

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 28 septembre 2023

**Délibération n°2023-136 - 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 2022**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	58
Ne prend pas part au vote	0
Votants	58
Abstention	0
Suffrage exprimés	58
Majorité absolue	30
Pour	58
Contre	0

L'an deux mil vingt-trois, le 28 septembre, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 22 septembre 2023, s'est réuni à la Salle « La Samoienne » à Samois-Sur-Seine, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sandrine-Magali BELMIN, Isabelle BOLGERT, Francine BÔLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Véronique FÉMÉNIA, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN,

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Pascal GROS, Francis GUERRIER, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

- Mme Nathalie VINOT à M. Thierry REYJAL
- Mme Françoise BICHON-LHERMITTE à M. Michel CHARIAU
- Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE
- M. Yann MOREAU à M. Patrick GAUTHIER
- Mme Estelle BERTÉE à M. Pascal GROS
- Mme Anne-Sophie GUERIN à M. Nicolas PIERRET
- M. Thomas IANZ à Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE
- Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER
- M. Christian BOURNERY à M. Michel CALMY
- M. Cédric THOMA à M. Daniel RAYMOND
- M. Frédéric VALLETOUX à M. Julien GONDARD

- Mme Judith REYNAUD à M. Laurent ROUSSEL
- Mme Gwenaël CLER à Mme Isabelle BOLGERT
- Mme Audrey TAMBORINI à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN
- Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ

Membres absents :

- Mme Sophie BERTHOLIER
- Mme Anne GHYSSENS
- Mme Marie-Laure VASSEUR
- Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (pour le vote du procès-verbal de séance et pour le vote des délibérations N°2023/119 à 2023/125)
- M. Thomas IANZ (pour le vote du procès-verbal de séance et pour le vote des délibérations N°2023/119 à 2023/125)
- M. Christian BOURNERY pour le vote de la délibération N°2023/126
- Mme Chantal PAYAN pour le vote de la délibération N°2023/126
- M. Frédéric VALLETOUX pour le vote de la délibération N°2023/126
- Mme Françoise BICHON-LHERMITTE pour le vote de la délibération N°2023/126
- Mme Sonia RISCO (pour le vote du procès-verbal de séance et pour le vote des délibérations N°2023/119 à N°2023/128)
- M. Laurent SIGLER (pour le vote des délibérations N°2023/139 et N°2023/140)
- Mme Naciba MESSAOUDI (pour le vote des délibérations N°2023/139 et N°2023/140)
- Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN (pour le vote des délibérations N°2023/150 et N°2023/151)
- Mme Audrey TAMBORINI (pour le vote des délibérations N°2023/150 et N°2023/151)

Secrétaire de Séance : M. Fabrice LARCHÉ

Références juridiques :

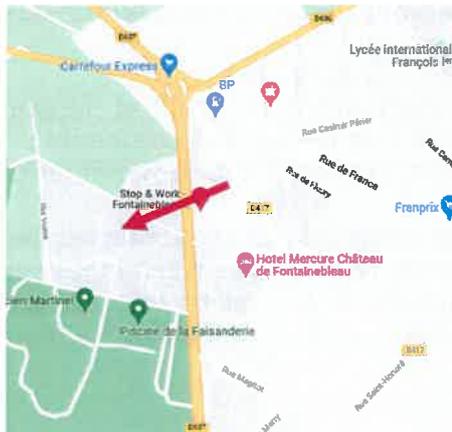
- **Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L 1413-1**
- **Code de la commande publique, notamment, les articles L.3131-5 et R.3131-2**
- **Les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau**
- **Délibération du 20 février 2014 autorisant la signature du contrat de DSP**

Rapporteur : M. Laurent ROUSSEL

Ce point a été présenté à la Commission Consultative des Services Publics Locaux du 13 septembre 2023.

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 2022. Le rapport et ses annexes sont fournis en annexe de la présente note.

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 intérieur 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 de l'ex-Communauté de communes du Pays de Fontainebleau a autorisé la signature de ce contrat de DSP avec la société Regus Paris pour une durée de 10 ans. Le contrat et ses annexes ont été signés le 13 mars 2014. Par délibération du 9 juillet 2014, la date d'effet du contrat a été fixée au 1er septembre 2014. Le terme du contrat est ainsi fixé au 31 août 2024.

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 (ERL détenue par la SASU Stop & Work).

Le site est le 1^{er} centre exploité par la société Stop & Work.

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. Ainsi, l'offre de services a été élaborée afin de faciliter la flexibilité, tant dans le choix des services immobiliers, que dans la durée. Par ailleurs, 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.

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.



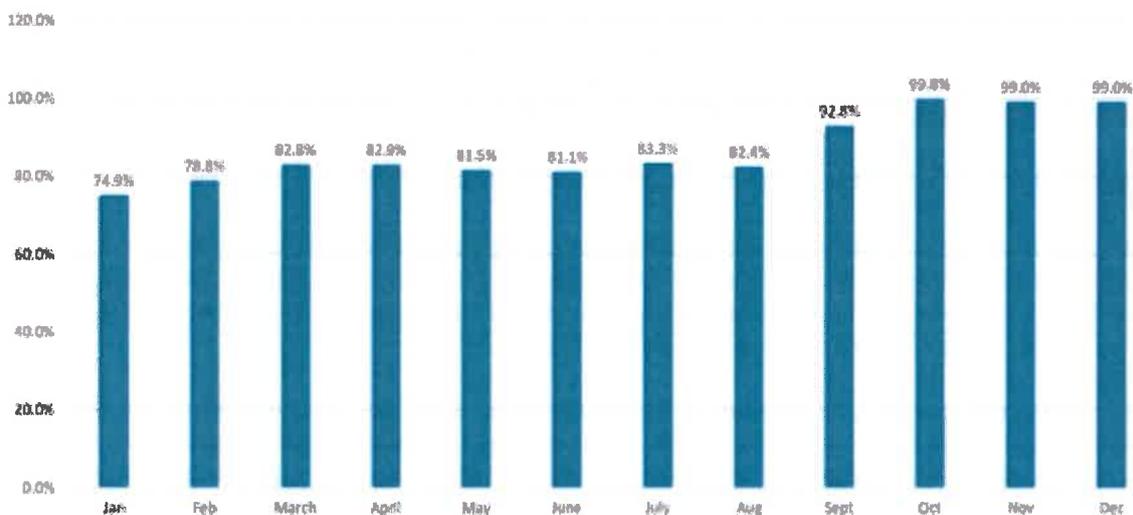
L'offre de services du centre est essentiellement constituée par :

- 15 bureaux cloisonnés (nombre évolutif du fait de leur taille modulable, 2 à 3 postes de travail essentiellement) ;
- 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 attitrés, 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...).

Il est précisé que la Communauté d'agglomération a sollicité des corrections et des précisions sur certains éléments du rapport et des annexes. Un rendez-vous d'échanges sur le rapport et de point d'étape s'est le 31 août avec le délégataire. Une version actualisée pourrait donc être fournie après la tenue des réunions des commissions. L'année 2022 a donné lieu à la poursuite du suivi étroit du délégataire.

L'évolution de l'occupation du centre :

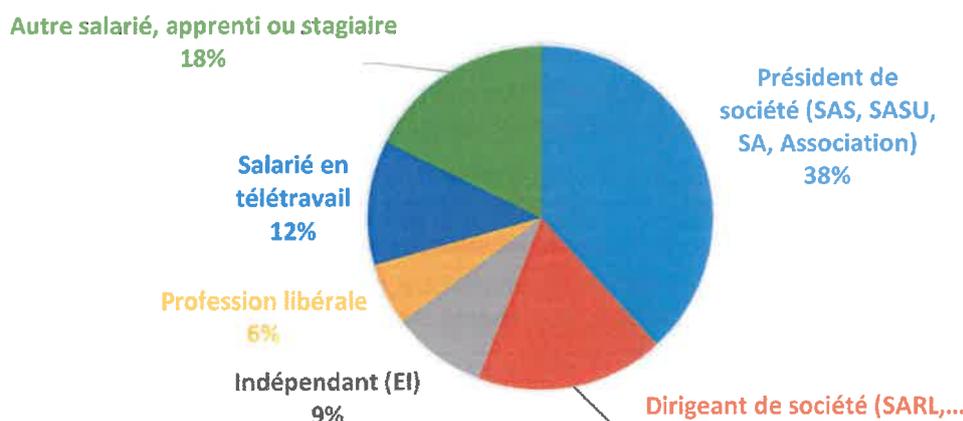
Le taux d'occupation des bureaux fermés et en espace décoisonné a continué de croître, de 75% à 99% en fin d'année pour se stabiliser à 122 postes de travail commercialisés. La société affiche un taux de rétention moyen de ses clients sur 2022 de 75.70%.



Profil des résidents du centre

La Communauté d'agglomération a réalisé une enquête de satisfaction auprès des résidents du centre courant avril 2023 (en annexe). Cette enquête a permis d'identifier le profil actuel des résidents du centre

STATUT D'ACTIVITÉ DES RÉPONDANTS



Profil des personnes travaillant au sein du centre Stop & Work :

- 70% travaillent à leur compte, 12% sont des salariés en télétravail, et 18% sont salariés, apprentis ou stagiaires des structures hébergées sur place.
- 25% des résidents répondants se rendent au centre à pied ou à vélo, les 75% utilisent une voiture.
- ¼ des usagers répondants déclarent se rendre chaque jour au centre Stop & Work, 20% trois à quatre fois par semaine et 55% une à deux fois par semaine.

Profil des entreprises hébergées :

- 80% des entreprises hébergées ont plus de 3 ans.
- 44% sont unipersonnelles, 31% comptent un effectif compris entre 2 et 4,
- Activité des entreprises hébergées :
 - o 41% ont une activité spécialisée, scientifique ou technique,
 - o 13% concernent l'information et la communication,
 - o 13% sont commerciales,
 - o 9% administratives et soutien,
 - o 9% enseignement.

Concernant la fréquence de présence sur le site, un peu plus de la moitié des répondants se rendent au Stop & Work une à deux fois par semaine. 65% d'entre eux déjeunent sur place le plus souvent.

Tarifs et prestations :

Suite à l'année 2021 qui avait donné lieu à d'importantes modifications tarifaires et d'ajout de prestations, dans le cadre d'une stratégie de « reconquête » de nouveaux résidents (suite aux nombreux départs dans le contexte de la crise sanitaire et en lien avec les changements à la gouvernance de la société), l'année 2022 n'a pas donné lieu à des évolutions sur ce volet.

Avenant au contrat :

Des modifications du règlement intérieur, des conditions générales de vente et d'un tarif de la grille tarifaire ont été délibérées favorablement à l'occasion d'un avenant n°8 le 17 février 2022 par le conseil communautaire.

Il s'est agi de : limiter à une personne le nombre d'invités dans le cadre d'une réservation à la journée ; d'intégrer une pénalité en cas d'absence d'information des autorités compétentes au terme d'une domiciliation ; d'augmenter les frais de remise en état des bureaux suite à un départ (de 20€/m² à 24€/m²) ; de préciser la facturation de frais de recouvrement en cas de recours à une société de recouvrement ; de préciser les modalités de demande d'avoir ; de réduire à un mois la durée de préavis des contrats bureau en espace décloisonné.

« Animation » du centre :

Suite à la suspension des animations lors de la crise sanitaire puis de leur reprise en mode dégradé « en ligne » en 2021, l'année 2022 a été marquée par la reprise d'évènements favorisant la mise en réseau des résidents du centre.

Stop & Work a organisé 5 évènements et a accueilli plusieurs évènements organisés par des acteurs tiers : permanences expert-comptable, ateliers économiques organisés par la Communauté d'agglomération (2 par mois), évènements d'un réseau d'affaires et de formations commerciales, ...

La pause déjeuner est animée par la présence d'un foodtruck différent chaque jour.

Horaires d'ouverture et équipe affectée au centre :

Le centre propose un accueil les jours de semaines de 8h30 à 18h30. A l'occasion de périodes scolaires et de ponts, la plage horaire d'ouverture a été réduite. Les usagers détenteurs d'un contrat bureau fermé ou en espace décloisonné ont accès au centre 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24.

A fin 2022, après une année de recomposition de l'équipe, 2 personnes sont affectées sur le centre (2 ETP) pour l'accueil, la commercialisation et l'exploitation quotidienne. Les systèmes de gestion (contrats, facturation, recouvrement, infrastructure informatique et téléphonie) et services support (direction commerciale, service marketing) sont gérés par la société mère qui refacture ces services au centre.

Evaluation de la satisfaction :

En complément du suivi de la satisfaction mis en place par la société Stop & Work (très peu de répondants), la Communauté d'agglomération a réalisé une enquête de satisfaction auprès des résidents du centre courant avril 2023 (en annexe).

Les locaux donnent satisfaction (moyenne à excellente) à 99%. Les améliorations suggérées et suggestions concernent :

- le marquage au sol des places de parking,
- l'agencement des salles de réunion,
- l'isolation thermique et phonique,
- la ventilation des bureaux,
- l'installation de bornes de recharge électriques,
- mise en place d'un système d'affichage des entreprises hébergées dans le centre.

Les prestations de service offertes donnent satisfaction (moyenne à excellente) à 97%. Les axes d'amélioration suggérés sont :

- le service facturation : erreurs et lourdeurs dans la résolution des litiges,
- l'accès aux boissons chaudes,
- la gestion contractuelle : lourdeurs dans le suivi et la modification des contrats,
- la politique tarifaire jugée parfois peu transparente au moment de l'établissement du contrat,
- le confort des usagers : renouvellement des sièges et du mobilier de la terrasse, installation de douches, d'un espace détente ou encore d'un

- la possibilité de s'isoler : salles de réunion, cloisonnement des espaces au second et entre la cuisine et le salon d'affaires,
- la gestion des déchets : mise en place de poubelles de tri,
- donner accès à un système de badge via smartphone.

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 d'agglomération : sélection des entreprises bénéficiaires, versement des aides immobilières (montants dégressifs et sur maximum 4 ans), appui aux entreprises dans leur croissance (analyse de leurs besoins, conseils et orientations).

En 2022, 2 nouvelles jeunes entreprises ont intégrées le dispositif et aucune n'en est sortie, portant à 5 le nombre d'entreprises en pépinière à fin décembre.

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 au 1^{er} septembre de chaque année.

Au 1^{er} septembre 2022, au terme de la 8^{ème} année de DSP, le versement de la Communauté d'agglomération s'est élevé à 57 529 € HT (78 234 € HT en 2021, 64 122 € HT en 2020 et 48 950 € HT en 2019). Ce montant est compris dans le chiffre d'affaires du centre.

Données financières d'exploitation :

Le chiffre d'affaires du centre a regagné le niveau atteint en 2020, soit 497 090€HT (498 979€ en 2020).

Ce montant est inférieur au montant prévisionnel à la signature du contrat (669 539 € HT) et également inférieur au nouveau prévisionnel fourni à la suite de la mise en œuvre des nouveaux tarifs en 2021 (547 290 € 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.

Dans la déclaration fiscale, le résultat net d'exploitation apparait, pour la troisième année, négatif : - 74 389 € (- 59 333 € en 2021 et - 39 105 € en 2020). La diminution des charges d'exploitation conjuguée à l'augmentation du chiffre d'affaires n'a pas permis de dégager de résultat positif. La société indique qu'elle considère avoir réussi à assainir le modèle d'exploitation tant en recettes qu'en charges. En matière de recettes, l'année 2023 devrait atterrir sur un niveau supérieur tenant compte de l'occupation maximale depuis le début d'année. Il a été sollicité un point d'étape à date de la situation financière du centre avec une projection d'atterrissage sur la fin d'année.

Ainsi, il est proposé à l'assemblée 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 2022.

Accusé de réception en préfecture
2022-200072346-20231006-2023-136-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2023

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 2022.

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

Le Secrétaire de Séance,

M. Fabrice LARCHÉ

Pour extrait conforme,

Le Président

Pascal GOUHOURY



Certifié exécutoire le – **6 OCT. 2023**
Date de mise en ligne le – **6 OCT. 2023**
Notification le
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