RECU EN PREFECTURE
Le 22 novembre 2022
VIA DOTELEC - S2LOW
025-242500361-20221109-D006294I0-DE

Grand Besançon Métropole

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU DOUBS

# Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

## Séance du 9 novembre 2022

Publié le : 22/11/2022

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Madame Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 4, 32.

La séance est ouverte à 19h22 et levée à 21h30.

Etaient présents : **Audeux** : Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD (jusqu'à la question n°31 incluse), M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à partir de la question n°7), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n°6 incluse), M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°1), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Beure** : M. Philippe CHANEY **Bonnay** : M. Gilles ORY **Boussières** : M. Eloi JARAMAGO **Busy** : M. Philippe SIMONIN **Chalèze** : M. René BLAISON **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champoux** : M. Romain VIENET **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chaucenne** : Mme Valérie DRUGE **Chemaudin et Vaux** : M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz** : M. Franck BERNARD **Cussey-sur-l'ognon** : M. Jean-François MENESTRIER **Dannemarie-sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD **Devecey** : M. Michel JASSEY **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN **Fontain** : M. Claude GRESSET-BOURGEOIS **Franois** : M. Emile BOURGEOIS **Geneuille** : M. Patrick OUDOT **Gennes** : M. Jean SIMONDON **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Les Auxons** : M. Anthony NAPPEZ **Mamirolle** : M. Daniel HUOT **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT **Montferrand-le-Château** : Mme Lucie BERNARD **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Noironte** : Mme Séverine MORIS **Novillars** : M. Bernard LOUIS **Osselle-Routelle** : Mme Anne OLSZAK **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET **Pirey** : M. Patrick AYACHE **Pouilley-Français** : M. Yves MAURICE **Pouilley-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET **Pugey** : M. Frank LAIDIE **Roche-lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Roset-Fluans** : M. Jacques ADRIANSEN **Saint-Vit** : Mme Anne BIHR **Saône** : M. Benoit VUILLEMIN **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSSA **Thise** : M. Pascal DERIOT **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes** : M. Denis JACQUIN **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI **Vieilley** : M. Franck RACLOT **Vorges-les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Etaient absents : **Amagney** : M. Thomas JAVAUX **Besançon** : Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Philippe CREMER, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Valérie HALLER, M. Christophe LIME, Mme Carine MICHEL, M. Maxime PIGNARD, M. Nathan SOURISSEAU **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE **Byans-sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU **Chatillon-Le-Duc** : Mme Catherine BOTTERON **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND, **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Marchaux-Chaudefontaine** : M. Patrick CORNE **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER **Villars Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN.

Secrétaire de séance : M. Jean-Claude CONTINI

Procurations de vote : M. Henri BERMOND à M. Denis JACQUIN, M. Alain BLESSEMAILLE à M. Jacques KRIEGER, Mme Catherine BOTTERON à M. Anthony NAPPEZ, Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM, Mme Julie CHETTOUH à M. Sébastien COUDRY, M. Patrick CORNE à M. Fabrice TAILLARD, M. Philippe CREMER à M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT, Mme Nadine DUSSAUCY à Mme Marie-Jeanne BERNABEU, Mme Marie ETEVENARD à M. Aurélien LAROPPE (à partir de la question n°32), Mme Sadia GHARET à Mme Anne BENEDETTO (à partir de la question n°26), Mme Valérie HALLER à M. Damien HUGUET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n°6 incluse), M. Damien LEGAIN à M. Jacques ADRIANSEN, M. Christophe LIME à M. André TERZO, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN, M. Maxime PIGNARD à Mme Marie LAMBERT, M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, M. Nathan SOURISSEAU à M. Anthony POULIN, Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT (à partir de la question n°1).

**Délibération n°2022/006294**
**Rapport n°16 - Procédure de concession de service public pour la gestion d'une pépinières d'entreprises de Palente et Témis innovation et de l'hôtel d'entreprises de Témis innovation - Désignation du délégataire et autorisation de signature du contrat**

# Procédure de Concession de service public pour la gestion de la pépinière d'entreprises de Palente et de Temis Innovation et de l'hôtel d'entreprises de Temis Innovation
# - Désignation du délégataire et autorisation de signature du contrat

**Rapporteur : M. Nicolas BODIN, Vice-Président**

| Inscription budgétaire | |
|---|---|
| BP 2023 et PPIF 2023-2027<br>« Pépinière de Palente »<br>« Temis Innovation » | Montant de l'opération : 312 000 € TTC en dépenses et 230 097,6 € TTC en recettes |
| *Sous réserve de vote du BP 2023 et du PPIF 2023-2027* | |

Résumé :
Le présent rapport porte sur la procédure de Concession de Service Public (CSP) 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 Temis Innovation. La CSP actuelle s'achève le 31/12/2022 et la future CSP d'une durée de 5 ans prendra effet à compter du 1er janvier 2023.
Après négociations, il est proposé de se prononcer sur le choix du délégataire en vue de signer le contrat de CSP.

## I. Rappel : contenu de la consultation

A/ Principales caractéristiques du cahier des charges

- Objet du contrat : exploitation de la pépinière d'entreprises de Palente, de la pépinière d'entreprises et de l'hôtel d'entreprises de TEMIS Innovation.
- Principales missions : accompagnement des projets d'entreprises et gestion des sites et services communs, promotion du dispositif.
- Durée : 5 ans.
- Programme d'investissement : néant.
- Locaux : Les locaux de PALENTE et TEMIS sont propriété ou copropriété de GBM. Ils sont loués au concessionnaire (paiement d'une redevance).
- Données financières : GBM s'engage à verser une participation financière définie au contrat pour permettre au concessionnaire de pratiquer des loyers modérés et progressifs à destination des entreprises hébergées.
- S'agissant d'un contrat de concession de service public, l'activité est réalisée aux risques et périls du concessionnaire.

B/ Déroulement de la consultation

- Février 2022 : lancement de l'avis d'appel public à la concurrence et envoi du dossier de consultation ;
- 22 avril 2022 : date de remise des offres, une seule offre reçue ;
- 9 mai 2022 : commission des contrats de concession, analyse des dossiers de candidatures et établissement de la liste des candidats admis à présenter une offre ;
- 13 juin 2022 : commission des contrats de concession, autorisation de négocier. Monsieur Nicolas BODIN, Vice-Président à l'Economie, a été désigné pour négocier avec le candidat ;
- Juillet à septembre 2022 : phase de négociation ;
- Septembre / décembre 2022 : saisine du conseil communautaire / signature du contrat ;
- 1er Janvier 2023 : entrée en vigueur du nouveau contrat de CSP.

C/ Critères de jugement des offres selon le règlement de consultation

Le règlement de la consultation prévoit que les offres sont jugées selon les critères suivants :

- qualité du projet d'exploitation telle qu'elle ressort notamment du mémoire technique, et en particulier :
  - le niveau de loyer proposé et l'adéquation de la grille tarifaire aux besoins spécifiques des entreprises hébergées sur chaque équipement ;
  - l'adéquation des prestations d'accompagnement proposées aux particularités des deux équipements et aux besoins spécifiques des entreprises y étant hébergées selon les sites concernés ;
  - la stratégie de détection des entreprises susceptibles d'être hébergées sur les sites de Palente et de Temis Innovation
  - l'organisation et moyens humains, financiers, techniques et matériels qui seront mobilisés et le respect de la norme NFX50-770 ;
  - les modalités de gestion et d'entretien des équipements ;
  - la capacité d'animation du lieu de vie et de valorisation des deux sites.

- conditions financières de l'offre du candidat :
  - le coût global pour GBM apprécié notamment au travers du montant de la contribution financière demandée à GBM.

D/ Economie générale du contrat de CSP

Type de contrat : Affermage.

Durée : 5 ans à compter du 1er janvier 2023.

Objet : Exploitation de la pépinière d'entreprises de Palente, à vocation généraliste, et de la pépinière et de l'hôtel d'entreprises de Temis Innovation, site hébergeant des entreprises de haute-technologie.

Les principales missions du délégataire sont les suivantes :
- gestion locative (occupation des locaux, facturation et perception des loyers),
- maintenance en entretien courant des locaux,
- détection, sélection, accompagnement et suivi des porteurs de projets,
- animation et promotion des pépinières d'entreprises et de l'hôtel d'entreprises,
- mise à disposition de services (accueil, standard, formations) et d'équipements optimisés (reprographie et équipements de bureautique, visioconférence, affichage dynamique, salles de réunion, visioconférence...),
- insertion des entreprises sur le territoire du Grand Besançon après l'hébergement en pépinière ou en hôtel.

Rôle et prérogatives de GBM : GBM est l'autorité organisatrice du service public au sein de la pépinière d'entreprises de Palente et de Temis Innovation et au sein de l'hôtel d'entreprises de Temis Innovation. A ce titre, GBM est amené à :

- Définir la politique générale des pépinières et de l'hôtel d'entreprises, valider la politique tarifaire et décider des investissements sur les sites.
- Confier au fermier la gestion de ce service sur les deux sites suscités, ce dernier gérant le service délégué à ses risques et périls.

## II. Analyse des offres

Une seule offre a été reçue par GBM, elle émane de BGE Franche-Comté. L'offre étant complète et répondant au cahier des charges, les négociations ont pu être menées. Elles ont notamment porté sur :

- Le développement des échanges avec le réseau national des pépinières gérées par BGE ;
- Les actions destinées à faciliter la sortie des entreprises des pépinières, notamment celles de Palente ;
- La prise en charge du nettoyage du hall d'entrée situé au rez-de-jardin de TEMIS Innovation sans contrepartie financière de GBM ;
- Le montant de la contribution financière annuelle de GBM.

A la suite des négociations, les conclusions sur les critères du cahier des charges sont les suivantes :

### A) Qualité du projet d'exploitation

- **le niveau de loyer proposé et l'adéquation de la grille tarifaire aux besoins spécifiques des entreprises hébergées sur chaque équipement**

BGE propose une grille tarifaire correspondant à la durée d'hébergement de 2 à 4 ans en pépinière (Palente et TEMIS) et de 2 à 4 ans en hôtel d'entreprises (TEMIS).
A titre exceptionnel, et sous réserve de l'accord au cas par cas de GBM, BGE propose un tarif sur une 5ème année d'hébergement à la pépinière de Palente.
Concernant la refacturation du loyer et des charges, BGE propose une réévaluation des forfaits pour ajuster les tarifs aux montants réels (les forfaits n'ont pas été réévalués depuis 2015).

A titre indicatif quelques tarifs sur Palente :

| Grille 2023 €/m²/an | 1ere année | 4ème année |
|---|---|---|
| Ateliers < 110m² | 54,48 | 75,81 |
| Bureaux 2C | 88,44 | 123,06 |

A titre indicatif quelques tarifs sur TEMIS :

| Grille 2023 €/m²/an | 1ere année | 4ème année |
|---|---|---|
| Pépinière 50 à 100 m² | 91,70 | 127,59 |
| | 1ère convention | 2ème convention |
| Hôtel d'entreprises 50 à 200 m² | 139,15 | 160,03 |

Les tarifs proposés pour les pépinières de TEMIS et de Palente sont relativement proches de ceux de la grille tarifaire actuelle. Pour l'hôtel d'entreprises TEMIS, les tarifs proposés sont légèrement en baisse par rapport à la grille actuelle.

Enfin, pour les deux sites, BGE propose de recourir à l'indice utilisé par GBM pour réviser la redevance facturée à BGE pour la révision des loyers des surfaces occupées dans la cadre de la DSP, à savoir le cout de l'indice de la construction.

- **l'adéquation des prestations d'accompagnement proposées aux particularités des deux équipements et aux besoins spécifiques des entreprises hébergées selon les sites concernés**

En terme de moyens engagés et d'actions proposées dans le cadre de ce plan de prospection, BGE a créé un poste spécifique de conseillère pépinière et hôtel d'entreprises qui intervient auprès des conseillers formateurs (premier contact du porteur de projet) afin de valoriser l'outil et de les informer des locaux disponibles et de l'ensemble des services proposés.

- BGE propose un plan d'action annuel de prospection relatif au site de TEMIS Innovation :

BGE valorise son fort ancrage territorial (15 implantations en Franche-Comté et 60 collaborateurs) qui peut lui permettre de détecter et d'accompagner des projets innovants au-delà du territoire grand bisontin notamment sur le secteur de Belfort où la conseillère pépinière BGE pourra venir en appui.

Pour ce faire, BGE collabore étroitement avec de nombreuses structures locales intervenant dans le domaine de la création d'entreprise : chambres consulaires, opérateurs du financement, réseaux d'entrepreneurs, organismes patronaux, réseaux bancaires, experts comptables et assureurs qui sont autant de partenaires privilégiés pour le créateur dans la phase de construction et de financement de son projet.

BGE souligne sa participation et sa collaboration avec l'écosystème local de l'innovation afin de détecter, d'orienter et d'accompagner les entreprises innovantes susceptibles d'être accueillies sur le site de TEMIS Innovation. En effet, les projets innovants bénéficient la plupart du temps d'un accompagnement collaboratif mis en œuvre par l'ensemble des acteurs de l'innovation.

Enfin, BGE propose la mise en œuvre de nouvelles actions dont l'objet sera de détecter de nouveaux projets innovants :

- Actions de sensibilisation des chercheurs et des étudiants dans les laboratoires du territoire (FEMTO-ST, UTINAM...)
- Interventions auprès des ingénieurs de l'ENSMM, de l'ISIFC et de l'UTBM afin de développer l'esprit d'initiative entrepreneuriale

- BGE propose un plan d'action annuel de prospection dans le but de détecter de nouveaux projets susceptibles d'être hébergés et accompagnés sur le site de Palente

BGE souligne son implication dans les actions de détection, d'initiative entrepreneuriale sur les territoires du Grand Besançon (QPV, ZRR, communes du Grand Besançon) : CitésLab, Fabrique à entreprendre, Créaffaire, Activ créa.

Ce plan de prospection s'appuie sur un ensemble d'animations, de formations et d'ateliers proposés par BGE afin de communiquer régulièrement sur la pépinière généraliste de Palente en direction du public/usager de BGE accueilli sur l'antenne bisontine ainsi qu'au sein du BGE club, réseau de 150 entrepreneurs réunis tous les deux mois sur le site de Palente.

- Plan de sortie des entreprises

Concernant la préparation à la sortie des pépinières et de l'hôtel, BGE prévoit des points réguliers avec les chefs d'entreprises afin d'anticiper et de qualifier les besoins immobiliers, en lien avec les disponibilités immobilières et foncières en priorité sur le territoire de Grand Besançon Métropole.

- **l'organisation et les moyens humains, financiers, techniques et matériels qui seront mobilisés et le respect de la norme NFX50-770**

Les effectifs, de l'ordre de 6 ETP (5,85), sont cohérents avec l'activité. BGE procède à certaines mutualisations ce qui lui permet d'optimiser sa masse salariale. Les frais de structure incluent également une part de masse salariale pour la gestion globale du contrat.

- **les modalités de gestion et d'entretien des équipements**

BGE précise dans son offre que les modalités de gestion et d'entretien des équipements seront conformes à celles stipulées dans le cahier des charges de la CSP communiqué au candidat.

- **la capacité d'animation du lieu de vie et de valorisation des deux sites**

BGE détaille un plan de communication et de promotion répondant à trois objectifs principaux contenus dans le cahier des charges de la CSP : prospecter afin de détecter de nouveaux projets susceptibles d'être accueillis et accompagnés sur les sites de Palente et de TEMIS, développer la notoriété des outils pépinière et hôtels d'entreprises, mettre en réseau les entreprises hébergées entre elles et avec différents partenaires économiques.
BGE détaille un programme annuel d'animations et d'événements sur les sites de Palente et de TEMIS.

## B) Conditions financières de l'offre

Le candidat BGE a utilisé les modèles prévus dans le cahier des charges.
Il présente un compte d'exploitation équilibré prévisionnel (CEXP) sur la durée du contrat.

La participation financière annuelle versée par GBM est arrêtée à 312 000 € TTC / an.

Le délégataire verse à GBM une redevance au titre de la mise à disposition des locaux. Pour 2023, elle s'élèvera à 230 097,60 € TTC. La redevance est révisée chaque année selon l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC).

La contribution nette de GBM en 2023 s'élève donc à 81 902,40 € TTC.

## IV. Proposition du choix du délégataire

La qualité du projet présenté par BGE répond aux critères du cahier des charges émis par Grand Besançon Métropole.
Il est proposé de retenir BGE comme concessionnaire sur la base du projet de contrat joint en annexe.

*Madame Julie CHETTOUH (1) conseillère intéressée, ne prend part ni au débat, ni au vote.*

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

- **se prononce favorablement sur le choix de BGE comme concessionnaire de service public,**

- **se prononce favorablement sur le contrat de concession à intervenir entre Grand Besançon Métropole et BGE pour une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2023,**

- **autorise Madame la Présidente, ou son représentant, à signer le contrat de concession de service public.**

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,

Jean-Claude CONTINI
Conseiller Communautaire

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1er Vice-Président

*Rapport adopté à l'unanimité :*
*Pour : 115* *Contre : 0* *Abstention* : 0* *Conseiller intéressé : 1*

**Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.*

**CONCESSION DE SERVICE PUBLIC**

# EXPLOITATION DE LA PEPINIERE D'ENTREPRISES DE PALENTE, DE LA PEPINIERE D'ENTREPRISES ET DE L'HOTEL D'ENTREPRISES DE TEMIS INNOVATION

**SOMMAIRE**


***CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES ..... 8***

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT ..... 8

ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE ..... 8

ARTICLE 3 - DUREE ..... 9

***CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES DU SERVICE ..... 10***

ARTICLE 4 - DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS ET DES INSTALLATIONS ..... 10

*4.1 Biens immobiliers ..... 10*

*4.2 Biens mobiliers et équipements ..... 10*

*4.3 Inventaire des biens et équipements ..... 10*

*4.4 Renouvellement des biens mobiliers et équipements ..... 11*

ARTICLE 5 MAINTENANCE DES BIENS ET EQUIPEMENTS ..... 11

***CHAPITRE 3. CONDITIONS D'EXPLOITATION ..... 12***

ARTICLE 6 - PRINCIPES GENERAUX ..... 12

*6.1 Comité de pilotage ..... 12*

*6.2 Relations avec les services du concédant ..... 12*

ARTICLE 7 – DECLINAISON DES MISSIONS ..... 12

ARTICLE 8 CONDITION D'ACCUEIL DES PORTEURS DE PROJETS ..... 16

*8.1 Comité d'agrément ..... 16*

*8.2 Convention d'accompagnement et d'hébergement ..... 17*

ARTICLE 9 - RELATIONS AVEC LES OCCUPANTS ..... 18

ARTICLE 10 - REGLEMENT INTERIEUR REGISSANT LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT ENTRE LE CONCESSIONNAIRE ET L'ENTREPRISE HEBERGEE ..... 18

ARTICLE 11 - STATUT DU PERSONNEL ..... 18

ARTICLE 12 - EXCLUSIVITE DU SERVICE ..... 19

ARTICLE 13 - SUBDELEGATION ..... 19

ARTICLE 14 - CESSION DU CONTRAT ET CESSION DE PARTS SOCIALES ..... 19

ARTICLE 15 - REVISION ..... 20

ARTICLE 16 - CONTINUITE DU SERVICE ..... 22

*16.1 Force majeure ..... 23*

*16.2 Imprévision - Réexamen des conditions financières ..... 23*

***CHAPITRE 4. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX DE PALENTE 24***

ARTICLE 17 - LOCAUX DE PALENTE -EXPOSE ..... 24

ARTICLE 18 - DESIGNATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION ..... 24

ARTICLE 19 - DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION – FACULTE DE CONSENTIR UNE SOUS-OCCUPATION ..... 25
ARTICLE 20 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE ..... 25
ARTICLE 21 - REGLEMENT DE COPROPRIETE ..... 25
ARTICLE 22 - TRAVAUX PONCTUELS SUR LES LOCAUX ..... 26
*22.1 Travaux d'adaptation des Locaux ..... 26*
*22.2 Travaux d'amélioration effectués par Grand Besançon Métropole ..... 26*
*22.3 Travaux d'amélioration effectués par le concessionnaire ..... 26*
ARTICLE 23 - ENTRETIEN, MAINTENANCE, MISE EN CONFORMITE ET RENOUVELLEMENT DES BIENS ..... 27
*23.1 Maintenance relevant du concessionnaire ..... 27*
*23.2 Renouvellement des biens mobiliers ..... 28*
ARTICLE 24 - PRESTATIONS DE SERVICES LIEES AU FONCTIONNEMENT DU BATIMENT ..... 28
*24.1 Prestations relevant de Grand Besançon Métropole ..... 28*
*24.2 Prestations relevant du concessionnaire ..... 28*
ARTICLE 25 - REDEVANCES DE LOCATION ..... 29
*25.1 Redevance d'occupation pour les surfaces pépinière (privatives et partagées) ..... 29*
*25.2 Redevance pour occupation privative des locaux par le concessionnaire ..... 29*
ARTICLE 26 - CHARGES – PROVISIONS ET AJUSTEMENT SUR COUT REEL ..... 30
*26.1 Charges rapportées aux espaces privatifs ..... 30*
*26.2 Charges locatives rapportées aux équipements centraux des parties privatives et des parties communes générales à la copropriété ..... 30*
ARTICLE 27 - IMPOTS ET TAXES ..... 31
***CHAPITRE 5. CONDITIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE L'IMMEUBLE TEMIS INNOVATION ..... 32***
ARTICLE 28 – LOCAUX DE TEMIS - EXPOSE ..... 32
ARTICLE 29 - DESIGNATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION ..... 32
ARTICLE 30 - DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION - FACULTE DE CONSENTIR UNE SOUS-OCCUPATION ..... 33
ARTICLE 31 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE ..... 34
ARTICLE 32 - REGLEMENT INTERIEUR ..... 34
ARTICLE 33 - TRAVAUX PONCTUELS SUR LES LOCAUX ..... 34
*33.1 Travaux d'adaptation des locaux réalisés par le concessionnaire ou les occupants ..... 34*
ARTICLE 34 - ENTRETIEN, MAINTENANCE ET MISE EN CONFORMITE DES BIENS IMMOBILIERS ..... 35
*34.1 Maintenance, entretien et gros entretien relevant de Grand Besançon Métropole ..... 35*

*34.2 Maintenance préventive relevant du concessionnaire ou des occupants ..... 36*
*34.3 Vérifications périodiques relevant de Grand Besançon Métropole ..... 36*
ARTICLE 35 - ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES BIENS MOBILIERS ..... 36
*35.1 Maintenance relevant du concessionnaire ..... 36*
*35.2 Renouvellement des biens mobiliers ..... 37*
ARTICLE 36 - PRESTATIONS DE SERVICES LIEES AU FONCTIONNEMENT DU BATIMENT ..... 37
*36.1 Prestations générales gérées par Grand Besançon Métropole ..... 37*
*36.2 Prestations prises en charge par le concessionnaire ..... 37*
ARTICLE 37 - REDEVANCE DE LOCATION ..... 38
ARTICLE 38 - CHARGES – PROVISIONS ET AJUSTEMENT SUR COUT REEL ..... 38
*38.1 Charges rapportées aux espaces privatifs ..... 38*
*38.2 Charges locatives rapportées aux équipements centraux, parties communes générales et espaces services communs ..... 39*
ARTICLE 39 - IMPOTS ET TAXES ..... 39
***CHAPITRE 6. RESPONSABILITES – ASSURANCES ..... 40***
ARTICLE 40 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES DE GRAND BESANÇON METROPOLE ..... 40
ARTICLE 41 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES DU CONCESSIONNAIRE ..... 40
*41.1 Responsabilité civile et assurance responsabilité civile ..... 40*
*41.2 Biens confiés et assurances "dommages aux biens" ..... 40*
*41.3 Autres assurances ..... 41*
*41.4 Dispositions générales relatives à la responsabilité et aux assurances du concessionnaire ..... 41*
ARTICLE 42 - CONCESSIONNAIRE - JUSTIFICATIFS DES ASSURANCES ..... 41
*42.1 Contrôle des assurances souscrites par les entreprises hébergées ..... 42*
***CHAPITRE 7. DISPOSITIONS FINANCIERES ..... 43***
ARTICLE 43 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE ..... 43
*43.1 Recettes résultant des loyers, prestations et charges locatives facturés aux entreprises hébergées ..... 43*
*43.2 Contribution financière de Grand Besançon Métropole ..... 44*
*43.3 Modalités de versement de la contribution financière ..... 45*
ARTICLE 44 - REGIME FISCAL ..... 45
***CHAPITRE 8. INFORMATION ET CONTROLE DE GRAND BESANÇON METROPOLE 46***
ARTICLE 45 - RAPPORT ANNUEL ..... 46
*45.1 Compte rendu d'activité et analyse de la qualité du service ..... 46*
*45.2 Compte rendu technique ..... 47*
*45.3 Compte rendu financier ..... 48*

ARTICLE 46 CONTROLE DU CONCEDANT ..... 49
*46.1 Contrôle de l'exécution du service ..... 49*
*46.2 . Contrôle de la régularité de la situation fiscale et sociale du concessionnaire ..... 50*
ARTICLE 47 RESPECT DES PRINCIPES DE NEUTRALITE, DE TRANSPARENCE ET DE LAÏCITE ..... 50
***CHAPITRE 9. - GARANTIES – SANCTIONS ..... 52***
ARTICLE 48 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE ..... 52
ARTICLE 49 - SANCTIONS PECUNIAIRES - PENALITES ..... 52
ARTICLE 50 - SANCTIONS COERCITIVES – MISE EN REGIE ..... 53
ARTICLE 51 - SANCTION RESOLUTOIRE – DECHEANCE ..... 53
***CHAPITRE 10. FIN DU CONTRAT ..... 54***
ARTICLE 52 - FAITS GENERATEURS ..... 54
ARTICLE 53 - FIN DE CONTRAT ..... 54
ARTICLE 54 - RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL ..... 54
ARTICLE 55 - RESILIATION POUR FORCE MAJEURE ..... 55
ARTICLE 56 - REMISE DES INSTALLATIONS ET DES BIENS ..... 55
*56.1 Biens de retour ..... 55*
*56.2 Biens de reprise ..... 56*
*56.3 Biens propres ..... 56*
ARTICLE 57 - ELECTION DE DOMICILE – PREVENTION ET REGLEMENT DES LITIGES ..... 56
ARTICLE 58 - DOCUMENTS CONTRACTUELS, PARTIES CONSTITUTIVES DU CONTRAT DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC ..... 57

**Le présent contrat est conclu entre :**

**La Communauté urbaine Grand Besançon Métropole, représentée par sa Présidente, Madame Anne VIGNOT, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Communautaire du……rendue exécutoire le .....,**

**Ci-après dénommée «Grand Besançon Métropole », « GBM », ou « le concédant »,**

**D'une part,**

**Et :**

**……**

**Ci-après dénommée le « concessionnaire » ou « l'exploitant »,**

**D'autre part,**

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

## PREAMBULE

Grand Besançon Métropole est actuellement composée de 68 communes représentant plus de 190.000 habitants.

Conformément à ses statuts, Grand Besançon Métropole a notamment pour compétence le développement économique, et en particulier l'aide à l'émergence de projets, le renforcement des fonds propres, l'accompagnement à la création d'entreprises et le développement d'une offre de locaux à tarifs adaptés aux jeunes entreprises qui constituent le cœur de la politique d'aide à la création d'entreprises sur son territoire.

Conclue en 2016 pour une durée de 6 ans, la convention de concession de service public unique pour la gestion de la pépinière d'entreprises de Palente, la pépinière et l'hôtel d'entreprises de Temis Innovation s'achève le 31 décembre 2022.

Le conseil communautaire de Grand Besançon Métropole s'est prononcé par délibération du 16 décembre 2021 sur le principe de la concession de service public des pépinières d'entreprises et de l'hôtel d'entreprises, au vu du rapport présentant les caractéristiques des prestations que doit assurer le concessionnaire de service public en application de l'article L. 1411-4 du code général des collectivités territoriales.

C'est dans ce contexte qu'une procédure de publicité et de mise en concurrence a été menée dans l'objectif de renouveler la convention de concession de service public.

## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de confier au concessionnaire l'exploitation et l'animation :

- de la pépinière d'entreprises de Palente, située au 2C et 4J Chemin de Palente à Besançon
- de la pépinière et de l'hôtel d'entreprises innovantes de Temis Innovation-Maison des Microtechniques (TIMM) situés 18 rue Alain Savary sur la Technopole TEMIS à Besançon.

### Article 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

L'exploitation du service public doit être opérée par le concessionnaire dans le strict respect des dispositions légales et règlementaires applicables.

Dans ce cadre et pour l'exécution du service confié, le concessionnaire est tenu de mettre en œuvre les moyens requis pour réaliser les missions suivantes :

A/ La prospection, l'accueil, l'information, l'orientation, l'évaluation et l'accompagnement des projets d'entreprises ante et post-création :

- la mise en œuvre d'un plan annuel de prospection finalisé (moyens humains, financiers, partenaires- prestataires éventuels et réseaux, communication) dans le but de détecter de nouveaux projets :
    - dans les domaines Medtech-Biotech, Aéronautique–défense - spatial et Industrie du luxe susceptibles d'être hébergés et accompagnés dans la pépinière et l'hôtel d'entreprise TIMM.
    - Dans les domaines divers susceptibles d'être hébergés et accompagnés dans la pépinière de Palente
- l'analyse et l'évaluation du candidat, de ses besoins et de son projet d'entreprise (adéquation homme/projet, produit ou technologie/marché, propriété intellectuelle, clientèle, coûts, structure financière, organisation…) en amont des comités d'agrément et régulièrement après l'installation de l'entreprise,
- l'organisation d'un comité d'agrément dont la composition sera spécifique à chacun des sites de Palente et de TIMM (cf Article 8.1), la définition et la mise en œuvre d'un « parcours de formation » à l'entrepreneuriat et au management
- le montage des plans d'affaires (parties économique et financière),
- l'accompagnement et l'orientation du porteur de projet ou de l'entreprise dans sa recherche de partenaires (laboratoires, financeurs, fournisseurs, sous-traitants, distributeurs, RH…)
- des conseils d'ordre juridique, commercial, financier, stratégique auprès des entreprises accueillies,
- l'assistance aux différentes démarches permettant la montée en puissance des projets d'entreprise,

- l'hébergement dans les bureaux et ateliers après validation par un comité d'agrément,
- l'accompagnement des entreprises accueillies à la sortie de pépinière/d'hôtel d'entreprise
- La gestion locative des parties privatives comprises dans le périmètre du contrat de concession
- Le conventionnement avec les entreprises accueillies pour garantir un fonctionnement optimal et harmonieux des sites de Palente et TIMM

Des précisions sur certaines de ces missions sont apportées en Article 7.

B/ L'organisation et la gestion des services communs, entendu :

- Assistance en matière de secrétariat, bureautique, formation,
- Mise à disposition de services communs (reprographie, centre de documentation, cafétéria, salles de réunion...),
- Entretien des ouvrages, biens matériels et immatériels mis à sa disposition.

Des précisions sur certaines de ces missions sont apportées en Article 7.

C/ La promotion du dispositif « pépinières - hôtel d'entreprises » de Grand Besançon Métropole

Cette mission s'inscrit dans le double objectif, d'une part, d'ouvrir les sites à leur environnement, de les faire connaître et de leur faire bénéficier de toute initiative en faveur de l'entrepreneuriat et du développement en veillant à leur insertion dans l'écosystème local et, d'autre part, de détecter de nouveaux projets susceptibles d'être accompagnés et hébergés ; entendu :

- Organisation, participation et mise en œuvre d'animations des pépinières d'entreprises et de l'hôtel d'entreprises, concertées avec les acteurs du développement économique, notamment avec le SMPSI TEMIS et avec l'accord exprès de la Direction Economie, Emploi et Enseignement Supérieur (DEEES) de Grand Besançon Métropole.
- Organisation et participation à tout événement en faveur de l'entrepreneuriat et de l'innovation,
- La prise en compte, la mobilisation et la participation aux initiatives et dispositifs de soutien à la création et au développement des entreprises existantes sur le périmètre de Grand Besançon Métropole (laboratoires, opérateurs du financement et de la création d'entreprises, chambres consulaires, bâtiments – relais, hôtels d'entreprises, French Tech, financeurs, experts…)
- Un guide de présentation de TIMM et de l'environnement technopolitain de TEMIS d'une part et de la pépinière de Palente d'autre part seront à produire et à proposer courant mars 2023 à la validation de Grand Besançon Métropole.

Cette mission de promotion doit participer renforcer l'identité de TIMM sur la Technopole TEMIS et l'outil de développement économique et entrepreneurial que constitue la pépinière de Palente.

## Article 3 **- DUREE**

Le présent contrat de concession de service public est conclu pour une durée de 5 ans (cinq ans) à compter de la date de commencement d'exploitation des deux pépinières d'entreprises et de l'hôtel d'entreprises par le concessionnaire.

La date de commencement d'exploitation des pépinières d'entreprises et de l'hôtel d'entreprises est fixée au 1er janvier 2023. Le présent contrat ne pourra être reconduit tacitement.

## CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES DU SERVICE

### Article 4 - DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS ET DES INSTALLATIONS

Le concessionnaire utilise les biens et équipements nécessaires au fonctionnement du service appartenant à Grand Besançon Métropole ou mis à la disposition de Grand Besançon Métropole par un tiers. Ces biens sont désignés comme suit :

#### 4.1 Biens immobiliers

- un ensemble immobilier situé aux 2 C et 4 J chemin de Palente à Besançon, pour lequel le volet immobilier de la présente concession de service public figure en chapitre 4 du présent contrat.
- un immeuble situé 18 rue Alain Savary à Besançon, pour lequel le volet immobilier de la présente concession de service public figure en chapitre 5 du présent contrat.

Le plan des propriétés des sites de Palente et de Temis Innovation figure en Annexes 1c et 2a.

#### 4.2 Biens mobiliers et équipements

Le concessionnaire utilise les équipements, le matériel et le mobilier mis à disposition par Grand Besançon Métropole. En particulier, des équipements informatiques et téléphoniques et des liens de télécommunication sont mis à sa disposition par Grand Besançon Métropole.

Le concessionnaire est tenu d'utiliser les biens et équipements d'exploitation conformément à la réglementation en vigueur, présente et à venir, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et de bruit.

Tous les équipements, matériels et mobiliers mis à la disposition du concessionnaire, y compris ceux ayant été remplacés, constituent des biens de retour.

#### 4.3 Inventaire des biens et équipements

Un inventaire quantitatif et qualitatif des biens mobiliers et des équipements y compris informatiques, nécessaire à l'activité du service public délégué est établi contradictoirement entre Grand Besançon Métropole et le concessionnaire, dans le mois qui suit la signature du contrat. Il est annexé au présent contrat (Annexe 3).

Le concessionnaire a la possibilité de proposer, dans le mois qui suit la date de l'inventaire contradictoire, tout complément ou correction. Passé ce délai, l'inventaire contradictoire deviendra le document de référence de la qualité et de la quantité des biens remis au concessionnaire.

Le concessionnaire ne peut donc invoquer à aucun moment un défaut quelconque pour se soustraire aux obligations du présent contrat.

Toutes modifications concernant les biens mobiliers, postérieures à l'inventaire visé au présent article, seront réalisées d'un commun accord entre les parties, dans le respect des normes (notamment de sécurité) en vigueur.

Lesdites modifications seront portées à l'inventaire quantitatif et qualitatif.

L'inventaire annuel fait la distinction pour chacun des biens qui le composent entre bien de retour, bien propre ou bien de reprise.

### 4.4 Renouvellement des biens mobiliers et équipements

Le renouvellement des biens sera effectué conformément aux dispositions des articles 23 et 35 lorsque le matériel et le mobilier auront atteint la limite de vétusté admise pour ces types d'équipements, de matériel et de mobilier dans le cadre d'une utilisation conforme à leur destination.

Durant la durée du contrat du concessionnaire, le renouvellement des marchés passés par GBM avec ses prestataires peut conduire au changement de certains matériels ou logiciels ou de certains titulaires.

GBM s'engage dans ce cas à prévenir le concessionnaire avec un délai de prévenance suffisant par rapports aux éventuels impacts de ces changements dans la gestion quotidienne et prend en charge si cela s'avérait nécessaire les coûts de formation de ses personnels.

## Article 5 **MAINTENANCE DES BIENS ET EQUIPEMENTS**

S'agissant des travaux d'entretien, de maintenance et de renouvellement, des ouvrages mis à disposition les parties se réfèrent aux articles 23 et 35 du présent contrat, rapporté à chaque site concerné par la présente convention.

Le concessionnaire assure à ses frais le nettoyage et l'entretien courant des 2 sites Palente et TIMM et le renouvellement des équipements, matériels et appareils nécessaires à l'exploitation, sauf si l'opération relève de l'article 606 du code civil. Le concédant ne peut pas être mis en cause, directement ou indirectement, pour les fautes et infractions commises par le concessionnaire.

Le concessionnaire est tenu de signaler immédiatement à GBM toute défectuosité pouvant entraîner des risques pour les personnes. A défaut, sa responsabilité pourra être directement mise en cause sans préjudice des sanctions prévues au chapitre 9 du présent contrat. Grand Besançon Métropole s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour faire cesser le danger sans délai.

Le concessionnaire assure la gestion et l'exploitation des équipements et des logiciels informatiques, réseaux et téléphonique, ainsi que des liens de télécommunication mis à sa disposition par Grand Besançon Métropole

Il incombe au concessionnaire de mettre en place des moyens humains dédiés à ces missions d'administration et d'exploitation, en s'appuyant, soit sur des ressources qualifiées en interne, soit en souscrivant un contrat d'assistance auprès du ou des prestataires de son choix, dûment qualifiés au regard de l'objet de la prestation. La formation initiale des personnels du concessionnaire est à la charge de ce dernier.

Grand Besançon Métropole, pour sa part, assure la responsabilité de la maintenance des matériels ou logiciels auprès de leur constructeur et éditeur et, le cas échéant, la responsabilité de leur remplacement.

En cas de dysfonctionnements signalés par le concessionnaire, interlocuteur des entreprises hébergées, et qui, après analyse, s'avère relever de la maintenance (ou d'une garantie), le concessionnaire contactera le support associé à l'équipement ou au logiciel en informant en parallèle la Direction des Systèmes d'Information (DSI) de Grand Besançon Métropole.

La DSI de Grand Besançon Métropole pourra être sollicitée pour des conseils ou demandes d'évolution des équipements et des logiciels.

## CHAPITRE 3. CONDITIONS D'EXPLOITATION

### Article 6 - PRINCIPES GENERAUX

Le concessionnaire assure la gestion, l'exploitation et l'animation des sites, dans le cadre des missions définies. Il s'engage à appliquer sans délai la norme AFNOR NF X 50-770 (Annexe 6) et ses évolutions, relative à l'activité de services des pépinières d'entreprises. Grand Besançon Métropole conserve le contrôle du service et doit obtenir du concessionnaire tous renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations.

Le concessionnaire, responsable du fonctionnement du service, s'engage à exploiter le service public qui lui est confié à ses risques et périls.

A travers ses démarches de communication, de promotion et de gestion des entrées et sorties d'entreprises, le concessionnaire doit chercher à optimiser le taux d'occupation des pépinières d'entreprises tout en veillant sur TIMM à l'adéquation de l'activité de l'entreprise avec la vocation technologique et innovante de la Technopole TEMIS.

Le taux d'occupation s'entend comme le rapport entre le nombre de mètres carrés loués et la surface totale des locaux destinés à être loués.

Le concessionnaire s'engage à mettre tous les moyens en œuvre pour obtenir un taux de pérennité supérieur au taux de 50 % à 5 ans constaté au niveau national (source INSEE). Le taux de pérennité s'entend comme la proportion d'entreprises créée une année donnée qui ont atteint leur nième anniversaire.

#### 6.1 Comité de pilotage

Il est constitué entre les parties un comité de pilotage paritaire, comprenant des représentants du concédant, du concessionnaire (élus et/ou agents municipaux) et du SMPSI sur TIMM, qui se réunit en tant que de besoin sur demande de l'une des parties et au minimum une fois par an.

Son objectif est de permettre d'engager toutes les discussions utiles sur le fonctionnement, le développement et l'exploitation des deux pépinières et de l'hôtel d'entreprise. Chaque réunion du comité de pilotage fait l'objet d'un compte-rendu soumis à l'approbation de l'élu en charge du dossier. Le secrétariat est assuré par le concédant. Les comptes rendus sont adressés pour information au concessionnaire qui dispose de quinze (15) jours francs pour émettre ses observations.

#### 6.2 Relations avec les services du concédant

Dans le souhait d'un développement concerté et optimisé de l'animation économique sur le territoire, le concessionnaire est tenu de participer à des rendez-vous techniques réguliers en particulier avec la Direction Développement, Economie Enseignement Supérieur de GBM et le Syndicat Mixte du Parc Scientifique et Industriel (SM PSI).

### Article 7 – DECLINAISON DES MISSIONS

Des précisions sont apportées sur la déclinaison opérationnelle des missions suivantes :

A/ La contribution au développement économique, à la promotion du dispositif « pépinière-hôtel d'entreprises » de GBM et à l'aménagement du territoire.

Le concessionnaire devra préserver la complémentarité des deux équipements, dès lors que la pépinière d'entreprises de TIMM a vocation à être spécialisée (haute-technologie, microtechniques, projets innovants) tandis que la pépinière d'entreprises de Palente est généraliste.

- La définition d'une stratégie et le suivi d'indicateurs

Pour apprécier la gestion des pépinières et permettre à GBM de juger avec des éléments objectifs le fonctionnement et l'efficacité du dispositif, le concessionnaire propose l'utilisation d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs qui seront présentés **annuellement** dans son rapport d'activité :

- état des entrées / sorties de pépinière et hôtel
- mouvements d'entreprises dans chaque pépinière et hôtel sur les 3 dernières années
- taux d'occupation des locaux (en fonction du nombre de module, en fonction du nombre de m²)
- évolution du taux d'occupation sur les 3 dernières années
- durée de présence des entreprises en pépinière et hôtel au 31 décembre
- répartition des entreprises / activité
- provenance des entreprises au 31 décembre
- effectif des entreprises présentes dans chacune des pépinières et dans l'hôtel d'entreprises avec évolution du nombre d'emploi par rapport aux 3 dernières années
- devenir des entreprises passées en pépinière sur les 10 dernières années :
  - implantation/présence sur le territoire de GBM,
  - implantation en dehors du territoire GBM,
  - disparition de l'entreprise.

Au niveau qualitatif, le concessionnaire envoie chaque année un questionnaire de satisfaction aux entreprises hébergées. Ce questionnaire interrogera la satisfaction des entrepreneurs au niveau de l'immobilier, des services et du conseil

Concernant le suivi des entreprises et les indicateurs un suivi individuel par entreprise (rendez-vous, chiffre clés) et des tableaux de bord seront mis en place par le concessionnaire.

Chaque suivi d'entreprise fait également l'objet d'une fiche annuelle récapitulative de suivi insérée dans le rapport d'activité reprenant la synthèse de l'activité.

Le concessionnaire propose annuellement en décembre de l'année N un projet de plan d'actions pour l'année N+1. Ce projet sera établi avec et validé par le Grand Besançon Métropole. Il sera également établi en concertation avec le SMPSI TEMIS pour ce qui concerne TIMM, et en lien avec les acteurs locaux du développement économique (Incubateur, pôle de compétitivité, AER, centres de recherche…).

Toute action non initialement prévue au programme annuel devra être soumise à l'accord préalable du concédant.

B/ L'animation des pépinières et de l'hôtel d'entreprise

L'animation et la promotion des pépinières d'entreprises se fera par le biais de visites (scolaires, étudiants, agences de développement, élus, chefs d'entreprises…), d'événements (salons, congrès, journées thématiques, portes ouvertes, petit-déjeuner…) et d'un plan de communication; ces actions de promotion devront être menées de façon coordonnée avec Grand Besançon Métropole et le cas échéant avec le SMPSI TEMIS.

En parallèle de l'accueil des porteurs de projets, le concessionnaire les informe des spécificités du dispositif « pépinière-hôtel d'entreprises » de Grand Besançon Métropole sur Palente et sur TIMM.

A ce titre, le concessionnaire devra soumettre pour approbation à GBM et au SMPSI TEMIS le cas échéant l'ensemble des supports de communication dédiés à ces événements ; e-mailing, invitations, site internet du concessionnaire, site internet dédié au dispositif « pépinières et hôtel d'entreprises » avec lien vers le portail internet économique de GBM, communiqués de presse, réseaux sociaux.

Tous les supports de communication afférents seront à faire valider au préalable par GBM.

C/ L'aide au montage, l'analyse et l'évaluation des projets :

Le concessionnaire oriente et accompagne les porteurs de projets dans leur démarche de création-reprise d'entreprise. Le concessionnaire les informe sur les dispositifs, notamment académiques, techniques et financiers, d'aide à l'innovation (centres de recherche et de transfert de technologies, pôle de compétitivité, chèque-innovation, financements BPI et autres).

Le concessionnaire organise, avec l'appui de Grand Besançon Métropole et/ou le SMPSI TEMIS une offre de services et d'expertises associant les ressources locales, régionales voire nationales dans les domaines des ressources humaines, du financement (fonds propres, investissement…), de l'innovation, du marketing, de l'immobilier…, ce, en vue de réunir toutes les conditions et les moyens à même de pérenniser et de favoriser la croissance des entreprises accueillies.

Le concessionnaire analyse les besoins des porteurs de projets et leur propose un accompagnement fondé sur :

- Un examen approfondi du projet avec son porteur. Le concessionnaire devra évaluer avec le porteur, l'adéquation homme/projet, l'opportunité et la faisabilité du projet sur les aspects commercial, financier et juridique (dont la propriété intellectuel); l'objectif étant de valider la démarche entrepreneuriale des porteurs de projet.

  Sur TIMM, le concessionnaire aura à s'organiser avec le dispositif DECA-BFC, incubateur de Bourgogne-Franche-Comté.

- L'analyse critique des projets au regard des objectifs de pérennisation et de croissance de l'activité, de la soutenabilité financière, de l'adéquation homme/projet...qui fera l'objet d'une proposition de « parcours » de formation et de suivi.

Le concessionnaire élabore un dossier-type d'évaluation précisant de manière homogène l'ensemble des dimensions d'un projet de création ou de reprise d'une entreprise : humaine, économique, financière, technique, juridique permettant au comité d'agrément d'apprécier la viabilité à terme de l'activité. Pour ce qui concerne TIMM, la dimension innovante et technologique du projet de création sera déterminante.

Le concessionnaire soumet le projet au Comité d'Agrément (cf. Article 8.1). Après avis favorable de ce dernier, le concessionnaire conclut avec l'entreprise une convention écrite d'accompagnement et d'hébergement (Annexe 8).

D/ L'animation d'un lieu de vie :

Les pépinières d'entreprises de Palente et de Temis Innovation se veulent être un espace d'apprentissage du métier de chef d'entreprise. Un programme de rencontres et d'animations rythme la vie des pépinières.

Outre les prestations apportées, les lieux sont organisés pour favoriser la convivialité et l'échange.

Le nouvel arrivant est présenté aux entreprises ; un guide pratique d'accueil lui est remis pour faciliter l'intégration (Annexe 10). Chaque année, le concessionnaire actualise le guide et le fait valider sur la forme et sur le fonds par Grand Besançon Métropole

Au moins une fois par an, le concessionnaire réunit les entreprises pour recueillir les propositions d'amélioration de la vie collective.

Le concessionnaire doit veiller pendant toute la durée du contrat :

- A créer sur les sites un climat de confiance et de convivialité ; ce critère étant mis en avant par les porteurs de projet,
- A favoriser des synergies et des rencontres entre créateurs d'entreprises et avec le tissu économique local,
- A clarifier les conditions de mise à disposition des services. Le concessionnaire devra s'attacher à ce que les services proposés aux porteurs de projets correspondent aux besoins des entreprises,
- A adapter les locaux sur la base des consignes du comité d'agrément et à garantir une surface minimale dédiée à la pépinière définie conjointement avec le concédant et qui ne pourra être inférieure à 30%.

E/ La mise à disposition des ressources optimisées

Le concessionnaire s'engage à mettre à disposition à minima les services partagés suivants :

- Accueil physique des visiteurs
- Accès à l'espace de convivialité
- Standard téléphonique personnalisé (filtrage et aiguillage des appels, prise de messages)
- Réception et enlèvement des colis
- Service courrier et fax (réception et répartition à l'arrivée, mise à disposition d'une machine à affranchir, expédition du courrier affranchi)
- Mise à disposition de salles de réunion
- Accès à du matériel de reprographie (photocopieurs, machine à relier, massicot)
- Accès à un réseau permettant une connexion à Internet et à une offre de services qui en découle
- Service de téléphonie (mise à disposition d'un poste téléphonique, mise à disposition d'une ligne téléphonique permettant les appels entrants)
- Service de visioconférence
- Accès à la documentation
- Accès à des périodiques économiques

F/ L'accompagnement post-création et l'aide à la décision

Le suivi des nouvelles entreprises accueillies sera opéré par le concessionnaire. Celui-ci devra s'attacher à consolider toutes informations sur la santé et les perspectives de l'entreprise disponibles auprès des acteurs du réseau du développement économique et de l'innovation (BPI, Fonds publics d'investissement, PFIL, agences…). Le concessionnaire organisera sous couvert de la confidentialité le partage de ces informations avec le concédant et le SMPSI TEMIS au sein d'un comité de suivi.

Ce suivi régulier de l'activité se fera au travers :

- d'entretiens d'étapes avec le dirigeant et sur la base de tableaux de bord (trésorerie, chiffre d'affaires, compte de résultat...),
- de la mesure et l'analyse des écarts constatés entre l'avancement réel du projet et son prévisionnel pour éclairer le chef d'entreprise sur les ajustements à opérer,
- de la définition d'actions ou de toutes mesures d'ajustement répondant aux besoins du porteur de projet,
- de l'adaptation-ajustement des conditions d'accompagnement telles que définies en phase amont.

G/ « Favoriser l'insertion dans l'environnement »:

- L'organisation de la signalétique, intérieure et extérieure aux sites, annonçant les entreprises,
- La mise en relation avec toute entreprise, organisme de soutien au développement des entreprises ou organisation industrielle de type Pôle de compétitivité dans un souci de promotion de la nouvelle activité hébergée, d'une part, et du tissu économique local, source importante de synergies industrielles locales de type cluster, d'autre part.
- La préparation à la sortie des locaux, en lien étroit avec Grand Besançon Métropole, et le PSI-TEMIS pour TIMM, en développant notamment les relations avec les promoteurs d'immobilier d'activités (bureaux, locaux industriels ou à vocation artisanale...).
- L'apprentissage de l'autonomie qui conduit à manager la sortie des pépinières et de l'hôtel d'entreprises. Envisagée dès la signature de la convention d'accompagnement personnalisé, l'après-pépinière et l'après hôtel se préparent plus activement au moins six mois avant la date présumée. Il est de la responsabilité du concessionnaire de faciliter cette transition.

Pour ce qui concerne les sorties de TIMM, elles devront être prioritairement orientées sur les parcs d'activités bisontins TEMIS & TEMIS santé.

D'une manière générale, priorité sera donnée à la recherche de solutions d'implantation sur le territoire de Grand Besançon Métropole, en lien avec la Direction de l'Economie de GBM.

## Article 8 **CONDITION D'ACCUEIL DES PORTEURS DE PROJETS**

### 8.1 Comité d'agrément

En accord avec Grand Besançon Métropole, le concessionnaire s'entoure d'un comité d'agrément, composé de compétences entrepreneuriales, techniques et financières pour examiner l'entrée en pépinière d'entreprises.

Le comité d'agrément de TIMM - TEMIS INNOVATION est composé de la façon suivante :

- un ou plusieurs représentants de Grand Besançon Métropole,
- un ou plusieurs représentants du concessionnaire,
- un représentant du PSI TEMIS,
- un représentant de la Région ou de ses agences (AER…) sur le volet innovation et création d'entreprise,
- un représentant du CETIM,
- un représentant de DECA-BFC, incubateur de Bourgogne-Franche-Comté,
- un représentant du Pôle de Compétitivité des Microtechniques,

- un représentant de FEMTO-ST ou de tout laboratoire de recherche compétent.

Pourra être associée à ce comité toute personne physique ou morale experte du domaine d'activité visée par le porteur de projet (CIC, Centre technique, leader d'opinion, chercheur…). Le concessionnaire sollicitera le concédant dans ce sens.

Le comité d'agrément de PALENTE est composé de la façon suivante :

- un ou plusieurs représentants de Grand Besançon Métropole,
- un ou plusieurs représentants du concessionnaire.

Pourra être associée à ce comité toute personne physique ou morale experte du domaine d'activité visée par le porteur de projet. Le concessionnaire sollicitera le concédant dans ce sens.

Le concessionnaire analyse le projet et en évalue les besoins ; Il soumet pour avis cette évaluation au comité d'agrément puis propose pour accord à Grand Besançon Métropole l'admission en pépinière d'entreprises en tenant compte des éléments suivants :

- besoins techniques, administratifs, organisationnels, financiers,
- offre de formation individualisée et de prestations personnalisées,
- conseil en matière de gestion générale (stratégie, communication, ressources humaines),
- mise en relation avec des prestataires-fournisseurs extérieurs et orientation vers les aides financières disponibles.

### 8.2 Convention d'accompagnement et d'hébergement

La convention définit les obligations de chacune des parties, notamment en termes de communication, de recours au conseil, de formation individualisée, d'aide au démarrage, de suivi, de contrôle des tableaux de bord, d'animation collective et d'aide à l'installation.

La convention rappelle l'engagement des nouvelles entreprises en pépinière à respecter le « parcours » de formation et de suivi élaboré et proposé par et avec le concessionnaire et à participer à la vie sociale des pépinières.

En matière de communication, la convention prévoit obligatoirement et systématiquement les dispositions suivantes :

- Sur TIMM, elle rappelle la vocation technopolitaine du site. Il sera ainsi fait obligation pour toute entreprise en pépinière-hôtel de mentionner « TEMIS Innovation- Maison des Microtechniques » dans son adresse postale et sur l'ensemble de ses supports de communication, de promotion et dans ses présentations (papier en-tête, carte de visite, site internet, stands, powerpoint…)
- Tout bénéficiaire du dispositif « pépinière-hôtel d'entreprises » doit faire figurer le logo de Grand Besançon Métropole sur ses supports de communication et présentations.

La convention précise les prestations de services offertes et moyens mis à disposition tant internes qu'externes ainsi que les conditions de mise à disposition des locaux.

La qualification juridique de la convention d'accompagnement et d'hébergement n'est pas la même selon qu'elle est consentie sur le site de Palente ou sur le site de Temis Innovation.

Le concessionnaire est en effet parfaitement informé que :

- sur le site de Palente, le contrat de concession de service public est pour partie conclu sur le domaine privé de la Chambre de commerce et d'industrie Saône-Doubs. Concernant le bâtiment du 2C du chemin de Palente, un contrat de sous-location est conclu entre le concessionnaire et Grand Besançon Métropole (Annexe 1a) et les

conventions d'accompagnement et d'hébergement, consenties sur le domaine privé, constituent des sous-sous locations assujetties à un régime de droit privé.

- Sur le site de Temis Innovation, le contrat de concession de service public est consenti sur le domaine public de Grand Besançon Métropole au cœur du PSI TEMIS et la convention d'accompagnement et d'hébergement constitue un contrat de sous-occupation du domaine public.

De ce fait, sur le site de Temis, la convention a la nature juridique de convention d'occupation précaire du domaine public. A ce titre, elle n'accorde à son titulaire aucun droit commercial réel ou patrimonial.

La convention d'accompagnement et d'hébergement est conclue pour une durée maximale de :

- 24 mois, exceptionnellement prorogée de 6 à 24 mois par accord exprès de Grand Besançon Métropole en pépinière sur TEMIS, de 6 à 36 mois sur Palente
- 24 mois, exceptionnellement prorogée de 3 à 24 mois par accord exprès de Grand Besançon Métropole en hôtel d'entreprises.

La durée maximale s'entend à partir de la date de signature de la première convention d'hébergement, y compris en cas d'extension de la surface occupée ou de changement de locaux.

La convention prévoit expressément la préparation et les conditions de sortie de l'entreprise accueillie de la pépinière et de l'hôtel.

La convention d'accompagnement et d'hébergement prévoit les conditions financières de l'hébergement et de l'accompagnement de l'entreprise telles que définies au présent article, et notamment la possibilité d'imputer à l'entreprise hébergée tout ou partie de la pénalité de dépassement de la durée maximale d'hébergement que Grand Besançon Métropole serait susceptible d'appliquer au concessionnaire en application du présent article.

Ces dispositions s'appliqueront de plein droit aux porteurs de projet et aux entreprises hébergées à compter de l'entrée en vigueur de la convention d'hébergement.

Un modèle de convention d'accompagnement et d'hébergement est joint en annexe 8.

Relations avec les occupants : pendant toute l'exécution de la convention de concession de service public, le concessionnaire est le seul interlocuteur des titulaires des conventions d'hébergement et d'accompagnement.

### Article 9 **- REGLEMENT INTERIEUR REGISSANT LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT ENTRE LE CONCESSIONNAIRE ET L'ENTREPRISE HEBERGEE**

Le concessionnaire a la responsabilité d'établir le règlement Intérieur régissant les modalités de fonctionnement entre le concessionnaire et l'entreprise hébergée.

Ce règlement approuvé par le concédant est joint en Annexe 4. Il est affiché par le concessionnaire de façon à être parfaitement visible aux divers accès des sites

Toutes les modifications du règlement intérieur sont communiquées au concédant dans le cadre de la remise du rapport annuel. Le règlement intérieur consolidé des modifications apportées par le concessionnaire est également joint au rapport annuel.

### Article 10 **- STATUT DU PERSONNEL**

Le concessionnaire reprend l'ensemble du personnel antérieurement affecté à l'exploitation des pépinières et de l'hôtel d'entreprise (annexe 5a).

Il est seul responsable de l'engagement du personnel affecté à l'exploitation du service. Il s'engage à affecter le personnel nécessaire en nombre et compétence pour exécuter les missions résultant du présent contrat (Annexe 5b).

Il est tenu au respect des prescriptions légales et réglementaires en vigueur en matière de législation sociale.

L'organigramme, les fonctions, qualités des salariés ainsi que leur affectation sur les différents sites sont communiqués chaque année à GBM dans le cadre de la remise du rapport annuel.

### Article 11 - EXCLUSIVITE DU SERVICE

Pendant la durée du présent contrat, le concessionnaire bénéficie d'une exclusivité pour l'exploitation des activités déléguées.

### Article 12 - SUBDELEGATION

Le concessionnaire est tenu d'assurer personnellement l'exécution de la mission qui lui est confiée.

Toutefois, il peut, avec l'approbation expresse et écrite de GBM, subdéléguer une partie des tâches qui lui incombent, mais il reste dans ce cas le seul interlocuteur responsable vis à vis de GBM. Cet accord lui est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Si le concédant ne répond pas à la demande du concessionnaire dans un délai de trente jours calendaires à compter de la réception de la demande faite par lettre recommandée avec accusé de réception, celle-ci est réputée refusée.

Les contrats ne pourront être conclus pour une durée supérieure à celle du présent contrat. Ils prendront fin de plein droit en même temps que la présente convention, quelle qu'en soit la cause Le concessionnaire devra obligatoirement faire figurer ces dispositions sur les documents contractuels le liant à des tiers et concernant tous ces services exploités.

Le concessionnaire a obligation de délivrer copie de ces documents à Grand Besançon Métropole. De plus, tous les contrats passés par le concessionnaire avec des tiers et nécessaires à la continuité du service doivent comporter une clause réservant expressément à GBM la faculté de se substituer au concessionnaire ou de substituer un tiers dans le cas où il serait mis fin au contrat.

### Article 13 - CESSION DU CONTRAT ET CESSION DE PARTS SOCIALES

#### 14.1. Principe général de la cession du contrat

Au sens du présent article, la cession du contrat correspond à un changement de la personne morale du concessionnaire. La cession régie par le présent article s'entend de la reprise pure et simple par le cessionnaire de l'ensemble des droits et obligations résultant de la présente concession, sans remise en cause de ses éléments essentiels.

Le cessionnaire est une personne morale distincte du concessionnaire. Les créations de sociétés par scission, fusion-absorption, cession ou apport partiel d'actifs entrent dans le champ d'application du présent article.

Il en va de même dans l'hypothèse d'une cession du présent contrat à une société contrôlée par le concessionnaire au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, suite à une opération de restructuration interne ou le changement de la forme juridique de la personne morale du concessionnaire.

#### 14.2. Autorisation préalable

Toute cession du contrat, à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, ne peut intervenir qu'après un accord préalable, exprès et écrit du concédant.

Tout projet de cession du contrat est porté à la connaissance du concédant accompagné de l'ensemble des documents lui permettant d'apprécier le projet de cession.

Le concédant dispose, pour se prononcer, d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande, qui doit être formulée par le concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception et contenir toutes justifications nécessaires à l'appréciation de la qualité du cessionnaire.

A défaut de réponse dans ce délai, l'autorisation est réputée refusée.

Le concédant peut refuser son autorisation à la cession du contrat uniquement au regard de l'insuffisance des garanties présentées par le cessionnaire ou si la cession aboutit à une remise en cause des éléments essentiels du choix du titulaire initial du contrat.

A cet effet, il est entendu entre les parties que le cessionnaire apportera les garanties similaires à celles apportées par le concessionnaire, notamment les garanties nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Un avenant de transfert signé conjointement par Grand Besançon Métropole, le nouveau et l'ancien concessionnaire, viendra matérialiser les conditions de cet accord.

En cas de refus de Grand Besançon Métropole d'agréer le nouveau concessionnaire pour un motif ci-dessus évoqué, Grand Besançon Métropole pourra mettre le concessionnaire en demeure de lui proposer un autre remplaçant dans un délai de soixante jours calendaires. Passé ce délai ou en cas de nouveau refus motivé de GBM, le concessionnaire pourra être considéré comme défaillant et la résiliation du contrat pourra être prononcée aux torts et risques du concessionnaire.

La cession n'entraîne et n'ouvre droit à aucune renégociation du présent contrat. En tout état de cause, la cession intervenue en méconnaissance du présent article ne sera pas opposable au concédant, le concessionnaire restant seul responsable de l'exécution des obligations contenues.

La cession du contrat par le concessionnaire sans agrément ou nonobstant un refus opposé par le concédant est susceptible d'entraîner la déchéance telle que prévue à l'Article 51.

### 14.3. Cession de parts sociales

Toute cession partielle ou totale de titres entrainant une perte du contrôle du concessionnaire au sens de l'article L.233-3 du code de commerce ne pourra intervenir qu'à la condition d'obtenir l'accord exprès et préalable du concédant.

Le concédant ne pourra refuser son agrément que si les capacités économiques, professionnelles ou techniques du nouvel actionnaire lui paraissent insuffisantes ou si le changement d'actionnariat envisagé s'accompagne d'une dégradation du niveau des garanties attachées à la bonne exécution de la convention.

En l'absence de garanties équivalentes apportées par le cessionnaire, le concédant peut exiger du concessionnaire la production d'une garantie financière de bonne exécution de la présente convention. En outre, en cas de cession visée à l'alinéa 1er non autorisée ou intervenant malgré un refus du concédant, celle-ci pourra résilier le contrat en application de l'Article 51.

## Article 14 - **REVISION**

Le présent contrat peut être révisé d'un commun accord entre les parties et dans le respect de la règlementation, notamment dans les hypothèses suivantes :

- En cas d'évolution des besoins des usagers, par exemple pour l'introduction de nouveaux services ou la suppression de services qui ne sont plus adaptés à leurs besoins,
- En cas de modification significative des biens, à la demande de Grand Besançon Métropole ou du concessionnaire,
- En cas de travaux d'adaptation, de mise en conformité, de mise aux normes des biens mobiliers, immobiliers et des équipements mis à disposition du concessionnaire décidés par GBM ou imposés par la réglementation applicable ;
- En cas de modification substantielle du périmètre ou des caractéristiques des services délégués tels que stipulés au présent contrat;
- En cas d'évolution importante de la règlementation afférente à l'activité déléguée,
- En cas de force majeure ou de cas fortuit qui pourraient avoir un impact substantiel sur l'équilibre économique général de la convention ;
- En cas de modification du mode d'actualisation des tarifs décidée par GBM pour motif d'intérêt général ;
- En cas de mise en œuvre par GBM de nouveaux équipements de téléphonie (du type Datacenter) susceptibles de permettre au concessionnaire d'offrir aux entreprises de nouveaux services, notamment pour adapter par voie d'avenant la grille tarifaire.
- Les parties conviennent qu'en cas de décision de l'administration fiscale de modifier le régime d'assujettissement de la contribution financière versée par GBM au concessionnaire, elles se rencontreront pour étudier les conséquences de cette décision sur l'équilibre économique du contrat.

La procédure de révision des conditions financières n'entraînera pas l'interruption des clauses financières fixées par la convention de concession de service public, qui continueront à être appliquées jusqu'à l'achèvement de la procédure de révision.

Le réexamen des conditions de la convention ne peut intervenir que par voie d'avenant.

La partie qui sollicite la révision adresse sa demande à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À compter de cette notification, les parties se rapprochent afin de déterminer les conséquences éventuelles de la modification, et, le cas échéant, les modalités de leur réalisation et de leur financement.

Lorsque la partie demanderesse est le concessionnaire, il communique à GBM, dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la demande de révision, une proposition technique et financière, comportant notamment le calendrier d'exécution de la révision proposée, son coût ou/et le bénéfice attendu, ainsi que l'incidence de la révision sur l'économie de la délégation, par exemple les nouveaux tarifs proposés.

Grand Besançon Métropole se prononce sur cette proposition dans un délai maximum de soixante jours à compter de sa réception.

GBM se réserve la possibilité :

- soit d'accepter la proposition du concessionnaire,
- soit de refuser la proposition du concessionnaire et de renoncer à la révision proposée,
- soit de refuser la proposition du concessionnaire et d'émettre une contre-proposition.

Dans cette dernière hypothèse, en cas de désaccord entre les parties sur les modalités de la révision, elles conviennent par avance de solliciter l'avis d'un expert indépendant, intervenant aux frais du concessionnaire si l'expert conclut en faveur de GBM et inversement.

Sauf sujétions techniques imprévues ne résultant pas du fait des parties, l'avenant éventuellement conclu ne peut bouleverser l'économie générale du contrat ni en changer l'objet.

### Article 15 **- CONTINUITE DU SERVICE**

Le concessionnaire est tenu d'assurer la continuité du service public des pépinières d'entreprises et de l'hôtel d'entreprises qui lui est confié.

Le concessionnaire doit informer sans délai Grand Besançon Métropole de la survenance de tout évènement susceptible de compromettre durablement la bonne exécution de sa mission.

Tout arrêt, pour quelle que cause que ce soit, devra être prévu en accord avec Grand Besançon Métropole. En cas d'arrêt du service, le concessionnaire pourra voir sa responsabilité recherchée dans les conditions prévues aux articles 50 et 51 du présent contrat, sauf dans les hypothèses suivantes :

- destruction partielle ou totale des ouvrages, non imputable au concessionnaire
- évènement extérieur, indépendant de la volonté du concessionnaire ou imprévisible et qui rend impossible la poursuite de l'exécution du présent contrat.
- Fermeture d'un site prescrite par les autorités publiques pour un motif dont la responsabilité n'incombe pas au concessionnaire
- Force majeure
- Grève du personnel non imputable au concessionnaire
- Faute imputable au concédant
- Arrêt du service dû à l'exécution de travaux de quelque nature que ce soit non imputables à la faute du concessionnaire

Les cas ci-dessus constituent des cas exonératoires de la responsabilité du concessionnaire.

Dans les cas visés ci-dessus, le concédant et le concessionnaire conviennent de se rencontrer dans les plus brefs délais, afin d'étudier l'impact de l'interruption de service sur l'équilibre économique général du contrat ainsi que les modalités et conditions de poursuite de l'exploitation des activités.

Par ailleurs, les parties discuteront de la possibilité d'une éventuelle exonération du Concessionnaire pour le paiement des redevances prévues aux articles 25.1 et 37 et du Concédant pour la contribution financière prévue à l'article 43.2, au prorata de la période de fermeture dans les cas suivants :

- Evénement extérieur, indépendant de la volonté du Concessionnaire et/ou du Concédant, qui rend l'exécution du contrat temporairement impossible dans des conditions compatibles avec la réglementation,
- Fermeture d'un site prescrite par les autorités publiques, administratives ou judiciaires pour un motif dont la responsabilité n'incombe pas au Concessionnaire et/ou au Concédant,
- Force majeure,
- Faute imputable au Concédant

### 15.1 Force majeure

Aucune des parties n'encourt de responsabilité ou de sanction pour n'avoir pas exécuté ou avoir exécuté avec retard une de ses obligations au titre du contrat dans la mesure où un tel manquement ou un tel retard résulte directement d'un cas de force majeure.

La partie qui invoque le cas de force majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations au titre présent contrat.

La partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un cas de force majeure n'est fondée à l'invoquer que dans la limite des effets que l'événement aurait provoqué si cette action ou omission n'avait pas eu lieu sans préjudice des actions auxquelles elle s'expose de la part du cocontractant du fait des conséquences de son action ou omission.

Le présent contrat sera résilié dans les conditions de l'Article 55, d'un commun accord de plein droit, en cas de survenance d'un cas de force majeure ayant pour effet de compromettre définitivement l'exécution du contrat ou d'en rendre impossible l'exécution sur une période continue supérieure à six (6) mois.

### 15.2 Imprévision - Réexamen des conditions financières

A/ Imprévision

En cas de survenance d'un ou d'une suite d'événement(s) (i) imprévisible(s) à la date d'entrée en vigueur et extérieur(s) aux parties, et (ii) ayant pour conséquence de dégrader de manière significative l'équilibre économique du contrat, les parties se rencontrent afin d'envisager les mesures qui pourraient être prises dans le cadre de son exécution pour en rétablir son équilibre économique.

B/ Révision des conditions financières

Pour tenir compte des changements dans les conditions de fonctionnement du service, les conditions financières d'exécution du contrat peuvent être soumises à révision, sur demande soit du concédant soit du concessionnaire, dans les cas définis ci-après :

- En cas de modifications de la législation, réglementation (en ce compris les normes techniques, règles fiscales, …), etc. impactant significativement l'activité
- Survenance d'un ou plusieurs événements mentionnés à l'article 16 relatif à la continuité du service ayant un impact sur l'équilibre économique du contrat ;

En cas de survenance de l'un des cas ci-dessus, les Parties conviennent de se rencontrer dans les plus brefs délais afin d'étudier l'impact de l'événement sur l'équilibre économique général du contrat et de définir le cas échéant les modalités et conditions d'exécution du contrat.

Les parties pourront décider de modifier notamment les conditions financières du présent contrat par avenant.

## CHAPITRE 4. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX DE PALENTE

### Article 16 - LOCAUX DE PALENTE -EXPOSE

Ce chapitre présente, pour le site de Palente, le volet immobilier du Contrat de Concession de Service Public entre Grand Besançon Métropole et le concessionnaire.

Au sein de la copropriété « Espace Industriel de Palente », situé au 2 et 4 Chemin de Palente à Besançon, Grand Besançon Métropole est :

- d'une part, locataire de la Chambre de Commerce et d'Industrie Saône-Doubs dans l'immeuble situé 2C Chemin de Palente (Besançon), à la suite d'un bail contracté à compter du 1er janvier 2018 pour une période de 9 années (copie en Annexe 1a).
- d'autre part, substituée aux droits et devoirs du propriétaire, la Ville de Besançon, dans l'immeuble situé 4J Chemin de Palente (Besançon), en application des articles 1321-1 et 1321-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (copie de la Convention de transfert en Annexe 1b).

Ces locaux, constitutifs du domaine privé de Grand Besançon Métropole, sont affectés à la Pépinière d'entreprises de Palente.

### Article 17 - DESIGNATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

Dans un ensemble immobilier dénommé ESPACE INDUSTRIEL DE PALENTE sis Ville de BESANÇON, 2 et 4 chemin de Palente, cadastré :

| Section | N° | Lieudit ou voie | Nature | Contenance | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ha | A | ca |
| CD | 200 | 2 et 4 Chemin de Palente | | 03 | 18 | 04 |

Grand Besançon Métropole met à la disposition de l'occupant les locaux et surfaces suivantes :

A/ A usage privatif :

- au 2C Chemin de Palente : 30 lots de copropriété en nature de bureaux, local professionnel et circulations privatives pour une surface de 1078 m²,
- au 4J Chemin de Palente : 34 lots de copropriété en nature de bureaux, local professionnel et circulations privatives pour une surface de 2248 m²,

Le tout représentant une surface totale de 3326 m², telle que figurée sur les plans en Annexe 1c.

En outre, le concessionnaire aura l'usage privatif de 52 places de stationnement extérieur telles que figurées sur le plan en Annexe 1c.

B/ A usage commun avec les autres occupants de l'immeuble :

- l'ensemble des parties communes et équipements communs de la copropriété.

Article 18 **- DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION – FACULTE DE CONSENTIR UNE SOUS-OCCUPATION**

Les surfaces mises à disposition sont destinées (Annexe 1f – Plan et état de ventilation des surfaces) :

- à un usage privatif de bureaux au profit du concessionnaire (226 m²) pour le service objet de la présente concession de service public, et éventuellement pour ses activités propres.
- à un usage privatif de bureaux ou ateliers (1957 m²) à destination finale des entreprises intégrées en pépinière et suivies par le concessionnaire.
- à un usage partagé de surfaces communes (937 m²) et espaces services communs (206 m²) à destination du concessionnaire et des entreprises intégrées en pépinière.

En conséquence, le concessionnaire a la faculté de consentir, par le présent contrat, une sous-occupation à titre privatif et/ou partagé pour les surfaces destinées aux occupants finaux intégrés en pépinière.

- Conditions particulières relatives aux locaux privatifs du concessionnaire :

Grand Besançon Métropole pourra consentir à ce que le concessionnaire occupe des surfaces à titre privatif et pour les besoins des missions qu'il conduit dans le cadre de son objet statutaire. Ces surfaces représentent actuellement une emprise totale de 226 m² (plan en Annexe 1f)

Le concessionnaire occupant les lieux à titre principal pour les besoins de la concession de service public, il ne pourra le cas échéant revendiquer ni le bénéfice des dispositions du statut des baux professionnels tel qu'il résulte de l'article 57-A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, ni le statut des baux commerciaux prévu par le décret du 30 septembre 1953.

Article 19 **- ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE**

Les parties s'engagent à procéder au cours du 1er trimestre de la prise de jouissance, à un état des lieux d'entrée qui sera dûment daté et signé par chacun, puis annexé à la présente (Annexe 1j).

De même, les parties s'engagent à procéder au cours du dernier trimestre du présent contrat, à un état des lieux de sortie qui sera dûment daté et signé, au terme de la concession de service public.

Les états des lieux d'entrée et de sortie porteront de façon distincte sur les surfaces suivantes :

- surfaces à usage privatif de la pépinière
- surfaces à usage partagé de la pépinière
- bureaux privatifs mis à disposition du concessionnaire

Article 20 **- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier contenant les surfaces mises à disposition fait partie intégrante d'une copropriété dont le règlement est joint en Annexe 1d.

Le concessionnaire déclare en avoir pris connaissance, s'y conformer et faire respecter ce règlement sans que Grand Besançon Métropole ne puisse être inquiétée à ce sujet.

Par ailleurs, Grand Besançon Métropole reste l'interlocuteur unique du syndic et siège à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour les surfaces mises à disposition dans le cadre du présent contrat.

En l'occurrence, le concessionnaire et/ou ses occupants finaux ne sont pas habilités à saisir le syndic en nom et place de Grand Besançon Métropole.

