

**RAPPORT N°2023/1-06
Au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 23 février 2023**

OBJET :

EXPLOITATION DE LA PEPINIERE D'ENTREPRISES LE KUB – ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR L'ANNEE 2023

ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL/AXE 2 – AFFIRMER LE LEADERSHIP ECONOMIQUE/ENGAGEMENT 6 – ENCOURAGER LES DYNAMIQUES INNOVANTES ET AUDACIEUSES

CONTEXTE

La pépinière d'entreprises « Le Kub » s'inscrit dans la dynamique du parc TECHNOR. Ce projet de redéploiement de l'immobilier technopolitain est dédié aux entreprises et startups. La pépinière d'entreprises est fondée sur l'intérêt public d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement des entreprises innovantes sur son territoire.

De par sa situation au droit du CYROI auquel il est relié physiquement par une passerelle d'accès, il vise à :

- créer un écosystème technique et scientifique favorable au développement des start-ups,
- construire un parcours immobilier flexible et modulable pour les entreprises de type start-ups dans les domaines des biotechnologies et des sciences du vivant.

Il contribue ainsi à :

- créer des unités industrielles partagées ou des plateformes mutualisées de services pour participer activement à la stratégie de la filière innovation,
- la mise en commun de compétences techniques,
- la mise en place d'outils collaboratifs à vocation technologique ou non, avec un plan d'affaires dédiés ou de recherche développement partagés.

Pour mémoire, cet équipement classé dans le domaine privé de la CINOR offre un ensemble immobilier avec une surface commercialisable de 2 905 m², réparti en quatre bâtiments avec les fonctions suivantes :

- un incubateur sciences du vivant,
- un incubateur autres activités,
- une pépinière et hôtel d'entreprises,
- des bureaux.

Le taux d'occupation actuel de cet équipement géré en régie est à ce jour le suivant :

STRUCTURES INSTALLEES au 1^{er} février 2023	ACTIVITE	SURFACE (m²)	Nombre d'emplois sur site
Microscan	Bio technologie	19	1
Reef Pulse SASU	Biotechnologie	33	3
Cyroi (cb tech)	Accompagnement start-up en biotechnologie	15	1
Association Technopole de La Réunion	Animation Parc Technor Accompagnement des entreprises	231	8
Stemcis	Recherche sur cellule souche	16	2
Geekali	Organisation événement culture, innovation...	80	8
Qualitropic	Accélérateur, innovation, bioéconomie tropicale	147	9
Oenotropic Innovation	Bio technologie	16	1
Applamedom	Instruction des plantes dans la pharmacopée	54	4
Créocean	Recherche en océanographie	131	7
Total surface installée		742	
Taux d'occupation		25,54%	
Total emplois			44

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20230223-CC2023-1-06-DE
Date de télétransmission : 03/03/2023
Date de réception préfecture : 03/03/2023

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023

En application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales L.2312-1 qui précise « dans les communes de 3 500 habitants et plus, le maire présente au conseil municipal, dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Ce rapport donne lieu à un débat au conseil municipal, dans les conditions fixées par le règlement intérieur prévu à l'article L.2121-8. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique ».

Les dispositions du présent article s'appliquent aux établissements publics administratifs des communes de 3 500 habitants et plus.

Les estimations budgétaires en recettes et dépenses sont établies pour la période de janvier à décembre 2023.

Sont attendues les recettes suivantes :

Elles sont composées des éléments suivants :

- en section de fonctionnement :
 - o Les loyers toutes charges et taxes comprises (loyer de base, provision pour charges, TVA) estimés à 244 000 € (taux d'occupation prévisionnel pour l'année 2023),
- | | 1 ^{er} trimestre | 2 ^{ème} trimestre | 3 ^{ème} trimestre | 4 ^{ème} trimestre | Total loyers 2023 |
|-------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
| Taux d'occupation | 25,5 % | 32 % | 41 % | 50 % | |
| Montant loyers | 42 000 € | 52 000 € | 68 000 € | 82 000 € | 244 000 € |
- o La location de salles de réunion (forfait deux heures / demi-journée / journée, TVA) pour 5 000 €,
 - o La fourniture de badges et clés complémentaires (coût unitaire + TVA), pour 1 000 €,
- en section d'investissement :
 - o Les dépôts de garantie pour 7 000 € ;

Sont identifiées en dépenses prévisionnelles suivantes :

- en section de fonctionnement :

Elles représentent les postes de dépenses à la charge de la CINOR, répercutées en grande majorité dans les provisions pour charges imputées aux locataires :

 - o L'assistance informatique, le nettoyage des parties communes intérieures (sanitaires, salle de convivialité équipée, salles de réunion) et l'entretien des espaces extérieurs, estimés à 75 000 €,
 - o La maintenance technique de l'équipement pour 60 000 €,
 - o Les impôts et taxes, pour 35 000 €,
 - o Les dépenses liées à la consommation de fluides, pour 54 000 €,
 - o les amortissements des immobilisations,
 - o les entretiens et nettoyages des espaces verts et extérieurs pour 6 500 €
- en section Investissement :
 - o Le cloisonnement amovible pour la modularité des locaux, pour 20 000 €
 - o Le remboursement de cautions à des locataires qui résilieraient leur bail, pour 2 000 €.

Il est précisé que les abonnements en téléphonie et internet selon les besoins individualisés des locataires restent à la charge directe de ces derniers qui devront prendre attache auprès du fournisseur d'accès de leur choix.

Par ailleurs, une réflexion sera engagée en vue de l'externalisation en 2023 de la gestion de l'équipement.

En conséquence, j'ai l'honneur de soumettre à votre examen les orientations budgétaires pour l'exploitation de la pépinière d'entreprises « Le Kub » pour l'exercice 2023.

Par conséquent, je vous prie de bien vouloir :

- Approuver les orientations budgétaires 2023 relatives à l'exploitation de la pépinière d'entreprises Le Kub.

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**

Accusé de réception en préfecture
874-249740119-20230223-CC2023-1-06-DE
Date de télétransmission : 03/03/2023
Date de réception préfecture : 03/03/2023

du Nord
de la Réunion

Le Département de la Réunion

**DELIBERATION N° 2023/1-06
du Conseil de la Communauté
en séance du 23 février 2023**

OBJET

EXPLOITATION DE LA PEPINIERE D'ENTREPRISES LE KUB – ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR L'ANNEE 2023

ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL/AXE 2 – AFFIRMER LE LEADERSHIP ECONOMIQUE/ENGAGEMENT 6 – ENCOURAGER LES DYNAMIQUES INNOVANTES ET AUDACIEUSES

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des commissions Aménagement/ Économie et Administration/Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n°2023/1-06 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 :

Prend acte des orientations budgétaires 2023 relatives à l'exploitation de la pépinière d'entreprises Le Kub

VOTE FORMEL POUR PRENDRE ACTE DES OB

Nombre de votants : 47 (dont 05 procurations)

Suffrages exprimés : 47

Vote pour : 47

Vote contre : 00

Abstention : 00

Pour extrait certifié conforme

Fait à Sainte-Clotilde **03 MARS 2023**

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**





SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2023/DEE/1-06

Exploitation de la pépinière d'entreprises Le KUB – Orientations budgétaires pour 2023

COMMISSION AMENAGEMENT ET ECONOMIE

La Commission prend acte.

COMMISSION ADMINISTRATION FINANCES

La Commission prend acte mais souligne le manque de concurrence entre nos structures existantes.