

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 24 septembre 2024**

DELIBERATION N° 2024/134

**APPROBATION DU PROJET DE RÉORGANISATION DE L'HÔTEL D'ENTREPRISES ET
DEMANDE DE SUBVENTION**

Date de convocation : 18 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre septembre à dix-huit heures, les membres du Conseil de la **Communauté de Communes « Vallée de l'Ubaye Serre-Ponçon »** se sont réunis dans la salle de réunions de la maison de la vallée sous la présidence de Mme Elisabeth JACQUES, Présidente.

Nombre de conseillers :

En exercice : **26**

Présents : **18**

Absent(s) : **8**

- dont suppléé(s) : **1**
- dont représenté(s) : **4**

Résultat du vote :

Votants : **23**

- dont « pour » : **23**
- dont « contre » : **0**
- dont « abstentions » : **0**

PRESENTS :

Mmes **ALLEMANDI** Florence, **BANCILLON BOË** Fabienne, **DONNEAUD** Chantal, **GARCIER** Clarisse, **GARCIER-RICHAUD** Hélène, **JACQUES** Elisabeth, **OCCELLI** Chloé, **OKROGLIC** Dominique, **PIGNATEL** Agnès et **REYNAUD** Sandra.

MM. **BOUGUYON** Yvan, **CAPEL** Denis, **GASTON** Arnaud, **MILLION-ROUSSEAU** Daniel, **MARTIN** Jacques, **ORTUNO** Miguel, **PELLOUX** Jacques, **REYNAUD** Frédéric, et **TRON** Jean-Michel.

EXCUSES :

Mme **BARDIN** Régine (*pouvoir à OKROGLIC Dominique*).

MM. **BARNEAUD** Christophe (*pouvoir à BANCILLON BOË Fabienne*), **FORTOUL** Jacques (*pouvoir à PELLOUX Jacques*), **FRANQUEBALME** Jean-Pierre (*pouvoir à GASTON Arnaud*) et **OLIVERO** Albert (*suppléé par MARTIN Jacques*).

ABSENTS :

Mmes **BLATTMANN** Sabine et **MATTERA** Wendy.

M. **ISOARD** Bernard.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme **GARCIER-RICHAUD** Hélène.

OBJET : APPROBATION DU PROJET DE RÉORGANISATION DE L'HÔTEL D'ENTREPRISES ET DEMANDE DE SUBVENTION

Exposé des motifs :

À la suite du départ de l'Armée, la Mairie de Barcelonnette a acquis, pour un euro symbolique, l'ensemble des installations militaires situées sur la commune, y compris le quartier du 11^{ème} BCA. Cet achat a été réalisé dans le cadre d'un contrat de redynamisation signé avec l'État, la Région, et le Département. Ce contrat prévoyait, entre autres, la création d'un hôtel d'entreprises géré par la Communauté de communes, en vertu de sa compétence « développement économique ». À cette fin, un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans a été signé entre la Commune de Barcelonnette et la Communauté de Communes, le 8 février 2013, en vertu des délibérations du 25 novembre 2009 et du 24 juin 2010.

En 2010, la Communauté de Communes Vallée de l'Ubaye Serre-Ponçon (CCVUSP) a ainsi créé un hôtel d'entreprises composé de deux bâtiments, contribuant au maintien de l'emploi en Ubaye. Ces structures comprennent 26 locaux, dont la majorité sont loués à des entreprises sous diverses formes de baux, avec seulement trois espaces actuellement vacants.

Cet hôtel d'entreprises connaît un grand succès, avec une liste d'attente de huit entreprises souhaitant y être accueillies. Toutefois, l'attribution des locaux a longtemps reposé sur un ordre chronologique de demande, sans critères spécifiques, ce qui a conduit à une occupation hétérogène des espaces, limitant ainsi les synergies et le réseautage entre professionnels.

Dans ce contexte, le projet de réorganisation vise à regrouper les activités par bâtiment et à aménager des espaces pour accueillir des entreprises supplémentaires.

Entendu l'exposé,

Le conseil communautaire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU les articles 1713 et suivants du code civil régissant les dispositions applicables au droit commun de louages de choses ;

VU la loi n°2021-626 du 18 juin 2021 (dite loi Pinel) régissant les dispositions applicables au régime des baux de location ;

VU l'article 57-A de la loi n°86-1290 du 23/12/1986 régissant les dispositions applicables au régime des baux professionnels ;

VU l'arrêté préfectoral n°2016-351-012 portant création de la CCVUSP et fixant dans ses statuts l'exercice de la compétence « développement économique » ;

CONSIDERANT que la CCVUSP par sa compétence « développement économique » gère un hôtel d'entreprises composé de deux bâtiments situés au quartier du 11^{ème} BCA à Barcelonnette correspondants aux bâtiments n°19 et n°26 ;

CONSIDERANT que cet hôtel d'entreprises connaît une forte demande, illustrée par une liste d'attente importante d'entrepreneurs désireux d'obtenir un local, signe du succès et de l'attractivité de cette structure ;

CONSIDERANT que l'occupation des locaux dans les bâtiments de l'hôtel d'entreprises et l'attribution des espaces sur une base strictement chronologique, sans critères spécifiques ou procédure formelle pour l'attribution des locaux, conduisent à une diversité hétérogène des activités ne favorisant pas les synergies entre les professionnels et qu'il devient dès lors impératif de réorganiser l'allocation des locaux afin de regrouper les entreprises par secteurs d'activité ;

