

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE**

3^{ème} REUNION DE 2009

Séance du 26 juin 2009

CG 09/3^{ème}/VI-01

**PEPINIERE NOVALIA 82
Création d'un Hôtel d'entreprises au 3ème étage**

Chaque année, à l'occasion de notre 1ère décision modificative budgétaire (DM1), je vous présente le bilan financier de notre pépinière départementale NOVALIA82. Cette année, au-delà du rapport financier classique, je vous propose d'élargir l'offre de services de la pépinière d'entreprises.

En effet, la re-localisation de l'Agence de Développement Economique de Tarn-et-Garonne dans les locaux rénovés de l'hôtel du Département est intervenue le 13 mars 2009. Cette opération a ainsi libéré le 3ème étage de la pépinière NOVALIA 82 qui est désormais disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises.

I – BILAN FINANCIER 2008

Lors du Budget Primitif 2009, je vous ai présenté un bilan d'activités détaillé de la pépinière d'entreprises NOVALIA 82. A cette occasion, je vous ai informés que notre pépinière départementale affiche un taux d'occupation de **94 %** avec, au 31/12/2008, **13 entreprises hébergées**, ce qui représente **38 emplois**.

Depuis cette date, le comité d'agrément de la pépinière s'est réuni et a accepté l'intégration de deux nouveaux projets : le projet MOBILITY + (spécialisé dans l'étude des mobilités et des déplacements durables) et le projet 31 DEGREES (fabrication des composants micro-systèmes (MEMS), des capteurs ou actionneurs électromécaniques de dimension micrométrique). Seul un atelier reste disponible aujourd'hui.

En matière budgétaire, l'exercice 2008 s'est clôturé sur les bases suivantes : le budget de fonctionnement de NOVALIA82 a été équilibré à hauteur de **206 056 €**. Il se décompose de la façon suivante :

RECETTES	
Conseil Général (subvention provisionnelle 2008)	143 735,00 €
Conseil Régional (subvention aide à l'amélioration du fonctionnement)	35 000,00 €
Subvention exceptionnelle sur opérations diverses obtenues entre autre de la part des partenaires de la fête de la science	23 800,00 €
Autres produits divers	500,00 €
Transfert des charges	3 021,00 €
TOTAL RECETTES	206 056,00 €
DEPENSES	
Achat et charges externes	86 338,00 €
Impôts et taxes	3 105,00 €
Salaires	81 757,00 €
Charges sociales	30 308,00 €
Dotation amortissement	4 548,00 €
TOTAL DEPENSES	206 056,00 €

Je vous précise, par ailleurs, que le Conseil Général a encaissé directement une recette de 59 565 € correspondant aux loyers et services facturés aux entreprises hébergées à NOVALIA82.

Cette année, nous n'avons pas à voter de subvention complémentaire d'équilibre pour notre pépinière.

II– CREATION D'UN HOTEL D'ENTREPRISES

Suite au déménagement de l'A.D.E. 82, dans l'enceinte de la Cité Administrative Départementale, le 3ème étage de NOVALIA 82 est devenu disponible.

Conformément à notre intention initiale, et en accord avec la Région (qui a subventionné les travaux du 3ème étage), je vous propose de réaffecter cet espace de près de 300m² aux entreprises.

Il s'agirait, en effet, d'ajouter à l'offre actuelle "pépinière d'entreprises", qui occupe le rez-de-chaussée, le 1er et le 2ème étage de NOVALIA 82, une offre "**hôtel d'entreprises**" au 3ème étage.

En terme de montage juridique, un **hôtel d'entreprises** fonctionne de la façon suivante :

- bail précaire d'une durée de deux ans,
- pas de service commun ou un service minima, ce qui implique que le locataire gère à la fois son secrétariat, son photocopieur et son fax.

Afin de proposer aux entreprises une offre immobilière qui réponde à leurs besoins, il est nécessaire de diviser le plateau paysager du 3ème étage en lots.

Une étude de faisabilité a été confiée à un cabinet d'architectes. Elle nous a été livrée le 30 avril 2009 et valide la possibilité de créer au 3ème étage de NOVALIA, 7 lots pour une superficie totale de 222,6 m².

Cette opération nécessiterait d'adapter les dispositifs existants en matière de chauffage, climatisation, réseaux électriques dans le respect des normes de sécurité mais surtout de créer des cloisons supplémentaires afin de garantir aux futurs locataires des espaces privatifs sécurisés.

Le coût des travaux à réaliser est le suivant :

Plâtrerie	19 000 €
Electricité	3 300 €
Chauffage VMC	2 300 €
Menuiserie bois	5 800 €
Peinture	4 600 €
Honoraires Maître d'oeuvre	4 000 €
SPS + bureau de contrôle	2 300 €
TOTAL HT	41 300 €
TVA	8 095 €
TOTAL TTC	49 395 €

En terme de commercialisation, compte tenu de la qualité de ces locaux, de leur positionnement au centre de Montauban et du fait qu'ils sont voués à accueillir des entreprises bien installées dans leur activité, les loyers que nous pourrions pratiquer sont supérieurs à ceux de la pépinière d'entreprises. Il faut noter que le prix moyen d'un bureau au centre de Montauban se situe entre 10 € et 15 € le mètre carré par mois.

Pour mémoire, actuellement, les bureaux de la pépinière sont loués à 6,67 €/m²/mois + 10% de charges.

Avec la mise en place d'une offre d'hôtel d'entreprises au 3ème étage de NOVALIA 82, nous pourrions tabler sur un prix de loyer d'environ 12 € le m²/mois auquel s'ajouteraient 10% de charges.

Une telle opération nous permettra d'augmenter les recettes liées à NOVALIA 82 d'environ 35 000 € par an.

III– LOCATION DE LA SALLE BLANCHE

La pépinière NOVALIA82 dispose, depuis sa création, d'une salle blanche de « classe 10000 ». Cet équipement est en fait une pièce dans laquelle la concentration particulaire est maîtrisée, ce qui permet de diminuer l'introduction, la génération et la rétention de particules (poussières...) à l'intérieur. Les paramètres tels que la température, l'humidité et la pression relative sont également maintenus à un niveau précis.

Cette salle est utile aux entreprises innovantes de la pépinière qui y hébergent des équipements électroniques ou qui y réalisent certaines tâches nécessitant une absence totale de poussières.

Depuis quelques temps, des entreprises extérieures à la pépinière nous contactent pour avoir accès à cette infrastructure.

C'est dans ce cadre que je vous propose de fixer un tarif de location de la salle blanche à 80 € TTC par jour pour que les entreprises extérieures à la pépinière puissent disposer de cette salle et bénéficier de ce service.

Compte tenu de ce qui précède, je vous demanderais de bien vouloir délibérer



Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu l'avis de la commission économie, emploi, promotion et vœux,

Vu l'avis de la commission des finances,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL GENERAL

- Approuve le bilan financier 2008 de fonctionnement de la pépinière NOVALIA 82 ;
- Approuve une autorisation de programme de 50 000 € et ratifie l'inscription des crédits de paiement correspondants à l'article 231318, sous-fonction 91 afin de réaliser les aménagements au 3ème étage de la pépinière NOVALIA 82 et ainsi lancer la nouvelle offre « hôtel d'entreprises » ;
- Autorise la location de la salle blanche à des entreprises extérieures à la pépinière NOVALIA 82 au tarif de 80€ TTC par jour ;
- Fixe le prix de location des bureaux de l'hôtel d'entreprises à 12 € le m²/mois + 10 % de charges.

Adopté à l'unanimité.

Le Président,