



C215002-Direction générale des services VGP-Maison des entreprises

## **DELIBERATION N° D.2021.11.8**

### **du Conseil communautaire du 30 novembre 2021**

#### **Maison des entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.** **Fixation du nom, des tarifs 2022, 2023 et 2024 et approbation du principe d'une offre temporaire annuelle.**

Date de la convocation : 23 novembre 2021

Date d'affichage : 1 décembre 2021

Nombre de conseillers en exercice : 76

Secrétaire de séance : Mme Vanessa AUROY

Rapporteur : M. Pascal THEVENOT

**Président:** M. François DE MAZIERES

#### **Sont présents :**

M. Jacques ALEXIS, M. Renaud ANZIEU, Mme Vanessa AUROY, M. Michel BANCAL, M. Jean-François BARATON, M. Patrice BERQUET, Mme Sonia BRAU, Mme Christine CARON, Mme Violaine CHARPENTIER, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Gilles CURTI, M. François DARCHIS, M. François DE MAZIERES, M. Olivier DELAPORTE, M. Richard DELEPIERRE, Mme Elodie DEZECOT, Mme Caroline DOUCERAIN, M. Bruno DREVON, Mme Lydie DULONGPONT, Mme Laëtitia GAIGNARD-VIOT, M. Stéphane GRASSET, Mme Jocelyne HANNIER, M. Arnaud HOURDIN, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Christophe KONSDORFF, M. Henri LANCELIN, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Olivier LEBRUN, M. Jean-Philippe LUCE, M. Philippe PAIN, Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER, Mme Sylvie PIGANEAU, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Richard RIVAUD, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, M. Alain SANSON, Mme Anne-France SIMON, M. Pierre SOUDRY, M. Pascal THEVENOT, M. Marc TOURELLE, M. Luc WATTELLE

#### **Absents excusés:**

M. Fabien BOUGLE, M. Jean-François PEUMERY.  
Mme Marie-Hélène AUBERT (pouvoir à M. Gilles CURTI), Mme Sophie TRINIAC (pouvoir à M. Olivier DELAPORTE), Mme Martine BELLIER (pouvoir à M. Richard DELEPIERRE), Mme Anne-Sophie BODARWE (pouvoir à M. Richard RIVAUD), Mme Marie BOELLE (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Annick BOUQUET (pouvoir à M. Michel BANCAL), Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO (pouvoir à M. Michel BANCAL), Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU (pouvoir à M. Bruno DREVON), Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX), Mme Sylvie D'ESTEVE (pouvoir à M. Pierre SOUDRY), Mme Emmanuelle DE CREPY (pouvoir à Mme Sylvie PIGANEAU), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à M. François DARCHIS), M. Jérémy DEMASSIET (pouvoir à Mme Elodie DEZECOT), Mme Lydie DUCHON (pouvoir à Mme Sonia BRAU), M. Kamel HAMZA (pouvoir à M. Henri LANCELIN), Mme Jane-Marie HERMANN (pouvoir à Mme Christine CARON), M. Jean-Michel ISSAKIDIS (pouvoir à M. Olivier LEBRUN), Mme Nathalie JAQUEMET (pouvoir à M. Luc WATTELLE), Mme Magali LAMIR (pouvoir à M. Jean-Pierre CONRIE), Mme Géraldine LARDENNOIS (pouvoir à M. Marc TOURELLE), M. Erik LINQUIER (pouvoir à M. Philippe PAIN), M. Emmanuel LION (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), Mme Lucie LONCLE DUDA (pouvoir à M. Christophe KONSDORFF), Mme Florence MELLOR (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX), M. Alain NOURISSIER (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à M. Pascal THEVENOT), Mme Pascale RENAUD

(pouvoir à M. Alain SANSON), M. Benoît RIBERT (pouvoir à M. Richard DELEPIERRE), M. Charles RODWELL (pouvoir à Mme Anne-Lise JOSSET), Mme Martine SCHMIT (pouvoir à Mme Béatrice RIGAUD-JURE), M. Jean-Christian SCHNELL (pouvoir à M. Pierre SOUDRY), M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN (pouvoir à M. Christophe KONSDORFF).

\*\*\*\*\*

## **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-10 et L.5216-5 ;

Vu la délibération n° 2018-06-10 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 25 juin 2018 portant sur l'accompagnement des créateurs d'entreprises du territoire intercommunal, le dispositif régional Entrepreneur#Leader et le soutien de la communauté d'agglomération aux associations œuvrant en matière de développement économique ;

Vu la délibération n° D.2019.06.8 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 24 juin 2019 relative à la fixation des tarifs 2019 (à compter du 1<sup>er</sup> juillet), 2020 et 2021 de la pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération et à l'approbation du principe d'une offre temporaire annuelle ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;

Vu le budget de l'exercice en cours et l'affectation des recettes correspondantes sur les imputations suivantes : chapitre 75 « autres recettes de gestion » sur la nature 752 pour la location des bureaux ; chapitre 70 « produits des services » nature 70878 « autres produits » pour les parkings, les salles de réunion, le coworking, la domiciliation, les services ; chapitre 16 « emprunts et dettes », nature 165 « cautions » pour les dépôts de garantie, fonction 90 « interventions économiques » ;

-----

- La Maison des entreprises (anciennement dénommée pépinière d'entreprises) de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, située 2 place de Touraine à Versailles, a commencé son activité en avril 2012. Elle propose aux jeunes entreprises 49 bureaux d'une superficie chacun de 12 m<sup>2</sup>.

Au 1<sup>er</sup> novembre 2021, elle hébergeait 35 entreprises et 1 association et domiciliait 30 entreprises. Son taux d'occupation atteignait alors 100%, 16 nouvelles entreprises s'étant installées (17 bureaux loués) en 2020 et 13 entreprises étant parties (16 bureaux libérés). Cette rotation correspond à l'évolution naturelle des jeunes entreprises (croissance forte pour certaines et difficultés de développement pour d'autres) et est possible grâce à la flexibilité des contrats (résiliation à tout moment avec un préavis de 2 mois). Pour mémoire, le taux d'occupation de la maison des entreprises était respectivement de 96% et 98% au 31 décembre 2019 et 2020.

- Pour les années 2022, 2023 et 2024, il est proposé au Conseil communautaire de fixer les tarifs selon les principes et chiffrages présentés ci-dessous. C'est objet principal de cette délibération.

- Afin de maintenir l'attractivité de la maison des entreprises, il est proposé de conserver les tarifs actuels jusqu'au 30 juin 2022 pour toutes les entreprises puis de les augmenter à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour celles immatriculées depuis plus de trois ans à leur arrivée ou pour celles qui renouvellent leurs contrats. Les entreprises concernées seront donc informées de l'augmentation six mois avant sa mise en œuvre.

L'indexation des tarifs des bureaux (redevances, charges et services) s'appliquera sans délais à toutes les conventions.

Les tarifs sont comparables à ceux des pépinières et hôtels d'entreprises proches de Versailles Grand Parc (agglomérations de Paris Saclay, Saint-Quentin en Yvelines, Saint-Germain Boucles de Seine) et se rapprochent des tarifs des centres d'affaires pour les entreprises plus matures.

- Afin d'accompagner le démarrage puis l'évolution des jeunes entreprises, il est proposé de conserver les modalités tarifaires actuelles.

- Les tarifs de location des bureaux évoluent progressivement pendant les trois années de la convention d'hébergement signée par les entreprises immatriculées depuis moins de trois ans. Ils sont stables lors des deux conventions successives ainsi que pour les entreprises immatriculées depuis plus de trois ans.

- La tarification des bureaux se décompose en trois éléments :

- la redevance correspond à la location des bureaux,

- les charges (consommation des fluides, entretien des locaux et maintenance technique),
- les services (accueil, réception du courrier, accès aux équipements communs, etc.).
- Afin d'accompagner le développement des entreprises, il est proposé de maintenir une réduction de 10% du prix total du bureau (redevance, charges et services) à compter de la location du deuxième bureau et des bureaux suivants.
- Un dépôt de garantie est facturé. Son montant correspond à un mois du montant de la redevance de la troisième année de la convention. Au terme de la convention, après déménagement et remise des clefs et des badges, le dépôt de garantie est restitué ou conservé, pour tout ou partie, en fonction du paiement des factures et des dégradations éventuelles des bureaux.
- Il est proposé d'envisager une offre temporaire d'une durée maximale de 3 mois, chaque année, si cela s'avère nécessaire en fonction du taux d'occupation, qui permettra d'offrir les deux premiers mois de location du premier bureau aux entreprises qui s'installeront à la maison des entreprises pendant la période de l'offre temporaire.
- Concernant les services, il est proposé de maintenir les tarifs votés précédemment, qui correspondent aux prix résultant des marchés publics passés par l'agglomération de Versailles Grand Parc.

Il est précisé que certains services font l'objet d'une facturation complémentaire, en fonction entre autres, des quantités consommées : abonnement au téléphone et à Internet, communications téléphoniques, photocopies, impressions, cartes d'accès à l'immeuble et aux bureaux ainsi que télécommandes d'accès au parking.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil communautaire :

-----

#### APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'approuver et de fixer le nom de cet établissement « Maison des entreprises » ;
- 2) d'approuver le maintien des tarifs des bureaux de la Maison des entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, listés ci-dessous, applicables du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022 :

<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis moins de trois ans Bureaux principaux</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance progressive par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
1ère année	135	55	55	245
2ème année	190	55	55	300
3ème année	240	55	55	350
<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis moins de trois ans Bureaux supplémentaires</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance progressive par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
1ère année	120	50	50	220
2ème année	170	50	50	270
3ème année	215	50	50	315
<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de trois ans Bureaux principaux</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
Années 1, 2, 3	240	55	55	350
<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de trois ans Bureaux supplémentaires</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
Années 1, 2, 3	215	50	50	315

Précise que ces tarifs s'appliquent à l'ensemble des entreprises, celles déjà locataires et les nouvelles qui s'installeront du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022 ;

- 3) d'approuver les tarifs des bureaux de la Maison des entreprises de la communauté d'agglomération, listés ci-dessous, applicables du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 31 décembre 2024 :

<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis moins de trois ans Bureaux principaux</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance progressive par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
1ère année	135	55	55	245
2ème année	190	55	55	300
3ème année	240	55	55	350
<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis moins de trois ans Bureaux supplémentaires</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance progressive par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
1ère année	120	50	50	220
2ème année	170	50	50	270
3ème année	215	50	50	315
<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de trois ans (1ère convention) Ou 1<sup>er</sup> renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis moins de trois ans à leur arrivée Bureaux principaux</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
Années 1, 2, 3	290	55	55	400
<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de trois ans (1ère convention) Ou 1<sup>er</sup> renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis moins de trois ans à leur arrivée Bureaux supplémentaires</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
Années 1, 2, 3	260	50	50	360
<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de six ans 1<sup>er</sup> renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis plus de trois ans à leur arrivée Ou 2<sup>ème</sup> renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis moins de trois ans à leur arrivée Bureaux principaux</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
Années 1, 2, 3	340	55	55	450
<b>Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de six ans 1<sup>er</sup> renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis plus de trois ans à leur arrivée Ou 2<sup>ème</sup> renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis moins de trois ans à leur arrivée Bureaux supplémentaires</b>				
<b>Année</b>	<b>Redevance par année €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>charges €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>services €HT/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>redevance totale €HT/m<sup>2</sup>/an</b>
Années 1, 2, 3	305	50	50	405

Précise que ces tarifs s'appliquent à l'ensemble des entreprises, celles déjà locataires et les nouvelles qui s'installeront du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 31 décembre 2024 ;

Précise que l'indexation des tarifs des redevances, charges et services des bureaux principaux et supplémentaires s'appliquera sans délais à toutes les conventions ;

- 4) d'approuver les tarifs de la maison des entreprises de la communauté d'agglomération, listés ci-dessous, applicables du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2024 pour les parkings, les salles de réunion, le coworking (espace de travail partagé), la domiciliation et les autres services :

<b>Parkings</b>				
		<b>période</b>	<b>€ HT par mois</b>	
Place de parking	Automobile	mensuel	30	
Place de parking	2 roues motorisées	mensuel	10	
<b>Salles de réunion</b>				
<b>capacité</b>	<b>surface en m<sup>2</sup></b>	<b>entreprises de la maison des entreprises ou partenaires (associations) € HT</b>		
		Journée	1/2 journée	Soirée
5 personnes	12 m <sup>2</sup>	gratuit		
50 personnes	70 m <sup>2</sup>	gratuit		
<b>capacité</b>	<b>surface en m<sup>2</sup></b>	<b>entreprises extérieures € HT</b>		
		Journée	1/2 journée	Soirée
5 personnes	12 m <sup>2</sup>	40	25	25
50 personnes	70 m <sup>2</sup>	90	50	50
<b>Coworking</b>				
<b>€ HT / journée</b>		<b>€ HT par mois</b>		
10		115		
<b>Domiciliation</b>				
50 € HT par mois				
<b>Autres services</b>				
<b>Téléphone et internet</b>			<b>€ HT / mois</b>	
Abonnement téléphone + internet service fibre optique				
- pour le premier bureau			35,00	
- par bureau supplémentaire loué par la même entreprise			10,00	
<i>(dans la limite d'un tarif maximum de 65,00 € HT)</i>				
inclut une ligne (1 numéro sélection directe à l'arrivée – SDA) et un poste téléphonique numériques				
Abonnement ligne analogique (1 numéro)			15,00	
Abonnement ligne numérique supplémentaire (1 numéro SDA)			5,00	
Location poste téléphone numérique supplémentaire			5,00	
Communications téléphoniques Elles sont facturées au prix coutant Les tarifs sont révisés et indexés automatiquement en cas de réception de nouveaux tarifs de l'opérateur sélectionné				
<b>Photocopie et impression</b>			<b>l'unité</b>	
page A4 recto noir et blanc			0,01	
page A4 recto couleur			0,10	
<b>Reliure par document</b>			5,00	
<b>Carte d'accès immeuble et bureaux</b> (carte supplémentaire, remplacement carte perdue)			20,00	
<b>Télécommande d'accès parking</b>			40,00	

Précise que ces tarifs s'appliquent à l'ensemble des entreprises, celles déjà locataires et les nouvelles qui s'installeront du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2024 ;

- 5) d'offrir les deux premiers mois de location du premier bureau aux entreprises qui s'installeront à la maison des entreprises pendant une période définie, d'une durée maximale de 3 mois, qui sera fixée chaque année, si cela s'avère nécessaire et en fonction du taux d'occupation.

\*\*\*\*\*

M. le Président soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil communautaire.

Nombre de présents : 42

Nombre de pouvoirs : 32

Nombre de suffrages exprimés : 73 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 73 voix , 1 abstention (Monsieur Renaud ANZIEU.)

*Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.*