



RELEVÉ DE LA DÉCISION N° 2025 01 08

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 16 janvier 2025

(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-cinq, le 16 janvier, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 9 janvier, 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, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Philippe MOREAU, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU, Lucien PRINCE.

Excusés : Yann THOMAS, Dominique MALARY.

Hôtel d'Entreprises « Bréti LAB » à Brétignolles sur Mer : détermination des tarifs de location 2025

Chaque fin d'année, la Communauté d'Agglomération réexamine les montants des loyers de l'hôtel d'entreprises de Brétignolles sur Mer (redevance d'occupation + charges communes), afin de déterminer l'évolution des conditions tarifaires pour la nouvelle année.

1 - Evolution de la redevance d'occupation

L'article L.145-34 du Code de Commerce, modifié par la loi Pinel, stipule que, dans le cadre de l'exercice d'activités artisanales et commerciales, la référence à utiliser pour calculer l'augmentation annuelle n'est plus l'Indice du Coût de la Construction (ICC), mais désormais l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).

Pour la révision de la redevance d'occupation, la référence à prendre en compte est l'évolution de l'ILC entre le 2^{ème} trimestre de l'année en cours et le 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

L'ILC au 2^{ème} trimestre 2024 s'élève à **136,72**, contre **131,81** au 2^{ème} trimestre 2023 (source INSEE), soit une hausse de **3,73 %** sur 1 an.

2 - Evolution des charges communes

Les charges communes (eau, électricité des parties communes, maintenance, nettoyage) sont, quant à elles, calculées en fonction des dernières charges récupérables disponibles.

Les charges récupérables de 2023, retenues pour les loyers 2025 de l'Hôtel d'entreprises, s'élèveront à 0,92 € HT /m² par mois.

3 - Tarifs de location en 2024

Pour mémoire, les tarifs de location pratiqués en 2024 sont les suivants :

DESIGNATION	Surface (m ²)	REDEVANCE mensuelle 2024 en € HT	CHARGES COMMUNES mensuelles 2024 en € HT	LOYER mensuel 2024 HT	Taux d'évolution par rapport à N - 1
		Evolution plafonnée à 3,5 %	0,79 € / m ²	(redevance + cc)	
Bureau 1	17	238,15 €	13,43 €	251,58 €	3,96%
Bureau 2	16	224,14 €	12,64 €	236,78 €	3,96%
Bureau 3	17	238,15 €	13,43 €	251,58 €	3,96%
Bureau 4	16	224,14 €	12,64 €	236,78 €	3,96%
Bureau 5	17	238,15 €	13,43 €	251,58 €	3,96%
Atelier 1	55	462,98 €	43,45 €	506,43 €	4,24%
Atelier 2	44	370,38 €	34,76 €	405,14 €	4,24%
Atelier 3	55	462,98 €	43,45 €	506,43 €	4,24%
Atelier 4	75	524,01 €	59,25 €	583,26 €	4,38%
Atelier 5	75	524,01 €	59,25 €	583,26 €	4,38%
Total	387	3 507,08 €	305,73 €	3 812,81 €	4,19%

4 - Nouveaux tarifs de location pour 2025 (à compter du 1^{er} mars 2025)

Tenant compte de l'augmentation de l'indice ILC observé sur le 2^{ème} trimestre entre 2023 et 2024, et de l'évolution des charges communes, les tarifs de location 2025 devraient logiquement être les suivants :

DESIGNATION	Surface (m ²)	REDEVANCE mensuelle 2025 en € HT	CHARGES COMMUNES mensuelles 2025 en € HT	LOYER mensuel 2025 HT	Taux d'évolution par rapport à N - 1
		Evolution ILC = 3,73 %	0,92 € / m ²	(redevance + cc)	
Bureau 1	17	247,04 €	15,64 €	262,68 €	4,41%
Bureau 2	16	232,50 €	14,72 €	247,22 €	4,41%
Bureau 3	17	247,04 €	15,64 €	262,68 €	4,41%
Bureau 4	16	232,50 €	14,72 €	247,22 €	4,41%
Bureau 5	17	247,04 €	15,64 €	262,68 €	4,41%
Atelier 1	55	480,25 €	50,60 €	530,85 €	4,82%
Atelier 2	44	384,19 €	40,48 €	424,67 €	4,82%
Atelier 3	55	480,25 €	50,60 €	530,85 €	4,82%
Atelier 4	75	543,55 €	69,00 €	612,55 €	5,02%
Atelier 5	75	543,55 €	69,00 €	612,55 €	5,02%
Total	387	3 637,89 €	356,04 €	3 993,93 €	4,75%

Ainsi, si on suit ce qui est prévu dans les conventions d'occupation signées avec les locataires, les loyers devraient alors subir une augmentation de 4,75 % en moyenne, à partir du début d'année 2025.

Pour mémoire, il est rappelé que, il y a trois ans, jugeant excessive la hausse annuelle réglementaire de 2,59 % de l'Indice des Loyers Commerciaux (hors la hausse déjà programmée des charges communes de l'Hôtel d'entreprises), le Bureau Communautaire du 25 novembre 2021 avait décidé (en pleine période de sortie de crise sanitaire de Covid 19) de ne pas augmenter la redevance d'occupation sur 2022.

Saisi de la question le 10 décembre 2024, le Groupe de Travail « Développement Economique » a estimé inopportune une hausse moyenne des loyers de 4,75 %, dans un contexte de difficultés croissantes à trouver des locataires dans les Hôtels d'entreprises, et a ainsi suggéré de ne pas augmenter la redevance d'occupation sur 2025, à titre exceptionnel.

Si cette proposition était retenue par le Bureau Communautaire pour 2025, les loyers des entreprises locataires seraient alors ceux indiqués dans le tableau figurant ci-dessous, correspondant à une augmentation moyenne de 1,32 % sur un an (due exclusivement à l'augmentation des charges communes), c'est-à-dire équivalente au niveau actuel de l'inflation (+ 1,3 % à fin novembre 2024 selon l'INSEE).

Proposition alternative soumise par le Groupe de Travail « Développement Economique » :

DESIGNATION	Surface (m ²)	REDEVANCE mensuelle 2025 en € HT	CHARGES COMMUNES mensuelles 2025 en € HT	LOYER mensuel 2025 HT	Taux d'évolution par rapport à N - 1
		Evolution ILC = 3,73 % - Evolution appliquée = 0%	0,92 € / m ²	(redevance + cc)	
Bureau 1	17	238,15 €	15,64 €	253,79 €	0,88%
Bureau 2	16	224,14 €	14,72 €	238,86 €	0,88%
Bureau 3	17	238,15 €	15,64 €	253,79 €	0,88%
Bureau 4	16	224,14 €	14,72 €	238,86 €	0,88%
Bureau 5	17	238,15 €	15,64 €	253,79 €	0,88%
Atelier 1	55	462,98 €	50,60 €	513,58 €	1,41%
Atelier 2	44	370,38 €	40,48 €	410,86 €	1,41%
Atelier 3	55	462,98 €	50,60 €	513,58 €	1,41%
Atelier 4	75	524,01 €	69,00 €	593,01 €	1,67%
Atelier 5	75	524,01 €	69,00 €	593,01 €	1,67%
Total	387	3 507,08 €	356,04 €	3 863,12 €	1,32%

Le Bureau Communautaire,
Dûment convoqué,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5211-10, L5216-1 et suivants, et L5216-5-I.1°,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.2221-1,

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

Vu l'avis émis par le Groupe de Travail « Développement Economique » lors de sa séance du 10 décembre 2024, préconisant de ne pas appliquer l'évolution de l'ILC sur les tarifs de location définis,

Vu le rapport,

Considérant l'évolution de l'index ILC,

Considérant le contexte économique actuel,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : de fixer les tarifs 2025 de redevance d'occupation des locaux du « Bréti LAB », en appliquant l'évolution de l'indice sur les loyers commerciaux conformément aux dispositions de la convention d'occupation temporaire conclue, et tels que présentés au rapport en n'appliquant pas, à titre exceptionnel, l'évolution de l'indice sur les loyers commerciaux ;

Article 2 : de préciser que les tarifs de redevance d'occupation des locaux du « Bréti LAB » sont les suivants :

DESIGNATION	Surface (m ²)	REDEVANCE mensuelle 2025 en € HT	CHARGES COMMUNES mensuelles 2025 en € HT	LOYER mensuel 2025 HT	Taux d'évolution par rapport à N - 1
		Evolution ILC = 3,73 % - Evolution appliquée = 0%	0,92 € / m ²	(redevance + cc)	
Bureau 1	17	238,15 €	15,64 €	253,79 €	0,88%
Bureau 2	16	224,14 €	14,72 €	238,86 €	0,88%
Bureau 3	17	238,15 €	15,64 €	253,79 €	0,88%
Bureau 4	16	224,14 €	14,72 €	238,86 €	0,88%
Bureau 5	17	238,15 €	15,64 €	253,79 €	0,88%
Atelier 1	55	462,98 €	50,60 €	513,58 €	1,41%
Atelier 2	44	370,38 €	40,48 €	410,86 €	1,41%
Atelier 3	55	462,98 €	50,60 €	513,58 €	1,41%
Atelier 4	75	524,01 €	69,00 €	593,01 €	1,67%
Atelier 5	75	524,01 €	69,00 €	593,01 €	1,67%
Total	387	3 507,08 €	356,04 €	3 863,12 €	1,32%

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document en exécution de la présente décision.

Fait et délibéré,
Les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 22 JAN. 2025
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 22 JAN. 2025

Givrand, le 21 janvier 2025

Le Président,

François BLANCHET



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.