

Président : François de MAZIÈRES

Sont présents :

M. Claude JAMATI, Mme Stéphanie BANCAL, Mme Anne PELLETIER-LE BARBIER, M. Guy-Michel BEROCHÉ, M. Philippe BENASSAYA, M. Claude VUILLIET, M. Luc WATTELLE, Mme Nathalie JAQUEMET, M. Jean-Marc LE RUDULIER, Mme Juliette ESPINOS, M. Patrice PANNETIER, Mme Patricia GISLE, Mme Pascale RENAUD, Mme Pascale CHARTON, M. Jacques BELLIER, Mme Frédérique KIBLER, M. Olivier DELAPORTE, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. Pierre SOUDRY, Mme Florence NAPOLY, M. Philippe BRILLAULT, Mme Coralie BELMER, M. Richard DELEPIERRE, Mme Karin LE MENE, M. Michel CROUZAT, Mme Caroline DOUCERAIN, M. Jean-Loup ROTTEMBOURG, M. Marc TOURELLE, Mme Géraldine LARDENNOIS, M. Arnaud HOURDIN, M. Jean-François PEUMERY, Mme Francine BOBET, M. Bernard DEBAIN, Mme Sonia BRAU, M. Sébastien DURAND, M. Patrick CHARLES, Mme Bénédicte AGOPIAN, M. Alain NOURISSIER, Mme Emmanuelle DE CREPY (sauf délibérations n°2015-12-11 à 19 – pouvoir à Mme Annick PERILLON), M. Thierry VOITELLIER, Mme Corinne BEBIN, M. François-Xavier BELLAMY, M. François LAMBERT, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Erik LINQUIER, Mme Annick PERILLON, M. François SIMEONI (sauf délibérations n°2015-12-11 à 19 – pouvoir à M. Benoît DE SAINT-SERNIN), M. Benoît DE SAINT-SERNIN (sauf délibération n°2015-12-10), M. Olivier LEBRUN, M. Jean-Michel ISSAKIDIS et Mme Marie DENAISON.

Absents excusés :

M. Richard RIVAUD a donné pouvoir à Mme Caroline DOUCERAIN,
Mme Amélie GOLKA a donné pouvoir à Mme Nathalie JAQUEMET,
Mme Laurence de PINS a donné pouvoir à Mme Karin LE MENE,
M. Frédéric BUONO-BLONDEL a donné pouvoir à Mme BRAU,
Mme Marie BOËLLE a donné pouvoir à M. Alain NOURISSIER,
M. Michel BANCAL a donné pouvoir à M. Thierry VOITELLIER,
Mme Magali ORDAS a donné pouvoir à M. Erik LINQUIER,
Mme Florence MELLOR a donné pouvoir à Mme Corinne BEBIN,
Mme Martine SCHMIT a donné pouvoir à M. François LAMBERT,
Mme Isabelle THIS SAINT-JEAN a donné pouvoir à M. Sébastien DURAND,
Mme Jane-Marie HERMANN a donné pouvoir à M. Jean-Michel ISSAKIDIS.
M. Laurent DELAPORTE,

Secrétaire de séance : **M. François-Xavier BELLAMY**

Date de convocation : 24 novembre 2015

Date d'affichage du compte-rendu : 2 décembre 2015

Nombre de conseillers en exercice : 64

Titre : Pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Approbation des tarifs des locations et des services proposés.

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

Vu l'article L.5216-5 I al 1 du Code général des collectivités territoriales ;
 Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;
 Vu la 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 délibération n°2014-06-36 du Conseil communautaire du 23 juin 2014 relative à l'approbation des tarifs 2014 et 2015 de la pépinière d'entreprises pour la location des bureaux, des parkings, des salles de réunion, les services et la domiciliation.
 Vu l'avis favorable de la commission développement économique rendu le 5 novembre 2015.

- La pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (CAVGP), située 2 place de Touraine à Versailles, a commencé son activité en avril 2012. Elle propose 49 bureaux d'une superficie de 12 m². Au 1^{er} octobre 2015, elle héberge 33 entreprises et 1 association. Son taux d'occupation est très positif puisqu'il atteint les 98% au 1^{er} octobre 2015.

Il est proposé de maintenir pour l'année 2016, les tarifs actuels de la pépinière d'entreprise pour les 4 raisons suivantes :

- le tarif actuel, appliqué depuis le 1^{er} juillet 2014, résulte d'une baisse du tarif initial de 2012, considéré alors comme trop élevé ce qui expliquait, en partie, une attractivité moindre de la pépinière et un taux de remplissage de l'ordre de 70% ;
- le tarif actuel reste supérieur au tarif des pépinières proches et concurrentes de la CAVGP ;
- le marché de l'immobilier de bureaux est atone comme le montre l'évolution à la baisse 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) ;
- la conjoncture économique est très difficile, a fortiori pour les créateurs d'entreprises qui doivent être particulièrement attentifs à leurs dépenses.

Les tarifs projetés pour l'année 2016 sont classés en deux catégories : tarification des bureaux et tarification des services.

- Proposition de tarification des bureaux :

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, maintenance technique),
- le forfait d'accès aux services et aux équipements communs : accueil, réception du courrier, etc.

Pour les conventions d'hébergement qui seront signées à compter du 1^{er} janvier 2016, le prix de location des bureaux par m² est fixé à :

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
1er semestre	135	55	55	245
2ème semestre	189	55	55	299
3ème semestre	243	55	55	353
4ème, 5ème et 6ème semestre	270	55	55	380
7ème et 8ème semestre	297	55	55	407

Afin d'accompagner le démarrage des jeunes entreprises, les tarifs de location des bureaux sont progressifs sur la durée de la première convention d'hébergement (24 mois). Le montant de la redevance du quatrième semestre de 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'à la sortie de la pépinière, au terme du premier contrat de 24 mois d'hébergement, les entreprises doivent être en capacité de payer le prix pratiqué par le secteur de l'immobilier de bureau. De plus, une augmentation de 10% de la redevance est appliquée la quatrième année afin d'inciter les entreprises à quitter la pépinière.

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.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2016, le prix de location d'un deuxième bureau de 12 m² et des bureaux suivants est fixé à :

Période en mois	Redevance Progressif par période € HT/m ² /an	Charges € HT/m ² /an	Services € HT/m ² /an	Total € HT/m ² /an
1er semestre	122	50	50	222
2ème semestre	170	50	50	270
3ème semestre	219	50	50	319
4 ^{ème} , 5 ^{ème} et 6 ^{ème} semestre	243	50	50	343
7 ^{ème} et 8 ^{ème} semestre	267	50	50	367

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.

- Tarification des services :
 - pour les parkings, il est proposé pour 2016 de maintenir le tarif fixé depuis le 1^{er} juillet 2014, soit :

		période	€ HT par mois
Place de parking	Automobile	mensuel	40
Place de parking	2 roues	mensuel	10

- pour les salles de réunion, il est proposé pour 2016 de maintenir le tarif fixé depuis le 1^{er} juillet 2014, soit :

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

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.

- 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 en 2016 proposés sont ceux fixés depuis le 1^{er} juillet 2014, soit :

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

- pour les contrats de domiciliation :

Des contrats de domiciliation sont 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.

Le prix proposé des domiciliations en 2016 est celui fixé depuis le 1^{er} juillet 2014, soit 50 € HT/mois.

Pour mémoire, au 1^{er} octobre 2015, sept entreprises étaient domiciliées à la pépinière d'entreprises.

- 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, cartes d'accès à l'immeuble et aux bureaux.

Pour 2016, il est proposé de maintenir les tarifs des services votés précédemment puisqu'ils correspondent aux prix résultant des marchés publics passés par la CAVGP, soit :

téléphone et internet		
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) 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		
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 Etats-Unis	0,07	0,09
Maghreb	0,07	0,30
Reste de l'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
	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

Télécopie		
Emission et Réception par page		
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

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,
Il est proposé au Conseil communautaire :

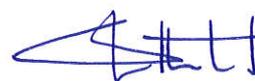
- 1) d'approuver les tarifs de la pépinière d'entreprises applicables à compter du 1^{er} janvier 2016 pour les bureaux, les parkings, les salles de réunion, le coworking (ou espace de travail partagé), la domiciliation et les services ;
- 2) d'inscrire les recettes correspondantes au budget de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc au chapitre 75 : « autres recettes de gestion » sur la nature 752 pour la location des bureaux et au chapitre 70 : « produits des services », nature 70878 : « autres produits » pour les parkings, les salles de réunion, le coworking, la domiciliation, les services et le chapitre 16 : « emprunts et dettes », nature 165 : « cautions » pour les dépôts de garantie, fonction 90 : « interventions économiques ».

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

Nombre de présents : 52
Nombre de pouvoirs : 11
Nombre de suffrages exprimés : 62 (incluant les pouvoirs)

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

Pour le Président,
Par délégation,



Olivier BERTHELOT
Directeur général des services



Contrôle de Légalité

Compte-rendu d'horodatage de l'acte n° : 2015_12_05

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

Date de décision : 01/12/2015

Nature de l'acte : Délibérations

Classification : 7.2. Fiscalité

Rédacteur : Emilie Briand

AR reçu le : 10/12/2015 00:00:00

N° AR : 078-247800584-20151201-2015_12_05-DE

Pièces jointes :

2015-12-05 - tarifs de la pépinière d'entreprises de Versailles.pdf

Historique :

10/12/2015 14:13:26	Reçu	Tiphaine Le Dilhuit
10/12/2015 14:15:15	En cours de transmission	
10/12/2015 14:16:59	Transmis en Préfecture	
10/12/2015 14:22:33	Accusé de réception reçu	