

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 19 décembre 2024

**Rapporteur :
Monsieur Marc ANDRO**

N° 29

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 23/12/2024
- la transmission au contrôle de légalité le : 23/12/2024 (accusé de réception du 23/12/2024)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération*

44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex

Tarifs des pépinières et hôtels d'entreprises de Quimper Bretagne Occidentale

Cinq bâtiments sont dédiés à la création et au développement des entreprises. Un hôtel d'entreprises et deux pépinières d'entreprises sont situés sur le site de Creac'h Gwen à Quimper et deux hôtels d'entreprises sont localisés sur le site de Lumunoc'h à Briec et sur celui de Langelin à Etern.

Ces bâtiments jouent un rôle stratégique majeur pour QBO en terme de développement économique, ils sont attractifs et permettent de rendre visible l'action économique en faveur des créateurs d'entreprise. Concrètement via ces bâtiments, les entreprises en création mettent le pied à l'étrier pour s'ancrer durablement dans le paysage économique du territoire à l'instar d'Entech, du Fournil de Tréodet, d'AC d'Espace, ou encore de Dynamik Publicité...

Les pépinières ont avant tout un rôle d'accompagnateur auprès des créateurs d'entreprises qui s'y installent, après obtention d'un avis favorable d'un comité d'élus de la communauté d'agglomération et d'experts en finances, entrepreneuriat et innovation. La durée d'occupation est de trois ans, non renouvelable, sauf cas particulier sur justification. La grille d'évolution des tarifs est établie afin de sensibiliser les locataires sur l'hébergement temporaire proposé par les pépinières, et de permettre l'accès à ce type de services à de nouveaux créateurs d'entreprises.

Les pépinières de Quimper proposent des services communs : mise à disposition d'un photocopieur, de matériel de bureau, d'une machine à affranchir le courrier, collecte et remise du courrier, salles de réunion équipées, espace cuisine et repas. Des ateliers de formation à l'entrepreneuriat et des rencontres favorisant l'insertion des entrepreneurs dans le tissu économique local sont mis en place régulièrement.

Les hôtels d'entreprises, grâce à leurs tarifs attractifs, permettent de consolider la création, poursuivre le développement et ainsi pérenniser les activités des jeunes entreprises.

La durée d'occupation n'est pas limitée dans le temps et ils ne disposent pas de services particuliers dans les bâtiments. L'hôtel de Lumunoch à Briec propose toutefois une location de salle de réunion et met à disposition un copieur.

1/ Hébergement à la pépinière d'entreprises de Quimper

La pépinière d'entreprises est ouverte depuis le 1^{er} avril 1990. Sa vocation généraliste permet de s'adapter aux demandes spécifiques des créateurs d'entreprises. Le bâtiment a bénéficié de grands travaux de rénovation en 2016 : ravalement de la façade, renouvellement de l'éclairage extérieur des ateliers, changement des huisseries, rénovation de certains bureaux et des salles de réunion (peintures, sols, luminaires).

Derniers travaux : changement des portes sectionnelles manuelles des quatre ateliers en 2023, et création en 2024 d'un laboratoire de haute technologie dans l'atelier n°2 par le CEA TECH.

Tarifs actuels :

Tarif des redevances de la Pépinière d'Entreprises (Inchangé depuis le 4 février 2011)	Tarif mensuel des bureaux /m² H.T.	Tarif mensuel des ateliers /m² H.T.
Les deux premières années d'occupation	8,00 €	4,00 €
La troisième année (à compter du 25 ^{ème} mois)	9,50 €	4,50 €
La quatrième année (à compter du 37 ^{ème} mois)	11 €	5,5 €

Au-delà de la quatrième année, l'entreprise devra quitter la pépinière. Un délai exceptionnel pourra être accordé. Dans ce cas, le loyer mensuel de l'année 5 sera majoré de 1,50 € HT le m² par rapport à l'année 4 et à nouveau de 1,5 € HT le m² chaque année supplémentaire.

Nouveaux tarifs :

Tarif des redevances de la Pépinière d'Entreprises (Inchangé depuis le 4 février 2011)	Tarif mensuel des bureaux /m² H.T.	Tarif mensuel des ateliers /m² H.T.
Les deux premières années d'occupation	8,50 €	4,50 €
La troisième année (à compter du 25 ^{ème} mois)	10.00 €	5,00 €

Au-delà de la troisième année, l'entreprise devra quitter la pépinière. Un délai exceptionnel justifié pourra être accordé. Dans ce cas, le loyer de l'année 4 sera majoré de 1,50 € HT /m² par rapport à l'année 3 pour les bureaux et les ateliers ; Au-delà e la 3^{ème} année cette base de loyer sera révisée chaque année selon l'indice en vigueur du bail commercial, ou professionnel, ou de droit commun.

Les provisions pour charges locatives sont à régler en plus, mensuellement par un appel de fonds de 1,75 € par m² et par mois. Puis réglé au réel.

Des charges de maintenance sont à régler en plus pour la porte sectionnelle manuelle des ateliers : 5 € HT/mois.

2/ La domiciliation sociale à la pépinière d'Entreprises de Quimper

- Tarif mensuel depuis 2011 : 40 € H.T. mensuel ;
- Proposition de tarif 2025 : 50 € H.T. mensuel. Contrat d'un an renouvelable par tacite reconduction.

3/ Hébergement à la pépinière des innovations de Quimper

La pépinière des innovations, inaugurée le 1^{er} novembre 2011, est dédiée aux innovations et aux projets liés aux pôles de compétitivité bretons (mer, image et réseaux, filière agro-alimentaire). Le bâtiment est doté d'équipements spécifiques (ateliers agro-alimentaires, laboratoires dédiés aux biotechnologies), de locaux techniques modulables, propices au développement de projets.

Le bâtiment a été équipé en bornes wifi public d'accès gratuit en 2014. En 2022, l'ensemble des bureaux, laboratoires et ateliers, a été équipé de la fibre, avec possibilité donnée à chaque entrepreneur de choisir son propre opérateur.

Tarifs actuels :

Tarif des redevances de la Pépinière des Innovations Hors charges locatives (Tarif inchangé depuis 2011)	Tarif mensuel des bureaux et labos /m² H.T.	Tarif mensuel des ateliers /m² H.T.
Les deux premières années d'occupation	10,00 €	8,00 €
La 3 ^{ème} année (à compter du 25 ^{ème} mois)	11,00 €	9,00 €
La 4 ^{ème} année (à compter du 37 ^{ème} mois)	12,00 €	10,00 €

Au-delà de la quatrième année, l'entreprise devra quitter la pépinière. Un délai exceptionnel pourra être accordé. Dans ce cas, le loyer de l'année 5 sera majoré de 1,5 € par rapport à l'année 4 et à nouveau de 1,5 € chaque année supplémentaire.

Nouveaux tarifs :

Tarif des redevances de la Pépinière des Innovations Hors charges locatives (Tarif inchangé depuis 2011)	Tarif mensuel des bureaux et labos /m² H.T.	Tarif mensuel des ateliers /m² H.T.
Les deux premières années d'occupation	11,00 €	8,00 €
La 3 ^{ème} année (à compter du 25 ^{ème} mois)	12,00 €	9,00 €

Au-delà de la troisième année, l'entreprise devra quitter la pépinière. Un délai exceptionnel justifié pourra être accordé. Dans ce cas, le loyer de l'année 4 des bureaux, laboratoires et ateliers agro-alimentaires sera majoré de 1,50 € HT /m² par rapport à l'année 3 ; Au-delà de la 3^{ème} année, cette base de loyer évoluera selon l'indice en vigueur du bail commercial, ou professionnel, ou de droit commun.

Les provisions pour charges locatives sont à régler en plus, mensuellement. Appel de fonds de 2,25 € par m² et par mois.

Des charges de maintenance sont à régler en plus pour les ateliers agro-alimentaires : 100 € H.T. mensuel par atelier pour la maintenance VMC, Groupe froid, ascenseur, portes sectionnelles électriques. (Nouvelle charge intégrée).

4/ Prestations diverses dans les deux pépinières d'entreprises de Quimper

A/ Les contributions pour services communs sont facturées mensuellement aux entreprises hébergées en fonction des millièmes occupés.

Contributions pour services communs	
Pépinière d'entreprises : 0,65 € HT / millième	Pépinière des Innovations : 0,50 € HT / m ²
Forfait 50 millièmes pour les ateliers de base Forfait 60 millièmes pour les ateliers technologiques	Forfait 60 millièmes pour les ateliers agro-alimentaires

B/ Les impressions et numérisations des imprimantes sont facturées au réel à l'unité pour chaque entreprise hébergée qui dispose d'un code personnel.

Les entreprises extérieures (domiciliées ou lors de la location de salle) peuvent utiliser l'imprimante, à un tarif plus élevé parce qu'elles ne sont pas soumises à la Contribution pour services communs incluant la location de l'imprimante.

Copie et numérisation Tarif 2011 (Unité HT) :		Proposition Tarif 2025 (HT) :	
	Tarifs actuels (HT)	Entreprise Hébergée	Entreprise Extérieure
Fax ou numérisation	0,021 €	0,03 €	0,10 €
Photocopie Noir et blanc, format A4 ou A3	0,021 €	0,03 €	0,10 €
Photocopie Couleur, format A4 & A3	0,066 €	0,09 €	0,20 €

C/ Divers

- Forfait Collecte & Remise du courrier par La Poste : **8,50 € H.T.** par mois pour toute entreprise hébergée dans les pépinières d'entreprises de Quimper (8,10 € H.T. / mois depuis 2021) ;
- Remplacement d'une clé plate ou d'un badge électronique pour les pépinières ou hôtel d'entreprises de Quimper : **7 € H.T. / pièce** ;
- Nettoyage d'un bureau des pépinières ou hôtel d'entreprises de Quimper : **20 € H.T. pour 10 m²**

5/ Location des salles de réunion à la pépinière des Innovations de Quimper

La pépinière des Innovations dispose de 2 salles de réunion qui sont régulièrement sollicitées par des personnes extérieures : associations de créateurs d'entreprises, chefs d'entreprises qui ne disposent pas de salle de réunion, créateurs d'entreprise qui ne peuvent prétendre à une installation en pépinière.

Dans le but d'offrir un appui aux entreprises qui ne sont pas hébergées à la pépinière, tout en partageant les charges inhérentes à la fréquentation de la salle (eau, électricité, chauffage, entretien...), les salles de réunion sont proposées à la location depuis 2012.

Nous souhaitons faire évoluer les tarifs proposés actuellement, pour qu'ils correspondent plus aux prix du marché, tout en conservant un tarif préférentiel pour les jeunes entreprises de moins de trois ans.

A/ Salle de réunion n° 1 : 21 m², 12 à 17 personnes, équipée d'un téléviseur mural 60 pouces avec connectique informatique, chevalet de conférence, grand tableau mural, wifi public gratuit ; un nouvel équipement de visio-conférence très performant a été installé en décembre 2023.

Salle de réunion n° 1		
Tarif depuis 2017	Tarif proposé 2025	Tarif préférentiel proposé - 2025
60 & 40 € HT la demi-journée	65 € HT	45 € HT
85 & 60 € HT la journée	95 € HT	70 € HT

B/ Salle de réunion n° 2 : 15 m², 6 à 8 personnes, équipée d'un chevalet de conférence, tableau mural, wifi public gratuit.

Salle de réunion n° 2		
Tarif depuis 2017	Tarif proposé 2025	Tarif préférentiel proposé 2025
35 & 20 € HT la demi-journée	40 € HT	25 € HT
45 & 30 € HT la journée	55 € HT	40 € HT

6/ L'hôtel-pépinière d'entreprises de Lumunoc'h à Briec

En 2017, suite à la fusion avec le pays Glazik, Quimper Bretagne Occidentale est devenu gestionnaire de l'hôtel-pépinière d'entreprises de Lumunoc'h. Cet ensemble de bâtiments propose à la location, près de 1 000 m² de bureaux et d'ateliers (21 bureaux et 4 ateliers). Aujourd'hui, l'hôtel-pépinière fonctionne comme un hôtel d'entreprises sans accompagnement et accueil sur place, ni services communs variés. Il est donc proposé de le nommer « hôtel d'entreprises » et de ne pas augmenter la redevance mensuelle des bureaux et des ateliers mais uniquement de majorer les charges, de façon à rester accessible en terme de tarifs pour les entreprises qui sont en phase de développement.

Tarif mensuel des redevances de l'hôtel d'entreprises de Lumunoc'h à Briec (inchangé depuis le 5 février 2015)	Tarifs actuels	Tarifs au 1 ^{er} janvier 2025
Bureaux €/m ² H.T.	6,90 € / m ²	6,90 €/m ²
Charges des bureaux €/m ² /H.T.	3,00 €/m ²	4,00 €/m²
Ateliers €/m ² /H.T.	3,00 € / m ²	3,00 €/m ²
Charges des ateliers €/m ² /H.T.	2,00 €/m ²	3,00 €/m²

7/ L'hôtel d'entreprises de Langelin à Edern

Le tarif de l'hôtel d'entreprises de Langelin est actuellement un tarif avec charges comprises.

Il est proposé d'appliquer les tarifs de l'hôtel d'entreprises de Lumunoc'h aux nouveaux arrivants.

Bureaux	Surface en m ²	Tarif mensuel des redevances charges comprises (inchangé depuis le 3 septembre 2015)	Tarif pour les nouveaux arrivants à l'hôtel d'entreprises de Langelin
Bureau 1	12	66,87 € H.T.	Bureau : 6,90 € HT/m ² + 4 € de charges/m ² HT
Bureau 2	60	335 € H.T.	
Bureau 3	30	169,05 € H.T.	
Bureau 4	23	160 € H.T.	
Bureau 5 au 1 ^{er} étage	68	391 € H.T.	
Ateliers de 350 m²			
Partie Bureaux	130	650 € H.T.	Atelier : 3 € HT/m ² + 3€ de charges/ m ² HT
Partie Ateliers	220	605 € H.T.	

8/ Prestations diverses Hôtel d'entreprises de Briec à compter du 1^{er} janvier 2025

A/ Tarifs consommables

Les consommables sont facturés au réel pour toutes les entreprises car il n'y a pas de contribution pour services communs.

Consommables facturés au réel Tarif 2025 :	Entreprise hébergée	Entreprise extérieure
Photocopie Noir et blanc, tout format	0,03 € H.T.	0,10 € H.T.
Photocopie Couleur, format A4 ou A3	0,08 € H.T.	0,20 € H.T.

Badge entrée hôtel d'entreprises	7 € € HT	-
Renouvellement de clé de bureau ou d'atelier	7 € H.T	-
Nettoyage d'un bureau	20 € HT pour 10 m ²	-

B/ Domiciliation d'entreprise

Il est proposé d'augmenter de 5 € le tarif de la domiciliation à l'hôtel d'entreprises de Lumunoc'h. Soit de passer de 35 € HT/mois (tarif actuel) à 40 € H.T/mois au 1^{er} janvier 2025.

9/ Location des salles de réunion

Les entreprises ou associations du territoire recherchent parfois un bureau pour des réunions de groupe ou des travailleurs indépendants qui n'ont pas de locaux dédiés, un bureau pour des permanences. Afin de continuer de répondre à ces besoins, il est proposé de maintenir la location ponctuelle de la salle de réunion et de bureau en augmentant les tarifs.

La salle de réunion peut recevoir jusqu'à 12 personnes et est équipée d'un écran et du wifi gratuit. Le bureau est loué meublé.

Tarif salle de réunion		Tarif Bureau	
Tarif depuis 2015	Tarif à compter du 1er janvier 2025	Tarif depuis 2015	Tarif à compter du 1er janvier 2025
30 € HT la demi-journée	35 € HT la demi-journée	10 € HT la demi-journée	15 € HT la demi-journée
50 € HT la journée	55 € HT la journée	15 € HT la journée	20 € HT la journée

Après avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'adopter les tarifs des pépinières et hôtels d'entreprises de Quimper Bretagne Occidentale, tels que spécifiés ci-dessus.