

N°2017-12-05

Extrait du registre des délibérations du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 5 décembre 2017

Président : M. François de MAZIÈRES

Sont présents :

M. Claude JAMATI, Mme Anne PELLETIER-LE BARBIER, M. Philippe BENASSAYA, M. Luc WATTELLE, M. Richard RIVAUD, M. Jacques BELLIER, M. Olivier DELAPORTE, M. Jean-Loup ROTTEMBOURG (suppléant de Mme Caroline DOUCERAIN), M. Marc TOURELLE, M. Jean-François PEUMERY, M. Bernard DEBAIN, M. Pascal THEVENOT, M. Olivier LEBRUN (sauf délibérations n°2017-12-01 et 02) et

M. Philippe BAUD, Mme Amélie GOLKA, M. Michel CONTE, M. Claude VUILLIET, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Juliette ESPINOS, M. Patrice PANNETIER, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, Mme Frédérique KIBLER, M. Gilles CURTI, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. Pierre SOUDRY, M. Jean-Christian SCHNELL, Mme Laurence AUGERE, Mme Florence NAPOLY, Mme Coralie BELMER, M. Richard DELEPIERRE (sauf délibérations n°2017-12-01 à 08), Mme Dorothee BILGER, M. Jean-Christophe LAPREE, Mme Violaine CHARPENTIER, M. Arnaud HOURDIN, Mme Sonia BRAU, M. Frédéric BUONO-BLONDEL, Mme Lydie DUCHON (sauf délibérations n°2017-12-01 à 09 – pouvoir Mme Sonia BRAU), M. Sébastien DURAND, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Bruno DREYON, M. Didier BLANCHARD, M. Alain NOURISSIER, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Thierry VOITELLIER, M. Michel BANCAL, Mme Martine SCHMIT, M. Laurent DELAPORTE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Annick PERILLON, M. Jean-Marc FRESNEL, Mme Liliane HATTRY, M. Hervé FLEURY, Mme Christine DE LA FERTE, M. Olivier de LA FAIRE (sauf délibérations n°2017-12-01 à 09), Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Philippe PAIN, Mme Carmise ZENON, M. Benoît DE SAINT-SERNIN, Mme Jane-Marie HERMANN et M. Jean-Michel ISSAKIDIS.

Absents excusés :

M. Jean-Marc LE RUDULIER a donné pouvoir à Mme Juliette ESPINOS,
Mme Stéphanie BANCAL a donné pouvoir à M. Claude JAMATI,
M. Michel CROUZAT a donné pouvoir à Mme Violaine CHARPENTIER,
M. Philippe DEVALLOIS a donné pouvoir à Mme Dorothee BILGER,
Mme Géraldine LARDENNOIS a donné pouvoir à M. Marc TOURELLE,
M. Patrick CHARLES a donné pouvoir à M. Patrice PANNETIER,
Mme Marie BOËLLE a donné pouvoir à M. Alain NOURISSIER,
Mme Florence MELLOR a donné pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN,
Mme Magali ORDAS a donné pouvoir à Mme Liliane HATTRY,
M. François SIMEONI a donné pouvoir à M. Benoit de SAINT-SERNIN,
Mme Marie DENAISON a donné pouvoir à Mme Jane-Marie HERMANN,
M. Philippe BRILLAULT,
M. Jean-Marie CLERMONT,
Mme Karin LE MENE,
Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU,
Mme Magali LAMIR
Mme Corinne BEBIN,
M. François-Xavier BELLAMY,
M. François LAMBERT,
M. Erik LINQUIER,

Secrétaire de séance : **Mme Sonia BRAU**

Date de convocation : 28 novembre 2017

Date d'affichage du compte-rendu : 6 décembre 2017

Nombre de sièges au sein du Conseil communautaire : 83

Titre : Pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. Fixation des tarifs 2018 et 2019, approbation du principe d'une offre temporaire annuelle et modification des conditions relatives aux contrats de domiciliation.

