

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND GUERET**

**Extrait
du registre des délibérations**

publié le 25/10/22
mis en ligne le 25/10/22

L'an deux mille vingt-deux, le vingt octobre à quatorze heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire des Monts de Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Étaient présents : Mmes Viviane DUPEUX, Lucette CHENIER, MM. Christophe LAVAUD, Thierry DUBOSCLARD, Michel PASTY, Mmes Marie-France DALOT, Sabine ADRIEN, M. Thierry BAILLIET, Mme Mary-Line COINDAT, M. Eric CORREIA, Mme Marie-Françoise FOURNIER, MM. Henri LECLERE, Christophe MOUTAUD, Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF, MM. François VALLES, Guillaume VIENNOIS, Mme Ludivine CHATENET, MM. Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, François BARNAUD, Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Mmes Fabienne VALENT-GIRAUD, Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, Mme Patricia GODARD, MM. Jean-Luc MARTIAL, Alex AUCOUTURIER, Philippe PONSARD

Étaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : Mme Mireille FAYARD à M. Michel SAUVAGE, M. Bernard LEFEVRE à M. Alex AUCOUTURIER, Mme Olivia BOULANGER à Mme Sabine ADRIEN, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à M. Ludovic PINGAUD, M. Erwan GARGADENNEC à M. Guillaume VIENNOIS, Mme Claire MORY à M. Eric CORREIA, Mme Véronique VADIC à M. Henri LECLERE, M. Jean-Pierre LECRIVAIN à Mme Marie-France DALOT, Mme Célia BOIRON à M. Xavier BIDAN, Mme Corinne COMMERGAT à M. Jacques VELGHE, M. Patrick ROUGEOT à M. François BARNAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE à Mme Armelle MARTIN, M. Philippe BAYOL à M. Eric BODEAU, M. Pierre AUGER à Mme Patricia GODARD, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Jean-Luc MARTIAL, Mme Annie ZAPATA à M. Philippe PONSARD

Étaient excusés : M. Guy ROUCHON, Mme Sylvie BOURDIER, MM. Gilles BRUNATI, Benoit LASCoux, Mme Françoise OTT, M. Dominique VALLIERE

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 33

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 16

Nombre de membres excusés : 6

Nombre de membres absents : 0

Nombre de membres votants : 49

Secrétaire de séance : Mme Marie-Françoise FOURNIER

REGLEMENT INTERIEUR DU VILLAGE D'ACCUEIL D'ENTREPRISES

Rapporteur : M. François BARNAUD

La commission développement économique, qui s'est réunie le 7 septembre 2022, a abordé la mise en place d'un règlement intérieur au village d'accueil d'entreprises (lieu d'accueil, d'hébergement, d'accompagnement et d'appui aux porteurs de projets permettant notamment, aux entrepreneurs, de consacrer uniquement leurs efforts à la mise en exploitation de leur entreprise et à ne réaliser que des investissements matériels). Il est constitué d'un bâtiment de 1185 m² composé de 5 locaux indépendants, édifiés sur un terrain situé rue Johannes Gutenberg, commune de Guéret et figurant au tableau cadastral de ladite commune, parcelle AI 485, d'une surface totale de 5885 m².

Le village d'accueil d'entreprises permet à ces dernières, de démarrer ou de développer leur activité, dans des locaux confortables et immédiatement opérationnels, idéalement placés et loués à des tarifs très compétitifs.

Le règlement intérieur, joint en annexe, a pour objet de définir les conditions d'occupation des locaux situés dans ledit village d'accueil d'Entreprises, comme suit :

- En définissant les espaces dont il se compose et leur affectation.
- En fixant ses règles de fonctionnement interne.
- En fixant les règles nécessaires à ses bonnes, administration et utilisation.

Seraient éligibles :

- Les entreprises en création,
- Celles de moins de 3 ans d'activité (sauf les activités soumises à des réglementations spécifiques : agro-alimentaire, etc.)
- Tous types de créateurs d'entreprises ou repreneurs d'entreprises ayant vocation à occuper des ateliers, au sein du village d'accueil d'entreprises.

Toutes les activités de production peuvent être accueillies dans les 4 ateliers disponibles. L'un d'entre eux, par son équipement spécifique (panneaux isolants et climatisation), est plus particulièrement adapté, pour accueillir une activité de type agro-alimentaire.

