



DELEGUES EN EXERCICE : 28

NOMBRE DE PRESENTS : 27

NOMBRE DE VOTANTS : 28

L'an deux mille vingt-six, le 7 Juillet à 18 h 30, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 1^{er} Juillet, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville de Cestas, sous la présidence de Monsieur Bernard GARRIGOU, Président.

PRESENTS :

Messieurs – GARRIGOU - BEYRAND – BUCHOUL – CELAN – DEFFIEUX - FABRE - GORALCZYK – HARRIBEY – LANGLOIS – MERCIER – PROUILHAC – QUINTANO – QUISSOLLE - STEFFE

Mesdames – ALOS - BOUYE – DESVERGNES - ETCHEVERS - FABRE – GANDRAND GOURPIL - HANRAS – MOREIRA - NOBLE – REMIGI – ROUSSEL - SILVESTRE

ABSENTS EXCUSES : Néant

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Monsieur CHIBRAC à Monsieur STEFFE

ELUS PRESENTS AYANT QUITTE LA SALLE ET NE PARTICIPANT PAS AU VOTE : Néant

SECRETAIRE DE SEANCE

Madame REMIGI est désignée comme secrétaire de séance.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Madame REMIGI qui a obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

La convocation du Conseil Communautaire a été affichée en Mairie conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le procès-verbal de la présente séance sera publié conformément aux articles L5211-1 et L5711-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 29 Avril 2026 est adopté à l'unanimité.

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 7 JUILLET 2026 - DÉLIBÉRATION N° 2026/5/11
Réf 8.6

OBJET : PROPOSITION DE BAIL PRECAIRE HORS MODE PEPINIERE ET HÔTEL D'ENTREPRISES SUR LES BUREAUX VACANTS DE LA PEPINIERE DE CESTAS - AUTORISATION

Monsieur le Président expose,

Dans l'optique de faciliter l'implantation de nouveaux acteurs économiques et les accompagner dans leur développement jusqu'à atteindre la phase de maturité suffisante, des structures d'accompagnement dédiées au sein de lieux spécifiques telle que la pépinière de Cestas ont été mises en œuvre par la collectivité.

Par la délibération n° 4/5 du Conseil Communautaire du 18 septembre 2018 (reçue en Préfecture de la Gironde le 24 septembre 2018), la Communauté de Communes Jalle-Eau Bourde

- a repris la gestion directe de la pépinière d'entreprises de Cestas, précédemment gérée par l'association Bordeaux Productic,
- a fixé les tarifs des loyers
- a autorisé la signature de conventions d'occupation avec les entreprises.

Une partie des locaux de cette pépinière est utilisée au titre d'hôtel d'entreprises qui s'adresse aux entreprises créées depuis plus de deux ans qui ne peuvent donc plus être hébergées en pépinière d'entreprises.

Suite à l'état des lieux de son mode d'occupation effectué au 4ème trimestre 2024, il a été établi plusieurs constats qui ont nécessité la mise en œuvre d'ajustements dans sa gestion, à savoir :

- la modification des conventions d'occupation précaire applicables,
- l'instauration d'un règlement intérieur complémentaire aux conventions d'occupation,
- la signature du nouveau format de convention avec dix des entreprises actuellement implantées,
- la rédaction et la mise en place d'une convention d'accompagnement avec les porteurs de projets,
- l'élaboration d'une grille tarifaire détaillée, incluant la revalorisation des montants de loyer au m2, la mise en œuvre d'une charge locative au m2 occupé ainsi qu'une facturation à la consommation unitaire par type d'usage.

Ces évolutions réglementaires ont été adoptées par délibération n°2025-3-14 en date du 23 juin 2025 (reçue en préfecture le 24 juin 2025), puis ont été déployées entre septembre et décembre 2025 avec les entreprises actuellement hébergées en mode pépinière et hôtel d'entreprises.

Sur cette période, plusieurs entreprises ont quitté la pépinière de Cestas du fait soit de l'arrêt définitif de leur activité, soit par opportunité d'emménager dans de nouveaux locaux plus adéquats, soit par décision de ne pas signer la nouvelle convention d'occupation précaire.

Cela a eu pour conséquence de porter à 14 le nombre de bureaux vacants sur les 29

disponibles (soit 48 % de la capacité) sur cet équipement début 2026 sans nouvelle demande de locaux à occuper de la part d'acteurs en mode pépinière depuis 2014 et ce malgré les diverses actions de renforcement de l'attractivité de l'offre mises en œuvre tout au long de l'année 2025.

Au-delà de la perte de dynamisme économique de la structure, ce taux d'inoccupation engendre également la non-couverture de charges fixes mensuelles de l'équipement par une baisse des recettes reposant sur les loyers et provisions pour charge locatives.

En parallèle, les demandes de bureaux de la part d'entreprises, déjà implantées localement ou souhaitant s'installer sur le territoire sans solliciter d'accompagnement en mode pépinière, restent constantes, sans possibilité pour la collectivité de proposer des locaux standard autres que ceux de la ZAT Marticot gérés par la mairie de Cestas mais qui ne peut offrir à ce jour de bureaux disponibles du fait d'une très faible rotation des occupants.

Il est donc pertinent, tant pour répondre aux besoins d'entreprises déjà pérennes que pallier à la vacance constatée sur la pépinière de Cestas, de proposer un bail d'occupation précaire d'une durée de 1 à 2 ans maximum en fonction de la date d'entrée sur les bureaux disponibles à des conditions tarifaires de loyers supérieures à celles appliqués aux acteurs hébergés en mode pépinière et hôtel afin de préserver une cohérence et équité dans les tarifs appliqués. La provision pour charges locatives au m2 sera appliquée à l'identique de l'existant pour l'année 2025 / 2026.

Le règlement intérieur actuel sera également joint à toute convention d'occupation de bail à titre précaire pour prise en considération et signature, l'entreprise hébergée bénéficiant des mêmes droits et étant soumise aux mêmes obligations que les acteurs économiques déjà hébergés.

Il n'y aura pas de possibilité pour l'entreprise hébergée de solliciter la reconduction du bail précaire au terme de celui-ci.

