

APPEL À PROJETS

« VILLAGES D'ENTREPRISES »

Réalisation de villages d'entreprises sur des zones d'activités stratégiques de Pornic agglomération Pays de Retz



Légende : vue aérienne de la zone d'activités de la Blavetière (Pornic)

Présentation et règlement
de l'appel à projets

www.pornicagglo.fr

PORNIC
agglo
PAYS DE RETZ



Glossaire		P.3
Préambule	Contexte économique.....	P.4
	Objet de la consultation.....	P.5
	Périmètre de l'appel à projets.....	P.6
Les lots de l'appel à projets	Objectifs généraux d'intérêt commun ambitionnés sur les lots.	P.7
	Lot n°1 : Zone d'Activités du Val Saint-Martin – Village tertiaire	P.7
	Lot n°2 : Zone d'Activités de la Blavetière – Village d'artisans...	P.10
	Lot n°3 : Zone d'Activités du Butai - Village d'artisans.....	P.12
	Lot n°4 : Zone d'Activités du Pont-Béranger I - Village d'artisans..	P.14
Modalités de l'appel à projets	Gouvernance.....	P.16
	Déroulé de la procédure.....	P.16
	Candidature et contenu de la réponse.....	P.16
	Calendrier indicatif.....	P.17
Critères de sélection		P.17
Remise des candidatures		P.18
Annexes		P.18

Optimisation foncière :

Processus de valorisation du foncier économique s'attachant à rendre optimal 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 tertiaire :

Regroupement sous un même bâtiment d'un ensemble d'entreprises tertiaires. La particularité de ce type de village d'entreprises réside dans le fait que le bâtiment est composé principalement de bureaux pour accueillir des activités de services mais également d'espaces mutualisés et de services connexes (restauration par exemple). Reposant sur un principe de modularité, le village tertiaire s'adapte avec souplesse à la croissance des entreprises qu'il accueille en leur offrant la possibilité d'arranger la surface de travail dédiée à leur activité en fonction de leurs besoins.

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.

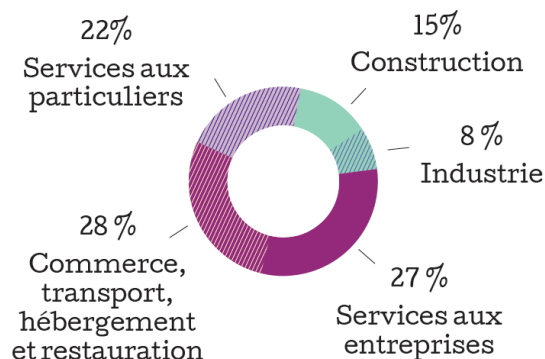
Pornic aggro Pays de Retz a récemment approuvé une stratégie foncière dans l'optique de faire face aux enjeux actuels de raréfaction de l'offre économique et aux enjeux futurs de « zéro artificialisation nette ». Par ce processus, l'intercommunalité souhaite **apporter une vision nouvelle du développement économique en orientant ses actions dans la promotion d'une offre économique plus performante, plus efficiente et plus durable**. Cela se traduit notamment sur les Zones d'Activités Économique par la valorisation du foncier économique avec l'émergence d'un maillage territorial de « Villages d'Entreprises » au cœur de ce présent appel à projet.

A) CONTEXTE ÉCONOMIQUE

*Un tissu économique **dynamique** face à une offre **insuffisante** de locaux professionnels.*

Le territoire de la Communauté d'agglomération Pornic aggro Pays de Retz (15 communes, 63 534 habitants 2018) **profite d'une situation stratégique à la croisée de Nantes Métropoles et de Saint-Nazaire**, ce qui lui confère une attractivité notable, se traduisant par un bassin d'emploi actif (10 468 emplois salariés privés 2019) impulsé par une **économie périurbaine, agricole et littorale**.

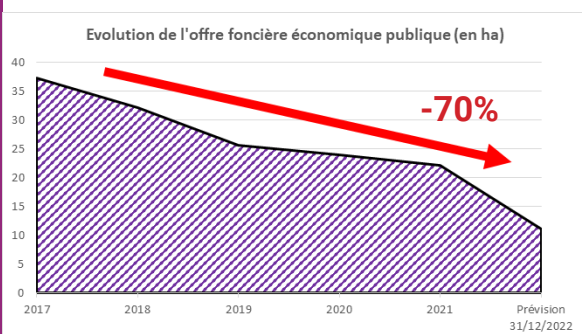
Des établissements économiques répartis



On estime à environ **6 426** (source fichier SIRENE 2021) le **nombre d'établissements implantés sur le territoire** de Pornic aggro Pays de Retz, toutefois, 85,6% 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 Communauté d'agglomération Pornic aggro Pays de Retz a la charge de l'aménagement, l'entretien et la gestion de **27 Zones d'Activités Economiques** à vocation artisanales, industrielles et commerciales (312 hectares à vocation économique dédiés au développement des entreprises) représentant près de **20% de l'emploi total du territoire**.

