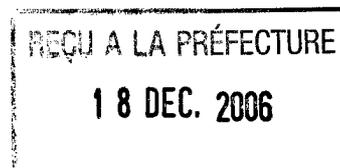


Service instructeur
Développement Economique,
Enseignement Supérieur et Tourisme

2ème Commission - N° 2007/I - 2^e/06

Service consulté
SCA
DJU
DIF



PLAN DE REVITALISATION ECONOMIQUE
« Pépinières et Hôtels d'entreprises »
Appel à projets départemental au service de la territorialisation de la
création d'activités et d'emplois.

Résumé : *Il est proposé, dans le cadre du présent rapport, d'autoriser le Président à lancer un appel à projets départemental « Pépinières et Hôtels d'entreprises » au service de la territorialisation de la création d'activités et d'emplois, de mettre en place les nouveaux dispositifs correspondants et de donner délégation à la Commission Permanente pour le suivi de ce dossier.*

Le Département du Haut-Rhin a décidé le 27 juin 2005 de lancer un Plan de Revitalisation Economique des territoires du Haut-Rhin et d'y affecter, en plus de ses politiques traditionnelles, un crédit spécifique de 10 M€ pour la période 2005/2008. A travers ce plan, adopté en séance plénière du 30 mars 2006, le Conseil Général a pour ambition, d'une part d'accompagner les difficultés quotidiennes des entreprises et des haut-rhinois, consécutivement à la crise, d'autre part, de rompre la spirale négative des restructurations et de bâtir un nouveau socle économique, un projet d'avenir et de nouvelles conditions favorables à la création d'emplois et de richesses.

C'est dans cette perspective que le Département s'attache à promouvoir la mise en place d'une chaîne complète d'accueil des entreprises (création, développement, extension).

En effet soutenir, accompagner, développer le tissu économique existant constitue une priorité départementale et une nécessité garantissant au mieux l'emploi et la richesse des bassins de vie haut-rhinois.

Mais l'ensemble de ceux-ci ne sont pas à même d'attirer de grands projets industriels exigeants en matière d'infrastructures ou encore de services tertiaires supérieurs.

En revanche, tous les bassins de vie sont à armes égales pour l'ancrage territorial des créateurs d'entreprises, issus de la population locale, désireux de développer leur esprit entrepreneurial au plus près de chez eux.

Diversifier et renouveler le tissu économique sont en effet des enjeux majeurs pour l'ensemble des territoires.

Le développement endogène de la création d'activités nécessite la mise en œuvre d'une stratégie d'offre économique territoriale accompagnant le parcours immobilier du créateur, tant au plan logistique qu'en termes de services et d'accompagnement.

C'est l'ambition de cet appel départemental à projets « Pépinières et hôtels d'entreprises » en faveur de la territorialisation de la création d'activités et d'emplois par lequel le Conseil Général souhaite contribuer à compléter l'offre économique des territoires :

- La pépinière d'entreprises est un ensemble immobilier collectif dédié à l'accueil des seuls créateurs d'entreprises (au plus tard, dans les 6 mois après l'inscription au registre du commerce ou au répertoire des métiers) en location simple et bail précaire d'une durée maximum de 23 mois.

Son objet, outre la mise sur le marché d'une offre immobilière spécifique, est, par la qualité des services proposés, d'augmenter considérablement le taux de survie de la jeune entreprise en lui permettant de ne s'occuper que du développement de son activité.

Elles s'appuie obligatoirement, outre les locaux professionnels modulables loués, sur des services communs à coût partagé et des moyens humains permanents (salle de réunions, cafétéria, local reprographie, accueil-secrétariat, accompagnement et suivi du créateur, etc.).

L'appel à projets porte sur le développement de pépinières spécialisées destinées soit à accueillir des activités artisanales et/ou des services localisés soit à vocation technologiques et/ou spécialisées pour favoriser l'innovation.

- L'hôtel d'entreprises quant à lui, est un ensemble immobilier collectif dédié à l'accueil des entreprises en sortie de pépinière mais également à des entreprises tierces en phase d'implantation ou de développement, en recherche de locaux locatifs de longue durée.

Le contrat s'appuie généralement sur des baux professionnels de type 3, 6, 9 ans.

Les locaux ne sont pas modulables et l'hôtel d'entreprises ne propose généralement pas de services communs à coût partagé ni de moyens humains spécifiques d'accompagnement.

Ils sont le plus souvent réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique, objet du présent appel à projets, mais également par des sociétés de crédit-bail comme la Société d'Economie Mixte ALSABAIL qui propose dorénavant, sous certaines conditions de partenariat avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), la réalisation d'hôtels d'entreprises en location simple ou en crédit-bail immobilier.

L'appel à projets répond à une double logique de dynamique territoriale et de développement durable dans la perspective de limiter la multiplication des bâtiments-relais individuels sous maîtrise d'ouvrage publique et la reconversion de friches issues de liquidations judiciaires ou de fermetures administratives

Cet appel à projets rend compte également d'un travail partenarial mené avec la Région Alsace et les services de l'Etat. Il vise à mobiliser, sous l'égide du Département du Haut-Rhin, à travers une convention spécifique avec la Région et par l'intermédiaire du contrat de projets 2007/2013 avec l'Etat, des moyens financiers complémentaires qui viendront s'ajouter aux financements du Conseil Général prévus dans le cadre de l'appel à projets.

Pour soutenir les dynamiques territoriales et encourager le développement de ces structures d'accueil, le Conseil Général du Haut-Rhin lance un appel à projets départemental, avec pour objectif de permettre la labellisation et le soutien de 10 projets en 2007, 5 relatifs aux pépinières et 5 autres relatifs aux hôtels d'entreprises.

