

Extrait du registre des délibérations du  
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 23 juin 2014

**Président : François de MAZIÈRES** (pouvoir de Mme Corinne BÉBIN)

**Sont présents :** M. Claude JAMATI, Mme Stéphanie BANCAL, Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER, M. Guy-Michel BÉROCHE, M. Philippe BENASSAYA, Mme Agnès BENELLI-SOARES, M. Claude VUILLIET, M. Luc WATTELLE, Mme Nathalie JAQUEMET, M. Jean-Marc LE RUDULIER, Mme Juliette ESPINOS, M. Patrice PANNETIER (pouvoir de Mme Patricia GISLE), Mme Pascale RENAUD, M. Richard RIVAUD, Mme Pascale CHARTON, M. Jacques BELLIER, M. Olivier DELAPORTE, Mme Sylvie D'ESTÈVE, M. Pierre SOUDRY, Mme Florence NAPOLY, M. Philippe BRILLAULT, Mme Coralie BELMER, M. Richard DELEPIERRE, Mme Karin LE MÉNÉ, M. Michel CROUZAT, Mme Laurence de PINS, Mme Caroline DOUCERAIN, M. Jean-Loup ROTTEMBOURG, M. Marc TOURELLE, Mme Géraldine LARDENNOIS, M. Jean-François PEUMERY, Mme Francine BOBET, M. Daniel GUERSON (pouvoir de Mme Isabelle THIS SAINT-JEAN), M. Patrick CHARLES (pouvoir de Mme Frédérique KIBLER), Mme Bénédicte AGOPIAN, M. Alain NOURISSIER (pouvoir de Mme Marie BOËLLE), M. Thierry VOITELLIER, M. Michel BANCAL, Mme Magali ORDAS, M. François-Xavier BELLAMY, M. François LAMBERT, Mme Martine SCHMIT, M. Laurent DELAPORTE (pouvoir de Mme Florence MELLOR), Mme Béatrice RIGAUD-JURÉ, Mme Annick PÉRILLON (pouvoir de Mme Emmanuelle de CRÉPY), M. François SIMÉONI, M. Benoît de SAINT SERNIN, M. Olivier LEBRUN, Mme Jane-Marie HERMANN, M. Jean-Michel ISSAKIDIS, Mme Marie DENAISON.

**Absents excusés :**

M. Bernard DEBAIN  
M. Arnaud HOURDIN  
Mme Sonia BRAU  
M. Frédéric BUONO-BLONDEL  
M. Erik LINQUIER  
Mme Patricia GISLE (pouvoir à M. Patrice PANNETIER)  
Mme Frédérique KIBLER (pouvoir à M. Patrick CHARLES)  
Mme Marie BOËLLE (pouvoir à M. Alain NOURISSIER)  
Mme Emmanuelle de CRÉPY (pouvoir à Mme Annick PÉRILLON)  
Mme Corinne BÉBIN (pouvoir à M. François de MAZIÈRES)  
Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Laurent DELAPORTE)  
Mme Isabelle THIS SAINT-JEAN (pouvoir à M. Daniel GUERSON)

Secrétaire de séance : François-Xavier BELLAMY

Date de convocation : 16 juin 2014  
Date d'affichage de la convocation :

Nombre de conseillers en exercice : 64  
Nombre de membres présents : 52  
Nombre de pouvoirs : 7

**N° de l'ordre du jour :**

**2014.06.36 : Tarifs de la pépinière d'entreprises de Versailles Grand Parc pour la location des bureaux, des parkings, des salles de réunion, les services et la domiciliation.**

PREP 70

000704

- **M. Olivier LEBRUN, rapporteur, donne lecture de la délibération.**

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

Vu l'article L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales précisant les compétences d'une communauté d'agglomération et leurs conditions d'exercice, notamment la compétence développement économique ;

Vu les statuts modifiés de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc du 18 décembre 2012 ;

Vu l'arrêté n°343/DRCL/2006 du 19 décembre 2006 des préfets des Yvelines et de l'Essonne portant modification statutaire relative à la définition de l'intérêt communautaire de la communauté de communes du Grand Parc ;

Vu la précédente délibération n°2010-02-02 du Conseil communautaire du 10 février 2010 relative à la définition de l'intérêt communautaire en matière de développement économique et de politique de la ville ;

Vu la précédente délibération n°2013-11-06 du Conseil communautaire du 26 novembre 2013 relative à l'approbation des tarifs 2014 de la pépinière d'entreprises pour la location des bureaux, des parkings, des salles de réunion, les services et la domiciliation.

La pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, située 2 place de Touraine à Versailles, a été inaugurée le 22 mars 2012. Elle propose 56 bureaux d'une superficie de 12 m<sup>2</sup>. Au 1<sup>er</sup> mai 2014, elle héberge 23 entreprises et 1 association, soit un taux d'occupation de 67%.

Afin d'améliorer l'attractivité de la pépinière, il est proposé de baisser certains de ses tarifs et d'en faire bénéficier l'ensemble des entreprises, celles déjà installées et les nouvelles à venir. En effet, la conjoncture économique difficile génère un flux moins important de créateurs d'entreprises et une baisse des prix de l'immobilier de bureau qui rend les prix de la pépinière moins compétitifs actuellement qu'ils ne l'étaient lors de son ouverture en 2012.

**Tarifification des bureaux :**

▪ **Bureau principal :**

La tarification des bureaux de la pépinière se décompose en trois éléments :

- la redevance : elle correspond à la location des bureaux ;
- les charges : consommation des fluides, entretien des locaux, maintenance technique ;
- le forfait d'accès aux services et aux équipements communs : accueil, réception du courrier, etc.

Afin d'accompagner le démarrage des jeunes entreprises, les tarifs de location des bureaux sont progressifs sur la durée de la convention d'hébergement (24 mois). Le montant de la redevance du quatrième semestre de 280 € HT correspondait au prix moyen du marché immobilier local. Le choix de ce dernier tarif s'explique par le fait qu'à la sortie de la pépinière, au terme des 24 mois d'hébergement, les entreprises doivent être en capacité de payer le prix pratiqué par le secteur de l'immobilier de bureau.



Ces tarifs se décomposaient comme suit :

Période en mois	Redevance Progressif par période €HT/m <sup>2</sup> /an	Charges €HT/m <sup>2</sup> /an	Services €HT/m <sup>2</sup> /an	Total €HT/m <sup>2</sup> /an
1 <sup>er</sup> semestre (Redevance:30% de réduction)	196	55	55	306
2 <sup>ème</sup> semestre (Redevance:20% de réduction)	224	55	55	334
3 <sup>ème</sup> semestre (Redevance:10% de réduction)	252	55	55	362
4 <sup>ème</sup> semestre	280	55	55	390

Pour les conventions d'hébergement qui seront signées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 et en 2015, ainsi que pour les entreprises déjà locataires, il est proposé d'accentuer la progressivité afin de renforcer l'attractivité pour les jeunes entreprises.

Ainsi, au 1<sup>er</sup> juillet 2014 et pour 2015, le prix de location des bureaux par m<sup>2</sup> est fixé à :

Période en mois	Redevance Progressif par période €HT/m <sup>2</sup> /an	Charges €HT/m <sup>2</sup> /an	Services €HT/m <sup>2</sup> /an	Total €HT/m <sup>2</sup> /an
1 <sup>er</sup> semestre	135	55	55	245
2 <sup>ème</sup> semestre	189	55	55	299
3 <sup>ème</sup> semestre	243	55	55	353
4 <sup>ème</sup> , 5 <sup>ème</sup> et 6 <sup>ème</sup>	270	55	55	380
7 <sup>ème</sup> et 8 <sup>ème</sup>	297	55	55	407

▪ **Bureaux supplémentaires :**

Par ailleurs, afin d'accompagner le développement des entreprises, il est proposé une réduction de 10% du prix total du bureau (redevance, charges, forfait), à compter de la location du deuxième bureau et des bureaux suivants.

Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 et en 2015, ainsi que pour les entreprises déjà locataires, le prix de location d'un deuxième bureau de 12 m<sup>2</sup> et des bureaux suivants est fixé à :

Période	Total (Redevance, Charges, Forfait) € HT par mois
1 <sup>er</sup> semestre	221
2 <sup>ème</sup> semestre	269
3 <sup>ème</sup> semestre	318
4 <sup>ème</sup> , 5 <sup>ème</sup> et 6 <sup>ème</sup> semestre	342
7 <sup>ème</sup> et 8 <sup>ème</sup> semestre	366

PREP 70

06.07.14

▪ **Offre temporaire :**

Compte tenu du taux de remplissage de la pépinière (69%) et du contexte économique difficile, il est proposé d'offrir les deux premiers mois du premier bureau aux entreprises qui s'installeraient à la pépinière entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre 2014.

**Dépôt de garantie :**

Un dépôt de garantie est facturé aux entreprises hébergées. Son montant correspond à un mois (deux mois précédemment) du montant de la redevance du quatrième semestre. Au terme de la convention d'hébergement, 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.

**Tarifification des services :**

▪ **Parking :**

Le prix des parkings au 1<sup>er</sup> juillet 2014 est revu à la baisse, soit :

		<b>Période</b>	<b>€ HT par mois 01/07/2014</b>
Place de parking	Automobile	mensuel	40 (au lieu de 60)
Place de parking	2 roues	mensuel	10

▪ **Salles de réunion :**

Le prix des salles de réunion en 2014 et en 2015 est celui fixé en 2013, soit :

<b>CAPACITÉ</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Entreprises de la pépinière € HT</b>		
		Journée	1/2 journée	Soirée
5 personnes	12 m <sup>2</sup>	25	15	15
49 personnes	70 m <sup>2</sup>	70	40	40

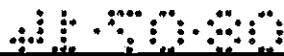
<b>CAPACITÉ</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Entreprises extérieures ou Partenaires € HT</b>		
		Journée	1/2 journée	Soirée
5 personnes	12 m <sup>2</sup>	40	25	25
49 personnes	70 m <sup>2</sup>	90	50	50

Toutefois, afin de donner une plus grande flexibilité dans l'utilisation des salles de réunion, il est proposé de mettre à disposition, gratuitement pour chaque entreprise, une petite salle de réunion deux demi-journées par mois et la grande salle de réunion deux demi-journées par semestre.

▪ **Co-working :**

La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc reçoit régulièrement des demandes pour une offre de « co-working », c'est à dire la mise à disposition d'un plan de travail non nominatif dans un espace partagé de 9h à 18h comprenant :

- Un bureau ;



- Une chaise ;
- Un accès internet.

Pour cette offre deux tarifs distincts sont proposés :

- 115 € HT (soit 138 € TTC) par mois ;
- 10 € HT (soit 12 € TTC) par jour.

#### ▪ Contrats de domiciliation :

Des contrats de domiciliation sont également proposés aux entreprises dans les situations et pour les durées maximales suivantes :

- domiciliation avant d’emménager à la pépinière, lorsque l’entreprise a déjà déposé son dossier de candidature, pour une durée maximale de 6 mois ;
- lors du départ de la pépinière afin de laisser le temps aux entreprises de modifier leur siège social pour une durée maximale de 12 mois ;
- au cours de l’hébergement d’une entreprise à la pépinière, si leur dirigeant crée une nouvelle entreprise qui ne nécessite pas un bureau supplémentaire, aussi longtemps que la première entreprise est présente à la pépinière.

Au 1<sup>er</sup> mai 2014, quatre entreprises sont domiciliées.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 et pour 2015, ainsi que pour les entreprises déjà domiciliées, il est proposé de baisser à 50€ HT/mois les prix précédemment fixés à 60€ HT/mois.

#### ▪ Autres services :

Les autres services font l’objet d’une facturation complémentaire, en fonction entre autres des quantités consommées : abonnement au téléphone et à Internet, communications téléphoniques, photocopies, télécopies, secrétariat, cartes d’accès à l’immeuble et aux bureaux.

Pour 2014 et 2015, il est proposé de maintenir les tarifs des services votés précédemment puisqu’ils permettent aux entreprises de bénéficier de la baisse des tarifs des communications téléphoniques, issue de l’appel d’offres correspondant notifié en 2013.

Pour 2014 et pour 2015, les prix des services en euros HT sont fixés à :

Téléphone et Internet		
Abonnement		par mois
Abonnement Téléphone + Internet service Fibre optique		
<i>Pour le premier bureau</i>		35,00
<i>Par bureau supplémentaire loué par la même entreprise</i>		10,00
<i>(dans la limite d’un tarif maximum de 65,00 € HT)</i>		
<i>Inclut une ligne (1 numéro SDA) et un poste téléphonique numériques</i>		
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		par minute

Facturation à la seconde dès la première seconde		
Local		0,00108
National		0,00108
Mobiles Orange, SFR, Bouygues, Free		0,0264
	mise en relation	par minute
Europe USA	0,07	0,09
Maghreb	0,07	0,30
Reste Europe	0,07	0,30
Afrique	0,07	0,63
Amérique Centrale	0,07	0,87
Amérique du Sud	0,07	0,45
Asie	0,07	0,27
Asie 2	0,07	0,81
DOM	0,04	0,18
Mobiles Europe USA	0,07	0,276
Mobiles Maghreb	0,07	0,366
Mobiles Reste Europe	0,07	0,486
Mobiles Afrique	0,07	0,816
Mobiles Amérique Centrale	0,07	1,056
Mobiles Amérique du Sud	0,07	0,636
Mobiles Asie	0,07	0,456
Mobiles Asie 2	0,07	0,996
Mobiles DOM	0,165	0,300
Numéros Azur (tarif normal)	0,065	0,023
Numéros Azur (tarif réduit)	0,065	0,012
	CT	par minute après CT
Numéros Indigo 0 820 20, 0 820 22	0,094	0,075
Numéros Indigo 0 820 autres tranches	0,094	0,099
Numéros Indigo 0 825	0,094	0,125
	par appel	par minute
Renseignements 118 711	0,658	0,282
Renseignements 118 712	1,222	0,376
Télécopie		
Emission et Réception, la page		0,10
Photocopie et Impression		
Page A4 recto noir et blanc		0,01
Page A4 recto couleur		0,10
Reliure, le document		5,00
Carte d'accès immeuble et bureaux (carte supplémentaire, remplacement carte perdue)		20,00

Le coût de cette évolution de tarif est estimé à 8000€ par an au regard du remplissage actuel de la pépinière.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à votre adoption :

**APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ, DÉCIDE,**

- 1) *d'approuver les tarifs de la pépinière d'entreprises applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 et en 2015 pour les bureaux, les parkings, les salles de réunion, les services, la domiciliation ;*
- 2) *d'inscrire les recettes correspondantes au budget de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc sur les natures 752 pour la location des bureaux, parkings, salles de réunion, 70878 pour les services et la domiciliation et 165 pour le dépôts de garantie.*

-----

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

*Nombre de présents : 52*

*Nombre de suffrages exprimés : 59 (incluant les pouvoirs)*

*Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité.*



Pour le Président,  
Par déléation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Berthelot'.

**Olivier BERTHELOT**

Directeur Général des Services

PREF. 78

05.07.14