A travers l'accompagnement des entreprises assuré par le service développement économique, Pornic aggro Pays de Retz a mis en lumière à un double constat sur le territoire :



- **Une demande croissante et continue des entrepreneurs pour s'implanter.** Depuis septembre 2018, le service développement économique a recensé pas moins de 242 demandes d'intérêts qualifiés (foncier/immobilier).
- **Une offre économique rare.** 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.

Une optimisation du foncier économique des Zones d'Activités grâce aux villages d'entreprises

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 Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz a récemment approuvé une stratégie foncière dont la finalité s'attache à valoriser par l'optimisation et la mutualisation le foncier économique de ses Zones d'Activités Économique.

C'est pourquoi l'Intercommunalité souhaite faire émerger des opérations immobilières, favorisant la densification sous la forme de « villages d'artisans » ou « villages tertiaires » sur des sites « stratégiques identifiés » dans ses Zones d'Activités Economiques présentés dans cet appel à projet.

B) OBJET DE LA CONSULTATION

Rappel : « Un appel à projet invitant les porteurs de projet immobilier à présenter le projet qu'ils pourraient réaliser sur une assiette foncière, en vue de la vente du terrain en question, ne rentre pas dans le champ de la commande publique » (Source : Ministère du logement et de l'habitat durable).

OBJECTIFS

L'appel à projets doit permettre à Pornic agglo Pays de Retz **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 les sites identifiés au sein des Zones d'Activités Economique du territoire.**

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

CIBLE

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

CONSTITUTION DES LOTS

Dans ce premier appel à projet seront présentés 4 sites nommés « lot » pouvant accueillir un village d'entreprises sous la forme d'un village d'artisans ou d'un village tertiaire.

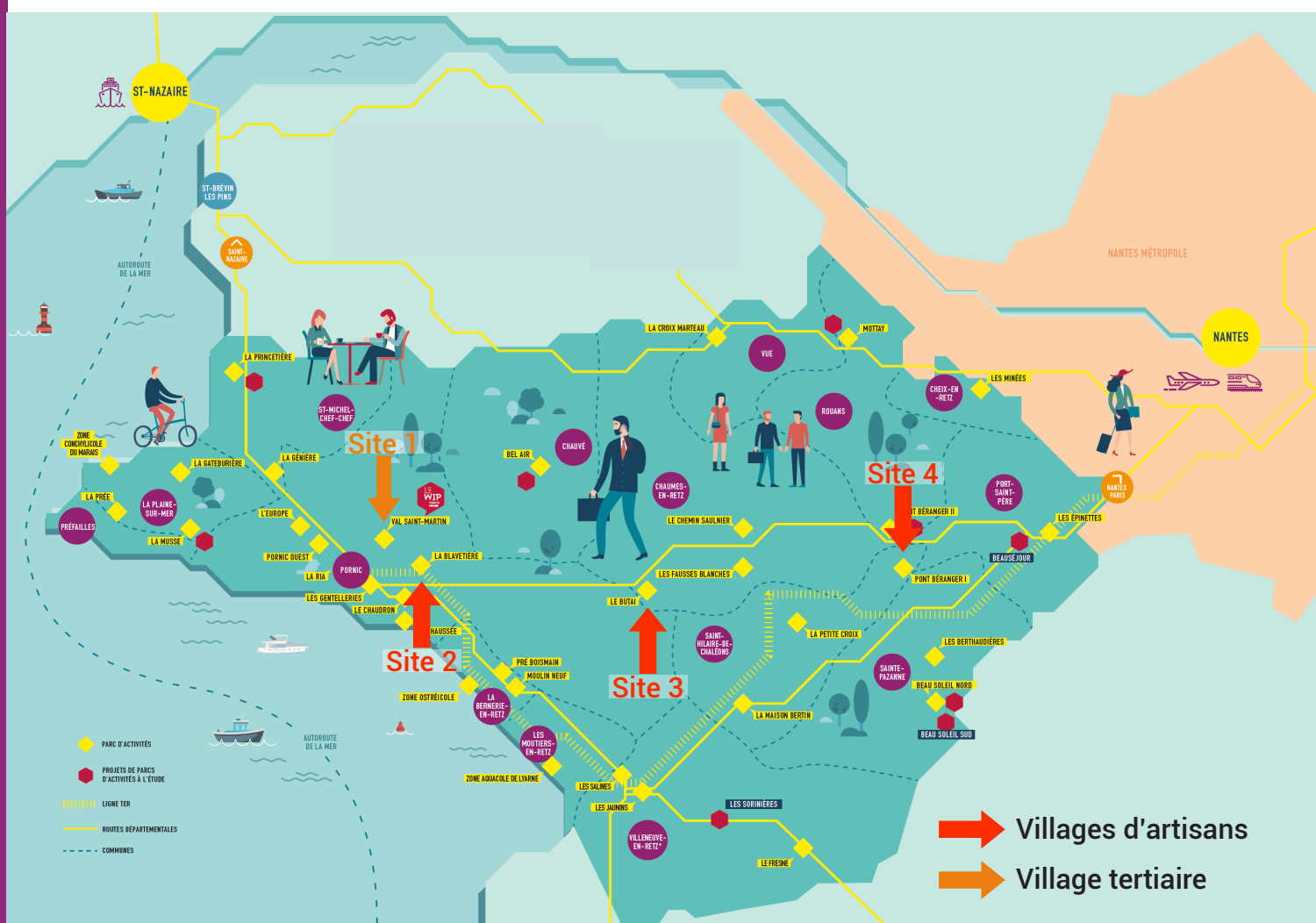
- **Lot n°1** – conception, réalisation et commercialisation d'un **village tertiaire** sur le site identifié de la Zone d'Activités Val-Saint-Martin sur la Commune de Pornic.
- **Lot n°2** – conception, réalisation et commercialisation d'un **village d'artisans** sur le site identifié de la Zone d'Activités de la Blavetière sur la Commune de Pornic.
- **Lot n°3** – conception, réalisation et commercialisation d'un **village d'artisans** sur le site identifié de la Zone d'Activités du Butai sur la Commune de Chaumes-en-Retz.
- **Lot n°4** – conception, réalisation et commercialisation d'un **village d'artisans** sur le site identifié de la Zone d'Activités du Pont-Béranger I sur la Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons.

Chaque candidat pourra se positionner sur tout ou partie des lots. Pour chaque lot sont annexés au moins deux documents qui devront faire l'objet d'une lecture attentive par les opérateurs :

- L'extrait du règlement de zonage en vigueur,
- La fiche de lot du bien.

Pour chaque lot, l'opérateur choisi à l'issue de la consultation s'engage à signer, selon le site et le propriétaire une promesse synallagmatique de vente ou de bail sur les biens, à conclure avec le propriétaire concerné, dans les conditions usuelles.

C) PÉRIMÈTRE DE L'APPEL À PROJETS



A) LES GRANDS OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'INTÉRÊT COMMUN AMBITIONNÉS

- **Encourager l'entrepreneuriat local et l'accueil de nouvelles entreprises exogènes** à travers l'émergence d'une **offre nouvelle à la location ou à l'acquisition** inexistante sur le territoire ;
- **Répondre aux enjeux d'optimisation et de densification** face au défi de la raréfaction de l'offre foncière ;
- **Dynamiser les Zones d'Activités Économiques** grâce à une **vision innovante et pédagogique de mutualisation des espaces** initiateurs de synergie entre les entreprises ;
- **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).

B) LOT 1 : Zone d'Activités du Val Saint-Martin (4 818 m²) – Village tertiaire

PRÉSENTATION

Sous concession avec Loire-Atlantique Développement-SELA, la ZAC du Val St Martin a pour vocation de développer une zone d'activité limitant son impact environnemental, pour y accueillir un pôle d'excellence tourné vers les activités tertiaire, d'enseignement, de culture et du sport.

La ZAC du Val St Martin bénéficie d'un environnement propice au développement économique, à proximité immédiate d'un cadre de vie agréable (étang du Val St Martin, Ria de Pornic, centre aquatique, pôle d'enseignement) et d'équipements économiques essentiels (Casino avec salles de séminaires, résidence de tourisme d'affaires, connexion à la fibre).

Le site est accessible en voiture, par la Route Bleue, et bénéficie de liaisons douces le connectant directement au centre-ville de Pornic.



Zone d'Activités du Val-Saint-Martin (Pornic 44210)

Création : **2010**

Vocation : **Tertiaire, Tertiaire supérieur**

Superficie : **17 hectares**

Nombre d'établissements : **6**

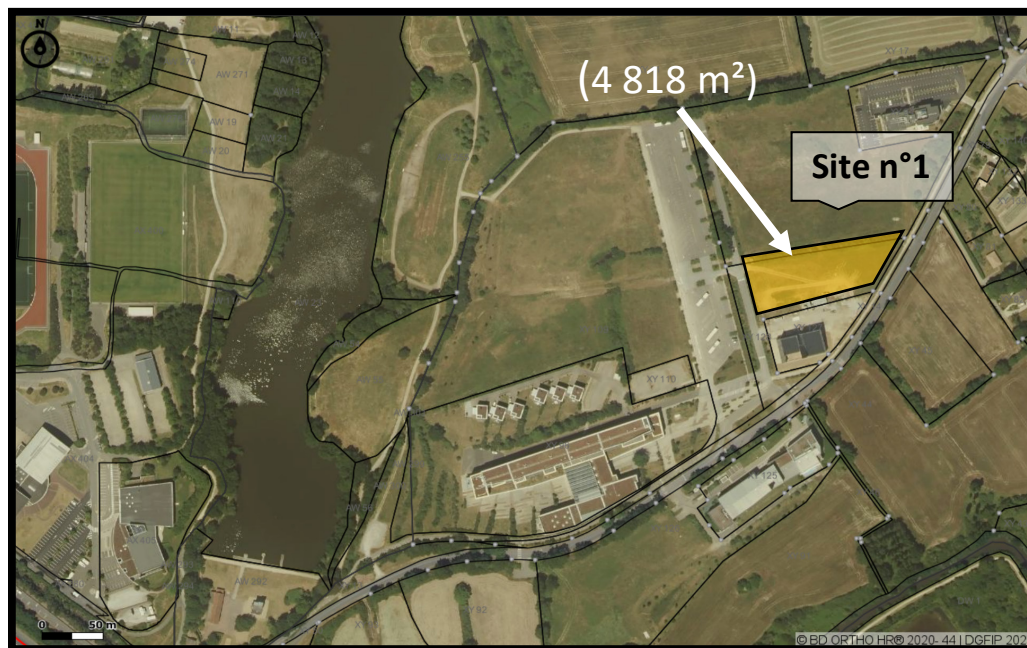
Nombre d'emplois estimés : **167**

Source : Insee, Sirene, 1er janvier 2020, RGP16, MAJIC 2017
Auran 2020 (champ : établissements employeurs)

PROJET

Le site identifié, de 4 818 m², a pour ambition d'accueillir un bâtiment tertiaire vertueux, d'un potentiel de 5 116 m² de Surface de Plancher, proposant des services mutualisés aux entreprises présentes sur la zone (parking commun, offre de restauration au rez-de-chaussée...).

L'objectif spécifique de ce village tertiaire est d'être en forte connexion avec le Work In Pornic (WIP), au Sud de la parcelle, de manière à favoriser le parcours résidentiel des entreprises du territoire, grâce à une offre complémentaire. Ainsi, au-delà de la période d'émergence et de développement de leur activité au sein du WIP, les entreprises pourront s'installer durablement sur le site du Val Saint-Martin.



Superficie totale :

4 818 m² - lot 10b,
dont 5 116 m² de SDP

Propriétaire :

Loire Atlantique Développement - SELA (SEM)

Occupation actuelle :

libre de toute occupation

État de l'urbanisme réglementaire :

Zonage PLU (1AUf)

Entreprises notables :

Alphalink (20 salariés)

PRIX DE CESSION

Le prix de la vente est fixé à **65 € HT le m² de Surface de Plancher**.

CARACTÉRISTIQUES Sur l'orientation du projet :

L'objectif de ce village tertiaire est de souligner le dynamisme du Val Saint-Martin, par une architecture qualitative en R+2 minimum, à l'image de l'ambition du site et de répondre aux besoins d'entreprises du territoire.

En fonction de la commercialisation, le projet de village tertiaire pourra se développer en plusieurs phases avec la construction d'un ou plusieurs bâtiments. Le village tertiaire sera le plus ouvert possible, en limitant les clôtures tout en assurant les continuités piétonnes et cyclables. L'ambiance d'un « campus/quartier urbain » s'en dégagera.

Différents services pourront être proposés au RDC : restauration, micro-crèche, centre de remise en forme, activités de formation et de conseil etc.

Sur le bâtiment :

- Privilégier un ensemble architectural intégré à l'environnement du site et orienté autour de la thématique de l'efficacité énergétique et environnemental ;
- Proposer une offre de bureaux modulable destinée à accueillir des activités tertiaires et répondant au besoin réel de l'entrepreneur ;
- Intégrer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables (code de l'urbanisme L111-18-1) ;
- Favoriser dans la mesure du possible les matériaux locaux ;
- Privilégier une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Favoriser la réduction de l'imperméabilisation des sols : par un traitement des espaces verts favorisant l'installation d'un « îlot de fraîcheur » et l'application d'un « masque végétal » pour le confort estival des bâtiments par exemple ;
- Proposer une réflexion sur l'optimisation des places de stationnement comme par exemple la construction de parking en sous-sol du bâtiment.

