

**Extrait du Registre des Délibérations**  
**Séance du 30 JUIN 2022**  
**Nombre des Membres en exercice : 77**

**OBJET : 2022-04-25 – LOCATIONS (3.3) – PEPINIÈRE / CENTRE D’AFFAIRES DU GENIE – REGULARISATION CHARGES 2020 ET EVOLUTION DES MONTANTS DE PROVISION SUR CHARGES**

**DATE DE CONVOCATION : 23 JUIN 2022**

**DATE DE PUBLICATION : 5 JUILLET 2022**

Le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s’est réuni ce jour, dans la grande salle de réunion au 1<sup>er</sup> étage du Bâtiment 200, site Kléber, à TOUL (54200), sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre COUTEAU, 2<sup>ème</sup> Vice-Président, assurant exceptionnellement la Présidence de la séance, le Président étant empêché, ainsi que le 1<sup>er</sup> vice-président.

<b><u>Étaient présents :</u></b>	FONTAINE André, TARDY Yvan, COLLET Thierry, CLAUDON Jean-Louis, AMMARI Christelle, BONNIN Pierre, PIERSON Marianne, LELIEVRE Jean Luc, POIRSON Elisabeth, STAROSSE Jean Luc, PAYEUR Emmanuel, VARIS Pierre, PREVOT Vincent (ayant la suppléance de SEGAULT J-F), DEBONNET Géraldine (ayant la suppléance de CHARTREUX Fabrice), GUYOT Laurent (ayant la procuration de PLANCHAIS V.), SILLAIRE Roger, RADER Audrey-Helen, MAURY Christophe, GUILLAUME Isabelle, KNAPEK Patrice, DOMINIAK Bernard, MILLET Marie (ayant la suppléance de WINIARSKI P.), MONALDESCHI Philippe (ayant la procuration de GASPARD I.), TOUSSAINT André, SITTNER David, ROSSO Michel, ARNOULD Raphaël, LALANCE Corinne, CARON Jean-François, MARIN Karine, TAILLY Jérôme, SAUVAGE Catherine, CHENOT Bernard, JOUBERT Roger, BELLINASSO Alain, MARTIN Vincent, PIERSON Chantal (à compter de la 2022.04.06), HENNEBERT Philippe, MOUROLIN Patrick (ayant la suppléance de MATTE J-F.), COLIN Xavier, ORDITZ Jackie (ayant la suppléance de CHENOT T.), NIGON Elisabeth (ayant la suppléance de ERZEN G.), DICANDIA Chantal (ayant la procuration de BONJEAN M.), ADRAYNI Mustapha (ayant la procuration de GUEGUEN M.), ALLOUCHI-GHAZZALE Malika (ayant la procuration de EZAROIL F.), RIVET Lionel (ayant la procuration de HARMAND A.), HEYOB Olivier (ayant la procuration de BOCANEGRA J.), ASSFELD LAMAZE Christine (ayant la procuration de ERDEM Olivier), CHANTREL Nancy (ayant la procuration de LE PIOUFF L.), BRETENOUX Patrick (ayant la procuration de MOREAU JL.), MASSELOT Catherine (ayant la procuration de MARTIN-TRIFFANDIER E.), SIMONIN Hervé, FAVRET Régis, FELTEN Daniel, COUTEAU Jean-Pierre.
<b><u>Étaient excusés :</u></b>	SEGAULT Jean-François, CHARTREUX Fabrice, PLANCHAIS Viviane, WINIARSKI Patricia, GASPARD Isabel, DOHR Hervé, MANSION François, MATTE Jean-François, CHENOT Tony, HARMAND Alde, LE PIOUFF Lydie, BOCANEGRA Jorge, EZAROIL Fatima, BONJEAN Myriam, MOREAU Jean-Louis, ERDEM Olivier, GUEGUEN Marie, GUYOT Gilles.
<b><u>Avis de procuration :</u></b>	11 avis de procuration.
<b><u>Avis de suppléance :</u></b>	5 avis de suppléance.
<b><u>Secrétaire de séance :</u></b>	Corinne LALANCE
<b><u>Nombre de présents :</u></b>	Du début à la 2022.04.05 : 54 PRESENTS. De la 2022.04.06 à la fin : 55 PRESENTS.
<b><u>Nombre de votants :</u></b>	Du début à la 2022.04.05 : 65 VOTANTS. De la 2022.04.06 à la fin : 66 VOTANTS.

