



C215002-Direction aménagement, agriculture, déplacements et développement économique-

DECISION DU PRESIDENT N°dP.2025.052

Maison des entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc Fixation des tarifs pour 2026, 2027 et 2028

LE PRÉSIDENT,

- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-10 et L.5216-5 ;
- Vu la délibération n° D.2021.11.8 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 30 novembre 2021, portant sur la fixation des tarifs 2022, 2023 et 2024 de la maison des entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc et l'approbation du principe d'une offre temporaire annuelle ;
- Vu la décision n°dP.2024.071 du Président du 19 décembre 2024, portant sur la fixation des tarifs 2025 de la maison des entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;
- Vu la délibération n°D.2022.02.04 du Conseil communautaire du 15 février 2022, portant délégations de compétences au Président et au Bureau de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour la mandature 2020-2026 ;
- Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;
- Vu le budget en cours.

Contexte

La Maison des entreprises (MDE) de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, située 2 place de Touraine à Versailles, a commencé son activité en avril 2012.

La MDE assure quatre missions principales :

- Services immobiliers et de domiciliation pour les créateurs et jeunes entreprises souhaitant s'installer à Versailles Grand Parc :
 - Bureaux privatifs sans engagement (contrat de 3 ans, résiliable à tout moment, renouvelable une ou deux fois selon la date d'immatriculation de l'entreprise),
 - Salles de réunion,
 - Coworking : espace de travail partagé avec internet,
 - Domiciliation : réception du courrier et accès aux prestations de la MDE.
- Accompagnement gratuit des entrepreneurs sous la forme d'ateliers collectifs thématiques et de consultations individuelles avec des experts.
- Information et conseils gratuits aux porteurs de projet et TPE (en création, en développement ou en difficulté), sur les dispositifs existants et orientation vers les organismes qui accompagnent et financent les entreprises.
- Espace ressources et pôle entrepreneuriat de l'agglomération en rassemblant à la MDE les principaux organismes associatifs et agréés pour l'accompagnement des créateurs et dirigeants d'entreprise.

La MDE propose aux jeunes entreprises 44 bureaux d'une superficie chacun de 12 m², tandis que 15 bureaux sont occupés par nos partenaires économiques (ADIE, BGE, Initiative 95-78, Réseau Entreprendre Yvelines), l'incubateur, les salles de réunion, le coworking et les espaces communs.

Au 1^{er} octobre 2025, la MDE héberge 23 entreprises et 2 associations (Initiative 95-78, Réseau Entreprendre Yvelines) et domicilie 33 entreprises. Son taux d'occupation atteint alors 64%, 6 nouvelles entreprises s'étant installées (8 bureaux loués) en 2025 et 10 entreprises étant parties (21 bureaux libérés). Cette rotation, habituelle pour des jeunes entreprises, a été accentuée en 2025 d'une part en raison du départ prématuré de plusieurs d'entre-elles (croissance forte ou difficultés de développement) et par d'autres qui arrivaient au terme de leurs contrats, et d'autre part en raison de la flexibilité des conventions. Pour mémoire, le taux d'occupation de la MDE était de 95% au 31 décembre 2024.

Les tarifs actuels des bureaux sont les suivants :

Convention avec les entreprises immatriculées depuis moins de trois ans				
<u>Bureaux principaux</u>				
Année	Redevance €HT/m²/an	Charges €HT/m²/an	Services €HT/m²/an	Redevance totale €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				
<u>Bureaux supplémentaires</u>				
Année	Redevance €HT/m²/an	Charges €HT/m²/an	Services €HT/m²/an	Redevance totale €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				
(1ere convention)				
Ou 1^{er} renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis moins de trois ans à leur arrivée				
<u>Bureaux principaux</u>				
Année	Redevance €HT/m²/an	Charges €HT/m²/an	Services €HT/m²/an	Redevance totale €HT/m²/an
Années 1, 2, 3	290	55	55	400
Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de trois ans				
(1ere convention)				
Ou 1^{er} renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis moins de trois ans à leur arrivée				
<u>Bureaux supplémentaires</u>				
Année	Redevance €HT/m²/an	Charges €HT/m²/an	Services €HT/m²/an	Redevance totale €HT/m²/an
Années 1, 2, 3	260	50	50	360
Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de six ans				
1^{er} renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis plus de trois ans à leur arrivée				
Ou 2eme renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis moins de trois ans à leur arrivée				
<u>Bureaux principaux</u>				
Année	Redevance	Charges	Services	Redevance

	€HT/m ² /an	€HT/m ² /an	€HT/m ² /an	totale €HT/m ² /an
Années 1, 2, 3	340	55	55	450
Convention avec les entreprises immatriculées depuis plus de six ans 1^{er} renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis plus de trois ans à leur arrivée Ou 2eme renouvellement des conventions des entreprises immatriculées depuis moins de trois ans à leur arrivée Bureaux supplémentaires				
Année	Redevance €HT/m ² /an	Charges €HT/m ² /an	Services €HT/m ² /an	Redevance totale €HT/m ² /an
Années 1, 2, 3	305	50	50	405

Ces tarifs n'ont pas subi d'augmentation depuis le 1^{er} janvier 2015 pour les entreprises immatriculées depuis moins de 3 ans à leur arrivée à la MDE, et une seule augmentation le 1^{er} juillet 2022 pour les entreprises immatriculées depuis plus de 3 ans.

