

**RELEVÉ DE LA DÉCISION N° 2026 01 12**

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération

Lors de sa réunion du 15 janvier 2026(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-six, le 15 janvier, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 8 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, Kathia VIEL, Thierry FAVREAU, Isabelle DURANTEAU, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Philippe MOREAU, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU, Lucien PRINCE, Dominique MALARY.

Excusés : André COQUELIN, Yann THOMAS.

Hôtel Entreprises « Vendéopôle LAB » à Saint Révérend : détermination des tarifs de location 2026

Chaque fin d'année, la Communauté d'Agglomération réexamine les montants des loyers de l'Hôtel d'Entreprises de Saint Révérend (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 2025 s'élève à 136,81, contre 136,72 au 2^{ème} trimestre 2024 (source INSEE), soit une hausse de 0,07 % 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.

Cependant, étant donné que le Vendéopôle LAB n'a été mis en service qu'à compter du mois de juillet 2025, les charges communes propres à cet espace ne sont pas encore établies pour une année pleine.

Ainsi, pour les tarifs 2026, il est proposé de se baser sur les charges communes du Bréti LAB, qui présente des caractéristiques similaires en termes de structure et de fonctionnement. Cette approche permettra d'assurer une estimation à peu près juste et réaliste des charges, en attendant que les données spécifiques au Vendéopôle LAB soient disponibles sur une année de fonctionnement pleine et entière.

Pour rappel, la superficie totale des locaux du Pôle d'Entreprises, hors parties communes, est de 717 m².

Comptes	Charges communes récupérables 2024 (au Bréti-LAB)	Montant (HT)
60611	Eau et assainissement	188,86 €
60612	Énergie - Électricité	2 454,60 €
60632	Fourniture de petit équipement	148,32 €
6156	Maintenance	47,25 €
6283	Frais de nettoyage des locaux	1 289,20 €
Total des charges récupérables		4 128,23 €
Charges locative /an/m²		10,67 €
Charges locative /mois/m²		0,89 €

Évolution des charges communes		
2026	2025	évolution %
0,89 €	0,92 €	- 3,26

Les charges récupérables, retenues pour les loyers 2026 de l'Hôtel d'Entreprises, s'élèveront donc à 0,89 € HT /m² par mois.

3 - Nouveaux tarifs de location par module - 2026

Rappel tarifs de location en 2025

DESIGNATION	Surface (m²)	REDEVANCE mensuelle 2025 en € HT	CHARGES COMMUNES mensuelles 2025 en € HT	LOYER mensuel 2025 HT	Taux d'évolution par rapport à N - 1
			0,92 € / m²	(redevance + cc)	
Bureau 1	14	205,80 €	12,88 €	218,68 €	0,84%
Bureau 2	18	264,60 €	16,56 €	281,16 €	0,84%
Bureau 3	14	205,80 €	12,88 €	218,68 €	0,84%
Bureau 4	19	279,30 €	17,48 €	296,78 €	0,84%
Atelier 1	50	442,00 €	46,00 €	488,00 €	1,35%
Atelier 2	50	442,00 €	46,00 €	488,00 €	1,35%
Atelier 3	69	609,96 €	63,48 €	673,44 €	1,35%
Atelier 4	69	609,96 €	63,48 €	673,44 €	1,35%
Atelier 5	89	653,26 €	81,88 €	735,14 €	1,60%
Atelier 6	89	653,26 €	81,88 €	735,14 €	1,60%
Atelier 7	118	866,12 €	108,56 €	974,68 €	1,60%
Atelier 8	118	866,12 €	108,56 €	974,68 €	1,60%
Total	717	6 098,18 €	659,64 €	6 757,82 €	1,40%

Tenant compte de l'augmentation de l'indice ILC observé sur le 2^{ème} Trimestre entre 2024 et 2025, et de l'évolution des charges communes enregistrées à l'Hôtel d'Entreprises de Brétignolles sur Mer (la référence immobilière retenue lors de la fixation des tarifs en 2025), les tarifs de location 2026 seront ainsi les suivants :

Nouveaux tarifs 2026

DESIGNATION	Surface (m²)	REDEVANCE mensuelle 2026 en € HT	CHARGES COMMUNES mensuelles 2026 en € HT	LOYER mensuel 2026 HT	Taux d'évolution par rapport à N - 1
		Evolution ILC = 0,07 %	0,89 € / m²	(redevance + cc)	
Bureau 1	14	205,94 €	12,46 €	218,40 €	-0,13%
Bureau 2	18	264,79 €	16,02 €	280,81 €	-0,13%
Bureau 3	14	205,94 €	12,46 €	218,40 €	-0,13%
Bureau 4	19	279,50 €	16,91 €	296,41 €	-0,13%
Atelier 1	50	442,31 €	44,50 €	486,81 €	-0,24%
Atelier 2	50	442,31 €	44,50 €	486,81 €	-0,24%

Atelier 3	69	610,39 €	61,41 €	671,80 €	-0,24%
Atelier 4	69	610,39 €	61,41 €	671,80 €	-0,24%
Atelier 5	89	653,72 €	79,21 €	732,93 €	-0,30%
Atelier 6	89	653,72 €	79,21 €	732,93 €	-0,30%
Atelier 7	118	866,73 €	105,02 €	971,75 €	-0,30%
Atelier 8	118	866,73 €	105,02 €	971,75 €	-0,30%
Total	717	6 102,45 €	638,13 €	6 740,58 €	-0,26%

Saisi de la question le 3 décembre 2025, le Groupe de Travail « Développement Economique » a émis un avis favorable à cette proposition de fixation des tarifs de location 2026.

Pour rappel : la prise en location d'au moins 2 modules d'un même Hôtel d'Entreprises communautaire permet au locataire de bénéficier d'une remise de 10 % sur le montant total HT des loyers (Décision n° 2024 04 14 du Bureau Communautaire en date du 23 mai 2024). Cette mesure n'est toutefois pas cumulable avec d'autres dispositifs de réduction de loyer pouvant exister.

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 le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

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 3 décembre 2025,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article unique : d'approuver les tarifs de location de l'Hôtel d'Entreprises « Vendéopôle LAB » de Saint Révérend pour 2026, tels qu'ils sont proposés au rapport et applicables à compter du 1^{er} mars 2026.

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 : 16 JAN. 2026
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 16 JAN. 2026

Givrand, le 16 janvier 2026

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.