



**Direction Générale des
Services du Département**
Direction du Développement

Sous-direction du Développement
Economique

Affaire suivie par : H. Coulibaly
Poste:

2011-CP-3736

RAPPORT A LA COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 1 juillet 2011

DISPOSITIF ÉCONOMIQUE HÔTEL ET PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES DANS LA ZAE DE MANTES INNOVAPARC SUBVENTION À LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE MANTES-EN-YVELINES

Politique	: Développement	
Secteur	: Structures d'animation et de développement économique	
Programme	: Immobilier d'entreprises	
<i>Données financières</i>	AP 2011	CP 2011
Montant actualisé	1 700 000 €	277 365 €
Montant déjà engagé	0 €	0 €
Montant disponible	1 700 000 €	277 365 €
Montant réservé pour ce rapport	517 500 €	258 750 €

	Montant pluriannuel	CP 2011	CP 2012
Répartition de l'échéancier prévisionnel du présent rapport	517 500 €	258 750 €	258 750 €

Le dispositif économique départemental prévoit, dans sa mesure « incubateurs, pépinières, hôtels d'entreprises », d'apporter une aide à l'immobilier d'entreprises aux projets immobiliers réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique et destinés à répondre aux besoins des entreprises implantées dans Yvelines dans la logique d'un parcours immobilier aussi complet que possible.

Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines (CAMY) sollicite l'aide du Conseil général pour la réalisation d'un programme immobilier de 6 145 m² dédié à l'accueil des créateurs d'entreprises ainsi que des entreprises en développement en remplacement de son actuel Espace Sulzer.

1 - Contexte et opportunité du projet

La Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines regroupe 83 527 habitants au sein de ses douze communes-membres (Buchelay, Drocourt, Follainville-Dennemont, Guerville, Magnanville, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Méricourt, Mousseaux-sur-Seine, Porcheville, Rolleboise et Rosny-sur-Seine).

Dotée de la compétence économique depuis 1999, elle s'est rapidement équipée en espaces d'accueil des jeunes entreprises parmi lesquels l'Espace Sulzer qui héberge une vingtaine d'entreprises depuis 2003.

Du fait de l'opération de restructuration urbaine Mantes-Université au sein de laquelle se trouve l'Espace Sulzer, la CAMY a décidé de le relocaliser au sein de la zone d'activités économiques (ZAE) Mantes-Innovaparc et de saisir l'occasion de ce déménagement pour entreprendre une réflexion globale sur l'adaptation de ses outils immobiliers d'accompagnement des jeunes entreprises.

Pour ce faire, une étude financée avec le soutien du Conseil Général a été confiée à un cabinet spécialisé afin de réaliser un bilan de l'Espace Sulzer et de lancer une étude sur l'évolution possible de cet équipement.

L'étude a permis d'établir que le projet de pépinière et d'hôtel d'entreprises porté par la CAMY répond à une forte demande, concernant notamment des surfaces locatives de petite taille combinant flexibilité d'usage et offre de services à l'intention des jeunes entreprises existantes et projetées.

Le projet de pépinière et d'hôtel d'entreprises porté par la CAMY sera localisé à Buchelay dans la ZAE Mantes-Innovaparc. Située au cœur de l'agglomération mantaise, cette zone d'activités, destinée à accueillir des activités tertiaires, constitue un site privilégié pour un projet de ce type.

2 - Le projet de pépinière et hôtel d'entreprises

Le projet de pépinière et d'hôtel d'entreprises est réalisé dans le cadre d'une opération d'immobilier tertiaire intitulée INNEOS et portée par la société SEMIIC Promotion. L'opération se décline en :

- une aile sud destinée à accueillir la pépinière et l'hôtel d'entreprises sur une surface de 4 000 m² SHON qui :
 - est d'ores et déjà construite au stade d'achèvement du clos et du couvert et acquise par la CAMY en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour un montant de 6 958 000 € HT ;
 - fera l'objet d'une opération de travaux de second œuvre sous maîtrise d'ouvrage de la CAMY pour un montant de 3 000 000 € HT.
- une aile nord de 2 145 m² qui sera proposée à la vente par SEMIIC Promotion à des entreprises individuelles.

L'ensemble des surfaces portées par la CAMY sera réalisé dans le respect de la réglementation « Bâtiment Basse Consommation » (BBC).

