vont dans le sens d'un renforcement de la différenciation de chaque site vers une « cible » bien identifiée : les entrepreneurs locaux à Palente, les porteurs de projets innovants et de haute-technologie à Témis.

Les principales innovations proposées concernent des projets de partenariats et de recours à des experts extérieurs visant à améliorer l'intégration de l'équipement de Témis sur le site du technopôle, dans les filières de formation et de recherche et dans les réseaux de financement.

3. Organisation des moyens humains, financiers, techniques et matériels

Les moyens humains qui seront mis à disposition des usagers par la BGFC prévoient le maintien des équipes existantes (env. 8 ETP). La parfaite connaissance des deux sites, l'animation de ces « lieux de vie », l'expertise complémentaire dans l'accompagnement à l'entrepreneuriat et l'enracinement de la BGFC dans le tissu économique local constituent autant de points forts reconnus du personnel d'exploitation.

Le recours ponctuel à des experts extérieurs et aux partenariats, avec les centres de formation et de recherche, devrait permettre d'apporter aux usagers un accompagnement adapté à leur domaine d'activité, besoin exprimé plus particulièrement par les entreprises de haute-technologie implantées à Témis.

Concernant la mise à disposition des services partagés, les types de prestations proposées sont conformes au projet de contrat et demeureraient pratiquement identiques à celles aujourd'hui en place, à savoir un service d'accueil et réception, de reprographie, de secrétariat, de visioconférence (sur Témis), de documentation et revue de presse, etc. La certification AFNOR en matière de gestion des pépinières d'entreprises (norme NFX 50-770) pourrait être envisagée à horizon 3 ans.

S'agissant de l'organisation financière, et notamment de la gestion des impayés, le Candidat propose la création d'un groupe d'experts compétents pour diagnostiquer la gravité et la nature de la difficulté financière et la mise en place d'une procédure d'accompagnement de l'entreprise défaillante, afin de trouver une solution que la CAGB validerait, et en cas d'échec, la mettre en demeure puis l'exclure de la pépinière.

Il convient de préciser qu'en matière d'affermage, l'autorité délégante n'a pas, en principe, à intervenir dans ce type de procédure, dès lors que c'est le Fermier qui est l'interlocuteur des entreprises hébergées et qui assume le risque d'impayés.

4. Modalités de gestion et d'entretien des équipements

Les principales modifications envisagées portent sur la répartition des responsabilités entre le Fermier et la CAGB dans l'entretien et la maintenance des sites.

Afin de clarifier la répartition des tâches, il sera désormais fait référence à une norme adaptée (NFX 60-000) pour le volet immobilier de la maintenance. La CAGB demeure notamment en charge des opérations de gros entretien et de renouvellement (niveau 4 et 5 de la norme), le programme des travaux faisant l'objet d'une coordination avec les besoins constatés sur place par l'exploitant. Les interventions d'entretien courant sont intégralement transférées au Fermier (niveau 1 à 3 de la norme). Pour le renouvellement du mobilier, le principe du seuil de 1 000 € HT en-deçà duquel la charge demeure du ressort du Fermier a été maintenu.

Sur les volets mobiliers et administration réseau, il a par ailleurs été accordé au Fermier la possibilité de recourir directement aux services des prestataires de la CAGB. Cette possibilité, qui fera l'objet de modalités précises de saisine, devrait permettre d'améliorer la réactivité des réponses apportées aux problèmes rencontrés par les usagers.

B/ Au regard du critère relatif aux conditions financières de l'offre

I. Cohérence du compte d'exploitation prévisionnel

Après prise en compte des précisions demandées à la BGFC sur le détail de certains postes (estimation du niveau des recettes locatives, charges de personnel, ventilation des charges d'exploitation entre les deux sites), le compte d'exploitation prévisionnel remis par la BGFC est le suivant :

