



RELEVÉ DE LA DÉCISION N° 2024 04 14

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 23 mai 2024

(en application de la délibération du Conseil Communautaire
en date du 30 juillet 2020 portant délégation de compétence au Bureau)

L'an deux mille vingt-quatre, le 23 mai, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 16 mai, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération, à Givrand, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Présents : François BLANCHET, Isabelle TESSIER, André COQUELIN, Kathia VIEL, Thierry FAVREAU, Isabelle DURANTEAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Philippe MOREAU, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU, Lucien PRINCE, Dominique MALARY.

Hôtel d'entreprises du Vendéopôle à Saint Révérend : détermination des tarifs de location

En 2019, la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie a décidé de faire construire un Hôtel d'entreprises intercommunal, sur le Vendéopôle de Givrand - Saint Révérend, juste en face du pisciniste Ménard Créations.

Les travaux ont démarré en septembre 2023, et le bâtiment devrait normalement être réceptionné en juillet 2024.

Pour rappel, le bâtiment contiendra 8 ateliers de 50 à 118 m², et 4 bureaux de 14 à 19 m², ainsi que des équipements mutualisés, comme une tisanerie de 10 m² ou une salle de réunion de 23 m².

A quelques mois de son ouverture, il convient aujourd'hui de définir le montant des loyers des 12 modules qui vont être mis en location à des entreprises.

I. Le coût de revient de l'Hôtel d'entreprises

A ce jour, le coût de l'opération s'élève à 1 275 016 € HT, duquel il faut déduire une subvention à percevoir de 41 500 €, ce qui se traduit, pour le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, par un coût de revient final de 1 233 516 € HT.

D'un point de vue strictement comptable, la Collectivité a prévu d'amortir l'équipement sur 15 ans, et de rembourser le prêt bancaire correspondant sur 15 ans également.

Si on y ajoute les intérêts d'emprunt, la somme globale à rembourser va alors s'élever à 1 511 640 €, soit 100 776 € par an, c'est-à-dire 8 398 € par mois, pendant 15 ans.

II. Rappel des tarifs de location de l'Hôtel d'entreprises de Brétignolles sur Mer

L'Hôtel d'entreprises intercommunal de Brétignolles sur Mer, construit en 2008 par la Communauté de Communes « Côte de Lumière », est composé de 5 bureaux (16 et 17 m²) et de 5 ateliers (44, 55 et 75 m²).

Les tarifs de location 2024 sont les suivants :