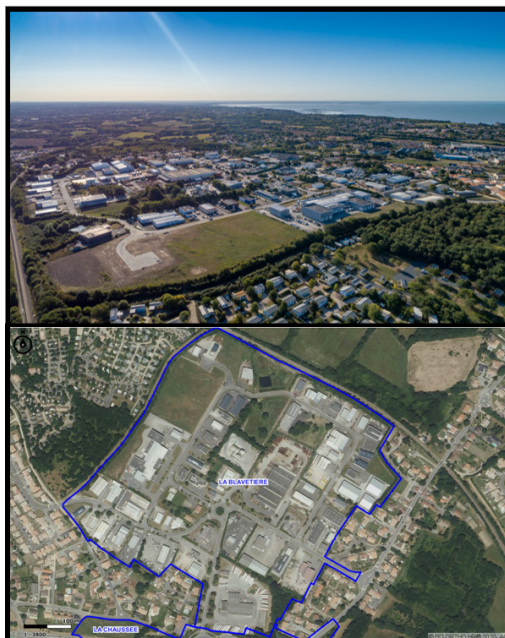
CONDITIONS DE VENTE / LOCATION

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

C) LOT 2 : Zone d'Activités de la Blavetière (5 673 m²) – Village d'artisans

PRÉSENTATION

Sous concession avec Loire-Atlantique Développement-SELA, cette Zone d'Activités Économiques bénéficie d'une implantation stratégique située aux portes de la commune de Pornic et à proximité des grands axes de communication : la RD 213 (route bleue axe Saint-Nazaire) et la RD 751 (l'axe Nantes/Pornic).



Zone d'Activités de la Blavetière (Pornic 44210)

Création : **1985**

Vocation : **Artisanat et Industrie**

Superficie : **25 hectares**

Nombre d'établissements : **60**

Nombre d'emplois estimés : **626**

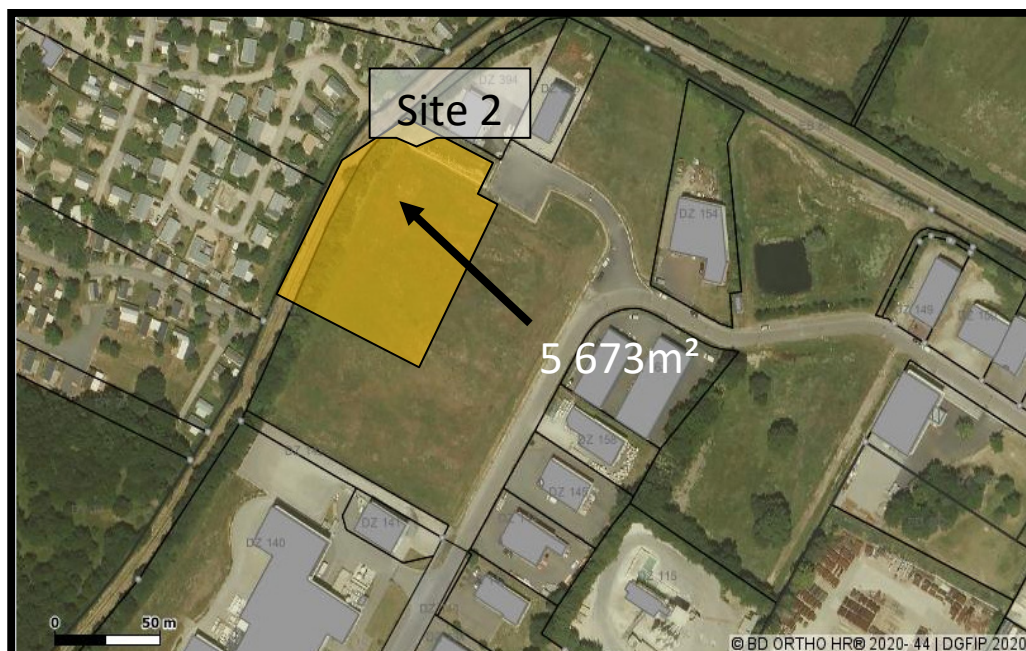
Source : Insee, Sirene, 1er janvier 2020, RGP16, MAJIC 2017
Auran 2020 (champ : établissements employeurs)

PROJET

Le site identifié est l'un des derniers gisements nus de la Zone d'Activités de la Blavetière. Situé au Nord-Ouest de la Zone d'Activités, le site a pour ambition d'accueillir un bâtiment composé de multiples cellules moyennes d'atelier/stockage à destination d'activités artisanales et petites industries sur une emprise d'un **potentiel de 2 200m² de Surface de Plancher**.

L'objectif spécifique de ce village d'artisans est de **devenir un pôle d'accueil pour les jeunes entreprises artisanales et industrielles** du territoire en apportant une **offre dédiée aux TPE/PME** (forte demande des entreprises) mais aussi une **vision nouvelle du savoir-faire par la mutualisation et l'optimisation des ressources**.

Le site a la particularité de bénéficier d'un accès de proximité à une palette retournement facilitant la circulation logistique.



Superficie totale :
5 673 m² - parcelle DZ 402,
dont 2 200 m² de SDP

Propriétaire :
Loire Atlantique Développement - SELA (SEM)

Occupation actuelle : libre
de toute occupation

État de l'urbanisme réglementaire :
Zonage PLU (Ufa)

Entreprises notables :
COLLET Plats Cuisinés
(90 salariés) – Axis (70
salariés)

PRIX DE CESSION

Le prix de la vente du terrain est fixé à **36 € HT le m²**, soit pour 5 673m² la somme de 204 228 euros HT pour du foncier à vocation artisanal et industriel.

CARACTÉRISTIQUES

- Proposer des cellules à partir de 150m² jusqu'à 300-600m² destinée à accueillir des activités artisanales et petites industries, modulables selon le besoin réel de l'entrepreneur ;
- Privilégier au moins 1 porte sectionnelle de 3m de hauteur par cellule ;
- Intégration du bâtiment dans l'environnement ;
- Favoriser dans la mesure du possible les matériaux locaux ;
- Mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Possibilité d'aménager une partie bureau dans chaque cellule, en mezzanine ou au sol ou de les livrer hors d'eau, hors d'air ;
- Intégrer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables (code de l'urbanisme L111-18-1).

La proposition pourra **inclure de façon optionnelle un ou des espace(s) commun(s)** pouvant accueillir :

- La mutualisation d'une salle de réunion/bureaux ;
- La mutualisation d'une cellule d'activités ;
- La mutualisation externe du stationnement.

CONDITIONS DE VENTE / LOCATION

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

C) LOT 3 : Zone d'Activités du Butai (8 702 m²) – Village d'artisans

PRÉSENTATION

Sous concession avec Loire-Atlantique Développement-SELA, cette Zone d'Activités Économique à vocation mixte (Commerces sur la portion Nord et Artisanat-Industrie sur la portion sud) bénéficie d'un positionnement stratégique sur l'axe routier structurant qu'est la Départementale 751 à mi-chemin entre Pornic et la Métropole Nantaise.



Zone d'Activités du Butai (Chaumes-en-Retz 44005)

Création : **1991**

Vocation : **Commerce, Artisanat et Industrie**

Superficie : **23 hectares**

Nombre d'établissements : **40**

Nombre d'emplois estimés : **250**

Source : Insee, Sirene, 1er janvier 2020, RGP16, MAJIC 2017
Auran 2020 (champ : établissements employeurs)