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6
<i>en euros HT 2010</i>						
I/ RECETTES	845 501 €	840 248 €	864 939 €	867 139 €	867 139 €	867 139 €
loyers	316 901 €	307 648 €	321 339 €	321 339 €	321 339 €	321 339 €
contribution financière de la CAGB	325 000 €	325 000 €	325 000 €	320 000 €	320 000 €	320 000 €
autres subventions publiques	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €
financements sur projets européens	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
charges locatives et refacturées	87 000 €	88 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €
produits accessoires	69 600 €	72 600 €	81 600 €	88 800 €	88 800 €	88 800 €
II/ DEPENSES	842 963 €	833 283 €	844 783 €	842 123 €	849 463 €	844 463 €
personnel d'exploitation	355 000 €	355 000 €	355 000 €	355 000 €	355 000 €	355 000 €
fluides (eau, électricité...)	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €
petits équipements	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €
sous-traitance / expertise	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
locations mobilières	6 700 €	6 700 €	6 700 €	6 700 €	6 700 €	6 700 €
entretien, réparations, maintenance	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €
personnel extérieur (nettoyage)	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €
honoraires	3 600 €	3 600 €	3 600 €	3 600 €	3 600 €	3 600 €
communication	15 000 €	10 000 €	15 000 €	10 000 €	15 000 €	10 000 €
primes d'assurance	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €
transport et véhicules	6 500 €	6 500 €	6 500 €	6 500 €	6 500 €	6 500 €
postes, télécoms	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €
documentation	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €
cotisations	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €
frais bancaires	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
impôts et taxes	27 000 €	27 000 €	27 000 €	27 000 €	27 000 €	27 000 €
charges locatives	100 663 €	100 663 €	100 663 €	100 663 €	100 663 €	100 663 €
redevance occupation privative 2C Palente	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
redevance TEMIS INNOVATION	52 000 €	47 320 €	53 820 €	56 160 €	58 500 €	58 500 €
redevance PALENTE	101 000 €	101 000 €	101 000 €	101 000 €	101 000 €	101 000 €
sous-total charges d'exploitation	487.963 €	478 283 €	489 783 €	487 123 €	494 463 €	489 463 €
charges de structure	41 477 €	40 654 €	41 632 €	41 405 €	42 029 €	41 604 €
résultat	2 538 €	6 965 €	20 156 €	25 016 €	17 676 €	22 676 €

Le montant cumulé du résultat brut s'élève à 95 K€ sur 6 ans, soit un taux de marge moyen de 1,8 %, qui apparaît inférieur aux résultats dégagés par la BGFC sur les derniers exercices (4,8 % en moyenne sur la période 2005/2009).

Au niveau des recettes d'exploitation, l'objectif est d'atteindre un taux de remplissage de 90 % à compter de 2013. (année 3), ce qui permet de faire progressivement baisser la contribution de la CAGB. Pour les deux premières années, le CEP anticipe de fait une première phase de départ des entreprises implantées à Témis au moment du lancement du site.

Au niveau des charges d'exploitation, celles-ci apparaissent stables à hauteur de 335 K€/an pour le personnel et 312 K€ pour la gestion courante. Le niveau de charges de structure (8,5 %) est cohérent avec les pratiques constatées.

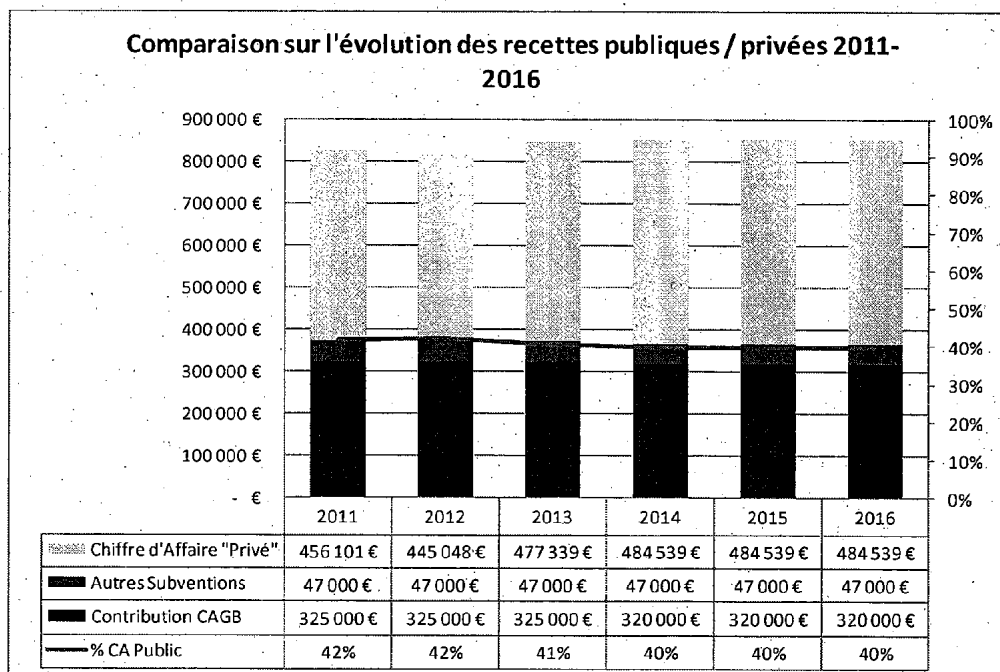
Concernant les redevances versées par le Fermier, à noter deux modifications majeures sur le site de Palenté :

- une révision à la hausse de la redevance de location, qui est désormais calquée sur le loyer que verse la CAGB à la CCI,
- la création d'une redevance spécifique liée à l'occupation d'une partie des locaux du rez-de-chaussée du bâtiment 2C par le siège social de la BGFC, donc par des activités sortant du strict périmètre de la DSP.

2. Répartition des recettes

Le principe de la délégation de service public implique que les recettes perçues par le Délégué doivent provenir de manière « substantielle » de l'exploitation du service public et que les contributions publiques doivent en tout état de cause demeurer marginales.

Afin de s'assurer du respect du principe d'exploitation aux risques et périls du délégataire, il convient de rester attentif à la répartition des recettes entre chiffre d'affaires « public » et « privé » :



Le niveau de recettes publiques demeure inférieur à 42 %, ce qui fonde juridiquement le principe du recours à la DSP.

Un nouveau mécanisme de redistribution de l'éventuel excédent de contribution de la CAGB a par ailleurs été mis en place, ce qui consolide en pratique l'exploitation aux risques et périls du Fermier.

3. Coût global pour la CAGB

Comme mis en évidence plus haut, les négociations engagées avec la BGFC ont permis de maintenir le coût net pour la CAGB à un niveau équivalent au maximum à celui existant, soit environ 135-140 K€/an.

Le renouvellement de la DSP proposé participe donc de l'impératif de maîtrise des dépenses d'exploitation de la Collectivité tout en préservant sur le long terme la qualité du service public des pépinières d'entreprises et en consolidant ses fondements financier et juridique.

IV. Economie générale de la délégation de service public

L'économie générale de la délégation qui est un affermage s'apprécie à travers les éléments suivants, qui en constituent les caractéristiques essentielles.

Durée : 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2011.

Objet : exploitation de la pépinière d'entreprises de Palente, à vocation généraliste, et de la pépinière et hôtel d'entreprises de Témis Innovation, spécialisés dans les entreprises de haute-technologie.

Missions confiées au Fermier :

- gestion locative (occupation des locaux, facturation et perception des loyers, etc.),
- maintenance en entretien courant des locaux,
- détection, sélection, accompagnement et suivi des porteurs de projets,
- animation et promotion des pépinières d'entreprises,
- mise à disposition de services (accueil, standard, formations) et d'équipements optimisés (accueil, reprographie et équipements bureautiques, salles de réunion, visioconférence etc.),
- insertion des entreprises post-pépinière.

Durée d'hébergement maximale des entreprises : 2 ans renouvelables 6 à 24 mois, avec loyers progressifs.

Economie générale du contrat :

- recettes privées - loyers et prestations de service aux entreprises hébergées : 58 % du chiffre d'affaires (soit ≈ 450-500 K€/an)
- contributions publiques :
 - CAGB : 36 % du chiffre d'affaires soit ≈ 320-325 K€/an,
 - autres (CG25, CRFC, UE) : 6 % du chiffre d'affaires soit ≈ 45-50 K€/an.
- redevances versées par le Fermier :
 - mise à disposition des locaux : ≈ 150-160 K€/an,
 - occupation à titre privatif d'une partie du Rez-de-chaussée du bâtiment 2C à Palente (siège social de la BGFC) : 20 K€/an.

Au terme des négociations, il est considéré que le contrat négocié, notamment sur la base des recommandations de la Commission de Délégation de Service Public, avec la BGFC, répondait aux objectifs poursuivis par le Grand Besançon.

MM. FELT, MARTIN et TARBOURIECH ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- prend connaissance :
 - du choix de l'entreprise auquel le Président a procédé,
 - de l'analyse des propositions et des motifs du choix de l'entreprise candidate,
 - ainsi que de l'économie générale du contrat,
- se prononce favorablement sur le choix de la Boutique de Gestion de Franche-Comté (BGFC) comme délégataire de service public,
- se prononce favorablement sur le projet de contrat de délégation de service public à intervenir entre la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon et la BGFC pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2011,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer ce contrat,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à prendre toutes les dispositions et à signer les actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

PREFECTURE
DE RÉGION FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DU DOUBS

Rapport adopté à l'unanimité
D.C.T.C.J.
Contrôle de légalité

Pour : 112

Contre : 0

Abstention : 0

RECU 19.NOV 2010

Pour extrait conforme,

Le Président

Conformément à l'article L.1411 du CGCT, Monsieur le Président a envoyé, le 28 octobre 2010, aux délégués communautaires, un document de 358 pages comprenant :

- le rapport du Président sur le choix du futur délégataire et du contrat de délégation de service public pour la gestion des pépinières d'entreprises de Palente et Témis Innovation et de l'hôtel d'entreprises de Témis Innovation,
- le projet de contrat d'affermage - Délégation de service public - Exploitation de pépinières d'entreprises et d'un hôtel d'entreprises,
- le procès-verbal de la CDSP du 9 février 2010,
- le procès-verbal de la CDSP du 11 juin 2010 et le diaporama présenté en séance.