



Projet de délégation de service public
Gestion d'une pépinière d'entreprises

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERISTIQUES DU SERVICE DELEGUE

Article L. 1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales

CHAPITRE I : OBJET DE LA DELEGATION

ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté de Communes du Jovinien souhaite confier la gestion d'une pépinière d'entreprises, en cours de construction, à un délégataire qualifié.

La structure, située avenue de Sully prolongée à Joigny, sera composée de 6 ateliers, de surfaces comprises entre 85 et 250 m², de 19 bureaux de 12 m² chacun, d'un plateau type « open space » d'une surface de 305 m², cloisonnable suivant besoins, de deux salles de réunion de 24 et 45 m², d'espaces communs (sanitaires, espace détente) et locaux techniques.

Elle dispose d'une aire de stationnement de 39 places pour véhicules légers, et d'une aire de manœuvre et de stationnement temporaire accessible aux poids-lourds.

La livraison du bâtiment est attendue au mois de mars 2015. Le délégataire devra être en mesure d'exercer les missions déléguées au plus tôt après réception des lieux, et au plus tard le 1^{er} septembre 2015.

La convention sera conclue au terme de la procédure définie aux articles L1411-4 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, étant précisé que l'EPCI comptant moins de 50 000 habitants, la commission consultative des services locaux n'a pas à être saisie.

ARTICLE 2 : MOTIVATION DU CHOIX D'UN MODE DE GESTION DELEGUEE

La communauté de communes du Jovinien dispose d'une option entre gestion directe et gestion déléguée.

Dans l'hypothèse d'une gestion directe, la communauté de communes assurerait l'exploitation de l'ensemble immobilier, recruterait les ressources humaines nécessaires à l'accomplissement des missions, percevrait les recettes de l'activité (loyers, prestations), et s'acquitterait de toutes les dépenses induites.

Elle aurait la maîtrise totale du fonctionnement interne :

- Procédure d'agrément des candidats à l'entrée en pépinière,
- Politique de promotion de la pépinière,
- Maîtrise des commandes de prestations extérieures.

Elle n'aurait pas à supporter la marge bénéficiaire du délégataire.

Elle assumerait le risque de l'exploitation : vacance de locaux, impayés, défaillance d'entreprises...

Dans l'hypothèse d'une gestion déléguée, les risques de l'exploitation seraient supportés par le titulaire. Le personnel chargé de l'accomplissement des missions serait recruté par ses soins.

Un délégataire spécialisé pourrait apporter des savoir-faire, des méthodes innovantes d'animation et d'accompagnement à la maturation d'un projet d'entreprise.

Plusieurs acteurs présents sur le territoire disposent de savoir-faire particuliers à la gestion d'une pépinière d'entreprises. Ces acteurs, intégrés au sein de réseaux structurés, partagent leurs expériences et leurs bonnes pratiques. En outre, leur large champ d'action en matière d'accompagnement des créateurs d'entreprise, très en amont de l'installation, leur procure un avantage de nature améliorer le taux remplissage des locaux, ou le taux de défaillance des activités hébergées.

Ces entités peuvent mutualiser leurs ressources humaines présentes sur le territoire. A ce titre, elles sont en mesure d'assurer la continuité du service d'accueil en cas d'absence de l'agent titulaire, et de mobiliser la ressource d'accompagnement des jeunes entrepreneurs, dans la juste proportion du besoin (le poste de direction ne justifiant pas un temps complet dans les premières années de l'exploitation, avant d'atteindre un taux de remplissage significatif).

Par conséquent, une gestion déléguée, en dépit de la marge bénéficiaire du délégataire, ne se révélera vraisemblablement pas plus coûteuse qu'une gestion directe.

Le service apporté aux occupants pourrait être de meilleure qualité qu'un service interne : l'importation de pratiques développées par le réseau sera source de richesses, un volant plus large d'intervenants pourra être mobilisé afin d'assurer les animations.

Pour l'ensemble des raisons détaillées ci-avant, une gestion déléguée paraît plus appropriée qu'une gestion directe.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DES MISSIONS CONFIEES

Le délégataire sera chargé :

- D'assurer la gestion quotidienne de l'équipement confié, ainsi que son entretien-maintenance ; maintenir les locaux et les espaces verts attenants dans un état de propreté permanent,
- De contribuer au développement économique du territoire en détectant les projets susceptibles de générer des activités pérennes,
- D'accueillir les candidats à l'entrée en pépinière d'entreprises, leur proposer des locaux adaptés à leur besoin,
- D'agréer ou rejeter les demandes des candidats, sur la base de leur plan d'affaires,
- De conclure et gérer les baux, précaires ou commerciaux, avec les candidats admis à l'entrée en pépinière,

- D'accompagner le développement des entreprises hébergées sur les plans juridique, commercial et financier,
- D'assurer un suivi périodique et régulier des activités en cours de lancement,
- De mettre à disposition des ressources optimisées : services optionnels de secrétariat, d'accueil physique et téléphonique,
- De faire de la pépinière un lieu de vie, par l'organisation de manifestations régulières, et en favorisant les échanges entre occupants.

En outre, le délégataire sera tenu d'obtenir la certification AFNOR X50-770 « activités des pépinières d'entreprises ».

CHAPITRE II : CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

ARTICLE 4 : NATURE DE LA CONVENTION

Le délégataire se verra remettre un ouvrage édifié par la Communauté de Communes, dont il sera chargé de la gestion. La convention de délégation sera par conséquent un contrat d'affermage.

ARTICLE 5 : DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

Art. L1411-2 du CGCT : « Les conventions de délégation de service public doivent être limitées dans leur durée. »

La convention doit être conclue pour une durée suffisante pour permettre au délégataire d'assurer le suivi d'un cycle complet de lancement d'une activité, du stade du projet jusqu'à sa consolidation.

Néanmoins, une durée excessive pourrait avoir pour effet de trop conforter un prestataire, à l'abri de toute pression concurrentielle.

Une durée de 3 à 6 ans est envisagée pour la convention initiale.

CHAPITRE III : CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 6 : REMUNERATION DU DELEGATAIRE

Le délégataire percevra des loyers sur les locaux loués (bureaux ou ateliers), suivant un tarif déterminé par l'autorité délégante.

Il percevra les produits des services facultatifs offerts aux occupants : accueil téléphonique, secrétariat (frappe de documents, devis, copies, affranchissement de courrier...), location de salles de réunion.

ARTICLE 7 : REDEVANCE

En contrepartie de la mise à disposition du bien immobilier, le délégataire versera à la Communauté de Communes du Jovinien une redevance annuelle. Son montant sera arrêté par le Conseil communautaire, après consultation du service France Domaines.

ARTICLE 8 : PARTICIPATION POUR COMPENSATION DES CONTRAINTES DE SERVICE PUBLIC

Le délégataire recevra une participation de la Communauté de communes du Jovinien, correspondant à la différence entre l'ensemble des recettes attendues et l'ensemble des charges qu'il aura à supporter, telles qu'établies dans son compte de résultat prévisionnel.

La détermination de la participation annuelle résultera de la négociation menée au cours de la procédure de passation du contrat.