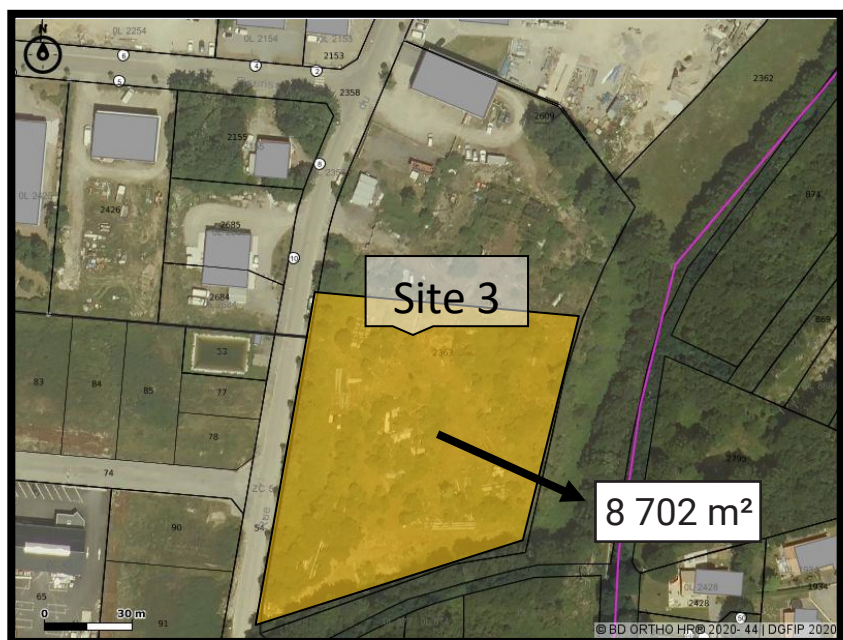
PROJET

Le site identifié est le dernier gisement nu de la Zone d'Activités du Butai. Situé au Sud-Est de la Zone d'Activités, le site a pour ambition d'accueillir un bâtiment composé de multiples cellules mitoyennes d'atelier/stockage à destinations d'activités artisanales et petites industries sur **une parcelle de 8 702m²**.

Le terrain est soumis à une contrainte de pollution dont la réhabilitation est menée par l'Établissement Public Foncier de Loire Atlantique en lien avec l'implantation du projet.

L'objectif spécifique de ce village d'artisans est de devenir un pôle d'accueil pour les jeunes entreprises artisanales et industrielles du territoire en apportant une offre dédiée aux TPE/PME (forte demande des entreprises) mais aussi une vision nouvelle du savoir-faire par la mutualisation et l'optimisation des ressources.

Le projet bénéficiera d'une forte visibilité avec une façade linéaire de plus de 80 mètres et d'un cadre qualitatif : proximité d'un espace boisé classé et bâtiments d'activités récents à proximité. Enfin, le projet pourra profiter la proximité des activités commerciales issus de la tranche Nord de la Zone d'Activités du Butai.



Superficie totale :

8 702 m² - parcelle 2948

Propriétaire :

Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (2022/2023)

Occupation actuelle :

libre - travaux de réhabilitation EPF (2022/2023)

État de l'urbanisme réglementaire :

Zonage PLU (Uec)

Entreprises notables : Atelier B (50 salariés), Super U (65 salariés)

PRIX DE CESSION

Le prix de la vente du terrain est fixé à **36€ HT le m² (dépollution comprise)**, soit pour 8 702 m² la somme de 313 272 euros HT pour du foncier à vocation artisanal et industriel.

CARACTÉRISTIQUES

- Proposer des cellules à partir de 150m² jusqu'à 300-600m² destinée à accueillir des activités artisanales et petites industries modulables selon le besoin réel de l'entrepreneur ;
- Privilégier au moins 1 porte sectionnelle de 3m de hauteur par cellule ;
- Intégration du bâtiment dans l'environnement ;
- Favoriser dans la mesure du possible les matériaux locaux ;
- Mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Possibilité d'aménager une partie bureau dans chaque cellule, en mezzanine ou au sol ou de les livrer hors d'eau, hors d'air ;
- Intégrer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables (code de l'urbanisme L111-18-1).

La proposition pourra **inclure de façon optionnelle un ou des espace(s) commun(s)** pouvant accueillir :

- La mutualisation d'une salle de réunion/bureaux ;
- La mutualisation d'une cellule d'activités ;
- La mutualisation externe du stationnement.

CONDITIONS DE VENTE / LOCATION

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

C) LOT 4 : Zone d'Activités du Pont-Béranger 1 (4 242 m²) – Village d'artisans

PRÉSENTATION

Cette Zone d'Activités Économiques bénéficie d'un positionnement stratégique sur le Pays de Retz entre l'Est (Sainte-Pazanne et la Métropole Nantaise) et l'Ouest (Pornic et Saint-Nazaire) grâce à la proximité de l'axe routier structurant qu'est la Départementale 751.



Zone d'Activités du Pont-Béranger (Saint-Hilaire de Chaleons 44005)

Création : **1998**

Vocation : **Artisanat et Industrie**

Superficie : **29 hectares**

Nombre d'établissements : **39**

Nombre d'emplois estimés : **286**

Source : Insee, Sirene, 1er janvier 2020, RGP16, MAJIC 2017
Auran 2020 (champ : établissements employeurs)

PROJET

Le site identifié est un terrain au cœur de la Zone d'Activités du Pont-Béranger appartenant à la Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz depuis 1995. La parcelle d'une superficie de 4 242m² accueille déjà un bâtiment d'une emprise au sol de 498 m² et dispose équipements facilitant la logistique (double entrée, aire de retournement à proximité).

L'objectif spécifique de ce village d'artisans est de devenir un pôle d'accueil pour les jeunes entreprises artisanales et industrielles du territoire en apportant une offre dédiée aux TPE/PME (forte demande des entreprises) mais aussi un espace pilote de l'optimisation foncière par l'intégration dans le projet d'un bâtiment préexistant.



Superficie totale :

4 242 m² - parcelle OA 784

Propriétaire :

Pornic agglo Pays de Retz

Occupation actuelle :

libre (01/12/2021)

État de l'urbanisme réglementaire :

Zonage PLU (Ue)

Entreprises notables :

GENIA (70 salariés), LIN&ART (40 salariés)

PRIX DE CESSION

Le prix de la vente est fixé selon l'expertise immobilière du bâtiment existant soit un montant de **376 000 € HT** (avis des domaines disponible en annexe du présent appel à projet).

CARACTÉRISTIQUES

- Proposer des cellules à partir de 150m² jusqu'à 300-600m² destinée à accueillir des activités artisanales et petites industries modulables selon le besoin réel de l'entrepreneur ;
- Privilégier au moins 1 porte sectionnelle de 3m de hauteur par cellule ;
- Intégration du bâtiment dans l'environnement ;
- Favoriser dans la mesure du possible les matériaux locaux ;
- Mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Possibilité d'aménager une partie bureau dans chaque cellule, en mezzanine ou au sol ou de les livrer hors d'eau, hors d'air ;
- Intégrer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables (code de l'urbanisme L111-18-1).

La proposition pourra **inclure de façon optionnelle un ou des espace(s) commun(s)** pouvant accueillir :

- La mutualisation d'une salle de réunion/bureaux ;
- La mutualisation d'une cellule d'activités ;
- La mutualisation externe du stationnement.

CONDITIONS DE VENTE / LOCATION

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

A) GOUVERNANCE

Le présent appel à projet est engagé par la Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz, propriétaire ou concédant des sites identifiés.

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, d'un technicien de l'Agglomération, d'un architecte-urbaniste et d'un consultant d'un bureau d'étude. Le comité sera présidé par l'élu représentant de la Communauté d'agglomération.

B) 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, Pornic agglo Pays de Retz se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projet.

C) 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 et capacités techniques en immobilier d'entreprises ;**
- **Le choix du ou des lots auxquels le candidat souhaite répondre ;**
- **Le programme détaillé de son projet (pour chaque lot, si plusieurs) :**
 - 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.
- **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 (en lien avec une ou deux phases) ;
- **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 :**
 - o Montant et mode de financement des investissements prévus avec le niveau de précommercialisation ;
 - o 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 :** dépôt du permis de construire, lancement des travaux, phasage éventuel, livraison...

D) CALENDRIER INDICATIF

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

	ÉTAPES	CALENDRIER INDICATIF	
CANDIDATURE	Lancement de la phase de candidature de l'appel à projets	15 mars 2022	
	Date limite pour les questions à la MO/MOA	25 mai 2022	
	Date limite de réception des candidatures	31 mai 2022	
JURY- SÉLECTION	Sélection de l'opérateur/promoteur par le comité de pilotage	Fin juin 2022	
ACCOMPAGNEMENT	Signature d'un compromis de vente	4 ^e trimestre 2022	
	Dépôts des autorisations administratives et du permis de construire	4 ^e trimestre 2022 - 1 ^{er} trimestre 2023	
	Démarrage des travaux	Village d'artisans	Village tertiaire
		2 ^e trimestre 2023	2023/2024

CRITÈRES DE SÉLECTION

Un comité technique se réunira pour présélectionner 2 à 5 candidats par lots. A l'issue de cette sélection, une audition devant un jury sélectionnera les meilleures offres.

Le comité choisira librement, pour chaque lot, 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.**

REMISE DES CANDIDATURES

La date de remise des offres est fixée le **31 Mai 2022 inclus**.

Les projets seront à déposer à l'adresse suivante :

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération Pornic agglo Pays de Retz
2 rue du Dr Ange Guépin - ZAC de la Chaussée
44215 PORNIC Cedex

Ou par mail :

eco@pornicagglo.fr

ANNEXES

Annexe 1 : Lot n°1 – ZAE Val-Saint-Martin - Pornic

- Dossier de commercialisation (CLP, CPCAA, CPAUE, CCCT, Plan commercialisation)
- Extrait du PLU Zonage

Annexe 2 : Lot n°2 - ZAE Blavetière - Pornic

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

Annexe 3 : Lot n°3 – ZAE Le Butai – Chaumes-en-Retz

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

Annexe 4 : Lot n°4 – ZAE Pont-Béranger I - St-Hilaire-de-Chaléons

- Plans du lot et du bâtiment
- Photos du bâtiment
- Extrait du PLU Zonage
- Avis des domaines

Annexe 5 : Règlement assainissement et eaux pluviales