

Décision n° 20240307DC026

**DÉCISION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CGCT  
ET DE LA DÉLIBÉRATION S'Y RAPPORTANT EN DATE DU 1<sup>ER</sup> DÉCEMBRE 2022  
PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE AU PRÉSIDENT**

**OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - APPROBATION DE LA CONVENTION TYPE D'OCCUPATION PRÉCAIRE DES LOCAUX DE LA PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES L'AÉRIAL DE MACS POUR L'OFFRE « PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES » ET DE SES ANNEXES**

Monsieur le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,

*VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-10 et L. 5214-16 ;*

*VU le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2122-1 et suivants et L. 2125-1 ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/ n° 12 en date du 13 février 2023 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 portant modification de la délégation d'une partie des attributions de l'assemblée communautaire au président en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales ;*

*VU la décision du bureau communautaire en date du 14 juin 2023 portant fixation des tarifs de la Pépinière d'entreprises « L'Aérial » à Saint-Vincent de Tyrosse ;*

*VU la délibération cadre du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 portant création de la Pépinière d'entreprises « L'Aérial » à Saint-Vincent de Tyrosse et délégation d'attributions au président en matière de passation des contrats d'accompagnement des entrepreneurs sélectionnés pour intégrer « L'Aérial » ;*

*VU la décision du bureau communautaire en date du 15 novembre 2023 portant modification des tarifs de la pépinière d'entreprises « L'Aérial » à Saint-Vincent de Tyrosse ;*

*VU le projet de convention type d'occupation précaire des locaux de l'Aérial et ses annexes, ci-annexé ;*

*CONSIDÉRANT que la Communauté de communes MACS, afin de compléter sa politique actuelle d'accompagnement économique et d'apporter un appui à chaque étape clé du cycle de vie d'une entreprise, a créé une pépinière d'entreprises à Saint-Vincent de Tyrosse, nommée « L'Aérial », pour accompagner des entrepreneurs en phase de création dans des domaines d'activités spécifiques répondant aux enjeux du projet de territoire ;*

*CONSIDÉRANT que l'accompagnement se traduit par deux dispositifs d'accompagnement selon la maturité des projets :*

- *une offre « booster de projets » pour accompagner des entrepreneurs à la création et consolidation d'une activité économique grâce à un programme d'accompagnement sur mesure et intensif de cinq mois en moyenne,*
- *une offre « pépinière d'entreprises » pour accompagner des entrepreneurs dont la structure juridique est déjà créée mais dont l'activité a moins de 3 ans grâce à un accompagnement d'un an, renouvelable deux fois ;*

*CONSIDÉRANT la nécessité d'homogénéiser les conditions d'occupation des locaux de « L'Aérial » pour l'ensemble des entrepreneurs bénéficiant des dispositifs à travers la signature d'une convention d'occupation précaire du domaine public, associée à une convention d'accompagnement au sein de la Pépinière d'entreprises et d'un règlement intérieur des locaux ;*

*CONSIDÉRANT que l'occupation précaire des locaux du domaine public de MACS doit faire l'objet d'une convention autorisant l'occupation des locaux précités avec chaque bénéficiaire ;*

**DÉCIDE**



**Article 1** : d'approuver le projet de convention type annexé à la présente, portant sur :

- les conditions de mise à disposition précaire des locaux de L'Aérial appartenant à la Communauté de communes, situés 157 allée des Camélias à Saint-Vincent de Tyrosse,
- les conditions d'accompagnement et de suivi personnalisés des entreprises au sein de la pépinière.

Un règlement intérieur des locaux est annexé à la convention type.

**Article 2** : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les conventions d'occupation précaire de la pépinière d'entreprises l'Aérial ainsi que ses annexes avec les bénéficiaires du dispositif de l'offre « pépinière d'entreprises » après avis du comité d'agrément de l'Aérial.

**Article 3** : la présente décision ayant valeur de délibération sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté de communes. Il en sera rendu compte à l'occasion de la prochaine séance de conseil communautaire.

**Article 4** : la présente décision pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 07 mars 2024

Le président

Pierre FROUSTEY



## CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES L'AÉRIAL - OFFRE « PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES »

ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S :

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dont le siège est situé Allée des Camélias, 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE, numéro de SIRET 244 000 865 00091, représentée par son Président en exercice, Monsieur Pierre FROUSTEY, agissant en vertu d'une décision n° ..... en date du .....,

D'une part,  
Ci-après dénommée « le propriétaire »

ET

Nom de l'entreprise ou de l'occupant (ou toute personne morale qui le substituerait ou les substitueraient) dont le siège social est situé ..... exerçant une activité de ..... Code NAF : ....., N° SIRET : ....., représenté par ..... agissant en tant que chef d'entreprise

D'autre part,  
Ci-après dénommé(e) « l'occupant » ou « l'entreprise »

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité d'occupant, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes.

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5214-16 ;

VU les articles L. 1511-2 et L. 1511-3 du code général des collectivités territoriales ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;



VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 portant modification de la délégation d'une partie des attributions de l'assemblée communautaire au président en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 relative à la création de la pépinière d'entreprises « L'Aérial » à Saint-Vincent de Tyrosse ;

VU la décision du bureau communautaire en date du 14 juin 2023 fixant les tarifs de la pépinière d'entreprises « L'Aérial » à Saint-Vincent de Tyrosse ;

VU la décision du bureau communautaire en date du 15 novembre 2023 portant modification de tarifs de la pépinière d'entreprises « L'Aérial » à Saint-Vincent de Tyrosse ;

VU la décision du président en date du ..... portant approbation de la convention type d'occupation précaire de la pépinière d'entreprises L'Aérial au titre de l'offre « pépinière d'entreprises », et de ses annexes ;

VU l'avis du Comité d'agrément en date du **XX XX XXXX** ;

Il est conclu une convention d'occupation précaire portant sur les locaux ci-dessous désignés :

**Pépinière d'entreprises L'Aérial  
157, allée des camélias, 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

## PRÉAMBULE

Préalablement à la convention objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

Dans le cadre de sa compétence en matière d'actions de développement économique, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud concourt avec son réseau de partenaires à la création et au développement d'activités économiques sur son territoire.

Sa pépinière d'entreprises « L'Aérial », intégrée dans le Grand Réseau néoAquitain des Pépinières d'Entreprises de Nouvelle-Aquitaine « GRAPE » a pour but, à travers son programme « pépinière d'entreprises », d'aider des entrepreneurs dont la structure juridique est déjà créée mais dont l'activité a moins de 3 ans, grâce à un accompagnement d'un an, renouvelable deux fois, comprenant la mise à disposition de locaux, de services et d'accompagnements adaptés pendant cette période.

En conséquence, s'agissant des locaux, la durée d'occupation ne peut être indéterminée. Les entreprises doivent quitter la pépinière d'entreprises à la date d'échéance fixée afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

A travers l'accompagnement proposé, la Communauté de communes MACS s'engage à une obligation de moyens et par conséquent, ne pourra être tenue pour responsable si une entreprise hébergée et accompagnée venait à cesser son activité.



L'entrée d'une entreprise au sein de L'Aérial est conditionnée à l'avis donné par le comité d'agrément de L'Aérial.

Ceci exposé, il est passé entre les parties deux conventions formant un tout indivisible : une convention d'occupation précaire ainsi qu'une convention d'accompagnement (annexe 1) et un règlement intérieur (annexe 2).

La signature de la présente convention d'occupation temporaire des locaux emporte adhésion aux deux conventions et le respect du règlement intérieur.

Le non-respect ou la fin de l'une des deux conventions entraîne la résiliation de l'autre.

### Article 1 : Nature juridique de la convention

De convention expresse entre les parties formant la condition déterminante de ce contrat sans laquelle il n'aurait pas été conclu, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux modifié par la loi dite Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014.

L'exploitation et la gestion des locaux sont assurées par le propriétaire, la Communauté de communes MACS.

Le propriétaire met à disposition de l'occupant qui accepte, à titre précaire, les locaux et les services ci-après désignés et dans les conditions définies par la présente.

### Article 2 : Désignation des lieux mis à disposition

L'espace mis à disposition est un bureau d'une superficie de **XX** m<sup>2</sup> (bureau n° **XX**)/espace partagé, situé dans les locaux de la Pépinière L'Aérial. **Un état des lieux plus détaillé est annexé à la présente.**

Pour l'espace de cowork, un casier fermant à clé est mis à disposition.

Le propriétaire confère par ailleurs à l'occupant dans les mêmes conditions, le droit à l'usage des parties communes ainsi que des équipements et services de la pépinière d'entreprises, tels que ces biens et services sont décrits dans le règlement intérieur remis à l'occupant et visé par lui.

### Article 3 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée d'un (1) an, renouvelable deux (2) fois maximum par tacite reconduction, à compter du **xxx** pour se terminer de plein droit **le xxx**.

Cette reconduction aura lieu après :

- un rendez-vous/bilan annuel relatif au respect des conditions d'accueil et de fonctionnement de la pépinière ;
- le partage du bilan de l'activité de l'entreprise dans le cadre de l'accompagnement défini.

Avant l'échéance des trois (3) ans, le propriétaire, six (6) mois avant la date limite d'occupation, adressera un courrier à l'occupant l'informant de la nécessité d'étudier avec lui les conditions de préparation à sa sortie.



Toutefois, en raison du caractère précaire du droit d'occupation consenti, le propriétaire se réserve le droit de mettre fin à cette convention à tout moment, à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception un (1) mois au moins avant le terme choisi.

L'occupant pourra mettre fin à la présente convention à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception un (1) mois au moins avant le terme choisi.

L'occupant, pour sa part, déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra bénéficier d'un droit au renouvellement de la présente convention à son expiration, et qu'il ne pourra de même invoquer un droit au maintien dans les lieux en vertu de l'article 1 supra.

#### **Article 4 : Destination des lieux mis à disposition**

L'occupant devra occuper les lieux lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Les locaux devront être et demeurer affectés à l'usage prévu de bureau et être utilisés par l'occupant pour l'activité correspondant à son objet social, à l'exclusion de toute autre activité.

L'occupant ne pourra ni déposer, ni laisser séjourner quoi que ce soit, même temporairement, hors des lieux loués, notamment dans les parties communes, sauf accord préalable écrit du propriétaire.

L'occupant fait son affaire personnelle des autorisations de toute nature nécessaires à l'exercice de sa profession, le propriétaire ne devant jamais être inquiété ou recherché en responsabilité à ce sujet.

#### **Article 5 : Etat de livraison - Etat des lieux**

Un état des lieux contradictoire entre le propriétaire (ou son représentant) et l'occupant sera effectué lors de l'entrée de ce dernier et de sa sortie.

En tout état de cause, il ne pourra exiger du propriétaire aucune remise en état, ni réparation et ne pourra exercer aucun recours contre le propriétaire, résultant de l'état des lieux.

A la fin de la présente convention, l'occupant s'engage à laisser les locaux propres et libres de toute occupation ou matériels ; à défaut le nettoyage sera effectué par une entreprise spécialisée aux frais de l'occupant. Les frais éventuels seront à la charge de l'occupant qui devra réaliser les travaux dans un délai maximum de quinze (15) jours. A défaut, il accepte de prendre en charge les travaux réalisés par une entreprise extérieure à la discrétion du propriétaire.

L'état des lieux de sortie devra être réalisé au plus tard le dernier jour de l'occupation du local. A défaut, le paiement du loyer sera maintenu jusqu'à la date de l'état des lieux.

#### **Article 6 : Entretien et améliorations**

L'occupant veillera à maintenir en bon état les parties communes et privatives, conformément au règlement intérieur. Ainsi, il sera considéré comme responsable de toute dégradation qu'il aura occasionnée à ces parties communes et privatives et devra en conséquence prendre à sa charge le coût de leur remise en état.



Il devra laisser exécuter tous les travaux nécessaires pour le maintien en état parties communes et du bureau et laisser visiter les locaux loués chaque fois qu'il est nécessaire pour des raisons de travaux ou de sécurité sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée.

L'occupant s'engage à faire effectuer les réparations locatives pendant toute la durée de la convention afin de restituer les locaux en bon état.

Si l'occupant constate un dysfonctionnement ou un besoin de maintenance, il en informera au plus tôt le personnel de la pépinière d'entreprises (réparations à la charge du propriétaire).

L'occupant ne pourra invoquer la responsabilité du propriétaire en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués, ou leurs dépendances.

### **Article 7 : Cession et sous-location**

La présente convention étant consentie à titre personnel, l'occupant ne pourra en aucun cas céder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire ; il ne saurait de même sous louer tout ou partie des locaux.

### **Article 8 : Paiement des loyers, charges et prestations de services**

Chaque occupant s'engage à effectuer le paiement auprès du comptable public de la Communauté de communes MACS, à la trésorerie de Saint-Vincent de Tyrosse, dans les 10 jours qui suivent la réception de « l'avis des sommes à payer » :

- une redevance pour occupation du local comprenant les charges et services ;
- des consommations du mois précédent (copies).

Les prestations de service telles les impressions et photocopies seront payables suivant la facturation établie selon les tarifs en vigueur déterminés par l'organe délibérant compétent de MACS.

La présente convention d'occupation est consentie moyennant la redevance mensuelle selon les tarifs en vigueur déterminés par l'organe délibérant compétent de MACS.

Ce montant comprend les charges d'eau et d'électricité ainsi que les prestations de services ci-dessous. Le règlement intérieur précise les modalités d'organisation et de fonctionnement à suivre pour ces services.

- **Salle de réunion :**

Mise à disposition (8h par mois), sur réservation auprès du service développement économique. Au-delà, un tarif préférentiel s'applique (voir grille tarifaire en vigueur). Les salles de réunion sont équipées d'un écran TNI et vidéo, d'un paperboard).

- **Réseau informatique et accès internet :**

Les occupants disposent d'un accès mutualisé à internet avec fibre optique afin de pouvoir recevoir des emails ou consulter des sites.

- **Matériel mutualisé de reprographie :**



Copieur/scanner noir et blanc et couleur en libre accès avec code d'accès propre à chaque entreprise et refacturation en fin de mois, relieur (fournitures non comprises), destructeur de documents.

- **Notes d'information, affichage, temps d'informations et animations**

Des notes d'information peuvent être diffusées auprès des occupants concernant soit les modalités de fonctionnement du bâtiment, soit des informations reçues par le réseau de pépinière d'entreprises et jugées intéressantes (salons, opportunités, etc.).

- **Entretien**

L'entretien des parties communes est assuré à minima 2 fois par semaine par MACS, par une entreprise extérieure. Cependant, il est demandé à chaque occupant de respecter la propreté des lieux.

- **Maintenance**

La maintenance des installations électriques, du chauffage et de la climatisation, des extincteurs des espaces collectifs, de l'ascenseur sont assurés par le service bâtiment de la Communauté de communes MACS. Pour cela, MACS a recours à des prestataires extérieurs qui auront accès aux bureaux après information préalable.

- **Collecte des déchets**

Les déchets ménagers font l'objet d'un tri sélectif. Le règlement intérieur précise le fonctionnement.

- **Signalétique**

Des supports harmonisés destinés à indiquer les entreprises hébergées sont installés dans la pépinière.

- **Espace de convivialité**

Les occupants ont libre accès à la salle de détente et peuvent utiliser en libre-service les équipements de la kitchenette, dans le respect du règlement intérieur.

- **Stationnement :**

Les utilisateurs peuvent utiliser les places de stationnement proches du bâtiment ainsi que l'abri et stationnement vélo.

- **Courrier :**

Mise à disposition de boîtes aux lettres dédiées.

La pépinière L'Aérial n'assure pas :

- l'accueil physique des visiteurs (assuré par l'occupant) ainsi que la réception de ses colis
- le standard téléphonique (pas de ligne fixe).

## Article 9 : Révision

L'occupant reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des prestations de la pépinière dont la tarification des services pourra faire l'objet d'une révision une fois par an en début d'année. Cette modification sera applicable dès le mois suivant, sur décision de l'organe délibérant compétent.

## Article 10 : Dépôt de garantie



Le propriétaire recevra au cours du 1er mois d'occupation la somme de (applicable en vertu de l'article 293 B du code des impôts) représentant un mois de redevance en principal, en garantie de paiement de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations locatives et des sommes dues par l'occupant.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de (2) mois à compter de la restitution des lieux et du badge par l'occupant, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la communauté de communes et des sommes dont celle-ci pourrait être tenue en lieu et place de l'occupant, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice de l'occupant. Il ne fait l'objet d'aucune révision durant l'exécution de la présente convention.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de redevance lorsque l'occupation prendra fin et cette redevance, ainsi que les charges, devront toujours être acquittées régulièrement aux échéances convenues.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû à l'occupant après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du preneur.

### **Article 11 : Règlement intérieur**

La signature de la présente convention indique l'adhésion au règlement intérieur de la pépinière. Un exemplaire dudit règlement sera remis à l'occupant à la signature de la présente convention (annexe 2).

L'occupant se conformera au règlement, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès aux lieux mis à disposition et l'utilisation des parties communes.

### **Article 12 : Assurances**

L'occupant souscrira à compter de la date de remise du badge, à minima une police d'assurance couvrant :

- sa responsabilité civile,
- les dommages causés par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux, les risques naturels, le vol, et d'une manière générale contre tout risque à ses aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises et autres biens situés dans le locaux occupés et ce pendant toute la durée d'occupation effective des locaux.

L'occupant s'engage à obtenir de son assureur qu'il renonce à tout recours qu'il pourrait exercer, comme subrogé dans les droits de l'occupant, contre la Communauté de communes MACS et son assureur dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages survenant aux biens mobiliers de l'entreprise, à son personnel et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objet des présentes.

L'occupant justifiera de son assurance à toute réquisition du propriétaire.

L'entrée au sein de la pépinière d'entreprises ne pourra être effective qu'après réception d'une attestation d'assurance pour le local loué.



## Article 13 : Recours

L'occupant déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre la Communauté de communes MACS pour tout événement extérieur à sa volonté et notamment, l'interruption du fonctionnement des réseaux, du fonctionnement des appareils, installations, services mis à disposition.

## Article 14 : Clause résolutoire

Il est expressément convenu, que :

- le défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de redevance,
- le défaut de remboursement des charges ou prestations qui en constituent l'accessoire,
- l'inexécution de l'une ou de l'autre des conditions de la présente un (1) mois après un simple commandement de payer, ou une sommation d'exécuter demeurée sans effet entraînera de plein droit, la résiliation de la présente convention.

L'occupant peut résilier par anticipation la convention en respectant un préavis d'un (1) mois. Il en informera la Communauté de communes par lettre recommandée avec accusé de réception. Les redevances resteront dues sur la base des tarifs définis en application de la décision de l'organe délibérant compétent jusqu'à la résiliation effective de l'occupation.

## Article 15 : Election de domicile

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, l'occupant peut faire élection de domicile dans les lieux loués.

## Article 16 : Litige

Tout litige relatif à la présente convention, à défaut d'accord amiable, sera résolu par le Tribunal administratif de Pau compétent.

## Article 17 : Cession

Dans le cas où l'entreprise cède ou transmet son entreprise au cours du programme à un tiers, la convention d'accompagnement ainsi que la convention d'occupation du domaine public « pépinière » seront résiliées dans le mois suivant la cession de l'activité.

## Article 18 : Confidentialité

L'Aérial assure l'occupant de la plus stricte confidentialité dans le traitement de son projet. Ses représentants s'interdisent toute transmission d'information à des tiers sans l'accord préalable de l'occupant.

Pour exercer son droit d'accès et de modification des données le concernant, l'occupant s'adressera au service développement économique.



De son côté, l'occupant considérera les divers documents et supports confidentiels et ne les utilisera que dans le cadre du développement de son entreprise.

Fait à Saint Vincent de Tyrosse, le XX en deux (2) exemplaires originaux.

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé ». Parapher chaque page.

Pour le propriétaire,  
Le Président de la Communauté de  
communes MACS

Pour l'occupant,  
Le chef d'entreprise

La présente convention d'occupation comprendra les pièces annexes suivantes :

- Convention d'accompagnement signée
- Règlement intérieur de la pépinière d'Entreprise signé
- Règlement intérieur signé de l'utilisation des salles de réunion
- Etat des lieux d'entrée signé de l'espace occupé
- Décision du bureau communautaire sur la fixation des tarifs de la pépinière
- K Bis de la Société ou déclaration de création de l'entreprise
- Attestation d'assurance



## ANNEXE 1

### CONVENTION D'ACCOMPAGNEMENT AU SEIN DE LA PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES L'AÉRIAL « PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES »

Outre l'hébergement et l'accès à des services matériels dont les modalités sont réglées par règlement intérieur ci-annexé et la convention d'occupation précaire, une convention d'accompagnement formalise les relations entre les parties, en précisant les engagements mutuels et ce, pendant toute la durée de l'accompagnement du ou des bénéficiaires.