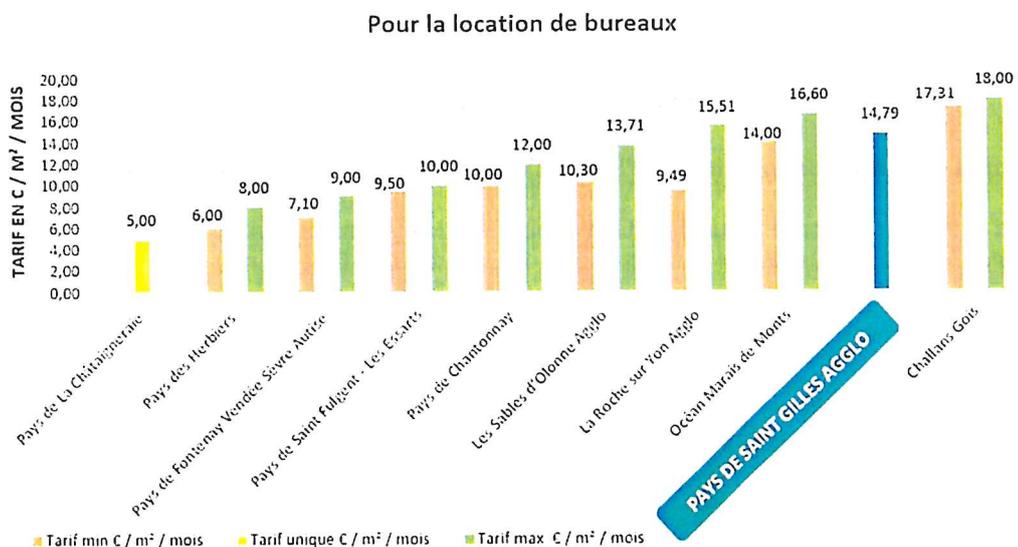
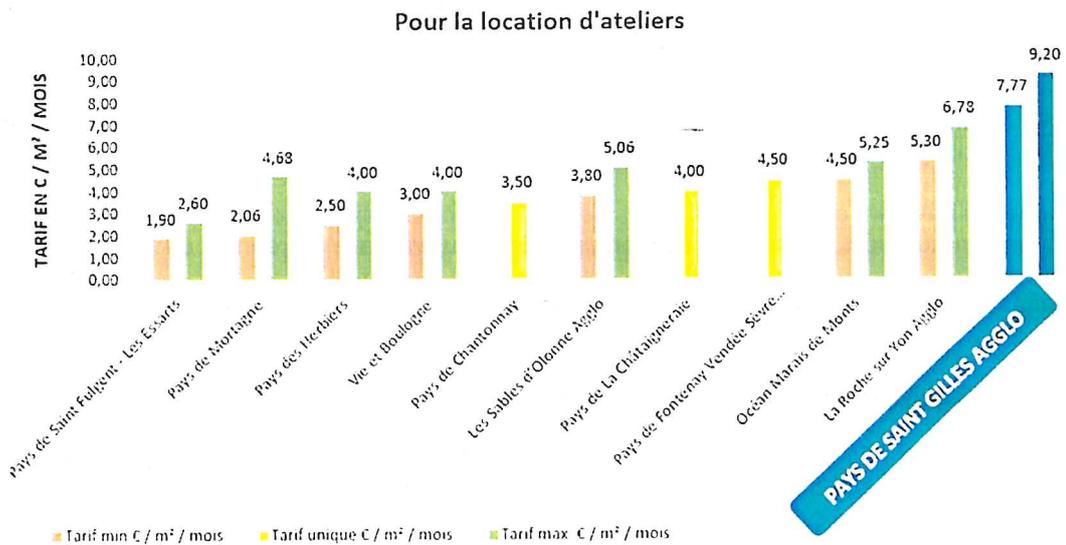
| | Prix de location HT / m ² / mois | Charges communes mensuelles HT / m ² / mois | Loyer total HT / m ² / mois |
|---------------------------------|---|--|--|
| Bureau 16 ou 17 m ² | 14,00 € | 0,79 € | 14,79 € |
| Atelier 44 ou 55 m ² | 8,42 € | 0,79 € | 9,21 € |
| Atelier 75 m ² | 6,99 € | 0,79 € | 7,78 € |

III. Les tarifs de location ailleurs sur des équipements quasi identiques

En février 2024, le service « Développement Economique » du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération a mené une enquête sur les prix de location de bureaux et d'ateliers (en hôtels d'entreprises ou pépinières d'entreprises), pratiqués par des collectivités locales vendéennes ou bien de départements limitrophes.

