

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 29 septembre 2022

**Délibération n°2022-169 - Développement économique – Rapport d'activités du
délégué « Stop & Work Fontainebleau » relatif à l'aménagement et l'exploitation
d'un centre d'affaires innovant sis 3 rue Tavernier à Fontainebleau – Année 2021**

Membres élus	61
Membres en exercice	60
Présents ou représentés	56
Ne prend pas part au vote	0
Votants	56
Abstention	0
Suffrage exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0

L'an deux mil vingt-deux, le 29 septembre, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 23 septembre 2022, s'est réuni Salle « Yvonne Garnier » à Ury, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Aurélie BRICAUD, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Sonia RISCO, Audrey TAMBORINI, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Isabelle TORQUE, Marie-Laure VASSEUR et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Fabrice LARCHÉ, Yann MOREAU, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Gwenaél CLER à Mme Isabelle BOLGERT
Mme Judith REYNAUD à M. Julien GONDARD
Mme Magali BELMIN à M. Thierry REYJAL
Mme Lamia KORT à M. Jean-Claude DELAUNE
Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE à M. Pascal GOUHOURY
M. Frédéric VALLETOUX à Mme Francine BOLLET
M. Christian BOURNERY à Mme Marie-Laure VASSEUR
M. Thomas IANZ à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD
M. Nicolas PIERRET à Mme Anne-Sophie GUERIN
M. Olivier MAGRO à Mme Pascale TORENTS-BELTRAN
M. Michel CALMY à M. Jean-Philippe POMMERET

Membres absents :

Mme Sophie BERTHOLIER
Mme Marie HOLVOET
Mme Cécile PORTE
Mme Anne GHYSSENS
M. Richard DUVAUCHELLE (décédé)

Suppléance :

M. Phillipe GUILLEMET suppléant de M. Fabrice MALCHERE

Secrétaire de Séance : M. ROUSSEL

Rapporteur : M. Laurent ROUSSEL

Ce point a été présenté à la commission consultative des services publics locaux du 7 septembre t 2022.

Ce point a été présenté à la commission développement économique du 12 septembre 2022.

La présentation de ce rapport a trait à la délégation de service public (DSP) d'une durée de 10 ans avec la société « Stop & Work Fontainebleau » portant sur l'aménagement et l'exploitation du centre d'affaires innovant situé au 3 rue Paul Tavernier à Fontainebleau.



Par délibération du 20 février 2014, le conseil communautaire a autorisé la signature de ce contrat de DSP avec la « société Regus Paris. » Le contrat et ses annexes ont été signés le 13 mars 2014.



Par délibération du 22 septembre 2014, le conseil communautaire a autorisé la signature d'un avenant de transfert du contrat de la société « Regus Paris » à la société « Stop & Work Fontainebleau ». Le site est, ainsi, devenu le 1^{er} centre exploité par la société « Stop & Work ». Par délibération du 9 juillet 2014, la date d'effet du contrat a été fixée par avenant au 1^{er} septembre 2014.

Comme le prévoit l'article 30 du contrat, et en application des articles L 3131-5 et R 3131-2 du code de la commande publique, la société « Stop & Work Fontainebleau » a produit son rapport d'activités pour l'année 2021. Le rapport et ses annexes sont fournis en annexe de la présente note.

Il est précisé que la communauté d'agglomération a sollicité des corrections et des précisions sur certains éléments du contenu. Une version actualisée pourrait donc être fournie après la tenue des réunions des commissions.

Il est rappelé que la Communauté de communes du Pays de Fontainebleau avait pour cette opération acquis l'immeuble de bureaux et porté les travaux de restructuration, pour un montant de 1.5 millions € HT, soutenus à hauteur de 897 400€ par le Département de Seine-et-Marne, l'Etat, et le Conseil Régional d'Ile-de-France.

L'objectif poursuivi par la communauté de communes était de disposer sur son territoire d'un site de bureaux proposant une offre de services particulièrement orientée vers les salariés nomades ou en télétravail, les très petites entreprises, les jeunes entreprises et les travailleurs indépendants. L'aménagement intérieur et l'offre d'animations ont été conçus dans l'objectif de faciliter la mise en réseau des utilisateurs et d'offrir un environnement de travail qualitatif. Par ailleurs l'offre de services a été élaborée afin de faciliter la flexibilité, tant dans le choix des services immobiliers, que dans la durée.

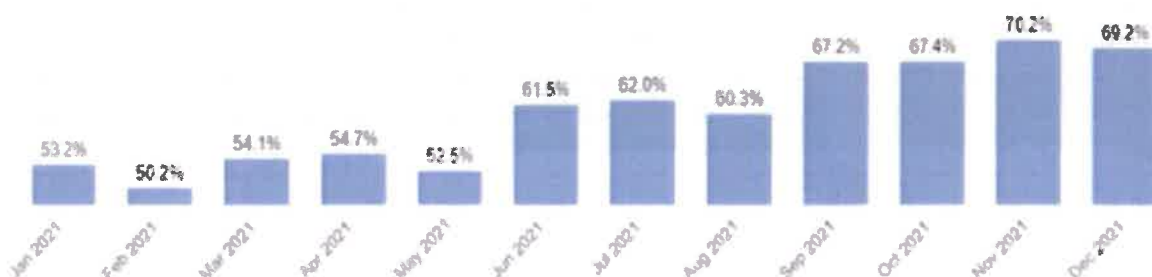
Il est rappelé que l'immeuble d'une surface de 1 200m² propose, sur 4 niveaux, des bureaux et des services commercialisés en prestations de services.

L'offre de services du centre est essentiellement constituée par :

- 15 bureaux cloisonnés (nombre évolutif du fait de leur taille modulable) sur 3 niveaux ;
- 22 bureaux d'un poste de travail en espace décoisonné de type « open space » au 2^{ème} étage ;
- 200m² de salon d'affaires, sans postes de travail attirés, particulièrement adapté pour un usage souple et la mise en réseau, situé au rez-de-jardin ;
- 3 salles de réunions ;
- une équipe d'accueil en semaine aux heures de bureaux ;
- un accès aux bureaux 24h/24h pour les détenteurs d'un « contrat bureau » ;
- un programme d'animations facilitant la mise en réseau des occupants ;
- des services annexes étendus (domiciliation, standard, affranchissement...).

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de l'impact de la crise sanitaire sur l'exploitation du centre.

L'évolution de l'occupation du centre :



Le taux d'occupation des bureaux fermés et en espace décloisonné a, toutefois, connu une hausse passant de 53.2% en début d'année à 69.2% en décembre. Les mouvements d'entreprises ont été importants sur toute l'année 2021 : 34 nouvelles entreprises et 26 départs (45% liés au Covid).

L'année 2021 a donné lieu à un état des lieux approfondi portant sur l'exécution de cette DSP et à un suivi étroit du délégataire. Des manquements ont été à plusieurs reprises observés de la part du délégataire (manque de clarté sur les éléments financiers analytiques avec des formats évolutifs et des délais de transmission ; application tarifaire...).

Dans ce contexte, plusieurs actions engagées en 2020 se sont poursuivies en 2021 :

- Mises au point avec la direction générale et la nouvelle équipe du centre ;
- Enquête usagers ;
- Mission externalisée de diagnostic et de recommandations.

La mission de diagnostic d'exploitation a pointé les éléments à clarifier et les écarts à résorber, a constaté le soin apporté et le bon état des équipements fournis par le délégataire, et a conclu sur un très bon équilibre économique de la délégation sur les années précédant le covid (résultat moyen de 103k€/an sur les 4 dernières années étudiées).

Modification de la grille tarifaire :

Afin de relancer l'attractivité de l'offre du centre, une demande de modification de la grille tarifaire a été présentée par la société « Stop & Work Fontainebleau » et a été délibérée favorablement le 24 juin 2021 par le conseil communautaire.

Principales modifications de la grille tarifaire :

- Baisse de l'ordre de 15% des tarifs plafonds et planchers des bureaux fermés et en espace campus
- Application de critères de réduction également pour les cartes d'abonnement, notamment celle pour l'accès au salon d'affaires
- Alignement des tarifs de la salle de réunion 4 personnes sur celui de la salle 8 personnes
- Augmentation de l'ordre de 10% des formules de domiciliation intégrant également le service de réponse téléphonique (pour mémoire, la domiciliation est par ailleurs incluse aux contrats bureau fermé et bureau en espace campus).

En complément de l'évolution de la grille tarifaire, deux nouveaux services ont été instaurés :

- Mise à disposition d'une salle de réunion « communautaire » gratuite deux heures par jour maximum pour une réservation le « jour J », sous réserve de disponibilité ;
- Mise à disposition d'une gamme de mobiliers permettant de personnaliser les bureaux.

Données financières d'exploitation :

Le chiffre d'affaires du centre a connu une nouvelle chute comparativement à l'année 2020 pour s'établir à 418 690 € HT (498 979 € en 2020).

Ce montant est inférieur au montant prévisionnel à la signature du contrat (669 539 € HT) et est également inférieur au nouveau prévisionnel fourni à la suite de la mise en œuvre des nouveaux tarifs en 2021 (477 790 € HT).

Ce niveau de chiffre d'affaires a eu pour effet de ne pas permettre le versement de la redevance variable. La redevance versée à la communauté d'agglomération s'est établie sur le montant fixe garanti de 120 785 € HT. Il est rappelé que la redevance est assise sur le chiffre d'affaires du site (22 % du chiffre d'affaires) avec un niveau minimum garanti (depuis le 1^{er} septembre 2017 = 120 785 € HT). La redevance avait donné lieu au versement d'une part variable dès l'année 2016 jusque l'année 2020.

Le résultat net d'exploitation est, pour une seconde année, négatif : - 59 333 € (- 39 105 € en 2020). La diminution d'environ 230k€ des charges d'exploitation n'a pas suffi à dégager un bénéfice. Celle-ci s'est traduite principalement par une diminution de moitié des services extérieurs (frais postaux, télécoms et déplacements) et pour moitié des frais de personnel.

La société considère toutefois que « *ses solutions génèrent toujours un engouement* », que la « *qualité de ses solutions avec la qualité de services ...a permis de résister aux mouvements de l'année 2021* » et que « *son modèle économique reste pérenne* ». Elle affiche un taux de rétention moyen de ses clients sur 2021 de 71.4%.

« Animation » du centre :

L'ensemble de l'offre d'animations du centre avait été suspendue dès l'entrée en vigueur du premier confinement en 2020.

En 2021, des animations « en ligne » ont été proposées par le « groupe Regus » auxquelles les usagers du Stop & Work ont eu accès. L'affichage a été renouvelé (partage d'annonces et création d'un mur d'expression). Un seul petit déjeuner a pu être proposé le 8 novembre. Certains résidents ont également contribué à l'animation du centre (séance photos, ateliers développement commercial ...).

Une équipe de 2 personnes est affectée opérationnellement pour la gestion du centre.

Implantation de la pépinière d'entreprises du Pays de Fontainebleau :

Il est rappelé que les bureaux de la pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération sont installés au sein du centre.

Hormis la gestion immobilière, réalisée par le délégataire, le reste de la gestion de la pépinière est réalisée par la communauté : sélection des entreprises, versement des aides immobilières (dégressives et sur maximum 4 ans), accompagnement des entreprises.

En 2021, le nombre d'entreprises est resté stable à 3 entreprises bénéficiaires.

Le contrat prévoit que le délégataire réserve des espaces à tarifs spécifiques aux entreprises de la pépinière. Il prévoit également que la communauté d'agglomération garantisse l'écart entre le chiffre d'affaires réalisé auprès des entreprises de la pépinière et un montant fixé à 90 000 € HT.

Les modalités de rémunération garantie sont définies par l'article 23 du contrat qui correspond à la rémunération du délégataire. Ce versement est appelé à date anniversaire du contrat soit le 1^{er} septembre de chaque année.

Au 1^{er} septembre 2021, au terme de la 7^{ème} année de DSP, le versement de la communauté d'agglomération s'est élevé à 78 234 € HT (64 122 € HT en 2020 et 48 950 € HT en 2019). Ce montant est intégré au chiffre d'affaires du centre.

Données d'occupation à date (septembre 2022) :

A date (septembre 2022), l'ensemble des bureaux cloisonnés est occupé. La moitié des bureaux en « open space » sont occupés et le salon d'affaires est au quotidien fréquenté par 3 à 8 personnes. Du côté de la pépinière de la communauté d'agglomération, 3 nouvelles entrées ont eu lieu cet été, passant à 6 le nombre de jeunes entreprises hébergées.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L 1413-1,

Vu le code de la commande publique, et notamment, les articles L 3131-5 et R 3131-2,

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Considérant le rapport d'activité 2021 produit par le délégataire « Stop & Work Fontainebleau »,

Considérant l'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux du 7 septembre 2022,

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de bien vouloir :

- Prendre acte de la communication du rapport d'activités de la société « Stop & Work Fontainebleau », joint, relatif à l'aménagement et l'exploitation d'un centre d'affaires innovant sis 3 rue Tavernier à Fontainebleau pour l'année 2021.

Décision

L'assemblée décide, à l'unanimité :

- De prendre acte de la communication du rapport d'activités de la société « Stop & Work Fontainebleau », joint, relatif à l'aménagement et l'exploitation d'un centre d'affaires innovant sis 3 rue Tavernier à Fontainebleau pour l'année 2021.

Fait les jours, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Président

Pascal GONNIN



Certifié exécutoire le - 5 OCT. 2022
Date de mise en ligne le - 5 OCT. 2022
Notification le - 5 OCT. 2022
AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr