



APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

**REALISATION D'UN VILLAGE D'ENTREPRISES LOCAUX
D'ACTIVÉS**

**EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVÉS CHEZ CHAMOUX A
CHAVANOD**

CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT DE CONSULTATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION Objet de la consultation

1° Le contexte territorial

2° