



Ouest **Rhodanien**
Communauté d'agglomération



Appel à projets « Pichomard »

Réalisation d'un village d'entreprises

Présentation et règlement de l'appel à projets

Sommaire

Sommaire

Préambule.....	3
I. Contexte économique du territoire	4
II. Transition écologique et énergétique	4
Objet de la consultation	6
I. Objectifs.....	6
a) Objectifs généraux	6
b) Objectifs de l'appel à projets	6
c) Cible.....	6
II. Présentation détaillée du projet.....	7
a) Présentation du site.....	7
b) Présentation du projet	7
c) Caractéristiques du projet.....	8
Modalités de l'appel à projets	10
I. Gouvernance	10
II. Déroulé de la procédure	10
a) Candidature et contenu de la réponse.....	10
b) Calendrier	11
c) Critères de sélection.....	12
d) Remise des candidatures	12
Annexes	13

Préambule

GLOSSAIRE

Optimisation foncière :

Processus de valorisation du foncier économique s'attachant à rendre optimales les possibilités d'accueil et/ou de développement d'une ou de plusieurs activités économiques sur une parcelle donnée. L'optimisation foncière s'étudie grâce au rapport entre l'emprise au sol (pour une opération immobilière à vocation artisanale/industrielle) ou la surface de plancher (pour une opération immobilière à vocation tertiaire) et la surface d'une parcelle. Aujourd'hui, on considère qu'une parcelle est optimisée, en village d'artisan, lorsque le rapport de l'emprise bâtie à l'échelle de la surface de la parcelle avoisine les 30% ou les 40% pour la surface de plancher. En village tertiaire, la densité bâtie doit tendre à être supérieure à 1 par rapport à la surface de la parcelle.

Mutualisation :

Mise en commun des espaces pour créer une densification, apporter des services complémentaires et faire émerger des synergies entre les activités profitant de cette mutualisation.

Village d'entreprises :

Regroupement dans un même bâtiment d'un ensemble d'entreprises. Ce concept permet d'optimiser l'utilisation des terrains encore disponibles, de partager des moyens, d'encourager des synergies. C'est un véritable projet de développement local, pour accompagner les entreprises et favoriser l'emploi.

Village d'artisans :

Regroupement sous un même bâtiment d'un ensemble d'entreprises artisanales et industrielles. La particularité de ce type de village d'entreprises réside dans le fait que le bâtiment est composé essentiellement d'espaces d'atelier/stockage pour accueillir des activités artisanales ou petites industries. Reposant sur un principe de modularité, le village d'artisans offre l'opportunité de structurer l'espace selon l'activité de l'entrepreneur.

I. Contexte économique du territoire

Le territoire de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR) (31 communes, 50 601 habitants –source INSEE 2019) profite d'une situation d'attractivité nouvelle en termes d'habitants et de développement économique et d'un renouveau de son tissu économique historique, qui se diversifie notamment sur sa dimension tertiaire.

La COR se caractérise par un bassin d'emplois qui reste majoritairement industriel (36 % des effectifs salariés, 16% des établissements) impulsé par une économie industrielle,

On estime à 3 807 (source fichier SIRENE 2019) le nombre d'établissements implantés sur le territoire de la COR, toutefois, 95 % de ces établissements comptent moins de 10 salariés et témoignent d'un tissu économique largement composé de très petites entreprises (TPE) et de petites et moyennes entreprises (PME).

La COR a la compétence des actions de développement économique sur son territoire, dont la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités (19 Zones d'Activités Economiques à vocation artisanales, industrielles, touristiques et commerciales (plus de 400 hectares à vocation économique dédiés au développement des entreprises).

A travers l'accompagnement des entreprises assuré par le service attractivité et développement économique, la COR a mis en lumière à un double constat sur le territoire :

- une demande croissante et continue des entrepreneurs pour s'implanter ;
- une offre foncière qui se raréfie. Ceci se traduisant par un marché quasi-inexistant de l'immobilier d'entreprises neuf ou seconde main à destination des TPE/PME et une offre foncière économique publique limitée.

Face à ces constats, mais aussi pour répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience » adoptée le 20 juillet 2021 sur la lutte contre la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles et la « zéro artificialisation nette », la COR finalise une stratégie foncière dont la finalité s'attache à valoriser par l'optimisation et la mutualisation le foncier économique de ses zones d'activités économiques.

C'est pourquoi la COR souhaite faire émerger des opérations immobilières favorisant la densification sous la forme de « villages d'artisans » ou « villages d'entreprises » sur des sites stratégiques identifiés par le schéma d'accueil des entreprises.

II. Transition écologique et énergétique

La COR s'est engagée très tôt dans la transition énergétique. Elle a réaffirmé cette ambition en approuvant en 2021 son projet de territoire matérialisant son ambition de faire de la transition énergétique et écologique le fil rouge de son action. Le présent appel à projet s'inscrit dans cette ambition.

Si la question énergétique peut être vue comme une fragilité importante pour le territoire (précarité énergétique et mobilité contrainte des ménages, maintien de la population en territoire rural, forte

dépendance aux énergies fossiles, manque flagrant de résilience des entreprises face aux hausses du prix de l'énergie...), il faut également la considérer comme une source de développement économique importante en réaffectant les ressources financières liées à l'achat d'énergie externe au territoire vers de l'investissement liés aux travaux d'économies d'énergie pouvant être réalisés par des entreprises locales et/ou de la production renouvelable. La valorisation des savoirs faire et des filières locales et leurs intégrations dans le développement du territoire est également une priorité (filère bois, textile, pierre...).

Si la réussite d'un projet nécessite la combinaison de plusieurs facteurs (collectif d'acteurs, accompagnement opérationnel avec faisabilité technique et capacité économique), la disponibilité foncière reste le point d'achoppement que l'on diagnostique souvent un peu tard.

Cette difficulté est accentuée avec l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (ZAN) : la croissante raréfaction du foncier impose de repenser notre modèle de développement, notamment économique, avec une approche systémique.

Le foncier devenant rare, il s'agit de faire émerger des projets exemplaires.

Cet appel à projet devra répondre au 1^{er} axe stratégique du PCAET (territoire 100% énergies renouvelables en 2040) : « *Se doter d'un projet d'aménagement et de schémas directeurs qui engagent durablement la transition écologique* » et son action 2.2 « *Renouveler les pratiques de conception de zones d'activités* ».

Objet de la consultation

I. Objectifs

a) Objectifs généraux

- Répondre aux besoins de l'entrepreneuriat local, le développement d'entreprises endogènes et l'accueil de nouvelles entreprises exogènes à travers l'émergence d'une offre nouvelle à la location ou à l'acquisition ;
- Répondre aux enjeux d'optimisation et de densification face au défi de la raréfaction de l'offre foncière ;
- Initier des synergies entre entreprises grâce à des mutualisations d'aspects pédagogiques et innovantes au sein des ZAE ;
- Mettre en valeur des savoir-faire constructifs à travers la conception et la construction d'immobilier à faible impact environnemental intégrant notamment la réglementation environnementale des bâtiments neufs 2020 (RE 2020) ;
- Intégrer les ressources naturelles (énergies renouvelables) et filières locales (matériaux, savoir-faire...).

b) Objectifs de l'appel à projets

Le présent appel à projets doit permettre à la COR d'identifier et de sélectionner des opérateurs en capacité de concevoir, construire et commercialiser à la vente et/ou à la location un village d'entreprises sur le site stratégique identifié, dit « Pichomard », situé sur la Commune d'Amplepuis (parcelles AI 314 et AI 273).

Le présent document s'attachera à présenter les ambitions de la COR en ce qui concerne l'utilisation du site, tout en apportant des informations techniques, juridiques et administratives relatives aux modalités de l'appel à projet.

c) Cible

L'appel à projets est ouvert aux opérateurs d'immobiliers d'entreprises.

II. Présentation détaillée du projet

a) Présentation du site

Le site « Pichomard » est situé au centre de la commune d'Amplepuis, derrière la gare SNCF. Sa situation et ses facilités d'accès en font un espace attractif pour le développement d'activités tertiaires et/ou artisanales.

Le site est connecté à la zone d'activité tertiaire en développement au nord-est de la Gare, et aux activités économiques rue Saint-Paul.

Il est desservi par une voirie communale (« le Pichomard »). Points de vigilance :

- accès qui nécessite le passage sous un pont boulevard de Rançon ne permettant pas le développement d'une offre industrielle ou logistique (hauteur maximum autorisée 3,90 mètres) ;
- pas de réseau sur l'ensemble du périmètre concernés, des extensions à prévoir pour un raccordement à l'entrée du site côté route départementale ;
- l'existence d'une zone humide d'environ 1000m².

CARTE D'IDENTITE



Lieu : Amplepuis

Zonage : 2AU

Parcelles : Section AI
N° 314 et 273

Vocation : artisanale et
tertiaire ;

Superficie : 33 197m²

Occupation actuelle :
libre de toute occupation.

Maitrise foncière : COR

b) Présentation du projet

Le tènement, d'une surface de 33 197m² hors voirie communale d'accès, est proposé via le présent cahier des charges pour la réalisation d'un projet immobilier mixte, proposant des lots à vocation artisanale et tertiaire.

Il est demandé la réalisation de cellules mitoyennes à destination d'activités artisanales en rez-de-chaussée, ainsi que de lots à destination de bureaux, en étage et/ou en rez-de-chaussée si la densification demandée sur la zone est respectée.

Le projet doit permettre d'assurer aux entreprises du territoire un parcours résidentiel entrepreneurial, que ce soit dès la création de leur activité (lot réservé par la COR pour une location à tarification progressive, sur comité d'agrément par les porteurs de projets de moins de 3 ans), pendant les premières années d'activités en location, ou à l'acquisition.

Le projet doit présenter des options de services ou espaces mutualisés et promouvoir une vision nouvelle du développement immobilier économique et de la construction par la mutualisation et l'optimisation des ressources.

c) Caractéristiques du projet

SUR L'ORIENTATION DU PROJET

L'objectif de ce village d'entreprises est de souligner le dynamisme du tissu économique local, en répondant aux objectifs de densification, par une architecture qualitative en R+2 sur les activités tertiaires, et de répondre aux besoins des entreprises du territoire.

En fonction de la commercialisation, le projet de village pourra se développer en plusieurs phases, avec la construction d'un ou plusieurs bâtiments. Le village d'entreprises sera le plus ouvert et intégré possible sur son environnement, en limitant les clôtures tout en assurant les continuités piétonnes éventuelles.

Pour les lots à vocation artisanale, il s'agit de proposer des cellules à partir de 150m² jusqu'à 500m² destinées à accueillir des activités artisanales et petites industries, bâtiments modulaires selon le besoin réel de l'entrepreneur, en privilégiant au moins une porte sectionnelle de 3m de hauteur par cellule, avec la possibilité d'intégrer une partie bureau et vestiaire dans chaque cellule, en mezzanine ou au sol ou de les livrer hors d'eau, hors d'air.

SUR LE BATIMENT ET SES ABORDS

- Privilégier un ensemble architectural intégré à l'environnement du site et orienté autour de la thématique de l'efficacité énergétique et la biodiversité ;
- Favoriser les matériaux locaux régionaux ;
- Opter pour des offres modulables (bâtiments et surfaces modulaires), c'est privilégier des propositions ou des solutions qui sont flexibles et ajustables en fonction des besoins ou des circonstances ;
- Intégrer des productions d'énergies renouvelables (électricité, chaleur et froid à étudier) ;
- Privilégier une gestion de l'eau pluviale au tènement ;
- Favoriser la réduction de l'imperméabilisation des sols et un traitement des espaces végétaux favorisant les îlots de fraîcheur et le confort estival ;
- Proposer une solution sur l'optimisation des places de stationnement.

La proposition pourra inclure un ou des espace(s) commun(s) pouvant accueillir :

- la mutualisation d'une salle de réunion/bureaux ;
- la mutualisation d'une cellule d'activités, par exemple à des fins de stockage ;
- la mutualisation externe du stationnement ;

- la mutualisation de la production d'énergies (locale technique) si les études préalables démontrent le bienfondé) ;
- mutualisation des prestations et gestion des déchets ;
- mutualisation des espaces restauration.

CONDITIONS DE VENTE/LOCATION

Les surfaces pourront être proposées à la vente et/ou à la location.

Il est précisé que la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien souhaite conserver un lot d'atelier à vocation d'activité, dans le cadre du déploiement de sa pépinière d'entreprises hors-les-murs.

Modalités de l'appel à projets

I. Gouvernance

Le présent appel à projet est engagé par la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, propriétaire du site.

L'opérateur retenu sera sélectionné par un comité composé d'un élu représentant de la Communauté d'agglomération, d'un élu représentant de la Commune du site, des services Patrimoine et Attractivité et développement économique de la COR, d'un architecte-urbaniste conseil et de l'Agence locale pour la transition énergétique du Rhône (ALTE69). Le comité sera présidé par l'élu représentant de la Communauté d'agglomération.

II. Déroulé de la procédure

Le présent appel à projet se déroulera en une phase de candidature, à l'issue de laquelle un opérateur sera sélectionné par le jury du comité.

Dans le cas de figure où aucune proposition ne satisferait les conditions requises, la COR se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projet.

a) Candidature et contenu de la réponse

Chaque opérateur, s'associant les compétences de l'architecte de son choix, fournira pour candidater un dossier de présentation dont vous trouverez ci-dessous les pièces demandées :

- **La présentation du candidat et de ses éventuels partenaires, le montage proposé ainsi que les références, les qualifications et capacités techniques en immobilier d'entreprises ;**
- **Le programme détaillé de son projet :**
 - o Surface de Plancher, Surface Utile, nombre et types de locaux, VRD, espaces verts, places de stationnement et de livraison... ;
 - o Principes constructifs et matériaux utilisés ;
 - o Tableau reprenant l'ensemble des éléments chiffrés du projet ;
 - o Présentation des activités cibles ;
 - o Positionnement et démarcation de sa programmation au regard de l'offre immobilière ;
 - o Le niveau de performance énergétique visée ;
 - o L'organisation de la voirie et l'entrée du site ;

- L'organisation des masses bâties favorisant le bio climatisme (hauteurs, emprises, marges de recul, alignement des façades...) et leurs modularités ;
 - Les emplacements ou espaces consacrés à la production d'énergies :
 - Chaufferie collective, réseau de chaleurs ou de froids
 - Installation photovoltaïque : autoconsommation collective
 - L'emplacement des espaces communs (parking, les arrêts collectifs, le cheminement doux, les pistes cyclables) ;
 - La présence du végétal sur les parties publiques et les parties aménagées (non-imperméabilisation des sols, végétalisation pour favoriser la fraîcheur estivale...) ;
 - Les emplacements des équipements communs (aire de tri des déchets, transformateur, réseaux aériens, les clôtures, la signalétique...) et les mobiliers urbains innovants et respectueux de l'environnement (éclairage, signalétique...) ;
 - Les conditions d'alimentation en eau potable ;
 - La récupération des eaux de pluie ;
 - Le mode de collecte et de traitements des eaux usées.
- **Le plan masse indicatif du projet.** Il n'est pas obligatoire de réaliser à cette étape des plans de perspective. En revanche, des images d'ambiance et des références de projets similaires seront attendus afin de donner la tonalité et l'esprit du projet ;
 - **Une note détaillée précisant les moyens qu'il entend mettre en œuvre pour se rapprocher des enjeux** présentés dans cet appel à projet ;
 - **Les conditions d'acquisition du foncier** (vente ou location) ;
 - **Le montage financier et le modèle économique :**
 - Montant et mode de financement des investissements prévus avec le niveau de pré-commercialisation ;
 - Niveau de livraison des bureaux/cellules et mode de commercialisation du programme (location, vente à investisseur/vente à la découpe, prix cibles...).
 - **Le planning estimatif de l'opération :** réalisation des études préalables, APS, APD, dépôt du permis de construire, lancement des travaux, phasage éventuel, livraison...

b) Calendrier

L'appel à projet se déroulera selon le calendrier non contractuel et indicatif suivant :

CANDIDATURE	ÉTAPES	CALENDRIER INDICATIF
	Lancement de la phase de candidature de l'appel à projets	1 ^{er} Septembre 2023
	Date limite pour les questions à la MO/MOA	1 ^{er} Novembre 2023
	Date limite de réception des candidatures	15 Novembre 2023

JURY- SÉLECTION	Sélection de l'opérateur/promoteur par le comité de pilotage	30 Novembre 2023
ACCOMPAGNEMENT	Signature d'un compromis de vente	Décembre 2023
	Dépôts des autorisations administratives et du permis de construire	1 ^{er} trimestre 2024
	Démarrage des travaux	2 ^{ème} trimestre 2024

c) Critères de sélection

Un comité technique se réunira pour présélectionner au maximum 5 candidats. A l'issue de cette sélection, une audition devant un jury sélectionnera les meilleures offres.

Le comité choisira librement la proposition qu'il jugera la plus intéressante en application des critères suivants :

- Capacité du projet à répondre aux objectifs de l'appel à projet et notamment l'optimisation du foncier ;
- Qualité architecturale et intégration du projet dans son environnement, performance environnementale du bâti et réemploi des matériaux ;
- Modularité des espaces, espace(s) commun(s) innovant(s) ;
- Prix de ventes ou locations de l'offre immobilière ;
- Seuil de pré-commercialisation nécessaire avant le lancement de l'opération ;
- Garanties financières de l'opérateur et plan de financement de l'opération ;
- Phasage de l'opération.

d) Remise des candidatures

La date de remise des offres est fixée le 15 novembre 2023 inclus. Les projets seront à déposer à l'adresse suivante :

Monsieur le Président

Communauté de l'Ouest Rhodanien

3 rue de la Venne – 69170 TARARE

Ou par mail :

economie@c-or.fr

Annexes

- Plan du lot
- Extrait du PLU Zonage
- Dossier de commercialisation (CCCT)