

 <p>AGGLO Étampois Sud-Esson www.caese.fr</p>	<p><b>Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Esson</b> Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire <b>Conseil Communautaire du 23 Juin 2025</b></p> <p><i>Rapporteur : Johann MITTELHAUSSER</i></p>	<p><b>CA-DEL-2025- 060</b></p>
--	--	------------------------------------

## **Réévaluation des loyers des ateliers du Rurapôle et mise en place d'un comité d'experts pour les candidatures de baux commerciaux**

L'an deux-mille-vingt-cinq, le 23 juin, le Conseil communautaire, dûment convoqué, s'est réuni à la Salle des Fêtes de Morigny-Champigny, à 19h00, sous la présidence de Monsieur Johann MITTELHAUSSER.

**Nombre de conseillers en exercice : 75.**

**Conseillers présents physiquement :** Mesdames et Messieurs Éric MEYER, Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY, Patricia AMBROSIO-TADI, Nicolas ANDRÉ, Danielle BENECH, Evelyne THOUEMENT, Dominique LEROUX, Patrice KOPACZ, Marc HERREMAN, Michel MORICHON, Michel ROULAND, Jean-Louis CHANDELLIER, Jérôme DESNOUE, Christian THIERRY, Thierry GUERIN, Camille BINET-DEZERT, Maryline COMMEIGNES, Elizabeth DELAGE, Mostefa GHENAÏM, Marie-Claude GIRARDEAU, Mathieu HILLAIRE, Jean-Michel JOSSO, Patrick JULISSON, Dramane KEÏTA, Joël NOLLEAU, Nathalie PABOUDJIAN, Françoise PYBOT, Virginie TARTARIN, Yvon BOUKAYA, Georges BONTEMPS (suppléant de Daniel CIRET), Alain PERDIGEON, Guy DESMURS, Sylvie VASSET, Alain MARTIN, Laurence BUREAU, Bernard DIONNET, Valérie MAUGARD, Sébastien DERACHE, Pierrick GARNIER, Lélia STADLER, Michaël MÉRIGOT, Evelyne HERON (suppléante de Carole MISSAULT), Fabien BIDAULT, Huguette DENIS, Yves GAUCHER, Christelle DELOISON, Yves VILLATE, Stéphane DEMEULEMEESTER, Jean PERTHUIS (51).

**Conseillers absents / excusé(s) :** Mesdames et Messieurs, Xavier GUIOMAR, Sana AABIBOU, Franck COENNE, Fouad EL M'KHANTER, Paola LEROY, Kadiatou LY, Maxime MARCELIN, Claude MASURE, Medhi MEJERI, Tarik MEZIANE, Maïram SY, Isabelle TRAN QUOC HUNG, Séverine RAMÉ (13).

**Conseillers ayant donné procuration :** Mesdames et Messieurs Denis YANNOU (par procuration à Yvon BOUKAYA), Geneviève MENNELET (par procuration à Yvon CHANDELLIER), Franck MARLIN (par procuration à Johann MITTELHAUSSER), Gilbert DALLERAC (par procuration à Isabelle PYBOT), Gérard HEBERT (par procuration à Jean-Michel JOSSO), Emmanuelle ROYERE (par procuration à Virginie TARTARIN), Guy CROSNIER (par procuration à Jean PERTHUIS), Jean-Pierre DUBOIS (par procuration à Guy DESMURS), Angéline DARDENNE (par procuration à Dominique LEROUX), Grégory COURTAS (par procuration à Eric MEYER), Annie LEPAGE (par procuration à Christelle DELOISON) (11).

**Secrétaire de séance :** Monsieur Michaël MÉRIGOT.

Le Conseil Communautaire, sur le rapport de Monsieur Johann MITTELHAUSSER,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'arrêté préfectoral n° 2024-PREF.DRCL/241 du 23 octobre 2024 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne,

VU la convention N°I-10006720 signée le 20 juillet 2010 entre la Région Île de France et le Syndicat Intercommunal des quatre Rivières des Portes de la Beauce (SI4RPB) relative à la construction de locaux d'activités à Saclas,

**CONSIDÉRANT** la construction de l'hôtel d'activités dénommé Rurapôle en réponse aux besoins d'entreprises ne trouvant pas de solution sur le marché immobilier classique, notamment de petites surfaces, et l'accueil des premiers locataires en décembre 2014,

**CONSIDÉRANT** les modalités de fonctionnement du Rurapôle définies par la convention signée entre la Région Île de France et le SI4RPB, notamment sur la fixation des loyers, le type de contrats de location et la sélection des entreprises,

**CONSIDÉRANT** l'engagement de réserver, pendant une durée minimum de dix ans à compter de la date d'attribution de la subvention régionale de cet équipement, ces locaux à l'accueil d'entreprises aux caractéristiques prévues dans la convention,

**CONSIDÉRANT** que la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne s'est vu transférer le RURAPÔLE, hôtel d'activités situé sur la commune de SACLAS, en vertu de l'arrêté préfectoral n° 2014.PREF/DRG-846 du 19 novembre 2014 portant révision des statuts de la Communauté de Communes de l'Étampois Sud-Essonne,

**CONSIDÉRANT** que malgré un taux d'occupation de 87 %, le Rurapôle, composé de 8 ateliers et 7 bureaux présente des bureaux restés inoccupés pendant 24 mois, des durées de location moyenne de 7 ans pour les bureaux et 8 ans pour les ateliers empêchant l'accueil de nouvelles entreprises en création, l'absence de commission lors d'une demande d'évolution des locataires vers un bail commercial,

**CONSIDÉRANT** l'étude comparative menée par le service développement économique et emploi des différentes structures équivalentes (pépinières, hôtels d'entreprises, tremplins) au sein des autres agglomérations de l'Essonne : Grand Paris Sud, Val d'Yerres Val de Seine, Dourdannais en Hurepoix, Cœur d'Essonne, Grand Orly Seine Bièvre et du Loiret à Montargis,

**CONSIDÉRANT** que la superficie des bureaux du Rurapôle (51 à 79 m<sup>2</sup>) est bien supérieure à celle des autres équipements (9 à 43 m<sup>2</sup>),

**CONSIDÉRANT** que les tarifs des bureaux proposés au Rurapôle sont considérés comme très attractifs mais du fait de leur taille surdimensionnée, ceux-ci sont supérieurs à ceux du marché, entraînant une vacance moyenne de 12 mois,

**CONSIDÉRANT** que les loyers des ateliers du Rurapôle sont dans la fourchette basse des prix du marché et que leur vacance est de moins de deux mois,

**CONSIDÉRANT** la volonté de favoriser le parcours résidentiel des entreprises sur la CAESE et d'harmoniser l'évolution des loyers avec les structures d'hébergement des territoires voisins,

#### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ À L'UNANIMITÉ**

**APPROUVE** l'augmentation de 10 % des loyers des ateliers du Rurapôle pour les nouveaux locataires signataires d'un bail dérogatoire fixant le prix annuel du m<sup>2</sup> à 65,77 € selon l'indice ILC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 (valeur 135,30), les loyers des bureaux restant inchangés,

**APPROUVE** l'augmentation de 10 % des loyers des ateliers du Rurapôle pour les locataires actuels évoluant vers un bail commercial, fixant le prix annuel du m<sup>2</sup> à 65,77 € selon l'indice ILC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 (valeur 135,30),

**AUTORISE** le redimensionnement d'un bureau vacant pour proposer des surfaces en adéquation avec les besoins du marché,

**DÉCIDE** de la création d'un comité d'experts (chambres consulaires, banque, expert-comptable ou spécialiste en finance, représentant d'entreprises locales, Initiative Essonne) afin d'étudier les candidatures d'entreprises dont le bail dérogatoire arrive à son terme et souhaitant évoluer vers un bail commercial,

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

**DIT** que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la CAESE, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible depuis le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Étaminois Sud-Essonne est chargé d'exécuter la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que susdits et ont signé les membres présents.



Le Président,

Johann MITTELHAUSSER

Acte rendu exécutoire après transmission au contrôle de légalité le...