

Reçu en Préfecture le **23/12/24**
Affiché le : **24/12/24**
N° 085-248500589-20241219-153958-DE-1-1

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

SÉANCE DU 19 DÉCEMBRE 2024

Sous la présidence de Monsieur Luc Bouard, Président

Présents : 34

Monsieur Luc Bouard, Madame Anne Aubin-Sicard, Monsieur Jacky Godard, Monsieur Thierry Ganachaud, Madame Alexandra Gaboriau, Monsieur David Bély, Monsieur Manuel Guibert, Madame Françoise Raynaud, Madame Sophie Montalétang, Monsieur Christophe Hermouet, Madame Annabelle Pillenière, Monsieur Pierre Lefebvre, Monsieur François Gilet, Madame Sylvie Durand, Monsieur Maximilien Schnel, Monsieur Patrick Durand, Madame Michelle Grellier, Monsieur Malik Abdallah, Monsieur Patrice Gaborit, Madame Christine Rambaud-Bossard, Madame Christine Rampillon, Madame Gisèle Seweryn, Monsieur Pascal Thibault, Madame Laurence Beaupeu, Monsieur Bernard Quenault, Madame Frédérique Pépin, Monsieur Jacques Besseau, Madame Patricia Lejeune, Monsieur Philippe Porté, Madame Martine Chantecaille, Madame Florence Lemaire, Monsieur Nicolas Hély, Madame Angélique Pasquereau, Monsieur Pierre Cassard.

Absents donnant pouvoir : 8

M. Yannick David à M. Luc Bouard, Mme Angie Leboeuf à Mme Michelle Grellier, Mme Isabelle Camand à M. Patrice Gaborit, Mme Nathalie Gosselin à M. Bernard Quenault, Mme Dominique Boisseau-Rapiteau à Mme Patricia Lejeune, M. Guy Batiot à Mme Martine Chantecaille, M. Stéphane Ibarra à Mme Florence Lemaire, M. Sébastien Allain à Mme Frédérique Pépin.

Excusés : M. Laurent Favreau, Mme Cécile Dreure.

Absent : Madame Marie-Claude Moreau.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrice GABORIT

Adopté à l'unanimité
42 voix pour

2	LOCO NUMERIQUE - MODIFICATION DE LA GRILLE TARIFAIRE
----------	---

Rapporteur : Monsieur Yannick David

EXPOSE DES MOTIFS

Outil dédié à l'accueil de jeunes entreprises du numérique (pépinière et hôtel), au coworking et à l'animation de la filière sur le territoire, la Loco numérique est gérée en direct par La Roche-sur-Yon Agglomération, excepté l'accompagnement des entreprises en pépinières géré par la SAEML ORYON via une Délégation de Service Public.

La Loco numérique est un pôle permettant aux jeunes structures entrepreneuriales de se déployer et de se renforcer sur le plan économique, juridique, social et administratif, afin de devenir des entreprises autonomes. Depuis son ouverture en 2014, elle a accueilli une quarantaine de jeunes entreprises qui ont trouvé ici un hébergement adapté au démarrage de leur activité.

Les entreprises en pépinière bénéficient d'une offre globale qui associe accompagnement et développement avec une aide au démarrage qui prend la forme d'un loyer attractif permettant ainsi aux jeunes entreprises qui ne disposent pas encore de trésorerie ou des garanties nécessaires pour accéder à des locaux professionnels à plein tarif de prendre le temps de se développer dans de bonnes conditions. Les entreprises bénéficient de ces espaces à un tarif locatif plus avantageux, avec une occupation limitée à quatre ans qui leur permet de se stabiliser et de trouver des locaux adaptés.

En plus des tarifs préférentiels, la Loco Numérique offre divers services essentiels pour le développement des entreprises, tels que le service courrier, une connexion internet haut débit, tout un programme d'animation ainsi que des salles de réunion et un espace d'accueil. Ces services visent à simplifier la vie des jeunes entreprises, leur permettant de se concentrer sur leur cœur de métier. De plus, un accompagnement peut être proposé, sous différentes formes (partenariat, mise en relation, accompagnement...). Cette dynamique de mutualisation des locaux et des services favorise également les échanges entre les entreprises, stimulant ainsi l'innovation et l'activité collective.

Un soutien essentiel mais onéreux pour l'EPCI

Jusqu'à présent, certaines charges ont été assumées par l'Agglomération, ce qui a permis de maintenir des coûts attractifs pour les locataires. Cependant, cet accompagnement ne peut perdurer dans le temps et la notoriété désormais assise de la Loco numérique permet d'orienter l'occupation des locaux vers une tarification plus équilibrée dans la répartition des charges entre bailleur et occupants. Ce rééquilibrage passe nécessairement par une réévaluation du montant des charges facturées aux entreprises afin de garantir la pérennité des services. Le montant des loyers reste quant à lui inchangé.

Dans ce cadre, une nouvelle grille tarifaire vous est proposée intégrant en un seul tarif loyer et charges, à compter du 1^{er} janvier 2025 et uniquement pour les nouveaux contrats conclus à compter de cette date. Cette réévaluation de la quote-part supplémentaire de charges s'appuie sur les dépenses réelles. La lecture d'un loyer chargé sera plus simple et lisible pour les entreprises et sera toujours accompagnée de l'affirmation d'une prise en charge par l'Agglomération.

Il est ainsi proposé au conseil d'approuver :

- la nouvelle grille tarifaire qui intégrera un ajustement des provisions sur charges mieux réparties entre les locataires afin de tendre vers un meilleur équilibre financier et qui entrera en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2025 pour les nouveaux locataires.

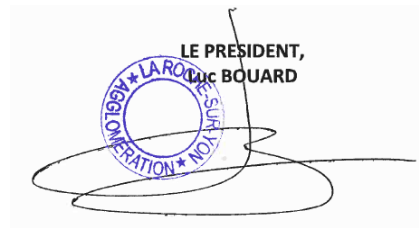
DELIBERATION

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

Vu le code général des collectivités territoriales,

- 1 **APPROUVE** le nouveau mode de calcul des charges au tantième des surfaces de bureaux loués et des espaces communes utilisés par les entreprises afin de mieux répartir les dépenses entre les locataires et l'Agglomération ;
- 2 **APPROUVE** les tarifs tels que présentés en annexe à la présente délibération ;
- 3 **PRECISE** que ces tarifs s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- 4 **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD Président, ou Monsieur Yannick DAVID 1^{er} Vice-Président, à la mise en œuvre de ces nouveaux tarifs.

POUR EXTRAIT CONFORME



GRILLE TARIFAIRE

Applicable au 1^{er} janvier 2025

Bureaux :

Tarifs des locations tout compris (en €)

TARIF DES LOCATIONS 2025 TOUT COMPRIS les loyers sont révisés chaque année au 1er janvier , selon l'indice de référence des loyers IRL (référence 3ème							
LOCO 2							
		tarif loyer pépinière HT mensuel 2025			tarifs loyer hotel HT mensuel 2025		
local n°	m ²	1er au 12ème mois	13ème au 24ème mois	au-delà de 24 mois	1er au 12ème mois	13ème au 24ème mois	au-delà de 24 mois
bureau 11	13,5	201,86	214,24	241,46	241,24	257,55	293,44
bureau 12	22,1	330,45	370,71	395,28	394,91	421,62	480,37
bureau 13	15,6	233,26	247,56	279,02	278,76	297,61	339,08
bureau 14	11,9	177,93	188,84	212,84	212,64	227,02	258,66
bureau 15	14,1	210,83	223,76	252,19	251,96	268,99	306,48
bureau 21	21,7	COWORKING PREMIUM					
bureau 22	19,4	290,08	307,87	346,99	346,67	370,11	421,68
bureau 23	16,5	246,72	261,85	295,12	294,85	314,78	358,65
bureau 24	15,5	231,76	245,97	277,23	276,97	295,7	336,91
bureau 25	21,4	319,99	339,6	382,76	382,4	408,26	465,15
bureau 26	18,3	273,64	290,42	327,32	327,02	349,13	397,78
bureau 27	23,3	348,4	369,76	416,75	416,36	444,52	506,46
bureau 28	35,9	476,97	503,9	563,13	566,72	602,62	681,6
bureau 29	21,8	325,98	345,96	389,92	389,56	415,9	473,85
LOCO 1							
bureau 1	10,14	144,05	153,35	173,79	173,63	185,88	212,83
bureau 2	17,09	242,78	258,45	292,92	292,63	313,28	358,72
bureau 3	17,65	250,74	266,92	302,52	302,22	323,55	370,47
bureau 4	31,08	389,73	413,04	464,32	467,43	498,51	566,89
bureau 5	30,05	376,82	399,35	448,94	451,94	481,99	548,1

*Ces tarifs de location de bureau s'appliqueront uniquement aux nouveaux locataires

Tarifs spécifiques pour les associations du numérique

	Loyer surface bureaux non meublés
Surfaces inférieures ou égales à 25m ²	145 euros HT/m ² /an
Surfaces à partir de 26m ²	120 euros HT/m ² /an

Non compris :

- Parking
- Photocopies
- Bureaux individuels
- Abonnement internet
- Entretien ménager des bureaux personnels

GRILLE TARIFAIRE

Applicable au 1^{er} janvier 2025

Services communs

1) 3 Bureaux à louer ponctuellement

3 bureaux de 9m2 pouvant accueillir jusqu'à 3 personnes par bureau. Equipés d'une table et 3 chaises chacun.

