

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
Du 30 janvier 2025

**Délibération n° 2025-007 – Commande publique – Choix du mode de gestion du  
Centre de Coworking et de bureaux flexibles sis 3 rue Tavernier à Fontainebleau**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	57
Ne prend pas part au vote	0
Votants	57
Abstention	0
Suffrage exprimés	57
Majorité absolue	29
Pour	57
Contre	0

L'an deux mil vingt-cinq, le 30 janvier, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 24 janvier 2025, s'est réuni, au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sophie BERTHOLIER (à partir de la délibération N° 2025-003), Françoise BICHON-LHERMITTE, Francine BOLLET, Sylvie CHANTELAUZE, Carole CHAVANCE, Véronique FÉMÉNIA, Lamia KORT, Dominique L'HOSTIS, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Naciba MESSAOUDI, Marie-Charlotte NOUHAUD (pour le vote des délibérations N° 2025-014, N° 2025-015, N° 2025-016 et N° 2025-017), Chantal PAYAN, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Michael GOUÉ, Pascal GROS, Francis GUERRIER, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER (à partir de la délibération N° 2025-009), Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX, Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Sandrine-Magali BELMIN à Mme Nathalie VINOT  
Mme Estelle BERTÉE à M. Vitor VALENTE  
Mme Isabelle BOLGERT à Mme Francine BOLLET  
Mme Françoise BOURDREUX à M. Olivier MAGRO  
Mme Gwenaél CLER à Mme Hélène MAGGIORI  
M. Julien GONDARD à M. Laurent ROUSSEL  
Mme Marie-Charlotte NOUHAUD à M. Pascal GOUHOURY (pour le vote des délibérations N° 2025-001 à N° 2025-013 et le vote des délibérations N° 2025-018 à N° 2025-021)  
M. Nicolas PIERRET à Mme Sylvie CHANTELAUZE  
M. Sylvain PIESSET à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN  
Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ  
Mme Judith REYNAUD à M. Thibault FLINÉ

Mme Audrey TAMBORINI à M. Daniel RAYMOND  
M. Cédric THOMA à M. Patrick GAUTHIER  
Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY

Membres absents :

Mme Anne GHYSSENS  
Mme Marie HOLVOET  
Mme Sonia RISCO  
Mme Sophie BERTHOLIER (pour le vote des délibérations N° 2025-001 et N° 2025-002)  
M. Laurent SIGLER (pour le vote des délibérations N° 2025-001 à N° 2025-008)

Secrétaire de Séance :

M. Michael GOUÉ

**Références juridiques :**

- **Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment, les articles L.1411-1 à L.1411-18 et R. 1411-1 à R.1411-8, L. 1413-1 ainsi que L.5216-5 et L.4251-17,**
- **Code de la Commande Publique,**
- **Délibération du conseil communautaire en date du 6 mars 2013, approuvant le principe de délégation de service public pour l'aménagement et l'exploitation d'un centre d'affaires innovant rue Tavernier à Fontainebleau,**
- **Délibération du conseil communautaire en date du 20 février 2014 approuvant l'attribution du contrat de délégation de service public pour 10 ans à la société REGUS PARIS et autorisant Monsieur le Président à signer le contrat et ses annexes,**
- **Contrat signé le 13 mars 2014 et ses annexes,**
- **Délibération du conseil communautaire en date du 22 septembre 2014 autorisant Monsieur le Président à signer un avenant de transfert du contrat de la société REGUS PARIS à la société Stop & Work Fontainebleau,**
- **Délibération en date du 14 janvier 2015, autorisant la signature d'un avenant n° 1 au contrat portant sur des ajustements en matière tarifaires et d'horaires,**
- **Délibération en date du 13 mai 2015, autorisant la signature d'un avenant n° 2 au contrat portant sur réalisation de travaux de climatisation,**
- **Délibération en date du 9 juillet 2015, autorisant la signature d'un avenant n° 3 au contrat portant sur la date de prise d'effet du contrat et les modalités de versement de la redevance,**
- **Délibération en date du 19 janvier 2016, autorisant la signature d'un avenant n° 4 au contrat portant sur l'actualisation des annexes 1, 2, 3, 4 et 5 du contrat,**
- **Délibération en date 15 septembre 2016 autorisant la signature d'un avenant n° 5 au contrat portant sur la réalisation de travaux de sécurisation,**
- **Délibération en date du 20 décembre 2018 autorisant la signature d'un avenant n° 6 au contrat portant sur des ajustements en matière tarifaires,**
- **Délibération en date du 24 juin 2021 autorisant la signature d'un avenant n° 7 au contrat portant sur des modifications de la grille tarifaire, l'actualisation des conditions générales de vente et le règlement intérieur,**
- **Délibération en date du 17 février 2022, le conseil communautaire a autorisé Monsieur le Président à signer un avenant n°8 au contrat portant les conditions générales de vente et le règlement intérieur,**
- **Délibération N°2024-009 en date du 8 février 2024 autorisant la signature d'un avenant n°9 au contrat portant sur sa prolongation d'un an.**
- **Avis de la Commission consultative des services publics locaux tenue le 16 janvier 2025**

## **Rapporteur : M. Laurent ROUSSEL**

Ce point a été présenté à la Commission Développement économique, tourisme, attractivité du 13 janvier 2025, à la Commission Consultative des Services Publics Locaux du 16 janvier 2025, et à la Commission Finances ressources humaines et mutualisation du 21 janvier 2025.

### **1) Contexte :**

La Communauté d'agglomération est propriétaire d'un immeuble de bureaux proposant des espaces de coworking, des bureaux dits « flexibles », des salles de réunion et des services annexes (domiciliation, accueil en semaine, etc.) sis 3 rue Paul Tavernier à Fontainebleau Elle porte ce service dans le cadre de sa compétence développement économique et plus précisément le 1<sup>er</sup> volet de cette compétence « actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ». C'est à ce titre qu'elle intervient dans le renforcement de l'offre immobilière du territoire en proposant des espaces immobiliers tertiaires dont les caractéristiques sont particulièrement orientées vers les indépendants, très petites entreprises, jeunes entreprises, salariés nomades, groupes projets et télétravailleurs.

Ce site est exploité au travers d'une délégation de service public (DSP) attribuée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 pour une durée initiale de dix ans à la société Regus (contrat par la suite transféré à la société dédiée « STOP & WORK FONTAINEBLEAU »). Par délibération N°2024-009 du 8 février 2024, le conseil communautaire a prolongé d'un an cette délégation de service public (DSP) par avenant N°9 afin, notamment, de questionner l'offre et les modalités d'exploitation suite à une période de relance de l'activité du centre dont l'occupation avait fortement chuté dans le contexte de la crise sanitaire.

Ainsi, le contrat délégué à la société dédiée « Stop & Work » arrive à son terme le 31 août 2025.

Afin d'anticiper la poursuite de l'exploitation du Centre d'Affaires et de déterminer les caractéristiques du nouveau contrat, une analyse approfondie des différents modes de gestion a été menée pour garantir sa pérennité et son développement.

La poursuite de l'exploitation du site répond aux motivations suivantes de la Communauté d'agglomération :

- sa volonté de garantir et faire progresser l'offre immobilière tertiaire sur le territoire, dans un contexte global d'ajustement des besoins immobiliers des entreprises et de recherche constante d'amélioration de la productivité ;
- son souhait de répondre aux enjeux nouveaux du travail marqué par des besoins croissants en matière de flexibilité (télétravail, équipes projets, salariés « nomades », statut indépendant...), en proposant un lieu convivial et des espaces de travail flexibles et apportant une alternative au travail au siège parfois éloigné et/ou à son domicile quelques jours par semaines ou plus, réduisant les déplacements et améliorant leur qualité de vie ;
- son besoin de répondre aux sollicitations des entrepreneurs, indépendants, jeunes entreprises et TPE qui doivent pouvoir profiter d'espaces de travail facilitant les rencontres professionnelles et l'esprit d'innovation. Dans cette perspective, le site héberge notamment la pépinière d'entreprises du Pays de Fontainebleau en lui offrant un environnement de travail modernisé et stimulant.

### **2) Les objectifs de la Communauté d'agglomération :**

Dans le cadre du renouvellement du contrat d'exploitation de son Centre d'Affaires, la Communauté d'agglomération a pour objectifs :



- **La qualité de service** : offrir un service attractif et de haute qualité, adapté aux besoins variables en durée et en caractéristiques des usagers ciblés dans ce domaine enclin à de fortes évolutions ;
- **L'optimisation** : assurer une exploitation optimale et flexible du centre – ce compris le renouvellement des équipements informatiques et bureautiques dans une optique performancielle et concurrentielle ;
- **La maîtrise des risques** : limiter les risques juridiques et financiers pour la collectivité tout en conservant le contrôle sur le service.

### Les différents modes de gestion envisagés :

Le rapport remis à la Commission consultative des services publics locaux (CCSPL) pour avis conformément à l'article L. 1411-4 du code général des collectivités territoriales (CGCT) a été l'occasion d'analyser les différents modes de gestion possibles, à savoir :

- **La régie** : gestion directe par la Communauté d'agglomération avec plusieurs niveaux d'autonomie possibles - régie avec personnalité juridique morale et/ou autonomie financière. Toutefois, ce mode de gestion implique que cette exploitation se fasse à titre principal grâce aux deniers de la Communauté d'agglomération et via ses moyens humains, sauf à considérer des externalisations plus ponctuelles. Une pareille implication de la Communauté d'agglomération, du fait de l'impact sur son budget (croissance des moyens humains affectés à ce service, réalisation d'investissements), n'apparaît pas souhaitable.
- **Le marché public** : acquisition d'une prestation de services par la Communauté d'agglomération sans transfert de risque à un opérateur privé, qui se voit par ailleurs rémunéré d'un prix forfaitairement fixé et payé par la Communauté d'agglomération. Là encore, ce scénario ne paraît pas adapté dans la mesure où les activités du Centre d'Affaires génèrent des recettes d'activités très dépendantes de la qualité de service et d'exploitation mise en œuvre par l'opérateur.
- **Les modes de gestion impliquant un « satellite » de la Communauté d'agglomération** : ont été envisagés le recours à une société publique locale (SPL), une société d'économie mixte (SEM) ou encore une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP). Cependant, faute d'une pareille société préexistante avec cette activité dans son périmètre et l'absence d'un tour de table partenarial prêt à se constituer, le recours à la création d'une entreprise publique locale ad hoc paraît disproportionné par rapport à l'objet du contrat à lui confier.
- **La concession de service** : contrat par lequel la Communauté d'agglomération confie la gestion du service à un opérateur privé, qui assume les risques d'exploitation en échange d'une rémunération liée à cette exploitation. Le rapport étaye les trois formes possibles parmi lesquelles la concession (avec transfert d'une charge d'investissement à l'opérateur), l'affermage (dans laquelle les ouvrages nécessaires à l'exploitation du service sont remis au délégataire, lequel est seulement chargé de leur maintenance) et la régie intéressée (où la collectivité demeure responsable de la direction du service et l'opérateur bénéficie d'une rémunération incitative composée d'une part fixe et d'une part variable indexée sur les résultats d'exploitation).

### Préconisation du recours à un affermage :

Après une analyse approfondie des avantages et inconvénients de chaque mode de gestion et compte tenu, notamment, de l'absence d'investissements lourds à réaliser sur le site, le rapport conclut que la **délégation de type affermage** est la solution la plus adaptée au besoin exprimé par la Communauté d'agglomération en termes d'exploitation de ce site. En effet, ce mode de gestion présente les intérêts suivants :

- **Flexibilité** : le délégataire est incité à optimiser l'exploitation du service, notamment en termes d'amplitude d'horaires, pour maximiser ses revenus.

- **Spécialisation** : le délégataire apporte son expertise en matière de gestion de centres de coworking et de bureaux flexibles.
- **Réduction des charges** : la Communauté d'agglomération se décharge d'une partie des tâches opérationnelles et, avant toute chose, du risque économique d'exploitation de l'équipement - risque lié à la vacance des postes de travail et des impayés notamment.
- **Adaptation aux besoins** : le contrat est adapté pour répondre aux spécificités du projet.
- **Pouvoirs de contrôle de la Communauté d'agglomération** : le délégataire doit remettre à la Communauté d'agglomération un rapport annuel retraçant les données essentielles et incidents de l'exploitation réalisée l'année précédente, la collectivité vote la grille tarifaire qui sera appliquée sur site et peut par ailleurs user des pénalités prévues au contrat en cas de manquement de son cocontractant.

### **Caractéristiques souhaitées pour le futur contrat de DSP de type affermage :**

Le contrat aura pour objet de confier au délégataire, pour une durée de 3 ans minimum, l'exploitation d'un centre d'affaires, en ce compris :

- l'entretien et la maintenance de l'ensemble des ouvrages mis à disposition ainsi que des équipements du service, incluant le renouvellement de ces derniers et leurs éventuelles améliorations;
- la gestion et l'exploitation du service dont l'équipement est le siège. Le délégataire assumera la relation directe avec les usagers et leur accueil sécurisé ;
- l'animation du site et sa promotion commerciale.

Le délégataire sera rémunéré sur l'exploitation du service via des recettes commerciales perçues sur les usagers, avec une redevance versée à la Communauté d'agglomération pour l'occupation du site.

La durée du contrat de concession sera fixée à trois ans soit en-deçà de la durée plafond prévue par l'article R. 3114-2 du code de la commande publique, à savoir cinq ans.

La fixation de cette durée s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur de l'immobilier et du foncier économique de la Communauté d'agglomération, qui a notamment pour objectif d'identifier de potentiels site(s) permettant d'accroître le périmètre immobilier de la concession.

Dans l'hypothèse où aucun site ne serait identifié dans ce cadre, le contrat de concession intègre une clause de réexamen permettant de prolonger la durée de concession de deux ans et atteindre ainsi la durée de cinq ans.

Le montant prévisionnel du contrat pour trois ans est estimé à 1 800 000 euros HT.

### **3) Conclusion :**

La Délégation de Service Public de type affermage permet à la Communauté d'agglomération de bénéficier d'une expertise privée tout en conservant un contrôle stratégique sur le service.

Dans ce cadre, l'assemblée délibérante est invitée à se prononcer sur le principe du renouvellement d'une Délégation de Service Public comme mode de gestion pour l'aménagement et l'exploitation du Centre d'Affaires.

Codifiée aux articles L 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Délégation de Service Public nécessite l'organisation d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalablement à la conclusion du contrat.

De surcroît, préalablement à la mise en œuvre de cette procédure, l'article L 1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales impose à l'assemblée délibérante de se prononcer sur le principe du recours à la délégation de service public après avoir recueilli l'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux prévue à l'article L 1413-1 du CGCT.

Ainsi, conformément à l'article L.1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, au vu du rapport annexé, présentant les caractéristiques des prestations à assurer par le futur exploitant du service public, il est proposé à l'assemblée son approbation du choix de la Délégation de Service Public.

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

- Approuver le principe de l'exploitation du centre de coworking et de bureaux flexibles dans le cadre d'une délégation de service public ;
- Approuver les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire, telles qu'elles sont définies dans le rapport sur le choix du mode de gestion, étant entendu qu'il appartiendra ultérieurement à M. le Président d'en négocier les conditions précises conformément aux dispositions de l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales ;
- Autoriser M. le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de délégation de service public.

#### Décision :

Après en avoir délibéré, l'assemblée décide, à l'unanimité :


- D'approuver le principe de l'exploitation du centre de coworking et de bureaux flexibles dans le cadre d'une délégation de service public ;
- D'approuver les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire, telles qu'elles sont définies dans le rapport sur le choix du mode de gestion, étant entendu qu'il appartiendra ultérieurement à M. le Président d'en négocier les conditions précises conformément aux dispositions de l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales ;
- D'autoriser M. le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de délégation de service public.

Fait les jours, mois et an susdits,

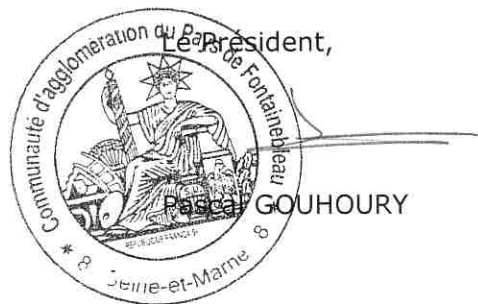
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance

Michael GOUÉ

  
Certifié exécutoire le 07.02.2025  
Date de mise en ligne le 07.02.2025  
Notification le

AR Préfecture 077-200072346-



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)

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250130-2025-007-DE  
Date de réception préfecture : 07/02/2025