## Article 21 - TRAVAUX PONCTUELS SUR LES LOCAUX

### 21.1 Travaux d'adaptation des Locaux

A/ En partie Pépinière et locaux à usage du concessionnaire

S'agissant des travaux d'adaptation (notion de fonctionnalité des locaux au regard des activités hébergées) en parties privatives motivés par le concessionnaire ou son occupant final, le concessionnaire s'engage à solliciter l'autorisation notifiée de Grand Besançon Métropole avant de faire procéder à tous travaux. Cette demande d'accord sera écrite, accompagnée du descriptif précis de la nature et du lieu des travaux, objet de l'adaptation.

En cas d'accord de Grand Besançon Métropole, le concessionnaire s'engage à réaliser les travaux sous sa responsabilité pleine et entière et à respecter les éventuelles prescriptions notifiées dans l'accord; notamment celles relatives à la remise des locaux dans leur état initial.

B/ En partie communes générales de la copropriété

Le syndic, après décision de l'Assemblée Générale, procède aux travaux d'adaptation dès lors que ceux-ci sont imposés par le cadre réglementaire ou dès lors qu'ils sont indispensables au bon fonctionnement opérationnel de l'immeuble.

### 21.2 Travaux d'amélioration effectués par Grand Besançon Métropole

Pour les locaux à usage partagé au sein de la pépinière, Grand Besançon Métropole effectue à ses frais tous travaux d'amélioration (notion de confort, environnement de travail) rendus nécessaires au bon fonctionnement du site, ainsi que tous les investissements qu'elle jugera utiles dans l'intérêt du service public délégué.

Les parties conviennent que la nature des travaux fera l'objet d'une concertation préalable entre les parties (faisabilité technique et financière, travaux en site occupé,...) ; ainsi que d'une programmation annuelle.

Lorsque les travaux modifient de manière substantielle la destination des locaux, Grand Besançon Métropole en informera préalablement le concessionnaire.

### 21.3 Travaux d'amélioration effectués par le concessionnaire

Pour les locaux à usage privatif au sein de la pépinière, les travaux d'amélioration (notion de confort, environnement de travail) sont à l'initiative unique du concessionnaire et/ou de son occupant final, et demeurent à leur charge exclusive.

Au cas où le concessionnaire estimerait que certains travaux et/ou acquisitions de biens d'équipement seraient de nature à faciliter ou améliorer la qualité du service rendu aux entreprises, il pourra proposer de réaliser les investissements nécessaires.

Lorsqu'ils modifient de manière substantielle la destination des locaux, et en tout état de cause lorsque leur montant dépasse CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €), le concessionnaire devra en informer préalablement Grand Besançon Métropole par simple courrier afin d'obtenir son agrément. Cet agrément sera réputé acquis en cas de silence de Grand Besançon Métropole à l'issue d'un délai de 30 jours suivant la réception du courrier de demande d'agrément.

Les travaux et/ou biens d'équipements, ouvrages et installations acquis ou réalisés en tout ou partie par le concessionnaire sont considérés comme des biens de reprise.

L'ensemble de ces biens d'équipements ainsi que leur valeur d'achat et leurs conditions de financement et d'amortissement devront être inscrits sur une liste mise à jour annuellement et remise à Grand Besançon Métropole chaque année.

Au terme du contrat, la reprise de ces biens se fera dans les conditions prévues à l'article 56.

## Article 22 - ENTRETIEN, MAINTENANCE, MISE EN CONFORMITE ET RENOUVELLEMENT DES BIENS

La répartition entre Grand Besançon Métropole et le concessionnaire des obligations d'entretien et de maintenance du patrimoine immobilier se fonde sur la norme NF X60-000, dont le concessionnaire disposera d'un exemplaire à jour.

Grand Besançon Métropole réalise et prend en charge :

- les opérations prévisibles de maintenance dont les échéances sont des intervalles de temps supérieurs à 12 mois ; qui correspondent en général au niveau 4 définit dans la norme.
- les opérations de rénovations reconstructions assimilables à des investissements et programmées en fonction de la durée de vie prévisibles des biens ; qui correspondent en général au niveau 5 défini dans la norme.

Par ailleurs, les surfaces mises à disposition comptent un certain nombre d'équipements centraux qui servent à l'ensemble des usagers de l'immeuble. GBM, en lien avec le syndic de copropriété qui assure la charge technique, participe au paiement de la charge de maintenance desdits équipements.

La prise en charge financière de ce poste d'exploitation est en partie répercutée aux occupants dans le cadre des charges locatives récupérables.

### 22.1 Maintenance relevant du concessionnaire

Le concessionnaire réalise et prend en charge les opérations récurrentes de maintenance dont la périodicité est inférieure ou égale à 12 mois ainsi que la maintenance curative simple ; qui correspondent en général aux niveaux 1 – 2 – 3 de la norme NF X60-000.

Par ailleurs, le concessionnaire prend à sa charge les actions de maintenance et contrôle réglementaire suivantes qui ne sont pas exhaustives et pourront le cas échéant être complétées:

- Vérification réglementaire des installations électriques pour les surfaces mises à disposition par le concessionnaire.
- Vérification réglementaire du réservoir d'air comprimé (500l)
- Vérification, entretien et maintenance des équipements de chauffage
- Entretien et maintenance de 2 climatiseurs
- Entretien et Maintenance des équipements de sécurité Incendie (extincteurs, BAES, désenfumage)
- les contrats d'assistance concernant les équipements et logiciels informatiques, tels que stipulés en article 4 du présent contrat, relèvent du concessionnaire. Il assure les opérations techniques de maintenance curative ou corrective, voire évolutive, complémentaire à la garantie/maintenance standard.

- Locaux et équipements à usage privatif et partagé au sein de la pépinière

Les locaux mis à disposition de l'occupant par le concessionnaire doivent être maintenus en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement.

Si du fait du concessionnaire ou de l'occupant, la sécurité publique vient à être compromise par le mauvais état de ces biens, Grand Besançon Métropole prendra immédiatement, aux frais et risques du concessionnaire qui pourra les répercuter sur l'occupant, les mesures nécessaires pour prévenir tout danger.

- Parties communes générales de la copropriété

La charge de gestion courante et travaux des espaces communs généraux à la copropriété relève du Syndic, après décision de l'Assemblée Générale et/ou du Comité Syndical.

La charge financière de la gestion des communs entre tous les copropriétaires est répercutée au concessionnaire dans la limite des charges locatives récupérables, sur la base du relevé annuel de clôture du compte d'exploitation établi par le syndic de la copropriété.

### 22.2 Renouvellement des biens mobiliers

S'agissant des biens mobiliers, hors informatique, réseau et téléphonie, mis à disposition (Annexe 3), il incombe au concessionnaire de prendre à sa charge leur renouvellement.

Les biens réformés devront être restitués à Grand Besançon Métropole.

Pour l'achat d'un bien d'une valeur unitaire supérieure ou égale à 1 000 € HT, le concessionnaire devra consulter pour avis Grand Besançon Métropole.

Le renouvellement des équipements informatiques, réseaux et téléphoniques (Annexe 3) sont à la charge de Grand Besançon Métropole.

## Article 23 **- PRESTATIONS DE SERVICES LIEES AU FONCTIONNEMENT DU BATIMENT**

### 23.1 Prestations relevant de Grand Besançon Métropole

Grand Besançon Métropole assure les prestations suivantes :

- Représentation de Grand Besançon Métropole au sein de l'Assemblée Générale des copropriétaires et du Comité Syndical,
- Suivi de l'action du syndic de la copropriété pour l'ensemble des postes de charges communes.

Ces prestations sont effectuées à titre gracieux, sans refacturation à l'attention du concessionnaire et des occupants finaux.

### 23.2 Prestations relevant du concessionnaire

Le concessionnaire et par substitution, l'occupant final assure la charge technique et financière de toute prestation de service autres rapportée aux parties privatives suivantes :

- Entretien- ménage : espaces privatifs
- La contractualisation d'un contrat de télésurveillance du site et d'alarme
- La contractualisation et le suivi des contrats privatifs de fluides Gaz et électricité
- La gestion des badges portail envers les occupants finaux

- La gestion des réservations et accès aux espaces services au profit du concessionnaire et ses occupants finaux et leurs équipements techniques
- La mise à jour de la signalétique interne aux locaux et des équipements afférents (tableau d'affichage signalétique interne à l'immeuble).
- La gestion du local poubelle (accès).
- La mission de veille et d'alerte immédiate à la Direction de l'Economie de Grand Besançon Métropole, pour tout disfonctionnement constaté et nécessitant une intervention technique.

En cas de besoin non urgent, l''information sera transmise à la Direction de l'Economie de Grand Besançon Métropole qui agira dans le cadre de ses missions.

En cas de besoin urgent, le concessionnaire devra prendre les mesures conservatoires pour garantir la sécurité de l'immeuble et de ses occupants. Dans tous les cas, ces mesures seront accompagnées d'une information immédiate à la Direction de l'Economie de Grand Besançon Métropole

## Article 24 - **REDEVANCES DE LOCATION**

### 24.1 Redevance d'occupation pour les surfaces pépinière (privatives et partagées)

En contrepartie de la mise à disposition des surfaces servant à la concession de service public, le concessionnaire verse annuellement à Grand Besançon Métropole une redevance de location.

Le montant de cette redevance annuelle s'élève à 93 000,00 € HT (QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS). Cette somme sera assujettie à TVA au taux applicable, Grand Besançon Métropole optant pour l'assujettissement à TVA de la location conformément à l'article 260 du Code Général des Impôts.

Le versement de la redevance intervient chaque trimestre à terme échu et au plus tard le 15 décembre de l'année en cours, payable à la caisse de Monsieur le Trésorier de Grand Besançon Métropole.

Précision est donnée que la redevance est révisée chaque année, selon l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC), l'indice de référence étant le dernier indice trimestriel publié par l'INSEE à la date de signature de la convention ; l'indice de révision étant le dernier indice publié par l'INSEE à la date anniversaire de la signature du contrat.

### 24.2 Redevance pour occupation privative des locaux par le concessionnaire

Grand Besançon Métropole, soucieuse d'étendre le développement économique de son territoire au-delà du strict périmètre du présent contrat, met à disposition du concessionnaire, pour ses activités privatives, une partie des locaux situés au sein du bâtiment 2C du site de Palente, dans les conditions fixée à l'article 19 du présent contrat.

Sont considérés comme des activités privatives l'ensemble des activités qui ne rentrent pas dans l'exploitation directe de la pépinière d'entreprises de Palente telle que définie aux articles 6 à 8.

Les activités privatives susceptibles d'être accueillies sur le site de Palente doivent demeurer accessoires et être sources de synergies avec le service public délégué par Grand Besançon Métropole (formation professionnelle à l'entrepreneuriat, conseil au développement économique local et aux TPE /PME etc.).

Ces activités ne doivent en aucun cas être concurrentes ni perturber en aucune façon le service public délégué.

L'utilisation des ouvrages à des fins privatives (pour le compte du concessionnaire) fait l'objet d'une redevance spécifique annuelle fixée à 24 000 € HT. Cette somme sera assujettie à TVA au taux applicable, Grand Besançon Métropole optant pour l'assujettissement à TVA de la location conformément à l'article 260 du Code Général des Impôts.

Le versement de cette redevance intervient chaque trimestre à terme échu et au plus tard le 15 décembre de l'année en cours, payable à la caisse de Monsieur le Trésorier de Grand Besançon Métropole.

La redevance est révisée chaque année, selon l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC), l'indice de référence étant le dernier indice trimestriel publié par l'INSEE à la date de signature de la convention ; l'indice de révision étant le dernier indice publié par l'INSEE à la date anniversaire de la signature du contrat.

## Article 25 **- CHARGES – PROVISIONS ET AJUSTEMENT SUR COUT REEL**

### 25.1 Charges rapportées aux espaces privatifs

D'une façon générale, les charges locatives relatives aux espaces privatifs, qui ne sont pas intégrées à la liste des charges communes, incombent au concessionnaire ou par substitution à l'occupant final, sans que Grand Besançon Métropole ne puisse être inquiétée à ce sujet.

### 25.2 Charges locatives rapportées aux équipements centraux des parties privatives et des parties communes générales à la copropriété

A/ Définition des postes et surfaces concernées par les charges locatives

Les charges locatives répercutées au concessionnaire sont celles gérées par le syndic et rapportées aux parties et équipements des parties communes générales de la copropriété, qui servent à l'ensemble des occupants de l'ensemble immobilier.

La liste de ces postes de charges figure en Annexe 1e.

B/ modalités de recouvrement des charges locatives récupérables

Les charges locatives communes et/ou récupérables sont refacturées (en € TTC) au concessionnaire selon les modalités suivantes :

- une provision sur charges à hauteur de 5 000,00 € TTC (CINQ MILLE EUROS), est facturée au concessionnaire chaque trimestre de l'année courante n, à terme échu, soit 20 000,00 € TTC / an (VINGT MILLE EUROS TTC)
- un ajustement (en € TTC) est appelé au plus tard le 30 juin de l'année N+1, pour le montant total des charges réelles de l'année N.

Cet ajustement se fondera sur :

- la quote-part en charges récupérables, issue du décompte final transmis par le syndic de copropriété pour la gestion des communs généraux à l'ensemble immobilier.
- la quote-part en charges récupérables pour les travaux réalisés et payés par le Grand Besançon Métropole au sein des locaux mis à disposition, selon les modalités sus-décrites.

Il est calculé comme suit :

Montant charges réelles de l'année N (€ TTC) - montant provisions perçues en année N (€ TTC)

Article 26 **- IMPOTS ET TAXES**

La Taxe Foncière reste à la charge de Grand Besançon Métropole, substituée aux devoirs du propriétaire.

Les autres impôts, taxes et redevances, quels qu'ils soient et quels qu'en soit le redevable légal, liés à l'exploitation du service délégué, sont à la charge du concessionnaire.

## CHAPITRE 5. CONDITIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE L'IMMEUBLE TEMIS INNOVATION

### Article 27 – LOCAUX DE TEMIS - EXPOSE

Grand Besançon Métropole est propriétaire de l'immeuble dénommé TEMIS INNOVATION, immeuble dédié au soutien à l'innovation, notamment pour ce qui concerne l'excellence régionale dans les domaines microtechnique et nanotechnologie.

Cet immeuble, situé 18 rue Alain Savary à Besançon recouvre une surface totale utile de 6312,16 m², dont 2841,57 m² sont affectés à la gestion de l'hôtel et de la pépinière d'entreprises.

Les autres parties privatives de l'immeuble sont occupées par un ensemble d'acteurs agissant dans le domaine de l'émergence d'entreprise, tels que l'Université de Franche-Comté, l'Association du Pôle des Microtechniques, DECA-BFC - incubateur de Bourgogne-Franche-Comté, le Syndicat Mixte PSI et enfin l'INPI.

Outre ces occupants, l'immeuble accueille également diverses entreprises qui travaillent en lien avec les acteurs précités.

De par son affectation à la compétence développement économique, l'immeuble appartient au domaine public de GBM.

Enfin, les parties reconnaissent que le présent chapitre constitue le volet immobilier pour le site de Temis Innovation du Contrat de Concession de Service Public signé entre Grand Besançon Métropole et le concessionnaire occupant.

Grand Besançon Métropole met à la disposition du concessionnaire l'immeuble dont la désignation figure ci-après.

Le concessionnaire ayant la qualité d'occupant à titre temporaire du domaine public de Grand Besançon Métropole , il ne pourra en aucun cas revendiquer ni le bénéfice des dispositions du statut des baux professionnels tel qu'il résulte de l'article 57-A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, ni le statut des baux commerciaux prévu par le décret du 30 septembre 1953.

### Article 28 - DESIGNATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

Dans un ensemble immobilier dénommé TEMIS INNOVATION sis en ladite ville, 18 Rue Alain Savary 25000 BESANÇON, cadastré :

| Section | N° | Lieudit ou voie | Nature | Contenance | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ha | A | Ca |
| HL | 252<br>253<br>255<br>321<br>322 | A LA BOULOIE | | 01 | 37 | 33 |

Ayant fait l'objet d'un état descriptif des surfaces et d'un règlement intérieur dont une copie est annexée à la présente convention (Annexe 2e); Grand Besançon Métropole met à disposition de l'occupant :

A usage privatif :

- une pépinière : 12 modules de 20 à 130 m² pour une surface de 793,04 m²
- un hôtel d'entreprises comprenant : 19 unités privatives pour une surface totale de 2014,14 m², dont sanitaires et circulation propre à l'hôtel au niveau RDC.
- 2 bureaux en RDC affectés au concessionnaire pour une surface de 34,39 m²

Le tout représentant une surface telle que dans l'état descriptif des surfaces et plans en Annexe 2a.

En outre, l'occupant aura l'usage privatif de 55 places de stationnement extérieur telles que figurées sur le plan en Annexe 2a.

A usage commun avec les autres occupants de l'immeuble :

- Les halls du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée ainsi que l'espace accueil situé dans le hall du RDC afin d'assurer sa mission de promotion et d'animation,
- les espaces services communs (salles de réunion, salle informatique, salle de documentation,...),
- les parties communes générales (circulations, sanitaires, locaux techniques, cafétéria,…)

Le tout représentant une surface totale telle que dans l'état descriptif des surfaces et plans en Annexe 2a.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 7 du présent contrat, le concessionnaire est tenu de respecter la répartition initiale des locaux entre pépinière et hôtel d'entreprises.

Le patrimoine immobilier ci-avant décrit peut être modifié à la hausse ou à la baisse pendant la durée de la convention dans l'intérêt du service. Le cas échéant, cette modification fera l'objet d'un avenant établi d'un commun accord entre les parties ainsi que d'une mise à jour des annexes afférentes.

### Article 29 **- DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION - FACULTE DE CONSENTIR UNE SOUS-OCCUPATION**

Les surfaces privatives mises à disposition sont destinées à un usage de bureaux et ateliers de production au profit du concessionnaire et par substitution au profit des entreprises intégrées en hôtel ou en pépinière.

De même les surfaces services communs et surfaces communes générales (hors locaux techniques) sont affectées à l'usage direct des occupants de l'immeuble, dans le respect de la destination des lieux concernés.

En conséquence, le concessionnaire a la faculté de consentir une sous-occupation à titre privatif des surfaces précitées, au profit des occupants finaux intégrés en hôtel et/ou pépinière.

Parallèlement, le concessionnaire a la faculté de consentir au bénéfice partagé des occupants finaux intégrés en hôtel et pépinière d'entreprise, une sous-occupation des espaces services communs et espaces communs généraux.

Conditions particulières d'occupation des parties privatives :

Dans le but de favoriser le développement des entreprises sur le site et d'éviter des charges liées à un déménagement au sein des locaux, l'entreprise accueillie en pépinière, peut demander à la fin de sa convention « pépinière » son affectation dans les mêmes locaux à l'hôtel d'entreprises, le cas échéant étendu à une unité ou un module voisin et ce sous réserve de respecter la répartition des surfaces prévue dans l'article 7 pour le site de Temis.

## Article 30 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Les parties s'engagent à procéder au cours du 1er trimestre suivant l'entrée en vigueur du présent contrat, à un état des lieux d'entrée qui sera dûment daté, signé par chacun et annexé à la présente convention (Annexe 2f).