La durée de location ne saurait excéder 3 ans, pour permettre une rotation des entreprises et remplir la fonction première d'aide au démarrage des sociétés accueillies. A ce titre, les baux précaires seront rédigés année par année.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- D'approuver le règlement intérieur du village d'accueil d'entreprises ci-annexé, et sa mise en œuvre à partir du 1er novembre 2022,
- D'autoriser M. le Vice-Président en charge du développement économique à le signer.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président



Eric CORREIA

Le secrétaire de séance

M.F. FOURNIER

REGLEMENT INTERIEUR DU VILLAGE D'ACCUEIL D'ENTREPRISES



Crédit photo : « JM. PERICAT »

PREAMBULE : Vocation du Village d'accueil d'Entreprises

L'Agglomération du Grand Guéret exerce des actions de développement économique en lien avec le Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation de la Région Nouvelle Aquitaine (SRDEII) et contribue à ce titre à favoriser l'implantation d'entreprises sur le territoire.

Le village d'accueil d'entreprises est une infrastructure propriété de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, qui permet le lancement et le développement des jeunes entreprises.

Cette infrastructure a été créée et construite en 2001, elle a pour vocation de porter sur le territoire, la création et le développement des entreprises, elle a ainsi pour objectif de contribuer et d'aider à l'implantation de structures nouvelles. C'est une bonne opportunité pour les entreprises de démarrer ou de développer leurs activités dans des locaux confortables et immédiatement opérationnels, idéalement placés et loués à des tarifs très compétitifs.

Toutes les activités de production peuvent être accueillies dans ces 4 ateliers. L'un d'entre eux, par son équipement spécifique (panneaux isolants et climatisation), est plus particulièrement adapté pour accueillir une activité de type agro-alimentaire.

Article 1 : Objet du présent règlement intérieur du village d'accueil d'entreprises

Le présent règlement intérieur a pour objet de définir les conditions d'occupation des locaux situés dans le village d'accueil d'entreprises :

- ❖ Définir les espaces dont se compose le village d'accueil d'entreprises et leur affectation.
- ❖ Fixer les règles de fonctionnement interne du village d'accueil d'entreprises.
- ❖ Fixer les règles nécessaires à la bonne administration et utilisation du village d'accueil d'entreprises.

Les occupants du village d'accueil d'entreprises devront avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement. Il servira de règlement d'occupation et de jouissance pour l'exercice de leurs droits et de leurs obligations.

Article 2 : Occupants concernés

Les entreprises en création, les entreprises de moins de 3 ans d'activité, sauf les activités soumises à des réglementations spécifiques : agro-alimentaire, etc. et tous types de créateurs d'entreprises ou repreneurs d'entreprises ont vocation à occuper des ateliers au sein du village d'accueil d'entreprises.

Article 3 : Description Générale du village d'accueil d'entreprises

Il s'agit d'un lieu d'accueil, d'hébergement, d'accompagnement et d'appui aux porteurs de projets, pendant les phases de création et de démarrage de l'entreprise.

Il est constitué d'un bâtiment de 1 185 m² composé de 5 locaux indépendants, assis sur une emprise foncière de 5 885 m², édifié sur un terrain situé Rue Johannes Gutenberg, commune de Guéret et figurant au tableau cadastral de ladite commune sous la référence AI n°485.

Le bâtiment est composé de 4 ateliers de production et d'un local pour une activité tertiaire :

❖ LES ATELIERS

Atelier n° 1 : 335 m² (atelier agro-alimentaire avec équipements spécifiques panneaux isolants et climatisation)

Atelier n° 2 : 395 m²

Atelier n° 3 : 197 m²

Atelier n° 4 : 177 m²

avec une zone bureaux-vestiaires qui comprend les éléments suivants :

- 1 hall
- 2 bureaux
- 1 vestiaire hommes
- 1 vestiaire femmes
- 1 espace WC
- 1 douche

❖ LOCAL POUR ACTIVITE TERTIAIRE

Local central de 68 m² comprenant :

- 1 Hall
- 1 Bureau de 14,50 m²
- 1 Bureau équipé d'une kitchenette de 37,50 m²
- 1 Espace WC

Le plan de cet ensemble immobilier est joint en annexe 1.

Chaque atelier dispose d'un branchement gaz, électricité et d'un câblage téléphonique. La présence de ventilations adéquates à l'intérieur des locaux permet de travailler dans les meilleures conditions.

Le locataire aura la possibilité de faire mettre à sa charge l'accès internet.

Concernant l'extérieur du bâtiment, des places de stationnement sont prévues, ainsi qu'une plate-forme de retournement à l'arrière des locaux d'exploitation, permettant à chaque entreprise d'effectuer les chargements et déchargements de matières premières et produits finis.

