Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-023-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

Agglo du Pays de Dreux
4 rue de Châteaudun – BP 20159
28103 Dreux cedex – Tél. 02 37 64 82 00
www.dreux-agglomeration.fr

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU LUNDI 18 MARS 2024

DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET REVITALISATION

Pépinière d'entreprises de Dreux – Prix des loyers des bureaux du bâtiment tertiaire
Autorisation de signer des baux commerciaux et de courte durée
Modification du règlement intérieur

Rapporteur : Pierre-Frédéric BILLET
N°CC2024-023

Nombre de membres en exercice	**123**
Nombre de présents	**73**
Nombre de pouvoirs	**12**
Votants	**85**
Secrétaire de séance : Nathalie MILWARD	

L'an 2024, le 18 mars, le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 12 mars, s'est réuni à Vernouillet sous la Présidence de Monsieur Gérard SOURISSEAU.

Étaient présent(e)s :
Mme Marie-Lise ALTUR (ABONDANT) ; M. Alain CAPERAN (ALLAINVILLE) ; Mme Aliette LEBIHAN (ANET) ; M. Jacques RIVIERE (AUNAY-SOUS-CRECY) ; Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) ; Mme Dagmar BERNITT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; Mme Ghislaine BARBE (BOISSY-EN-DROUAIS) ; M. Jean-Claude DELANOE (BONCOURT) ; M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Jean-Luc BREANT (BROUE) ; M. Pierre SANIER (BU) ; M. Emmanuel BRIDRON (CHATAINCOURT) ; Mme Anne-Marie MURE-RAVAUD (CHERISY) ; M. Jean-Claude LAMOUR (CRUCEY-VILLAGES) ; M. Philippe LECHEVALLIER (DAMPIERRE-SUR-AVRE) ; Mme Chantal DESEYNE (DREUX) ; M. Pierre-Frédéric BILLET (DREUX) ; Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Pascal ROSSION (DREUX) M. Sebastien LEROUX (DREUX) ; M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (DREUX) ; Mme Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES) ; M. Pierre LEPORTIER (EZY SUR EURE) ; Mme Dominique DUVAL (EZY SUR EURE) ; M. Eric DEPUYDT (FESSANVILLIERS-MATTANVILLIERS) Mme Emmanuelle BONHOMME (FONTAINE-LES-RIBOUTS) ; M. François CENIER (GARANCIERES-EN-DROUAIS) ; M. Jean BARTIER (GARNAY) ; M. Michel MALHAPPE (GILLES) ; Mme Nathalie VELIN (GUAINVILLE) M. Samuel BOVE (LA CHAPELLE- FORAINVILLIERS) ; M. Daniel COLLEU (LA MADELEINE DE NONANCOURT) ; M. Stéphane HUET (LE BOULLAY-MIVOYE) ; M. Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY) ; M. Didier SIMO (LE MESNIL SIMON) ; M. Dominique GARNIER (LOUVILLIERS-EN-DROUAIS) ; M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS) ; Mme Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRULE) ; M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) ; M. Denis CHERON (MONTREUIL) ; M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Chantal BREUX (NONANCOURT) ; M. Yannick PAINLEVE (ORMOY) ; Mme Martine MAILLARD (OUERRE) ; M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; M. Christophe BESNARD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-023-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

(PRUDEMANCHE) ; Mme Pervenche CHAUVIN (PUISEUX) ; Mme Nathalie MILWARD (ROUVRES) ; M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; Mme Françoise BORGET (SAINTE-GEMME-MORONVAL) M. Éric DESLANDES (SAINT-GEORGES-MOTEL) ; Mme Caroline BARRE (SAINT-JEAN-DE-REBERVILLIERS) ; M. Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Christophe HELIAS (SAINT-MAIXME-HAUTERIVE) ; M. Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; Mme Valérie AZIRI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Hamza SARI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; Mme Christelle MINARD (TREMBLAY-LES-VILLAGES) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) ; M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) ; Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE).