De même, les parties s'engagent sous l'autorité de GBM à procéder au cours du dernier trimestre de la présente concession à un état des lieux de sortie qui sera dûment daté, signé par chacun et annexé, au terme du présent contrat

Les états des lieux d'entrée et de sortie porteront de façon distincte sur les surfaces suivantes :

- sur les parties privatives pépinière et hôtel
- sur les bureaux privatifs mis à disposition du concessionnaire
- sur les parties services communs dont l'occupant assure la gestion.

Enfin, les états des lieux d'entrée et de sortie porteront sur l'état des locaux et les équipements servant à l'opérationnalité de l'immeuble.

## Article 31 - REGLEMENT INTERIEUR

Grand Besançon Métropole, propriétaire du bien, a établi un règlement intérieur qui s'applique à l'ensemble de l'immeuble et qui est joint en annexe 2e (ce règlement intérieur est en cours de révision).

Le concessionnaire devra se conformer strictement aux dispositions dudit règlement intérieur de l'ensemble immobilier.

Il s'engage par ailleurs à respecter, porter à connaissance et faire respecter par les occupants finaux en parties pépinière et hôtel, le règlement intérieur.

Le règlement intérieur est susceptible de mise à jour à la seule initiative de GBM qui agira en concertation avec le concessionnaire.

Toute nouvelle mise à jour sera transmise aux différentes structures cocontractantes, se substituera au précédent règlement, et sera opposable immédiatement à tous les occupants de l'immeuble.

## Article 32 - TRAVAUX PONCTUELS SUR LES LOCAUX

### 32.1 Travaux d'adaptation des locaux réalisés par le concessionnaire ou les occupants

A / En parties privatives

S'agissant des travaux d'adaptation des locaux en partie privative (fonctionnalité, confort, environnement de travail) ou d'installation d'équipements spécifiques liés à l'activité hébergée, le concessionnaire s'engage à solliciter l'autorisation notifiée de Grand Besançon Métropole avant de faire procéder à tous travaux. Cette demande d'accord sera écrite, accompagnée du descriptif précis de la nature et du lieu des travaux, objet de l'adaptation.

En cas d'accord de Grand Besançon Métropole , le concessionnaire s'engage à faire réaliser les travaux sous sa responsabilité pleine et entière et à faire respecter les éventuelles prescriptions notifiées dans l'accord, notamment celles relatives à la remise des locaux dans leur état initial.

Lorsque les travaux modifient de manière substantielle la destination des locaux, et en tout état de cause lorsque leur montant dépasse cinq milles euros (5.000 €), le concessionnaire devra en informer préalablement Grand Besançon Métropole par courrier recommandé avec accusé de réception afin d'obtenir son agrément.

Cet agrément vaudra refus en cas de silence de Grand Besançon Métropole à l'issue d'un délai de 30 jours suivant la réception du courrier de demande d'agrément.

Les travaux et/ou biens d'équipements, ouvrages et installations acquis ou réalisés en tout ou partie par le concessionnaire ou les occupants sont considérés comme des biens de reprise.

L'ensemble de ces biens d'équipements ainsi que leur valeur d'achat et leurs conditions de financement et d'amortissement devront être inscrits sur une liste mise à jour annuellement et remise à la direction de l'Economie de GBM chaque année.

La reprise de ces biens se fera dans les conditions prévues à l'article 57.

B/ En parties services communs et parties communes générales

Grand Besançon Métropole procède à ses frais aux travaux d'adaptation dès lors que ceux-ci sont imposés par la règlementation ou qu'ils sont indispensables au bon fonctionnement opérationnel de l'immeuble.

Les parties conviennent que la nature des travaux fera l'objet d'une concertation préalable entre les parties (faisabilité technique et financière, travaux en site occupé,...) ; ainsi que d'une programmation annuelle.

## Article 33 - ENTRETIEN, MAINTENANCE ET MISE EN CONFORMITE DES BIENS IMMOBILIERS

### 33.1 Maintenance, entretien et gros entretien relevant de Grand Besançon Métropole

Pour le patrimoine immobilier, la répartition des actions d'entretien et de maintenance entre Grand Besançon Métropole et le concessionnaire se fonde sur la norme fonction maintenance FD X 60-000.

Grand Besançon Métropole réalise et prend en charge toutes les opérations de maintenance curative et préventives ainsi que le gros entretien assimilables à des investissements ; qui correspondent en général aux niveaux 1 (à l'exception des rondes de vérification) à 5 de la norme fonction maintenance.

Le concessionnaire ne prendra pas contact directement avec les entreprises titulaires des contrats de maintenance. Toutefois, une disposition dérogatoire pourra intervenir dans les cas suivants :

- En condition normale de fonctionnement de l'immeuble, sur accord exprès et notifié de Grand Besançon Métropole,

- En cas de danger avéré nécessitant une intervention technique immédiate sur le bâtiment pour la mise en sécurité des biens et des personnes (incendie, dégât matériel présentant un danger ou risque réel)

Par ailleurs, l'immeuble compte un certain nombre d'équipements centraux qui servent à l'ensemble des usagers. La liste de ces équipements figure en Annexe 2b du présent contrat. GBM, propriétaire de l'immeuble, en assure la charge de maintenance technique et le contrôle réglementaire. La prise en charge financière de ce poste d'exploitation est répercutée au concessionnaire dans le cadre des charges locatives.

### 33.2 Maintenance préventive relevant du concessionnaire ou des occupants

Le concessionnaire réalise uniquement les rondes de vérification des états et de bon fonctionnement des équipements (éclairage, ouvrants, plomberie, revêtements, ..).

La maintenance de tout équipement privatif installé par les occupants relève de la charge technique et financière de ceux-ci.

### 33.3 Vérifications périodiques relevant de Grand Besançon Métropole

GBM réalise et prend en charge toutes les obligations réglementaires en matière de contrôle et de vérifications des équipements listés en Annexe 2b.

Suite à ces vérifications si une mise en conformité est nécessaire, elle sera réalisée par Grand Besançon Métropole.

## Article 34 - **ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES BIENS MOBILIERS**

Les contrats de maintenance des équipements communs mobiliers et informatiques (garantie/maintenance standard constructeur ou éditeur) sont à la charge de Grand Besançon Métropole. Toutefois, pour des raisons d'efficacité, le concessionnaire pourra prendre contact directement avec les titulaires de ces contrats, en sollicitant obligatoirement au préalable Grand Besançon Métropole (service des Moyens généraux ou DSI) pour toute demande d'intervention.

La liste des contrats de maintenance par biens mobiliers et les modalités de saisine des titulaires de contrats sont détaillées en Annexe 2b.

Tout engagement financier devra faire l'objet d'une validation préalable par Grand Besançon Métropole.

### 34.1 Maintenance relevant du concessionnaire

A/ En parties privatives et sur équipement privatif

Les locaux privatifs mis à disposition de l'occupant par le concessionnaire doivent être maintenus en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement.

Si du fait du concessionnaire ou de l'occupant, la sécurité publique vient à être compromise par le mauvais état du matériel, Grand Besançon Métropole prendra immédiatement, aux frais et risques du concessionnaire qui pourra les répercuter sur l'occupant, les mesures nécessaires pour prévenir tout danger.

B/ En parties services communs et parties communes générales

La charge technique maintenance simple et petites réparations des équipements centraux, surfaces services communs et parties communes générales telles que stipulées en article 36.1 du présent contrat, relève de Grand Besançon Métropole. La prise en charge financière de ce poste d'exploitation sera répercutée au concessionnaire dans le cadre des charges locatives générales.

Les contrats d'assistance concernant les équipements et logiciels informatiques, tels que stipulés en article 4 du présent contrat, relèvent du concessionnaire. Il assure les opérations techniques de maintenance curative ou corrective, voire évolutive, complémentaire à la garantie/maintenance standard.

### 34.2 Renouvellement des biens mobiliers

S'agissant des biens mobiliers, hors informatique, réseau et téléphonie, mis à disposition (annexe 3), il incombe au concessionnaire de prendre à sa charge leur renouvellement.

Les biens réformés devront être restitués à Grand Besançon Métropole.

Pour l'achat d'un bien d'une valeur unitaire supérieure ou égale à 1 000 € HT, le concessionnaire devra consulter pour avis Grand Besançon Métropole.

Le renouvellement des équipements informatiques, réseaux et téléphoniques (annexe 3) sont à la charge de Grand Besançon Métropole.

## Article 35 **- PRESTATIONS DE SERVICES LIEES AU FONCTIONNEMENT DU BATIMENT**

### 35.1 Prestations générales gérées par Grand Besançon Métropole

Grand Besançon Métropole assure la charge technique des prestations de services suivantes :

- Ensemble des vitreries extérieures
- Entretien des extérieurs : espaces verts extérieurs parkings
- Abonnement fluides : Electricité, Gaz et Eau
- Abonnement contrat Ordures Ménagères
- Contrat de gardiennage et Télésurveillance pour l'ensemble de l'immeuble.
- Abonnement accès Internet
- Abonnement télécom / téléphonie fixe

La prise en charge financière de ces postes d'exploitation est répercutée au concessionnaire dans le cadre des charges locatives générales.

### 35.2 Prestations prises en charge par le concessionnaire

Le concessionnaire et par substitution, l'occupant final, assure la charge technique et financière de toute prestation de service autres rapportées aux parties suivantes :

- Entretien-ménage : espaces communs généraux dont le hall d'entrée au rez-de-chaussée et espaces services communs partie pépinière et hôtel d'entreprises conformes au périmètre de la CSP

Le concessionnaire intègre à sa mission un certain nombre de prestations de services servant à favoriser le bon fonctionnement de l'immeuble. Ces prestations de services concernent

l'ensemble de l'immeuble et ses occupants, au-delà du volet pépinière et hôtel d'entreprises. Il s'agit de :

- La gestion des badges d'accès à l'immeuble.
- La gestion des réservations et accès aux espaces services communs et leurs équipements techniques (vidéo-projection, visio-conférence)
- La mise à jour de la signalétique interne aux locaux et des équipements afférents (Vidéo-informations, tableau d'affichage signalétique interne à l'immeuble).
- La gestion du local poubelle (accès) et son entretien.
- La mission de veille et d'alerte immédiate aux services techniques de Grand Besançon Métropole, pour tout dysfonctionnement constaté et nécessitant une intervention technique.

En cas de besoin non urgent : l'information sera transmise à la Direction de l'Economie de de GBM qui agira dans le cadre de ses missions.

En cas de besoin urgent, le concessionnaire devra prendre les mesures conservatoires pour garantir la sécurité de l'immeuble et de ses occupants. Dans tous les cas, ces mesures seront accompagnées d'une information immédiate de la Direction de l'Economie de GBM.

### Article 36 **- REDEVANCE DE LOCATION**

En contrepartie de la mise à disposition des surfaces servant à la concession de Service public, le concessionnaire verse annuellement à Grand Besançon Métropole une redevance de location.

Le montant de cette redevance annuelle s'élève à 98 748 € HT (QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE HUIT EUROS). Cette somme sera assujettie à TVA au taux applicable, Grand Besançon Métropole optant pour l'assujettissement à TVA de la location conformément à l'article 260 du Code Général des Impôts.

Le versement de la redevance intervient chaque trimestre à terme échu et au plus tard le 15 décembre de l'année en cours, payable à la caisse de Monsieur le Trésorier de Grand Besançon Métropole.

Précision est donnée que la redevance est révisée chaque année, selon l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC), l'indice de référence étant le dernier indice trimestriel publié par l'INSEE à la date de signature de la convention ; l'indice de révision étant le dernier indice publié par l'INSEE à la date anniversaire de la signature du contrat.

### Article 37 **- CHARGES – PROVISIONS ET AJUSTEMENT SUR COUT REEL**

#### 37.1 Charges rapportées aux espaces privatifs

D'une façon générale, les charges locatives relatives aux espaces privatifs, qui ne sont pas intégrées à la liste des charges communes incombent au concessionnaire ou par substitution à l'occupant final, sans que Grand Besançon Métropole ne puisse être inquiétée à ce sujet.

Dans le cadre d'équipements personnalisés rapportés aux espaces privatifs du concessionnaire et de ses occupants, le paiement des charges relatives aux abonnements et consommations desdits équipements relève de l'occupant final tel que figuré dans le règlement intérieur, ainsi que pour toute autre nature d'équipement personnalisé.

Le concessionnaire ou son occupant final satisfait également à toutes les charges de ville et de police relatifs au service délégué dans ces parties et pour ces équipements.

### 37.2 Charges locatives rapportées aux équipements centraux, parties communes générales et espaces services communs

A / Définition des postes et surfaces concernées par les charges locatives communes générales :

Le tableau figurant en annexe 2d définit les différents postes de charges d'exploitation de l'immeuble qui font l'objet d'une refacturation aux divers occupants. Les postes concernés relèvent d'équipements centraux et des surfaces services communs et surfaces communes générales qui servent à l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Les montants indiqués émanent d'un prévisionnel d'exploitation sur une année pleine et tel qu'appliqué à l'ensemble des occupants de l'immeuble.

B/ Modalités de recouvrement des charges locatives communes générales :

Clef de répartition : Les charges locatives communes sont refacturées (TTC) par Grand Besançon Métropole à l'ensemble des occupants au prorata des m² privatifs occupés par chacun sur la surface de répartition soit 4 430.28 m² et selon une pondération de prise en charge égale pour tous les occupants de l'immeuble.

Modalités de facturation : La facturation des charges interviendra comme suit :

- une provision sur charges concernant le bâtiment TEMIS INNOVATION est appelée chaque trimestre à terme échu à hauteur de 21 000 € TTC (VINGT-ET-UN MILLE EUROS)
- un ajustement sur charges réelles recouvrées par Grand Besançon Métropole est appelé au plus tard le 30 juin de l'année n+1, pour les charges réelles de l'année n ; le tout rapporté à la quote-part de charges locatives à recouvrer par le concessionnaire en correspondance des coûts réels pondérés de l'année d'exploitation n.

## Article 38 **- IMPOTS ET TAXES**

La Taxe Foncière reste à la charge de Grand Besançon Métropole, propriétaire.

Les autres impôts, taxes et redevances, quels qu'ils soient et quel qu'en soit le redevable légal, liés à l'exploitation du service délégué, sont à la charge du concessionnaire.

## CHAPITRE 6. RESPONSABILITES – ASSURANCES

### Article 39 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES DE GRAND BESANÇON METROPOLE

Grand Besançon Métropole conserve la responsabilité de l'entretien du gros œuvre de l'équipement et est seule habilitée à exercer des actions en garantie inhérentes à la construction du bâtiment.

Grand Besançon Métropole déclare avoir souscrit, auprès de sociétés notoirement solvables, le ou les contrats nécessaires pour être assurée, pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'elle peut encourir en sa qualité de propriétaire sur le site de Temis Innovation et en sa qualité de locataire sur le site de Palente ainsi que pour les dommages pouvant résulter du fait des personnes dont elle répond et qui pourraient intervenir dans les équipements et installations.

### Article 40 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES DU CONCESSIONNAIRE

#### 40.1 Responsabilité civile et assurance responsabilité civile

Dès la prise en charge des installations, le concessionnaire est responsable du bon fonctionnement du service dans le cadre des dispositions du présent contrat d'affermage.

Le concessionnaire assume l'exploitation du service qui lui est confié sous sa propre et unique responsabilité et à ses frais, risques et périls. Il s'engage à faire son affaire de toute réclamation de quelque nature qu'elle soit pour tout dommage causé directement ou indirectement par l'exécution du service. La responsabilité de Grand Besançon Métropole ne peut être recherchée à ce titre.

Le concessionnaire est seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature qu'ils soient, résultant de son exploitation.

En garantie de cet engagement, le concessionnaire s'engage à souscrire un contrat d'assurance "responsabilité civile" auprès d'un organisme assureur notoirement solvable.

Le montant des garanties souscrites pour couvrir ces risques ne peut être inférieur aux limites usuellement pratiquées sur le marché français de l'assurance.

#### 40.2 Biens confiés et assurances "dommages aux biens"

Le concessionnaire prend en charge l'assurance de l'intégralité des biens de toute nature qui lui sont confiés par Grand Besançon Métropole.

Au titre de cet engagement, le concessionnaire s'engage à souscrire auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables un ou des contrats d'assurances couvrant les risques locatifs des immeubles, équipements et mobiliers qui lui sont confiés. Il déclare être assuré ou faire son affaire de tout dommage causé aux équipements, mobiliers et matériels lui appartenant dans les lieux, objet des présentes pour tout dommage aux immeubles occupés.

Les polices souscrites doivent obligatoirement comporter les garanties ou clauses suivantes :

- événements assurés, notamment l'incendie, l'explosion, la foudre, les fumées, la tempête, l'action du vent, la grêle, le choc de véhicule terrestre, les catastrophes naturelles, etc.

- valeur de reconstruction à neuf,
- garantie des pertes de loyer ou de privation de jouissance,
- garantie des honoraires d'expert,
- recours des voisins, tiers, locataires,
- dérogation à la règle proportionnelle.

Les montants des garanties devront être suffisants au regard des risques encourus, tout découvert de garantie n'étant opposable qu'au preneur.
En cas de sinistre, les indemnités versées par l'assureur du concessionnaire seront affectées à la réinstallation, au remplacement ou à la remise en état des installations concernées par le sinistre.

### 40.3 Autres assurances

Le concessionnaire s'engage à souscrire toutes les assurances obligatoires liées au service qu'il exécute pour le compte de Grand Besançon Métropole.

### 40.4 Dispositions générales relatives à la responsabilité et aux assurances du concessionnaire

Les contrats d'assurance souscrits par le concessionnaire devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire ses effets que trente jours après leur notification par les assureurs à Grand Besançon Métropole par lettre recommandée avec accusé de réception.
Le concessionnaire sera tenu de prévenir sans délai Grand Besançon Métropole d'une décision de résiliation du contrat par son assureur. Le contrat d'assurance devra à ce titre prévoir la possibilité de le résilier avec un préavis d'au moins 2 mois avant l'échéance.

En cas de sinistre, le concessionnaire devra assumer toutes les conséquences éventuelles d'une insuffisance ou défaillance des garanties d'assurances résultant de son fait.

Le concessionnaire doit prendre toutes mesures conservatoires pour limiter l'extension du sinistre et toutes dispositions pour limiter au maximum l'interruption du service. A ce titre, les travaux de remise en état devront débuter immédiatement après la clôture des opérations d'expertise et la proposition des assureurs pour indemniser le sinistre, sauf cas de force majeure ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des entreprises.

## Article 41 - CONCESSIONNAIRE - JUSTIFICATIFS DES ASSURANCES

Pendant toute la durée de la concession de service public, le concessionnaire devra justifier de la validité des contrats d'assurances à toute réquisition de Grand Besançon Métropole.

Toutes les polices d'assurance doivent être communiquées à Grand Besançon Métropole. Le concessionnaire lui adresse à cet effet, dans un délai d'un mois à dater de leur signature, chaque police et avenant signés par les deux parties (concessionnaire et assureur) (cf. Annexe 11).

Le concessionnaire s'engage à informer Grand Besançon Métropole de tout sinistre touchant un bien confié et susceptible de faire jouer la garantie de l'assureur dès lors que ce sinistre s'élèvera à plus de cinq mille euros (5 000 €) de dommages. Il communiquera à Grand Besançon Métropole les dates d'expertise éventuelle et les rapports d'expertise.