Seront pris en compte uniquement les projets portés par :

- les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale du Département (E.P.C.I) du Haut-Rhin (ou leur mandataire) dans le cadre de leurs compétences.
- les Etablissements Publics Administratifs (E.P.A.) ou les Etablissements Publics à caractère Industriel et Commercial (E.P.I.C) territorialement compétents dans le département du Haut-Rhin.

Cet appel à projets se décline sous la forme de deux cahiers des charges joints en annexes 1 et 2 au présent rapport et auxquels devront répondre et se conformer les porteurs de projets.

Il est proposé que des dispositifs spécifiques d'intervention soient mis en œuvre pour les 10 projets qui seront retenus.

Les principaux éléments de ces nouveaux dispositifs (détaillés en annexes 1 et 2) pourraient être les suivants :

➤ **Dans le cadre de l'appel à projets « Pépinières d'entreprises » :**

Les projets de création de pépinières d'entreprises peuvent s'appuyer sur la réhabilitation d'une friche industrielle ou porter sur la création d'un équipement neuf ex-nihilo.

L'appel à projets vise à soutenir les travaux immobiliers (maîtrise d'œuvre comprise) qui représentent le coût éligible. Il n'a pas vocation à soutenir les dépenses de fonctionnement et les dispositifs d'ingénierie territoriale.

Les aides apportées aux projets s'inscrivent dans le cadre des réglementations nationales et communautaires en vigueur.

Pour les autres aménagements ou investissements connexes non couverts par l'appel à projets, il est renvoyé, au jour du dépôt du dossier, aux dispositions du guide des aides en vigueur et du règlement financier, à l'exception de la politique d'aide classique en faveur des pépinières d'entreprises.

Tout projet ayant déjà connu, avant le 30 mars 2007, un début d'exécution (marchés publics notifiés aux entreprises chargées des travaux) est exclu du présent dispositif.

Les projets doivent représenter un montant minimum d'investissement de 500 000 € HT.

La participation du Département s'établit à parité de celle du maître d'ouvrage et au plus à 40% du coût total éligible de l'opération.

Le montant des aides publiques ne peut être supérieur à 80% du coût total éligible.

➤ **Dans le cadre de l'appel à projets « Hôtels d'entreprises » :**

Les projets de création d'hôtels d'entreprise peuvent s'appuyer sur la réhabilitation d'une friche industrielle ou porter sur la création d'un équipement neuf ex-nihilo.

L'appel à projets vise à soutenir les travaux immobiliers (maîtrise d'œuvre comprise) qui constituent l'assiette. Il n'a pas vocation à soutenir les dépenses de fonctionnement et les dispositifs d'ingénierie territoriale.

Les aides apportées aux projets s'inscrivent dans le cadre des réglementations nationales et communautaires en vigueur.

Tout projet ayant déjà connu, avant le 30 mars 2007, un début d'exécution (marchés publics notifiés aux entreprises chargées des travaux) est exclu du présent dispositif.

Les projets doivent représenter un montant minimum d'investissement de 500 000 € HT.

L'aide attribuée par le Conseil Général prendra la forme d'une subvention de 25 % du montant de l'assiette subventionnable HT restant à la charge du maître d'ouvrage, déduit le montant des autres subventions.

Pour les autres aménagements ou investissements connexes non couverts par l'appel à projets, il est renvoyé, au jour du dépôt du dossier, aux dispositions du guide des aides en vigueur et du règlement financier, à l'exception de la politique d'aide classique en faveur des pépinières d'entreprises.

Le montant des aides publiques ne peut être supérieur à 80% du coût total éligible.

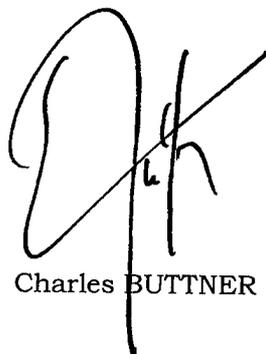
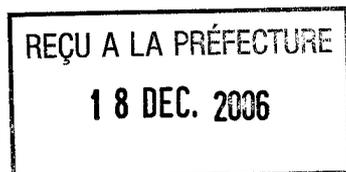
En aucun cas, les locaux loués ne pourront faire l'objet de contrats de crédit-bail, de location-vente ou de contrats de location assortis de promesses de vente.

Les crédits nécessaires pour alimenter ces nouveaux dispositifs seraient prélevés sur le programme F027-Plan de Revitalisation Economique, pour lequel une autorisation de programme de 5 M€ a été demandée au titre de l'exercice 2005. Des crédits de paiement à hauteur de 200 000 € ont été prévus au budget primitif 2007 dans le cadre du développement de cette nouvelle stratégie d'accueil des entreprises.

En conclusion, je vous propose :

- de donner votre accord pour le lancement d'un appel à projets départemental « Pépinières et hôtels d'entreprises » avec pour objectif de permettre la labellisation et le soutien de 10 projets en 2007, soit 5 relatifs aux pépinières d'entreprises et 5 autres liés à la création d'hôtels d'entreprises ;
- d'approuver un dispositif spécifique d'intervention pour ces 10 projets ;
- de valider les cahiers des charges correspondant à cet appel à projets et dont les descriptifs détaillés sont joints en annexe 1 et 2 ;
- de prélever les crédits nécessaires sur le programme F 027 ;
- de donner délégation à la Commission Permanente pour la mise en œuvre de l'ensemble de ce dossier, notamment pour labelliser les projets, attribuer les aides départementales au titre de ces nouveaux dispositifs et adopter les conventions de financements à intervenir avec les bénéficiaires ;
- d'autoriser le Président à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

PLAN DE REVITALISATION ECONOMIQUE DU HAUT-RHIN**« Pépinières et Hôtels d'entreprises »****Un appel départemental à projets au service de la territorialisation de la création d'activités et d'emplois**

Le Département du Haut-Rhin a décidé le 27 juin 2005 de lancer un Plan de Revitalisation Economique des territoires du Haut-Rhin et d'y affecter, en plus de ses politiques traditionnelles, un crédit spécifique de 10 M€ pour la période 2005/2008. A travers ce plan, adopté en séance plénière du 30 mars 2006, le Conseil Général a pour ambition, d'une part d'accompagner les difficultés quotidiennes des entreprises et des haut-rhinois, consécutivement à la crise, d'autre part, de rompre la spirale négative des restructurations et de bâtir un nouveau socle économique, un projet d'avenir et de nouvelles conditions favorables à la création d'emplois et de richesses.

C'est dans cette perspective que le Département a imaginé la mise en place d'une chaîne complète d'accueil des entreprises (création, développement, extension).

En effet soutenir, accompagner, développer le tissu économique existant est une priorité départementale et une nécessité garantissant au mieux l'emploi et la richesse des bassins de vie haut-rhinois.

Mais l'ensemble de ceux-ci ne sont pas à même d'attirer de grands projets industriels exigeants en matière d'infrastructures, de services tertiaires supérieurs, etc.,...

En revanche, tous les bassins de vie sont à armes égales pour l'ancrage territorial des créateurs d'entreprises, issus de la population locale, désireux de développer leur esprit entrepreneurial au plus près de chez eux.

Diversifier et renouveler le tissu économique sont en effet des enjeux majeurs pour l'ensemble des territoires.

Le développement endogène de la création d'activités nécessite la mise en œuvre d'une stratégie d'offre économique territoriale accompagnant le parcours immobilier du créateur, tant au plan logistique qu'en termes de services et d'accompagnement.

C'est l'ambition de cet appel départemental à projets « Pépinières et hôtels d'entreprises » en faveur de la territorialisation de la création d'activités et d'emplois.

Pour soutenir les dynamiques territoriales et encourager le développement de ces structures d'accueil, le Conseil Général du Haut-Rhin lance un appel à projets départemental, avec pour objectif de permettre la labellisation et le soutien de 10 projets en 2007, 5 relatifs aux pépinières et 5 autres relatifs aux hôtels d'entreprises. Cet appel à projets se décline sous la forme de deux cahiers des charges auxquels devront répondre et se conformer les porteurs de projets.

Cet appel à projets rend compte également d'un travail partenarial mené avec la Région Alsace et les services de l'Etat. Il vise à mobiliser, sous l'égide du Département du Haut-Rhin, à travers une convention spécifique avec la Région Alsace et par l'intermédiaire du contrat de projets 2007/2013 avec l'Etat, des moyens financiers complémentaires qui viendront s'ajouter aux financements du Conseil Général prévus dans le cadre de l'appel à projets.

REÇU A LA PRÉFECTURE 1 8 DEC. 2006

Cahier des charges

Appel à projets départemental « Pépinières d'entreprises »

I. Définition et cadrage général

La pépinière d'entreprises est un ensemble immobilier collectif dédié à l'accueil des seuls créateurs d'entreprises (au plus tard, dans les 6 mois après l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers) en location simple et bail précaire d'une **durée maximum de 23 mois**.

Son objet, outre la mise sur le marché d'une offre immobilière spécifique, est, par la qualité des services proposés, d'augmenter le taux de survie de la jeune entreprise en lui permettant de se consacrer exclusivement au développement de son activité.

Elle s'appuie **obligatoirement**, outre les locaux professionnels modulables loués, sur des services communs à coût partagé et des moyens humains permanents (salle de réunions, cafétéria, local reprographie, accueil-secrétariat, accompagnement et suivi du créateur, etc.).

Un comité local d'agrément, analyse et sélectionne les projets des créateurs souhaitant intégrer la pépinière.

L'appel à projets lancé par le Département du Haut-Rhin pour les pépinières d'entreprises vise à répondre aux préoccupations résultant des priorités ci-dessous (1-2). Les projets devront se rattacher au moins à l'une d'entre elles et s'inscriront naturellement dans les objectifs départementaux présentés dans la partie II.

1. Des pépinières pour développer l'artisanat et les services de proximité.

Socle privilégié du tissu économique de l'ensemble des bassins de vie, l'artisanat et les services de proximité constituent une cible privilégiée des pépinières généralistes qui excluent les commerces.

Ainsi, l'accueil d'activités, y compris de nature artisanale, nécessite des locaux adaptés à la fonction et aux contraintes productives de l'entreprise ainsi qu'une offre immobilière et foncière adaptée en sortie de pépinière.

Pour les services de proximité, l'évaluation des besoins devra prendre en compte la possibilité permise désormais, notamment pour les micro-entreprises, de domicilier le siège de l'entreprise à l'adresse du lieu d'habitat du créateur.

La pépinière constitue par ailleurs un bon outil de démarrage des structures d'insertion par l'activité économique.

2. Des pépinières technologiques ou spécialisées pour favoriser l'innovation.

Le Haut-Rhin compte un grand nombre de laboratoires universitaires, de centres de recherche publics et privés, de plateformes technologiques, etc.

Favoriser le transfert de technologie, le passage entre la recherche et l'application industrielle sont des enjeux majeurs.

Si cette dynamique semble privilégier les territoires urbains, elle est susceptible également de s'appliquer aux bassins de vie plus ruraux.

En effet, la politique menée par le Conseil Général et ses partenaires en matière d'accès au très haut débit, la présence de centres de recherche-développement d'entreprises, y compris dans les territoires les plus éloignés des centres urbains, les spécificités territoriales, peuvent conduire à l'émergence de pépinières technologiques ou spécialisées.

Ce type de pépinières est conditionné par la mise en place de locaux adaptés et par conséquent généralement, d'un coût de construction plus élevé.

II. Des pépinières s'inscrivant dans des objectifs départementaux de revitalisation économique du Haut-Rhin

Le Département du Haut-Rhin a décidé le 27 juin 2005 de lancer un Plan de Revitalisation Economique des territoires du Haut-Rhin et d'y affecter, en plus de ses politiques traditionnelles, un crédit spécifique de 10 M€ pour la période 2005/2008. A travers ce plan, adopté en séance plénière du 30 mars 2006, le Conseil Général a pour ambition, d'une part d'accompagner les difficultés quotidiennes des entreprises et des haut-rhinois, consécutivement à la crise, d'autre part, de rompre la spirale négative des restructurations et de bâtir un nouveau socle économique, un projet d'avenir et de nouvelles conditions favorables à la création d'emplois et de richesses.

C'est dans cette perspective que le Département s'attache à promouvoir la mise en place d'une chaîne complète d'accueil des entreprises (création, développement, extension).

En effet soutenir, accompagner, développer le tissu économique existant constitue une priorité départementale et une nécessité garantissant au mieux l'emploi et la richesse des bassins de vie haut-rhinois.

Pour ce faire, le Département souhaite favoriser les projets de pépinières d'entreprises des maîtres d'ouvrage qui :

- s'inscriront dans une stratégie de promotion de l'offre immobilière et une dynamique de l'accueil d'entreprises plus large (développement envisagé de zones d'activités,...),
- permettront, quand cela est possible, une restructuration de friches industrielles sous forme par exemple de reconversion de bâtiments existants,
- viseront à s'inscrire dans une démarche de soutien à la création d'emplois par la mobilisation des partenaires locaux.

III. Critères d'éligibilité des projets de « Pépinières d'entreprises ».

Pour être labellisés par le Département au titre du Plan de Revitalisation Economique, les projets de « Pépinières d'entreprises » devront répondre aux caractéristiques suivantes :

1. Un territoire adapté au « marché » de la création d'activités

Seront pris en compte uniquement les projets portés par :

- les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I) du Département du Haut-Rhin (ou leur mandataire) dans le cadre de leurs compétences.
- les Etablissements Publics Administratifs (E.P.A.) ou les Etablissements Publics à caractère Industriel et Commercial (E.P.I.C) territorialement compétents dans le département du Haut-Rhin.

Compte tenu du marché relativement étroit de la création d'activités, l'appel à projets sera réservé en priorité, aux territoires de vie dont l'aire géographique n'est pas déjà couverte par une pépinière, sauf à en diversifier le public-cible de manière significative (ex : un territoire couvert par une pépinière de type généraliste pourra déposer un projet au titre d'une pépinière spécialisée à caractère technologique, etc.).

Le territoire de vie est défini dans le cadre du projet territorial du Département du Haut-Rhin et se caractérise par une entité fonctionnelle qui couvre les besoins de la population résidente.

Toutes choses égales par ailleurs, il ne peut être concerné par plus d'un projet.

Le porteur de projet devra faire apparaître l'état actuel de l'offre économique immobilière du territoire, le public-cible principalement visé, les motivations et les caractéristiques de son projet, voire l'évaluation de la demande qui l'ont conduit à sélectionner ce positionnement stratégique, son projet particulier.

2. La qualité des services proposés aux créateurs

Le taux de survie de l'entreprise en pépinières relève, pour une bonne part, de la qualité des moyens humains proposés par le porteur du projet de la pépinière aux créateurs.

C'est pourquoi le projet devra s'appuyer sur un dispositif qui mobilisera les ressources nécessaires au bon fonctionnement de la pépinière et à l'accompagnement des créateurs. Aucun projet ne pourra être labellisé s'il ne prévoit pas au moins l'affectation d'un demi-poste de permanent de la pépinière qualifié en matière d'appui aux entreprises (élaboration business-plan, conseil en gestion, etc.). Ce dernier sera pris en charge par le maître d'ouvrage ou par un de ses partenaires.

Parallèlement, le projet devra comporter également l'ensemble des services et moyens logistiques proposés aux créateurs (salles de réunion, secrétariat, point poste, reprographie, cafétéria). Seuls les locaux dédiés à la location aux entreprises et aux services communs seront éligibles au présent appel à projet.

3. Une conduite de projet partenariale.

L'appui à la création d'entreprises mobilise de nombreux partenaires soutenus par le Conseil Général du Haut-Rhin à travers son Plan de Revitalisation Economique ou au titre de ses politiques traditionnelles (Comité d'Action Economique du Haut-Rhin, Chambres Consulaires, Plateformes d'Initiative Locale, Association pour le Droit à l'Initiative Economique, Alsace Active, etc.).

Dans le cadre d'un projet de pépinière à vocation technologique, les pôles de compétitivité, les laboratoires universitaires, les centres de recherche-développement publics ou des entreprises de la zone constituent autant de points d'ancrage de l'appui à la création d'activités.

Le projet s'appuiera sur les partenariats établis avec les acteurs de la création d'entreprises et, le cas échéant, de la recherche-développement, visant à renforcer la détection et l'accompagnement des créateurs qu'il conviendra de présenter. La mise en réseau des acteurs devra être recherchée.