Pour les locataires de la pépinière et du centre d'affaires du Génie à Ecrouves, la collectivité a fixé les conditions d'hébergement des différents occupants :

- Pépinière d'entreprises (jeunes entreprises de moins de 4 ans) : tarif de location de 100 € HT / m<sup>2</sup> / an + provision sur charges de 50 € / m<sup>2</sup> / an. L'abonnement à la fibre optique est offert pendant 4 ans.
- Centre d'affaires (tous types d'entreprises de plus de 4 ans) : tarif de location de 120 € HT / m<sup>2</sup> / an + provision sur charges de 50 € / m<sup>2</sup> / an. L'abonnement à la fibre est facturé 45 € / mois.

Les provisions sur charges correspondent à un montant prévisionnel de charges liées aux dépenses :

- d'électricité, de chauffage, de fibre optique (pour les entreprises hébergées en centre d'affaire), d'impôts, taxes et redevances pour les locaux à usage privatif ;
- d'électricité, de chauffage, d'eau, de ménage, d'entretien et réparations courantes, d'équipement (ascenseur et systèmes d'alarme) pour le locaux communs.

A la fin de chaque année, la collectivité, propriétaire du bien, procède à la régulation des comptes annuels et adresse à chaque occupant la régulation des charges de l'année N-1. En fonction des surfaces occupées, les charges peuvent être en faveur ou défaveur des occupants.

Pour des raisons de désorganisation liées à la crise COVID en 2020, la régularisation des charges des locataires de la pépinière et du centre d'affaires de l'Espace du Génie à Ecrouves s'est faite tardivement par les services de la collectivité (fin 2021).

Par ailleurs, la régularisation des charges 2020 intégrait des factures datant de 2019 qui, arrivées trop tardivement, n'avaient pas pu être intégrées à la régularisation des charges 2019. En outre les charges 2020 devaient intégrer une hausse de la taxe foncière de la Région Grand Est à répartir entre les locataires.

Dans ces conditions, tous les locataires se sont vu imputer une régularisation de charges 2020 en leur défaveur qui a été questionnée à de nombreuses reprises par ces derniers. Les entreprises ayant d'une part reçu cette régularisation tardivement (fin 2021) et ayant d'autre part connu, pour une majorité d'entre elles, des impacts financiers liés à la crise COVID, il est proposé d'annuler cette recette et de procéder au remboursement des montants pour les locataires qui avaient d'ores et déjà procédé au paiement de cette régularisation. Les montants concernés par cette régularisation de charges 2020 représentent une somme totale de 4 407,19 € pour 12 locataires.

Sur la régularisation des charges 2021 qui doit intervenir fin juin 2022, les régularisations de charges sont conformes aux années précédentes et ne se prêtent pas à des dispositions particulières.

Pour 2022, afin anticiper la hausse des coûts de l'énergie et de prendre en compte l'évolution des charges de ménage des communs (depuis janvier 2022, la collectivité n'assume plus le ménage en régie dans le bâtiment et fait appel à une société toulouise pour assurer ce service, ce qui occasionne une hausse de 46 %), il a été proposé aux locataires de revoir à la hausse le montant de la provision sur charges annuelle. Ainsi, après discussions avec les locataires en mars 2022 et pour mieux couvrir ces évolutions et éviter les déconvenues à l'occasion de la régularisation des charges en année N+1, il sera proposé auprès des locataires une évolution de la provision sur charges qui passe de 50 € HT / m<sup>2</sup> / an à 60 € HT / m<sup>2</sup> / an.

Courant 2022, chaque locataire se verra proposer un avenant à son bail ou sa convention d'occupation temporaire pour une évolution du montant de la provision sur charges à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :**

- **D'autoriser l'annulation de la régularisation sur charges 2020 en défaveur des locataires de la pépinière / centre d'affaires de l'Espace du Génie et de procéder au remboursement des montants pour les locataires qui avaient d'ores et déjà procédé au paiement de cette régularisation.**
- **D'autoriser Monsieur le Président à signer des avenants aux baux ou conventions d'occupation temporaires qui prévoient une évolution du montant de la provision sur charges à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, tel que mentionné ci-dessus.**
- **D'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces utiles afférentes à l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an avant-dits.

Jean-Pierre COUTEAU  
2<sup>ème</sup> Vice-Président  
Président de séance