L'assureur du concessionnaire s'engage à informer Grand Besançon Métropole par lettre recommandée de toute modification, suspension, résiliation des contrats.

Le concessionnaire est tenu de communiquer chaque année à Grand Besançon Métropole une attestation d'assurance indiquant la nature des risques garantis, le montant des garanties.

Toutefois, cette communication n'engage en rien la responsabilité de Grand Besançon Métropole pour le cas où à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avéreraient insuffisants.

### 41.1 Contrôle des assurances souscrites par les entreprises hébergées

Sous sa responsabilité, le concessionnaire s'engage à contrôler aussi souvent que nécessaire que toutes les entreprises occupant les lieux ont bien souscrit les polices d'assurance couvrant :

- les risques liés à l'occupation des lieux (risques locatifs),
- leurs matériels, mobiliers et marchandises,
- les risques de responsabilité civile inhérents aux activités exercées.

A cet effet, il demandera pour chaque occupant, à son arrivée puis chaque année sur toute la durée de l'occupation, les attestations d'assurances correspondant aux risques évoqués ci-avant.

Il s'engage également à contrôler que lesdites entreprises s'acquittent du paiement de leurs primes d'assurance.

## CHAPITRE 7. DISPOSITIONS FINANCIERES

Le concessionnaire exerce l'activité à ses risques et périls, et se rémunère exclusivement par les recettes d'exploitation des activités concédées (loyers et charges locatives), les recettes liées aux activités Annexes autorisées (prestations) et par la perception d'une contribution de GBM.

Le concessionnaire assume ainsi notamment le risque lié au niveau d'occupation des locaux et celui lié aux impayés

Il supporte toutes les charges d'exploitation du service public, en particulier les prélèvements et participations de toutes natures au profit du concédant, les charges de personnel, fluides, approvisionnements, assurances, frais de nettoyage et maintenance, loyers, impôts et taxes.

Les produits et les charges du service délégué sont fixés au compte prévisionnel d'exploitation joint en Annexe 7a de la présente concession.

### Article 42 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

La rémunération du concessionnaire se compose :

- Des recettes résultant des loyers, prestations et charges locatives facturées aux entreprises hébergées
- De la contribution financière de Grand Besançon Métropole

#### 42.1 Recettes résultant des loyers, prestations et charges locatives facturés aux entreprises hébergées

A/ Détermination des loyers - tarification

Les sommes perçues auprès des entreprises locataires correspondent aux loyers et redevances et aux recettes liées aux prestations de service complémentaires telles que définies à l'article 7 du présent contrat.

Les tarifs de location applicables aux usagers au 1er janvier 2023 sont fixés à l'Annexe 7c du présent contrat. Ils sont réputés tenir compte de la spécificité d'une pépinière ou d'un hôtel d'entreprises offrant des services à des conditions favorables pour le porteur de projet par rapport aux prix de marché.

Des tarifs évolutifs sont appliqués en fonction de la durée d'occupation des locaux.

Les conditions d'évolution de la grille tarifaire sont présentées en Annexe 7c.

Les tarifs sont présentés hors TVA.

Sur le site de TEMIS, le concessionnaire applique un tarif différentiel entre la pépinière et l'hôtel pour tenir compte des équilibres économiques des entreprises accueillies.

Pour les entreprises déjà hébergées sur les pépinières ou l'hôtel d'entreprises à la date d'entrée en vigueur du présent contrat, les tarifs et leur progressivité demeurent inchangés, sauf évolution des prestations offertes aux entreprises. Les nouveaux tarifs seront applicables à compter du renouvellement de la convention d'accompagnement et d'hébergement ou de la sortie de l'entreprise. En cas d'extension de la surface occupée par une entreprise déjà sur site, les nouveaux tarifs seront applicables aux nouveaux locaux occupés.

Sur le site de Temis Innovation, le concessionnaire devra maintenir la répartition des surfaces entre pépinière et hôtel d'entreprises. En cas de non-respect de la répartition des surfaces, les pénalités prévues à l'Article 49 du présent contrat pourront être appliquées par Grand Besançon Métropole.

Surloyer :

En cas de dépassement de la durée maximale d'occupation autorisée telle que prévue à l'article 8.2 et indépendamment des modalités de sortie de pépinière, un surloyer pourra être appliqué par Grand Besançon Métropole au concessionnaire.

Le surloyer sera de 10 % la première année, 20 % la deuxième et 30 % les années suivantes, il sera calculé par rapport aux tarifs maximaux applicables dans la pépinière ou l'hôtel d'entreprises. Le montant des sur-loyers appliqués sera reversé chaque année par le concessionnaire à Grand Besançon Métropole.

Le concessionnaire fournira dans le cadre du rapport annuel du concessionnaire un état annuel mentionnant pour chaque entreprise concernée, la durée d'implantation sur la pépinière, le taux du surloyer appliqué ainsi que la période d'application de ce surloyer, et le montant total ainsi facturé, afin de permettre à GBM d'émettre le titre de recette correspondant.

Le concessionnaire pourra impacter tout ou partie de ce surloyer à l'entreprise hébergée conformément à la convention d'accompagnement et d'hébergement.

C/ Charges locatives refacturées aux entreprises

- Charges d'accès aux réseaux et modalités de refacturation

L'accès au réseau comprend notamment la fourniture 28 adresses IP publiques, un accès internet avec un débit montant et descendant de 200 Mbits/s, et, pour l'accès téléphonique, la fourniture de 1 T2 (site de Palente) et 6 T0 (Témis) ainsi que 142 n° de SDA (28 à Palente et 114 à Temis).

Le concessionnaire, en liaison avec la DSI de GBM, évalue le niveau des charges d'accès aux réseaux, pour par la suite, définir le mécanisme de refacturation aux entreprises hébergées.

Le concessionnaire, en liaison avec la DSI de GBM, définit les modalités de refacturation des charges d'accès aux réseaux après avoir, en collaboration avec celle-ci, définit par écrit un pack de prestations et de services mis à la disposition des entreprises hébergées.

Durant la durée du contrat du concessionnaire, le renouvellement des marchés passés par GBM, peut conduire à changer les opérateurs titulaires de ces différents contrats ainsi que les conditions tarifaires et techniques de ceux-ci.

- Charges d'énergie et fluide :

GBM facture au concessionnaire l'ensemble des fluides sur chacun des sites. Le concessionnaire se chargera de les répercuter aux entreprises hébergées.

### 42.2 Contribution financière de Grand Besançon Métropole

Conformément aux dispositions de l'article L. 2224-2 du Code général des Collectivités territoriales, le concessionnaire recevra de Grand Besançon Métropole une contribution financière forfaitaire calculée selon les modalités définies ci-dessous.

L'application d'une politique tarifaire préférentielle par rapport aux prix du marché, la durée d'occupation limitée des locaux et la prestation de services d'accompagnement et de support spécifiques constituent des contraintes inhérentes à la nature des activités confiées au concessionnaire.

De ce fait, Grand Besançon Métropole s'engage à verser au concessionnaire une contribution financière établie à 260 000 € HT par an.

### 42.3 Modalités de versement de la contribution financière

La contribution annuelle sera versée en deux fois : un acompte de 50 % en janvier N et le solde en juillet N.

## Article 43 - **REGIME FISCAL**

Le concessionnaire acquitte tous les impôts et taxes liés à l'exploitation du service public concédé, y compris ceux émis par GBM et, tous ceux induits par l'exercice d'autres activités rattachées au service. Il s'acquitte également des impôts et taxes (hors taxe foncière) des différents sites.

Le concessionnaire s'acquitte en outre de toute autre contribution directe ou indirecte, de toutes les charges publiques, de quelque nature que ce soit et sous quelque dénomination qu'elles puissent être établies, instaurées en vertu de dispositions d'ordre législatif, réglementaire ou par décision administrative prise par les autorités compétentes.

## CHAPITRE 8. INFORMATION ET CONTROLE DE GRAND BESANÇON METROPOLE

### Article 44 - RAPPORT ANNUEL

Conformément aux articles L3131-5 et R 3131-2 à 4 du code de la commande publique, afin de permettre la vérification et le fonctionnement des conditions financières et techniques du contrat, le concessionnaire produit pour le 1er juin de chaque année (sur la base d'un exercice en année civile) un rapport comportant les documents mentionnés aux articles ci-dessous.

La non-production de tout ou partie de ces comptes rendus constitue une faute contractuelle sanctionnée dans les conditions prévues à l'Article 49.

L'ensemble des documents portant sur l'année écoulée doit être transmis avant le 1er juin N+1, par voie postale ou dématérialisée.

Ce rapport comprend notamment :

- un compte rendu d'activité avec une analyse de la qualité du service.
- un compte rendu technique
- un compte rendu financier

Toutes les pièces justificatives des éléments de ce rapport sont tenues par le concessionnaire à la disposition de Grand Besançon Métropole dans le cadre de son droit de contrôle.

Une rencontre annuelle est organisée à l'initiative de Grand Besançon Métropole, afin que le concessionnaire puisse présenter ce rapport annuel retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la concession de service public et une analyse de la qualité du service.

D'autres réunions intermédiaires peuvent être organisées sur l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

Au terme de la délégation, le concessionnaire sortant reste tenu à l'obligation de présentation d'un rapport portant sur la dernière année d'exécution de la convention.

Tous les documents visés dans le cadre du rapport annuel sont envoyés en recommandé, avec avis de réception, ou remis contre récépissé, dans les délais requis, à Grand Besançon Métropole.

La non production de ces documents, leur production tardive ou incomplète constitue une faute qui sera sanctionnée dans les conditions prévues à l'Article 49 du présent contrat.

#### 44.1 Compte rendu d'activité et analyse de la qualité du service

L'analyse de la qualité du service permet d'apprécier le degré de satisfaction des usagers et les résultats des actions menées par le concessionnaire en vue d'améliorer la qualité du service délégué. Le concessionnaire met en œuvre dans son rapport des indicateurs permettant de mesurer ces données.

En lien avec les missions déléguées, le compte-rendu d'activité présente notamment, pour chacun des deux sites et selon l'activité pépinière/hôtel:

- Statistiques de gestion locative des bâtiments, avec les précisions suivantes : durée d'occupation de chaque entreprise hébergée, taux d'occupation des locaux, taux des impayés, statistiques relatives à la nature et à la taille de l'entreprise hébergée, mode

de refacturation des charges d'énergie et fluide pour les locaux n'ayant pas de compteurs individualisés.

- L'état des entrées/sorties des entreprises, avec commentaires,
- Les entreprises : effectifs, nature d'activité, temps de présence,
- Le nombre et la nature des entreprises non accueillies, et le pourquoi (appui comité d'agrément)
- Les actions d'accompagnement personnalisé et leur bilan (compte-rendu d'accompagnement annuel)
- Le rappel des manifestations prévues, leur réalisation et leur bilan : en tant qu'organisateur et/ou en tant que participant
- Le bilan des opérations de prospection et de promotion commerciale des pépinières et de l'hôtel avec mention des nouveaux prospects
- Le bilan des opérations de préparation à la sortie de pépinière et de suivi des entreprises post-pépinière
- Le bilan et le diagnostic des principaux problèmes rencontrés dans chaque entreprise
- Les tableaux de bord de l'activité : possibilité de mise en place des indicateurs de suivis recommandés par la norme NFX50-770, notamment sur le suivi des entreprises en sortie de pépinière
- Les enquêtes de satisfaction auprès des entreprises
- Les modifications importantes de l'organisation du service
- Un recensement des demandes émergentes en termes de services attendus par les entreprises hébergées
- Les points forts et les points faibles de l'activité sur l'année écoulée
- Des commentaires sur les évolutions des éléments ci-dessus énumérés avec l'année ou les années précédentes, et avec les prévisions imaginées, en lien avec les conditions de l'activité.

### 44.2 Compte rendu technique

Le compte-rendu technique doit comporter, au minimum, les indications suivantes :

- L'effectif du concessionnaire :
  - répartition par site,
  - qualification de ses personnels,
  - répartition des tâches, un récapitulatif du temps consacré par chaque employé à l'activité : 1/ de la pépinière d'entreprises de Palente, 2/ de la pépinière et hôtel d'entreprises de Temis Innovation
  - identification des besoins en recrutement
  - organigramme actualisé du personnel au service délégué
- Les conditions d'accueil : horaires (..) adaptées aux occupants
- Les modifications survenues au cours de l'année écoulée dans l'organisation du service
- un compte rendu de l'état des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public délégué, comportant notamment une description des biens, de leur état,

et le cas échéant un programme d'investissement (adaptations, acquisitions, travaux envisagés),

- Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du contrat ;
- Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles.
- l'inventaire actualisé des biens annexé au contrat initial avec identification des biens propres, biens de retour et biens de reprise
- la liste des interventions techniques réalisées sur les différents sites et équipements, soit par des prestataires soit par GBM.
- La liste des interventions techniques identifiées et justifiées pour améliorer la qualité du service
- Le règlement intérieur actualisé en cas de mise à jour

Le compte rendu technique comprend également les indications suivantes au titre de l'année écoulée :

- Le bilan sur l'entretien global des installations relevant du concessionnaire tel que défini dans les Annexes 1g et 2c du présent contrat (climatiseurs, chauffage, etc…)
- La justification du paiement annuel des primes d'assurances.

### 44.3 Compte rendu financier

Le compte rendu doit retracer la totalité des opérations financières afférentes à l'exécution du contrat.

Le concessionnaire doit transmettre à la Collectivité ses comptes annuels auxquels sont joints le rapport général et le rapport spécial du Commissaire aux comptes (lorsqu'ils seront établis).

Rappel : Les comptes annuels sont constitués d'un bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe. Ils doivent respecter les normes comptables en vigueur et sont accompagnés de tout commentaire utile.

La Collectivité se réserve le droit de demander tout détail complémentaire sur les comptes annuels pour une bonne compréhension, sans gêner la bonne exploitation du service

Au titre des données comptables, le rapport comprend :

- Le compte de résultat annuel détaillé du service délégué, présenté sous le format du compte prévisionnel joint en Annexe 7a, qui fait apparaître en charges et produits les montants réalisés en année N. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe ou selon des clés de répartition pour les charges indirectes (personnel commun, frais de Siège). Les clés de répartition seront alors précisées dans le rapport.
- un compte analytique détaillé de l'exploitation pour chacun des deux sites qui présentera le détail de la ventilation et des clefs de répartition utilisées entre les différentes catégories d'activités relevant, d'une part, du service public délégué et, d'autre part, des éventuelles activités complémentaires,
- une analyse commentée globale et par site sur l'évolution du résultat de l'exercice écoulé par rapport au budget initial annexé au présent contrat d'une part, et par rapport à l'année précédente d'autre part, afin d'en analyser les écarts. L'analyse comprendra tout commentaire destiné à comprendre et mesurer l'exploitation de l'année écoulée.
- Tout commentaire sur l'évolution des méthodes et principes comptables entre l'année écoulée et les années précédentes

- Un état annuel des loyers, prestations et charges facturés par entreprise sur les différents sites
- Un état des surloyers détaillé par entreprise
- Les tarifs pratiqués, avec rappel des modalités d'indexation et un rapprochement avec la grille tarifaire annexée initialement au contrat,
- Les engagements à incidences financières, liés à la concession et nécessaires à la continuité du service public ;
- Un état des litiges liés à la concession
- les contrats d'assurance ainsi qu'un état des sinistres ou contentieux (y compris fiscaux et sociaux) survenus dans le courant de l'exercice et leurs conséquences financières ainsi que des indemnités perçues des compagnies d'assurance,
- un état des impayés et des non valeurs (créances irrécouvrables) de l'exercice clos,
- un détail des principaux contrats passés avec des tiers (montant, durée, objet du contrat, etc.), notamment en matière de gestion de l'immobilier mis à disposition
- un état des activités privatives accueillies par le concessionnaire sur les deux sites

## Article 45 **CONTROLE DU CONCEDANT**

### 45.1 Contrôle de l'exécution du service

Le concédant conserve le contrôle du service et doit obtenir du concessionnaire tous renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations conformément aux articles R 2222-1 à R 2222-4 du code général des collectivités territoriales.

La Collectivité peut procéder à tout contrôle ou investigation qu'elle jugera utile, y compris sur pièce et sur place, tant directement que par des personnes ou organismes dûment mandatés par elle et qui seront présentés au concessionnaire préalablement au contrôle.

Dans le cadre de son pouvoir de contrôle, le concédant, ses représentants, agents ou tiers accrédités, doivent avoir communication par le concessionnaire de tous renseignements nécessaires tels que notamment la copie des documents comptables, juridiques et technico-financiers.

GBM peut également procéder à toutes les investigations nécessaires au contrôle du respect du présent contrat et de l'intérêt du concédant.

Le concédant s'engage à prévenir préalablement le concessionnaire de son intention de procéder à des vérifications ou audits, une (1) semaine avant de les diligenter. Il s'engage à respecter les réglementations relatives à la confidentialité (secret des affaires, vie privée, droits de propriété intellectuelle et industrielle du concessionnaire).

Le concédant dispose d'un droit de regard sur les manifestations et activités exercées. Il peut s'opposer à celles qui seraient de nature à compromettre l'ordre public, les bonnes mœurs, ou la bonne renommée des pépinières et hôtels et du concédant.

Droit de visite : GBM se réserve le droit d'un contrôle annuel d'une journée au minimum comprenant la visite des locaux, un suivi des travaux en cours et de l'entretien et la maintenance de l'établissement.

Le concessionnaire mettra à disposition du concédant le personnel éventuellement nécessaire à l'exercice du contrôle, étant entendu que ces demandes ne doivent pas perturber le bon fonctionnement du service. Il sera tenu d'accompagner le concédant ou son représentant lors des visites des lieux.

GBM conserve, sur toute la durée de la concession, l'initiative de faire procéder annuellement à une mission d'audit sur la bonne exécution du présent contrat. Sur justificatifs de coûts produits par la Collectivité et dans la limite de 3000 euros annuels, les frais de contrôle engagés au titre de ces missions de contrôle sont à la charge du concessionnaire.

### 45.2 . Contrôle de la régularité de la situation fiscale et sociale du concessionnaire

Conformément à l'article L.8222-1 du code du travail, le concessionnaire est tenu de fournir périodiquement au concédant tous les six mois à compter de la prise d'effet du contrat, et au plus tard les 30 juin et 31 décembre de chaque année, l'ensemble des documents mentionnés à l'article D.8222-5 du code du travail.

La non-transmission de ces documents, à compter de l'expiration du premier jour de chaque échéance semestrielle, constitue une faute, sanctionnée par l'application, d'une pénalité fixée à l'Article 49 du contrat.

## Article 46 **RESPECT DES PRINCIPES DE NEUTRALITE, DE TRANSPARENCE ET DE LAÏCITE**

Le présent contrat confie au Concessionnaire l'exécution de tout ou partie d'un service public.

Par conséquent, conformément à la loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République, le Concessionnaire doit prendre les mesures nécessaires permettant :

- d'assurer l'égalité des usagers vis-à-vis du service public ;
- de respecter les principes de laïcité et de neutralité dans le cadre de l'exécution de ce service.

