



UNION EUROPÉENNE



**RÉGION
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR**



FICHE OPÉRATION CRP INTERFONDS FEDER – FSE

Fonds :	Fonds européen de développement régional
N° opération :	PA0000923
Bénéficiaire :	20003985700012 Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
Action en cours :	En attente comité décisionnel
État opération :	Présenté en comité décisionnel
Version de l'opération :	3

IDENTIFICATION DES BENEFICIAIRES

Chef de file / Bénéficiaire Ultime / Personne Morale	
N° SIRET :	20003985700012
Raison sociale :	Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
Adresse :	BP 91015 06130 GRASSE



RATTACHEMENT AU PROGRAMME

Codification principale	
Fonds :	Fonds européen de développement régional
Programme :	Programme Opérationnel FEDER-FSE Provence Alpes Côte d'Azur 2014-2020
Codification :	AP01 - Axe prioritaire : Recherche, Innovation, PME / OT03 - Objectif thématique : Renforcer la compétitivité des petites et moyennes entreprises, du secteur agricole (pour le FEADER) et du secteur de la pêche et de l'aquaculture (pour le FEAMP) / PI03a - Priorité d'investissement : Favoriser l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises / AP01-OT03-PI03a-OS3a - Objectif spécifique : Renforcer la création d'entreprise, prioritairement dans les domaines d'activités stratégiques

DESCRIPTION

Intitulé de l'opération	PI3A - 2015 - 30.07.2015 AMENAGEMENT D'UN BATIMENT EN HOTEL D'ENTREPRISES SCIENTIFIQUES
Appartenance à un groupe d'opération :	Non

Localisation de l'opération	
Description :	ZONE D'ACTIVITES AROMAGRASSE - 06130 GRASSE
Adresse :	Communauté d'Agglo du Pays de Grasse Adresse :

Appel à projet	
Date limite de remise de dossier	30/07/2015
Référence de l'appel à projet	N° :AP-2015-FEDER-PI3a-1 : Favoriser la création d'entreprises par ./.

Liste des comités				
Libellé	Type	Nature	Date	Avis
Comité des avenants techniques	Décisionnel	Dématérialisé	01/01/2014	Accepté
CRP Interfonds en consultation écrite du 26 novembre 2015	Décisionnel	Dématérialisé	26/11/2015	Accepté
CRP Interfonds en consultation écrite du 25 mars 2019	Décisionnel	Dématérialisé	25/03/2019	

Description de l'opération
La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse est une intercommunalité située dans les Alpes Maritimes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur regroupant 23 communes (voir détail en annexe) et 101 301 habitants. Son Président est Jérôme Viaud, Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes Maritimes et Maire de Grasse.



Les intercommunalités permettent aux communes de s'associer pour répondre aux besoins techniques de leur territoire en exerçant à leur place certaines de leurs compétences. L'objectif est de faire progresser la solidarité territoriale et renforcer la compétitivité des territoires tout en réalisant des économies d'échelle. Sous l'effet de transferts progressifs de compétences des communes depuis 20 ans, une grande partie des services publics locaux et des équipements structurants relève désormais d'une gestion mutualisée au niveau intercommunal. Le développement économique fait partie de ses compétences obligatoires.

A ce titre, la réhabilitation d'une friche industrielle en hôtel d'entreprises scientifiques constitue une continuité dans la stratégie de la Communauté du Pays de Grasse d'implanter durablement des entreprises innovantes sur son territoire, à la fois dans un souci de renfort mais également d'élargissement de sa filière historique (Industrie aromatique, chimie, cosmétologie) à des activités innovantes connexes (DAS santé, alimentaires, KETs biotechnologies) et complémentaires (KETs semi-conducteurs, microélectronique, TIC...).

Au niveau local, l'hôtel d'entreprises scientifiques de la CAPG viendra compléter une politique de développement économique couvrant toute la vie de l'entreprise et tout le processus d'innovation : du soutien à la recherche et développement et à la phase de création jusqu'à la mise sur le marché.

En effet les start-ups évolueront d'un hébergement et d'un accompagnement dans la pépinière d'entreprises InnovaGrasse au sein de l'Espace de Recherche Jacques-Louis Lions en partenariat avec l'UNS, le pôle/PRIDES PASS, l'incubateur PACA Est et tous les acteurs de la création pour être ensuite accueillies dans cet hôtel d'entreprises scientifiques afin de pérenniser leur développement et notamment étoffer leurs équipes.

Au niveau régional, l'hôtel d'entreprises scientifiques de la CAPG viendra combler une partie du manque d'offre de laboratoires standards en location pour des jeunes entreprises innovantes et encore financièrement fragiles mais également pour des sociétés exogènes cherchant à s'implanter localement. Il attirera donc des start-ups relevant de la R&D et des services de hautes technologies.

Par ailleurs, tout comme la pépinière InnovaGrasse qui a bénéficié au titre de pépinière innovante, du programme européen à son ouverture et dont il est la suite logique, il s'inscrira dans un esprit de collaboration avec les réseaux de l'accompagnement et de l'innovation sur le territoire.

Structurant pour le Pays de Grasse, le projet d'hôtel d'entreprises scientifiques de la CAPG participera de cette promotion de l'esprit d'entreprises et sera source de création d'emplois et créateur de valeurs (implantations d'entreprises, multiplication des échanges, développement de l'écosystème, innovation, image...).

Objectifs recherchés :

1/Poursuivre une politique de développement économique pertinente afin de favoriser la création d'entreprises et la création d'emplois

Dans le cadre de sa réflexion sur le développement économique de son territoire, la Communauté d'Agglomération du pays de Grasse (CAPG) souhaite poursuivre et développer une stratégie élaborée en 2007, permettant d'implanter durablement des activités économiques innovantes et ainsi fixer de manière pérenne des emplois.

En 2010, la CAPG a ouvert sa pépinière d'entreprises InnovaGrasse, qui a pour objectif de favoriser le démarrage d'entreprises innovantes sur son territoire, à la fois dans un souci de renfort mais également d'élargissement de sa filière historique à des activités innovantes connexes (biotechnologies, santé, alimentaires...) et complémentaires (semi-conducteurs, électronique, TIC...).

La pépinière InnovaGrasse occupe les deux derniers étages de l'Espace Jacques-Louis Lions au sein duquel sont également localisées des formations universitaires en chimie verte de l'Université Sophia Antipolis (étudiants et chercheurs) ainsi que le laboratoire de recherche sur les ingrédients naturels ERINI en lien avec le CNRS (équipements de R&D de pointe à destination des entreprises).

Cette fertilisation croisée voit naître des projets hybrides à très fort potentiel d'innovation aux frontières de la santé et de l'électronique par exemple ou encore dans les biotechnologies, les champs de croissance de demain identifiés comme Domaines d'Activités Stratégiques ou comme technologies clés dans les programmes européens et régionaux.

La pépinière, qui ne peut accueillir les entreprises en création que pendant une durée maximale de 48 mois, doit s'inscrire dans une logique de développement territorial cohérente : offrir un soutien au créateur jusqu'au développement de son entreprise et son insertion dans le tissu économique local avec pour objectif de créer des activités et des emplois pérennes.



C'est dans ce contexte, que la CAPG, afin de répondre aux besoins des entreprises encore fragiles en sortie de pépinière, souhaite transformer un des bâtiments dont elle est propriétaire sur le parc technologique ArômeGrasse en hôtel d'entreprises scientifiques dans l'attente de leur installation définitive sur le territoire.

2/ Centrer le positionnement de cet hôtel d'entreprises sur les sciences du vivant et notamment sur le développement des biotechnologies (KETs)

La pépinière d'entreprises InnovaGrasse accueille entre autres les activités suivantes : bio ressources marines, microbiologie, chimie analytique et phytochimie, électrostimulation, dermothérapeutique, dermatologie et dermocosmétique...

Elle a naturellement attiré les JEI des sciences du vivant (accompagnement à l'innovation, présence de laboratoires, synergies avec le pôle chimie de l'UNS et la plateforme de recherche ERINI présents dans le bâtiment, écosystème historique...) mais également des activités innovantes dans la R&D ayant besoin de laboratoires (électronique, micro-électronique, smart grids...)

L'hôtel d'entreprises scientifiques accueillera ces structures en sortie de pépinière qui ne sont pas suffisamment solides pour acquérir du foncier ou qui ne trouvent pas de laboratoires et attirera logiquement des entreprises scientifiques endogènes. Le pôle des Sciences du Vivant est un des fers de lance historique de la Côte d'Azur, il inclut les entreprises des arômes, de la chimie, de la cosmétologie, des industries pharmaceutiques et vétérinaires, du monde végétal du génie biomédical et des biotechnologies.

Ces dernières trouvent logiquement à Grasse une interface avec les filières économiques locales :

- biochimie, dermocosmétologie et santé (biotechs rouges ou d'intérêt médical),
- en lien avec l'industrie chimique (biotechs blanches ou de production industrielle) qui jouent un rôle croissant dans la bio-industrie, notamment dans les domaines de l'environnement
- le Pôle de compétitivité PASS (biotechs vertes ou d'intérêt agricole),
- les ressources marines (biotechs bleues liées à l'exploitation de la diversité génétique des organismes marins).

Par ailleurs, les biotechnologies environnementales telles que sciences du vivant et sciences de l'ingénieur (biotech jaunes) pourraient permettre de valoriser et protéger les ressources naturelles (qualité de l'eau et des sols) et agricoles (plantes à parfum...) uniques du Pays de Grasse. Les biotechnologies agronomiques et industrielles combinées permettent d'appliquer des procédés naturels plus propres et plus compétitifs à la production industrielle d'un côté et de valoriser durablement la biomasse agricole de l'autre (cf. annexe fiche Ecoat).

Proposer à ces entreprises une offre attractive

Le futur hôtel d'entreprises scientifiques de la CAPG proposera les deux tiers de sa superficie en laboratoires standards. Son ouverture permettra de contourner la problématique du foncier tendu (rare et cher) sur le territoire en réhabilitant une ancienne friche industrielle et d'accueillir des entreprises en sortie de pépinière mais également des projets en phase de création et développement pour lesquels les locaux de l'actuelle pépinière sont insuffisants.

Par ailleurs, de par sa spécificité scientifique, il répondra à un besoin notoire de laboratoires sur la région PACA, où il est difficile pour des entreprises technologiques ou en lien avec les sciences du vivant de trouver un immobilier adapté.

3/ Conserver l'innovation comme fil conducteur

La pépinière InnovaGrasse dont l'hôtel d'entreprises scientifiques est la suite logique, privilégie l'innovation comme critère d'entrée des projets qu'elle accompagne. L'hôtel d'entreprises suivra le même modèle, en privilégiant les entreprises en lien avec les domaines d'activités stratégiques et les Kets.

La définition de l'innovation sur laquelle son comité d'agrément juge de la pertinence de ses nouveaux entrants est celle de l'OCDE : « Une innovation est la mise en œuvre d'un produit (bien ou service) ou d'un procédé nouveau ou sensiblement amélioré, d'une nouvelle méthode de commercialisation ou d'une nouvelle méthode organisationnelle dans les pratiques de l'entreprise, l'organisation du lieu de travail ou les relations extérieures. »

En d'autres termes, le produit, le procédé, la méthode de commercialisation ou la méthode d'organisation doit être nouveau pour l'entreprise pour qu'il y ait innovation. Cette nouveauté peut avoir été développée par l'entreprise elle-même, ou non. Enfin, cette nouveauté doit être mise en œuvre : il doit y avoir un processus qui conduit de l'idée inventive à la création de valeur pour l'entreprise.