- Bureau 1 – bureau 2 – bureau 3

	Tarifs public extérieur HT	Tarifs abonnés HT
Heure	5.83	2.92
Demi-journée	14.16	7.08
Journée	22.50	11.25
Semaine	91.66	45.85
Carte 10 demi-journées	125	62.5
Carte 10 journées	200	100

2) Coworking « BASIC »

	TARIFS HT
Demi-journée	5.83
Journée	10
Semaine	30.83
Mois	77.5
Trimestre	158.33
Annuel	575
Carte 10 demi-journées	45.83
Carte 10 journées	87.50

Service inclus :

- Accès Wi-Fi illimité (haut débit fibre optique)
- Remise de badge pour l'accès en dehors des horaires d'ouverture (pour les abonnés)
- Accès cuisine équipée (frigo, vaisselle, micro-ondes ...)
- Accès terrasse
- Accès salle de créativité sur réservation
- Entretien ménager des lieux communs 3 fois / semaine
- Casier individuel
- Possibilité de recevoir des colis
- Prêt de matériel informatique (écran, clavier, souris, câbles ...)
- Système sécurité incendie
- Système d'alarme

Options :

- Parking
- Photocopies

GRILLE TARIFAIRE

Applicable au 1^{er} janvier 2025

- Bureaux individuels
- Réservation salle de réunion
- Domiciliation

3) Coworking « PREMIUM » tarif proposé + offre de service

	tarifs
Offre spéciale créateurs (moins de 3 ans)	152 € HT /mois
Offre salariés de PME/télétravailleurs	230€ HT /mois

Service inclus :

- Poste de travail attitré (fauteuil de bureau, bureaux ergonomiques, casier personnel)
- Accès Wi-Fi illimité (haut débit fibre optique)
- Remise de badge pour l'accès en dehors des horaires d'ouverture
- Accès 7 j/7 et 24h/24
- Accès cuisine équipée (frigo, vaisselle, micro-ondes ...)
- Accès terrasse
- Accès salle de créativité sur réservation
- Entretien ménager inclus
- Casier individuel
- Système sécurité incendie
- Système d'alarme

Option :

- Parking
- Photocopies
- Bureaux individuels
- Réservation salle de réunion
- Domiciliation

GRILLE TARIFAIRE

Applicable au 1^{er} janvier 2025

4) Salle de réunion

Salles	Surface m ²	Demi-journée (€ HT)	Journée (€ HT)	Capacité	Equipement
Créativité	13	26.67	39.17	6	Tableau Brainstorming Assise modulable
MEDIUM	27	51.67	80.83	18	Vidéoprojecteur Ecran 4 tables 18 chaises Paperboard
MEDIUM + (Pack café/ thé inclus)		54.17	83.33	18	Vidéoprojecteur Ecran 4 tables 18 chaises Paperboard Café/thé inclus
CONFERENCE	136	270.83	408.33	95	11 tables 95 chaises Salon Vidéoprojecteur Ecran Paperboard Accès cuisine
PACK CONFERENCE EVENEMENT	250	516.67	944.17	95	11 tables 95 chaises Salon Vidéoprojecteur Ecran Paperboard Accès cuisine Accès Hall Accès terrasse
GIGA	93	187.5	279.17	40	5 tables 40 chaises Paperboard Vidéoprojecteur
OCTET	15	30.83	43.33	4	2 tables 4 chaises
NOMAD	15	30.83	43.33	4	2 tables 4 chaises

GRILLE TARIFAIRE

Applicable au 1^{er} janvier 2025

5) Domiciliation

Domiciliation seule pour entreprise liée au numérique : 32€ HT par mois

Domiciliation + abonnement annuel coworking « BASIC » pour toute activité liée ou non au numérique :

- 20€ HT /mois + 575 € HT d'abonnement coworking « BASIC »

6) Parking

Tarif 18 € HT /mois

7) Photocopies

Noir et blanc : 0,08 € HT (à l'unité) - Couleurs : 0,58 € HT (à l'unité)