

Service instructeur

Service du Développement
économique, de l'Enseignement
Supérieur et du Tourisme

N° CP-2009-15-2-2

Service consulté

**DISPOSITIF HARMONISÉ PÉPINIÈRES ET HÔTELS D'ENTREPRISES
ADOPTION DES CAHIERS DES CHARGES**

Résumé : *Il est proposé dans le cadre du présent rapport, d'approuver les cahiers des charges "types" à intervenir au titre des études de faisabilité nécessaires pour optimiser les projets de pépinières et d'hôtels d'entreprises destinés à compléter l'offre économique des territoires dans une logique de dynamique territoriale et de développement durable.*

Par délibération N°2008-5-2-7 en date du 11 décembre 2008, le Conseil Général a décidé de mettre en place un dispositif harmonisé avec la Région Alsace et le Département du Bas-Rhin en faveur des pépinières et des hôtels d'entreprises.

Cette nouvelle politique d'intervention en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009 s'inscrit dans le cadre d'une stratégie d'offre territoriale qui permet de diversifier et de renouveler le tissu économique endogène et par là même favoriser la création d'emplois.

Les principales caractéristiques de ces soutiens sont rappelées dans les annexes 1 et 2 joints au présent rapport. Il est précisé que la maîtrise d'ouvrage doit être publique et que seuls seront pris en compte les projets réalisés par une collectivité locale (commune - groupement de communes ou leur mandataire) ou une chambre consulaire.

Les études de faisabilité doivent obligatoirement être réalisées par un prestataire extérieur sur la base d'un cahier des charges commun aux trois collectivités.

Il vous est proposé dans ce cadre d'adopter les cahiers des charges types joints en annexe 3 et 4 auxquels devront répondre et se conformer les porteurs de projets.

Ces cahiers des charges offrent un cadre méthodologique et de réflexion pour la réalisation des études de faisabilité liées aux projets de pépinières ou d'hôtels. La réalisation de ces études conditionne l'intervention des collectivités. Sur la base de ces projets de cahier des charges, il appartient au maître d'ouvrage de rédiger le cahier des charges définitif destiné à la consultation des bureaux d'études et adapté à sa problématique ainsi qu'aux attentes des collectivités.

L'objectif de la démarche est double :

- Pour le maître d'ouvrage : vérifier l'adéquation du projet avec les besoins du territoire et évaluer le coût d'investissement avant de décider de lancer ou non l'opération,
- Pour les collectivités : valider en amont l'intérêt de l'équipement qui doit notamment présenter un caractère structurant, répondre à un besoin identifié et non couvert par le marché et s'inscrire dans une logique territoriale avec une démarche d'économie d'énergie, à savoir la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour les locaux tertiaires (bureaux) et Très Haute Performance Energétique (THQE) pour les locaux d'activités (ateliers et entrepôts).

Il appartiendra au maître d'ouvrage de mettre en place un comité de suivi du projet. Ce comité sera composé notamment par les représentants du maître d'ouvrage, de la Région et du Département, auxquels pourront utilement être associés les représentants du CAHR ou de l'Etat. Il se réunira chaque fois que nécessaire, et a minima pour valider le cahier des charges de l'étude de faisabilité, le rendu définitif de l'étude et, en cas de réalisation de l'investissement immobilier, l'avant projet détaillé (APD).

Les conclusions de l'étude seront communiquées à la Commission de l'Economie, du Tourisme et de l'Université et de la Recherche du Conseil Général qui émettra un avis définitif sur la recevabilité du projet au dispositif.

Au vu de cet avis, la Commission Permanente, dûment habilitée par l'Assemblée Départementale, décidera du montant des soutiens apportés à chaque projet et adoptera les conventions particulières à intervenir pour fixer notamment le montant de l'aide, les modalités de mise en œuvre de l'aide et les obligations respectives des parties.

En conséquence, je vous propose :

- D'approuver le fait que la maîtrise d'ouvrage doit être publique et que seuls seront pris en compte les projets réalisés par une collectivité locale (commune - groupement de communes ou leur mandataire) ou une chambre consulaire,
- De donner votre accord sur les deux cahiers des charges « types » Pépinières et Hôtels d'Entreprises joints en annexe 3 et 4 et définis sur la base des dispositifs Pépinières et Hôtels d'Entreprises précisés en annexes 1 et 2 du présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Buttner', written over a horizontal line.

Charles BUTTNER



Pépinières d'entreprises

Caractéristiques du dispositif harmonisé :

Pourquoi ?

Pour soutenir les projets de pépinières d'entreprises présentant un caractère structurant et s'inscrivant dans une logique territoriale.

Pour qui ?

La maîtrise d'ouvrage doit être publique. Seuls seront pris en compte les projets réalisés par une collectivité locale (commune - groupement de communes ou leur mandataire) ou une chambre consulaire.

Pour quelles opérations ?

Les projets retenus s'inscriront obligatoirement dans une démarche d'économie d'énergie, à savoir la norme « Bâtiment Basse Consommation (BBC) » pour les locaux tertiaires et Très Haute Performance Energétique pour les bâtiments d'activités (ateliers et entrepôts). A ce titre, le porteur de projet devra bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage énergie.

Pourront faire l'objet d'un soutien :

- Les études de faisabilité réalisées par un prestataire extérieur sur la base d'un cahier des charges commun à la Région et aux Départements ;
- Les investissements immobiliers (gros œuvre et second œuvre du bâtiment, VRD, aménagements extérieurs, honoraires y compris AMO énergie) au vu des études préalables obligatoires (sont exclus les investissements liés à l'acquisition et la viabilisation de terrains, l'acquisition de bâtiments) ;
- Pour la Région uniquement : le fonctionnement de l'équipe d'animation de chaque pépinière.

Combien ?

- Etudes préalables : intervention de la Région et du Département à hauteur de 40 % chacun dans la limite d'une assiette subventionnable de 30 000 € HT
- Investissements :
 - Département : 30 % de subvention dans la limite de 2 000 m² de locaux avec un plafond de l'assiette éligible des investissements immobiliers fixé à 1 200 €/m² (surfaces dédiées aux entreprises, bureaux et services communs).
 - Région : 10 % dans les conditions identiques
Avec la mise en oeuvre de la nouvelle génération de contrat de pays, cette politique sectorielle pourra faire l'objet d'une bonification.

Déplafonnement envisageable pour les pépinières dédiées aux sciences de la vie ou à la chimie.

- Fonctionnement :
 - Région uniquement : notamment dans le cadre de la mise en place de l'équipe d'animation dans chaque pépinière, selon les modalités suivantes : subvention régionale calculée à hauteur de 50 % d'un budget annuel plafonné à 100 000 € (salaires, charges et déplacements compris).
Cette aide au fonctionnement est apportée dans le cadre d'une convention d'objectifs pluri-annuelle conclue avec la structure gestionnaire de la pépinière, sur la base d'un cahier des charges arrêté en relation étroite avec le Pays concerné.

Comment ?

La demande est à adresser respectivement au Département et à la Région Alsace et comprendra :

- une note de présentation de l'opération et des effets attendus,
- un budget prévisionnel, un plan de financement et un échéancier,
- les délibérations correspondantes liées au projet,
- pour les études préalables ; le cahier des charges, les devis et propositions des candidats,
- pour les investissements : les plans (situation, masse, cadastral),
- pour la Région uniquement : l'avis préalable du Pays et pour le fonctionnement la fiche de poste descriptive, une copie du contrat de travail et de la convention d'objectifs pluri-annuelle entre la structure et le Pays.



Hôtels d'entreprises

Caractéristiques du dispositif harmonisé :

Pourquoi ?

Pour soutenir les projets d'hôtels d'entreprises présentant un caractère structurant et s'inscrivant dans une logique territoriale.

Pour qui ?

La maîtrise d'ouvrage doit être publique. Seuls seront pris en compte les projets réalisés par une collectivité locale (commune - groupement de communes ou leur mandataire) ou une chambre consulaire.

Pour quelles opérations ?

Les projets retenus s'inscriront obligatoirement dans une démarche d'économie d'énergie, à savoir la norme « Bâtiment Basse Consommation (BBC) » pour les locaux tertiaires et Très Haute Performance Energétique pour les bâtiments d'activités (ateliers et entrepôts). A ce titre, le porteur de projet devra bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage énergie.

Pourront faire l'objet d'un soutien :

- Les études de faisabilité réalisées par un prestataire extérieur sur la base d'un cahier des charges commun à la Région et aux Départements ;
- Les investissements immobiliers (gros œuvre et second œuvre du bâtiment, VRD, aménagements extérieurs, honoraires y compris AMO énergie) au vu des études préalables obligatoires (sont exclus les investissements liés à l'acquisition et la viabilisation de terrains, l'acquisition de bâtiments).

Combien ?

- Etudes préalables : intervention de la Région et du Département à hauteur de 25 % chacun dans la limite d'une assiette subventionnable de 30 000 € HT
- Investissements :
 - Département : 20 % de subvention dans la limite de 2 000 m² de locaux avec un plafond de l'assiette éligible des investissements immobiliers fixé à 1 200 €/m² (surfaces dédiées aux entreprises, bureaux et services communs),
 - Région : 10 % dans les conditions identiques
Avec la mise en oeuvre de la nouvelle génération de contrat de pays, cette politique sectorielle pourra faire l'objet d'une bonification.

Déplafonnement envisageable pour les hôtels dédiés aux sciences de la vie ou à la chimie.

Comment ?

La demande est à adresser respectivement au Département et à la Région Alsace et comprendra :

- une note de présentation de l'opération et des effets attendus,
- un budget prévisionnel, un plan de financement et un échéancier,
- les délibérations correspondantes liées au projet,
- pour les études préalables : le cahier des charges, les devis et propositions des candidats,
- pour les investissements : les plans (situation, masse, cadastral),
- pour la Région uniquement : l'avis préalable du Pays.



CAHIER DES CHARGES

DISPOSITIF RÉGIONAL ET DÉPARTEMENTAL EN FAVEUR DES PÉPINIÈRES D'ENTREPRISES

Rappel du cadre général d'intervention des 3 collectivités :

Dans le prolongement du Schéma Régional de Développement Economique, la Région Alsace et les deux Départements ont souhaité un rapprochement des politiques départementales et régionale en faveur des projets de pépinières d'entreprises pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Cet ajustement répond notamment à une harmonisation cohérente devant simplifier les démarches des maîtres d'ouvrage et à une meilleure prise en compte des préoccupations liées au développement durable.