L'innovation se distingue donc de l'invention car elle s'inscrit dans une perspective applicative.

Ainsi, partant du principe que l'innovation est protéiforme et ne se réduit pas à la dimension technologique, qu'elle n'est pas liée à la taille de l'entreprise ou à son secteur d'activité et qu'il est possible d'accompagner un très grand nombre d'entreprises sur le chemin de l'innovation, la pépinière InnovaGrasse soutient les entreprises d'innovation au sens large ainsi que celles s'engageant dans une démarche d'innovation car elles sont toutes génératrices de valeurs.

En ce sens la pépinière InnovaGrasse suit les directives européennes (stratégie de Lisbonne, Europe 2020), de l'Etat et de la Région (Stratégie Régionale de l'Innovation).

C'est pourquoi, à côté des projets en lien avec la Recherche et Développement et les biotechnologies, fleurissent également dans la pépinière des start-ups innovantes à fort potentiel sur de l'innovation de produit, de procédé, organisationnelle, ouverte ou encore sociale souvent en lien avec les DAS et Kets : électronique et microélectronique, e-santé, smart grids, semi-conducteurs, transition énergétique, RSE...

Ce sont ces entreprises à fort potentiel qui viendront occuper l'hôtel d'entreprises scientifiques pour partie, pour certaines en laboratoires (labos de micro-électronique par exemple) pour d'autres en bureaux simples.

Le reste du « recrutement » des occupants de l'hôtel se fera sur des entreprises endogènes ayant un besoin de laboratoires, donc répondant aux critères R&D et fort potentiel de développement au cœur de l'innovation.

4/ Redynamiser son bassin en favorisant la création d'entreprises industrielles

Le poids de l'industrie dans l'économie régionale ne cesse de diminuer (8% de l'emploi en PACA par rapport à 15% en France en 2008). Par ailleurs, il y a trop peu d'ETI-PME de taille suffisante.

Dans un contexte foncier très tendu, le bassin grassois de par son histoire est un des rares territoires en PACA à disposer de friches industrielles à réhabiliter. La politique de développement économique de la CAPG a permis de voir se créer de jeunes entreprises innovantes à la frontière de la R&D et de la filière historique permettant de faire émerger de nouvelles filières industrielles ou de renouveler en cascade des activités traditionnelles (voir fiches exemples en annexe). En sortie de pépinière, ces jeunes structures doivent pour certaines passer au stade de l'industrialisation dans des locaux adaptés. L'hôtel d'entreprises scientifiques répondra parfaitement à ces besoins, offrant des surfaces de laboratoires, bureaux et stockage suffisants pour ce stade de développement.

Voir des exemples d'entreprises en annexe : ces 3 structures sont hébergées ou ont été hébergées et accompagnées en pépinière et sont des exemples types d'entreprises qui occuperont le futur hôtel d'entreprises scientifiques.

Résultats escomptés (cible visée)

La stratégie de développement économique de la CAPG est de s'appuyer sur son bassin historique autour de l'industrie aromatique et chimique, un des fers de lance de la Côte d'Azur dont elle est un des moteurs (Cf. Annexe 3 Potentiel des marchés visés) en proposant une offre attractive permettant la création et l'implantation de toutes les activités liées aux sciences du vivant : industrie aromatique, pharmaceutique et santé, chimique, cosmétologie, monde végétale, génie biomédical et biotechnologies.

Par ailleurs, ces activités se trouvant au croisement de la biologie et d'un ensemble de techniques nouvelles issues d'autres disciplines telles que la microbiologie, la biochimie, la biophysique, la génétique, la biologie moléculaire, l'informatique.. de nombreuses start-ups se créent autour d'elles dans des secteurs innovants et variés.

La cible de l'hôtel d'entreprises scientifiques tout comme la pépinière InnovaGrasse dont il est la suite logique sera donc les jeunes entreprises innovantes dans les domaines d'activités stratégiques au sens large principalement en recherche de laboratoires qu'il devrait attirer en priorité.

Ces start-ups constituent un vaste marché potentiel créateur d'emplois pérennes et à forte valeur ajoutée aux applications industrielles importantes.

Au niveau local, l'hôtel d'entreprises scientifiques de la CAPG viendra compléter une politique de développement économique couvrant toute la vie de l'entreprise et tout le processus d'innovation : du soutien à la recherche et développement et à l'expérimentation à la phase de production et de mise sur le marché jusqu'à l'installation pérenne sur le territoire.



Résultats escomptés :

- Promotion de l'esprit d'entreprise en stimulant la création d'entreprises par le biais de l'hôtel d'entreprises scientifiques en lien avec la pépinière d'entreprises existante. (PI 3a)
- Création, croissance et pérennisation de Jeunes Entreprises Innovantes (OS 3a)
- Amélioration globale de la compétitivité de ces start-ups via leur hébergement et notamment l'offre de laboratoires, leur accompagnement, leur mise en réseaux et l'animation proposée dans l'hôtel d'entreprises scientifiques (OT 3).
- Création d'entreprises dans les DAS et Kets (indicateur de résultat Ir3a1) voir annexe 2.
- Augmentation de l'emploi dans les entreprises accueillies dans l'hôtel d'entreprises scientifiques (indicateur de réalisation IC08) voir annexe 2.

Atteinte des objectifs :

- 1/ Poursuivre une politique de développement économique pertinente afin de favoriser la création d'entreprises et la création d'emplois
- 2/ Centrer le positionnement de cet hôtel d'entreprises scientifiques sur les sciences du vivant et notamment sur le développement des biotechnologies (KETs)
- 3/ Conserver l'innovation comme fil conducteurs
- 4/ Redynamiser son bassin en favorisant la création d'entreprises industrielles en lien avec les DAS et les Kets

Calendrier et phasage de l'opération :

Période prévisionnelle d'exécution	Début : 01/07/2015	Fin : 31/12/2019
------------------------------------	--------------------	------------------

La démarche retenue pour le projet Hôtel d'entreprises a été la suivante :
Un chef de projet CAPG a été missionné sur le dossier dès son origine.

1/ Etude de faisabilité économique – juin 2012 (dimensionnement stratégique)

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage réalisée sur appel d'offres par le CEEI Provence, experts gérant plusieurs pépinières d'entreprises ayant déjà travaillé sur le projet de la pépinière InnovaGrasse associés à l'entreprise SP2i pour les compétences laboratoires.

Cette étude avait pour objectif de répondre aux questions suivantes :

- Quelle destination donner à ce ou ces hôtels d'entreprises ?
- Quel type d'entreprises accueillir ?
- Y a-t-il un flux suffisant de projets qui permettent de les remplir ?
- Comment les aménager et de quels équipements les doter ?
- A quel coût peut se faire la réhabilitation ?
- L'équilibre économique est-il envisageable dans le fonctionnement ?

Partie d'un questionnaire et d'un benchmark, l'étude a permis de préciser le concept, de le dimensionner, de réaliser un premier maquettage, et de calculer des coûts et recettes de fonctionnement.

2/ Etude de programmation – sept. 2013 (dimensionnement physique)



Réalisée sur appel d'offre par le cabinet INGEDIA

Le Programme est le recueil des besoins des utilisateurs, des exigences du maître d'ouvrage et des contraintes du site. Le Programme exprime les choix et contraintes d'exécution de la réhabilitation d'un bâtiment en hôtel d'entreprises, les besoins en locaux et aménagements tels qu'ils peuvent être appréciés à ce stade pour chaque ensemble fonctionnel. Il intègre l'ensemble des éléments nécessaires à la réalisation des travaux.

Document devant apporter des réponses et des bases solides aux concepteurs, le Programme ne présente pas des approximations. Il fournit des choix fonctionnels et dimensionnels qui permettent d'assurer le déroulement du projet sans remise en cause fondamentale.

Il constitue l'engagement du Maître d'Ouvrage, à partir duquel l'équipe de conception pourra s'engager sur les parties d'aménagement et architectural, sur les coûts, sur le phasage et sur les délais.

Le programme a permis de dégager les coûts d'investissement de l'opération.

3/ Analyse financière en 2014

Elle comprend le calcul des amortissements, de l'emprunt potentiel, des subventions possibles afin de déterminer le plan de financement.

4/ Réhabilitation du bâtiment prévue fin 2016

5/ Gestion directe du bâtiment prévue en 2017

Le bâtiment sera géré par la communauté d'agglomération en régie directe.

DEPENSES ET RESSOURCES

Postes de dépense	
Type d'assujettissement	HT
Type d'échéancier	Echéancier du coût total

Détails des postes de dépense			
Catégorie de dépense	Direct/Indirect	Fonctionnement/ Investissement	Montant (HT)
Dépenses de prestations externes de service	Direct	Investissement	337 200,00 €
marché de maîtrise d'oeuvre			
Dépenses d'Investissement matériel et immatériel	Direct	Investissement	2 980 000,00 €
Marché de travaux et acquisition d'équipements			
Total :			3 317 200,00 €

Ressources	
Les co-financeurs sollicités couvrent-ils la même période d'exécution et la même assiette de dépenses éligibles ?	Non
Le porteur a-t-il sollicité une avance pour le fond européen ?	Non



Détails des ressources

Financier	Partenaire	Imputation	Régime d'aide	Taux(%)	Montant (€ HT)	Montant réalisé	Montant retenu	Taux d'avancement
ETAT	Économie, industrie et numérique	Développement des entreprises et du tourisme	SA.40206 / Régime d'aide en faveur des infrastructures locales	5,98	198 207,46	10 000,00		0,30
DEPARTEMENT	Alpes-Maritimes		SA.40206 / Régime d'aide en faveur des infrastructures locales	6,03	200 000,00	36 328,00		1,10
REGION	Provence-Alpes-Côte d'Azur		SA.40206 / Régime d'aide en faveur des infrastructures locales	6,03	200 000,00	0,00		0,00
UNION EUROPEENNE	Fonds européen de développement régional		SA.40206 / Régime d'aide en faveur des infrastructures locales	50,00	1 658 600,00	0,00		0,00
Total co-financier				68,03	2 256 807,46	46 328,00	0,00	1,40
Bénéficiaire				31,97	1 060 392,54			
COUT TOTAL ELIGIBLE				100,00	3 317 200,00	46 328,00	0,00	1,40



INSTRUCTION

Service instructeur :	Direction des Affaires Européennes - PACA	Avis du service instructeur :	Favorable
------------------------------	---	--------------------------------------	-----------

Motivation du service instructeur :

La reprogrammation consiste à augmenter la période d'exécution physique de l'opération de 12 mois pour mener à bien les travaux de levées de réserves pour l'établissement du Décompte Général et Définitif. Les éléments décrits dans l'argumentaire du bénéficiaire pour justifier du décalage des phases sont acceptables et ne remettent pas en cause l'objet ou la nature du projet. Les conditions de l'opération et le plan de financement sont identiques.

La reprogrammation consiste à modifier les dates d'exécution physique de l'opération qui seront comprises entre le 01/07/2015 et le 31/12/2019.

Lors du conventionnement, une nouvelle date de fin d'éligibilité des dépenses sera fixée au 31/12/2020 pour tenir compte de l'envoi du certificat administratif, ainsi qu'une nouvelle date de remontée de dépenses pour le solde.