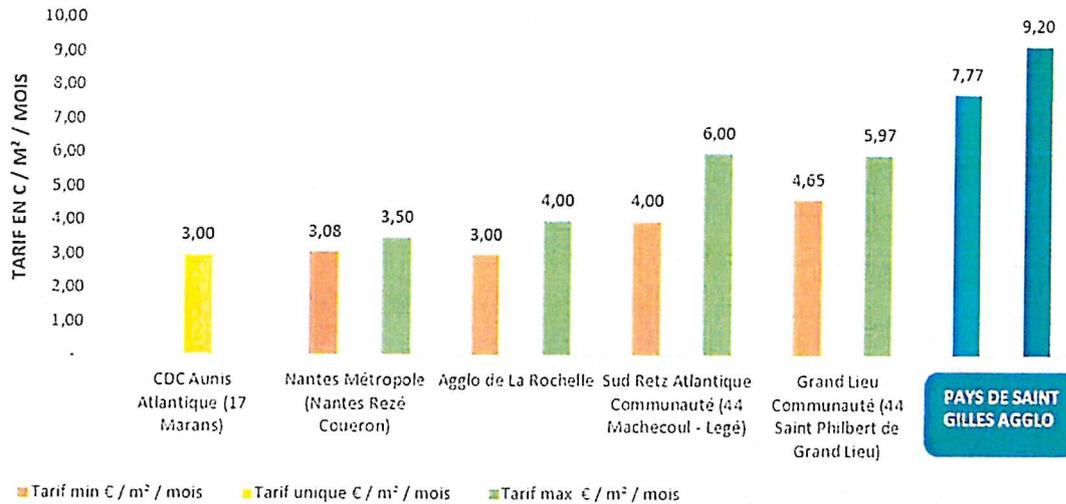
Les résultats sont les suivants :

A. Situation tarifaire actuelle de l'Agglomération par rapport aux autres collectivités vendéennes

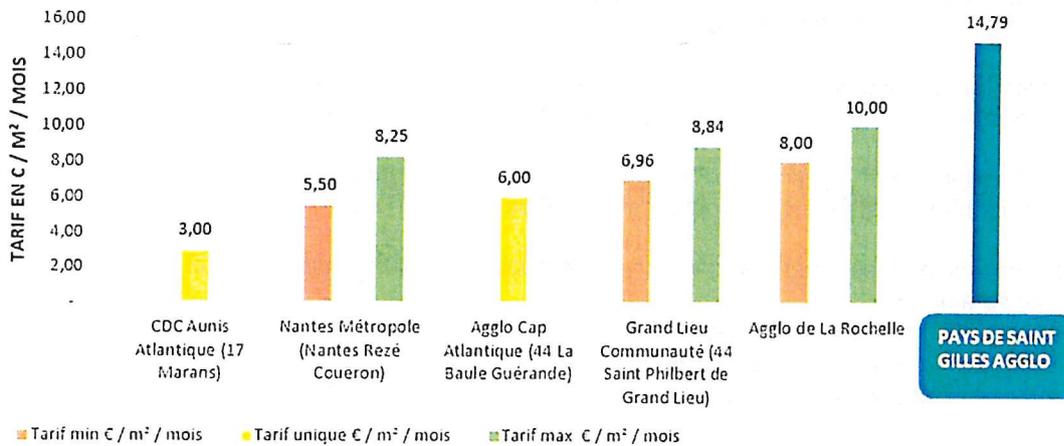


B. Situation tarifaire actuelle de l'Agglomération par rapport à des collectivités de départements limitrophes

Pour la location d'ateliers



Pour la location de bureaux



IV. Quels loyers pratiquer dans ce nouvel Hôtel d'entreprises ?

Considérant qu'il doit y avoir une certaine cohérence tarifaire entre les deux Hôtels d'entreprises de la Communauté d'Agglomération (Brétignolles sur Mer et Vendéopôle), il est proposé de fixer les loyers du Vendéopôle « en se calant » sur les loyers de Brétignolles sur Mer, mais en appliquant un taux de majoration justifié par :

- un équipement tout neuf et dernier cri,
- une localisation au barycentre du canton,
- une forte visibilité sur l'axe Saint Gilles Croix de Vie - La Roche sur Yon.

Il est ainsi présenté, ci-dessous, 8 scénarios bâtis en fonction du taux de majoration (par rapport aux loyers de l'Hôtel d'entreprises de Brétignolles sur Mer), décidé par les élus sur une échelle variant de + 5 % à + 40 %.

Le tableau, qui suit, indique les incidences du niveau de majoration retenu sur :

- le montant des loyers,
- les recettes pour la Communauté d'Agglomération,

- la capacité de la Collectivité à financer l'investissement réalisé, sur une période déterminée.

| Taux de majoration par rapport aux prix de Brétignolles/Mer | + 5 % | + 10 % | + 15 % | + 20 % | + 25 % | + 30 % | + 35 % | + 40 % |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------|------------------|------------------|-------------|------------------|
| Prix unitaire HT loyer mensuel des bureaux au m ² (hors charges communes) | 14.70 € | 15.40 € | 16.10 € | 16.80 € | 17.50 € | 18.20 € | 18.90 € | 19.60 € |
| Prix unitaire HT loyer mensuel des petits ateliers au m ² (hors charges communes) | 8.84 € | 9.26 € | 9.68 € | 10.10 € | 10.53 € | 10.95 € | 11.37 € | 11.79 € |
| Prix unitaire HT loyer mensuel des grands ateliers au m ² (hors charges communes) | 7.34 € | 7.69 € | 8.04 € | 8.39 € | 8.74 € | 9.09 € | 9.44 € | 9.79 € |
| Montant mensuel HT du loyer (hors charges communes) pour un bureau de 19 m ² | 279.30 € | 292.60 € | 305.90 € | 319.20 € | 332.50 € | 345.80 € | 359.10 € | 372.40 € |
| Montant mensuel HT du loyer (hors charges communes) pour un petit atelier de 50 m ² | 442.00 € | 463.00 € | 484.00 € | 505.00 € | 526.50 € | 547.50 € | 568.50 € | 589.50 € |
| Montant mensuel HT du loyer (hors charges communes) pour un grand atelier de 118 m ² | 866.12 € | 907.42 € | 948.72 € | 990.02 € | 1 031.32 € | 1 072.62 € | 1 113.92 € | 1 155.22 € |
| Recettes totales annuelles HT (hors charges communes) si les 12 modules sont occupés | 73 178.53 € | 76 663.22 € | 80 147.92 € | 83 632.61 € | 87 117.30 € | 90 601.99 € | 94 086.68 € | 97 571.38 € |
| Nombre d'années pour pouvoir rembourser l'emprunt si les 12 modules sont occupés | 20 ans et 7 mois | 19 ans et 8 mois | 18 ans et 10 mois | 18 ans | 17 ans et 4 mois | 16 ans et 8 mois | 16 ans | 15 ans et 6 mois |

Quel montant de charges communes facturer en 2024 ?

À l'Hôtel d'entreprises de Brétignolles sur Mer, les charges communes (eau et électricité des parties communes, maintenance et petites réparations, nettoyage) sont calculées en fonction des dernières charges récupérables disponibles. Ainsi, pour fixer les tarifs 2024, les dernières charges récupérables disponibles ont été celles de l'année 2022.

Bien évidemment le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération ne dispose, à ce jour, d'aucune donnée du passé concernant le niveau des charges communes de l'Hôtel d'entreprises du Vendéopôle.

Aussi, est-il proposé de reprendre le même niveau de facturation des charges communes qu'à Brétignolles sur Mer, c'est-à-dire un montant mensuel de 0,79 € HT/m².

Dans ces conditions, les charges communes à payer, en 2024, dans l'Hôtel d'entreprises du Vendéopôle seraient de :

- 15,01 € HT/mois pour un bureau de 19 m²,
- 39,50 € HT/mois pour un atelier de 50 m²,
- 93,22 € HT/mois pour un atelier de 118 m².

Faut-il accorder une remise aux locataires en cas d'occupation de plusieurs modules ?

Le 18 septembre 2008, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes « Côte de Lumière » avait décidé d'accorder une remise à tout locataire de l'Hôtel d'entreprises de Brétignolles sur Mer qui prendrait en location au moins deux modules.

