



DELIBERATION N° D.2019.06.9

du Conseil communautaire du 24 juin 2019

Pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. **Adoption des conventions d'hébergement et d'accompagnement proposées aux** **entreprises de la pépinière.**

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° 2013-11-05 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 26 novembre 2013 relative aux conventions d'hébergement et d'accompagnement proposées aux entreprises par la pépinière de Versailles Grand Parc ;

Vu la décision n° 2016-09-08 du Bureau communautaire de Versailles Grand Parc du 8 septembre 2016 relative à l'adoption des conventions d'hébergement et d'accompagnement proposées aux entreprises par la pépinière de Versailles Grand Parc ;

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.

- L'écosystème de l'immobilier en faveur des créateurs d'entreprises et des jeunes entrepreneurs vit une forte transformation, depuis quelques années, de l'offre et de la demande.

La demande des nouvelles entreprises diminue. En effet, de nombreuses entreprises qui se créent chaque année, dont une grande proportion de très petites entreprises (TPE), tels que les micro-entrepreneurs, ne ressentent pas le besoin de louer des bureaux en permanence, mais plutôt d'utiliser, de temps en temps, un poste de travail, une salle de réunion, un bureau dans un lieu professionnel qui offre à la fois le calme, la convivialité et le réseau. A l'inverse, certaines entreprises, encore fragiles, déjà installées à la pépinière, souhaitent prolonger leur contrat actuel de 3 ans, et d'autres, ayant démarré à leur domicile ou dans des locaux précaires, recherchent des bureaux fonctionnels pour assurer leurs premiers recrutements et leur développement.

Du côté de l'offre, les nouvelles modalités de travail, à distance et plus nomades, ont suscité un engouement pour de nouveaux prestataires. Ainsi, aux pépinières d'entreprises et centres d'affaires traditionnels pour cette clientèle des créateurs d'entreprises et TPE, sont venus s'ajouter récemment, de nombreux espaces de coworking et incubateurs, français et étrangers (Bouygues-Wojo, Nexity-Morning Coworking, WeWork, Bureau à Partager, Station F...), dont certains disposent de moyens financiers importants, leur permettant de proposer des locaux spacieux, design, très flexibles et sans engagement, équipés de nombreux services numériques et pratiques (restauration, conciergerie, espace détente...), qui réussissent à attirer un flux important dans un environnement très urbain. Ceci constitue une concurrence très vive pour la pépinière de Versailles Grand Parc.

- Après avoir modifié, à plusieurs reprises, les conventions d'hébergement pour répondre aux besoins évolutifs des entreprises, la pépinière propose actuellement des conventions de 36 mois, sans aucune possibilité de renouvellement, aux entreprises immatriculées depuis moins de trois ans, à leur arrivée à la pépinière. Aujourd'hui, plus de souplesse s'avère nécessaire.

Aussi pour l'avenir, il est proposé de modifier à nouveau les modalités d'entrée des entreprises à la pépinière et de les accueillir sur des périodes plus longues, comme le pratiquent la majorité des pépinières d'Ile-de-France, dans les conditions présentées ci-après, afin de répondre aux objectifs suivants :

- donner aux jeunes entreprises plus de temps, au sein de la pépinière, pour leur permettre d'atteindre leur régime de croisière et d'emménager dans des locaux plus pérennes, lorsqu'elles auront une meilleure visibilité ;
- tenir compte du nouvel écosystème plus compliqué, faire face à une diminution du nombre de prospects et à une concurrence accrue ;
- augmenter le taux de remplissage de la pépinière.

La présente délibération a pour objet d'approuver les termes des conventions type à intervenir avec les entreprises qui retranscrivent ces modalités d'accès à la pépinière de l'Intercommunalité.

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

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'adopter les termes des deux nouvelles conventions type d'hébergement et d'accompagnement des entreprises de la pépinière de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc dans les conditions suivantes :
 - convention n° 1 dite « pépinière d'entreprises » d'une durée ferme de 36 mois pour les entreprises immatriculées depuis moins de 3 ans à leur arrivée à la pépinière, la convention pouvant être résiliée à tout moment par les deux parties, avec un préavis de deux mois,
 - convention n° 2 dite « hôtel d'entreprises » de 36 mois, renouvelable expressément une fois au terme de la convention initiale de 36 mois, pour les entreprises déjà installées à la pépinière ou immatriculées depuis plus de 3 ans à leur arrivée à la pépinière, la convention pouvant être résiliée à tout moment par les deux parties, avec un préavis de deux mois ;
- 2) d'autoriser M. le Président ou son représentant à signer lesdites conventions à intervenir, leurs avenants éventuels et tout acte ou document s'y rapportant.

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.