Pépinière et hôtel d'entreprises (aile sud)	
Tableau des surfaces : 4 000 m ² SHON dont 2 462 m ² de surface utile répartis comme suit :	
<u>Activités tertiaires :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> · 636 m² pour la pépinière d'entreprises (22 lots de bureaux de 15 à 25 m² + 8 lots d'ateliers d'une surface allant de 15 à 43 m²), · 1 573 m² pour l'hôtel d'entreprises (57 lots de bureaux de 15 à 25 m² et 18 lots d'ateliers de 15 à 43 m²) 	
<u>Locaux communs:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> · 254 m² (deux salles de réunion de 115 m² + 103 m² de bureaux pour l'équipe d'animation). 	
INVESTISSEMENT TOTAL : 9 957 000 euros HT soit 2 489 euros HT /m ² environ	
LOYERS ET CHARGES PRÉVISIONNELS :	
<u>Loyers annuels prévus (HT + HC) :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - bureaux en pépinière : 135 €/m² - ateliers en pépinière : 85 €/m² - bureaux en hôtel d'entreprises : 190 €/m² - ateliers en hôtel d'entreprises : 140 €/m² 	
<u>Charges annuelles d'animation pour la pépinière (HT + HC) : 65 €/m²</u>	

3 - L'aide du Département :

Le montant total du projet de pépinière et d'hôtel d'entreprises porté par la CAMY s'élève à 9 958 000 € HT. En accord avec la CAMY, le montant retenu pour le calcul de l'assiette de subvention correspond au coût d'objectif des travaux de second œuvre, soit 3 000 000 € HT.

Dépenses (€ HT)		Plan de financement (€)		%
coût d'acquisition du foncier, du bâti avant second œuvre et des espaces extérieurs	6 958 000	CAMY	5 558 992	80 %
		FEDER	1 399 008	20 %
coût d'objectif des travaux de second œuvre	3 000 000	CAMY (MOA)	2 024 500	68 %
		Conseil général	517 500	17 %
		Conseil régional	457 000	15 %
		total	3 000 000	100 %

L'opération portée par la CAMY sera affectée à hauteur de :

- 73% de sa surface à l'hôtel d'entreprises (1 573 m²), soit une base de dépenses éligibles de 2 190 000 € HT (73 % x 3 000 000 €),
- 27% de sa surface à la pépinière d'entreprises (636 m²), soit une base de dépenses éligibles de 810 000 € HT (27 % x 3 000 000 €).

Il est rappelé que, lorsqu'un projet est porté par un EPCI à fiscalité propre en territoire prioritaire, la mesure 1.1 du dispositif économique départemental prévoit un taux de subvention à hauteur de :

- 25% pour les hôtels d'entreprises avec un plafond de subvention de 450 000 €,
- 30 % pour les pépinières d'entreprises avec un plafond de subvention de 700 000 €.

Compte tenu de la vocation mixte du bâtiment, pour partie hôtel d'entreprises (73 % de la surface) et pour partie pépinière (27 % de la surface), il est en outre proposé que le montant maximal de la subvention départementale pour chacun de ces deux équipements soit établi sur la base du plafond de subvention pondéré au pro rata de sa SHON par rapport à la SHON globale :

Hôtel et pépinière d'entreprises Mantes Innovaparc	SHON	coût HT des travaux	taux de subvention	subvention avant plafonnement	plafond de subvention théorique	plafond de subvention pondéré *	subvention plafonnée
Hôtel d'entreprises	1 573	2 190 000	25%	547 500	450 000	328 500 (450 000 x 73 %)	328 500
Pépinière d'entreprises	636	810 000	30%	243 000	700 000	189 000 (700 000 x 27 %)	189 000
total	2 209	3 000 000				total	517 500

* : pondération établie au pro rata de la SHON

Eu égard à la qualité de ce projet, à son intérêt pour le développement économique des Yvelines et sachant que le Conseil régional est également sollicité à hauteur de 417 000 €, je vous propose d'attribuer à la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines, dans le cadre du dispositif départemental en faveur des incubateurs, pépinières et hôtels d'entreprises, une subvention maximale de 517 500 € décomposée comme suit :

- une subvention pour l'hôtel d'entreprises d'un montant maximal de 328 500 € correspondant à 25 % des dépenses éligibles plafonnées à 1 314 000 € HT,
- une subvention pour la pépinière d'un montant maximal de 189 000 € correspondant à 30 % des dépenses éligibles plafonnées à 630 000 € HT.

Compte tenu de ces éléments, je vous propose de délibérer dans les termes suivants :