



Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon

Chemin de la Boucheyronne
84400 APT

**Réalisation
d'une pépinière d'entreprises/pôle de services aux entreprises/
espace de coworking sur le PAE de Perréal (Apt)**

DOSSIER DE PRESENTATION LE PRIX DE L'INNOVATION DANS LES TERRITOIRES PERIURBAINS

Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET)

Projet de développement économique

Dossier établi par : Mme Christelle Gay
Directrice du Développement économique
Tél : 04 90 04 04 30
Mail : christelle.gay@paysapt-luberon.fr

Melle Julie Bovas
Chargée de mission au Développement économique
Tél : 04 86 69 26 03
Mail : julie.bovas@paysapt-luberon.fr

FNADT

A. Présentation du projet :

La Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon (CCPAL) est située dans le département de Vaucluse, au sein du Parc Naturel Régional du Luberon.

Née de la fusion de la Communauté de communes du Pays d'Apt et du Pont Julien avec intégration des communes de Buoux et Joucas, elle compte 25 communes représentant une population de 31 239 habitants.

La CCPAL s'est donnée pour objectif d'assurer le développement économique de son territoire en proposant aux entreprises un outil immobilier de type pépinière d'entreprises, installé au cœur de la nouvelle zone d'activité inaugurée en 2016 (Parc d'Activités Économiques de Perréal), et visant à renforcer les différentes initiatives en matière de développement économique sur son territoire.

Ce pôle économique à destination des entreprises doit être avant tout un catalyseur économique des énergies déployées, et fédérateur des actions déjà en place sur le bassin d'emplois. Cet outil peut également venir renforcer l'attractivité du PAE de Perréal en proposant des services communs aux entreprises extérieures et en étant positionné comme structure d'animation.

L'outil immobilier doit permettre, si le potentiel est avéré, la structuration de filières économiques sur le territoire, en complément des actions déjà mises en place, favoriser l'émergence de projets en maturation, l'essaimage ou encore l'atterrissage de projets exogènes.

À ce titre nous sollicitons votre concours afin de concourir au prix de l'innovation dans les territoires périurbains, dans le domaine du développement économique et de l'attractivité du territoire.



B. Objectifs et moyens

a) Objectifs

Les élus de la CCPAL sont intimement convaincus de la nécessité, dans le cadre de leur stratégie de développement économique, **de conforter et renforcer les actions en favorisant l'émergence d'entreprises au sein d'immobilier d'entreprises**, plus spécifiquement dans le cadre d'une pépinière d'entreprises. Son objectif est d'aider à la pérennité des entreprises qu'elle accueille et accompagne, de la création au premier développement, puis à leur insertion dans le tissu économique local.

À l'image du PAE de Perréal, l'outil pourra accueillir des entreprises à vocation artisanale et des entreprises à vocation tertiaire. Ce pôle emblématique, symbole de l'économie et du dynamisme local, répondra aux missions suivantes :

- Structure d'accueil
- D'hébergement
- D'accompagnement pendant la phase de montage du projet de création
- D'appui et de suivi pendant la phase de démarrage de l'entreprise.
-

Cette offre immobilière se doit d'être adaptée aux différents domaines d'activités et aux différents stades du parcours des entreprises.

Elle doit agir la fois pour le démarrage des entreprises mais aussi pour le redémarrage de territoire d'Apt ou l'activité est en souffrance ou en besoin de renouvellement. Elle a pour vocation à irriguer le territoire par le dynamisme des entreprises qu'elle héberge et fait grandir.

Compte tenu du contexte socio-économique actuel, les élus ont souhaité s'appuyer sur étude préliminaire d'opportunité et de faisabilité d'une pépinière d'entreprises ayant pour objectifs :

- De valider l'opportunité de créer un tel outil (étude de marché prenant en compte les aspects économiques, environnementaux et sociaux du projet à l'échelle du nouveau territoire).
- De définir le dimensionnement et les modalités de mise en œuvre et les coûts (investissement et fonctionnement) inhérents à une telle structure (programmation).

L'ensemble des partenaires (État, Région PACA, Conseil Départemental de Vaucluse, Chambres consulaires) ont été associés tout au long de l'étude en tant que membre du comité de pilotage, et ont été invités lors des 2 réunions de présentation des résultats et de validation de l'opportunité de mise en œuvre d'un outil immobilier de développement économique local (les 23 juin 2015 et 21 juillet 2015).

Enfin, ce projet s'inscrit en conformité avec le **Contrat de Plan État-Région 2015-2020**, via le développement des usages et services numériques. Il est envisagé de créer au sein de ce bâtiment un dispositif global lié à l'Internet des objets et de mettre en place des services à fort contenu technologique tels que l'affichage dynamique pour diffuser les actualités, kiosque interactif pour télécharger l'accueil, la disponibilité des salles de réunion et des espaces de coworking...

b) Moyens foncier

Depuis 2008, les élus de l'ex CCPA travaillaient à la création d'une zone d'activités destinée à devenir le pôle emblématique économique du pays d'Apt Luberon.

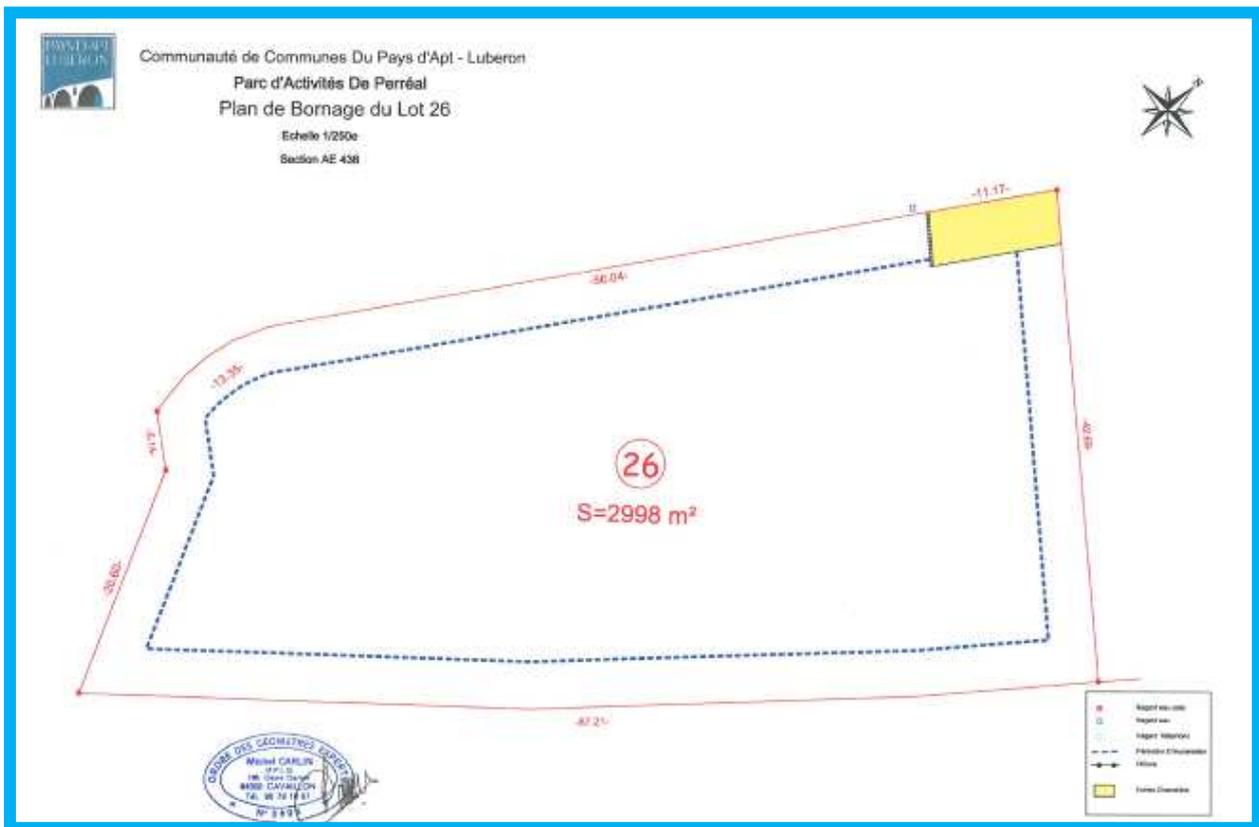
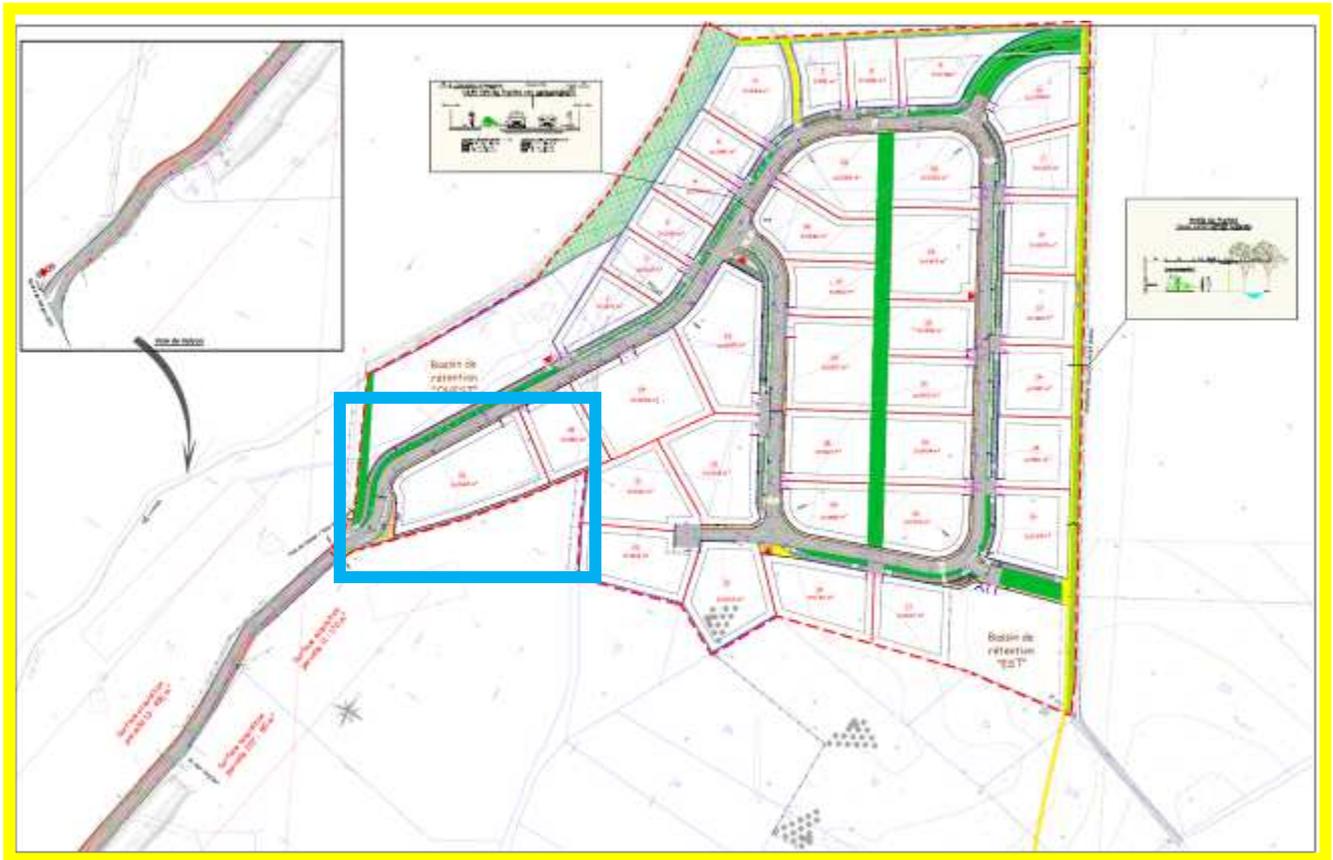
Nommée **Parc d'Activités Économiques de Perréal**, cette zone a pour but de pallier l'absence de foncier disponible à destination des activités économiques de type artisanal, semi industriel et tertiaire en Pays d'Apt. Elle se situe dans le prolongement de la ZI des Bourguignons qui abrite déjà des fleurons du territoire tels que Blachere Illumination, Aptafêtes, Progress Silicones...



Il s'agit à la fois d'offrir aux entreprises locales les moyens de se développer et aux entreprises extérieures les moyens de rejoindre le territoire et de créer des emplois.

La zone offre 38 lots viabilisés. C'est à l'entrée de cette zone que la CCPAL envisage de positionner sa future pépinière d'entreprises, sur **la parcelle n°26**.



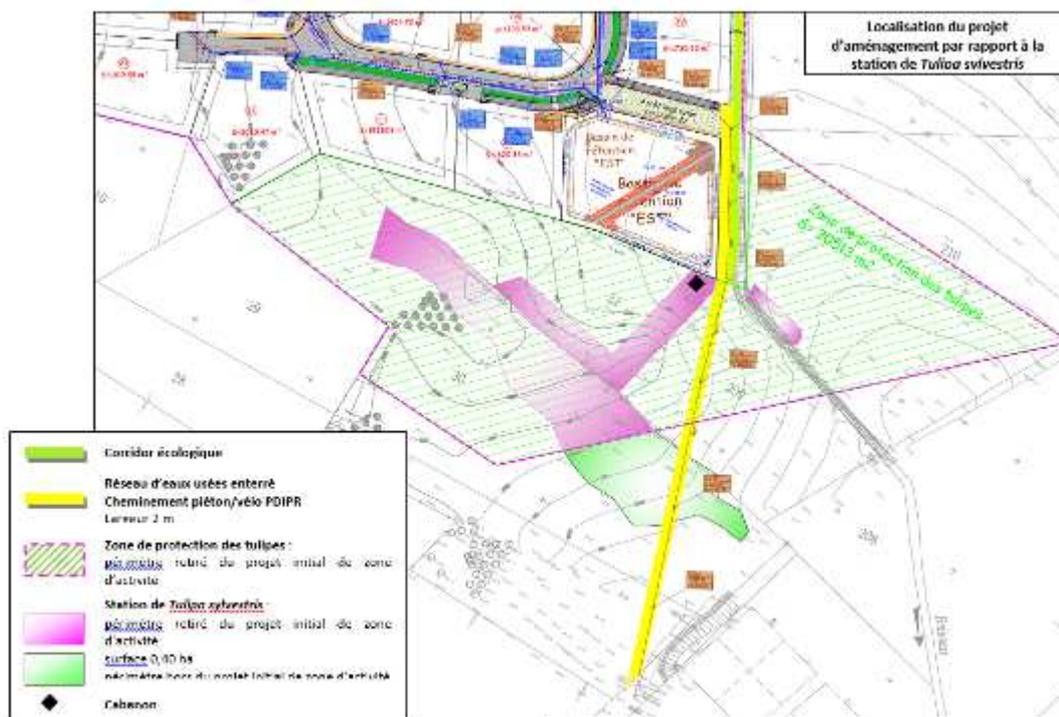


c) Un projet respectueux de l'environnement

Ce projet s'inscrit bien évidemment dans une optique de développement durable : toutes les mesures concernant la circulation de la faune, l'environnement et le respect des terres agricoles ont été prises.

De plus, suite à la recommandation du Parc Naturel Régional du Luberon, la mise en place d'un corridor écologique a été prévue pour garantir une liaison entre les terres agricoles et le plan d'eau d'Apt.

Enfin, le projet tient compte d'un plan de gestion sur site d'un espace de conservation de deux « espèces emblématiques » du bassin d'Apt, le Blé meunier d'Apt et la Tulipe sauvage (espèce protégée au niveau national par un arrêté du Ministère de l'environnement du 31 août 1995).



À travers ce projet, la CCPAL vise à assurer une transition paysagère entre le Parc d'Activités et ses abords immédiats au sud qui est une zone à vocation de loisirs.

Le parc d'activités est aménagé conformément aux prescriptions du label ECOPAC VAUCLUSE et la pépinière d'entreprises sera édifiée à l'entrée de la zone, bâtiment emblématique de la Communauté de Communes.



Qualité du bâti et énergie :

L'objectif est de maîtriser l'impact des bâtiments sur l'environnement en appliquant une démarche de qualité. Une construction selon les normes de la RT 2012 sera opérée :

- l'installation de panneaux photovoltaïques est souhaitée, l'implantation et la volumétrie des bâtiments seront conçues avec ce principe, l'éclairage naturel sera favorisé, y compris dans les espaces de circulation. Une isolation thermique avec des procédés naturels est demandée.

d) L'appui des structures de développement économique existantes

Offrir aux créateurs d'entreprises la possibilité de démarrer leur activité dans un environnement privilégié et propice à la dynamisation des entreprises est un enjeu fort que la CCPAL souhaite accompagner sur son territoire par la création de cette pépinière d'entreprises.

Le but est de permettre aussi l'émergence et la croissance de jeunes entreprises et leur implantation dans le tissu économique local avec pour objectif de créer des activités et des emplois pérennes.

Dans cette perspective, ce pôle rassemblerait 3 offres distinctes et complémentaires :

- L'immobilier d'entreprise (bureaux locatifs, ateliers relais, espace de coworking)
- La mise en réseau des entreprises et l'animation locale
- Le conseil à la création et le soutien financier

La CCPAL a décidé d'une part de regrouper au sein de la pépinière d'entreprises **les créateurs d'entreprises, le Comité de Bassin d'Emploi (CBE) du Pays d'Apt, ainsi que la plateforme Initiative Luberon (IL), ainsi que des bureaux de permanence pour la CCI et la CMA du Vaucluse, acteurs économiques qui œuvrent en complémentarité sur l'appui à la création-reprise d'entreprises.**

Les services proposés :

- **Des services liés à l'accompagnement du porteur de projet et au suivi du créateur d'entreprise** : il bénéficie des conseils qui l'aident à construire et à pérenniser son projet, dès la phase de préparation à la création (de 3 à 6 mois) et tout au long de l'hébergement en pépinière d'entreprises (48 mois).
- **Des services liés à la mise en réseau** : le créateur bénéficie d'une mise en relation avec les partenaires et les ressources les plus adaptés à l'évolution de son projet;
- **Des services liés à l'hébergement** : le créateur bénéficie d'un lieu de travail (bureaux, ateliers, locaux mixtes) adaptés à son activité, doté d'équipements et de services communs, animée par une équipe dédiée.

e) L'appui à l'émergence d'une filière numérique

Depuis janvier 2015, le Pays d'Apt Luberon est intégré au territoire de la French Culture Tech d'Avignon Provence, qui compte dans ses rangs l'appui de 200 acteurs, 2 régions, 3 CCI, 7 agglomérations, plusieurs Communautés de Commune, regroupés sur une métropole diffuse de 8000 km². Ce label a pour objectif de promouvoir le secteur numérique français à l'étranger et de faire de la France entière un vaste accélérateur de startups.

Pour la CCPAL, l'adhésion au réseau French Culture Tech permet de fédérer l'ensemble des acteurs du numérique afin de construire des opportunités économique et impulse une dynamique collective autour de projets structurants pour le territoire. Elle vise enfin à créer des outils de suivi de la filière du numérique (répertoire des entreprises et des projets) et d'animer des écosystèmes économiques locaux à travers des outils tels que l'hôtel d'entreprises à travers l'espace de coworking. Rappelons également que le PAE de Perréal et le futur outil immobilier seront raccordés au très haut débit.

La CCPAL se dote ainsi d'une offre territoriale adaptée avec des produits fonciers et immobiliers attractifs pour la filière numérique : un espace de coworking de 70 m² est prévu dans la programmation qui permettra de s'ouvrir vers d'autres services et usages numériques.



C. Partenaires

Les partenaires de cette programmation sont naturellement les parties prenantes du projet.

Citons notamment :

- **l'État,**
- **les partenaires institutionnels** (Région PACA, Conseil Départemental de Vaucluse),
- **les acteurs économiques** (Comité de Bassin Emploi du Pays d'Apt, Initiative Luberon, CCI du Vaucluse, Chambres des Métiers et de l'Artisanat du Vaucluse),
- **le réseau French Tech Culture.**

D. Plan de financement :

Postes de dépenses		Ressources	
Construction (gros œuvre et 2nd œuvre)		250 000,00 €	DETR
Bâtiment	1 043 538,78 €	100 000,00 €	CD de Vaucluse (en cours d'instruction)
Frais annexes	232 301,22 €	200 000,00 €	CR PACA (en cours d'instruction)
...dont MOE	101 619,08 €		
VRD	87 500,00 €	600 000,00 €	FNADT (en cours d'instruction)
Aménagement paysager	N.D.		
Aménagement/mobilier			
Co-working	5 000,00 €		
Salle réunion	6 000,00 €		
Bureaux	10 000,00 €		
Tisanerie	2 000,00 €		
Divers	6 000,00 €		
Plan de communication			
Conception/création	15 000,00 €		
Production/fabrication	15 000,00 €		
Diffusion média/hors média	20 000,00 €		
		292 340,00 €	Autofinancement / emprunt bancaire
Total HT	1 442 340,00 €	1 442 340,00 €	

Échéancier prévisionnel de dépenses (en €)

2016	Lancement marché MOE	8 à 10% du budget travaux
	Mission MOE	
Lancement marché TRAVAUX		
2017	Travaux et VRD	1 131 038,00 €
	Frais annexes	
	Aménagement	
2018	Inauguration de la pépinière	30 000,00 €
	Campagne de communication	20 000,00 €

E. Calendrier de réalisation

	Janvier 2016	Avril 2016	Juin 2016	Septemb re 2016	Octobre 2016	Mars 2017	Mars 2018
Esquisse financière et budgétaire							
Demande de subvention							
Programme de l'opération							
Lancement marché MOE							
Dépôt permis de construire							
Lancement marché TRAVAUX							
Démarrage des travaux							
Inauguration de la pépinière							