Le dispositif des trois collectivités est destiné à accompagner conjointement des maîtres d'ouvrage publics ou leur mandataire dans la mise en œuvre de projets qui :

- présentent un caractère structurant et s'inscrivent dans une logique territoriale ;
- répondent à un besoin identifié et non couvert par le marché ;
- s'inscrivent dans une démarche d'économie d'énergie, à savoir la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour les locaux tertiaires (bureaux) et Très Haute Performance Energétique (THPE) pour les locaux d'activités (ateliers et entrepôts).

Pourront faire l'objet d'un soutien :

- les études de faisabilité réalisées par un prestataire extérieur sur la base du présent cahier des charges ;
 - les investissements immobiliers (gros-œuvre et second-œuvre du bâtiment, VRD, aménagements extérieurs, honoraires y compris Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage énergie) ;
- Sont exclus les investissements liés à l'acquisition de terrains ou de bâtiments.
- pour la Région uniquement : le fonctionnement de l'équipe d'animation de la pépinière.

Rappel de la définition d'une pépinière :

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 de l'accompagnement des créateurs et 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 donc obligatoirement sur une équipe d'animation réalisant un accompagnement individuel et collectif des créateurs d'entreprises, ainsi que des services communs à coût partagé (salle de réunions, cafétéria, local reprographie, accueil-secrétariat, accompagnement et suivi du créateur, etc....).

Objectifs du cahier des charges :

Le présent cahier des charges offre un cadre méthodologique et de réflexion pour la réalisation d'une étude de faisabilité d'une pépinière d'entreprise, dont la réalisation conditionne l'intervention des collectivités en faveur du projet. L'étude de faisabilité devra apporter des réponses appropriées à chacune des questions posées. A partir de cette base de travail, **il appartient au maître d'ouvrage de rédiger un cahier des charges définitif** (destiné à la consultation des bureaux d'études) **adapté à sa problématique** et répondant aux attentes des collectivités régionale et départementales.

L'objectif d'une telle démarche est double :

- pour le maître d'ouvrage : vérifier l'adéquation du projet avec les besoins du territoire et évaluer le coût d'investissement avant de décider de lancer ou non l'opération ;
- pour les collectivités : valider en amont l'intérêt de l'équipement au regard des objectifs poursuivis.

Ces études de faisabilité pourront bénéficier d'un soutien à hauteur de 80% du coût HT de l'étude, dans la limite d'une assiette subventionnable de 30 000 € dans le cas des pépinières d'entreprises.

Le comité de suivi du projet :

Il appartient au maître d'ouvrage de mettre en place un comité de suivi du projet. Ce comité sera composé notamment par les représentants du maître d'ouvrage, de la Région et du Département, auquel pourront utilement être associés les représentants du CAHR ou de l'ADIRA et de l'Etat. Il se réunira chaque fois que nécessaire, et a minima pour valider le cahier des charges de l'étude de faisabilité, le rendu définitif de l'étude et, en cas de réalisation de l'investissement immobilier l'avant projet détaillé – APD.

La procédure d'instruction des dossiers :

Phase 1 - Etude préalable :

- Etape 1 : Validation du contenu du cahier des charges de l'étude de faisabilité par le comité de suivi du projet ;
- Etape 2 : Demande de soutien financier aux collectivités accompagnée de la consultation des entreprises et de l'offre pressentie ;

- Etape 3 : Examen de la demande par les assemblées compétentes des différentes collectivités ;
- Etape 4 : Choix du prestataire, réalisation de l'étude et validation de son contenu par le comité de suivi ;
- Etape 5 : Transmission de l'étude finale aux services des collectivités régionale et départementale en vue du versement du solde de l'aide.

Phase 2 - Lancement du projet :

- Etape 1 : Envoi d'une déclaration d'intention aux collectivités ;
- Etape 2 : Réalisation d'une étude de programmation, du concours d'architecture, de l'avant projet, d'une étude thermique ... validation de l'APD par le comité de suivi ;
- Etape 3 : Dépôt des dossiers de demande d'aide à l'investissement auprès des collectivités régionale et départementales et des autres co-financeurs publics
- Validation technique du respect des critères d'éco-conditionnalité sur la base de l'appel à projets BBC régional en vigueur ;
 - Examen du dossier par les assemblées compétentes ;
- Etape 4 : Réalisation des travaux et versement des aides sur la base des modalités de versement prévues dans la convention.

Contenu attendu

Etude d'opportunité et de faisabilité

« pépinière d'entreprises »

Le cahier des charges offre un cadre méthodologique et de réflexion pour la mise en place d'une pépinière d'entreprise par une collectivité. **Des réponses appropriées doivent être apportées à chacune des questions posées.**

I. Positionnement du territoire et de la pépinière :

- Quels sont les documents cadre qui définissent la stratégie de développement du territoire, adoptés ou en cours de définition ?

La création de la pépinière d'entreprises est-elle intégrée dans cette stratégie ?

Le projet se doit d'être cohérent avec une stratégie d'aménagement et de développement économique du territoire dans lequel il va s'intégrer (contrat de Pays, charte de développement intercommunale, contrat de territoire, SCOT,...). La collectivité qui porte le projet dispose-t-elle de la compétence pour réaliser la pépinière ou a-t-elle transféré cette compétence ?

- Comment est constitué le tissu économique du territoire ?

Quels sont les secteurs d'activités et quelles entreprises sont présents sur le territoire ? Comment évoluent-ils ? Quel type de main d'œuvre est présente (niveau de qualification, disponibilité, filières de formation...) ? Quels types d'emplois ou filières pourraient être développés ?

- Quel est le potentiel du territoire en matière de création d'entreprises ? Quelle est la nature de la demande ? Quel type de créateurs pourrait-on accueillir ?

Recensement des demandes de création exprimées depuis au moins 5 ans avec leur évolution. L'analyse devra être faite en relation avec les Chambres consulaires et les différents acteurs de la création d'entreprises.

Qualification de ces demandes, par exemple à travers une enquête auprès de jeunes entrepreneurs (type de projet, surface demandée, type de locaux recherchés, équipements techniques particuliers, nature de l'accompagnement attendu, demande éventuelle en services partagés, moyens financiers, capacité à intégrer une structure telle qu'une pépinière, développement envisagé ...).

Cette partie doit permettre d'évaluer le flux de créateurs d'entreprises sur le territoire et le marché potentiel pour la pépinière, en volume et en type d'activités.

- Quels sont les opérateurs de la création d'entreprises présents sur le territoire ? Comment sont-ils organisés ?

Comment la pépinière s'intégrerait-t-elle et se positionnerait-t-elle dans ce réseau ? Qu'apporterait-elle en complément ? Doit-elle se positionner sur les différents éléments de la chaîne de la création (incubation, couveuse, pépinière proprement dit, hébergement temporaire de type hôtel d'entreprises) ?

- Quelle est l'offre déjà existante en matière d'immobilier public ou privé sur le territoire ? Répond-elle à la demande ? Existe-t-il un marché privé actif ? Existe-t-il une offre pour accueillir les entreprises qui quitteront la pépinière ?

Recensement des locaux disponibles (type des locaux, surfaces, équipements, coût – location/achat).

Analyse de la fluidité du marché

- Quelle est l'offre déjà existante en matière d'immobilier public sur le territoire ou les territoires voisins ? Peut-il y avoir complémentarité ?

Analyse des offres en pépinières et hôtels d'entreprises à l'échelle du Pays ou du bassin d'emplois.

Peut-il y avoir complémentarité entre les différentes structures (types d'entreprises accueillies, promotion, gestion et/ou animation commune, sortie de pépinière pour les hôtels d'entreprises,...)?

La nouvelle structure entrera-t-elle en concurrence avec d'autres structures voisines ?

Cette partie permettra de définir les besoins du territoire et de valider le principe de l'opération.

II. Etablissement du cahier des charges de la pépinière d'entreprises

- Quel est le public visé ? Faut-il spécialiser la pépinière d'entreprises ? Quelle taille devra-t-elle avoir ?

A ce stade, le cahier des charges vise à définir l'objet de la pépinière d'entreprises en fonction des besoins du territoire défini en phase 1. Sera-t-elle spécialisée ? Mixte (artisanat, production, tertiaire) ?

Le cahier des charges devra détailler la taille prévisionnelle de l'opération, des différents lots, les surfaces affectées à la location (bureaux, locaux d'activité), aux parties communes (circulations intérieures, salle de réunion, sanitaires,...), aux besoins propres à la structure, les besoins en équipement techniques, en circulations et parkings extérieurs (VL - salariés et clients, PL),....

Si la structure se positionne sur différents usages (pépinière, hôtel d'entreprises, couveuse, centre de ressources pour les entreprises, bureaux dédiés à des partenaires extérieurs de la création d'entreprises,...), les besoins de ceux-ci devront être précisés

- Quels seront les services apportés aux entreprises ?

Les services communs peuvent être divers : salle de réunion, matériel partagé (système de sécurisation et de surveillance, accès haut-débit, photocopieurs,...), gestion commune des DIB (déchets),..... Tous auront un coût, demanderont une organisation et prendront du temps pour leur gestion et leur facturation.

- Comment sera assurée l'animation de la pépinière d'entreprises ?

Le propre d'une pépinière est d'apporter un appui individuel et collectif aux entreprises candidates ou installées : analyse et accompagnement des projets de candidature, suivi des entreprises, accès au réseau des opérateurs de la création d'entreprise, organisation de rencontres entre les dirigeants, appui pour trouver des locaux en sortie de pépinière, standard téléphonique, ressources documentaires, revue de presse,

L'organisation de cet appui demandera des moyens humains particuliers et pourra utilement s'appuyer sur le réseau des opérateurs de la création d'entreprise. La réflexion pourra s'appuyer sur les préconisations de la Norme AFNOR NF X 50-770 régissant l'« Accompagnement à la création ou à la reprise d'entreprise - Activités des pépinières d'entreprises ».

Par ailleurs, le soutien régional à l'animation des pépinières prévoit de confier aux pépinières d'entreprises une mission d'organisation de l'accueil, de l'information et de l'orientation des porteurs de projets de l'ensemble du territoire Pays, destinés ou non à rejoindre la pépinière. Comment cette mission sera-t-elle réalisée ?

- La localisation envisagée est-elle adaptée aux besoins des entreprises et de leurs clients ? Faut-il construire un nouveau bâtiment? La réhabilitation d'un bâtiment existant peut-elle répondre aux besoins ?

- Comment envisage-t-on de répondre aux enjeux du développement durable ?

Le projet devra s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie : « Bâtiments Basse Consommation - BBC » pour les bâtiments tertiaires et « Très Hautes Performances Energétiques - THPE » pour les locaux d'activités. Quelles sont les pistes envisagées pour y répondre ? Il appartient à l'étude de faisabilité de valider en amont la viabilité économique du projet au regard des critères environnementaux fixés par les collectivités régionale et départementales.

Pour mémoire, la norme Bâtiments Basse Consommation prévoit :

- une diminution de 40% de la consommation énergétique par rapport à la Réglementation Thermique en vigueur pour la rénovation ;
- une diminution de 50% de la consommation énergétique par rapport à la Réglementation Thermique en vigueur pour le neuf ;

Dans le cas des THPE, la diminution de consommation attendue est de 20% par rapport à la RT en vigueur, aussi bien en neuf qu'en rénovation.

III. Montage financier

- Quels seront les coûts d'investissement ?

Le plan de financement prévisionnel de l'opération devra être déterminé sur la base du cahier des charges et d'une esquisse d'avant-projet. Il devra détailler les différents éléments le composant du côté dépenses : études et honoraires, terrains, bâtiments, VRD, aménagements extérieurs, et du côté recettes, les différentes subventions et avances envisagées et l'apport du Maître d'ouvrage.

- Comment seront déterminés les montants des différents loyers, charges et services communs ? Quels seront les coûts de fonctionnement ?

Un budget prévisionnel devra être établi sur plusieurs années en fonction des taux de remplissage attendus et des prix de location pratiqués (voir modèle en annexe). Il devra faire apparaître les éventuelles subventions d'équilibre nécessaires, ainsi que leurs origines. Par ailleurs, l'opération devra être conforme aux règles communautaires et nationales en matière d'aides aux entreprises.

IV. Portage de la Pépinière d'entreprises et gouvernance

- La collectivité a-t-elle les moyens de monter l'opération ? Sous quelle forme ?

Une pépinière d'entreprises demande des moyens financiers en investissement et implique des risques liés au portage (remplissage, vacance de locaux,...), des coûts de gestion et d'animation et des ressources techniques et humaines. Différents montages peuvent être envisagés : de la régie directe à la concession en passant par la délégation de gestion.

- Comment la gouvernance sera-t-elle organisée ? Avec quels partenaires ?

Association des différents acteurs publics de la création d'entreprise et du développement économique, des acteurs privés, des financeurs au fonctionnement de la structure avec la mise en place d'outils tels que comité stratégique, comité de pilotage ou comité d'agrément des candidatures.

V. Eléments administratifs et juridiques, actions de communication

- Quelles sont les modalités administratives à mettre en œuvre et les plannings qui en découlent ?

Concours ou appel d'offres pour la maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage énergétique, études, instruction du permis de construire, appels d'offres et marchés des entreprises, construction du bâtiment et aménagement des VRD et espaces paysagers...., ces différentes phases devront être reprises dans un planning prévisionnel.

- Quels sont les différents éléments à mettre en place pour régir les relations entre les entreprises locataires et la collectivité ?

Dossier de candidature, comité d'agrément, bail précaire, convention d'accompagnement, progressivité ou non des loyers, caution ou garantie, ces éléments doivent être abordés dans la réflexion.

- Comment sera assurée la gestion administrative de la pépinière d'entreprise ?

Maintenance des locaux, organisation des services communs, facturation des différents éléments et suivi financier, mais aussi accueil des nouvelles candidatures, évaluation des projets et agrément, suivi des entreprises, animation,...

- Comment assurer la promotion de l'outil ?

Mise en place de partenariat publics (agences de développement, chambres consulaires, réseau OCRE) ou privé, site internet, brochures, évènementiel,.... .

MODELE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION en K€

Hypothèses de travail :

Durée d'amortissement du bien :

Prix du marché au m² :

Atelier :

Tertiaire :

Rabais moyen accordé aux entreprises :

Surface à louer :

Atelier :

Tertiaire :

Taux d'occupation moyen sur la période :

Emprunt:

Montant emprunté

Taux d'intérêt

Durée (en année)

BESOINS			RESSOURCES		
	<i>Par an</i>	<i>Sur la durée d'amortissement</i>		<i>Par an</i>	<i>Sur la durée d'amortissement</i>
<u>Acquisition du bâtiment ou du terrain</u>			<u>Ressources acquisition</u>		
Détail des coûts			Subventions		
			Maître d'ouvrage		
Total coûts acquisition			Total ressources acquisition		
<u>Travaux (gros œuvre et second œuvre)</u>			<u>Financement travaux</u>		
VRD viabilités			Etat		
Gros œuvre et second œuvre			Département		
Honoraires et prestations intellectuelles			Région Alsace Politique Sectorielle		
Imprévus			Région Alsace Politique Pays		
			Union Européenne		
			Pays		
Total coûts travaux			Total ressources travaux		

<u>Aménagements intérieurs</u> Détail des coûts			<u>Ressources Aménagements intérieurs</u> Subventions		
Total coûts aménagements			Total ressources aménagement		
<u>Animation et gestion</u> Tel, fax, Internet, copies, poste, communication... Salaires et charges animation Salaires et charges administration			<u>Ressources animation</u> Subvention Région Subvention fonds européens Autres subventions Prestations de service facturées		
Total frais d'animation et de gestion			Total ressources d'animation et de gestion		
<u>Charges d'exploitation</u> Charges d'exploitation Intérêt de l'emprunt et frais financiers			<u>Ressources d'exploitation</u> Loyers Charges refacturées aux entreprises Subvention d'équilibre maître d'ouvrage		
Total coût d'exploitation			Total ressources d'exploitation		
			Déficit à prendre en charge par le maître d'ouvrage		
TOTAL GENERAL			TOTAL GENERAL		

Par an

Autofinancement Maître d'ouvrage



CAHIER DES CHARGES

DISPOSITIF RÉGIONAL ET DÉPARTEMENTAL EN FAVEUR DES HOTELS D'ENTREPRISES

Rappel du cadre général d'intervention des 3 collectivités :

Dans le prolongement du Schéma Régional de Développement Economique, la Région Alsace et les deux Départements ont souhaité un rapprochement des politiques départementales et régionale en faveur des projets d'hôtels d'entreprises pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Cet ajustement répond notamment à une harmonisation cohérente devant simplifier les démarches des maîtres d'ouvrage et à une meilleure prise en compte des préoccupations liées au développement durable.

Le dispositif des trois collectivités est destiné à accompagner conjointement des maîtres d'ouvrage publics ou leur mandataire dans la mise en œuvre de projets qui :

- présentent un caractère structurant et s'inscrivent dans une logique territoriale ;
- répondent à un besoin identifié et non couvert par le marché ;
- s'inscrivent dans une démarche d'économie d'énergie, à savoir la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour les locaux tertiaires (bureaux) et Très Haute Performance Energétique (THPE) pour les locaux d'activités (ateliers et entrepôts).

Pourront faire l'objet d'un soutien :

- les études de faisabilité réalisées par un prestataire extérieur sur la base du présent cahier des charges ;
- les investissements immobiliers (gros-œuvre et second-œuvre du bâtiment, VRD, aménagements extérieurs, honoraires y compris Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage énergie) ;

Sont exclus les investissements liés à l'acquisition de terrains ou de bâtiments.

Rappel de la définition d'un hôtel d'entreprises

Un hôtel d'entreprise se définit comme de l'immobilier locatif généralement destiné aux entreprises de production ou de services, qui peut intégrer des équipements communs. Il accueille des entreprises en création et en développement, en particulier dans les zones où l'offre privée d'immobilier locatif est insuffisante ou inadaptée (manque de petites surfaces correspondant aux besoins des Très Petites Entreprises). L'hôtel d'entreprises peut également héberger des entreprises en sortie de pépinière.

Objectifs du cahier des charges :

Le présent cahier des charges offre un cadre méthodologique et de réflexion pour la réalisation d'une étude de faisabilité d'un hôtel d'entreprise, qui conditionne l'intervention des collectivités en faveur du projet. L'étude de faisabilité devra apporter des réponses appropriées à chacune des questions posées. **A partir de cette base de travail, il appartient au maître d'ouvrage de rédiger un cahier des charges définitif** (destiné à la consultation des bureaux d'études) **adapté à sa problématique** et répondant aux attentes des collectivités régionale et départementale.

L'objectif d'une telle démarche est double :

- pour le maître d'ouvrage : vérifier l'adéquation du projet avec les besoins du territoire et évaluer le coût d'investissement avant de décider de lancer ou non l'opération ;
- pour les collectivités régionales et départementales : valider en amont l'intérêt de l'équipement au regard des objectifs poursuivis.

Ces études de faisabilité pourront bénéficier d'un soutien à hauteur de 50% du coût HT de l'étude, dans la limite d'une assiette subventionnable de 30 000 € dans le cas des hôtels d'entreprises.

Le comité de suivi du projet :

Il appartient au maître d'ouvrage de mettre en place un comité de suivi du projet. Ce comité sera composé notamment par les représentants du maître d'ouvrage, de la Région et du Département, auquel pourront utilement être associés les représentants du CAHR ou de l'ADIRA et de l'Etat. Il se réunira chaque fois que nécessaire, et a minima pour valider le cahier des charges de l'étude de faisabilité, le rendu définitif de l'étude et, en cas de réalisation de l'investissement immobilier l'avant projet détaillé – APD.

La procédure d'instruction des dossiers :

Phase 1 - Etude préalable :

- Etape 1 : Validation du contenu du cahier des charges de l'étude de faisabilité par le comité de suivi du projet ;
- Etape 2 : Demande de soutien financier aux collectivités accompagnée de la consultation des entreprises et de l'offre pressentie ;
- Etape 3 : Examen de la demande par les assemblées compétentes des différentes collectivités ;
- Etape 4 : Choix du prestataire, réalisation de l'étude et validation de son contenu par le comité de suivi ;
- Etape 5 : Transmission de l'étude finale aux services des collectivités régionale et départementale en vue du versement du solde de l'aide.

Phase 2 - Lancement du projet :

- Etape 1 : Envoi d'une déclaration d'intention aux collectivités ;
- Etape 2 : Réalisation d'une étude de programmation, du concours d'architecture, de l'avant projet, d'une étude thermique ... validation de l'APD par le comité de suivi ;
- Etape 3 : Dépôt des dossiers de demande d'aide à l'investissement auprès des collectivités régionale et départementales et des autres co-financeurs publics
- Validation technique du respect des critères d'éco-conditionnalité sur la base de l'appel à projets BBC régional en vigueur ;
 - Examen du dossier par les assemblées compétentes ;
- Etape 4 : Réalisation des travaux et versement des aides sur la base des modalités de versement prévues dans la convention.

Contenu attendu

Etude d'opportunité et de faisabilité

« Hôtel d'entreprises »

Le cahier des charges offre un cadre méthodologique et de réflexion pour la mise en place d'un hôtel d'entreprises par une collectivité. **Des réponses appropriées doivent être apportées** à chacune des **questions posées**.

I. Positionnement du territoire :

- Quels sont les documents cadre qui définissent la stratégie de développement du territoire, adoptés ou en cours de définition ?

La création de l'hôtel d'entreprise est-elle intégrée dans cette stratégie ?

Le projet se doit d'être cohérent avec une stratégie d'aménagement et de développement économique du territoire dans lequel il va s'intégrer (charte de développement intercommunale, contrat de territoire, contrat de Pays, projet ou zone d'activités existante,...).

- Comment est constitué le tissu économique du territoire ?

Quels sont les secteurs d'activités et quelles entreprises sont présents sur le territoire ? Comment évoluent-ils ? Quel type de main d'œuvre est présente (niveau de qualification, disponibilité, filières de formation...) ? Quels types d'emplois ou de filières pourraient être développés ?

- Quels sont les besoins ou les demandes des entreprises existantes à l'échelle du territoire ?

Recensement des demandes exprimées depuis au moins 3 ans, qualification de ces demandes (type de projet - création, développement, relocalisation, surfaces demandées, types de locaux recherchés, équipements techniques particuliers, demande éventuelle en services partagés, moyens financiers, location/achat, ...)

- Quelle est l'offre déjà existante en matière d'immobilier public ou privé sur le territoire ? Répond-elle à la demande ? Y a-t-il présence d'un marché privé actif ?

Recensement des locaux disponibles (type des locaux, surfaces, équipements, coût - location/achat).

Analyse de la fluidité du marché.

- Quelle est l'offre déjà existante en matière d'immobilier public sur les territoires voisins ? Peut-il y avoir complémentarité ?

Analyse des offres en pépinières et hôtels d'entreprises à l'échelle du Pays ou du bassin d'emplois. Quel type d'entreprises est accueilli dans la pépinière (si elle existe) ? La nouvelle structure sera-t-elle susceptible d'accueillir des entreprises issues de cette pépinière ? Pourra-t-il éventuellement avoir mutualisation d'animation ou de service ?

La nouvelle structure entrera-t-elle en concurrence avec d'autres structures voisines ?

Cette partie permettra de définir les besoins du territoire.

II. Portage de l'Hôtel d'entreprises

- L'offre privée existe : est-elle suffisante ? Correspond-t-elle à la demande ? Comment peut-on éventuellement aider à son développement ?

Si le secteur concurrentiel joue son rôle, il n'est peut-être pas utile que la collectivité investisse dans ce type d'équipement. Par contre il peut être pertinent de dynamiser cette offre : mise en place de foncier ad' hoc, intégration dans des programmes publics de type réhabilitation de friches, recherche de nouveaux investisseurs immobiliers,....

- La demande est présente mais l'offre privée est inexistante : la demande est-elle suffisante pour équilibrer une opération privée ? Peut-on faire émerger cette offre ?

Faut-il rechercher des investisseurs, mettre en place des partenariats ou des conventions public/privé, lancer un appel à projet ? Comment peut-on mettre en relation les entreprises avec un opérateur privé pour aider au démarrage de l'opération ?

- La demande est faible, l'opération est trop risquée pour un opérateur privé. La collectivité a-t-elle les moyens de monter l'opération ? Sous quelle forme ?

Un hôtel d'entreprises demande des moyens financiers en investissement, et implique des risques liés au portage (remplissage, vacance de locaux,...), des coûts de gestion et des moyens techniques et humains. Différentes solutions peuvent exister : de la régie directe à la concession en passant par la délégation de la gestion.

Cette phase de réflexion valide ou non le portage éventuel de l'opération par la collectivité.

III. Etablissement du cahier des charges de l'Hôtel d'entreprises

- Quel est le public visé ? Faut-il spécialiser l'hôtel d'entreprises ? Quelle taille devra-t-il avoir ?

A ce stade le cahier des charges vise à définir l'objet de l'hôtel d'entreprises en fonction des besoins du territoire définis en phase 1. Sera-t-il spécialisé ? Mixte (artisanat, tertiaire) ? Le cahier des charges devra détailler la taille prévisionnelle de l'opération, des différents lots, les surfaces affectées à la location (bureaux, locaux d'activité), aux parties communes (circulations intérieures, sanitaires,...), les besoins en équipement techniques, en circulations et parkings extérieurs (VL - salariés et clients, PL),....

- L'hôtel devra-t-il intégrer des services communs ?

Ces services peuvent être divers : salle de réunion, matériel partagé (système de sécurisation et de surveillance, accès haut-débit, photocopieurs,...), gestion commune des DIB (déchets),..... Tous auront un coût, demanderont une organisation et prendront du temps en gestion et facturation.

- La localisation envisagée est-elle adaptée aux besoins des entreprises et de leurs clients ? Faut-il construire un nouveau bâtiment ? La réhabilitation d'un bâtiment existant peut-elle répondre aux besoins ?

- Comment envisage-t-on de répondre aux enjeux du développement durable ?

Le projet devra s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie : « Bâtiments Basse Consommation - BBC » pour les bâtiments tertiaires et « Très Hautes Performances Energétiques - THPE » pour les locaux d'activités. Quelles sont les pistes envisagées pour y répondre ? Il appartient à l'étude de faisabilité de valider en amont la viabilité économique du projet au regard des critères environnementaux fixés par les collectivités régionale et départementales.

Pour mémoire, la norme Bâtiments Basse Consommation prévoit :

- une diminution de 40% de la consommation énergétique par rapport à la Réglementation Thermique en vigueur pour la rénovation ;
- une diminution de 50% de la consommation énergétique par rapport à la Réglementation Thermique en vigueur pour le neuf ;

Dans le cas des THPE, la diminution de consommation attendue est de 20% par rapport à la RT en vigueur, aussi bien en neuf qu'en rénovation.

IV. Montage financier

- Quels seront les coûts d'investissement?

Le plan de financement prévisionnel de l'opération devra être déterminé sur la base du cahier des charges et d'une esquisse d'avant-projet. Il devra détailler les différents éléments le composant : études et honoraires, terrains, bâtiment, VRD, aménagements extérieurs,, les différentes subventions et avances envisagées et l'apport du Maître d'ouvrage.

- Comment seront déterminés les montants des différents loyers, charges et services communs ? L'opération sera-t-elle équilibrée avec un taux de remplissage raisonnable?

Un budget prévisionnel devra être établi sur plusieurs années en fonction des taux de remplissage attendus. Par ailleurs, l'opération devra être conforme aux règles communautaires et nationales en matière d'aides aux entreprises.

V. Eléments administratifs et juridiques, actions de communication

- Quelles sont les modalités administratives à mettre en œuvre et les plannings qui en découlent ?

Concours ou appel d'offres de Maîtrise d'œuvre, études, assistance à maîtrise d'ouvrage énergétique, instruction du permis de construire, appel d'offres et marchés des entreprises, construction du bâtiment et aménagement des VRD et espaces paysagers..., ces différentes phases devront être reprises dans un planning prévisionnel.

- Comment sera assurée la gestion et l'animation de l'hôtel d'entreprise ?

Maintenance des locaux, organisation des services communs, facturation des différents éléments et suivi financier, mais aussi accueil des nouvelles candidatures, évaluation des projets et agrément.

- Quels sont les différents éléments à mettre en place pour régir les relations entre les entreprises locataires et la collectivité ?

Bail précaire ou bail commercial ? Les deux ont des avantages et des inconvénients, tant pour la collectivité que pour l'entreprise. Faut-il mettre en place des cautions ou garanties ?

- Comment sera assurée la promotion de l'outil ?

Mise en place de partenariats publics (Agence de développement, chambres consulaires) ou privés, site Internet, brochure,.....

MODELE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION en K€

Hypothèses de travail :

Durée d'amortissement du bien :

Prix du marché au m² :

Atelier :

Tertiaire :

Rabais moyen accordé aux entreprises :

Surface à louer :

Atelier :

Tertiaire :

Taux d'occupation moyen sur la période :

Emprunt:

Montant emprunté

Taux d'intérêt

Durée (en année)

BESOINS			RESSOURCES		
	<i>Par an</i>	<i>Sur la durée d'amortissement</i>		<i>Par an</i>	<i>Sur la durée d'amortissement</i>
<u>Acquisition du bâtiment ou du terrain</u>			<u>Ressources acquisition</u>		
Détail des coûts			Subventions		
			Maître d'ouvrage		
Total coûts acquisition			Total ressources acquisition		
<u>Travaux (gros œuvre et second œuvre)</u>			<u>Financement travaux</u>		
VRD viabilités			Etat		
Gros œuvre et second œuvre			Département		
Honoraires et prestations intellectuelles			Région Alsace Politique Sectorielle		
Imprévus			Région Alsace Politique Pays		
			Union Européenne		
			Pays		
Total coûts travaux			Total ressources travaux		

Aménagements intérieurs Détail des coûts			Ressources Aménagements intérieurs Subventions		
Total coûts aménagements			Total ressources aménagement		
Charges d'exploitation Charges d'exploitation Intérêt de l'emprunt et frais financiers			Ressources d'exploitation Loyers Charges refacturées aux entreprises Subvention d'équilibre maître d'ouvrage		
Total coût d'exploitation			Total ressources d'exploitation		
			Déficit à prendre en charge par le maître d'ouvrage		
TOTAL GENERAL			TOTAL GENERAL		

Par an

Autofinancement Maître d'ouvrage