



**CONCESSION DE SERVICE POUR L'EXPLOITATION, LA GESTION
ET LA COMMERCIALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
COMPOSE D'INCUBATEURS, DE PEPINIÈRES D'ENTREPRISES, DE
BATIMENTS INDUSTRIELS ET LOCATIFS ET D'HÔTELS
D'ENTREPRISES**

**RAPPORT SUR
L'ECONOMIE GENERALE DU CONTRAT**

PREAMBULE

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, compétente en matière de développement économique, est propriétaire d'un ensemble immobilier composé de 12 immeubles abritant des incubateurs, pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprise et de bâtiments industriels et locatifs :

IMMEUBLE	ADRESSE	CODE POSTAL	LOCALITE
COPERNIC	1, rue du Grand Etang	78920	ECQUEVILLY
INNEOS	1401, avenue de la Grande Halle	78200	BUHELAY
DESCARTES	31, avenue de l'Europe	78130	LES MUREAUX
BIL 1	8 rue Levassor	78130	LES MUREAUX
BIL 2	10 rue Levassor	78130	LES MUREAUX
PASCAL	4 rue Louis Blériot	78130	LES MUREAUX
NEWTON	2 rue Louis Blériot	78130	LES MUREAUX
BIL	11 rue des Maraichers	78260	ACHERES
C. JENATZY	Allée Edouard Branly / 1 rue Camille Jenatzy	78260	ACHERES
FABRIQUE21	120 avenue du port	78955	CARRIERES SOUS POISSY
CONFLUENCE	13, rue du Clos d'en haut	78700	CONFLANS SAINT HONORINE
PI CUBE MANTES	8 Rue Robert et Marie DUBOIS	78200	MANTES-LA-JOLIE

Pour répondre à cette ambition, la Communauté urbaine a décidé de s'appuyer sur une structure spécialisée, une société publique locale dénommée ESS&O.

La structure répond aux critères de la quasi régie tels qu'édictés aux articles L3211-1 et suivants du code de la commande publique.

La Communauté urbaine confie au concessionnaire la gestion de l'ensemble immobilier visé en préambule pour assurer les activités d'incubateur, de pépinière d'entreprise, d'hôtel d'entreprise et de bâtiments industriels et locatifs et notamment :

- L'entretien et la maintenance de l'ensemble immobilier ;
- L'exploitation de l'ensemble immobilier ;
- La commercialisation de l'ensemble immobilier ;
- L'accueil et une partie de l'animation de l'ensemble immobilier.

GPS&O en tant qu'autorité concédante conserve la direction du service dans les conditions précisées par le contrat.

1. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire se verra confier les tâches suivantes :

- assurer l'entretien, la surveillance, l'évaluation et la maintenance de l'ensemble Immobilier, et notamment assurer le bon état de fonctionnement des équipements de l'ensemble Immobilier ;
- prendre en charge la gestion courante des biens de l'ensemble Immobilier par notamment l'établissement des états de lieux d'entrée et de sortie, le recouvrement des charges et des loyers, le suivi des procédures de redressement et liquidations des entreprises locataires ;
- préparer et signer tous les actes nécessaires, supporter les dépenses afférentes et en percevoir les recettes ;
- organiser toute structure d'accueil et de conseil des locataires potentiels et louer les locaux de l'ensemble Immobilier aux entreprises ;
- assurer l'ouverture, l'accueil et l'orientation des entreprises hébergées ;
- assurer la mise à disposition de moyens et ressources mutualisés auprès des locataires, selon le type de bâtiment et son règlement intérieur par exemple : courrier, accueil des visiteurs, accès internet, reprographie, locations de salles, ...
- appliquer une politique tarifaire harmonisée, sur l'ensemble de l'immobilier d'entreprises, en lien avec la Communauté urbaine ;
- mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;
- assurer un suivi et une analyse de la qualité des services rendus aux hébergés, sous la forme de rapports trimestriels et annuels (Taux d'occupation, Tableau de bord des locataires, entrées et sorties, avec répartition entre pépinières et hôtel d'entreprises et catégories de types d'entreprises, nombre d'animations et de participants, actions de prospections,...) ,
- assurer en tout temps une complète information de la Communauté urbaine sur les conditions de déroulement de l'opération, notamment via la contribution et la participation à un comité de suivi et d'exécution du contrat

2. DUREE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée de cinq (5) années, à compter du 1^{er} janvier 2024, date de son entrée en vigueur.

3. ECONOMIE GENERALE DU CONTRAT

Le concessionnaire exploite le service à ses risques et périls.

a. Rémunération du concessionnaire

Le concessionnaire est rémunéré par les recettes issues de la location et de la mise à disposition de l'ensemble immobilier et des services assurés en son sein, ainsi que par les recettes des services annexes qu'il est autorisé à effectuer.

En contrepartie de la perception des différentes recettes d'exploitation, le concessionnaire supporte l'ensemble des dépenses du service concédé.

L'autorité concédante ne versera pas de compensation en contrepartie des coûts occasionnés par l'exécution des obligations et contraintes de service supportées par le concessionnaire dans le cadre du présent contrat.

Selon le compte d'exploitation prévisionnel, le chiffre d'affaires prévisionnel est suffisant pour assurer la couverture des coûts d'exploitation et de contraintes de service.

Le concessionnaire se rémunérera substantiellement par la perception des recettes issues de la location de l'ensemble immobilier et des services assurés en son sein.