4. Un projet mobilisant toutes les formes d'aides à la création

La pépinière d'activités ayant pour objet premier d'augmenter le taux de survie de l'activité à 23 mois, il convient que le territoire mobilise l'ensemble des moyens favorisant la création d'activités.

A ce titre, les possibilités d'exonération de la part locale de Taxe Professionnelle ainsi que les rabais sur les loyers constituent, dans le respect des règles nationales et communautaires, des leviers favorisant la territorialisation des activités.

Par ailleurs, d'autres partenaires institutionnels peuvent également soutenir financièrement la création de pépinières d'entreprises, soit dans le cadre de dispositifs généraux d'appui aux infrastructures de développement économique, soit dans le cadre de dispositifs contractualisés.

La réponse à l'appel départemental à projets constituant à l'évidence une priorité d'action du maître d'ouvrage, celui-ci devra prioritairement mobiliser en complément de ses fonds propres des financements extérieurs : Etat (DDR, contrat de projets 2007/2013, etc.), Région Alsace (contrat de pays, etc.), Union Européenne (FEDER) etc.

Le projet devra préciser l'ensemble des leviers utilisés par le porteur du projet de pépinière afin de favoriser la création d'activités et le financement de la pépinière.

IV. Nature des soutiens

Il est rappelé que seuls seront pris en compte les projets portés par des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale du Département du Haut-Rhin (ou leur mandataire) dans le cadre de leurs compétences, au vu des critères de sélection précisés à l'article III du présent appel à projets, ainsi que ceux des Etablissements Publics Administratifs ou des Etablissements Publics à caractère Industriel et Commercial territorialement compétents dans le département du Haut-Rhin.

Les projets de création de pépinières d'entreprises peuvent s'appuyer sur la réhabilitation d'une friche industrielle ou porter sur la création d'un équipement neuf ex-nihilo.

L'appel à projets vise à soutenir les travaux immobiliers (maîtrise d'œuvre comprise) qui représentent le coût éligible. Il n'a pas vocation à soutenir les dépenses de fonctionnement et les dispositifs d'ingénierie territoriale.

Les aides apportées aux projets s'inscrivent dans le cadre des réglementations nationales et communautaires en vigueur.

Pour les autres aménagements ou investissements connexes non couverts par l'appel à projets, il est renvoyé, au jour du dépôt du dossier, aux dispositions du guide des aides en vigueur et du règlement financier, à l'exception de la politique d'aide classique en faveur des pépinières d'entreprises.

Tout projet ayant déjà connu, avant le 30 mars 2007, un début d'exécution (marchés publics notifiés aux entreprises chargées des travaux) est exclu du présent dispositif.

Les projets doivent représenter un montant minimum d'investissement de 500 000 € HT.

La participation du Département s'établit à parité de celle du maître d'ouvrage et au plus à 40% du coût total éligible de l'opération.

Le montant des aides publiques ne peut être supérieur à 80% du coût total éligible.

V. Procédure de dépôt des candidatures et d'examen des projets

1. La constitution du dossier de candidature.

Les candidatures sont formalisées par un dossier qui comprend obligatoirement :

A – La présentation du porteur et de l'économie générale du projet

- la présentation du porteur de projet et le cas échéant de son mandataire ;
- les motivations du projet au regard des objectifs du département ;
- la justification de l'équipement à créer au regard des besoins et de l'offre disponible en matière d'immobilier d'entreprise en faisant apparaître le recensement des pépinières existantes sur le territoire de vie ;
- le public-cible visé par le projet, la justification de son inscription dans l'une des deux priorités (I-1/II-2) ;

B – La réalisation de l'équipement

- un « avant-projet » présentant les caractéristiques de l'équipement projeté (décomposition et affectation des surfaces destinées à la location, aux services communs,..) ;
- un estimatif des coûts
- un projet de plan de financement et un échéancier de réalisation lié à l'investissement ;

C – La gestion de l'équipement

- une note de présentation sur le mode de gestion prévu de la pépinière (gestion directe, DSP, etc.) ;
- une note descriptive détaillée des moyens humains, logistique et des services qui seront spécialement affectés au fonctionnement de la pépinière ;
- le modèle économique du projet et plus particulièrement un budget prévisionnel de fonctionnement de la pépinière (sur les 3 premiers exercices) faisant notamment apparaître le prix de location HT/m² /an ;
- une déclaration du porteur de projet présentant les autres leviers mis en œuvre ou qui le seront afin d'accompagner la création d'entreprises (cf notamment point II.4) ;
- l'état des partenariats établis ou qui le seront avec les autres acteurs de la création d'entreprises et le cas échéant de la recherche-développement, accompagné des déclarations d'intention de ces partenaires (cf notamment point II.2) ;

L'ensemble des pièces répertoriées ci-dessus devra être fourni sous peine d'irrecevabilité du dossier.

Tout renseignement complémentaire relatif à l'appel à projets peut être fourni par le service du Développement Economique, Universitaire et du Tourisme du Conseil Général (Monsieur Philippe Ratel – Madame Dominique Langenbach – tél : 03/89/30/64/32 ; e-mail : ratel@cg68.fr ou langenbach@cg68.fr).

Les services du CAHR peuvent être également sollicités pour apporter des informations techniques permettant de construire le dossier de réponse à l'appel à projets (Monsieur Eric Thoumelin – tél : 03/89/60/30/68 ; e-mail : e.thoumelin@cahr.tm.fr).

2. Examen des dossiers et processus de sélection.

Dépôt des candidatures :

Les candidatures sont à adresser à Monsieur le Président du Conseil Général – Hôtel du Département – Service de l'Economie, de l'Enseignement Supérieur et du Tourisme – 100 avenue d'Alsace BP 20 351 – 68006 COLMAR Cedex sous la référence « Appel départemental à projets en faveur des pépinières d'entreprises » par courrier recommandé avec A.R.

La date limite de remise des candidatures est fixée au 30 mars 2007, délai de rigueur.

La procédure d'instruction et de labellisation des dossiers se déroulera en trois temps :

Un comité technique animé par le Président de la Commission « Economie, Tourisme, Université et Recherche » du Conseil Général, et composé des services du Département, du CAHR (Comité d'Action Economique du Haut-Rhin) de l'ADAUHR (Agence Départementale d'Aménagement, et d'Urbanisme du Haut-Rhin) de la Préfecture du Haut-Rhin et de la Région Alsace, examine la conformité des candidatures au cahier des charges. A l'issue de ses travaux, il communique ses conclusions à la Commission compétente du Conseil Général.

Le comité technique pourra se faire assister pour l'examen des dossiers par tout expert technique qu'il jugera nécessaire et spécialement mandaté à cet effet.

Le département s'engage à respecter la confidentialité des données recueillies dans le cadre du présent appel à projets.

La Commission Economie, Tourisme, Université et Recherche du Conseil Général, prend connaissance des conclusions du comité technique et émet un avis sur les dossiers déclarés recevables.

La commission rend ses propositions pour décision à la Commission Permanente en prenant en compte une répartition géographique équilibrée des équipements, dans un souci d'aménagement équitable du territoire haut-rhinois.

La Commission Permanente, dûment habilitée par l'Assemblée départementale, prononce la labellisation des projets et décide de la nature et du montant des soutiens apportés par le Département à chaque pépinière d'entreprises.

Le partenariat financier entre le Conseil Général du Haut-Rhin et le maître d'ouvrage fera l'objet d'une convention qui établira les obligations des parties.

Cahier des charges

Appel à projets départemental « Hôtels d'entreprises »

REÇU A LA PRÉFECTURE

18 DEC. 2006

I. Définition et cadrage général

L'hôtel d'entreprises est un ensemble immobilier collectif dédié à l'accueil des entreprises en sortie de pépinière mais également à des entreprises tierces en phase d'implantation ou de développement, en recherche de locaux locatifs de longue durée.

Le contrat s'appuie généralement sur des baux professionnels de type 3, 6, 9 ans.

Les locaux ne sont pas modulables et l'hôtel d'entreprises ne propose généralement pas de services communs à coût partagé ni de moyens humains spécifiques d'accompagnement.

Ils sont le plus souvent réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique, objet du présent appel à projets, mais également par des sociétés de crédit-bail comme la SEM ALSABAIL qui propose dorénavant, sous certaines conditions de partenariat avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), la réalisation d'hôtels d'entreprises en location simple ou en crédit-bail immobilier.

Dans le cadre de cet appel à projets, le Conseil Général souhaite contribuer à compléter l'offre économique des territoires dans une double logique de dynamique territoriale et de développement durable.

L'appel à projets lancé par le Département du Haut-Rhin pour les hôtels d'entreprises vise à répondre aux préoccupations résultant des priorités ci-dessous. Les projets s'inscriront naturellement dans les objectifs départementaux présentés dans la partie II.

1. Un hôtel d'entreprises pour une réponse cohérente aux besoins des territoires en termes d'immobilier d'entreprise

Face aux besoins d'extension d'entreprises déjà implantées dans leur zone d'influence, les collectivités locales sont de plus en plus souvent saisies de demandes de construction de bâtiments-relais individuels sous contrat de location simple (les collectivités locales n'étant pas autorisées à pratiquer le crédit-bail immobilier).

Cette tendance à l'externalisation du risque immobilier conduit les collectivités, soit à la construction d'un bâtiment individuel adapté spécifiquement aux besoins de l'entreprise, au risque de devoir en amortir seul le risque en cas de défaillance, soit à laisser partir l'entreprise vers un bassin plus favorisé ou plus attractif.

Ceci conduit à une compétition entre les territoires, préjudiciable à un développement économique équilibré.

L'appel à projets en faveur des Hôtels d'entreprises vise à limiter cette pratique en incitant les territoires à proposer des hôtels d'entreprises permettant de territorialiser, et les créateurs, et les entreprises déjà implantées en voie de développement.

2. Un hôtel d'entreprises pour reconvertir les friches

Les friches, qu'elles soient industrielles, tertiaires ou autres, peuvent, sous certaines conditions, représenter des opportunités de redéploiement d'activités économiques et de reconversion du bâti existant, dans une région, rappelons-le, où l'espace est rare et source de conflits d'usage.

Afin de contribuer à l'économie d'espace et au réemploi du bâti existant, le présent appel à projets sera donc consacré en priorité à la reconversion en hôtels d'entreprises de friches issues de liquidations judiciaires ou de fermetures administratives n'ayant plus d'intérêt économique immédiat pour l'initiative privée, sauf cas visé dans la partie III-2.

II. Des hôtels d'entreprise s'inscrivant dans des objectifs départementaux de revitalisation économique du Haut-Rhin

Le Département du Haut-Rhin a décidé le 27 juin 2005 de lancer un Plan de Revitalisation Economique des territoires du Haut-Rhin et d'y affecter, en plus de ses politiques traditionnelles, un crédit spécifique de 10 M€ pour la période 2005/2008. A travers ce plan, adopté en séance plénière du 30 mars 2006, le Conseil Général a pour ambition, d'une part d'accompagner les difficultés quotidiennes des entreprises et des haut-rhinois, consécutivement à la crise, d'autre part, de rompre la spirale négative des restructurations et de bâtir un nouveau socle économique, un projet d'avenir et de nouvelles conditions favorables à la création d'emplois et de richesses.

C'est dans cette perspective que le Département s'attache à promouvoir la mise en place d'une chaîne complète d'accueil des entreprises (création, développement, extension).

En effet soutenir, accompagner, développer le tissu économique existant constitue une priorité départementale et une nécessité garantissant au mieux l'emploi et la richesse des bassins de vie haut-rhinois.

Pour ce faire, le Département souhaite favoriser les projets d'hôtels d'entreprises des maîtres d'ouvrage qui :

- s'inscriront dans une stratégie de promotion de l'offre immobilière et une dynamique de l'accueil d'entreprises plus large (développement de zones d'activités envisagée,...),
- permettront, quand cela est possible, une restructuration de friches industrielles sous forme par exemple de reconversion de bâtiments existants,
- viseront à s'inscrire dans une démarche de soutien à la création d'emplois par la mobilisation des partenaires locaux.

III. Critères d'éligibilité des projets « d'Hôtels d'entreprises ».

Pour être labellisés par le Département au titre du Plan de Revitalisation Economique, les projets « d'hôtels d'entreprises » devront répondre aux caractéristiques suivantes :

1. Maîtrise d'ouvrage et territoire de projet

Seront pris en compte uniquement les projets portés par :

- les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale du Département du Haut-Rhin (ou leur mandataire) dans le cadre de leurs compétences.
- les Etablissements Publics Administratifs (E.P.A) ou les Etablissements Publics à caractère Industriel et Commercial (E.P.I.C) territorialement compétents dans le département du Haut-Rhin.

Le porteur de projet devra faire apparaître de manière la plus détaillée possible, l'état actuel de l'offre économique immobilière du territoire, le public-cible principalement visé, les raisons, voire l'évaluation de la demande qui l'ont conduit à sélectionner ce positionnement stratégique, son projet particulier.

L'initiative départementale ayant pour vocation de compléter l'offre économique des territoires de vie et non pas de répondre à l'ensemble de la demande éventuelle des entreprises. Une priorité sera accordée aux territoires de vie dépourvus d'un hôtel d'entreprise.

Le territoire de vie est défini dans le cadre du projet territorial du Département du Haut-Rhin et se caractérise par une entité fonctionnelle qui couvre les besoins de la population résidente.

2. Un projet de reconversion de friche

Si les friches représentent des opportunités de redéploiement économique et de réemploi du bâti, elles constituent également de lourdes charges et contraintes pour son opérateur.

Dans le cadre du présent appel à projets, l'hôtel d'entreprises devra présenter une superficie d'un seul tenant de surface développée de plancher hors œuvre (SDPHO) de surfaces locatives d'au moins 1 500 m² afin de garantir un effet de levier suffisant sur l'attractivité économique du territoire.

Seuls les locaux dédiés à la location aux entreprises et aux services communs seront éligibles au présent appel à projet.

A titre exceptionnel, un territoire ne disposant pas de friche susceptible d'être reconvertie devra en apporter le constat de carence et pourra présenter un projet portant sur la création de bâtiments neufs.

3. Une conduite de projet partenariale.

L'appui à la création et au développement des entreprises mobilise de nombreux partenaires soutenus par le Conseil Général du Haut-Rhin à travers son Plan de Revitalisation Economique ou au titre de ses politiques traditionnelles (Comité d'Action Economique du Haut-Rhin), Chambres Consulaires, Plateformes d'Initiative Locale, Association pour le Droit à l'Initiative Economique, Alsace Active, Centre Européen d'Entreprise et d'Innovation Alsace, etc.). La mise en réseau des acteurs devra être recherchée.

Le projet devra préciser les partenariats établis avec les acteurs de la création-développement d'entreprises afin de garantir l'optimisation de l'hôtel d'entreprises, notamment en sortie de pépinières.

4. Un projet mobilisant toutes les formes d'aides à la création-développement des entreprises

D'autres partenaires institutionnels peuvent également soutenir financièrement la création d'hôtels d'entreprises, soit dans le cadre de dispositifs généraux d'appui aux infrastructures de développement économique, soit dans le cadre de dispositifs contractualisés.

La réponse à l'appel départemental à projets constituant à l'évidence une priorité d'action du maître d'ouvrage, celui-ci devra prioritairement mobiliser en complément de ses fonds propres des financements extérieurs : Etat (Dotation de Développement Rural, contrat de projets 2007/2013, etc.), Région (contrat de pays, etc.), Union Européenne (FEDER).

Le projet devra ainsi préciser l'ensemble des leviers utilisés par le porteur de projet afin d'optimiser son utilisation et le financement de l'hôtel d'entreprises.

IV. Nature des soutiens

Il est rappelé que seuls seront pris en compte les projets portés par des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale du Département du Haut-Rhin (ou leur mandataire) dans le cadre de leurs compétences, au vu des critères de sélection précisés à l'article II du présent appel à projets, ainsi que ceux des Etablissements Publics Administratifs ou des Etablissements Publics à caractère Industriel et Commercial territorialement compétents dans le département du Haut-Rhin.

Les projets de création d'hôtels d'entreprise peuvent s'appuyer sur la réhabilitation d'une friche industrielle ou porter sur la création d'un équipement neuf ex-nihilo.

L'appel à projets vise à soutenir les travaux immobiliers (maîtrise d'œuvre comprise) qui constituent l'assiette subventionnable. Il n'a pas vocation à soutenir les dépenses de fonctionnement et les dispositifs d'ingénierie territoriale.

Les aides apportées aux projets s'inscrivent dans le cadre des réglementations nationales et communautaires en vigueur.

Tout projet ayant déjà connu, avant le 30 mars 2007, un début d'exécution (marchés publics notifiés aux entreprises chargées des travaux) est exclu du présent dispositif.

Les projets doivent représenter un montant minimum d'investissement de 500 000 € HT.

L'aide attribuée par le Conseil Général prendra la forme d'une subvention de 25 % du montant de l'assiette subventionnable HT restant à la charge du maître d'ouvrage, déduit le montant des autres subventions.

Pour les autres aménagements ou investissements connexes non couverts par l'appel à projets, il est renvoyé, au jour du dépôt du dossier, aux dispositions du guide des aides en vigueur et du règlement financier, à l'exception de la politique d'aide classique en faveur des pépinières d'entreprises.

Le montant des aides publiques ne peut être supérieur à 80% du coût total éligible.

En aucun cas, les locaux loués ne pourront faire l'objet de contrats de crédit-bail, de location-vente ou de contrats de location assortis de promesses de vente.

IV. Procédure de dépôt des candidatures et d'examen des projets

1. La constitution du dossier de candidature.

Les candidatures sont formalisées par un dossier qui comprend obligatoirement :

A – La Présentation du porteur et de l'économie générale du projet

- la présentation du porteur de projet et le cas échéant de son mandataire ;
- les motivations du projet au regard des objectifs du département ;
- la justification de l'équipement à créer au regard des besoins et de l'offre disponible en matière d'immobilier d'entreprise en faisant apparaître s'il y a lieu le recensement des hôtels d'entreprises existant sur le territoire de vie ;
- le constat de carence d'une friche justifiant un projet de création de bâtiments neufs ;
- la présentation de la friche, du projet global de reconversion et de toutes précisions utiles à appréhender la capacité du porteur à assurer la maîtrise foncière et environnementale du site;
- l'expertise sur le bâtiment projeté en hôtel d'entreprises ;
- le public-cible visé par le projet, la justification de son inscription dans l'une des deux priorités.

B – La réalisation de l'équipement

- l'« avant-projet » faisant apparaître les caractéristiques de l'équipement projeté ;
- un estimatif des coûts ;
- un projet de plan de financement et un échéancier de réalisation lié à l'investissement.

C – La gestion de l'équipement

- une note de présentation sur le mode de gestion prévu de l'hôtel d'entreprise (gestion directe, DSP, etc.) ;
- le modèle économique du projet et plus particulièrement un budget prévisionnel de fonctionnement de l'hôtel d'entreprise (sur les 3 premiers exercices) faisant notamment apparaître le prix de location HT/m² /an ;
- une déclaration du porteur de projet présentant les autres leviers mis en œuvre ou qui le seront afin d'accompagner la création d'entreprises (cf notamment point II.4) ;
- l'état des partenariats établis ou qui le seront avec les autres acteurs de la création d'entreprises et le cas échéant de la recherche-développement, accompagné des déclarations d'intention de ces partenaires (cf notamment point II.2) ;

L'ensemble des pièces répertoriées ci-dessus devra être fourni sous peine d'irrecevabilité du dossier.

Tout renseignement complémentaire relatif à l'appel à projets peut être fourni par le service du Développement Economique, Universitaire et du Tourisme du Conseil Général

(Monsieur Philippe Ratel – Madame Dominique Langenbach – tél : 03/89/30/64/32 ; e-mail : ratel@cg68.fr ou langenbach@cg68.fr).

Les services du CAHR peuvent être également sollicités pour apporter des informations techniques permettant de construire le dossier de réponse à l'appel à projets (Monsieur Eric Thoumelin – tél : 03/89/60/30/68 ; e-mail : e.thoumelin@cahr.tm.fr).

2. Examen des dossiers et processus de sélection.

Dépôt des candidatures :

Les candidatures sont à adresser à Monsieur le Président du Conseil Général – Hôtel du Département – Service de l'Economie, de l'Enseignement Supérieur et du Tourisme – 100 avenue d'Alsace BP 20 351 – 68006 COLMAR Cedex sous la référence « Appel départemental à projets en faveur des hôtels d'entreprises » par courrier recommandé avec A.R.

La date limite de remise des candidatures est fixée au 30 mars 2007, délai de rigueur.

La procédure d'instruction et de labellisation des dossiers se déroulera en trois temps :

Un comité technique animé par le Président de la Commission « Economie, Tourisme, Université et Recherche » du Conseil Général, et composé des services du Département, du CAHR (Comité d'Action Economique du Haut-Rhin) de l'ADAUHR (Agence Départementale d'Aménagement, et d'Urbanisme du Haut-Rhin) de la Préfecture du Haut-Rhin et de la Région Alsace, examine la conformité des candidatures au cahier des charges. A l'issue de ses travaux, il communique ses conclusions à la Commission compétente du Conseil Général.

Le comité technique pourra se faire assister pour l'examen des dossiers par tout expert technique qu'il jugera nécessaire et spécialement mandaté à cet effet.

Le département s'engage à respecter la confidentialité des données recueillies dans le cadre du présent appel à projets.

La Commission Economie, Tourisme, Université et Recherche du Conseil Général, prend connaissance des conclusions du comité technique et émet un avis sur les dossiers déclarés recevables.

La commission rend ses propositions pour décision à la Commission Permanente en prenant en compte une répartition géographique équilibrée des équipements, dans un souci d'aménagement équitable du territoire haut-rhinois.

La Commission Permanente, dûment habilitée par l'Assemblée départementale, prononce la labellisation des projets et décide de la nature et du montant des soutiens apportés par le Département à chaque pépinière d'entreprises.

Le partenariat financier entre le Conseil Général du Haut-Rhin et le maître d'ouvrage fera l'objet d'une convention qui établira les obligations des parties.