Cet accompagnement a pour but de permettre à la pépinière d'entreprises L'Aérial d'apporter son soutien à la réalisation du projet de l'entreprise.

Pour ce faire, la Communauté de communes MACS, avec son service développement économique et ses partenaires, a développé des modalités d'accompagnement des entreprises.

Le fondement de cette démarche est de proposer aux entreprises un suivi personnalisé pour leur permettre d'assurer le développement de leur activité dans les meilleures conditions.

Cet accompagnement et ce suivi personnalisés sont pilotés par l'équipe du service développement économique de MACS ; à celui-ci s'ajoutent des personnes ressources et des experts externes selon la nature et les besoins de l'activité et de son dirigeant.

Cet accompagnement permet :

- de mesurer la cohérence du projet d'entreprise avec les contraintes économiques propres à son secteur d'activité en rapport avec les potentialités entrepreneuriales et managériales de son dirigeant,
- d'analyser et de répondre aux besoins durant la phase d'accompagnement,
- d'apporter un appui par des compétences et un éclairage extérieur et faciliter l'intégration dans l'environnement économique.

La démarche d'accompagnement implique :

- une relation de confiance entre les parties,
- Pour L'Aérial, une mise à disposition de moyens adaptés matériels et humains,
- Pour l'entreprise, un engagement à prendre en considération les recommandations et les informations des accompagnateurs de L'Aérial.

Il est convenu que toute personne intervenant au titre de L'Aérial (animateur, comité d'agrément, ou autre intervenant) n'œuvre qu'à titre d'accompagnateur, le dirigeant étant pleinement responsable des décisions qu'il prend pour le développement de son entreprise.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :



## Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de formaliser les relations entre le dirigeant de l'entreprise et la pépinière L'Aérial en précisant les engagements mutuels.

## Article 2 : Projet de l'entreprise

Le projet tel qu'il est défini ce jour par l'entreprise et qui fait l'objet de la présente convention d'accompagnement est décrit dans le dossier de candidature à la pépinière et le plan d'affaires, rédigé par l'entreprise sous sa responsabilité.

## Article 3 : Obligations de la pépinière d'entreprises et programme d'accompagnement de L'Aérial

L'Aérial s'engage à mobiliser l'ensemble de ses ressources et compétences mais aussi son réseau pour offrir à l'entreprise un accompagnement personnalisé et assurer le développement du projet d'entreprise dans les meilleures conditions.

Cet accompagnement se concrétise par la formalisation d'un programme défini en commun lors de l'entrée en pépinière. Selon l'évolution de l'activité, ce programme pourra être réajusté.

Ainsi, L'Aérial s'engage durant le séjour en pépinière à :

- assurer un suivi régulier de l'activité de l'entreprise et ce, dans le cadre d'entretiens formalisés,
- observer la plus totale confidentialité sur les informations concernant l'entreprise résidente,
- proposer des informations sur les réglementations, opportunités économiques, animations, etc... soit par affichage, soit par diffusion de mails, soit par remise directe de documentation,
- aider l'entreprise à identifier ses besoins en formation et éventuellement à bâtir son plan de formation avec les partenaires,
- aider l'entreprise pour son insertion dans l'environnement économique local,
- aider l'entreprise à préparer sa sortie de la pépinière (recherche de terrains ou locaux, etc.).

Le coût de cette prestation d'accompagnement est financé par la Communauté de communes MACS au titre de sa mission de service public et de la mise en œuvre de sa compétence obligatoire en matière d'actions de développement économique.

L'accompagnement se décline de la manière suivante :

### 3.1 : L'appui à l'élaboration du plan d'action pour sécuriser le projet d'entreprise

Les accompagnateurs et l'entreprise définiront en commun les étapes et le plan d'actions pour pérenniser et développer le projet d'entreprise. L'entreprise s'appliquera à suivre les objectifs fixés et à tenir informé les accompagnateurs de son avancement. Les accompagnateurs proposeront leurs prestations adaptées et quand ils le jugeront nécessaire, l'intervention de prestataires partenaires extérieurs (étude de marché, stratégie commerciale, recherche de solutions financières, juridiques, fiscales et sociales, partenariats technologiques...). Les accompagnateurs proposent les grandes lignes directrices du plan d'entreprise.

### 3.2 Le suivi personnalisé

Le service développement économique intervient pour accompagner les entreprises dans leur phase de lancement durant le séjour en pépinière. Il répond à ses questions ponctuelles ou l'oriente vers les experts compétents ou des partenaires potentiels. Il facilite son intégration dans le tissu économique local.



Des rendez-vous sont planifiés une fois par trimestre à minima permettant le dialogue entre l'accompagnateur sur la situation passée, présente et à venir de l'entreprise, mais aussi de faire corréler les objectifs fixés avec les résultats obtenus afin d'adapter les moyens et la stratégie à mettre en place dans le but de pérenniser le projet.

Le service développement économique est son interlocuteur pour répondre à tous ses besoins. Il se charge du suivi individualisé de l'activité de l'entreprise, ce qui se traduit plus particulièrement par :

- la 1<sup>er</sup> année : un suivi deux fois par mois à minima durant les trois premiers mois, puis une fois par trimestre sur la gestion et le développement de l'entreprise
- la 2<sup>ème</sup> année :
  - Un diagnostic de fin de 1<sup>er</sup> exercice, comprenant l'analyse des aspects comptables, financiers, gestion et commerciaux avec un comparatif prévisionnel/ réalisé, une évaluation des opportunités de développement, un plan d'actions, des préconisations pour pallier les points faibles du créateur (formation, orientation vers un expert...)
  - Un suivi semestriel à minima sur la gestion et le développement de l'entreprise
- la 3<sup>ème</sup> année : un suivi semestriel sur la gestion et le développement de l'entreprise et plusieurs rencontres pour préparer un départ réussi de L'Aérial.

Chaque entretien individuel est suivi d'un compte rendu remis à l'entreprise, véritable carnet de bord. C'est un outil de suivi : ses décisions, ses engagements, son business plan, suivi de l'évolution de l'entrepreneur et de son projet. Il est le support des suivis individualisés. Il doit être tenu à jour par les entrepreneurs.

### 3.3 L'accès au réseau de partenaires

L'entreprise a accès au réseau de partenaires de MACS qui se compose de personnes ressources identifiées dans tous les domaines de l'entreprise. Dans le cas où cela s'avère nécessaire, l'entreprise et les accompagnateurs définiront en commun, les actions à mener, les moyens à mettre en œuvre et les professionnels compétents à contacter.

### 3.4 Les ateliers collectifs, les évènements

L'Aérial offre un programme d'animations diversifié répondant aux besoins en compétences et en connaissances des entrepreneurs. L'entreprise devra participer à ces rencontres faisant partie intégrante de l'accompagnement. Les apports et conclusions seront reprises dans le cadre du suivi individuel.

L'entrepreneur pourra également proposer l'animation d'ateliers relevant de ses compétences et expertises pour participer à la dynamique collective au sein de la pépinière, occasion de s'exercer également dans sa pratique et de développer son réseau.

### 3.5 Préparation à la sortie de la pépinière

Six (6) mois avant la fin de la convention d'occupation précaire, L'Aérial informe l'entreprise dans le cadre du suivi individuel des possibilités d'installation et d'implantation sur le territoire.

## 4. Obligations de l'entreprise

L'entreprise s'engage à :

- se rendre disponible pour des rendez-vous de suivi avec le service développement économique de MACS et les partenaires de L'Aérial,
- solliciter des rendez-vous pour tenir informé le service développement économique des évolutions positives et/ou négatives que pourrait être amenée à connaître l'entreprise,



- transmettre en toute transparence à son référent (à minima lors des informations permettant de suivre l'évolution de son activité en particulier : l'évolution des commandes et du chiffre d'affaires, les résultats globaux d'activité, les soldes intermédiaires de gestion, les bénéfices ou pertes constatées, la situation financière de l'entreprise, l'évolution des investissements et des effectifs...). A défaut, la pépinière d'entreprises se réserve le droit de les réclamer à l'entreprise qui devra les fournir dans les plus brefs délais,
- participer (sauf absence justifiée) à toute manifestation, réunion d'information, débat, conférence ou autre visant à parfaire la formation ou l'information des entreprises hébergées,
- contribuer à créer au sein de la pépinière d'entreprises un esprit d'entraide et un climat de convivialité,
- communiquer sur la pépinière d'entreprises et la Communauté de communes MACS lors de contact avec la presse ou de participation à des conférences,
- accepter que la pépinière d'entreprises et la Communauté de communes MACS communiquent sur son entreprise.



## ANNEXE 2

# RÈGLEMENT INTÉRIEUR

### PRÉAMBULE

Les occupants de la pépinière L'Aérial devront, après en avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement après l'avoir signé.

Le non-respect des règles énoncées ci-dessous entraînera la résiliation de plein droit de la convention d'occupation précaire.

### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 1.1 Objet

L'occupant déclare en préambule avoir connaissance que les locaux de la pépinière d'entreprises, objets du présent règlement intérieur, sont classés dans le domaine public de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) et ne peuvent être occupés que de manière précaire et temporaire. L'exploitation et la gestion sont assurées par la Communauté de communes.

Le présent règlement intérieur a pour objet de définir les conditions d'occupation des lieux et d'utilisation des services individuels et précise la réglementation de l'accès aux services collectifs.

Les règles ci-dessous ont été établies afin d'assurer aux occupants une bonne qualité de jouissance des lieux et de préserver l'image de marque de la pépinière.

#### 1.2. Désignation

Le bâtiment, « L'Aérial » faisant l'objet du présent règlement intérieur est situé 157, allée des Camélias, 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE.

#### 1.3. Occupation

Par occupation, on entend présence dans la pépinière de manière régulière ou ponctuelle.

Les occupants appelés réguliers sont les personnes utilisant habituellement les locaux de la pépinière dans le cadre de la convention régissant leurs rapports (ou ceux de leur employeur) avec la Communauté de communes MACS.

Les occupants appelés ponctuels sont les personnes utilisant ponctuellement ou exceptionnellement les locaux et/ou les services de la pépinière, sans convention spécifique, mais dans le cadre unique de leurs relations professionnelles directes ou potentielles avec le personnel ou les occupants réguliers de la pépinière.

### ARTICLE 2 - INSTALLATION DE L'OCCUPANT

La pépinière d'entreprises est la propriété de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud. Cette dernière, en tant que propriétaire de l'équipement encaisse les redevances et assume les charges de gestion courante.



Les entreprises hébergées dans la pépinière bénéficient de l'accompagnement de développement économique en appui étroit avec un réseau de partenaires ciblé en fonction des besoins.

## 2.1. Accueil des entreprises

A son arrivée, l'entreprise est accueillie par le personnel pour régler tous les aspects de son installation dans les locaux et accomplir les formalités associées.

## 2.2. Badge

Pour chaque occupant, un badge est remis. Si le porteur souhaite avoir un double, les frais de réalisation sont à sa charge selon le tarif en vigueur.

## 2.3. Signalétique

Tous les supports de signalétique sont propriété de la pépinière qui se charge de la signalétique intérieure et extérieure de chaque occupant en sous-traitant, le cas échéant, la fabrication à une tierce entreprise. À ce titre, le personnel de la pépinière ne peut se porter garante des délais de livraison.

Les appositions sur et dans les locaux de la pépinière de calicots ou autres supports publicitaires sont formellement interdites.

## ARTICLE 3 - FONCTIONNEMENT GENERAL

### 3.1. Utilisation des locaux privatifs

Les occupants utilisent leurs locaux privatifs conformément à leur destination à usage de bureaux ou d'espaces partagés en respectant les dispositions ci-dessous et en évitant tous faits de nature à troubler l'activité des autres occupants (bruits, odeurs, déchets...).

Il est formellement interdit d'entreposer dans les parties communes, dans les couloirs de circulation ou sur les abords extérieurs aux locaux, matériel et stock de quelque nature que ce soit.

### 3.2 Anomalie - Modification - Aménagement des locaux privatifs

Tout aménagement des locaux privatifs du fait de l'occupant ne pourra être réalisé (notamment peindre, percer). Une demande écrite au gestionnaire de la pépinière devra être formulée.

### 3.3. Discipline générale

Il est formellement interdit :

- d'emporter, même provisoirement, quoi que ce soit n'appartenant pas à l'occupant (mobilier, plantes, livres, revues etc...),
- d'avoir un comportement incorrect envers l'ensemble des occupants, toute personne appartenant au personnel de la pépinière ou toute personne en contact avec ces dernières,
- d'introduire des produits et substances illicites et/ou dangereuses,
- d'introduire des animaux dans les bureaux et parties communes.



Tout comportement dérogeant au présent règlement intérieur et aux consignes rappel à l'ordre par le personnel de la pépinière.

Chaque entreprise est responsable de son personnel, de ses fournisseurs et de ses visiteurs et s'engage à veiller au respect du règlement intérieur par ces derniers.

### 3.3. Accès au bâtiment et alarme anti-intrusion

Chaque occupant peut accéder librement à ses locaux privatifs 24h/24h, 7jours/7jours avec un badge qui sera paramétré selon les accès autorisés à chaque utilisateur.

Le public ayant des RDV avec les entreprises hébergées pourra entrer dans l'enceinte du bâtiment **porte du rez-de-chaussée** du lundi au vendredi : 8h30 à 17h30

L'accueil à L'Aérial, niveau R+1 s'effectuera par l'entreprise hébergée, la porte étant sous contrôle d'accès (ouverture uniquement par badge).

Une alarme anti-intrusion sera programmée sur des plages horaires qui seront communiquées lors de l'entrée en pépinière.

**Le matin, la 1<sup>ère</sup> personne arrivée (si arrivée avant 8h)** devra désactiver l'alarme avec le badge et/ou un code attribué.

**Le dernier sorti** devra veiller à vérifier qu'il ne reste plus d'occupant dans les locaux ; à refermer les portes correctement (R+1 et rez-de-chaussée), et **si sortie après 22h**, à activer l'alarme selon la procédure communiquée.

L'issue de secours est réservée strictement à son usage.

### 3.4. Stationnement

Les utilisateurs peuvent utiliser les places de parking pour leur véhicule proches du bâtiment ainsi que l'abri et le stationnement vélo.

### 3.5. Entretien

Le ménage et l'entretien des parties communes et des bureaux/espaces partagés sont assurés par la pépinière par l'intermédiaire d'une société prestataire de service. L'occupant est tenu de faciliter l'accès des personnels en charge de l'entretien et du ménage et de conserver les locaux dans un état de propreté correct.

### 3.6 Déchets

Chaque espace de travail est équipé d'une poubelle de tri sélectif, comportant un compartiment pour le papier et un compartiment pour les déchets.

Ces poubelles sont vidées à minima 2 fois par semaine par un personnel d'entretien.

Pour des déchets plus volumineux, un groupe de poubelles collectives en bac conteneurs pour les recyclables et non recyclables est accessible dans un local situé à l'extérieur du bâtiment, sur le parking. Celui-ci doit rester propre et accessible. Les conteneurs doivent rester sur place. Aucun déchet ne sera déposé en dehors des conteneurs, pour faciliter le service de ramassage.



Aussi, les déchets plus importants (métal, plastique, carton, verre) liés à l'utilisation de la cuisine doivent faire l'objet d'un tri sélectif. Une poubelle prévue à cet effet est installée sous l'évier de la cuisine.

Cette poubelle sera vidée en alternance par les occupants

### 3.7. Maintenance

Si l'occupant constate un dysfonctionnement ou un besoin de maintenance, il en informera au plus tôt le personnel de la pépinière d'entreprises qui se chargera de contacter le prestataire concerné.

### 3.8. Interdiction de fumer ou de vapoter

Conformément au décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006 fixant les conditions d'application de l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif, il est rappelé qu'il est interdit de fumer ou de vapoter dans tous les lieux fermés et couverts accueillant du public ou qui constituent des lieux de travail. En conséquence, il est interdit de fumer ou vapoter dans l'enceinte du bâtiment.

## ARTICLE 4 - SERVICES

### 4.1. Téléphonie

Les bureaux ne sont pas équipés de ligne téléphonique.

### 4.2. Réseau informatique

Le bâtiment est câblé. Tous les locaux sont équipés d'une prise RJ 45. Il est donc possible d'interconnecter les équipements informatiques avec le réseau local de la pépinière afin de bénéficier des ressources informatiques :

- accès internet haut débit,
- copieur avec système de taxation.

L'ensemble des paramétrages est réalisé par la pépinière qui peut s'attacher les services d'un prestataire le cas échéant.

### 4.3. Reprographie

Un copieur noir et blanc et couleur est à la disposition des occupants. Son utilisation est soumise à l'accord du personnel de la pépinière et à l'acceptation des tarifs en vigueur.

Ce copieur fonctionne avec un code confidentiel propre à chaque utilisateur. Une facture correspondant au relevé des consommations est adressée à chaque fin de mois.

Une perfo-relieuse est également à la disposition des entreprises.

### 4.4. Courrier



Les boîtes aux lettres sont installées dans le hall d'entrée de la pépinière d'entreprises au rez-de-chaussée. L'adresse postale des entreprises hébergées dans la pépinière est la suivante : 157, allée des Camélias, 40230 SAINT-VINCENT DE TROSSE.

Les occupants doivent indiquer la dénomination à inscrire sur la boîte aux lettres de la pépinière. Le courrier qui leur est adressé devra obligatoirement comporter cette dénomination.

- Distribution du courrier : la distribution du courrier est effectuée dans les boîtes de chaque entreprise par les services de la Poste entre 10h et 14h.
- Livraison : chaque occupant devra veiller, lors des livraisons le concernant, à prendre toutes mesures utiles afin d'assurer la protection des sols, des murs, des cloisons et des portes de son local.

Il est rappelé que les sociétés étant tenues de faire la preuve de leur existence légale auprès de la Poste, un courrier de la pépinière d'entreprises, accompagné d'une copie du pouvoir postal de chaque entreprise, est adressé aux services postaux.

#### 4.5. Salle de réunion et matériel de prêt

La salle de réunion est à la libre disposition sur réservation (au moins 48 heures à l'avance) auprès de l'équipe d'animation qui en vérifiera la disponibilité.

Chaque occupant bénéficie d'une mise à disposition gratuite de 8 heures d'utilisation par mois de la salle de réunion. Au-delà, un tarif de 50 % s'applique sur les tarifs en vigueur proposés aux utilisateurs extérieurs.

Il est demandé aux utilisateurs de remettre en état ces locaux après leur utilisation afin de tenir ces lieux dans un état de propreté convenable.

L'utilisation de la salle de réunion est donc soumise à la signature du règlement intérieur prévu en annexe.

#### 4.6. Accès à l'espace de convivialité

Les occupants utilisateurs des équipements de la kitchenette doivent systématiquement après chaque utilisation nettoyer et ranger la vaisselle, ustensiles, machines à café, etc... et remettre l'endroit propre afin de préserver l'espace.

#### 4.7 Accès au restaurant administratif

Les occupants peuvent accéder au restaurant administratif situé au rez-de-chaussée selon les tarifs en vigueur (tarifs applicables indiqués à titre indicatif en annexe « pôle culinaire - actualisation des tarifs » - Personnel extérieur).

#### 4.8. Presse - documentation

La pépinière peut mettre à disposition des journaux et des revues pour une lecture sur place.

#### 4.9. Notes d'information

Des notes d'information sont régulièrement diffusées auprès des entreprises hébergées, concernant soit des modalités de fonctionnement du bâtiment, soit des informations reçues par la pépinière et jugées intéressantes (salons, opportunités, offres, informations diverses).



## ARTICLE 5 - OPPOSABILITE AUX TIERS

Le présent règlement et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur notification aux occupants, opposables aux occupants ainsi qu'à toute personne avec lesquelles ceux-ci ont des liens à quelque titre que ce soit (fournisseurs, clients, visiteurs, ...).

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le .....

En deux exemplaires originaux portant la mention « lu et approuvé ».

Le Président de la Communauté de Communes MACS,

L'entreprise, « ..... »,