Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 029-242900074-20261119-CC2026_11_10-DE

# CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 4 novembre 2026

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de délégués
En exercice : 56
Présents : 48
Votants : 54

L'an deux mille vingt six, le quatre novembre à 18 h 00, les membres du Conseil communautaire de Pays d'Iroise Communauté légalement convoqués le 28 octobre 2026, se sont réunis en séance ordinaire au siège de la communauté sous la présidence de Monsieur André TALARMIN.

Étaient présents
L'HOSTIS Jean-Luc, Brélès ; BREHIER Tristan, Lampaul-Plouarzel ; LE BIHAN Isabelle, Lampaul-Plouarzel ; APPRIOUAL Anne, Lampaul-Ploudalmézeau ; COLIN Christophe, Landunvez ; JAOUEN Rachel, Landunvez ; BRIANT Jean-Noël, Lanildut ; RAGUENES Joseph, Lanrivoaré ; LE GALL Elisabeth, Lanrivoaré ; MILIN Jean-Luc, Le Conquet ; HUELVAN Annaïg, Le Conquet ; GODEBERT Viviane, Locmaria-Plouzané ; MEAR Stéphane, Locmaria-Plouzané ; TALANDIER Annie, Locmaria-Plouzané ; HADDAD Benjamin, Locmaria-Plouzané ; CLECH Frédérique, Locmaria-Plouzané ; RAULT Loïc, Locmaria-Plouzané ; ABASQ Laurent, Milizac-Guipronvel ; MARC Marie-Jeanne, Milizac-Guipronvel ; 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 ; VINCE Logann, Ploudalmézeau ; CORRE Stéphane, Plougonvelin ; LE RU Sylvie, Plougonvelin ; CHAMPEAU Joël, Plougonvelin ; PRUNIER Patrick, Plougonvelin ; PAGE Odile, Ploumoguer ; GUEGUEN Stéphane, Ploumoguer ; PAYEN Henri-Marc, Plourin ; LAINEZ Marie-Christine, Plourin ; BRIEND Patrick, Porspoder ; MASSON Catherine, Porspoder ; MOUNIER Gilles, Saint Renan ; NOLL Suzanne, Saint-Renan ; COLLOC Jean-Louis, Saint Renan ; DUSSORT Fabienne, Saint Renan ; BRIANT Denis, Saint-Renan ; SOLLIEC Caroline, Saint Renan ; LE CORRE Albert, Saint Renan ; JAOUEN Armelle, Saint Renan ; KEREBEL Lucien, Trébabu ; LE MENE Mikaël, Tréouergat

Absents excusés
LAI Sylviane, Milizac-Guipronvel a donné pouvoir à ABASQ Laurent
PICART Jean-Christophe, Milizac-Guipronvel a donné pouvoir à MARC Marie-Jeanne
LAMOUR Céline, Milizac-Guipronvel a donné pouvoir à LAINEZ Marie-Christine
DENIEL Romain, Ploudalmézeau a donné pouvoir à LETARD Murielle
DAMOY Valérie, Ploudalmézeau a donné pouvoir à BIVILLE Sébastien
SAUNIER Solenn, Plougonvelin a donné pouvoir à CORRE Stéphane
STIENNE Thierry, Le Conquet ; COROLLEUR Bruno, Molène

Secrétaire de séance : Viviane GODEBERT

## CC2026_11_10 : Hôtel d'entreprises de Mespaol - évolution modalités de facturation des parties communes

### EXPOSÉ

En 2008, la Communauté de communes a fait construire un hôtel d'entreprises sur la zone d'activités communautaire de Mespaol, à Saint-Renan. Cet équipement avait pour objectif de proposer une offre de bureaux adaptée aux entreprises de services, afin de favoriser leur implantation et leur développement sur le territoire du Pays d'Iroise.

L'hôtel d'entreprises comprend :

- 312 m² de bureaux, répartis en 16 unités de 19,40 m² environ,
- 232 m² de parties communes : entrée, couloirs, sanitaires, locaux techniques, salle de réunion (35 m²), cafétéria (20 m²).

Par délibération du 25 février 2009, la Communauté de communes a fixé les modalités de calcul des loyers et des charges. Chaque entreprise se voit ainsi facturer, en plus de la surface de son ou de ses

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 029-242900074-20261119-CC2026_11_10-DE

bureaux privatifs, une quote-part des parties communes proportionnelle à la surface privative occupée.

Concrètement, chaque mètre carré de bureau privatif loué entraîne la facturation d'environ 0,74 m² de parties communes supplémentaires. Ainsi, pour un bureau de 19,40 m², l'entreprise se voit facturer une surface totale de 33,83 m², correspondant à 19,40 m² de surface privative et 14,43 m² de parties communes.

Si cette méthode de calcul apparaît cohérente pour une entreprise occupant un seul bureau, elle présente des limites lorsque celle-ci en loue plusieurs. En effet, l'occupation d'un deuxième ou d'un troisième bureau n'entraîne pas une utilisation proportionnellement plus importante des espaces communs, notamment du hall d'entrée, des couloirs et des sanitaires. Pourtant, selon les modalités actuelles, chaque bureau supplémentaire génère la facturation d'une quote-part de parties communes identique à celle du premier bureau, tant au titre du loyer que des charges.

Certaines collectivités gestionnaires d'hôtels d'entreprises ont fait le choix de plafonner la facturation des parties communes, considérant que les entreprises ne doivent pas supporter intégralement les conséquences des choix architecturaux de la collectivité.

Au 1er octobre 2026, 12 des 16 bureaux sont occupés, tandis que 4 restent vacants. Par ailleurs, une entreprise déjà implantée dans l'hôtel d'entreprises envisage de louer un second bureau, mais s'interroge sur le coût supplémentaire induit par les modalités actuelles de facturation.

Dans ce contexte, il est proposé de faire évoluer les modalités de calcul de la surface prise en compte pour la facturation des parties communes, selon les principes suivants :

- Pour le premier bureau loué par une entreprise, maintien des modalités de calcul actuelles, avec une quote-part de parties communes proportionnelle à la surface privative occupée,
- Pour chaque bureau supplémentaire loué par la même entreprise, plafonnement de la quote-part de parties communes facturée à 20 % de la surface privative du bureau concerné.

Cette évolution s'appliquerait de manière identique au calcul des loyers et des charges, sans modification des tarifs au mètre carré.

L'objectif est ainsi de rendre la tarification plus équitable et incitative à l'occupation de plusieurs bureaux par une même entreprise, tout en maintenant les modalités actuelles pour les entreprises ne louant qu'un seul bureau. Cette mesure pourrait également contribuer à réduire la vacance des locaux et à favoriser le développement des entreprises déjà implantées au sein de l'hôtel d'entreprises.

Pour récapituler, la proposition se présente ainsi :

| **Nombre de bureaux occupé(s) (base 19,40 m²)** | **Loyer HT 2026 avant révision** | **Loyer HT 2026 après révision** | **Charges 2026 avant révision** | **Charges 2026 après révision** | **Impact de la révision sur le loyer/charges dû** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 301,05 € | 301,05 € | 66,74 € | 66,74 € | 0 € |
| 2 | 602,10 € | 508,24 € | 133,48 € | 112,67 € | 114,67 € |
| 3 | 903,14 € | 715,43 € | 200,21 € | 158,60 € | 229,32 € |

Après révision des modalités de facturation, la location d'un bureau supplémentaire représenterait donc pour le preneur un coût mensuel de 253,12€ HT, charges comprises, contre 367,79€ HT sans révision.

## DÉLIBÉRATION

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 029-242900074-20261119-CC2026_11_10-DE

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu les statuts de la Communauté de communes,
Vu la délibération du conseil communautaire du 25 février 2009 portant sur la fixation du loyer de l'hôtel d'entreprises de Mespaol, situé zone de Mespaol à Saint Renan,

Considérant que l'hôtel d'entreprises a vocation à favoriser l'accueil, l'implantation et le développement des entreprises sur le territoire communautaire, en leur proposant des locaux adaptés à leurs besoins,
Considérant que le calcul actuel des loyers intègre, à la surface privative de chaque bureau occupé, une quote-part des parties communes de l'immeuble, comprenant notamment les espaces de circulation, les sanitaires, les locaux techniques, la salle de réunion et la cafétéria,
Considérant que cette méthode de calcul conduit à retenir, pour un bureau d'une surface privative de 19,40 m², une surface complémentaire d'environ 14,40 m² au titre des parties communes, portant la surface prise en compte pour la détermination du loyer à environ 33,80 m²,
Considérant que cette répartition, si elle permet de prendre en compte les espaces communs mis à disposition des occupants, peut constituer un frein économique pour les entreprises souhaitant louer plusieurs bureaux au sein de l'Hôtel d'Entreprise, en raison de l'augmentation cumulée de la quote-part de parties communes intégrée dans le calcul du loyer,
Considérant que la Communauté entend favoriser le développement des entreprises déjà implantées dans ses locaux et encourager leur maintien sur le territoire, en adaptant les modalités de calcul des loyers à la réalité de leurs besoins immobiliers,
Considérant qu'il apparaît ainsi opportun de maintenir les modalités actuelles de calcul pour la location d'un premier bureau, tout en plafonnant à 20 % de la surface privative la quote-part de parties communes prise en compte pour chaque bureau supplémentaire loué par une même entreprise,

Le conseil communautaire est invité à :

- Approuver les nouvelles modalités de calcul des loyers applicables à la location des bureaux de l'hôtel d'entreprises de MESPAOL, prévoyant le maintien des modalités actuelles pour le premier bureau loué par une même entreprise et instaurant un plafonnement à 20 % de la surface privative de la quote-part de parties communes retenue pour chaque bureau supplémentaire,
- Fixer la date d'entrée en vigueur de ces nouvelles modalités au 1er novembre 2026, sans effet rétroactif,
- Décider d'appliquer ces nouvelles modalités aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date ainsi qu'aux contrats en cours concernant des entreprises locataires de plusieurs bureaux, par voie d'avenant,
- Autoriser le président à signer les avenants aux contrats de location concernés, ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Décision du Conseil communautaire : **adopté à la majorité - 2 abstentions (Armelle JAOUEN et Loïc RAULT)**

Le président,
André TALARMIN

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. Ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.