

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20131219-2013_A268-DE
Date de télétransmission : 23/12/2013
Date de réception préfecture : 23/12/2013



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 DECEMBRE 2013
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2013_A268

OBJET : Interventions économiques - Approbation du principe de projet d'aménagement et de réorganisation de la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis

Le 19 décembre 2013, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 13 décembre 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - ALBERT Guy - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BERENGER Patrice - BLAIS Jean-Paul - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CLAVEL Caroline - CRISTIANI Georges - DAVENNE Chantal - DELAVET Christian - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DILLINGER Laurent - DUFOUR Jean-Pierre - FERAUD Pierre - FERAUD Jean-Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GRANIER Michel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JONES Michèle - LAFON Henri - LAGIER Robert - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - LHEN Hélène - LUVERA Georges - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOINE Anne - MORBELLI Pascale - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIN Jacky - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MOUGIN Jacques suppléé par LANFRANCO Anne

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AGOPIAN Jacques donne pouvoir à DAVENNE Chantal - AMAROCHE Annie donne pouvoir à HAMARD OULMI Nadira - AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique - BRAMI Héliot donne pouvoir à CHEVALIER Eric - BRUNET Danièle donne pouvoir à GALLESE Alexandre - CASSAN René donne pouvoir à MOYA Patrick - DAGORNE Robert donne pouvoir à PIN Jacky - DELOCHE Gérard donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - DEVESA Brigitte donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - DI CARO Sylvaine donne pouvoir à GERACI Gérard - DUCATEZ-CHEVILLARD donne pouvoir à CHARRIN Philippe - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à SUSINI Jules - GARNIER Eliane donne pouvoir à PATOT Gérard - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - JOUVE Mireille donne pouvoir à DEMENGE Jean - LICCIA Marcel donne pouvoir à MICHEL Claude - LONG Danielle donne pouvoir à MARTIN Régis - MANCEL Joël donne pouvoir à CRISTIANI Georges - MERGER Reine donne pouvoir à DILLINGER Laurent - MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PIERRON Liliane donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - RENAUDIN Michel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à AREZKI Alain - SLISSA Monique donne pouvoir à GARCIA Daniel - TERME Françoise donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - TONIN Victor donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BARBAT-BLANC Odile - BAUTZMANN Marcel - BENNOUR Dahbia - BERNARD Christine - BOUTILLOT Guy - CONTE Marie-Ange - CURINIER Erick - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DUPERREY Lucien - FILIPPI Claude - FOUQUET Robert - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - GUINDE André - LARNAUDIE Patricia - LOUIT Christian - MATAS Henri - MEDVEDOWSKY Alexandre - MOHAMMEDI Amaria - NELIAS Mireille - PIZOT Roger - PORTE Henri-Michel - POTIE François - RIVET-JOLIN Catherine - RIVORY Olivia - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Madame le Président donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 19 DECEMBRE 2013

Rapporteur : Roger PELLENC

Thématique : Développement Economique et Emploi – Interventions Economiques

Objet : Approbation du principe de projet d'aménagement et de réorganisation de la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Pour passer le cap déterminant des trois ans, une jeune start-up peut s'installer dans une pépinière d'entreprises pendant ses premières années. Ainsi, la jeune pousse bénéficie d'un hébergement à moindre coût, réduit ses frais de fonctionnement et s'intègre dans un réseau de professionnels. La CPA gère deux pépinières d'entreprises innovantes (implantées sur les communes de PERTUIS (84) et de MEYREUIL (13) et un hôtel technologique implantés au Canet de MEYREUIL (13). Aujourd'hui, la Pépinière d'entreprises innovantes de PERTUIS ne répond plus aux attentes des différents acteurs économiques. A cette fin, un projet d'aménagement et de réorganisation de la Pépinière d'entreprises innovantes de PERTUIS, ayant pour but d'accueillir les entreprises dans de meilleures conditions, vous est proposé.

Exposé des motifs :

- I- **De la création de la Pépinière d'entreprises innovantes de PERTUIS (PEIP) à aujourd'hui, 18 ans d'existence ...**

Création et mode de gestion successifs

Créée en 1995 par la ville de PERTUIS, la pépinière a été transférée à la CPA en l'an 2000 et a dans un premier temps été gérée en régie directe. C'est en 2006 que la CPA en confie la gestion sous la forme d'un marché public à un prestataire extérieur, Inno TSD. Depuis le 15 octobre 2012, c'est la SAS Interfaces qui gère la PEIP, la pépinière de Meyreuil et l'hôtel technologique implantés au Canet de Meyreuil.

A proximité d'ITER et du CEA de Cadarache, la pépinière s'oriente vers l'ingénierie des énergies renouvelables et l'environnement tout en restant accessible aux entreprises innovantes d'autres secteurs d'activités.

Elle a un rôle de levier économique pour l'implantation de ces activités dans le nord du territoire. Les locaux dans lesquels est installée la pépinière sont d'anciens locaux industriels datant des années 80. Aujourd'hui, la conception, l'organisation spatiale, la qualité de construction du bâtiment ne répondent plus aux critères et aux attentes actuelles des entrepreneurs de la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis.

Par ailleurs, l'offre locative arrive à saturation, et la pépinière est souvent confrontée à des difficultés de réponse aux besoins de développement et d'extension des entreprises présentes (recrutements, développement des surfaces de production etc.).

Etat actuel du bâtiment et problèmes concomitants à sa durée d'existence soulevés

Plusieurs problématiques auxquelles il devient urgent d'apporter des réponses ont été soulevées concernant la Pépinière d'entreprises innovantes de PERTUIS :

1. Des projets qui ne sont pas assez matures à l'issue de l'hébergement en pépinière, du fait de leurs caractéristiques technologiques ;
2. Un outil saturé et vieillissant, qui répond de moins en moins aux attentes des porteurs de projet, et à l'encontre de l'image qu'elle tente de véhiculer via ses porteurs de projet, à savoir celle d'un savoir-faire en matière de « Développement durable » et d' « innovation » ;
3. Un marché privé local saturé, cher et sans réserve foncière disponible à court terme ;
4. Des territoires voisins qui développent leur parcours résidentiel (ou sont en cours de réflexion).

• **Taux d'occupation actuel**

La pépinière d'entreprises de Pertuis compte 15 locaux locatifs (6 ateliers et 7 bureaux), soit une superficie locative de 606,68 m².

Au 19 septembre 2013, le taux d'occupation est de 97 % avec seulement un bureau de disponible. Compte tenu des Conventions d'occupations précaires signées, les premières sorties sont à prévoir en 2015.

Ce taux d'occupation montre la présence d'un flux de projets technologiques important. Toutefois, celui-ci ne permet pas de répondre aux besoins de développement et d'extension des entreprises déjà présentes dans la pépinière.

- **Profil des entreprises**

Les entreprises accueillies sont positionnées dans l'innovation technologique. Ces entreprises ont donc des coûts de développement très importants sur les deux/trois premières années et donc un accès au marché très tardif. Leur besoin en capitaux est fort.

A l'issue des quatre années d'hébergement (voire de la 5ème année possible), les projets sont encore loin d'être matures et pérennes, avec des taux de remboursement encore importants. De plus, les coûts de sortie dans le territoire Pertuisien, voire dans le nord du Pays d'Aix sont très importants. Par ailleurs, les deux centres d'affaires à proximité de la pépinière (Val de Durance et Baticom Center) sont saturés.

En conséquence, il semble opportun, d'un point de vue économique, de prolonger la durée d'accompagnement des projets (d'innovation technologique a minima) via un hébergement en ateliers relais et en hôtel technologique (jusqu'à 3 ans). En effet, à la date de sortie de la pépinière, l'entreprise vient à peine de commencer à vendre, elle est encore en pleine structuration/développement et prépare déjà la seconde génération de ses produits et services.

Le bâtiment actuel de la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis est vieillissant et les problèmes d'entretien de plus en plus récurrents.

Le bâtiment connaît aujourd'hui un réel problème d'isolation.

Le fait d'être localisé dans une zone inondable, et que le bâtiment possède une chape très fine engendre des problèmes récurrents d'humidité, mais surtout fait bouger le carrelage et celui-ci se décolle régulièrement dans le hall d'entrée et les parties communes. Le corridor reliant l'aile tertiaire à l'aile atelier est une simple verrière sans double vitrage et non chauffé. La disparité de température engendrée provoque l'éclatement du carrelage.

La cafétéria est largement sous dimensionnée (moins de 10 m²) alors que, pour rappel, au 19 septembre 2013, 20 personnes sont présentes en permanence sur le site. Ce nombre devrait passer à 30 à la fin de l'année 2013.

La disposition des espaces de circulation, le faible éclairage (absence de luminosité extérieure), la mince largeur des couloirs (environ 90 cm dans l'aile tertiaire) ne favorisent et n'encouragent pas les échanges entre les entrepreneurs.

Les gros orages provoquent régulièrement des coupures de courant, ce qui pose des problèmes par rapport aux entreprises ayant des serveurs informatiques ou encore stockant des échantillons d'analyse dans leurs frigos. Les coupures d'internet sont là encore fréquentes.

Malgré les travaux de rénovation entrepris de concert avec la Direction des interventions économiques, la Direction des bâtiments et la Direction de la pépinière, les surfaces locatives ne répondent plus aux critères et standards attendus par les porteurs de projet.

Sur la partie tertiaire, l'isolation phonique entre les bureaux est inexistante. Il en est de même avec la salle de réunion et les sanitaires.

Enfin, la section de câble d'alimentation électrique reliant sur plus de 50 m le tarif jaune au TGBT ne permet plus l'augmentation de l'intensité électrique et donc la rénovation des ateliers.

Cependant, la présence d'une friche avec la présence d'un bâtiment à réhabiliter jouxtant la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis, propriété de la Communauté du Pays d'Aix peut s'avérer être une excellente opportunité pour répondre aux problématiques exposées ci-dessus, en développant un parcours résidentiel des entreprises complet (pépinière d'entreprises innovantes, ateliers relais et hôtel technologique). Le bâtiment dit « AZARIAN » est situé sur la parcelle cadastrée section BC n°366 et représente une surface aménageable de 1 504 m². En 2010, la ville de PERTUIS l'a préempté puis vendu à la Communauté du Pays d'Aix. L'aménagement de ce bâtiment en pépinière et hôtel technologique renforcera l'attractivité, en complément de l'extension prévue de la zone d'activités et redonnera de l'avance en matière de soutien au développement économique local de Pertuis et du nord du Pays d'Aix par rapport à d'autres territoires.

Le fil conducteur du plan d'action consiste donc à mettre en place un ensemble immobilier regroupant les fonctions de pépinière d'entreprises, d'ateliers relais et d'hôtel technologique.

II- Projet d'extension et de réhabilitation

La capacité d'accueil souhaitée pour cette nouvelle structure est de 50 à 60 personnes soit 15 à 20 entreprises.

Avec la réhabilitation du bâtiment AZARIAN, jouxtant l'actuelle pépinière, l'accueil, les espaces communs (centre de ressources, cafétéria, salle de réunion, bureau de passage...), ainsi que l'intégralité des surfaces locatives de type tertiaire seront transférés dans le bâtiment rénové avec la disposition qui suit :

√ Rez-de-chaussée : accueil, bureau de la direction, local de reprographie, boîtes aux lettres, local archives, local informatique, local TGBT et local poubelles, toilettes. Possibilité d'un show-room ;

- √ Etages supérieurs : bureaux (surface moyenne de 25 m², soit 2 occupants), avec portes communes pour réunion plusieurs bureaux, postes de télétravail, salle de réunion supplémentaires si nécessaire, toilettes ;
- √ Parking : 70 places de stationnement, accès poids lourds et aire de retournement pour ceux-ci et sécurisation des accès (portail automatique...) ;
- √ Extérieurs : possibilité d'installation de démonstrateurs.

La pépinière actuelle peut être transformée en locaux de type atelier (surfaces allant de 50 à 130 m²). Dans ce cas, des portes de communication doivent être mise en place pour d'éventuelles réunions. Cette partie dite atelier doit également accueillir des toilettes et des douches (dans le respect du code du travail).

Il faut également réfléchir à un passage protégé, une liaison physique entre le bâtiment principal (tertiaire) et les ateliers, afin d'éviter un sentiment d'isolement des entrepreneurs/salariés en atelier et faciliter l'accès aux espaces et services communs.

Les travaux peuvent être décomposés en plusieurs tranches :

- 1- Rénovation du bâtiment tertiaire (bâtiment AZARIAN) et aménagement des parkings ;
- 2- Déménagement des espaces communs et des entreprises accueillies dans les bureaux ;
- 3- Aménagement des circulations piétonnes et véhicules entre les deux parcelles ;
- 4- Rénovation/transformation de l'aile tertiaire de l'actuelle pépinière en atelier ;
- 5- Rénovation/transformation de l'aile atelier de l'actuelle pépinière.

Fonctionnement administratif

La mise en place d'un outil immobilier sur un seul site implique des économies d'échelle dans les frais de fonctionnement (un seul accueil, ...).

La structuration actuelle de l'équipe d'animation de la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis (un binôme composé d'un directeur et d'une assistante) correspond à la dimension et au fonctionnement de l'outil immobilier tel que présenté dans le présent plan d'actions.

Conclusion

Il est urgent de doter à nouveau le nord du Pays d'Aix d'un outil immobilier attractif et valorisant l'image et le rôle de la Communauté du Pays d'Aix en matière de soutien à la création et au développement d'entreprises innovantes, véritables relais de croissance pour l'économie local.

La présence d'une friche voisine de l'actuelle pépinière d'entreprises est une véritable opportunité à saisir pour répondre aux problématiques actuelles de la pépinière et des porteurs de projet, c'est-à-dire en rénovant l'outil et en le développant (création d'un parcours résidentiel complet). Ce nouvel outil ne viendrait en aucune manière concurrencer l'offre locale car celle-ci est également saturée et en grande partie orientée sur l'exogène (notamment avec ITER).

La mise en place d'un outil immobilier combiné (pépinière/hôtel) permettra la pérennisation de projet encore fragile économiquement (pas encore prêt à aller sur le marché privé). Ce type d'équipement pourra également permettre d'apporter une réponse aux enjeux relatifs au télétravail et ainsi concourir à réduire les trajets pendulaires.

Enfin la mise en place d'un outil combiné tel que défini dans ce document de travail, en plus de la souplesse de fonctionnement pour les entrepreneurs, engendrera une hausse du budget de fonctionnement contenu et mesurée (la hausse ne touchant que les frais d'entretien du bâtiment, des espaces extérieurs et les fluides).

Bien que la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis affiche un taux d'occupation maximal, avec des projets correspondant aux critères d'innovation technologique, cette situation peut s'inverser rapidement, notamment sans rénovation des locaux et sans possibilité de réponse aux besoins de développement des entreprises accueillies. Enfin la sortie prématurée d'entreprises pas encore solides financièrement risque d'annihiler en partie l'action et les bons résultats en matière de création d'entreprises et d'emplois.

A cet effet, la Communauté du Pays d'Aix souhaite saisir la SPLA « Pays d'Aix territoires » afin de lui confier une étude de faisabilité sur l'organisation et l'aménagement du site pour des activités de pépinière, atelier relais et hôtel technologique.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU l'avis de la Commission du Développement économique en date du 28 octobre 2013;

VU l'avis du Bureau communautaire du 5 décembre 2013 ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le principe du projet d'aménagement et de réorganisation de la Pépinière d'entreprises innovantes de PERTUIS ;
- **CONFIER** à la SPLA « Pays d'Aix Territoires » une mission d'étude de faisabilité du projet ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer les différentes pièces afférentes à ce dossier ;

OBJET : Interventions économiques - Approbation du principe de projet d'aménagement et de réorganisation de la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	115
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	115
Majorité absolue	58
Pour	115
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

Maryse JOISSAINS MASINI



23 DEC. 2013