



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

TYPE SOURCING

POUR LA GESTION D'UNE PÉPINIÈRE/HÔTEL D'ENTREPRISES SITUÉ SUR LA COMMUNE DE SAINTE-TULLE (04)

1. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt type sourcing

L'objectif de cet AMI type sourcing est d'identifier l'**intérêt de structures** pour la gestion et l'animation d'une pépinière/hôtel d'entreprises sur un site appartenant à DLVAgglo sur la commune de Sainte-Tulle.

Cet AMI marque une première étape d'exploration et d'échanges sur le projet. Il permet de repérer des propositions innovantes et d'associer les acteurs potentiellement intéressés.

En fonction des éléments de cadrage présentés ci-après, il est attendu de la part des candidats intéressés par la gestion de ce type de lieu, des propositions concernant :

- le niveau d'aménagement souhaité du bâtiment : livraison à l'état brut, scénarios projetés par DLVAgglo, aménagements à prévoir ;
- les usages possibles du lieu ;
- le mode et la durée de gestion qui leur semblent être le plus pertinent ;
- les animations qu'il conviendrait de développer ;
- les moyens humains affectés.

2. Contexte

a. Contexte géographique

Située au sud du département des Alpes de Haute-Provence, la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon (DLVAgglo) regroupe 24 communes dans les Alpes de Haute-Provence et 1 commune dans le département du Var. Elle compte 63 654 habitants au 1er janvier 2022. Sa position à l'échelle régionale la place au carrefour des quatre grands espaces définis dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) : l'espace alpin,

autour de Gap ; l'espace provençal avec les 2 pôles que sont Aix et Marseille ; l'espace azuréen avec Toulon et Nice et l'espace rhodanien autour d'Avignon. C'est donc un territoire stratégique, constitué dans une logique de vallée le long de la Durance et organisé autour de sa ville centre, Manosque. Celle-ci compte 22 807 habitants, soit presque un tiers de la population du territoire communautaire.

DLVAgglo est un territoire rural couvert dans sa plus grande partie par deux parcs naturels régionaux : celui du Luberon (8 communes, rive droite de la Durance) et celui du Verdon (12 communes, rive gauche de la Durance et rive droite du Verdon). La vallée de la Durance qui regroupe les communes d'Oraison, La Brillanne, Villeneuve, Volx, Manosque, Pierrevet, Montfuron, Sainte-Tulle, Corbières et Vinon sur Verdon du Nord au Sud est la partie la plus urbanisée du territoire. Avec une densité de 205 habitants/km², elle concentre 80% de la population. La vallée du Verdon et le plateau de Valensole conservent un caractère rural très marqué et emblématique. Les communes qui composent ce territoire sont Puimichel, Entrevennes, Le Castellet, Brunet, Puimoisson, Quinson, Roumoules, Riez, Valensole, Saint-Laurent-du-Verdon, Montagnac-Montpezat, Esparron-de-Verdon, Allemagne-en-Provence, Saint-Martin-de-Brômes, Gréoux-les-Bains. Cet espace a une très faible densité de population (26 habitants/km²).

b. Contexte économique

DLVAgglo est le poumon économique du département des Alpes de Haute-Provence et représente plus de 60% du PIB de ce dernier avec plus de 8 000 établissements. Situé à proximité du CEA de Cadarache et du projet international ITER ainsi que dans l'aire d'influence de la métropole Aix-Marseille, le territoire bénéficie d'un positionnement stratégique.

Le territoire est marqué par un certain nombre de spécificités. Tout d'abord, le poids du secteur industriel est plus important qu'au niveau régional : l'industrie représente 13 % de l'emploi salarié total du territoire (9 % en moyenne régionale). Le territoire est constitué d'une industrie agro-alimentaire emblématique portée par Doucet, Perlamande, La Pizza de Manosque, Lou Bio, Actimeat... De plus, avec plus de 1500 salariés, l'industrie cosmétique est un marqueur du territoire symbolisé par la success story L'Occitane (1000 emplois directs sur Manosque). DLVAgglo est labellisé "Territoire d'Industrie", dispositif national visant à soutenir la dynamique de réindustrialisation du territoire.

Le territoire connaît également une bonne dynamique en matière de création d'entreprise avec un taux de création d'entreprise de 11,5% et environ 700 établissements créés chaque année.

c. Stratégie de développement économique

Dans ce contexte, DLVAgglo a inscrit sa stratégie de Développement économique autour de 4 enjeux fondamentaux :

- Soutenir la compétitivité du tissu économique, notamment dans l'accompagnement renforcé des entreprises dans l'optimisation de leur consommation énergétique et leurs circuits d'approvisionnement ;
- Renforcer l'attractivité de l'offre territoriale, en agissant prioritairement sur trois volets : l'immobilier et le foncier économique, la main d'œuvre et l'emploi, l'innovation et l'entrepreneuriat ;

- Capturer les financements, anticiper les nouvelles réglementations, en dotant DLVAgglo de nouveaux moyens pour accélérer le financement des projets des entreprises et de l'EPCI par l'effet de levier des aides publiques ;
- Agir spécifiquement en soutien des filières clés du territoire, en capitalisant sur les besoins liés à leur croissance, à leurs difficultés conjoncturelles, ou à des opportunités de développement.

DLVAgglo met en œuvre de nombreuses actions qui traduisent un projet politique volontariste et ambitieux au service des entreprises et de l'emploi :

- Gestion de 13 parcs d'activités d'une superficie totale d'environ 330 hectares et regroupant plus du quart des emplois du territoire avec un plan pluriannuel d'investissements de 1,5 millions d'euros par an ;
- Mise en place de 3 fonds d'aide à l'investissement à destination des entreprises pour un montant annuel de 250 000 euros ;
- Aide au recrutement, à travers des actions en faveur de l'emploi (Mon Agglo pour l'emploi, les matinées dans les Maisons d'Animation et de proximité, mois de l'emploi à Riez et à Oraison...);
- Accompagnement dans les recherches immobilières et foncières ;
- Animation et mise en réseau à travers les petits déjeuners entreprises ;
- Appui au développement de filières économiques, avec l'organisation, 100% en régie, du salon de l'habitat et de l'immobilier (2000 visiteurs sur 2 jours pour l'édition 2026) ;
- Soutien à l'innovation avec notamment la mise en place d'un « parcours IA » à destination des créateurs d'entreprises et des entreprises en activité ;
- Faciliter la mobilité au quotidien : plateforme de co-voiturage KAROS, ligne ZAE express, création d'aires de mobilité sur les 25 communes afin de faciliter l'utilisation des différents modes de déplacement, développement de deux pôles d'échanges multimodaux à La Brillanne et Manosque avec, pour ce dernier, la création d'un parking silo de 300 places situé sur la ZAE Saint-Joseph ;
- Favoriser le développement durable du territoire à travers le déploiement de boucles énergétiques, le projet Hygreen ainsi que le méthaniseur ;
- Accompagnement des entreprises afin de faciliter et optimiser le tri de leurs déchets : rencontres avec les entreprises situées dans les ZA afin d'échanger sur un service de collecte différent de celui qui existe actuellement ;
- Mise en œuvre du dispositif France Ruralités Revitalisation à l'échelle des 25 communes offrant un levier fiscal concurrentiel : les nouvelles entreprises de moins de 11 salariés sont exonérées de CFE, de Taxe Foncière et d'Impôt sur le revenu pendant 5 ans à taux plein puis, de manière dégressive, 3 années supplémentaires

d. Ambition portée par DLVAgglo

DLVAgglo porte la volonté de faire émerger un écosystème favorable à l'innovation et à la croissance des entreprises en créant deux pépinières/hôtels d'entreprises, l'une à Sainte-Tulle, l'autre à Manosque. Ces structures, inédites sur le territoire, répondent à un double enjeu : pallier le manque d'offres adaptées aux besoins actuels des entrepreneurs, tout en proposant des espaces accessibles, tant en termes de standards que de coûts. Face à la rareté et au prix élevé du foncier et de l'immobilier

d'entreprise, ces nouveaux équipements représentent une opportunité majeure pour attirer, accompagner et ancrer durablement les porteurs de projets sur le territoire.

La communauté d'agglomération place la transition environnementale au cœur de ses priorités, en misant notamment sur le développement de la filière des énergies et l'accompagnement des entreprises dans leur transition. C'est dans cette dynamique qu'émerge le projet structurant d'un hôtel d'entreprises dédié à cette filière.

Une étude de positionnement et de structuration de la pépinière/hôtel d'entreprises de Sainte-Tulle a été financée par l'ANCT dans le cadre de l'opération Territoire d'Industrie. Cette étude, réalisée par le Cabinet ERNST AND YOUNG en 2025, a permis d'identifier le modèle économique, la gouvernance et le modèle d'exploitation le plus adapté.

3. Le site de Sainte-Tulle, une opportunité unique pour le développement d'une pépinière/hôtel d'entreprises

Le technopôle des énergies est situé sur la commune de Sainte Tulle, sur un espace de 13 ha appartenant à DLVAgglo. Ce technopôle comprend plusieurs bâtiments : Campus Formation Enedis, Ecocampus Provence géré par la Chambre de Commerce et d'industrie (CCI 04) et le Complexe hôtelier CDGA (centre Regain) avec des équipements sportifs : terrain multisport, DOJO, piste d'athlétisme . Au sein de cet écosystème, les perspectives de développement sont prometteuses avec notamment l'augmentation de l'offre de formation des agents ENEDIS.

Situé à l'entrée du site du Technopôle des Énergies à Sainte-Tulle, le bâtiment dénommé « administration » est actuellement occupé de façon temporaire par les services techniques de la communauté d'agglomération (juin 2028). Il est composé d'un **rez-de-chaussée de 646 m² et d'un étage de 299 m².**



a. Objectifs visés

- Permettre à des structures spécialisées dans le secteur des énergies de bénéficier d'avantages multiples (soutien spécifique, services gratuits et mutualisés, etc.), de moyens uniques (promotion commerciale, portage et soutien des projets) et de réseaux professionnels facilités par la présence d'autres entreprises ;
- Créer un terreau fertile au développement de l'industrie dans les territoires à travers la consolidation des filières et savoir-faire industriels ;
- Favoriser le développement d'entreprises en lien, d'une part, avec les formations techniques présentes sur le site du Technopôle de Sainte-Tulle et, d'autre part, avec le tissu industriel local ;
- Accueillir de nouvelles formations sur le territoire.

b. Etat d'avancement des travaux

La réhabilitation du bâtiment se déroulera selon le planning suivant :

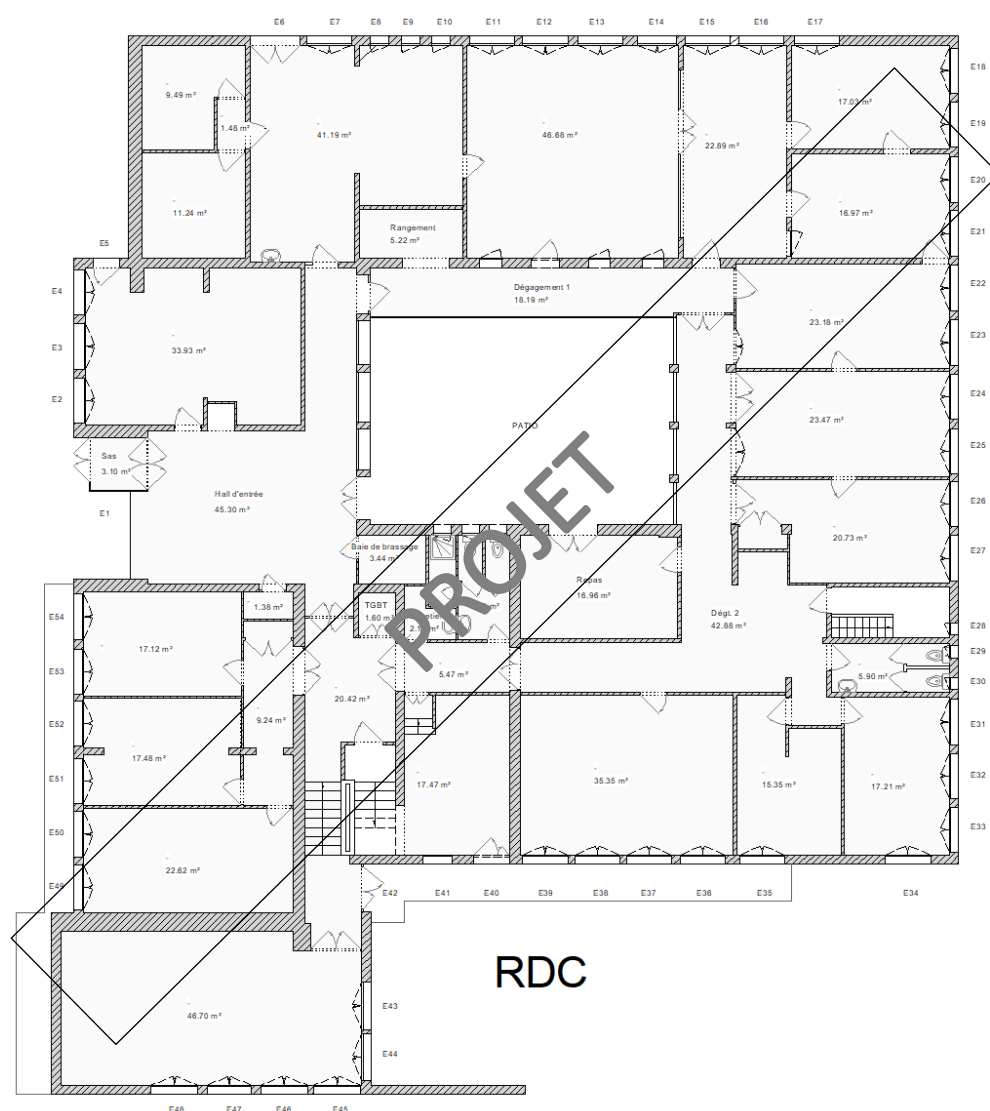
Septembre 2026	Lancement de la Maîtrise d'œuvre SHED Architecture
Juin 2028	Ouverture de la pépinière/hôtel d'entreprises

c. Les aménagements envisagés par DLVAgglo

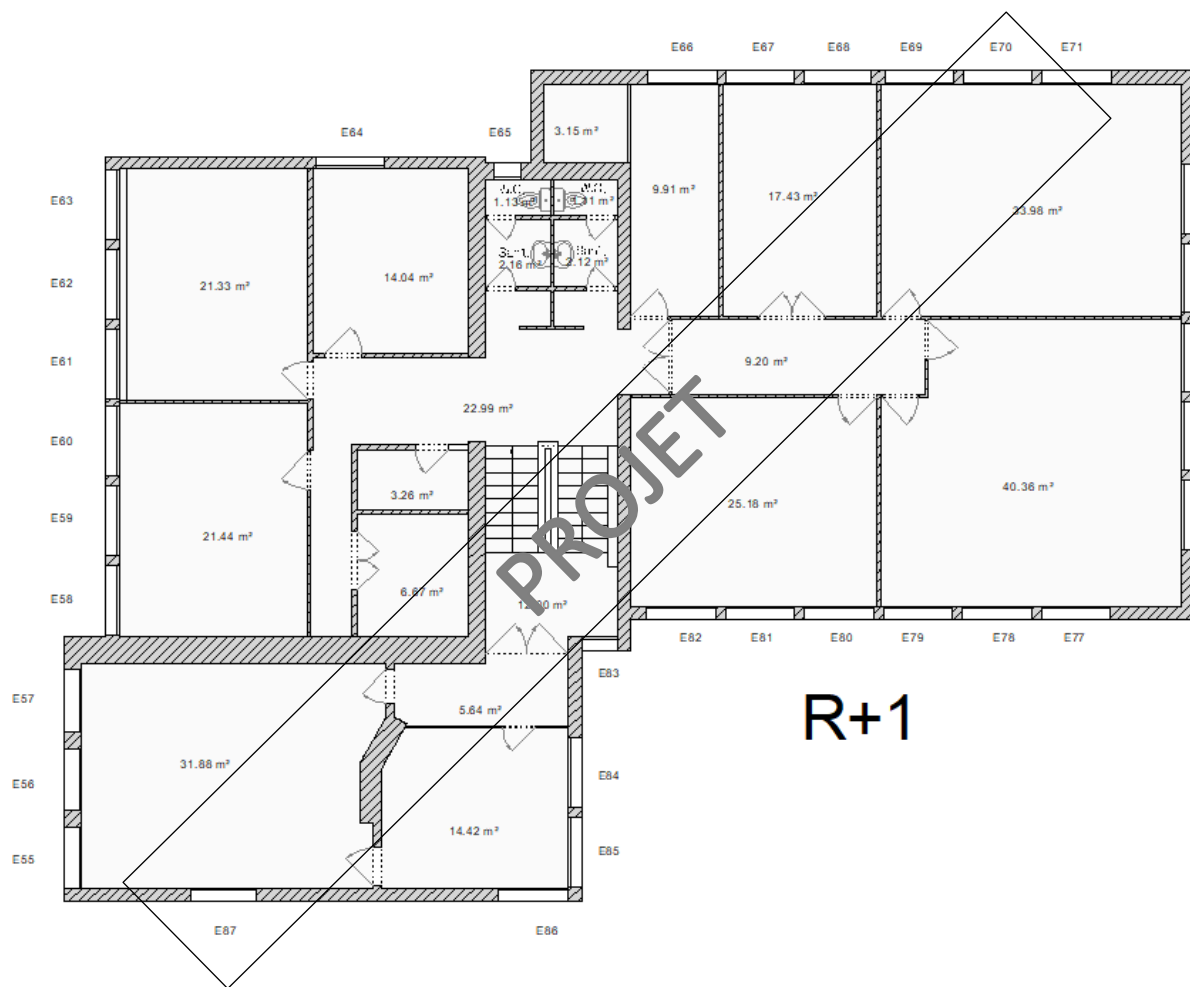
Les services techniques de DLVAgglo ont conçu une **première version du projet** sur plan (ci-dessous) qui donne une idée des attendus du projet. Il s'agit d'esquisses qui seront travaillées avec une maîtrise d'œuvre dont la mission a démarré le 1er septembre 2026.

Ainsi, la répartition des espaces pourrait être la suivante :

- Au Rez-de-chaussée (RDC) : 646 m² : 8 bureaux privatifs (25 postes de travail), 1 espace de coworking, 2 salles de réunion et des espaces partagés/espace de formation ; espace cuisine et espace de convivialité ;
- Au R+1 : Un espace de 300 m² (bureaux privatifs ou espaces modulables) ;



Plan Rez-de-chaussée envisagé



Plan R+1 envisagé

Ci-après un aperçu de l'ambiance souhaité au sein du futur hôtel/pépinière d'entreprise :





4. Les attendus de DLVAGGLO

a. Les critères incontournables

- La **qualité du service rendu** : pour maintenir l'attrait des pépinières publiques, il est essentiel d'offrir des services de qualité et d'assurer une bonne visibilité à ces structures. Le prestataire doit créer un lieu de vie et promouvoir les échanges entre les entreprises hébergées ;
- La **maîtrise des prix** par le prestataire ou délégataire, car les loyers proposés sont souvent plus faibles que les prix du marché ;
- La **relation à l'utilisateur** : agilité et rapidité d'exécution des demandes avec des services sur site qui facilitent le quotidien ;
- La **relation avec DLVAgglo** qui consistera à faire valider aux élus de l'EPCI : entreprises retenues, montant des loyers, plan et supports de communication et promotion, animations du site, prestataires et prestations permettant la diversification des recettes générées ;
- La **gestion du patrimoine** : gestion courante, rapidité dans l'exécution des petits travaux et réparations (internet, alarme, petites dégradations...) ;
- **Souplesse et réactivité** ;

b. Les missions du prestataire / délégataire

Le prestataire sera responsable du bon fonctionnement du site. Il devra rendre des comptes régulièrement.

Ses missions seront les suivantes :

- Promotion et commercialisation des espaces ;
- Animation : accueil et accompagnement des entreprises hébergées ;
- Gestion administrative et technique du site.

5. Réponse à l'appel à manifestation d'intérêt

a. Les établissements éligibles

Toute structure spécialisée dans l'accompagnement des entreprises, la formation ainsi que les syndicats professionnels et les pôles de compétitivité.

b. Éléments attendus dans le dossier de candidature

Les dossiers comprendront nécessairement et dans cet ordre :

- Une présentation de la structure et des membres du groupement le cas échéant ;
- Une présentation du projet de gestion de la pépinière/hôtel d'entreprises ;
- Une estimation de l'enveloppe budgétaire allouée au projet.

c. Modalités de remise du dossier de candidature

Les dossiers doivent être transmis **avant le 30 novembre 2026** au format numérique (PDF) à l'adresse suivante : mcabel@dlva.fr

Les locaux pourront être visités sur demande. Ces visites pourront s'effectuer jusqu'au 10 novembre 2026. Les demandes sont à adresser à Fanny PLANCHE, service développement économique par mail à l'adresse suivante : fplanche@dlva.fr