M. Pascal THEVENOT, rapporteur, donne lecture du projet de délibération.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5216-5-I-1° ;

Vu la délibération n° 2010-02-02 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc 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 délibération n° 2016-12-01 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 6 décembre 2016 relative à la fixation des tarifs des locations et des services proposés par la pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération au titre de l'année 2017 ;

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

Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 23 novembre 2017.

- La 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 créateurs d'entreprises 49 bureaux d'une superficie chacun de 12 m². Au 1^{er} novembre 2017, elle hébergeait 27 entreprises et 1 association. Son taux d'occupation atteint alors 86%, 13 nouvelles entreprises s'étant installées au cours de cette année et 14 entreprises étant parties car, pour la majorité d'entre elles, leur convention d'hébergement de 36 mois était arrivée à terme, comme le prévoit la loi « Pinel » du 18 juin 2014.

- Il est proposé de maintenir pour les années 2018 et 2019, les tarifs actuels de la pépinière d'entreprises pour les raisons suivantes :

- ces tarifs, appliqués depuis le 1^{er} juillet 2014, résultent d'une baisse des tarifs initiaux de 2012, considérés alors comme trop élevés, ce qui expliquait, en partie, une attractivité moindre de la pépinière et un taux de remplissage de l'ordre de 70% ;
- ils sont comparables aux tarifs des pépinières proches et concurrentes de Versailles Grand Parc ;
- même si le marché de l'immobilier de bureaux semble repartir lentement à la hausse en 2017, il est toujours atone comme le montre l'évolution des indices de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) : indices du coût de la construction, des loyers des activités tertiaires et des loyers commerciaux ;
- le démarrage de l'activité est toujours très difficile et aléatoire pour les créateurs d'entreprises qui doivent être particulièrement attentifs à leurs dépenses.

Les tarifs projetés pour les années 2018 et 2019, présentés ci-dessous, sont classés en deux catégories : tarification des bureaux et tarification des services.

□ **Tarification des bureaux :**

Pour les bureaux, il est proposé de maintenir en 2018 et en 2019 les tarifs fixés au titre de l'année 2017 et de proposer une offre temporaire afin de rendre les services de la pépinière de Versailles Grand Parc encore plus attractifs.

- Pour un bureau principal, la tarification se décompose en trois éléments :

- la redevance correspondant à la location des bureaux,
- les charges (consommation des fluides, entretien des locaux et 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 pendant les deux premières années de la convention d'hébergement de 36 mois. Le montant de la redevance fixée à partir du quatrième semestre, soit 270 € HT, correspond au prix moyen du marché immobilier local des très petites surfaces. Le choix de ce dernier tarif s'explique par le fait qu'au terme de la convention, les entreprises doivent être en capacité de payer le prix pratiqué par le secteur de l'immobilier de bureau.

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

Un dépôt de garantie est facturé aux entreprises hébergées. Son montant correspond à un mois 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.

Les tarifs 2018 et 2019 des bureaux principaux et supplémentaires s'appliquent pour toute la durée des conventions d'hébergement signées respectivement en 2018 et en 2019.

- Offre temporaire :

Afin de maintenir un taux de remplissage de la pépinière élevé et pour faire face à une éventuelle diminution du nombre de prospects et à une concurrence accrue, il est proposé de fixer chaque année, si cela s'avère nécessaire et en fonction du taux d'occupation, une offre temporaire d'une durée maximale de 3 mois, qui permettra d'offrir les deux premiers mois de location du premier bureau aux entreprises qui s'installeront à la pépinière pendant la période de l'offre temporaire.

□ **Tarification des services :**

Pour 2018 et 2019, il est proposé de maintenir les tarifs des services votés précédemment puisqu'ils correspondent aux prix résultant des marchés publics passés par Versailles Grand Parc.

- Pour les parkings, il est proposé pour 2018 et 2019 de maintenir les tarifs fixés depuis le 1^{er} juillet 2014, soit 10 € HT par mois pour les 2 roues motorisées et 40 € HT pour les automobiles.
- Pour les salles de réunion, il est proposé pour 2018 et 2019 de maintenir les tarifs fixés depuis le 1^{er} juillet 2014, présentés ci-dessous.

Par ailleurs, afin de donner une plus grande flexibilité dans l'utilisation des salles de réunion, chaque entreprise locataire dispose gratuitement de l'utilisation d'une petite salle de réunion deux demi-journées par mois et de la grande salle de réunion deux demi-journées par semestre.

- o Pour le coworking (espace de travail partagé) :

Il s'agit de la mise à disposition d'un plan de travail non nominatif dans un espace partagé, de 9h à 18h, comprenant un bureau, une chaise et un accès internet.

Les tarifs proposés en 2018 et 2019 sont ceux fixés depuis le 1^{er} juillet 2014, soit :

- 10 € HT par jour ;
- 115 € HT par mois.

- o Pour les contrats de domiciliation :

Afin de répondre à la demande de flexibilité des entreprises et à l'évolution de leurs besoins, il est proposé de supprimer, dans les nouveaux contrats de domiciliation, les conditions de durées maximales telles qu'elles sont fixées actuellement (6 mois maximum avant d'emménager à la pépinière, 12 mois maximum lors du départ de la pépinière, au cours de l'hébergement d'une entreprise à la pépinière, si le dirigeant crée une nouvelle entreprise qui ne nécessite pas un bureau supplémentaire, aussi longtemps que la première entreprise est présente à la pépinière) et d'appliquer également ces nouvelles dispositions aux contrats en cours.

Le prix des domiciliations proposé en 2018 et en 2019 est celui fixé depuis le 1^{er} juillet 2014, soit 50 € HT/mois.

Au 1^{er} novembre 2017, neuf entreprises étaient domiciliées à la pépinière d'entreprises.

- o Pour les autres services :

Ils 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 ainsi que cartes d'accès à l'immeuble et aux bureaux.

Il convient en outre de prévoir pour 2018 et 2019 un tarif pour la fourniture des télécommandes d'accès au parking.

Par ailleurs, suite à un incident informatique ayant entraîné la perte de l'accès au réseau au cours de quelques jours du mois de novembre 2017, et compte tenu du désagrément subi par les entreprises hébergées, il est proposé d'accorder une remise de l'abonnement au service pour la totalité du mois.

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

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et délibéré,
Le Conseil communautaire décide :

- 1) *d'approuver les tarifs de la pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, listés ci-dessous, applicables à compter du 1^{er} janvier 2018 au titre des années 2018 et 2019 pour les bureaux, les parkings, les salles de réunion, le coworking (espace de travail partagé), la domiciliation et les autres services :*

Bureaux principaux				
période en mois	Redevance progressive par période €HT/m ² /an	charges €HT/m ² /an	services €HT/m ² /an	total €HT/m ² /an
1 ^{er} semestre	135	55	55	245
2 ^{ème} semestre	189	55	55	299
3 ^{ème} semestre	243	55	55	353
4 ^{ème} , 5 ^{ème} et 6 ^{ème} semestres	270	55	55	380
Bureaux supplémentaires				
période en mois	redevance progressive par période €HT/m ² /an	charges €HT/m ² /an	services €HT/m ² /an	total €HT/m ² /an
1 ^{er} semestre	122	50	50	222
2 ^{ème} semestre	170	50	50	270
3 ^{ème} semestre	219	50	50	319
4 ^{ème} , 5 ^{ème} et 6 ^{ème} semestres	243	50	50	343
Parkings				
		période	€ HT par mois	
Place de parking	Automobile	mensuel	40	
Place de parking	2 roues motorisées	mensuel	10	
Salles de réunion				
capacité	surface en m ²	entreprises de la pépinière € HT		
		Journée	1/2 journée	Soirée
5 personnes	12 m ²	25	15	15
49 personnes	70 m ²	70	40	40