Le concessionnaire versera à la Communauté urbaine un intéressement représentant 50 % de son résultat avant impôt.

b. Tarification des services / Grille tarifaire

La grille tarifaire est proposée par le concessionnaire dans le respect de l'égalité de traitement.

La grille tarifaire est approuvée par l'autorité concédante.

c. Dépenses

En contrepartie de la perception des différentes recettes d'exploitation, le concessionnaire supporte l'ensemble des dépenses du service concédé.

Ces charges comprennent, notamment :

- les charges liées aux fluides ;
- les charges liées à l'emploi du personnel affecté à l'exécution du présent contrat;

- les rémunérations de toute personne physique ou morale sollicitée par le Concessionnaire pour la réalisation d'une activité ou d'une action entrant dans le champ de la présente convention
- les charges d'entretien et de renouvellement des ouvrages, équipements et matériels conformément au présent contrat ;
- les frais nécessaires à assurer la sécurité, du gardiennage et de la surveillance de l'Ensemble Immobilier ;
- les impôts et taxes conformément à ce qui est prévu au présent contrat;
- les assurances.

Le concédant refacture au concessionnaire :

- la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les bureaux
- les charges locatives de copropriété

d. Travaux réalisés pour le compte de l'autorité concédante

Le concessionnaire mettra en œuvre pour le compte de l'autorité concédante des travaux. Ces travaux seront financés par un compte dit fonds de travaux abondé par l'autorité concédante à hauteur de 60 000 € HT la première année. Cette avance de trésorerie sera reconstituée à hauteur de 60 000 € HT chaque année, en fonction des travaux effectués. Le concessionnaire réalisera ces travaux sous sa propre maîtrise d'ouvrage et sa seule responsabilité.

Un programme global de travaux sera proposé par le concessionnaire, accompagné des chiffrages correspondants. L'autorité concédante pourra compléter ce programme de travaux par toute intervention qu'elle estimera utile à l'ensemble immobilier.

Chaque année au mois de septembre, les parties se rencontreront dans le cadre du comité de suivi afin de :

- faire le point sur les travaux réalisés l'année précédente ;
- déterminer les travaux à réaliser l'année suivante.

Le compte rendu écrit du comité de suivi détaillera :

- les travaux à engager par le concessionnaire,
- le calendrier prévisionnel annuel,
- les coûts prévisionnels

Ce compte rendu écrit constituera le « programme de travaux pour le compte de l'autorité concédante ». Il sera validé par email par toutes les parties au comité de suivi dont le directeur du développement économique pour le compte de l'autorité concédante.

Par dérogation à ce qui précède, l'autorité concédante autorise le concessionnaire à réaliser directement les travaux urgents ou rendus nécessaires par le maintien de la sécurité dans l'ensemble immobilier. Le concessionnaire informera l'autorité concédante de la réalisation de ces travaux, de leur contenu et leur calendrier dans les meilleurs délais.

En cours d'année les parties pourront se rapprocher pour modifier le programme de travaux ou y ajouter/substituer des dépenses qui n'avaient pas été prévues. Toute modification du programme de travaux devra faire l'objet d'un nouveau compte rendu de comité de suivi, à nouveau validé par email par chacune des parties au comité de suivi dont le directeur du développement économique pour le compte de l'autorité concédante.

4. CONTRÔLE ET INFORMATION DE L'AUTORITE CONCEDANTE

Le service est assuré sous le contrôle de l'autorité concédante. A ce titre, elle pourra contrôler le respect des engagements contractuels du concessionnaire, sur pièces ou sur place, et diligenter tous moyens à cette fin.

Au cours de l'exécution du contrat, l'autorité concédante pourra obtenir du concessionnaire, à première demande, tout renseignement nécessaire à l'exercice de son contrôle.

Dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de contrôle, l'autorité concédante pourra être représentée ou assistée par les personnes de son choix. A cet effet, les agents dûment habilités par l'autorité concédante pourront se faire présenter toutes pièces techniques, comptables et administratives leur permettant de contrôler les renseignements fournis, ainsi que de s'assurer que les installations mises à disposition sont exploitées dans les conditions de la convention, et que les intérêts de l'Autorité concédante sont sauvegardés.

a. Rapport annuel

Le concessionnaire produit au 1er juin de chaque année un rapport comportant notamment :

- les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la présente Convention ;
- une analyse de la qualité de services.

Ce rapport doit permettre à l'autorité concédante d'apprécier les conditions d'exécution du service délégué au concessionnaire.

Le rapport comprendra une analyse financière / un inventaire mis à jour / les éléments relatifs à la qualité de service ainsi qu'un plan d'adaptation de l'ensemble immobilier.

b. Comité de suivi de l'exécution du contrat

Un comité de suivi, composé de représentants du concédant et de représentants du concessionnaire, est mis en place. Le comité de suivi contrôle l'application des dispositions de la présente convention et fait connaître l'état et l'activité du service public délégué.

c. Comité de suivi locatif

Un comité de suivi locatif sera réuni une fois par an. Il sera l'occasion d'échanger sur la situation locative des hébergés.

d. Pénalités

L'autorité concédante est susceptible d'appliquer des pénalités à la structure et notamment en cas d'absence de transmission du rapport annuel, non-respect de la réglementation, non-respect des obligations contractuelles, interruption de service, ou non tenue d'un comité de suivi.

5. PERSONNEL

Le renouvellement de la concession n'aura pas d'impact sur le personnel de la communauté urbaine.

Le personnel est actuellement celui du concessionnaire. Le maintien d'une gestion par concession de service n'engendre aucun impact direct sur les effectifs de la communauté urbaine.