



DELIBERATION N° D.2019.06.8 du Conseil communautaire du 24 juin 2019

Pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. Fixation des tarifs 2019 (à compter du 1er juillet), 2020 et 2021 et approbation du principe d'une offre temporaire annuelle.

Date de la convocation : 17 juin 2019
Date d'affichage : 25 juin 2019
Nombre de conseillers en exercices : 82
Secrétaire de séance : Mme Caroline DOUCERAIN
Rapporteur : M. Pascal THEVENOT

PRESIDENT : M. François DE MAZIERES

Sont Présents :

Mme Laurence AUGERE, M. Michel BANCAL, Mme Coralie BELMER, M. Philippe BENASSAYA, Mme Dorothée BILGER, M. Didier BLANCHARD, Mme Sonia BRAU, M. Philippe BRILLAULT, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, Mme Violaine CHARPENTIER, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Michel CONTE, M. Michel CROUZAT, M. Gilles CURTI, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Olivier DE LA FAIRE, Mme Christine DE LA FERTE, M. François DE MAZIERES, M. Richard DELEPIERRE, Mme Caroline DOUCERAIN, M. Bruno DREVON, Mme Lydie DUCHON, M. Sébastien DURAND, Mme Juliette ESPINOS, M. Hervé FLEURY, M. Jean-Marc FRESNEL, Mme Liliane HATTRY, Mme Jane-Marie HERMANN, M. Arnaud HOURDIN, M. Jean-Michel ISSAKIDIS, M. Claude JAMATI, Mme Nathalie JAQUEMET, M. François LAMBERT, M. Jean-Christophe LAPREE, Mme Géraldine LARDENNOIS, Mme Karin LE MENE, M. Jean-Marc LE RUDULIER, Mme Florence NAPOLY, M. Alain NOURISSIER, Mme Magali ORDAS, M. Philippe PAIN, M. Patrice PANNETIER, Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER, Mme Annick PERILLON, M. Jean-François PEUMERY, Mme Pascale RENAUD, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Richard RIVAUD, M. Alain SANSON, Mme Martine SCHMIT, M. Jean-Christian SCHNELL, M. Pierre SOUDRY, M. Pascal THEVENOT, M. Marc TOURELLE, M. Thierry VOITELLIER, M. Claude VUILLIET, M. Luc WATTELLE.

Absent excusés:

Mme Corinne BEBIN, M. François-Xavier BELLAMY, M. Patrick CHARLES, M. Jean-Marie CLERMONT, M. Benoit DE SAINT SERNIN, M. Laurent DELAPORTE, Mme Marie DENAISON, Mme Magali LAMIR, M. Olivier LEBRUN, M. Erik LINQUIER, M. François SIMEONI, Mme Carmise ZENON. Mme Stéphanie BANCAL (pouvoir à M. Claude JAMATI), M. Philippe BAUD (pouvoir à Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER), M. Jacques BELLIER (pouvoir à M. Gilles CURTI), Mme Marie BOELLE (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU (pouvoir à M. Jean-Pierre CONRIE), M. Frédéric BUONO-BLONDEL (pouvoir à Mme Sonia BRAU), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Jean-Marc FRESNEL), M. Bernard DEBAIN (pouvoir à Mme Lydie DUCHON), M. Olivier DELAPORTE (pouvoir à M. Pierre SOUDRY), M. Philippe DEVALLOIS (pouvoir à M. Jean-Christophe LAPREE), Mme Amélie GOLKA (pouvoir à M. Michel CONTE), Mme Frédérique KIBLER (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), Mme Sylvie D'ESTEVE (pouvoir à Mme Laurence AUGERE).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

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° 2017-12-05 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 5 décembre 2017 relative à la fixation des tarifs 2018 et 2019 de la pépinière d'entreprises, à l'approbation du principe d'une offre temporaire annuelle et à la modification des conditions relatives aux contrats de domiciliation ;

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 ».

Vu l'avis de la commission développement économique du 19 juin 2019.

● 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 jeunes entreprises 49 bureaux d'une superficie chacun de 12 m².

Au 1^{er} mai 2019, elle hébergeait 24 entreprises et 1 association et domiciliait 20 entreprises. Son taux d'occupation atteint alors 57 %, 16 nouvelles entreprises s'étant installées (16 bureaux loués) en 2018 et 16 entreprises étant parties (26 bureaux libérés) car, pour beaucoup d'entre elles, leur convention d'hébergement de 36 mois était arrivée à terme. Pour mémoire, le taux d'occupation de la pépinière était respectivement de 92 %, 84 % et 63 % au 31 décembre 2016, 2017 et 2018.

● Afin d'améliorer l'attractivité de la pépinière, il est proposé pour les années 2019 (à compter du 1^{er} juillet), 2020 et 2021 de baisser certains de ses tarifs et d'en faire bénéficier l'ensemble des entreprises : celles déjà locataires et les nouvelles qui s'installeront à compter du 1^{er} juillet 2019.

Par ailleurs, il est proposé de fixer les tarifs selon les principes suivants :

- ils devront être proches des tarifs actuels, appliqués depuis le 1^{er} juillet 2014 ;
- ils devront être attractifs, afin de faciliter le démarrage de l'activité des entreprises, cette étape étant toujours très difficile et aléatoire pour les dirigeants, qui doivent être particulièrement attentifs à leurs dépenses ;
- ils devront être comparables aux tarifs des pépinières proches et concurrentes de Versailles Grand Parc.

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

□ Tarification des bureaux :

Afin d'accompagner le démarrage puis l'évolution des jeunes entreprises, il est proposé, pour les années 2019 (à compter du 1^{er} juillet), 2020 et 2021, que les tarifs de location des bureaux soient progressifs pendant les trois années de la convention d'hébergement signée par les entreprises immatriculées depuis moins de trois ans, puis stables pendant les trois années de la convention d'hébergement, signée au terme de cette première convention ou avec les entreprises immatriculées depuis plus de trois ans. Pour mémoire, antérieurement, les tarifs de location des bureaux étaient progressifs pendant les deux premières années de la convention d'hébergement de 36 mois.

Il est également proposé d'envisager 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),
 - les services (accueil, réception du courrier, accès aux équipements communs, etc.).
- 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 services), 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 de la troisième année de la convention. 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.

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

○ 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 2019 (à compter du 1^{er} juillet), 2020 et 2021, il est proposé, selon les services et en fonction de l'utilisation constatée, de maintenir ou de modifier certains tarifs votés précédemment, dont certains correspondent aux prix résultant des marchés publics passés par Versailles Grand Parc.

- Pour les parkings, il est proposé de le maintenir à 10 € HT par mois pour les 2 roues motorisées et de réduire à 30 € HT par mois pour les automobiles (au lieu de 40 € HT par mois antérieurement).
- Pour les salles de réunion, il est proposé d'en permettre l'accès libre et gratuit aux entreprises locataires et domiciliées de la pépinière, sous réserve de disponibilité (au lieu de la tarification prévue depuis le 1^{er} juillet 2014) et de maintenir les tarifs actuels pour les entreprises extérieures, tels que présentés ci-dessous.
- 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 restent identiques à ceux fixés depuis 2014, soit :

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

○ Pour les contrats de domiciliation :

Le prix des domiciliations proposé est maintenu à 50 € HT/mois.

○ 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, 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 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} juillet 2019, puis au titre des années 2020 et 2021 pour les bureaux, les parkings, les salles de réunion, le coworking (espace de travail partagé), la domiciliation et les autres services :

Convention avec les entreprises immatriculées depuis moins de trois ans				
Bureaux principaux				
Année	redevance progressive par année €HT/m²/an	charges €HT/m²/an	services €HT/m²/an	total €HT/m²/an
1ère année	135	55	55	245
2ème année	190	55	55	300
3ème année	240	55	55	350
Convention avec les entreprises immatriculées depuis moins de trois ans				
Bureaux supplémentaires				
Année	redevance progressive par année €HT/m²/an	charges €HT/m²/an	services €HT/m²/an	total €HT/m²/an
1ère année	120	50	50	220
2ème année	170	50	50	270
3ème année	215	50	50	315
Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de trois ans				
Bureaux principaux				
Année	redevance par année €HT/m²/an	charges €HT/m²/an	services €HT/m²/an	total €HT/m²/an

Années 1, 2, 3	240	55	55	350
Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de trois ans Bureaux supplémentaires				
Année	redevance par année €HT/m²/an	charges €HT/m²/an	services €HT/m²/an	total €HT/m²/an
Années 1, 2, 3	215	50	50	315
Parkings				
		période	€ HT par mois	
Place de parking	Automobile	mensuel	30	
Place de parking	2 roues motorisées	mensuel	10	
Salles de réunion				
capacité	surface en m²	entreprises de la pépinière € HT		
		Journée	1/2 journée	Soirée
5 personnes	12 m²	gratuit		
49 personnes	70 m²	gratuit		
capacité	surface en m²	entreprises extérieures ou partenaires € HT		
		Journée	1/2 journée	Soirée
5 personnes	12 m²	40	25	25
49 personnes	70 m²	90	50	50
Coworking				
€ HT / journée		€ HT/mois		
10		115		
Domiciliation				
50 € HT par mois				
Autres services				
Téléphone et internet			€ 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 Ces tarifs seront révisés et indexés automatiquement en cas de réception de nouveaux tarifs de l'opérateur sélectionné			par minute	
Facturation à la seconde dès la première seconde avec les opérateurs				
Local et national			0,0113	
DOM			0,1230	
Europe proche et Amérique du Nord			0,120	
Maghreb			0,330	
Reste de l'Europe et reste de l'Amérique du Nord			0,330	
Afrique et Océanie			0,660	
Amérique Centrale			0,870	
Amérique du Sud			0,480	
Asie 1, Australie et Nouvelle Zélande			0,300	
Asie 2 et reste de l'Océanie			0,810	
Mobiles Local et national Orange, SFR, Bouygues et Free			0,026	

Mobiles DOM		0,330
Mobiles Europe proche et Amérique du Nord		0,306
Mobiles Maghreb		0,396
Mobiles Reste de l'Europe et reste de l'Amérique du Nord		0,516
Mobiles Afrique et Océanie		0,846
Mobiles Amérique Centrale		1,056
Mobiles Amérique du Sud		0,666
Mobiles Asie 1, Australie et Nouvelle Zélande		0,486
Mobiles Asie 2 et reste de l'Océanie		0,996
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 ces tarifs s'appliquent à l'ensemble des entreprises, celles déjà locataires et les nouvelles qui s'installeront à compter du 1^{er} juillet 2019 ;

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

- 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.

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

Nombre de présents : 57

Nombre de pouvoirs : 13

Nombre de suffrages exprimés : 70 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 70 voix

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