Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 029-242900074-20260916-CC2026_09_30-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

EN EXERCICE : 57

PRÉSENTS : 48

VOTANTS : 56

L'an deux mille vingt six, le seize septembre
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

ETAIENT PRESENTS :
JESTIN Roland, Brélès ; BREHIER Tristan, Lampaul-Plouarzel ; LE BIHAN Isabelle, Lampaul-Plouarzel ; APPRIOUAL Anne, Lampaul-Ploudalmézeau ; JAOUEN Rachel, Landunvez ; BRIANT Jean-Noël, Lanildut ; RAGUENES Joseph, Lanrivoaré ; MILIN Jean-Luc, Le Conquet ; HUELVAN Annaïg, Le Conquet ; STIENNE Thierry, Le Conquet ; GODEBERT Viviane, Locmaria-Plouzané ; MEAR Stéphane, Locmaria-Plouzané ; HADDAD Benjamin, Locmaria-Plouzané ; CLECH Frédérique, Locmaria-Plouzané ; RAULT Loïc, Locmaria-Plouzané ; LAI Sylviane, Milizac-Guipronvel ; ABASQ Laurent, Milizac-Guipronvel ; MARC Marie-Jeanne, Milizac-Guipronvel ; PICART Jean-Christophe, Milizac-Guipronvel ; LAMOUR Céline, Milizac-Guipronvel ; COROLLEUR Bruno, Molène ; TALARMIN André, Plouarzel ; CONQ Anne-Marie, Plouarzel ; BATANY Philippe, Plouarzel ; HOARAU Monique, Plouarzel ; CARREGA David, Ploudalmézeau ; LAOT Anne, Ploudalmézeau ; LETARD Murielle, Ploudalmézeau ; BIVILLE Sébastien, Ploudalmézeau ; DAMOY Valérie, Ploudalmézeau ; VINCE Logann, Ploudalmézeau ; CORRE Stéphane, Plougonvelin ; LE RU Sylvie, Plougonvelin ; CHAMPEAU Joël, Plougonvelin ; SAUNIER Solenn, Plougonvelin ; PRUNIER Patrick, Plougonvelin ; PAGE Odile, Ploumoguer ; GUEGUEN Stéphane, Ploumoguer ; PAYEN Henri-Marc, Plourin ; LAINEZ Marie-Christine, Plourin ; MOUNIER Gilles, Saint Renan ; NOLL Suzanne, Saint-Renan ; BRIANT Denis, Saint-Renan ; SOLLIEC Caroline, Saint Renan ; LE CORRE Albert, Saint Renan ; JAOUEN Armelle, Saint Renan ; KEREBEL Lucien, Trébabu ; TREGUER Reun, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :
COLIN Christophe, Landunvez a donné pouvoir à JAOUEN Rachel
LE GALL Elisabeth, Lanrivoaré a donné pouvoir à RAGUENES Joseph
TALANDIER Annie, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à CLECH Frédérique
DENIEL Romain, Ploudalmézeau a donné pouvoir à LAOT Anne
BRIEND Patrick, Porspoder a donné pouvoir à TALARMIN André
COLLOC Jean-Louis, Saint Renan a donné pouvoir à BRIANT Denis
DUSSORT Fabienne, Saint Renan a donné pouvoir à LE CORRE Albert

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 029-242900074-20260916-CC2026_09_30-DE

GULCZINSKI Xavier, Saint Renan a donné pouvoir à JAOUEN Armelle
MASSON Catherine, Porspoder

Madame GODEBERT Viviane a été élue secrétaire de séance.

CC2026_09_30 : FIXATION DES LOYERS - IMMEUBLE "LE SIGNAL RADIO-CONQUET" SITUÉ POINTE DES RENARDS AU CONQUET

EXPOSÉ

Dans le cadre de sa politique de développement économique et de renforcement de l'attractivité du territoire, Pays d'Iroise Communauté a engagé la réhabilitation de l'ancien bâtiment « Radio-Conquet », qui domine la Pointe des Renards au Conquet.

Cette opération a pour objectif de proposer une offre immobilière adaptée aux entreprises, au sein de six cellules de bureaux destinées à la location.

1. Bilan financier et financement de l'opération
L'opération de réhabilitation arrivant à son terme, le montant définitif de l'investissement s'établit à 1 143 444 € HT.

Considérée comme une opération structurante pour le territoire, elle a bénéficié d'une subvention de l'État au titre de la Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL), d'un montant de 150 000 €.

Conformément au mode de financement retenu pour les opérations immobilières d'entreprise de la Communauté, l'investissement est porté par le budget annexe « Immobilier d'entreprise », avec une participation du budget principal. Ce soutien du budget principal se justifie par la difficulté à atteindre, sur ce type d'opération, un équilibre financier suffisant au regard des niveaux de loyers pouvant être pratiqués sur le marché local.

Il est ainsi proposé que le budget principal participe au financement de l'opération à hauteur de 30 % du montant de l'investissement. Le solde serait financé par recours à l'emprunt.

2. Détermination du tarif de location
L'immeuble comprend six cellules de bureaux destinées à la location, représentant une surface locative totale de 291,70 m². À cette surface s'ajoutent 12,77 m² de parties communes, soit une surface totale de 304,51 m².

Afin de déterminer le niveau de loyer permettant de tendre vers l'équilibre financier de l'opération, les éléments suivants ont été pris en compte :

- un amortissement du bien sur une durée de 25 ans,
- les charges financières liées à l'emprunt, calculées sur la base d'un taux de 3,5 %,
- les frais d'assurance de l'immeuble, estimés à 260 € par an, qui constituent une charge du propriétaire et ne peuvent donc pas être répercutés sur les locataires au titre des charges locatives,
- les charges locatives récupérables, estimées à 3 000 € par an, correspondant notamment à l'entretien des espaces communs et des abords de l'immeuble, aux opérations de maintenance et à la redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière, qui n'est pas répercutée sur les locataires.

L'ensemble de ces éléments représente un coût annuel de 42 764 €. Rapporté à la surface totale de l'immeuble, ce montant correspond à un coût de revient de 11,70 € HT par m² et par mois, dont 0,85 € HT par m² et par mois au titre des charges locatives récupérables.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 029-242900074-20260916-CC2026_09_30-DE

Afin de présenter le tarif selon les usages de l'immobilier d'entreprise, qui distinguent généralement le loyer des charges, il est proposé de retenir les montants suivants :

- loyer : 11,15 € HT/m²/mois, hors charges,
- charges locatives forfaitaires : 0,85 € HT/m²/mois,
- soit un tarif global de 12,00 € HT/m²/mois, charges comprises.

Ce niveau de tarif vise à concilier l'équilibre économique de l'opération avec les niveaux de loyers pratiqués sur le marché local, afin de garantir l'attractivité et la commercialisation des bureaux.

Les charges locatives récupérables seront fixées de manière forfaitaire dans les baux commerciaux. Il est précisé que les consommations et abonnements individuels liés à l'occupation des locaux, notamment au titre de l'électricité, de l'eau et des télécommunications, seront directement souscrits et pris en charge par chaque locataire.

3. Dispositif tarifaire en faveur des jeunes entreprises

Afin de favoriser l'implantation de jeunes entreprises dans l'immeuble « Le Signal Radio-Conquet », il est proposé de mettre en place un dispositif de tarifs minorés et dégressifs au cours des premières années d'activité.

Ce dispositif, déjà appliqué dans les immeubles de bureaux TECH IROISE et LE MESPAOL, vise à tenir compte de la fragilité économique particulière des entreprises au début de leur activité.

L'ancienneté de l'entreprise sera appréciée à partir de sa date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS).

Le dispositif proposé consiste à appliquer au tarif de location un abattement dégressif selon le barème suivant :

Ancienneté de l'entreprise	Tarif appliqué
Moins de 2 ans	60 % du tarif normal (abattement de 40%)
3ème année	70 % du tarif normal (abattement de 30%)
4ème année	80 % du tarif normal (abattement de 20%)
5ème année	90 % du tarif normal (abattement de 10%)
A compter de la 6ème année	100 % du tarif normal

Ce dispositif permet de réduire la charge locative pour les jeunes entreprises et contribue ainsi à l'attractivité de l'offre immobilière communautaire et au développement économique du territoire.

Il constitue une aide économique indirecte au sens de l'article L.1511-3 du code général des collectivités territoriales. Par conséquent, sa mise en œuvre devra donc respecter la réglementation européenne relative aux « aides de minimis ». Le respect de cette réglementation sera vérifié lors de la conclusion de chaque bail concerné.

4. Indexation du loyer

Afin de permettre l'évolution du loyer dans le temps et de préserver l'équilibre financier de l'opération, il est proposé d'insérer dans les baux commerciaux une clause d'indexation annuelle.

Cette indexation portera sur le loyer charges comprises, fixé initialement à 12,00 € HT/m²/mois, et sera fondée sur la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'ILAT est particulièrement adapté aux locaux à usage de bureaux, compte tenu de son lien direct avec les activités tertiaires. Son utilisation comme indice de référence répond ainsi aux conditions prévues par l'article L.112-2 du code monétaire et financier.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 029-242900074-20260916-CC2026_09_30-DE

Pour chaque bail, l'indice de référence sera celui du trimestre de signature du bail. La révision interviendra ensuite chaque année à la date anniversaire du bail, par comparaison avec l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Cette clause d'indexation annuelle s'appliquera sans préjudice du droit à la révision légale triennale prévu aux articles L.145-38 et L.145-39 du code de commerce.

DÉLIBÉRATION

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1511-3 relatifs aux aides à l'immobilier d'entreprise, L.2224-1 et L.2224-2 relatifs aux relations financières entre le budget principal et les budgets annexes,
Vu le code de commerce, et notamment ses articles L.145-38 et L.145-39 relatifs à la révision triennale du loyer des baux commerciaux, ainsi que son article R.145-35 relatif aux charges récupérables,
Vu l'article L.112-2 du code monétaire et financier relatif aux clauses d'indexation,
Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),
Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),
Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, et notamment ses compétences en matière de développement économique ainsi que d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activités et de l'immobilier d'entreprise,
Vu la délibération instituant le budget annexe « Immobilier d'entreprise »,
Vu la décision d'attribution de la subvention de l'État au titre de la Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) pour cette opération, en date du 30 juin 2025,

Considérant la politique volontariste et ambitieuse menée par la Communauté de Communes du Pays d'Iroise pour accueillir de nouvelles entreprises sur son territoire et accompagner le développement des activités existantes,
Considérant la nécessité de fixer un tarif de location cohérent avec le coût de revient de l'opération tout en tenant compte des conditions du marché local, afin de garantir l'attractivité et la commercialisation des cellules de bureaux de l'immeuble « Le Signal Radio-Conquet »,
Considérant que la présentation du tarif en un loyer hors charges et des charges locatives forfaitaires, conforme aux usages du marché de l'immobilier d'entreprise et à la réglementation applicable aux charges récupérables, est de nature à faciliter la comparaison de l'offre avec les autres biens disponibles sur le territoire,
Considérant que la participation du budget principal au financement de l'opération, portée par le budget annexe « Immobilier d'entreprise », s'inscrit dans la politique de la Communauté visant à limiter le recours à l'emprunt et à contenir le niveau de la subvention d'équilibre versée au budget annexe,
Considérant que l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) présente une relation directe avec l'activité tertiaire exercée au sein des cellules de bureaux de l'immeuble « Le Signal Radio-Conquet », au sens de l'article L.112-2 du code monétaire et financier, justifiant son insertion en tant qu'indice de référence pour l'indexation annuelle du loyer,

Le conseil communautaire est invité à :

- APPROUVER le bilan financier de l'opération de réhabilitation du bâtiment « Le Signal Radio-Conquet », arrêté à 1 143 444 €, ainsi que son plan de financement intégrant :
  - la subvention de l'État au titre de la DSIL, d'un montant de 150 000 €,
  - la participation du budget principal à hauteur de 30 % de l'investissement au bénéfice du budget annexe « Immobilier d'entreprise »,
  - le recours à l'emprunt pour le financement du solde,
- ADOPTER le tarif de location des six cellules de bureaux, fixé comme suit :
  - 11,15 € HT/m²/mois de loyer hors charges,

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 029-242900074-20260916-CC2026_09_30-DE

- 0,85 € HT/m²/mois de charges locatives forfaitaires,
- soit 12,00 € HT/m²/mois au total,

- PRÉCISER que les charges locatives sont forfaitaires et ne feront pas l'objet d'une régularisation annuelle en fonction des dépenses réellement engagées mais en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT),
- INSTAURER un dispositif de tarifs minorés en faveur des jeunes entreprises locataires, calculé en fonction de leur ancienneté à compter de leur date d'immatriculation au RCS, selon le barème suivant :
  - 60 % du tarif normal pour les entreprises de moins de 2 ans ;
  - 70 % du tarif normal au titre de la 3ème année,
  - 80 % du tarif normal au titre de la 4ème année,
  - 90 % du tarif normal au titre de la 5ème année,
  - 100 % du tarif normal à compter de la 6ème année,
- PRÉCISER que ce dispositif sera mis en œuvre dans le respect de la réglementation européenne relative aux aides de minimis,
- ADOPTER le principe d'une clause d'indexation annuelle du loyer charges comprises sur la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), l'indice de référence étant celui du trimestre de signature de chaque bail, sans préjudice du droit à révision légale triennale prévu par le code de commerce,
- AUTORISER le président, ou son représentant, à signer tout document contractuel afférent à la location des cellules de bureaux de l'immeuble « Le Signal Radio-Conquet », et notamment les baux commerciaux, ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire de séance

Le Président,
TALARMIN André

Cette délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.