Considérant :

- L'importance des entreprises locales actuelles et futures dans la création d'emplois, le dynamisme économique et la pérennité de notre tissu social ;
- Le constat de la vacance actuelle de locaux sur la pépinière de Cestas qui ne sont pas sollicités par des créateurs d'entreprises / porteurs de projet sollicitant un accompagnement ;
- L'équilibre financier entre charges et recettes impacté par cette vacance ;
- Les besoins exprimés par des entreprises implantées ou souhaitant pouvoir l'être sur le territoire ;

Il semble nécessaire d'étoffer l'offre d'hébergement aux entreprises du territoire en leur permettant de pouvoir louer des bureaux vacants sur une période limitée dans le temps tout en répondant à nos enjeux de dynamisme économique et d'équilibre budgétaire de l'équipement concerné.

Ainsi, il vous est proposé :

- La **validation** du modèle spécifique de convention d'occupation à titre précaire pour les entreprises hors mode pépinière et hôtel d'entreprises ;
- L'**ajout** à la grille tarifaire applicable d'un montant de loyer spécifique à la location de bureaux pour ce type de convention d'occupation précaire ;
- La **communication** sur l'évolution de l'offre de location sur cet équipement auprès des entreprises afin de répondre aux besoins identifiés et à venir ;

Entendu ce qui précède, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

- **Fait siennes** les conclusions du rapporteur ;
- **Autorise** la mise en place d'une convention d'occupation à titre précaire pour les entreprises hors mode pépinière et hôtel d'entreprise ;
- **Autorise** la mise en place d'une tarification de loyer spécifique pour les entreprises hors mode pépinière et hôtel d'entreprise qui occuperont les bureaux actuellement vacants ;
- **Fixe le montant des loyers à 180 €/m2/an pour les bureaux et à 70 €/m2/an pour les ateliers à compter du 8 juillet 2026**
- **Autorise** la communication sur cette évolution de l'offre de locaux disponible par les moyens à notre disposition afin d'accélérer la mise en location des bureaux vacants de la pépinière ;
- **Autorise** le Président à signer les conventions à intervenir avec les entreprises concernées

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT – Bernard GARRIGOU

LA SECRETAIRE DE SEANCE,
Anne-Marie REMIGI

Le Président

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le 10/07/2026 et de sa publication sur le site internet de la Communauté de Communes le 10/07/2026

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de Communes Jalle Eau Bourde, inscrite au répertoire SIRENE sous le numéro 243 301 165 et dont le siège social se situe au 2 avenue du Baron Haussmann à CESTAS (33610), représentée par son Président, Monsieur Bernard Garrigou, autorisé à signer la présente convention par une délibération communautaire n° XXX en date du XXX.

Ci-après désignée « **le concédant** » d'une part,

Et

L'entreprise XXX inscrite au RCS de Bordeaux et présentant les caractéristiques suivantes

Numéro d'immatriculation : XXX

Date d'immatriculation : XXX

Catégorie juridique : XXX

Capital social : XXX

Adresse du siège social de l'entreprise : 3 chemin de Marticot, 33610 CESTAS

Activité(s) principale(s) : XXX

Nom et prénom du représentant légal : XXX

Fonction : XXX

Coordonnées personnelles : XXX

Ci-après désignée « **l'occupant** » d'autre part,

PREAMBULE

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

Les locaux objets de la présente convention sont inclus dans l'ensemble dénommé « pépinière d'entreprises », dont l'exploitation et la gestion sont assurées par la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde.

Le concédant ne peut concéder à l'occupant un droit au renouvellement automatique de la présente convention, ni l'assurer d'une durée indéterminée d'occupation, celle-ci devant prendre fin au terme de la durée prévue par la convention d'occupation précaire.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

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.

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

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le concédant accorde à l'occupant la jouissance d'un local d'une superficie de **XXX m²** identifié par le(s) numéro(s) de porte(s) **XXX** et, sans qu'il soit utile d'en faire plus ample description, ce dernier déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la conclusion de la présente convention.

Le concédant confère par ailleurs à l'occupant, dans les mêmes conditions, le droit à l'usage des parties communes de l'immeuble, ainsi que des équipements et services de la pépinière d'entreprises.

Il est expressément convenu que les bureaux ainsi mis à disposition forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

ARTICLE 3 : DUREE

La présente convention est consentie à compter du **XXX** pour une durée de 12 mois renouvelable 1 fois au maximum. Le concédant, 3 mois avant la date limite d'occupation, adressera un courrier à l'occupant l'informant de la nécessité d'étudier les conditions de sa sortie de la pépinière d'entreprises.

L'occupant pourra mettre fin à la présente convention à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception deux 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, ni à aucune indemnité et qu'il ne pourra de même invoquer un droit au maintien dans les lieux en vertu de l'article 1 de la présente.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

L'occupant devra occuper les lieux lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Le local devra être et demeurer affecté à **usage de bureau**, et être utilisé directement 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 du concédant.

L'occupant fait son affaire personnelle des autorisations administratives et autres nécessaires à l'exercice de sa profession, le concédant ne devant jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

ARTICLE 5 : NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

L'entreprise ne pourra exercer dans les lieux mis à sa disposition aucune autre activité que celle qu'elle s'est obligée à créer ou développer, à savoir :

XXX

Cette activité, prise en considération par la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde pour autoriser le présent hébergement, devra donc être assurée de manière continue.

Toute modification, même partielle, des activités de l'entreprise devra être préalablement agréée par la Communauté de Communes sous peine de résiliation des présentes sous un délai de préavis de 3 mois.

La Communauté de Communes ne s'oblige aucune exclusivité ; elle pourra accueillir dans la pépinière toutes autres entreprises qui exerceraient principalement ou accessoirement les mêmes activités que celle(s) ci-dessus.

ARTICLE 6 : ETAT DE LIVRAISON – ETAT DES LIEUX

A la sortie, le local doit être rendu dans un état de propreté normal, à défaut le nettoyage sera effectué par une entreprise spécialisée aux frais de l'occupant.

Un état des lieux contradictoire entre le gestionnaire de la pépinière et l'occupant sera effectué lors de l'entrée de ce dernier et de sa sortie.

ARTICLE 7 : ENTRETIEN ET AMELIORATIONS

L'occupant devra jouir des locaux de la pépinière d'entreprises raisonnablement. Il veillera à maintenir en bon état les parties communes.

Ainsi, il sera considéré comme responsable de toute dégradation qu'il aura occasionnée à ces parties communes, et devra en conséquence prendre à sa charge le coût de leur remise en état.

L'occupant s'engage à faire effectuer les réparations locatives pendant toute la durée de la convention, afin de rendre les lieux en bon état en fin d'occupation. Il laissera les améliorations ou modifications qu'il aura apporté sans indemnité du concédant, ce dernier se réservant la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux en leur état initial.