L'aménagement paysager est également pris en compte avec la présence de pelouses, arbustes et plantes rasantes.

Article 4 : Sécurité à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment

4.1. Sécurité Générale : le personnel de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (service technique) peut pénétrer dans chacun des ateliers en utilisant un passe-partout ; ceci notamment pour des motifs de sécurité ou de visite.

4.2. Sécurité incendie : L'Agglomération du Grand Guéret a mis à disposition dans chaque local, des équipements de sécurité incendie conformes à la législation en vigueur. Les extincteurs sont installés pour la lutte contre les débuts d'incendie. Des contrôles du bon fonctionnement de ces équipements et l'affichage des consignes de sécurité incendie sont à mettre en place par le locataire.

Pour des motifs de sécurité et d'accès en cas d'urgence, il est interdit de changer les canons des serrures des bureaux et des ateliers.

4.3. Circulation et Stationnement des véhicules : Des aires de stationnement sont délimitées dans le périmètre du bâtiment. Le stationnement des véhicules en dehors de ces emplacements est strictement interdit, car il contribue à une gêne potentielle pour les autres locataires du site. Un parking à l'arrière des locaux est également disponible permettant ainsi à l'ensemble des locataires un chargement ou déchargement de marchandises en toute sécurité.

Les occupants ne doivent pas stationner sur les places de parking pour personne à mobilité réduite, sans posséder la carte d'invalidité Adhoc.

Article 5 : Accueil des entreprises

A son arrivée, le porteur de projet ou l'entreprise est accueilli par La Direction du Développement Economique, pour régler tous les aspects de son installation dans les locaux et effectuer un certain nombre de formalités administratives.

La Direction du Développement économique, située 29 route de Courtille, est ouverte du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Une visite du site du village d'accueil sera proposée à l'entreprise.

Les modalités administratives à effectuer par l'entreprise sont listées selon l'ordre suivant.

5.1. Dépôt obligatoire des documents ci-dessous :

- Courrier ou mail demandant d'occuper un atelier avec le type d'activité de l'entreprise, l'activité qui y sera effectuée, les coordonnées du représentant de l'entreprise (siège social, téléphone, mail).
- Statuts de l'entreprise signés.
- Extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (KBIS) ou extrait d'inscription au Répertoire des Métiers (D1).
- Attestation d'assurance en responsabilité civile

5.2. Signature des documents suivants :

- Bail précaire.
- Dépôt de garantie : Chèque établi à l'ordre du trésor public.
- Règlement intérieur du village d'accueil d'entreprises.
- Bon de remise des clés d'accès et les clés de la boîte aux lettres.
- Etat des lieux d'entrée contradictoire.

Article 6 : Droits et obligations des occupants

Les occupants sont tenus de respecter le bon fonctionnement des installations et des matériels mis à disposition et placés sous leur responsabilité directe. Les anomalies de fonctionnement et les matériels défectueux doivent être signalés sans délai, à la Direction du Développement Economique. Toute dégradation constatée sera à la charge de l'occupant.

Chaque occupant s'engage à respecter et à faire respecter par son personnel ou ses visiteurs la tranquillité, le travail et la sécurité des autres occupants.

En application de l'article R.3511-1 du Code de la santé publique, il est strictement interdit de fumer dans les locaux. Cette interdiction s'applique dans l'ensemble des locaux.

Une ligne téléphonique est mise à disposition dans chaque local, l'occupant devra s'il le souhaite, s'équiper de l'accès internet.

Les entreprises sont seules responsables de l'organisation, de la conservation et de la confidentialité des données informatiques, qu'elles produisent ou stockent sur leurs ordinateurs, qu'elles connectent au réseau et laissent à l'intérieur des locaux. En aucun cas, la responsabilité de la Communauté d'agglomération ne saurait être engagée sur ces points.

L'entreprise s'engage à détenir les licences d'exploitation pour les systèmes d'exploitation et tous les logiciels qu'elle utilise dans le cadre de son activité, et quels que soient le nombre et le support de destination.

Article 7 : Limites de Responsabilités

Les occupants sont responsables de l'équipement et des fournitures mis à l'intérieur de leur local.

Avant de quitter les lieux, les locataires s'engagent à contrôler que les lumières soient éteintes et que les fenêtres, les portes intérieures et extérieures soient fermées.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, propriétaire des lieux, ne peut en aucune façon être tenue responsable de tout vol, perte ou dommage causé aux biens appartenant aux occupants.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret se dégage de toute responsabilité en cas de non- respect du présent règlement par les occupants.

