

**EXTRAIT du REGISTRE des
DELIBERATIONS de l'ASSEMBLÉE**

5EME Réunion de 2014

Séance du 17 novembre 2014

CG20141117_37
id. 1309

L'an deux mille quatorze le dix sept novembre , les membres du Conseil Général légalement convoqués se sont réunis à l'Hôtel du Département, sous la présidence de M. Jean-Michel BAYLET, Président du Conseil Général. Après avoir constaté le quorum légal, l'Assemblée départementale peut valablement délibérer.

Présents ou ayant donné procuration de vote :

M. J-P. ALBERT, M. E. ASTOUL, M. C. ASTRUC, M. P. AURIENTIS, M. J-M. BAYLET, M. J-P. BESIERS, M. J. CAMBON, M. J. CAPAYROU, M. B. DAGEN, M. J-L. DEPRINCE, M. G. DESCAZEAX, M. G-M. EMPOCIELLO, M. F. GARRIGUES, M. R. GARRIGUES, M. J. GONZALEZ, M. P. GUILLAMAT, M. G. HEBRAL, M. A. LACOMBE, M. J. LAVABRE, M. M. MARTY, M. P. MARTY, M. R. MASSIP, M. C. MOUCHARD, M. J-P. QUEREILHAC, M. J-P. RAYNAL, M. D. ROGER, M. J. ROSET, Mme D. SARDEING-RODRIGUEZ, M. J. TABARLY, M. L. VIGUIE

**CEEI NOVALIA82
CRÉATION D'UN ESPACE DE CO-WORKING**

Depuis son ouverture en 2004, la pépinière d'entreprises départementale NOVALIA82 offre aux créateurs d'entreprises du département des locaux et des services mutualisés.

Animée par l'ADE82, cette pépinière a déjà accompagné la création de 57 projets d'entreprises dont 41 sont toujours en activité. Ces entreprises, qui incarnent un renouveau pour l'économie Tarn-et-Garonnaise (Prooftag, Archean Technologies, Agileo, Blue Poppies...), emploient à ce jour 206 personnes en Tarn-et-Garonne et nous pouvons nous en féliciter.

Ce bilan positif s'inscrit pourtant dans un environnement économique morose qui conduit de nombreux créateurs à retarder au maximum la prise de locaux tout en demandant un accompagnement plus important dans le montage de leur projet et la recherche de partenaires (clients, fournisseurs...).

Dans ce contexte nous avons, lors du Budget Primitif de 2014, approuvé le lancement d'une réflexion afin de renouveler les offres de services de NOVALIA 82.

Puis, lors de la DM1 de 2014, nous avons décidé de mettre en place un programme d'actions afin :

- **d'assouplir notre offre d'hébergement** en aménageant à NOVALIA un espace dédié à la pratique du **co-working** (espace destiné à accueillir de façon ponctuelle, à la journée ou la demi-journée, des créateurs d'entreprise)
- **d'organiser un parcours d'accompagnement** avec la mise en oeuvre d'un dispositif destiné à accélérer le développement des entreprises en création,
- **d'ouvrir la pépinière**, et les projets qu'elle héberge, à **l'international**.

La mise en place de cette nouvelle offre nécessite de procéder à un certain nombre d'aménagement à Novalia82. C'est pourquoi nous avons, lors de la DM1 de 2014, confié à l'A.D.E. 82 le soin de lancer une mission d'architecte.

Cette mission d'architecte, attribuée après consultation au « cabinet E.M.A. », est aujourd'hui finalisée.

Je vous propose donc, à l'occasion de cette DM2, de **prendre connaissance des préconisations** faites par E.M.A. pour mettre en place une offre de coworking à Novalia, mais aussi d'examiner les conséquences de cette nouvelle offre sur le fonctionnement de notre pépinière.

I – ASSOUPPLISSEMENT DE L'OFFRE D'ACCUEIL, MISE EN PLACE D'UN ESPACE DEDIE AU « CO-WORKING » :

Afin de pouvoir **accueillir des usagers sur de courtes périodes** en aménageant un espace de co-working et pour éviter que ceux-ci ne se dispersent sur la totalité du site, le cabinet d'architecture préconise de procéder à un certain nombre de réaménagements extérieurs et intérieurs :

- un **bureau partagé composé de huit postes de travail** devra être créé. Il permettra aux usagers ponctuels de Novalia d'accéder sur réservation à un poste de travail pour une heure, une demi-journée ou une journée entière. La proposition du cabinet E.M.A. consiste à installer ce bureau partagé à l'emplacement de l'actuelle salle de réunion afin de limiter la circulation des usagers ponctuels à l'intérieur de Novalia. Ainsi, ils accéderont au hall d'entrée, aux sanitaires et à l'espace de travail (bureau

partagé) sans pour autant avoir accès aux locaux occupés par des entreprises « résidentes » ;

- compte-tenu de l'aménagement du bureau partagé à l'emplacement actuel de la **salle de réunion**, le cabinet E.M.A. préconise de déplacer la salle de réunion au troisième étage de la pépinière dans un des bureaux de l'hôtel d'entreprises qui est actuellement inoccupé et qui mesure 63m² ;

- une **salle de visioconférence** devra également être créée pour offrir aux usagers de Novalia des services de télécommunications plus performants. Toujours à la recherche d'économies, y compris dans leurs déplacements, les créateurs d'entreprises trouveront à travers cette salle une solution de travail à distance avec leur clients adaptée et moderne ;

- le **hall d'entrée de Novalia devra être réaménagé et agrandi** afin de sécuriser les locaux et de contingenter la circulation des usagers ponctuels (co-worker). Il sera le lieu principal d'échanges et permettra d'encourager le partage d'expérience des porteurs de projets. Cet espace recevra notamment un panneau d'information, la totalité des documentations (journaux et livres) dont dispose Novalia, des casiers pour les porteurs de projets mais aussi la machine à café et le distributeur alimentaire qui sont actuellement positionnés de façons éparses dans le hall ;

- un **parcours piétons** sera mis en place en bordure immédiate du bâtiment afin de faciliter la pénétration des visiteurs dans l'enceinte de Novalia et d'éviter l'aspect « centre d'affaire fermé ». Il permettra d'offrir aux créateurs d'entreprises des espaces extérieurs plus fonctionnels et plus conviviaux. Par ailleurs, il nous permettra d'affirmer la place de Novalia82 au cœur du centre-ville de Montauban ;

- pour finir, une **salle de créativité « mini fab-lab »**, dotée de moyens informatiques, de logiciels de dessins et d'outils d'impression 3D, devra être aménagée dans les garages situés au fonds de la cours de Novalia82. Cette nouvelle salle répondra aux besoins exprimés par des créateurs d'entreprises, mais aussi par des entreprises du territoire qui souhaitent pouvoir accéder à des outils d'impression 3D **mutualisés**. D'ores et déjà l'ADE82 dispose d'un certain nombre de demande d'entreprises en ce sens, elles seront les premières utilisatrices de ce nouvel espace. Ajouté à la salle blanche « classe 10 000 - ISO7 » dont dispose déjà Novalia82 cet équipement unique dans le département **nous permettra de réaffirmer le positionnement innovant et technologique de la pépinière départementale**.

Vous trouverez présenté, le détail de ces préconisations dont le coût est estimé par E.M.A à hauteur de 279 382 €H.T. répartis de la façon suivante :

Réaménagement accueil et sécurisation des accès	65 135,00 €
Création espace de bureau partagé	37 850,00 €
Création d'une salle de visioconférences	5 700,00 €
Relocalisation de la salle de réunion au 3eme étage	41 600,00 €
Salle de créativité « mini-Fab-Lab »	81 020,00 €
Honoraires (SPS:suivi du chantier (7 %))	18 277,00 €
Aménagements extérieurs	29 800,00 €
TOTAL H.T.	279 382,00 €
T.V.A.	55 876,40 €
TOTAL T.T.C.	335 258,40 €

Notre pépinière d'entreprises étant membre du réseau régional des pépinières « REZOPEP » elle peut accéder aux **dispositifs de financements spécifiques** mis en place par la Région et l'Europe. Afin d'obtenir ces aides, je vous demande aujourd'hui, de m'autoriser à solliciter des subventions auprès de ces deux partenaires financiers.

A l'occasion du Budget Primitif 2015, je serai en mesure de vous proposer une autorisation de programme portant sur la totalité de cette opération que nous poursuivrons en deux étapes :

- **étape 1 en 2015** : réaménagement accueil et sécurisation des accès, création espace de bureau partagé, création salle de visioconférences, relocalisation de la salle de réunion ;
- **étape 2 en 2016** : aménagement de la salle de créativité et du « mini Fab-Lab » ;

III – FONCTIONNEMENT DE NOVALIA82:

Dans le cadre de la mise en place de cet espace de « CO-WORKING », de nouveaux usagers « ponctuels » viendront s'ajouter aux usagers « résidents » qui occupent déjà Novalia82.

Pour les usagers « résidents », je vous rappelle que les tarifs de la pépinière sont établis par notre assemblée départementale de la façon suivante :

- pour les ateliers : 70 € le m2 net annuel plus 10 % de charges,
- pour les bureaux : 80 € le m2 net annuel plus 10 % de charges,
- pour l'hôtel d'entreprises : 144 € le m2 net annuel plus 10 % de charges.

Compte-tenu de la création de l'espace de co-working, nous avons validé lors de la DM1 du 27 juin 2014 la nécessité de mettre en place un **nouveau mode** de

facturation incluant l'accès aux locaux et les services. Nous avons souhaité que ce mode de facturation soit à la fois souple et plus progressif en fonction de la durée d'occupation des locaux et de la maturité des projets.

Suite à plusieurs simulations réalisées par l'ADE82, je vous propose aujourd'hui d'adopter une **nouvelle grille tarifaire** pour Novalia82. Comme nous l'avons souhaité, cette grille est assise sur : d'une part un tarif forfaitaire, d'autre part une augmentation croissante du tarif en fonction de la durée de présence de l'entreprise (+ 30% par an).

Type de bureau	Nombre de lots disponibles	Tarif mensuel Année 1	Tarif mensuel Année 2	Tarif mensuel Année 3	Tarif mensuel Année 4
Bureaux de 15m2	10	99 €	130 €	170 €	220 €
Bureaux supérieur à 25m2	5	199 €	260 €	340 €	440 €
Bureaux de plus de 55 m2	2	349 €	453 €	590 €	760 €
Ateliers (minimum 80 m2)	5	499 €	650 €	840 €	1 090€

Cette nouvelle grille tarifaire répond à notre objectif d'éviter, en sortie de pépinière, un différentiel de prix trop important entre le loyer payé par l'entreprise et le loyer qu'elle aura à payer à l'extérieur (prix du marché).

A effectif constant, cette nouvelle grille tarifaire génère par effet mécanique une augmentation des recettes annuelles issues de Novalia de 10 000 € au bénéfice du Conseil Général de Tarn-et-Garonne. Elles passeront ainsi sur une année de 40 000 € à 51 000 €.

S'agissant des usagers ponctuels qui occuperont l'espace de « co-working », je vous propose d'adopter un tarif simple et très compétitif en fixant le prix de réservation d'un bureau « partagé » à **1€ par heure** (soit 9€ par jour).

Pour les usagers ponctuels, l'accès à la salle de réunion, à la salle visio-conférence et à la future salle de créativité fera l'objet d'une facturation en supplément.

Par ailleurs, afin d'encourager les étudiants à s'intéresser à la création d'entreprises et à fréquenter Novalia, je vous propose de leur accorder un volume de 30 heures de présence gratuites sur présentation d'une carte d'étudiant.

Concernant les recettes générées par l'espace de « co-working », elles seront directement encaissées par le Conseil Général.

Dans une hypothèse de fréquentation basse (15 % de la capacité d'accueil), cette offre pourrait générer des recettes complémentaires de l'ordre de 4 000 € par an auxquelles peuvent s'ajouter des ressources issues de la valorisation des différents services.

Au regard de ce qui précède, je vous propose 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 programme tel que présenté d'aménagement pour la mise en œuvre d'un nouvel espace de « co-working » à Novalia82 qui sera réalisé en deux tranches :
 - étape 1 en 2015 : réaménagement accueil et sécurisation des accès, création espace de bureau partagé, création salle de visioconférences, relocalisation de la salle de réunion ;
 - étape 2 en 2016 : aménagement de la salle de créativité et du « mini Fab-Lab » ;
- Précise que le coût est estimé par E.M.A. à hauteur de 279 382 € HT répartis comme suit :

Réaménagement accueil et sécurisation des accès	65 135,00 €
Création espace de bureau partagé	37 850,00 €
Création d'une salle de visioconférences	5 700,00 €
Relocalisation de la salle de réunion au 3eme étage	41 600,00 €
Salle de créativité « mini-Fab-Lab »	81 020,00 €
Honoraires (SPS:suivi du chantier (7 %)	18 277,00 €
Aménagements extérieurs	29 800,00 €
TOTAL H.T.	279 382,00 €
T.V.A.	55 876,40 €
TOTAL T.T.C.	335 258,40 €

- Autorise Monsieur le Président à lancer les procédures de marchés correspondantes ;
- Autorise également Monsieur le Président à solliciter les subventions auprès de la Région et de l'Europe ;
- Approuve comme suit la nouvelle grille tarifaire de Novalia82 pour tous les usages de la pépinière avec une prise d'effet de cette décision au 1er janvier 2015 :

Type de bureau	Nombre de lots disponibles	Tarif mensuel Année 1	Tarif mensuel Année 2	Tarif mensuel Année 3	Tarif mensuel Année 4
Bureaux de 15m2	10	99 €	130 €	170 €	220 €
Bureaux supérieur à 25m2	5	199 €	260 €	340 €	440 €
Bureaux de plus de 55 m2	2	349 €	453 €	590 €	760 €
Ateliers (minimum 80 m2)	5	499 €	650 €	840 €	1 090€

- Précise que cette grille est assise d'une part sur un tarif forfaitaire, d'autre part sur une augmentation croissante du tarif en fonction de la durée de présence de l'entreprise (+30 % par an) ;
- Décide, s'agissant des usagers ponctuels qui occuperont l'espace de "co-working", de fixer le prix de réservation d'un bureau "partagé" à 1 € par heure (9 € par jour) ;
- Décide également d'accorder aux étudiants un volume de 30 heures de présence gratuites sur présentation de leur carte, afin de les intéresser à la création d'entreprises.

Adopté à l'unanimité.

Le Président,

Jean-Michel BAYLET