Aussi, pour les années 2026, 2027 et 2028, il est proposé de fixer les tarifs selon les principes et chiffrages suivants :

- Les tarifs mensuels des bureaux seront indexés chaque année à compter du 1^{er} janvier, en fonction des variations de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) publié par l'INSEE. Ainsi, les tarifs évolueront régulièrement en fonction de la conjoncture économique et selon l'indice habituel utilisé pour la location de bureaux.

L'indexation sera calculée chaque année, en fonction des variations de l'indice du 2eme trimestre de l'année N-1 par rapport à l'indice du 2eme trimestre de l'année N-2, dont la parution a lieu en général vers le 20 septembre. En application de cette modalité, les tarifs augmenteront de 0,51% le 1^{er} janvier 2026.

L'indexation des tarifs des bureaux (redevances, charges et services) s'appliquera le 1^{er} janvier à l'ensemble des entreprises, celles déjà locataires et les nouvelles qui s'installeront dans l'année.

A titre d'information, les pépinières et hôtels d'entreprises proches de Versailles Grand Parc (agglomérations de Paris Saclay et Saint-Germain Boucles de Seine) pratiquent cette même clause d'indexation.

- Afin d'accompagner le démarrage puis l'évolution des jeunes entreprises, il est proposé de conserver certaines modalités tarifaires actuelles et d'en modifier d'autres.

- 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 actuelle 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 de simplifier la présentation et la facturation, il est proposé d'afficher un forfait global intégrant ces trois postes.

- 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 actuel correspond au prix mensuel de la redevance de la troisième année de la convention. Il correspondra désormais au prix total mensuel du bureau (redevance, charges et services) de la première année.

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.

- 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. La seule

modification concerne les parkings, pour lesquels il est proposé d'ajouter un nouveau tarif pour les véhicules utilisant les bornes de recharge électrique :

- 40 € HT par mois pour les automobiles électriques au lieu de 30 € HT par mois,
- 13 € HT par mois pour les scooters ou motos électriques au lieu de 10 € HT par mois.

Un tarif forfaitaire est proposé car les bornes ne disposent pas d'un compteur permettant de facturer la consommation réelle de chaque utilisateur.

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.

Le Président décide :

- 1) d'approuver l'indexation des tarifs actuels des bureaux (comprenant la redevance, les charges, les services) de la maison des entreprises, du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2028, chaque année à compter du 1^{er} janvier, en fonction des variations de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) publié par l'INSEE, et précise que les nouveaux tarifs s'appliquent à l'ensemble des entreprises, celles déjà locataires et les nouvelles qui s'installeront ;

- 2) d'approuver les tarifs de la maison des entreprises, listés ci-dessous, applicables du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2028, pour les parkings, les salles de réunion, le coworking (espace de travail partagé), la domiciliation et les autres services et précise que ces tarifs s'appliquent à l'ensemble des entreprises, celles déjà locataires et les nouvelles qui s'installeront :

Parkings			
		période	€ HT par mois
Place de parking	Automobile	mensuel	30
Place de parking	Automobile électrique	mensuel	40
Place de parking	Scooter, moto	mensuel	10
Place de parking	Scooter, moto électrique	mensuel	13
Salles de réunion			
Capacité	Surface en m²	Entreprises de la MDE ou partenaires (associations) € HT	
		1/2 journée	Journée
5 personnes	12 m ²	gratuit	
50 personnes	70 m ²		
Capacité	Surface en m²	Entreprises extérieures € HT	
		1/2 journée	Journée
5 personnes	12 m ²	25	40
50 personnes	70 m ²	50	90
Coworking			
€ HT / journée		€ HT par mois	
10		115	
Domiciliation			
50 € HT par mois			
Autres services			
Téléphone et internet		€ HT par mois	
Abonnement téléphone + internet fibre optique + wifi		35,00	
- pour le premier bureau			
- par bureau supplémentaire loué par la même entreprise (dans la limite d'un tarif maximum de 65,00 € HT)		10,00	
inclut une ligne et un poste téléphonique numériques (1 numéro direct avec messagerie)			

Abonnement ligne analogique (1 numéro)	15,00
Abonnement ligne numérique supplémentaire (1 numéro direct)	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	
Photocopie et impression	l'unité
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)	20,00
Télécommande d'accès parking	40,00

3) d'autoriser son représentant à signer tout document s'y rapportant.