Étaient absent(e)s excusé(e)s :
M. Olivier MARLEIX (ANET) ; Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; M. Christian L'YVONNET (BERCHERES-SUR-VESGRE) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; M. Didier ARNOULT (CRECY-COUVE) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; Mme Lydie GUERIN (DREUX) ; Mme Mariam CISSE (DREUX) ;M. Jacques ALIM (DREUX) ;M. Aissa HIRTI (DREUX) ;Mme Amber NIAZ (DREUX) ;Mme Fouzia KAMAL (DREUX) Mme Valérie VERDIER (DREUX) ;M. Valentino GAMBUTO (DREUX) ;Mme Florence ARCHAMBAUDIERE (DREUX) ;M. Maxime DAVID (DREUX) ;Mme Carine GENTIL (DREUX) ;Mme Marie-Françoise SCAVENNEC (DREUX) ;M. Yvain JOUVEAUDUBREUIL (EZY SUR EURE) ; M. Jean-Marc TARDIVENT (GERMAINVILLE) ; M. Arnaud CALLAREC (IVRY-LA-BATAILLE) ; Mme Sylvie HENAUX (IVRY-LA-BATAILLE) ; M. Francis PECQUENARD (LA CHAUSSEE-D'IVRY) ; Mme Rachel SAPIN (LA MANCELIERE) ; M. Laurent TREMBLAY (LAONS) ; M. Guillaume BARAT (LES CHATELETS) ; M. Thierry LAINE (LOUYE) ; M. Benoit LUCAS (REVERCOURT) ; M. Pascal BAELEN (SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT) ; M. Philippe DUMAS (SAINT-OUEN-MARCHEFROY) ; M. Christian ALBERT (SAULNIERES) ; M. Patrick GOURDES (SAUSSAY) ; Mme Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) ; M. Christian BERTHELIER (TREON) ; M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET) ; Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET) ; Mme Mélinda BOUGRARA (VERNOUILLET).

Pouvoirs :
Mme Dominique DEVOS (CHARPONT) donne pouvoir à Mme Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES) M. Jean-Louis RAFFIN (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) donne pouvoir à M. Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Talal ABDELKADER (DREUX) donne pouvoir à M. Sébastien LEROUX (DREUX) Mme Christine PICARD (DREUX) donne pouvoir à Mme Chantal DESEYNE (DREUX) ; Mme Sophie WILLEMIN (DREUX) donne pouvoir à Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Nelson FONSECA (DREUX) donne pouvoir à M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; M. Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN) donne pouvoir à M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; M. Frédéric GIOWACHINI (FAVIERES) donne pouvoir à M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-DE-TORCAY) ; Mme Béatrice PIERRON (LE BOULLAY-LES-DEUX-EGLISES) donne pouvoir à M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; M. Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS) donne pouvoir à Mme MINARD (TREMBLAY-LES-VILLAGES) ; M. Jean-Louis GODEFROY (RUEIL-LA-GADELIERE) donne pouvoir à Mme Myriam GALKO (BEAUCHES) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-023-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

Il a été exposé que,

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux assure la gestion de la pépinière d'entreprises de Dreux qui comprend 1 bâtiment artisanal (8 ateliers de 125 m² et 1 atelier de 250 m², une salle blanche de 68 m² et 250 m² de bureaux) et 1 bâtiment tertiaire (16 bureaux de 25 m², une salle de réunion et un centre d'affaires de 242 m²).

Ces deux bâtiments sont situés sur des terrains contigus sur la zone d'activités des Livraindières à Dreux et les services proposés aux locataires sont communs.

La location des locaux de la pépinière d'entreprises est réservée, sauf exception, à des entreprises en création ou créées depuis moins de 3 ans qui bénéficient de loyers inférieurs au marché dans le respect de la réglementation européenne. Des conventions d'occupation temporaire d'une durée de 23 mois sont passées pour ces locations.

Par délibération n°2021-119 du 12 avril 2021, le conseil communautaire a ouvert la location des ateliers de la pépinière artisanale à des entreprises de plus de 3 ans via la signature de baux commerciaux ou de baux de courte durée (*) avec un loyer fixé conformément à ceux applicables sur le site de La Radio.
Aujourd'hui, afin de faire face à une forte demande de location de bureaux à Dreux, il est proposé d'ouvrir la location d'une partie des bureaux de la pépinière tertiaire à des entreprises de plus de 3 ans via la signature de baux commerciaux ou de baux de courte durée* avec des loyers fixés au prix du marché. L'occupation actuelle desdits bureaux est de 5 bureaux loués (31%) et 11 bureaux libres (69%).
**Bail dérogatoire au bail commercial classique de 9 ans, dont la durée ne peut pas excéder 3 ans.*

Il est précisé que la pépinière tertiaire n'étant pas un Etablissement Recevant du Public (ERP), les entreprises du secteur tertiaire acceptées seront celles accueillant uniquement leurs salariés et aucunement du public.