Article 8 : Début et fin d'occupation

8.1. Début de l'occupation et remise des clés

Chaque occupant s'engage à signer avec la Communauté d'Agglomération, un bail précaire régi par les dispositions de l'article L 145-5 du Code du Commerce et qui déroge expressément aux statuts des baux commerciaux.

Le bail est conclu pour une durée de 12 mois, commençant à courir dès la première signature du bail. Un état des lieux d'entrée et sortie sera effectué, la location ne peut excéder 3 ans. La remise des clés se fera à la signature du bail.

Si la durée de location est au maximum de trois ans, aucune durée minimum n'est requise.

La signature du bail emporte engagement par l'occupant d'avoir pris connaissance du règlement intérieur et d'en respecter les clauses, ainsi que toutes les règles de sécurité afférentes aux locaux.

8.2. Fin de l'occupation

Au terme du bail précaire, le preneur devra quitter les lieux avec signature des documents suivants :

- Bon de remise des clés d'accès et des clés de la boîte aux lettres.
- Etat des lieux de sortie contradictoire.

Le dépôt de garantie sera remboursé à l'entreprise, avec ou non déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

Article 9 : Tarification et actualisation des loyers

La facturation sera effectuée à terme échu chaque mois. Deux mois de caution hors taxes seront exigés à la signature du bail.

Tout retard dans le paiement des loyers entrainera une information au service finances de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et à la Trésorerie.

Les loyers seront indexés suivant l'évolution de l'indice des loyers tertiaires.

Article 10 : Assurance

Le locataire aura l'obligation de fournir au moment de la signature du bail :

- pour une occupation temporaire de locaux et de moins de 30 jours consécutifs, une attestation d'assurance Responsabilité Civile,
- s'il s'agit d'une occupation temporaire et consécutive de plus de 30 jours, une attestation de responsabilité civile, couvrant les Dommages aux biens du locataire.

Article 11 : Préavis et clause de résiliation

L'occupant peut quitter à tout moment l'atelier, à condition de l'avoir notifié à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un préavis de 6 (six) mois.

En cas de non-paiement des loyers ou de non-respect du présent règlement, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret procédera après mise en demeure de régulation sous 1 mois, à la résiliation du bail.

Article 12 : Respect de l'environnement

Chaque occupant doit respecter et contribuer au maintien de la propreté des lieux, tant à l'intérieur : local, bureaux, vestiaires... qu'à l'extérieur du village d'accueil d'entreprises : espaces végétalisés, parking, cheminement...

Un container est mis à disposition des locataires pour les déchets apparentés aux ordures ménagères, au papier et aux emballages. Tout ce qui ne peut être déposé dans le container doit être évacué sans délai en déchetterie par l'entreprise.

Il est interdit de stocker du matériel ou des matériaux sur les parkings ou les voies de circulation du village d'accueil d'entreprises.

Article 13 : Signalétique

Avant toute pose d'enseigne ou de publicité adhésive, sur la face de leur local, les entreprises devront obtenir l'accord écrit du Service Développement Economique de l'Agglomération du Grand Guéret.

L'Agglomération du Grand Guéret met à disposition une boîte aux lettres, pour chaque occupant, celui-ci devra y opposer sa dénomination.

Il appartient ainsi aux entreprises de lever leur boîte aux lettres régulièrement, l'Agglomération du Grand Guéret ne pourra être tenue pour responsable si une lettre, un colis ou un pli n'est pas réceptionné.

Article 14 : Adresse

L'adresse postale du village d'accueil d'entreprises est la suivante :

Village d'accueil d'Entreprises
Rue Johannes Gutenberg
23000 GUERET

Article 15 : Modification du présent règlement

Toute modification du présent règlement intérieur se fera par délibération du Conseil Communautaire après avis de la commission « Economie ».

Article 16 : Application du règlement

Les dispositions du présent règlement sont applicables à compter du 1^{er} novembre 2022.

Tout occupant du village d'accueil d'entreprises s'engage à se conformer au présent règlement.

Le présent règlement est donné à chaque locataire qui le signe, précédé de la mention « Lu et Approuvé » au moment de la signature du bail.

Les modifications qui pourraient être apportées au présent règlement seront notifiées aux locataires et un nouveau règlement leur sera transmis pour acceptation.

Pour l'Agglomération du Grand Guéret

Pour l'Entreprise

Adopté par la commission Economie du 7 septembre 2022

Adopté par le Conseil Communautaire du

Annexe 1 : Plan des ateliers