capacité	surface en m ²	entreprises extérieures ou partenaires € HT		
		Journée	1/2 journée	Soirée
5 personnes	12 m ²	40	25	25
49 personnes	70 m ²	90	50	50
Coworking				
€ HT / journée		€ HT/mois		
10		115		
Domiciliation				
50 € HT par mois				
Autres services				
Téléphone et internet		€ HT	€ HT	
Abonnement			par mois	
Abonnement téléphone + internet service fibre optique				
- pour le premier bureau			35,00	
- par bureau supplémentaire loué par la même entreprise			10,00	
(dans la limite d'un tarif maximum de 65,00 € HT)				
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			par minute	
Facturation à la seconde dès la première seconde.				
Ces tarifs seront révisés et indexés automatiquement en cas de réception de nouveaux tarifs de l'opérateur				
local et national			0,00108	
mobiles Orange, SFR, Bouygues et Free			0,0264	
appel à l'étranger et numéros spéciaux		mise en relation	par minute	
Europe proche et Amérique du Nord		0,07	0,09	
Maghreb		0,07	0,30	
Reste de l'Europe et reste de l'Amérique du Nord		0,07	0,30	
Afrique et Océanie		0,07	0,63	
Amérique Centrale		0,07	0,87	
Amérique du Sud		0,07	0,45	
Asie 1, Australie et Nouvelle Zélande		0,07	0,27	
Asie 2 et reste de l'Océanie		0,07	0,81	
DOM		0,04	0,18	
mobiles Europe proche et Amérique du Nord		0,07	0,276	
mobiles Maghreb		0,07	0,366	
mobiles Reste de l'Europe et reste de l'Amérique du Nord		0,07	0,486	
mobiles Afrique et Océanie		0,07	0,816	
mobiles Amérique Centrale		0,07	1,056	
mobiles Amérique du Sud		0,07	0,636	
mobiles Asie 1, Australie et Nouvelle Zélande		0,07	0,456	
mobiles Asie 2 et reste de l'Océanie		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	
		crédit temps	par minute	
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	

Photocopie et impression		
page A4 recto noir et blanc		0,01
page A4 recto couleur		0,10
Reliure par document		5,00
Carte d'accès immeuble et bureaux (carte supplémentaire, remplacement carte perdue)		20,00
Télécommande d'accès parking		40,00

Précise que la tarification 2018 et 2019 des bureaux principaux et supplémentaires s'applique pour toute la durée des conventions d'hébergement signées respectivement en 2018 et en 2019 ;

- 2) *de proposer d'offrir les deux premiers mois de location du premier bureau aux entreprises qui s'installeront à la pépinière 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 ;*
- 3) *de supprimer dans les nouveaux contrats de domiciliation les durées maximales jusqu'alors fixées et d'appliquer ces nouvelles dispositions aux contrats en cours ;*
- 4) *d'inscrire les recettes correspondantes au budget de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc au chapitre 75 « autres recettes de gestion » sur la nature 752 pour la location des bureaux, au chapitre 70 « produits des services », nature 70878 « autres produits » pour les parkings, les salles de réunion, le coworking, la domiciliation, les services et au chapitre 16 « emprunts et dettes », nature 165 « cautions » pour les dépôts de garantie, fonction 90 « interventions économiques ».*
- 5) *d'exonérer, à titre exceptionnel, les entreprises de la pépinière de l'abonnement au téléphone et à internet, dû pour le mois de novembre 2017, en raison de la panne internet survenu au mois de novembre 2017.*

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

Nombre de présents : 59

Nombre de pouvoirs : 12

Nombre de suffrages exprimés : 70 (incluant les pouvoirs)

*Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés
(1 abstention de M. Siméoni).*

Pour le Président,
Par délégation,

 *Olivier BERTHELOT*
Directeur général des services

Plateforme **Contrôle de Légalité**
IBUS[®] **Compte-rendu d'horodatage de**
l'acte n° : 2017-12-05

Résumé de l'acte : Pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand ...

Date de décision : 05/12/2017

Nature de l'acte : Délibérations

Classification : 7.1. Decisions budgetaires

Rédacteur : Armelle Salvador

AR reçu le : 11/12/2017 00:00:00

N° AR : 078-247800584-20171205-2017-12-05-DE

Pièces jointes :

2017-12-05 - Tarifs Pépiniere 2018 2019.pdf

Historique :

11/12/2017 17:09:42	Reçu	Armelle Salvador
11/12/2017 17:11:02	En cours de transmission	
11/12/2017 17:11:59	Transmis en Préfecture	
11/12/2017 17:15:30	Accusé de réception reçu	