Le concédant sera seulement tenu d'effectuer les réparations nécessaires pour entretenir les lieux clos et couverts, et les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

ARTICLE 8 : TRANSFORMATION ET CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Toute transformation, tous travaux ou changements de distribution devront recueillir l'agrément préalable et exprès de la Communauté de Commune, tant en ce qui concerne la nature desdits travaux que leur montant.

En cas d'autorisation, les travaux seront pris en charge par la Communauté de Communes s'il s'agit de réaliser des aménagements non prévus initialement et nécessaires au bon fonctionnement des bureaux ou des ateliers.

S'il s'agit de réaliser des aménagements spécifiques à la demande de l'entreprise, un avenant aux présentes sera établi indiquant la nature des travaux.

ARTICLE 9 : AMELIORATION ET TRAVAUX

Tous travaux, tous embellissements et toutes améliorations quelconques qui seraient faits par l'occupant, même avec l'autorisation de la Communauté de Communes, resteront en fin d'occupation la propriété de la pépinière d'entreprise sans indemnités à moins que la Communauté de Communes ne préfère la remise des lieux en l'état.

L'occupant souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstruction et travaux quelconques, même de simples améliorations que la Communauté de Communes estimerait nécessaire, utile ou simplement convenable pour la sauvegarde du bâtiment et l'agrément des usagers, et qu'il ferait exécuter pendant le cours des présentes.

L'occupant ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de contribution quelle que soit l'importance et la durée des travaux.

ARTICLE 10 : CHANGEMENT DE LOCAUX

Si l'occupant n'occupe pas de façon permanente pour les besoins de son activité la totalité des locaux mis à disposition, la Communauté de Communes se réserve le droit de réduire la surface de ces locaux.

La Communauté de Communes peut aussi exiger le transfert des activités dans des locaux de moindre taille.

Pour ce faire, la Communauté de Communes adressera à l'occupant un préavis par lettre recommandée avec avis de réception. Le préavis indiquera la situation exacte et les caractéristiques des nouveaux locaux ou de la surface réduite laissée à la disposition de l'occupant. Un délai de deux (2) mois sera consenti pour réaliser le transfert des activités.

ARTICLE 11 : ETAT DES BRANCHEMENTS

L'occupant ne pourra demander à la Communauté de Communes aucune réparation, indemnité ou diminution de contribution en cas de mauvais fonctionnement de la robinetterie, des appareils sanitaires, de la tuyauterie, du chauffage, de l'électricité, de l'eau, de l'écoulement des eaux ou du réseau internet alimenté par la fibre.

ARTICLE 12 : CESSION – SOUS-LOCATION

Il est expressément interdit à l'occupant de :

- Concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire ;
- Céder son droit au bail à la présente convention, même à l'acquéreur de son fonds de commerce.
- Sous-louer tout ou partie des locaux loués sous quelque forme que ce soit.

ARTICLE 13 : PAIEMENT DES LOYERS, CHARGES ET PRESTATIONS DE SERVICES

Chaque occupant s'engage à acquitter à la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde avant le 20 du mois en cours sur présentation de facture en début de mois :

- En paiement à échoir : un loyer pour occupation du local ainsi que des provisions sur charges locatives,
- En paiement à terme échu : le niveau de consommation des services consommés individuellement correspondant à la période précédente.
-

ARTICLE 13.1 : LOYER D'OCCUPATION

Le loyer est progressif et fait l'objet d'une augmentation annuelle à la date anniversaire de la signature de la convention d'occupation précaire. Les tarifs de location sont précisés dans la délibération n° 2025/3/14 ci-annexée, approuvée par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde en date du 23 juin 2025.

Sur la base de cette délibération, la présente convention est consentie moyennant le paiement chaque mois de :

- Un loyer s'élevant à 180 € HT par m² par an conformément aux caractéristiques du local présentées à l'article 2 et 4 de la convention ;
- Provisions sur charges locatives au m² d'un montant de 45.91 € HT pour l'année 2026 correspondant à une participation aux dépenses d'eau, électricité, TOEM, de fournitures et d'entretien des parties communes ;

Toute arrivée ou départ en cours de mois entraînera le paiement du loyer au prorata temporis du mois. Les montants du loyer indiqués ci-dessus seront indexés selon des modalités de l'article 16 de la présente convention d'occupation précaire.

ARTICLE 13.2 : ENTRETIEN ET GESTION DES DECHETS

L'entretien des parties communes est assuré régulièrement par un prestataire de service désigné par la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde. Il est demandé à chaque occupant de respecter la propreté des lieux dans l'ensemble du bâtiment. L'entretien des parties privatives reste à la charge de chaque occupant.

Certains déchets faisant l'objet d'un recyclage, ils doivent être déposés auprès de l'armoire de collecte située dans les parties communes de la pépinière d'entreprises. Il s'agit des déchets de nature suivante :

- Papier à l'exception du carton d'emballage
- Piles et petits accumulateurs
- Cartouches d'encre et toner laser
- Néons et ampoules
- Stylos
- Petits appareils en mélange (PAM) correspondant aux petits appareils électroménagers et informatiques (clé USB, disque dur, etc.)

Les mégots de cigarette faisant également parti des déchets recyclés et valorisés, les occupants et leurs salariés de la pépinière d'entreprises sont invités à utiliser le cendrier extérieur installé devant l'entrée du bâtiment pour que la collecte des mégots soit organisée par un prestataire spécialisé.

Pour tous les autres déchets, un container extérieur est disponible au niveau du parking de la pépinière d'entreprises. La mise à disposition du container et le ramassage des déchets

sur l'espace public est assurée par le service gestionnaire de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde.

L'entretien des espaces verts est réalisé par le service de l'Environnement de la Mairie de Cestas pour le compte de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde (taille des végétaux, ramassage de feuilles mortes, tonte des pelouses).

ARTICLE 13.3 : CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives comprennent principalement le coût de l'entretien des parties communes, des consommations de fluide (eau et électricité), du contrat de location du copieur, de l'abonnement à la fibre, de la gestion et collecte des déchets, des fournitures diverses des espaces communs ainsi que de l'entretien des espaces verts autour du bâtiment.

Ces charges sont appliquées au prorata du nombre de m2 occupés et sont facturées mensuellement en sus du loyer d'occupation et de la provision pour charges.