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Marseille 31, rue Jean-François LECA - 13002 MARSEILLE à compter de sa publication et de sa notification au Représentant de l'État dans le département. Le Tribunal Administratif de Marseille peut également être saisi de manière dématérialisée via l'application « Télérecours Citoyens » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

CONSIDERANT qu'afin de garantir ladite allocation appropriée par secteurs d'activités, il convient d'établir des critères d'attribution clairs ;

CONSIDERANT que la proposition de réorganisation prévoit :

- L'attribution du bâtiment 19 aux activités liées au soin et bien-être et au paramédical,
- L'attribution du bâtiment 26 aux activités autres que celles mentionnées pour le bâtiment 19 ;

CONSIDERANT que cette réorganisation impliquera le déménagement des locataires actuels ;

CONSIDERANT que le suivi des locataires est essentiel pour assurer une gestion optimale des locaux de l'hôtel d'entreprises et pour accompagner efficacement le développement des activités hébergées ;

CONSIDERANT par ailleurs que la réalisation de cette réorganisation nécessite l'exécution de travaux dans le bâtiment 19 de l'hôtel d'entreprises, afin de créer cinq nouveaux bureaux ;

CONSIDERANT que ces travaux d'aménagement intérieur sont estimés à 76 899.90 euros ;

CONSIDERANT qu'en l'absence éventuelle de subventions pour réaliser ces aménagements le calcul effectué à partir du paiement des loyers met en exergue un retour sur investissement après 14 ans et qu'avec l'obtention de 70% de subventions au plan de financement, ce retour sur investissement est réalisé après 4 ans et 6 mois ;

CONSIDERANT qu'à minima, la CCVUSP est tenue, selon l'article L111-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, d'apporter 30% d'autofinancement au plan de financement au regard de sa compétence chef de file en matière de développement économique ;

VU sa délibération n°2024/86 du 28 mai 2024 approuvant le projet de réorganisation de l'hôtel d'entreprises ;

VU l'avis favorable de la Commission Attractivité du Territoire du 17/09/2024 relative à la fiche projet présentée en séance ;

Sur proposition d'Agnès PIGNATEL, vice-présidente en charge de l'attractivité du territoire ;

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité des membres présents et représentés,

- **APPROUVE** le projet de réorganisation de l'hôtel d'entreprises.
- **APPROUVE** l'attribution des activités prévues dans le bâtiment 19 et le bâtiment 26 telle que présentée.
- **APPROUVE** l'application de critères obligatoires pour l'attribution d'un local dans les bâtiments de l'hôtel d'entreprises comme suit :
 - Une date de création récente de l'entreprise,
 - Un statut actif selon l'INSEE,
 - L'absence d'occupation d'un autre local professionnel dans la vallée,
 - Une demande formelle d'attribution de local soumise par écrit.
- **DIT** qu'en cas de multiples demandes simultanées respectant les critères obligatoires, le type d'activité exercé par le potentiel locataire sera étudié pour le choix définitif d'attribution d'un local. Une préférence sera accordée aux activités qui complètent celles déjà présentes à l'hôtel d'entreprises, privilégiant ainsi une activité jusqu'alors non représentée. En cas d'activités similaires, la priorité sera donnée à la demande la plus ancienne pour l'attribution d'un local.

- **APPROUVE** les modalités de suivi des baux précaires suivantes :
 - Un rappel sera effectué au locataire un an et 6 mois après son entrée à l'hôtel d'entreprises, l'incitant à rechercher un autre local et à revoir sa situation générale,
 - Une proposition de bail précaire pour une troisième année pourra être envisagée au cas par cas et de manière exceptionnelle,
 - Une rencontre sera organisée avec le locataire, huit mois avant l'échéance de la 3^{ème} année, pour étudier le projet de relocalisation et son activité en dehors de l'hôtel d'entreprises.
- **APPROUVE** le plan de financement prévisionnel de cette opération, qui compte tenu des subventions sollicitées ci-dessous, pourrait s'établir comme suit :

DEPENSES - Investissement	Montant HT
<i>Travaux pour la réalisation de l'aménagement intérieur</i>	76 899.90 €
Total	76 899.90 €
RECETTES - Investissement	
Financeurs	Montant
Autofinancement CCVUSP (40%)	30 759.96 €
Financements en cours de sollicitation auprès de l'État (60%)	46 139.94 €
Total	76 899.90 €

- **AUTORISE** la réalisation du projet en l'absence éventuelle de financements octroyés, compte-tenu des loyers qui seront perçus par la CCVUSP après l'installation de nouveaux entrepreneurs.
- **AUTORISE** la Présidente à solliciter les subventions publiques en vue de financer le projet.
- **AUTORISE** la Présidente à engager les actions prévues, à lancer les marchés et à signer tout document afférent à la procédure de mise en concurrence en vue des travaux à réaliser.
- **DIT** que la présente délibération abroge la délibération n°2024/86 du 28 mai 2024.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que ci-dessus.

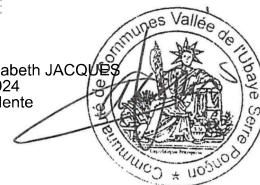
Pour extrait conforme,

La Présidente,
Mme Elisabeth JACQUES.



Signature

Signé par : Elisabeth JACQUES
Date : 08/10/2024
Qualité : Présidente



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Marseille 31, rue Jean-François LECA - 13002 MARSEILLE à compter de sa publication et de sa notification au Représentant de l'État dans le département. Le Tribunal Administratif de Marseille peut également être saisi de manière dématérialisée via l'application « Télérecours Citoyens » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.