Il est entendu que la pépinière d'entreprises ayant vocation en priorité à accueillir et accompagner les jeunes entreprises de moins de 3 ans, le nombre de bureaux pouvant être loués via des baux commerciaux et des baux de courte durée sera limité à 50 %, soit 8 bureaux maximum.

Le coût de location d'un bureau comprend les éléments suivants :
- le loyer ;
- le forfait « services communs » comprenant :
  - L'animation de la pépinière d'entreprises ;
  - La signalétique ;
  - L'accès aux salles de réunion (2 fois maximum par mois) ;
  - Le matériel mis à disposition (massicot, brocheuse de documents, agrafeuse grande capacité, réfrigérateur, micro-ondes, cafetière).
- la provision de charges (régularisation annuelle en fin d'exercice comptable) :
  - Les fluides (eau, électricité, gaz) ;
  - Le ménage espaces communs ;
  - La maintenance de la chaufferie ;
  - L'entretien des espaces verts ;
  - Les réparations diverses (bureau loué + parties communes).
- la provision pour la taxe foncière au prorata des surfaces louées (régularisation annuelle en fin d'exercice comptable).

Par délibération n°2019-187 du 24 juin 2019, le conseil communautaire a validé le prix mensuel hors taxes ci-dessous pour les bureaux du bâtiment tertiaire pour la location temporaire de 23 mois pour les entreprises de moins de 3 ans :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-023-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

CONTRAT	DUREE	LOYER	SERVICES COMMUNS (Forfait)	CHARGES (Provision)	TAXE FONCIERE (Provision)	TOTAL MENSUEL HT
Convention	23 mois	106,00 €	39,00 €	76,14 €	59,58 €	**280,72 €**

Pour la location « classique », il est proposé de fixer les loyers ci-dessous qui correspondent aux loyers pratiqués sur le parc d'entreprises La Radio à Dreux :
- 125 € /m²/an, hors taxes et hors charges pour un bail commercial ;
- 137 € /m²/an, hors taxe et hors charges pour un bail de courte durée.

CONTRAT	DUREE	LOYER	SERVICES COMMUNS (Forfait)	CHARGES (Provision)	TAXE FONCIERE (Provision)	TOTAL MENSUEL HT
Bail commercial	9 ans	260,42 €	39,00 €	76,14 €	59,58 €	**435,14 €**
Bail courte durée	3 ans	285,42 €	39,00 €	76,14 €	59,58 €	**460,14 €**

Il est précisé que la saisine de France Domaine n'est pas obligatoire pour toute prise à bail dont le montant de loyer annuel, charges comprises, est inférieur ou égal à 24 000 €.

Par ailleurs, il est proposé de mettre à jour le règlement intérieur applicable aux pépinières d'entreprise approuvé par délibération n°17 du conseil communautaire du 29 septembre 2008.

Les modifications apportées visent à compléter le règlement afin de rappeler les activités autorisées, de clarifier les parties privées et parties communes et plus généralement d'en préciser les dispositions afin de les mettre en corrélation avec le fonctionnement des pépinières d'entreprise et les modalités de location.

***Vu** la délibération n°17 du conseil communautaire du 29 septembre 2008 approuvant le règlement intérieur de la pépinière d'entreprises ;*
***Vu** la délibération n°2019-187 du conseil communautaire du 24 juin 2019 fixant les tarifs de location et de domiciliation de la pépinière d'entreprises de Dreux ;*
***Vu** la délibération n°2021-119 du conseil communautaire du 12 avril 2021 validant les prix de location des ateliers et autorisant la signature des baux commerciaux et des baux de courte durée avec des entreprises de plus de 3 ans ;*
***Vu** l'avis favorable de la commission attractivité du territoire par le développement économique du 8 février 2024.*

Au vu de ces éléments, le conseil communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés :

ARTICLE 1 : VALIDE les prix de location aux montants indiqués ci-dessus ;
ARTICLE 2 : AUTORISE le Président ou son représentant, à signer les baux commerciaux, les baux de courte durée et les avenants de ces baux avec toute société, avec des prix conformes à ceux validés ci-dessus ;
ARTICLE 3 : APPROUVE la mise à jour du règlement intérieur de la pépinière d'entreprises.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-023-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié le : 03/04/2024 La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication conformément aux articles R.421-1 ET R.421-5 du code de justice administrative.	**POUR EXTRAIT CONFORME** **Dreux, le 03/04/2024** **Gérard SOURISSEAU** **Président** **Nathalie MILWARD** **Secrétaire de séance**