ARTICLE 13.4 : LES SERVICES CONSOMMES FACTURES A L'UNITE

Les services consommés pouvant être individualisés feront l'objet d'une facturation séparée selon la grille tarifaire fixée par la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde pour la pépinière d'entreprises.

La grille tarifaire pourra faire l'objet d'actualisations. Cette grille tarifaire sera remise à l'occupant et visée par ses soins lors de son entrée dans les lieux et à chaque modification.

ARTICLE 14 : REVISION DU LOYER

Le concédant et l'occupant conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante de la présente convention d'occupation précaire, qu'à la date d'anniversaire de prise d'effet de la convention d'occupation précaire et pour la période restant à courir, le loyer de base sera ajusté, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine de la convention d'occupation précaire, de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé qu'au **quatrième trimestre 2024 l'indice des loyers des activités tertiaires s'établit à 137,29.**

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le concédant ou l'occupant, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé. Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas l'occupant à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Ainsi, le calcul de la révision du loyer se fera de la façon suivante :

$$[(L \times i + 12 \text{ mois})] / i = L \text{ révisé}$$

L : Montant du loyer du 1er mois de location, dit mois de référence.

i + 12 mois : Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) au mois anniversaire qui correspond au 1er mois de location, dit mois de référence, + 12 mois.

i : Indice INSEE de référence des loyers connu au 1er mois de location, dit mois de référence

L révisé : Montant révisé du loyer mensuel.

Le dernier indice connu étant celui du quatrième trimestre 2024 qui s'élève à 137,29 (informations parues le 26/03/2025).

ARTICLE 15 : INDEXATION DES CHARGES ET SERVICES

Les forfaits pour charges et accès aux services seront indexés annuellement en fonction de l'évolution des coûts constatés. Le prix des services pourra être ajusté en fonction des prix pratiqués par les fournisseurs ou prestataires de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde.

La révision aura lieu le 1er septembre de chaque année sans que la partie bénéficiaire de cette indexation ne soit tenue de procéder à aucune notification préalable.

ARTICLE 16 : MOIS INCOMPLET – ARRIVEE OU DEPART EN COURS DE MOIS

Toute arrivée ou départ en cours de mois entraînera le paiement du loyer au prorata temporis du mois.

ARTICLE 17 : PAIEMENT DE LA CONTRIBUTION

L'entreprise s'engage à payer mensuellement au plus tard le 20 du mois le montant de la contribution fixée aux articles 13.1, 13.3 et 13.4 à réception de la facture qui lui est adressé la première semaine de chaque mois pour le mois en cours.

ARTICLE 18 : RETARD DE PAIEMENT

Toute somme non payée sous le délai imparti à réception de la facture, tant en principal, frais, charges, taxes et accessoires, portera de plein droit intérêt au taux légal majoré de Dix (10) points, sans qu'il soit besoin d'adresser une quelconque mise en demeure préalable, au prorata du nombre de jours écoulés entre la date d'exigibilité et la date paiement effectif, tout jour commencé étant considéré comme un jour entier.

ARTICLE 19 : REGLEMENT INTERIEUR

La signature de la présente convention emporte adhésion au règlement intérieur de la pépinière d'entreprises. L'occupant se conformera au règlement intérieur, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès aux lieux loués et l'utilisation des parties communes.

Il convient de préciser que le règlement intérieur devra être signé le jour-même de la signature de la présente convention.

ARTICLE 20 : IMPOTS

Chaque occupant s'acquittera de ses impôts personnels et notamment de la contribution économique territoriale. Et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels l'occupant est ou sera assujetti personnellement et dont la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde, ou que la Commune de Cestas en tant que propriétaire du bâtiment, pourraient être responsables pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque.

Chaque occupant devra justifier de leur acquit à la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde à toute réquisition et, notamment, à l'expiration de la convention d'occupation précaire et d'accompagnement.

ARTICLE 21 : ASSURANCES

L'occupant devra souscrire une police d'assurance auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, couvrant tous les dommages pouvant résulter des activités exercées au cours de l'utilisation des locaux objets de la convention. Il devra justifier chaque année et à chaque demande du concédant, de l'existence de la police d'assurance et du règlement des primes correspondantes. En aucun cas, le concédant ne saurait être tenu responsable de tous vols, dégradations ou autres dommages pouvant intervenir à l'occasion de l'occupation.

L'occupant s'engage à être couvert par les assurances suivantes :

- Responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés à des tiers.

- Risques locatifs inhérents à l'occupation du site, y compris supplémentaires, couvrant notamment l'incendie, dommages électriques, explosion, dégâts des eaux, vol, bris de glaces, etc.
- Le recours des voisins et des tiers.
- Assurance couvrant les biens propres de l'occupant et de son personnel ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il est propriétaire et/ou dont il a la garde à quelque titre que ce soit, à concurrence de leur valeur réelle.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire, qui serait mise à la charge du concédant du fait de l'activité professionnelle de l'occupant, et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au concédant sur sa simple demande. L'occupant devra signaler immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au concédant.

L'assureur du concédant, ou ses représentants, aura la faculté de visiter les locaux mis à disposition sur simple demande.

Le concédant s'engage à être couvert par l'ensemble des assurances incombant à sa qualité de propriétaire.

ARTICLE 22 : RESPONSABILITE EN TANT QU'EMPLOYEUR

L'occupant s'engage, dès le recrutement de son premier salarié, à se mettre en conformité avec le Code du Travail, en particulier :

- En matière d'affichage obligatoire sur le lieu de travail, médecine du travail, secours d'urgence, inspection du travail, convention collective applicable, horaires de travail, ordre des départs en congé, etc. ;
- En matière de santé et sécurité ou d'hygiène sur les lieux de travail, consignes incendies, services de secours d'urgence, document unique d'évaluation des risques professionnels, registre sécurité, registre amiante ;
- En matière d'égalité professionnelle entre hommes et femmes

La pépinière d'entreprises, tient à disposition toute information utile sur ces questions, et ne pourra en aucun cas voir sa responsabilité engagée en cas d'infraction constatée dans l'une des entreprises résidentes.

ARTICLE 23 : REVOCATION

Il est expressément convenu, que le défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement des frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou l'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention entraînera sa révocation de plein droit sans formalité judiciaire trois mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures et sans préjudice de dommages et intérêts éventuels.

Cette révocation ne donnera lieu en faveur de l'occupant à aucune indemnité de quelque nature que ce soit pour raisons de dépenses, embellissements ou toutes autres causes

ARTICLE 24 : NON RESPECT PAR L'OCCUPANT DE SES OBLIGATIONS

Les engagements définis par l'ensemble des articles de la présente constituent une condition essentielle sans lesquels la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde n'aurait pas conclu la présente convention.

La Communauté de Communes Jalle Eau Bourde se réserve donc le droit de mettre fin unilatéralement à l'ensemble de la convention d'occupation précaire et d'accompagnement, en cas de non-respect par l'occupant de ses obligations par lettre recommandée et préavis de 3 mois, sans que cela n'ouvre droit à l'occupant à une quelconque indemnité que ce soit.

ARTICLE 25 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction de la présente et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par l'occupant qui s'y oblige.

ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, l'occupant fait élection de domicile dans les lieux occupés, le concédant au lieu indiqué dans le préambule du présent contrat.

ARTICLE 27 : JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui s'élèveront entre les parties à la convention seront soumises au Tribunal Administratif de Bordeaux

Fait en 2 exemplaires originaux

A Cestas, le XXX

Pour la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde

Pour XXX

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Bernard Garrigou

Président

M. / Mme XXX

XXX

Annexes à la convention :

- Règlement intérieur
- Grille de tarif des prestations XXX
- Etat des lieux d'entrée établi en présence de l'occupant



REGLEMENT INTERIEUR

PREAMBULE

Dans le cadre de sa compétence en matière d'actions de développement économique, la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde concourt avec son réseau de partenaires à la création et au développement économique sur son territoire.

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 par convention d'occupation précaire afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

La signature de la convention d'occupation précaire des locaux emporte adhésion au respect du règlement intérieur quel que soit le mode d'hébergement.

Le non-respect ou la fin de cette convention entraîne la résiliation de cette dernière.

Article 1 – Dispositions générales

Les occupants de la pépinière d'entreprises de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde devront, après en avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement après l'avoir signé.

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

1.1 – Objet :

L'occupant déclare en préambule avoir connaissance que les locaux de la pépinière d'entreprises, objet du présent règlement intérieur, sont classées dans le domaine public de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde 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 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 pépinière d'entreprises faisant l'objet du règlement intérieur est situé 3 chemin de Marticot, 33610 Cestas.

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 Communautés de Communes Jalle Eau Bourde.

Les occupants appelés ponctuels sont les personnes et le public accueillis utilisant ponctuellement ou exceptionnellement les locaux et/ou 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 gérée par la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde. Cette dernière, en tant que gestionnaire de l'équipement encaisse les redevances et assume les charges de gestion courante.

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 effectuer un certain nombre de formalités administratives :

- Accomplissements des formalités suivantes :
 - Dépôt des statuts de la société hébergée,
 - Dépôt d'un extrait Kbis,
 - Dépôt d'une note de couverture assurance des futurs locaux de l'entreprise hébergée,
 - Dépôt d'un RIB.
- Signature des documents suivants :
 - Convention d'occupation précaire,
 - Règlement intérieur,
 - Grille de tarif des prestations XXX
 - Etat des lieux d'entrée établi en présence de l'occupant,

2.2 – Clés :

Pour chaque occupant, une clé est remise. Un double des clés est conservé par l'animateur de la pépinière pour accéder aux locaux en cas d'urgence et/ou absence de l'occupant. Si l'entreprise souhaite avoir un double de clé, les frais de réalisation sont à sa charge.

En cas de vol ou de perte de la clé remise à l'entrée dans les locaux, une déclaration devra être adressée sous les meilleurs délais à la Communauté de Communes. Le remplacement des clés sera mis à la charge de l'occupant.

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. A ce titre, le personnel de la pépinière ne peut se porter garant des délais de livraison.

En cas de changement de nom ou de statut de l'entreprise occupante, cette dernière devra en informer la Communauté de Communes afin que la modification de la signalétique interne et externe puisse être effectuée.

2.4 – Raccordement aux réseaux :

Les contrats de branchement sur réseaux extérieurs sont faits au nom de la Communauté de Communes. Les factures sont donc établies au nom de la Communauté de Communes et les coûts de consommation et abonnements sont refacturés aux occupants quel que soit le type de local occupé (bureau et/ou atelier) au travers de la charge locative prévue aux tarifs communiqués et appliquée mensuellement.

2.5 – Obligations du preneur :

Chaque occupant devra agir raisonnablement et contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable une assurance couvrant a minima les risques causés aux bâtiments et aux biens immobiliers (incendies, explosion, foudre, tempête et grêle, catastrophe naturelle, dégâts des eaux, détérioration en cas de vol ou tentative de vol, dommages causés lors d'émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou par vandalisme) ainsi qu'une assurance responsabilité civile d'exploitation.

Il devra signaler au personnel de la pépinière, sans délai, toute anomalie de fonctionnement afin que des mesures soient prises rapidement, et déclarer immédiatement tout sinistre à son assureur.

Les entreprises hébergées dans un atelier devront si nécessaire, dès leur arrivée, équiper leur local d'extincteurs en rapport avec leur activité et son niveau de risque. Le suivi et la maintenance de cet équipements ainsi que de tout autre équipement en lien avec la prévention des risques devront également faire l'objet d'une contractualisation avec un prestataire certifié allant assurer les contrôles selon les délais prescrits.

Article 3 – Fonctionnement général

3.1 – Utilisation des locaux privatifs :

Sont considérées comme parties privatives les locaux et ateliers affectés à l'usage exclusif de l'occupant ainsi que tout ce qui est inclus à l'intérieur desdits locaux à l'exception toutefois des éléments de gros œuvre et des éléments d'équipement communs.

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

Chaque occupant dispose comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à condition de respecter strictement l'affectation à un usage exclusivement professionnel.

L'occupant ne pourra porter aucune atteinte ou nuisance aux droits de l'ouvrage, ni porter atteinte à sa destination.

3.2 – Etat des lieux :

Un état des lieux contradictoire entre le gestionnaire de la pépinière 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 de la Communauté de Communes aucune remise en état, ni réparation et ne pourra exercer aucun recours résultant de l'état des lieux.

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.

A l'issue de la période d'occupation fixée par la convention d'occupation précaire, 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 de remise en état seront à la charge de l'occupant qui devra réaliser les travaux dans un délai maximum de quinze 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.

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, toutes personnes appartenant au personnel de la pépinière ou toutes personnes 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,
- D'utiliser les ressources, équipements et les fluides mis à disposition dans le cadre de l'activité professionnelle à des fins privées (impressions ou photocopies à usage privé, rechargement d'un véhicule sur une prise électrique d'un bureau ou d'un atelier, etc.)

Tout comportement dérogeant au présent règlement intérieur et aux consignes de sécurité peut entraîner un 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.

3.4 - Accès au bâtiment :

L'accès au bâtiment par la porte principale est régi selon les jours et horaires suivants :

- Du lundi au vendredi de 08h00 à 18h00

En dehors des heures d'ouverture de la pépinière, chaque occupant peut accéder librement à ses locaux privatifs en utilisant le code attribué pour l'ouverture de la porte d'entrée du bâtiment.

Chaque occupant reste seul responsable de la bonne fermeture de ses locaux privatifs.

Si un occupant vient à quitter le bâtiment par les accès principaux de la pépinière, il devra veiller à refermer correctement les portes d'entrée des parties communes afin d'assurer la sécurité du bâtiment.

Le code communiqué ne devra en aucun cas être divulgué à toute entreprise ou personne n'étant pas hébergée sur le bâtiment.

3.5 - Sécurité incendie :

L'occupant devra installer à ses frais dans son local tous les moyens de lutte contre l'incendie qui pourraient être rendus obligatoire par son activité en complément des extincteurs des parties communes.

3.6 – Occupation :

Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes jouissant de la pleine capacité juridique.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité du bâtiment ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de leurs clients ou de leur personnel.

Les occupants ne pourront faire ou laisser faire aucun travail, avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leur voisin de quelque façon que ce soit.

3.7 – Bruits / nuisances sonores :

L'usage d'appareils susceptibles d'engendrer des effets sonores est autorisé sous réserve de l'observation des règlements en vigueur et sous réserve également que le bruit en résultant ne cause pas une gêne anormale aux voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, excédant les normes sonores admises et troublant la tranquillité des occupants est formellement interdite, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privatifs.

3.8 - Harmonie du bâtiment :

Les portes d'entrée des locaux, les menuiseries métalliques et leur quincaillerie, les stores, même la peinture et d'une manière générale tout ce qui constitue l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privative sans l'autorisation préalable et écrite de la Communauté de Communes.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des occupants.

3.9 – Responsabilité :

Toute occupant restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

Chaque occupant sera responsable de tous les dégâts occasionnés au bâtiment par un feu qui se serait déclaré dans ses locaux.

3.10– Usage des parties communes / espaces collectifs :

Chacun des occupants usera librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres occupants. Cela concerne également les salles de réunions gérées par planning de réservation et dont l'utilisation devra être équitablement répartie entre les occupants au regard de leurs besoins.

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.

D'une manière générale, les occupants devront respecter toutes les servitudes qui grèvent et qui pourront grever l'immeuble et notamment celles résultant des documents d'urbanisme en vigueur.

Chaque occupant sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

L'occupant veillera donc 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 occasionné à ces parties communes et privatives et devra en conséquence prendre à sa charge le coût de leur remise en état.

3.11 – Charte de l'utilisation informatique et d'Internet :

La présente charte a pour objet de définir les conditions d'utilisation de l'informatique et d'Internet mis à la disposition des résidents de la pépinière d'entreprises de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde.

○ Conditions d'accès :

Tous les occupants peuvent utiliser le système informatique avec accès Internet mis à disposition. Le signataire du règlement intérieur reconnaît être le seul et unique responsable

de tous les usages faits à partir de l'utilisation Internet de son bureau et/ou atelier durant la période d'occupation du ou des locaux qui lui sont attribués.

○ Principes à respecter :

L'utilisateur doit :

- S'abstenir de toute utilisation malveillante destinée à perturber ou porter atteinte au réseau auquel il a accès,
- S'interdire tous téléchargements illégaux,
- Appliquer les recommandations de sécurité usuelle (anti-virus à jour, firewall, etc.)

• ***Respect des droits de propriété :***

Les données diffusées sur Internet doivent être obtenues licitement et ne pas porter atteinte au droit des tiers. L'utilisateur d'Internet doit veiller au respect du droit de propriété d'autrui.

• ***Respect du droit des personnes :***

Il est interdit à tout utilisateur de porter atteinte à la vie privée d'autrui par un procédé quelconque et notamment par la transmission sans son consentement de son image ou de ses écrits diffusés à titre confidentiel ou privé.

• ***Respect de l'ordre public :***

L'utilisateur s'interdit de télécharger ou d'installer des documents à caractère raciste, extrémiste ou pornographique et de diffuser des messages à caractère violent de nature à porter atteinte à la dignité humaine.

3.12 – Charges générales :

○ Définition :

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, à savoir :

- ***Les services communs*** : charges de nettoyage, d'entretien ou de réparation des parties communes générales, les charges d'eau, d'électricité, de signalétique, etc.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

- ***Le bâtiment*** : aucune charge afférente aux grosses réparations telle que définies dans l'article 606 du Code Civil ou la reconstruction du bâtiment ne sera imputée aux occupants.

○ Répartition :

Les charges générales (fluides, accès internet; entretien et équipement des parties communes, maintenance des équipements de sécurité, location du matériel mis à disposition, ramassage des déchets, entretien des espaces verts, etc.) sont intégrées dans la contribution mensuelle de base des occupants sous la forme d'une provision pour charge locative au m2 en sus de la redevance d'occupation pour les locaux attribués.

Toutefois, les occupants qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs visiteurs ou leur personnel supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

L'entretien et le nettoyage des parties privatives sont assurés par chaque occupant pour les locaux (bureau et/ou atelier) ayant fait l'objet de la convention d'occupation.

La maintenance et le contrôle périodique pour s'assurer du bon fonctionnement des équipements de sécurité installés le cas échéant par l'occupant dans ses locaux privatifs pour renforcer la sécurité de ses équipements et de ses locaux seront assurées par un prestataire désigné par l'occupant et seront à sa charge. Un justificatif du bon entretien sera remis à la collectivité.

3.13 – Modification – aménagement des locaux privatifs :

Tout aménagement des locaux privatifs du fait de l'occupant ne pourra être réalisé (notamment peindre, percer ou modifier la disposition des cloisons périphériques de son local) qu'après accord exprès et écrit de la Communauté de Communes en charge de la gestion de la pépinière et qui en fixera les modalités.

Les travaux feront l'objet d'un constat de conformité par le gestionnaire de la pépinière avant leur mise en service.

En tout état de cause, la collectivité pourra exiger la remise en état et sans indemnité à la sortie des lieux par l'occupant.