Par ailleurs, lorsqu'ils participent à l'exécution du service public objet du présent contrat, le Concessionnaire veille à ce que ses salariés ou toutes autres personnes sur lesquelles il exerce une autorité hiérarchique ou un pouvoir de direction :

- s'abstiennent de manifester leurs opinions politiques ou religieuses ;
- traitent de façon égale toutes les personnes, en particulier les usagers du service ;
- respectent la liberté de conscience et la dignité de ces personnes.

Le Concessionnaire communique à GBM les mesures qu'il met en œuvre afin :

- d'informer les personnes susvisées de leurs obligations ;
- de remédier aux éventuels manquements.

Le Concessionnaire veille également à ce que les personnes auxquelles il confie une partie de l'exécution du service objet du présent contrat respectent les obligations susmentionnées.

Il s'assure que les contrats de sous-traitance ou de sous-concession conclus à ce titre comportent des clauses rappelant ces obligations à la charge de ses cocontractants.

Le Concessionnaire communique à GBM chacun des contrats de sous-traitance ou de sous-concession ayant pour effet de faire participer le sous-traitant ou le sous-concessionnaire à l'exécution du service public. Ces contrats sont transmis à GBM en même temps que la demande d'acceptation du sous-traitant ou du sous-concessionnaire, sous peine de refus du sous-traitant ou du sous-concessionnaire.

Le Concessionnaire informe les usagers du service public des modalités leur permettant de lui signaler rapidement et directement tout manquement aux principes d'égalité, de laïcité et de neutralité qu'ils constatent.

Il informe sans délai GBM des manquements dont il a connaissance, ainsi que des mesures qu'il a prises ou entend mettre en œuvre afin d'y remédier.

Lorsqu'elles ont méconnu les principes d'égalité, de laïcité ou de neutralité, GBM peut exiger que les personnes affectées à l'exécution du service public soient mises à l'écart de tout contact avec les usagers du service. Le Concessionnaire veille à ce que cette prérogative lui soit reconnue par les clauses des contrats de sous-traitance ou de sous-concession concernés.

Lorsque le Concessionnaire méconnaît les obligations susvisées, GBM le met en demeure d'y remédier dans le délai qu'il lui prescrit.

Si la mise en demeure s'avère infructueuse, GBM se réserve la faculté:

- soit de prononcer la résiliation du présent contrat pour faute du Concessionnaire, le cas échéant, à ses frais et risques ;
- soit d'appliquer au Concessionnaire une pénalité forfaitaire de 150 euros par jour ou par manquement, puis, en cas de manquement persistant, de prononcer la résiliation du présent contrat pour faute du Concessionnaire, le cas échéant, à ses frais et risques.

## CHAPITRE 9. - GARANTIES – SANCTIONS

### Article 47 **GARANTIE A PREMIERE DEMANDE**

Dans les 15 jours suivant la notification du présent contrat, le concessionnaire fournit une garantie à première demande, délivrée par un établissement bancaire de premier rang et annexé au présent contrat (Annexe 9). Cette garantie est fixée à un pour cent du montant du chiffre d'affaires prévisionnel annuel hors T.V.A. du concessionnaire.

Elle sera appelée pour le paiement des pénalités qui n'auraient pas été réglées par le concessionnaire dans les quinze jours à compter de leur prononcé par Grand Besançon Métropole, ainsi qu'il est prévu à l'article 49.

Elle sera également appelée pour garantir les dépenses faites en raison des mesures prises aux frais du concessionnaire afin d'assurer la sécurité publique, la reprise de la convention de concession de service public en cas de mise en régie provisoire ou la remise en bon état d'entretien des ouvrages et équipements en fin de contrat.

Elle pourra être appelée en cas de non-paiement des redevances prévues par le présent contrat.

Si elle est appelée par Grand Besançon Métropole, la garantie à première demande devra être reconstituée sur la base du montant défini ci-dessus dans les quinze jours.

La garantie à première demande est constituée pour une période d'un an renouvelable par tacite reconduction. Chaque année, le concessionnaire fera parvenir à GBM, un mois avant l'expiration de la période annuelle en cours, l'attestation écrite de l'établissement bancaire délivrant la garantie et confirmant que celle-ci est bien poursuivie pour l'année suivante.

La garantie à première demande pourra être dénoncée chaque année par la banque après un préavis de 6 mois. En cas de dénonciation, le concessionnaire pourra présenter une nouvelle garantie présentant les mêmes caractéristiques que ci-dessus, et ce, au plus tard dans le délai de 6 mois de la dénonciation.

Sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus, la garantie à première demande sera levée en fin de contrat.

### Article 48 **- SANCTIONS PECUNIAIRES - PENALITES**

Toute infraction ci-après décrite peut entraîner une pénalité dont le montant est évalué proportionnellement à l'importance de l'infraction. Sauf indication contraire, les pénalités pourront être appliquées sur simple constat de Grand Besançon Métropole ou de ses agents, sans mise en demeure préalable sauf cas particulier.

Les pénalités sont réglées par le concessionnaire à GBM, dans les 15 jours suivant leur notification. A défaut de paiement dans ce délai, le concédant pourra appeler la garantie à première demande prévue par l'article 48 du présent contrat.

Les pénalités liées à l'exécution du contrat sont les suivantes :

- Une pénalité de 150 € par jour de retard en cas de non-paiement des redevances prévues aux articles 25 et 37 dans les délais impartis.
- une pénalité de 150 € par jour de retard, en cas de non production, de production tardive ou incomplète par le concessionnaire du rapport annuel, après mise en demeure de faire sous huit jours, restée sans résultat. En cas de production incomplète, cette pénalité est applicable jusqu'à production complète des documents.

- Une pénalité de 500 € par jour de retard en cas de non-production ou de non-reconstitution de la garantie à première demande dans les délais impartis.
- Une pénalité de 150 € par jour de retard dans la production des attestations d'assurance et des attestations de régularité fiscales et sociales. Cette pénalité est applicable, après mise en demeure de faire sous quinze jours, restée sans résultat.
- Une pénalité de 300 € par infraction constatée, en cas de défaillance du concessionnaire dans l'entretien courant des ouvrages, tel que cet entretien est défini par le présent contrat. Cette pénalité est applicable, après mise en demeure restée sans résultat après quinze jours.
- Une pénalité de 800 € HT / mois en cas de non-respect des consignes du comité d'agrément sur la répartition des locaux entre pépinière et hôtel d'entreprise à TEMIS.

### Article 49 **- SANCTIONS COERCITIVES – MISE EN REGIE**

En cas de faute grave du concessionnaire, notamment si la sécurité publique vient à être compromise ou si le service n'était exécuté que partiellement, sauf accord particulier de Grand Besançon Métropole, celle-ci pourra prendre toutes les mesures nécessaires aux frais et risques du concessionnaire, en particulier celles permettant d'assurer provisoirement l'exploitation du service.

Cette mise en régie provisoire interviendra après une mise en demeure restée sans effet pendant quinze jours.

Cette mise en demeure pourra être ramenée à un délai de 48 heures en cas de faute d'une extrême gravité, de risques d'atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

A l'expiration du délai prescrit par la mise en demeure, si les stipulations précédentes ne sont pas respectées, GBM pourra ordonner la mise en régie immédiate.

Dans ces conditions, Grand Besançon Métropole peut alors, sans aucune formalité, prendre immédiatement possession de tout le matériel et des locaux indispensables à l'exécution du service aux frais, risques et périls du concessionnaire, jusqu'à la prise d'une décision définitive.

Pendant toute la durée de la mise en régie, le concessionnaire n'a plus droit à aucune rémunération. La mise en régie cesse dès que le concessionnaire est de nouveau en mesure de remplir ses obligations.

### Article 50 **- SANCTION RESOLUTOIRE – DECHEANCE**

En cas de manquement grave du concessionnaire à l'une quelconque de ses obligations, par exemple en cas d'interruption totale prolongée du service ou si après un mois de mise en régie, il n'est pas en mesure de demander sa cessation et s'il n'a pas repris ses activités, Grand Besançon Métropole peut prononcer la déchéance du concessionnaire.

Cette mesure doit être précédée d'une mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un (1) mois.

Les suites de la déchéance sont mises au compte du concessionnaire.

La convention de concession de service public peut également être résiliée pour faute en cas de redressement ou de liquidation judiciaire, dans les conditions prévues par la loi n°85-98 du 25 janvier 1985 modifiée, lorsque le concessionnaire n'est pas autorisé à continuer l'exploitation de son entreprise.

En tout état de cause, les mesures conservatoires ou de sécurité dont l'urgence apparaîtraient en attendant une décision définitive du Tribunal, seront prises d'office par Grand Besançon Métropole et mises à la charge du concessionnaire.

## CHAPITRE 10. FIN DU CONTRAT

### Article 51 - FAITS GENERATEURS

Le contrat prend fin :

- A l'expiration de la durée prévue à l'article 3
- Par décision unilatérale du concédant pour motif d'intérêt général dans les conditions prévues à l'Article 54
- Dans les cas prévus aux articles ci-dessous
- A titre de sanction en cas de déchéance

### Article 52 - FIN DE CONTRAT

Grand Besançon Métropole a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le concessionnaire, de prendre pendant les huit derniers mois de la concession de service public toutes mesures pour assurer la continuité du service public, en réduisant autant que possible la gêne qui en résulterait pour le concessionnaire.

Grand Besançon Métropole pourra faire visiter les installations du service aux candidats à l'obtention d'une éventuelle future concession de service public, avec la participation du personnel du concessionnaire.

D'une manière générale, GBM peut prendre toutes mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif de la concession de service public à un nouveau régime d'exploitation ou à un nouveau concessionnaire.

A la fin de la concession de service public, GBM ou le nouvel exploitant est subrogé dans les droits du concessionnaire.

En cas d'expiration anticipée, ou à l'expiration normale du contrat, les parties conviennent de se rapprocher pour examiner la situation des personnels concernés.

L'éventuelle reprise du personnel s'effectuera conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur à cette date.

### Article 53 - RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le concédant peut, à tout moment, avant l'expiration du terme du contrat, et moyennant indemnisation préalable du concessionnaire, résilier unilatéralement le contrat pour un motif d'intérêt général.

La décision prend effet à l'issue d'un délai minimum de 3 mois à compter de la date de sa notification. A compter de la notification de la résiliation, toutes les dépenses engagées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation devront être validées par le concédant (hormis les biens propres du concessionnaire).

Dans ce cas, le concessionnaire aura droit à une indemnisation correspondant à l'intégralité du préjudice qu'il subit, et calculée comme suit :

- Une somme correspondant à la valeur non amortie des biens acquis ou travaux réalisés en cours de contrat par le concessionnaire avec l'accord du concédant et nécessaire à l'exploitation du service

- Une somme correspondant au rachat, si le concédant le souhaite, des biens de reprises, stocks et approvisionnement
- Une somme correspondant aux bénéfices raisonnables prévisionnels sur la durée restant à courir du contrat, calculée par la moyenne des résultats obtenus sur les trois derniers exercices d'exploitation écoulés, après actualisation et neutralisation des éléments exceptionnels. Dans la mesure où, à la date de résiliation pour motif d'intérêt général, il s'est écoulé moins de 3 exercices complets depuis le début de la concession, le résultat pris en compte pour l'application de la formule est calculé à partir du compte de résultat prévisionnel
- Une somme correspondant aux éventuels autres frais et charges engagés par le concessionnaire pour assurer l'exécution du contrat et directement liés (ex : frais liés à la rupture des contrats de travail)

Le versement de l'indemnité due au concessionnaire par le concédant doit intervenir dans un délai de 3 mois à compter de la date de prise d'effet de la résiliation. Tout retard de paiement donnera droit au règlement d'intérêts moratoires au taux légal majoré de 2 points.

## Article 54 - RESILIATION POUR FORCE MAJEURE

Lorsqu'un cas de force majeure se prolonge au-delà d'une période de huit (8) mois, la résiliation peut être prononcée par le concédant ou par voie juridictionnelle à la demande du concessionnaire. Il est entendu que, dans cette hypothèse, les parties renoncent respectivement à toute demande d'indemnité à quelque titre que ce soit à l'exception :

- De la valeur non amortie des biens de retours acquis ou travaux réalisés par le concessionnaire avec l'accord du concédant
- De la valeur de rachat des biens de reprise, stocks et approvisionnements que le concédant souhaiterait racheter au concessionnaire,
- Des éventuels autres frais engagés par le concessionnaire pour assurer l'exécution du contrat (ex : rupture contrats de travail)

## Article 55 - REMISE DES INSTALLATIONS ET DES BIENS

### 55.1 Biens de retour

A l'expiration normale ou anticipée de la concession de service public, le concessionnaire est tenu de remettre gratuitement à GBM en état normal d'entretien et de fonctionnement tous les biens et équipements qui font partie intégrante de la concession de service public, c'est-à-dire ceux qui sont portés en Annexe 3 et qui sont identifiés comme biens de retour dans l'inventaire contractuel.

Cette remise est faite sans indemnité.

Six mois avant l'expiration du présent contrat de concession de service public, les parties arrêtent et estiment si besoin après expertise, les travaux d'entretien éventuels que le concessionnaire est tenu d'exécuter avant l'expiration du service.

Le concessionnaire prend à sa charge ces travaux d'entretien qu'il réalise impérativement avant le terme de la délégation.

A défaut, Grand Besançon Métropole pourra appeler la garantie à première demande prévue à l'article 48 du présent contrat.

Grand Besançon Métropole ne versera aucune indemnité au concessionnaire lors du retour des biens et équipements d'exploitation qui font partie intégrante du service.

55.2 Biens de reprise

Grand Besançon Métropole pourra reprendre, contre indemnité, les biens nécessaires à l'exploitation, financés en tout ou partie par le concessionnaire et ne faisant pas partie intégrante de la concession de service public. Elle aura notamment la faculté de racheter les biens mobiliers, ainsi que les approvisionnements correspondant à la marche normale de l'exploitation.

La valeur des biens sera fixée à l'amiable, ou à défaut à dire d'expert, et payée dans un délai de trois mois minimum suivant leur reprise par GBM.

55.3 Biens propres

Tous les autres biens non visés aux alinéas précédents, qui ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation, pourront être rachetés par GBM après accord des parties.

La valeur des biens sera fixée à l'amiable ou, à défaut à dire d'expert, et payée dans les trois mois suivant leur rachat par GBM.

## Article 56 - ELECTION DE DOMICILE – PREVENTION ET REGLEMENT DES LITIGES

Pour l'exécution du présent contrat de concession de service public et de ses suites, les parties font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

En cas de changement de domiciliation du concessionnaire et à défaut pour lui de l'avoir signifié par lettre recommandée avec accusé de réception, il est expressément convenu que toute délivrance sera valablement faite si elle l'a été au domicile susvisé.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat.

En cas de différend persistant au-delà d'un délai de trois mois, les parties désigneront conjointement un expert indépendant, qui sera chargé d'émettre un avis sur le différend. À défaut d'accord entre les parties sur le nom de l'expert indépendant ce dernier sera désigné par le président du tribunal administratif territorialement compétent à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert indépendant pourra demander aux parties la communication, dans les plus brefs délais, de tout document ou pièce utiles à l'analyse du différend.

L'expert indépendant devra émettre son avis dans un délai maximum de deux mois à compter de sa désignation, ce délai pouvant être porté à quinze jours en cas d'urgence.

Toutefois, et par dérogation aux stipulations précédentes, le concessionnaire ne pourra solliciter la nomination d'un expert indépendant en cas de mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute, prévue à l'article 51 du présent contrat. La saisine de l'expert indépendant ne saurait, en tout état de cause, avoir pour effet de délier le concessionnaire de ses obligations au titre du présent contrat.

À défaut de conciliation entre les parties, les différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat seront portés par la partie la plus diligente devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Article 57 **- DOCUMENTS CONTRACTUELS, PARTIES CONSTITUTIVES DU CONTRAT DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC**

Les parties conviennent que la présente convention de concession de service public et les Annexes ont la même valeur contractuelle. Les Annexes sont énoncées dans la liste suivante :

- Annexe 1 : Modalités de sous location des espaces pépinières d'entreprises du 2C Chemin de Palente et de location des espaces pépinières du 4 J chemin de Palente :

- Annexe 1a : Bail CCI Saône et Doubs
- Annexe 1b : Convention de transfert de compétence
- Annexe 1c : Etat descriptif des surfaces et plans
- Annexe 1d : Règlement de copropriété
- Annexe 1e : Liste des postes de charges communes générales à tous les occupants de la copropriété et pour l'entretien des parties communes générales de l'ensemble
- Annexe 1f : Plan des surfaces occupées à titre privatif par le concessionnaire
- Annexe 1g : Liste des contrats de prestations de services à la charge du concessionnaire
- Annexe 1h : Liste des équipements techniques et des contrats de maintenance à la charge de Grand Besançon Métropole
- Annexe 1i : Etat des lieux

- Annexe 2 : Modalités d'occupation temporaire pour la gestion de la pépinière et hôtel d'entreprises de l'immeuble Temis Innovation :

- Annexe 2a : Etat descriptif des surfaces et plans de TEMIS INNOVATION
- Annexe 2b : Liste des équipements techniques et des contrats de maintenance à la charge de Grand Besançon Métropole
- Annexe 2c : Liste des contrats de prestations de services à la charge du concessionnaire
- Annexe 2d : Etat prévisionnel de recouvrement des charges communes générales de l'immeuble
- Annexe 2e : Règlement intérieur de l'immeuble TEMIS INNOVATION
- Annexe 2f : Etat des lieux

- Annexes 3a : Inventaire informatique, télécom, vidéos Palente et TEMIS ;
- Annexe 3b : Inventaire des biens mobiliers mis à la disposition du concessionnaire – Palente
- Annexe 3c : Inventaire des biens mobiliers mis à la disposition du concessionnaire – TEMIS
- Annexe 4 a: Règlement intérieur régissant les modalités de fonctionnement entre le concessionnaire et l'entreprise hébergée sur le site de Palente
- Annexe 4 b: Règlement intérieur régissant les modalités de fonctionnement entre le concessionnaire et l'entreprise hébergée sure le site de TEMIS
- Annexe 5 a : Engagement de reprise du personnel et Liste du personnel à reprendre – Article L. 1224-1 et suivants du code du travail.

- Annexe 5 b : Liste des personnels affectés à l'exploitation des pépinières d'entreprises et de l'hôtel d'entreprises
- Annexe 6 : Norme NFX 50-770
- Annexe 7 : Documents financiers dont Compte d'exploitation prévisionnel, grille tarifaire des prestations de service et des loyers acquittés par les entreprises hébergées sur les sites de Palente et de TEMIS INNOVATION :

  - Annexe 7a : Compte d'exploitation prévisionnel

  - Annexe 7b : Liste et tarifs des services Palente et TEMIS INNOVATION

  - Annexe 7c : Tarifs loyers 2023
- Annexe 8 : Conventions d'accompagnement et d'hébergement Palente et TEMIS INNOVATION
- Annexe 9 : Garantie à première demande
- Annexe 10 : Guide pratique d'accueil
- Annexe 11 : Assurances souscrites par le concessionnaire

Toutefois, en cas de contradiction entre ces différents documents, les stipulations de la convention de service public prévalent.

**Fait en 3 exemplaires originaux,**

**A Besançon, le .....**

**Pour Grand Besançon Métropole,** **Pour le candidat,**

**La Présidente,**

**Anne VIGNOT**