

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 26 septembre 2024

**Délibération n°2024-150 - 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 2023**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	54
Ne prend pas part au vote	0
Votants	54
Abstention	0
Suffrage exprimés	54
Majorité absolue	28
Pour	54
Contre	0

L'an deux mil vingt-quatre, le 26 septembre, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 20 septembre, s'est réuni Salle de la Samoienne à Samoies-sur-Seine, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Estelle BERTÉE, Françoise BICHON-LHERMITTE, Francine BOLLET, Isabelle BOLGERT, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (à partir de la délibération N°2024/132), Véronique FÉMÉNIA, Anne GHYSSENS, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOET, Lamia KORT, Isabelle MARIE, Naciba MESSAOUDI, Marie-Charlotte NOUHAUD, Pascale TORRENTS-BELTRAN, et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD (à partir de la délibération N°2024/132) , Francis GUERRIER, Pascal GROS, Jean HÉLIE, Fabrice LARCHÉ (à partir de la délibération N°2024/132), Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES, Vitor VALENTE et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Dominique LHOSTIS à M. Pascal GOUHOURY

Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ (à partir de la délibération N°2024/132)

Mme Gwenaél CLER à Mme Francine BOLLET

Mme Hélène MAGGIORI à M. Laurent ROUSSEL

Mme Judith REYNAUD à M. Thibault FLINÉ

Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE

Mme Sonia RISCO à M. Anthony VAUTIER

Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY

M. Thomas IANZ à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD  
Mme Sandrine-Magali BELMIN à Mme Nathalie VINOT  
Mme Audrey TAMBORINI à M. Cédric THOMA

Membres absents :

Mme Aurélie BRICAUD  
M. Michaël GOUÉ  
Mme Sophie BERTHOLIER  
M. Frédéric VALLETOUX  
Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (pour le vote du procès-verbal du 27 juin 2024 et des délibérations N°2024/129 à N°2024/131)  
M. Julien GONDARD (pour le vote du procès-verbal du 27 juin 2024 et des délibérations N°2024/129 à N°2024/131)  
M. Fabrice LARCHÉ (pour le vote du procès-verbal du 27 juin 2024 et des délibérations N°2024/129 à N°2024/131, et N°2024/150)  
Mme Cécile PORTE (pour le vote du procès-verbal du 27 juin 2024 et des délibérations N°2024/129 à N°2024/131, et N°2024/150)  
M. Romain COQUERY (pour les votes des délibérations N°2024/144 à N°2024/147)  
M. Francis GUERRIER (pour le vote de la délibération N°2024/145)  
Mme Anne GHYSSENS (pour le vote de la délibération N°2024/145)  
Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN (pour le vote de la délibération N°2024/147)  
M. Michel CALMY (pour le vote de la délibération N°2024/149)  
M. Yannick TORRES (pour le vote de la délibération N°2024/150)  
Mme Marie HOLVOET (pour le vote de la délibération N°2024/158)  
M. Olivier MAGRO (pour le vote de la délibération N°2024/158)  
Mme Anne-Sophie GUERIN (pour le vote de la délibération N°2024/159)

Membres n'ayant pas pris part au vote :

M. Yann MOREAU, M. Patrick GAUTHIER, M. Cédric THOMA (pouvoir Mme Audrey TAMBORINI) ne prennent pas part au vote de la délibération N°2024/147.

Secrétaire de Séance :

Mme Françoise BICHON-LHERMITTE

**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**

**Annexes :**

- **Rapport d'activités 2023 et ses annexes**

**Rapporteur : M. Laurent ROUSSEL**

Ce point a été présenté à la commission développement économique, tourisme, attractivité du 9 septembre 2024 et à la Commission Consultative des Services Publics Locaux du 11 septembre 2024.

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 2023. 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 signé avec la société « Stop & Work Fontainebleau » et portant sur l'aménagement intérieur et l'exploitation du centre d'affaires innovant situé au 3 rue Paul Tavernier à Fontainebleau.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-150-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Par délibération du 20 février 2014, le conseil communautaire de la 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 – Regus est à ce jour l'unique actionnaire).

Le site est historiquement le 1<sup>er</sup> centre exploité par la société Stop & Work qui en compte aujourd'hui 12.

Il est rappelé que la Communauté de communes du Pays de Fontainebleau avait pour cette opération acquis l'immeuble de bureaux où est installé le centre d'affaires et porté les travaux de restructuration nécessaires, pour un montant de 1.5 millions € HT, soutenue 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'animation 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 200m<sup>2</sup> propose, sur 4 niveaux, des bureaux et des services commercialisés en prestation de services.



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-150-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

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

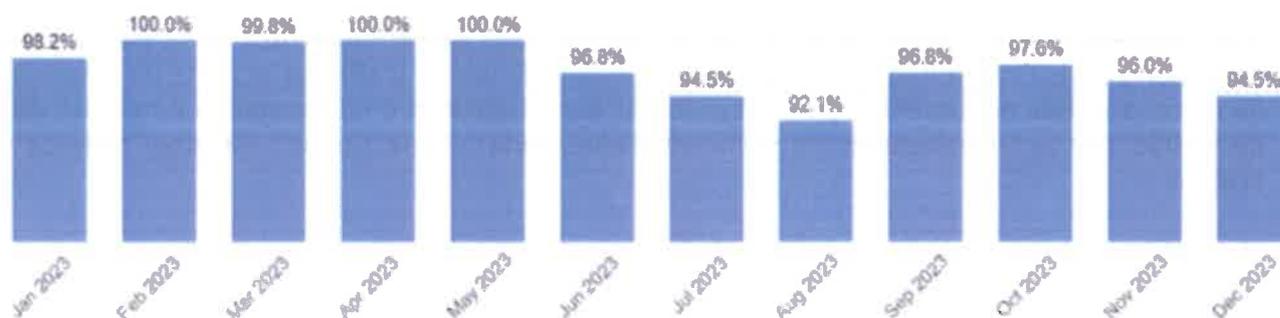
- Maximum 31 bureaux cloisonnés (nombre évolutif du fait de leur taille modulable, 2 à 3 postes de travail essentiellement) ;
- 26 bureaux privatifs d'un poste de travail en espace décroisonné de type « open space » ;
- 200m<sup>2</sup> de salon d'affaires, sans postes de travail attitrés, situé au rez-de-jardin ;
- 3 salles de réunions ;
- une équipe d'accueil en semaine aux heures de bureaux (8h30- 18h30) ;
- 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 tenu le 3 septembre 2024 avec le délégataire. Une version actualisée pourrait donc être fournie.

### L'évolution de l'occupation du centre :

L'occupation des bureaux privatifs cloisonnés et en espace décroisonné s'est maintenue au niveau élevé atteint fin 2022, avec un taux supérieur à 90% sur l'année 2023. Cela représente plus de 120 postes de travail occupés.

La société affiche à nouveau en 2023 un taux de rétention moyen de ses clients de 2022 à plus de 75% (cela signifie que  $\frac{3}{4}$  des clients renouvellent leur contrat à échéance).



### Tarifs et prestations :

Il n'y a pas eu de modifications en la matière en 2023.

### Avenant au contrat :

Il n'y a pas eu de passation d'avenant en 2023.

### Aménagement intérieur

Le délégataire est intervenu sur l'agencement intérieur afin de proposer de nouveaux espaces partagés :

- Réagencement de l'accueil ;
- Mise en place d'espaces de rencontre et détente supplémentaires, un à chaque palier d'étage ;
- Mise en place d'un nouvel espace de travail partagé au 1<sup>er</sup> étage (table haute et chaises).



### « Animation » du centre :

Stop & Work a organisé 4 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 en 2023), yoga ...

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 2023, 2 personnes sont affectées par le délégataire 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.

### Implantation des jeunes entreprises au sein de la pépinière 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 réalisé 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 2023, une nouvelle jeune entreprise a intégré le dispositif : la société wAys qui développe une technologie innovante de séchage du bois par stockage de CO2. A fin décembre 2023, la pépinière comptait ainsi 5 entreprises.

Le contrat de délégation prévoit que le délégataire réserve des espaces à tarifs spécifiques aux entreprises de la pépinière. Il prévoit également que la Communauté d'agglomération garantit 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<sup>er</sup> septembre de chaque année.

Au 1<sup>er</sup> septembre 2023, au terme de la 9<sup>ème</sup> année de DSP, le versement de la Communauté d'agglomération s'est élevé à 57 541€ HT (77 263€ en 2022). Ce montant est compris dans le chiffre d'affaires du centre sur lequel est indexé la redevance du délégataire.

Accusé de réception en préfecture  
241003-2024-150-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

Le chiffre d'affaires du centre déclaré pour 2023 s'élève à 551 146 €HT (2022 : 497 090€HT).

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 2023.

**Décision :**

Après en avoir délibéré, 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 2023.

Fait les jours, mois et an susdits,

Le Secrétaire de séance

Françoise BICHON-LHERMITTE

Certifié exécutoire le - 3 OCT. 2024  
Date de mise en ligne le - 3 OCT. 2024  
Notification le  
AR Préfecture 077-200072346-

Pour extrait conforme,

Le Président,



Pascal GOUHOURY

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](http://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](http://www.telerecours.fr)