3.14 – Stationnement des véhicules :

Des aires de stationnement sont délimitées dans le périmètre du bâtiment. Le stationnement des véhicules en dehors de ces emplacements est interdit.

La place de stationnement destinée aux personnes à mobilité réduite (PMR) est signalée par un traçage spécifique au sol ainsi qu'un panneau de signalisation dédié. Elle ne peut et doit être utilisée que par ce public.

3.15 – Entretien :

Le ménage et l'entretien des parties communes et des bureaux sont assurés par l'intermédiaire d'une société prestataire de service missionnée par la Communauté de Communes. 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.

Les entreprises disposant d'un bureau et/ou d'un atelier doivent entretenir elles-mêmes et à leur charge la totalité de leur local et leur environnement extérieur (évacuation des déchets notamment).

3.16 – Déchets :

Deux containers extérieurs (un pour les déchets recyclables, l'autre pour ceux non-recyclables) sont disponibles au niveau du parking de la pépinière d'entreprises. La mise à disposition de ces containers et le ramassage des déchets sur l'espace public sont assurés par le service gestionnaire de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde. Aucun déchet ne sera disposé en dehors du conteneur pour faciliter le service de ramassage.

Certains déchets faisant l'objet d'un recyclage, ils doivent être déposés auprès de l'armoire de collecte située dans les parties communes de la pépinière d'entreprises. Il s'agit des déchets de nature suivante :

- Papier à l'exception du carton d'emballage
- Piles et petits accumulateurs
- Cartouches d'encre et toner laser
- Néons et ampoules
- Stylos
- Petits appareils en mélange (PAM) correspondant aux petits appareils électroménagers et informatiques (clé USB, disque dur, etc.)

Les mégots de cigarette faisant également partie des déchets recyclés et valorisés, les occupants et leurs salariés de la pépinière d'entreprises sont invités à utiliser le cendrier extérieur installé devant l'entrée du bâtiment pour que la collecte des mégots soit organisée par un prestataire spécialisé.

Il est demandé à l'ensemble des entreprises :

- D'éviter de stocker un trop grand nombre de déchets à l'extérieur des ateliers. Les déchets doivent être évacués au fur et à mesure et en priorité ceux susceptibles de s'envoler.
- De déposer les déchets dans un container et non à côté. L'entreprise devra se charger de l'évacuation des déchets n'entrant en container.
- De ramasser les containers lorsque ces derniers sont sortis de leur emplacement et/ou renversés au sol, le personnel de la pépinière n'étant pas en charge.

Ces consignes simples sont pour but d'éviter tout désagrément, voire danger, pour le personnel de la pépinière, les entreprises hébergées, les entreprises voisines et les véhicules stationnés.

3.17 – Maintenance / réparations :

Les occupants devront souffrir sans indemnité l'exécution des travaux de maintenance et de réparation qui deviendraient nécessaires aux parties communes ou privatives de locaux voisins, qu'elle qu'en soit la durée, et si besoin de donner libre accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

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

3.18 – 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 les lieux fermés et couverts accueillant du public ou qui constituent des lieux de travail.

En conséquence, il est interdit de fumer et de vapoter dans l'enceinte du bâtiment.

Un cendrier extérieur est mis disposition devant l'entrée du bâtiment.

Article 4 – Services :

4.1 – Réseau informatique :

Le bâtiment est câblé (fibre optique) et bénéficie d'un accès internet haut débit. Tous les locaux sont équipés de prises RJ45.

Il est donc possible d'interconnecter les équipements informatiques avec le réseau local de la pépinière afin de bénéficier des ressources informatiques et procéder aux impressions sur l'imprimante de la salle de reprographie.

L'ensemble des paramétrages est réalisé par les équipes du service informatique de la Communauté de Communes qui peut s'attacher les services d'un prestataire.

4.2 – Reprographie :

Un copieur noir et blanc / couleur est mise à disposition des occupants. Il dispose également de fonctionnalités de scan. Son utilisation est soumise au préalable à l'acceptation des tarifs en vigueur.

Cet équipement fonctionne avec un code confidentiel propre à chaque utilisateur pour les photocopies comme pour les impressions à distance depuis les postes informatiques des utilisateurs. Une ligne de facturation correspondant au relevé des consommations respectives est adressée en début de chaque de mois à chaque occupant pour la consommation du mois échu.

Une perfo-relieuse est également à la disposition des entreprises de la pépinière. Les consommables pour son utilisation ne sont pas fournis par la Communauté de Communes.

4.3 – Courrier / colis :

Les boîtes aux lettres des occupants sont installées dans le hall d'entrée de la pépinière d'entreprises

Le courrier qui leur est adressé doit indiquer la dénomination reprise sur leur boîte aux lettres.

L'animateur de la pépinière assurera la remise du courrier déposé par les services de La Poste chaque matin s'il est présent sur site ; dans le cas contraire, ce dernier sera mis à disposition à l'accueil.

Les colis et plis recommandés doivent être directement réceptionnés par les occupants concernés, le personnel de la pépinière ne pouvant les récupérer pour leur compte.

Le courrier en partance devra être affranchis et déposé par les occupants à l'accueil et sera directement levé par les services de la Poste.

4.4 – Salle de réunion et matériel de prêt :

Le bâtiment dispose de deux salles de réunions d'une jauge de 20 à 25 personnes maximum. Ces salles sont à réserver auprès de l'animateur de la pépinière au moins 48 heures à l'avance et mises à disposition gratuitement pour une durée maximale de 2 heures par journée (une facturation est applicable au-delà de cette durée selon la grille tarifaire).

Les salles sont équipées de tables, chaises ainsi que de rétroprojecteurs et écrans pour la projection depuis l'ordinateur de l'utilisateur.

Il est demandé aux utilisateurs de remettre en état les locaux après leur utilisation afin de tenir ces lieux rangés, prêt à l'emploi et dans un état de propreté convenable.

L'utilisation des salles de réunion est donc soumise aux consignes suivantes :

- Remettre le mobilier et le matériel tel qu'ils étaient positionnés au moment de la prise d'utilisation,
- Utiliser la corbeille mise à disposition pour y déposer les papiers, les gobelets, etc.
- Nettoyer au besoin les tables et la salle pour un état de propreté convenable,
- Eteindre le rétroprojecteur si utilisé,
- Eteindre toutes les lumières intérieures,
- Eteindre le chauffage ou la climatisation de la salle,
- Fermer et sécuriser toutes fenêtres et portes de la salle.

Si l'entreprise qui quitte la salle est la dernière à quitter le bâtiment, vérifier la fermeture des portes des locaux donnant sur l'extérieur.

4.5 – Accès aux espaces de convivialité :

Les occupants peuvent librement accéder à l'espace de convivialité et bénéficier des équipements mis à disposition.

L'espace et les équipements utilisés devront être rangés et laissés propres après chaque utilisation afin de le préserver pour l'ensemble des utilisateurs.

4.6 – Presse – documentation :

La pépinière est abonnée à un certain nombre de journaux et de revues, les numéros les plus récents et les ouvrages de référence étant disponibles à l'accueil à proximité du bureau du service Emploi de la Communauté de Communes.

Pour tout prêt, l'entreprise devra en informer le personnel de la pépinière.

4.7 – Notes d'information :

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

Article 5 – Dispositions financières

La tarification des services fait l'objet d'une révision une fois par an en septembre.

Toutes sommes dues pour le paiement des loyers et des charges locatives d'une part et de tous les frais individuels (photocopies, impressions, salle de réunion, etc.) d'autre part feront l'objet d'une facturation mensuelle.

En cas de non-paiement caractérisé et après avertissement par lettre recommandée, la Communauté de Communes peut procéder à l'interruption des services et faire le nécessaire pour entamer une procédure de mise en recouvrement.

Article 6 – Opposable 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 contractuels (fournisseurs, clients, visiteurs, etc.).

Article 7 – Indivisibilité – solidarité

Les obligations de chaque occupant sont indivisibles à l'égard de la Communauté de Communes qui, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des représentants d'un occupant.

Article 8 – Dispositions communes

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 9 – Modification du règlement

La Communauté de Communes peut modifier le présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Ces modifications feront l'objet de notes d'information remises aux occupants mentionnant la date de mise en application du règlement modifié.

Article 10 – Affichage du règlement intérieur

La Communauté de Communes affichera le règlement dans l'emplacement de l'accueil prévu à cet effet.

Ce règlement pourra être amendé en fonction des besoins.

Fait à Cestas en deux exemplaires originaux le XX/XX/XXXX

Envoyé en préfecture le 10/07/2026

Reçu en préfecture le 10/07/2026

Publié le 10/07/2026



ID : 033-243301165-20260707-2026_5_11-DE

Pour l'entreprise,

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

Pour la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde,

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

Le Gérant

M. / Mme XXX

Le Président



**PEPINIERE D'ENTREPRISE DE CESTAS
- TARIFS DE PRESTATION 2026 -**

PEPINIERE	
Espace loué	Redevances (HT / m ² / an) *
Bureaux	
Année 1	103,00 €
Année 2	113,00 €
Année 3	122,00 €
Atelier	
Annuel	46,00 €
Charges locatives §	45,91 €

Accompagnement des entreprises inclus.

HOTEL ENTREPRISE	
Espace loué	Redevances (HT / m ² / an) *
Bureaux	154,00 €
Atelier	46,00 €
LOCATIF STANDARD	
Espace loué	Redevances (HT / m ² / an) *
Bureaux	180,00 €
Atelier	70,00 €
Charges locatives §	45,91 €

DOMICILIATION (BOITE AUX LETTRES) ¶	
50 € HT / mois	

* Soumis à la clause d'indexation annuelle du loyer (ILAT) selon évolution des prix la consommation et du secteur du bâtiment

¶ Donne également accès aux espaces de co-working et espaces communs

§ Révisé annuellement en fonction du niveau de coûts réels de fonctionnement sur l'année échue

Location Salle de Réunion #	Jauge	Tarifs HT en €
Salle de réunion (1/2 journée)	20	16,00 €
Salle de réunion (journée)	20	29,00 €
Salle de réunion (1/2 journée)	25	20,00 €
Salle de réunion (journée)	25	38,00 €

Gratuité jusqu'à 2 heures d'occupation pour les entreprises hébergées en pépinière, en hôtel d'entreprise et en domiciliation

Service facturés en fonction des consommations	
Prestations	Tarifs HT
Photocopie ou impression noir et blanc (€ / unité) §	
1 à 100	0,05 €
101 à 300	0,04 €
301 à 500	0,03 €
> 501	0,02 €
Photocopie ou impression couleur (€ / unité) §	
1 à 100	0,09 €
101 à 300	0,08 €
301 à 500	0,07 €
> 501	0,06 €
Accès fibre	Inclus
Centre de documentation	Gratuit
Clef supplémentaire ou en remplacement	126,00 €
Signalétique extérieure	Inclus

§ Selon relevé mensuel pour chaque entreprise (compteur et code personnel)



PEPINIERE D'ENTREPRISES
Zone d'Activités Technologiques de Marécot
3 chemin de Marécot
33610 CESTAS

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Etat des lieux d'entrée / sortie d'occupation d'un local au sein de la pépinière d'entreprises

Identification du bénéficiaire et description du local

Nom de l'entreprise : Cliquez ici pour entrer du texte.

Superficie du local : Cliquez ici pour entrer du texte. m²

Nature du local : Choisissez un élément.

Numéro de porte : Cliquez ici pour entrer du texte.

ELEMENTS	ETAT D'ENTREE		ETAT DE SORTIE	
	ETAT*	OBSERVATIONS	ETAT*	OBSERVATIONS
Sol				
Murs				
Plafond				
Plafonnier				
Huissieries				
Convecteur(s)				
Prises électriques				
Prise réseau				
Plaintes				

Page 1 sur 2



PEPINIERE D'ENTREPRISES
Zone d'Activités Technologiques de Marécot
3 chemin de Marécot
33610 CESTAS

Interrupteur(s)				

REMISE DES CLES	ETAT D'ENTREE		ETAT DE SORTIE	
	NOMBRE	OBSERVATIONS	NOMBRE	OBSERVATIONS
Porte intérieure				
Porte extérieure				
Boîte aux lettres				

Réalisé le / / en présence du <u>Gestionnaire du site</u> (nom, prénom et signature) <u>Représentant légal de l'entreprise</u> (nom, prénom et signature)	Réalisé le / / en présence du <u>Gestionnaire du site</u> (nom, prénom et signature) <u>Représentant légal de l'entreprise</u> (nom, prénom et signature)
---	---

*Description de l'état - légende applicable : NF (Neuf) / BE (Bon état) / EU (Etat d'usage) / ME (Mauvais état)

Page 2 sur 2