Cette remise, fixée à 10 % sur le montant total des loyers, s'applique encore, à ce jour, à Brétignolles sur Mer, et d'ailleurs trois locataires actuels en bénéficient.

La question qui se pose, aujourd'hui, est de savoir s'il faut appliquer la même disposition à l'Hôtel d'entreprises du Vendéopôle.

Saisi de la question le 2 avril 2024, les membres du Groupe de Travail « Développement Economique » ont émis un avis favorable pour :

- retenir, concernant le montant des loyers du nouvel Hôtel d'entreprises, un taux de majoration de + 5 % par rapport aux loyers pratiqués actuellement à l'Hôtel d'entreprises de Brétignolles sur Mer,
- reprendre, pour l'année 2024, le même niveau de facturation des charges communes qu'à l'Hôtel d'entreprises de Brétignolles sur Mer,
- accorder une remise aux locataires, en cas d'occupation de plusieurs modules, dans les mêmes conditions qu'à l'Hôtel d'entreprises de Brétignolles sur Mer.

Les préconisations des membres du Groupe de Travail « Développement Economique » sont synthétisées dans le tableau ci-dessous des tarifs de location 2024 de l'Hôtel d'entreprises du Vendéopôle.

Tarifs 2024 des ateliers et des bureaux de l'Hôtel d'entreprises en euros HT
En vertu d'une décision du Bureau Communautaire du 23 mai 2024

| Module | Désignation | Surface (m ²) | Redevance mensuelles 2024 HT | Charges mensuelles HT | Loyer total 2024 HT |
|--------------|-------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Module n° 1 | Atelier 1 | 50 | 442,00 € | 39,50 € | 481,50 € |
| Module n° 2 | Atelier 2 | 50 | 442,00 € | 39,50 € | 481,50 € |
| Module n° 3 | Atelier 3 | 69 | 609,96 € | 54,51 € | 664,47 € |
| Module n° 4 | Atelier 4 | 69 | 609,96 € | 54,51 € | 664,47 € |
| Module n° 5 | Atelier 5 | 89 | 653,26 € | 70,31 € | 723,57 € |
| Module n° 6 | Atelier 6 | 89 | 653,26 € | 70,31 € | 723,57 € |
| Module n° 7 | Atelier 7 | 118 | 866,12 € | 93,22 € | 959,34 € |
| Module n° 8 | Atelier 8 | 118 | 866,12 € | 93,22 € | 959,34 € |
| Module n° 9 | Bureau 1 | 14 | 205,80 € | 11,06 € | 216,86 € |
| Module n° 10 | Bureau 2 | 18 | 264,60 € | 14,22 € | 278,82 € |
| Module n° 11 | Bureau 3 | 14 | 205,80 € | 11,06 € | 216,86 € |
| Module n° 12 | Bureau 4 | 19 | 279,30 € | 15,01 € | 294,31 € |

**Le Bureau Communautaire,
Dûment convoqué,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5216-1 et suivants, et L5216-5-I.1°,

Vu la délibération n° 2020-4-02 en date du 30 juillet 2020 portant délégation d'une partie des attributions du Conseil Communautaire au Bureau Communautaire et au Président,

Vu l'avis favorable du Groupe de Travail « Développement Economique » en date du 2 avril 2024,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : d'approuver les tarifs de location de l'Hôtel d'entreprises du Vendéopôle pour 2024, tels qu'ils sont proposés au rapport et applicables à compter du 1^{er} juillet 2024 ;

Article 2 : d'accorder, à tout locataire prenant location au moins deux modules (atelier ou bureau) de l'Hôtel d'entreprises du Vendéopôle, une remise de 10 % sur le montant total HT des loyers.

Fait et délibéré,

Les jour, mois et an que dessus,

Au registre sont les signatures,

Pour copie conforme,

Givrand, le 28 mai 2024

Le Président,

François BLANCHET



Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 28 MAI 2024
- de la publication sur le site www.paysaintgilles.fr le : 28 MAI 2024

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr.