

APPEL À PROJETS

Réalisation d'un village d'entreprises

Objet de l'appel à projets :

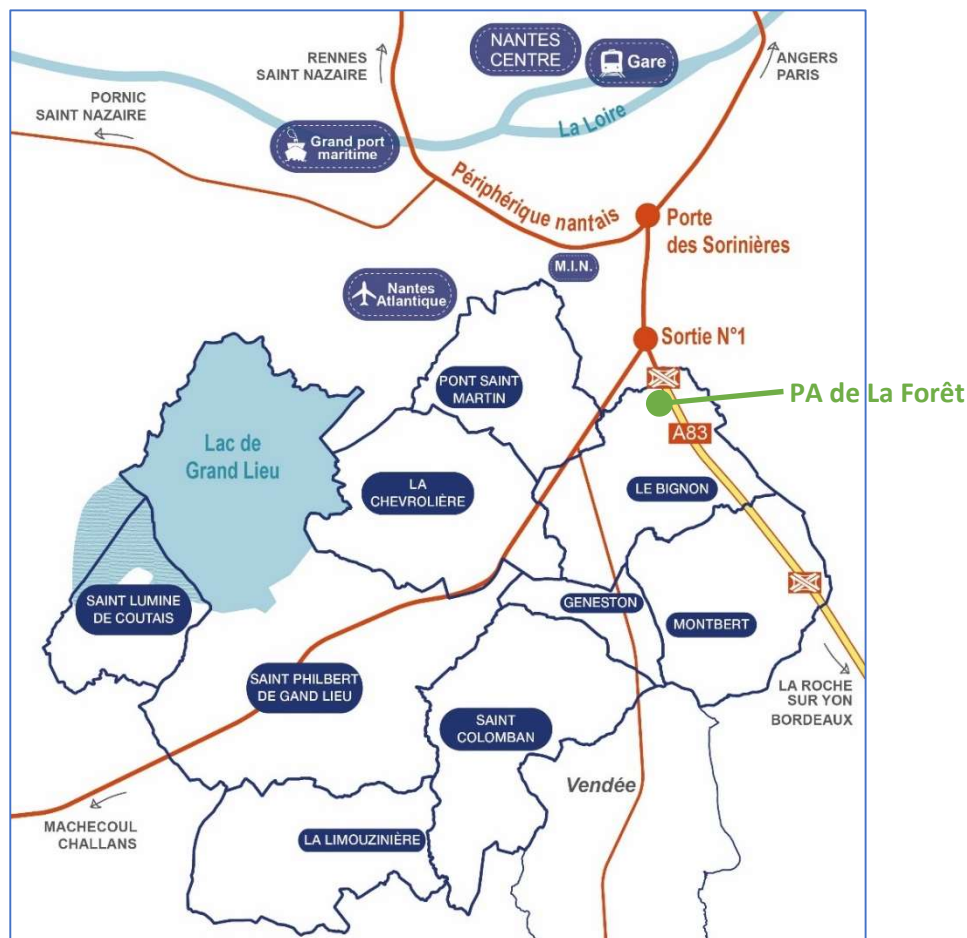
Consultation ouverte de promoteurs pour :

- ⇒ La réalisation d'un village d'entreprises artisanales et industrielles sur une parcelle d'environ 5 650 m²
- ⇒ Lieu : Parc d'Activités de La Forêt au Bignon



Contexte

Le territoire de Grand Lieu Communauté regroupe 9 communes et plus de 40 000 habitants. Situé aux portes de l'agglomération nantaise, près de 12 000 emplois répartis dans 2 727 établissements y sont recensés. La majeure partie de ces emplois sont concentrés sur les 16 parcs d'activités du territoire qui rassemblent près de 7 200 emplois au sein de 434 entreprises.



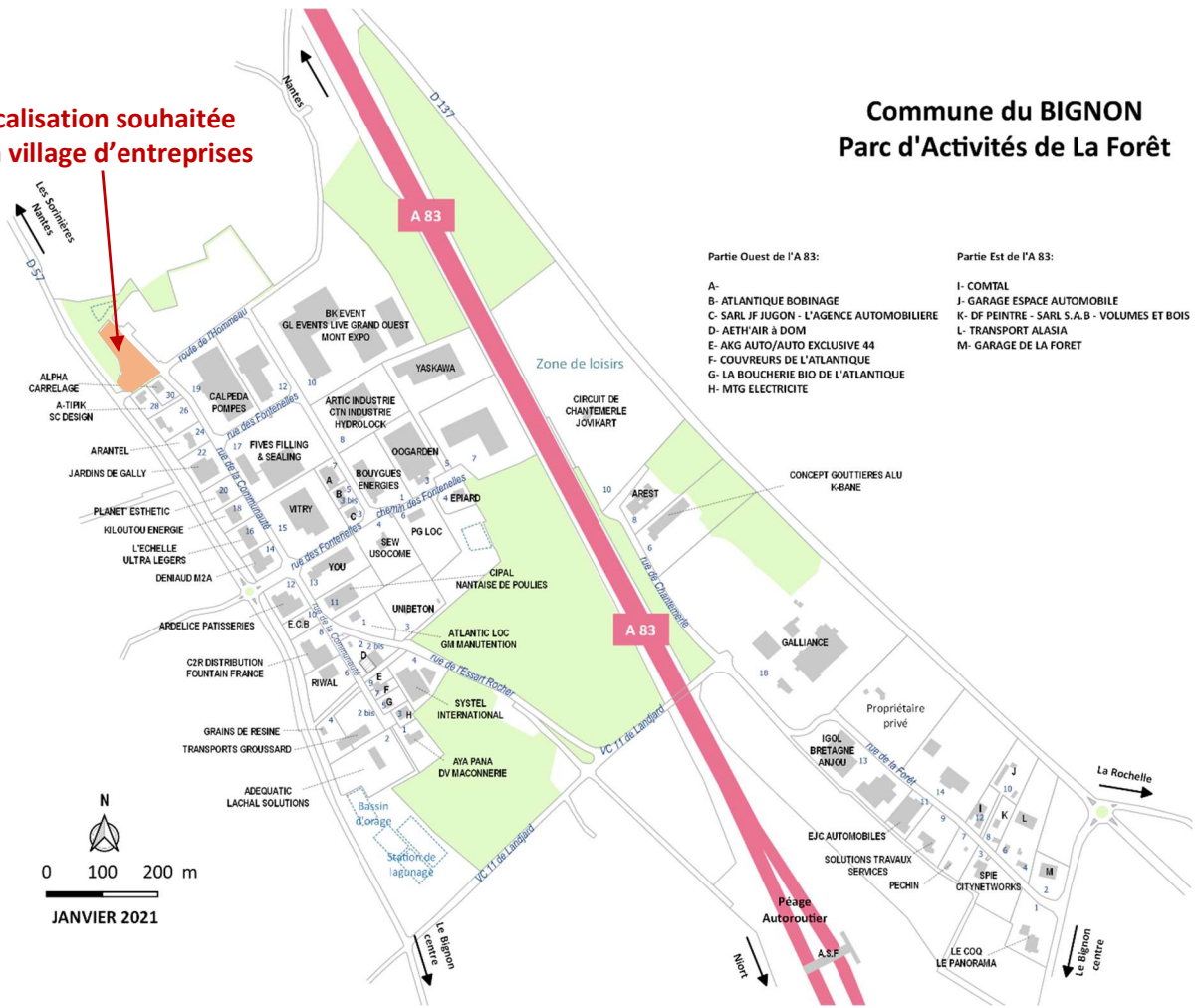
Grand Lieu Communauté procède actuellement à l'extension du Parc d'Activités de La Forêt au Bignon sur une superficie d'environ 4,8 hectares. Cette extension permettra d'offrir 35 500 m² de terrains cessibles aux artisans, petites industries et activités de services qui souhaitent s'y implanter (NB : les activités de type commerces de détail n'y sont pas autorisés). Le parc d'activités existant rassemble déjà plus de 70 entreprises représentant 1 520 emplois et les activités attendues sur cette extension doivent s'inscrire dans la continuité des activités déjà accueillies sur le parc d'activités.

Pour répondre à une demande d'implantations artisanales et de petites entreprises soutenue, et dans l'objectif de rationaliser et densifier le foncier disponible sur cette extension, Grand Lieu Communauté souhaite donc aujourd'hui poursuivre cette commercialisation en organisant une consultation de différents promoteurs pour la réalisation d'un ensemble de locaux d'activités type village d'entreprises (artisanat, petites industries, bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle principalement orienté vers les activités économiques des nouvelles entreprises et entreprises déjà existantes et/ou bénéficiant à leurs salariés à l'exception des commerces de détail - voir PLU).

Le territoire de Grand Lieu s'est pleinement engagé dans une démarche environnementale et a fait acte de candidature au label « Territoires Engagés pour la Nature ». Ce dispositif a pour ambition

d'engager les collectivités en faveur de la biodiversité et vise à faire émerger, reconnaître, développer et valoriser des plans d'actions territorialisés. Le projet de village d'entreprises du Parc d'Activités de La Forêt doit pouvoir intégrer cette dimension.

Localisation souhaitée d'un village d'entreprises



Localisation souhaitée d'un village d'entreprises



Ce nouveau type d'offre immobilière pourrait être proposée sur le terrain de 5 650 m² disponible en façade du parc d'activités, le long de la RD n°57 reliant Le Bignon aux Sorinières.

Le contexte réglementaire de l'opération est le suivant :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018 (DOO) a qualifié le Parc d'Activités de La Forêt de Zone d'Équilibre qui correspond aux grandes zones de dimension et d'enjeux intercommunaux (disponible sur www.petr-paysderetz.fr/le-scot)
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Bignon fixe les règles de la zone 1AUe, réservée pour l'implantation de constructions à usage d'activités économiques (extrait disponible en pièce jointe)
- Le règlement et le Cahier des Charges des Cession des Terrains (CCCT) du lotissement de La Forêt 6 (disponibles en pièces jointe)
- La présence d'une ligne Très Haute Tension (THT) sur le terrain (préconisations par rapport à cet ouvrage en pièces jointes)

Tous les équipements publics, notamment les aménagements de voirie et de réseaux jusqu'en limite du projet envisagé sont en cours de réalisation et devraient être livrés fin mars 2022. Les branchements seront à la charge du preneur.

Les attentes de la consultation

L'objectif de ce projet pour la collectivité est de parvenir à :

- une **densification et une économie de foncier**,
- la **mutualisation de fonctions** (parkings, accès, réseaux, transformateur électrique, gestion des déchets, aire de retournement...) avec optimisation des mobilités internes douces, d'accès et de sortie,
- une **homogénéité architecturale et qualitative** intégrée à l'environnement. Une attention particulière devra notamment être portée au traitement qualitatif de la façade du bâtiment aspectant la RD n°57.
- un **projet de construction proposant des solutions avec un faible impact sur l'environnement** ou qui utilisent les milieux naturels préexistants (respect de la Réglementation Environnementale des bâtiments neufs 2020, logique de bâtiment à énergie positive, bilan carbone optimisé, travailler en circuits courts quand cela est possible sur différents lots...)
- une **mise à disposition immédiate d'une offre immobilière de qualité pour l'accueil d'entreprises**. Grand Lieu Communauté souhaite que soit proposé par les candidats, la réalisation d'un projet de locaux d'activités destiné à accueillir des **entreprises artisanales et industrielles, PME-PMI ou de services** avec des superficies moyennes d'ateliers comprises entre 150 et 300 m² avec possibilité de bureaux d'accompagnement (tout en offrant une modularité pour l'implantation d'entreprises nécessitant des surfaces légèrement plus importantes), et si possible des plateaux de bureaux indépendants (ex : quelques plateaux de 100 à 200 m²). Une divisibilité inférieure pourra aussi être envisagée sur certains lots. Le projet devra permettre l'accueil d'une grande diversité d'entreprises (taille des cellules, type d'activités...) et d'un nombre d'emplois conséquent (les espaces de stockage seuls ne seront pas autorisés). Il pourra y être proposé des **structures et dispositifs innovants à destination des entreprises** (fab labs...).
- Un coût de sortie raisonnable de l'opération (prix au m² d'atelier et prix au m² de bureaux), devant faciliter l'implantation des artisans et entreprises locales.

- Le volume à construire devra densifier au maximum **le terrain d'assiette et offrir une image architecturale de qualité** pour ce parc d'activités stratégique pour le territoire (y compris en façade de la RD n°57). Les parkings seront intégrés de manière optimale pour éviter d'être en façade directe et pour optimiser le foncier. L'organisation de la future copropriété pourra définir des lots de trame différente selon les accès et la configuration générale du plan masse. Le règlement de copropriété à édicter mettra en avant l'objectif de qualité de la copropriété, des règles de vie entre occupants (circulation, parkings...) et également l'interdiction de stockage à l'extérieur. La signalétique des bâtiments et des entreprises devra également être prévue dès le stade de la conception du projet. Les stationnements pourront être mutualisés pour les véhicules légers et le plan masse proposé devra optimiser tous les flux afin de bien préciser les conditions d'accès et de circulation pour les véhicules légers et poids lourds, les stationnements, les bennes à déchets, les parkings...
- Afin de répondre au mieux aux attentes du marché et pour équilibrer l'offre existante sur son territoire, la collectivité souhaite que ce programme de promotion soit destiné, en majorité, à de la vente à utilisateur (et non pas à investisseur) et à de la location.

Critères de sélection

La sélection des candidats se fera selon les critères d'appréciation suivants (sans ordre de préférence) :

- Références du promoteur et de l'architecte proposé,
- Phasage de l'opération,
- Seuil de pré commercialisation avant le lancement de l'opération (« possibilité de lancement en blanc »),
- Engagement sur planning pré-opérationnel,
- Garanties financières du promoteur et plan de financement de l'opération,
- Respect du cahier des charges de consultation,
- Qualité architecturale du projet,
- Engagement en matière environnementale (performances énergétiques, choix des matériaux, bilan carbone de l'opération, innovations environnementales...)
- Pertinence de la note d'intention concernant le type de programmation.

Cette sélection s'effectuera en deux phases :

- 1ère phase : consultation pour la réalisation du programme susvisé puis sélection de deux promoteurs sur une proposition comprenant notamment **une note détaillée sur la programmation, ainsi qu'un avant-projet architectural et un engagement sur les objectifs environnementaux.**
- 2ème phase : les deux promoteurs sélectionnés seront appelés à présenter leur projet lors d'une audition devant les représentants de Grand Lieu Communauté.

Sur la base des offres remises et de l'audition des candidats, Grand Lieu Communauté, en partenariat avec la commune du Bignon retiendra un opérateur. Grand Lieu Communauté précise qu'aucune indemnité ne sera versée aux opérateurs admis à présenter leur projet, que ce soit en phase consultation ou en deuxième phase. Dans le cas de figure où aucune proposition ne satisferait les ambitions de cette consultation, Grand Lieu Communauté se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projets.

Prix de cession

Il est ici précisé que le prix de vente du terrain a été fixé par délibération à **32 euros HT le m²**, soit pour 5 650 m², la somme de 180 800 euros HT (le prix de vente définitif sera calculé en fonction de la surface réelle du terrain acquis). Une note relative aux frais annexes à prévoir pour ce projet figure ci-après.

Un compromis de vente pourra être signé lorsqu'un candidat sera retenu. Celui-ci se chargera ensuite de l'obtention des autorisations administratives, de la maîtrise d'ouvrage des aménagements et des constructions ainsi que de leur commercialisation.

Planning de l'opération

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Lancement consultation : février 2022
- Date limite de retour des candidatures : 25 avril 2022 à 12h00
- Audition des 2 candidats retenus à l'issue de la première phase par les représentants de Grand Lieu Communauté : juin 2022
- Signature d'un compromis de vente : juillet 2022
- Dépôts des autorisations administratives et du permis de construire : second semestre 2022
- Démarrage des travaux : fin 2022

Composition du dossier de candidature

Le dossier de candidature comprendra obligatoirement :

- une lettre de candidature signée et un engagement sur les délais de réalisation,
- une présentation du candidat, de ses équipes, ainsi que de ses références dans le domaine de la construction de locaux d'activités et dans le domaine des bâtiments bioclimatiques,
- une présentation de l'architecte avec ses références similaires,
- un document synthétique sur la situation économique du candidat,
- une présentation du projet : afin de permettre au jury de disposer des éléments nécessaires à l'analyse du projet, il est demandé de fournir les éléments suivants :
 - une notice explicative du projet,
 - un plan de masse du projet qui fasse apparaître les intentions architecturales,
 - une perspective du projet,
 - un document spécifique sur les engagements environnementaux,
 - une présentation de la stratégie commerciale, de l'expertise et savoir-faire dans la commercialisation de village d'artisans, ainsi que la vision du marché et des prix de vente envisagés,
 - les grands principes du montage juridique envisagé
 - une présentation des expériences dans le montage de villages d'entreprises.

Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats pourront prendre contact **uniquement par mail** avec Grand Lieu Communauté, service Développement Économique :

Julien LIMOUSIN : jlimousin@grandlieu.fr

Service Développement Économique : dev-eco@grandlieu.fr

Le délai maximal pour poser des questions à Grand Lieu Communauté est fixé à 20 jours précédant la date finale de remise des candidatures.

Les réponses de Grand Lieu Communauté seront adressées par mail dans un délai maximal de 10 jours précédant la remise de l'offre.

Remise des candidatures

Les offres seront remises par lettre recommandée avec avis de réception postal ou remis contre récépissé à l'adresse suivante sous format papier et sous format numérique (Clé USB) à l'adresse suivante :

GRAND LIEU COMMUNAUTE
Parc d'Activités de Tournebride
1, rue de la Guillauderie
CS 30003
44 118 LA CHEVROLIERE

au plus tard le **vendredi 15 avril 2022 à 12 heures**

Documents mis à disposition

Via Google Drive

- Dossier de Loi sur l'Eau (Nota : Les eaux de toiture des bâtiments à construire devront alimenter la zone humide située le long de la RD n°57 (à l'ouest du site en projet).
- Règlement de la zone 1AUe du PLU approuvé le 15 décembre 2021
- Règlement et cahier des charges du lotissement « extension du parc d'activités de La Forêt 6 »
- Cahier de recommandations : aménagements paysagers des parcelles de parcs d'activités
- Etude géotechnique réalisée préalablement à l'aménagement du parc d'activités
- Plan DWG du projet d'extension du PA de La Forêt (/! Attention, les travaux étant en cours, il ne s'agit donc pas des plans de récolements)
- Servitude et préconisations liées à la présence de la ligne Très Haute Tension
- Trame vierge du visa architectural et paysager pouvant être sollicité préalablement à l'instruction du dossier d'autorisation d'urbanisme

En pièce jointe

- Note relative aux frais annexes au projet : Cf. page suivante.

**PROJET D'ACQUISITION D'UN TERRAIN POUR UN VILLAGE D'ENTREPRISES
PARC D'ACTIVITES DE LA FORET - LE BIGNON
- ESTIMATION DES FRAIS ANNEXES AU PROJET -**

Ces estimations sont fournies à titre d'information. Les montants réels seront ceux applicables à la date de concrétisation du projet.

Caractéristiques du terrain : 5 650 m² environ

Prix du terrain : 32,00 € HT/m²

soit environ 180 800,00 € HT

Un acompte de 5 % du montant TTC de la vente est versé lors de la signature de la promesse de vente, soit 10 709,58 €

Frais de notaire : 4 500,00 € environ *(avec engagement à construire dans les 4 ans après la signature de l'acte)*

Frais de géomètre : environ 800 € HT (bornage du terrain)

Frais de branchements : compter environ 1 500 € HT par branchement (compteur électrique, compteur d'eau, branchement téléphone)

Montant de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) suivant la surface plancher :

de 0 à 100 m² : 1 500,00 €

de 101 à 500 m² : 2 250,00 €

de 501 à 1 000 m² : 3 500,00 €

> à 1 000 m² : 5 000,00 €

**Montant de la PFAC suivant la délibération communautaire du 12/12/2017, pour des bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou de bureaux. Pour toute autre activité, se référer à la délibération.*

Ce montant est indicatif, le montant réel sera celui en vigueur à la date du contrôle du branchement.

Frais de construction du tabouret de raccordement au réseau public d'eaux usées (fourniture et pose) : environ 1 500 € HT

Réalisation par Grand Lieu Communauté de l'accès à la parcelle (sur la base d'un portail de 6 mètres) : entre 1 500 € et 4 000 € HT

**Les frais liés à la réalisation de cet accès seront acquittés par l'Acquéreur à Grand Lieu Communauté lors de la signature de l'acte de vente*

Taxe Aménagement :

- pour les bureaux, commerces ou logements de fonction autorisés : 57,53 € / m² de surface construite

- pour les locaux à usage artisanal ou industriel : 28,76 € / m² de surface construite

- pour les emplacements de stationnement : 150,00 € / place de parking créée

**Le recouvrement de la taxe aménagement s'effectue en 2 paiements, 12 et 24 mois après la date de l'arrêt du permis de construire, pour les montants supérieurs à 1500 €*

Taxe Foncière sur le bâti

- Taux communal : 29,50%

- Taux intercommunal : 0,75%

Redevance Archéologie : 1,53 € / m² de surface construite

Pas de Versement Transport, ni de Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures

Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) : Taux voté par Grand Lieu Communauté : 23,99 %

**Descriptif de la Contribution Economique Territoriale (CFE/CVAE) sur :*

<http://vosdroits.service-public.fr/professionnels-entreprises/N13443.xhtml>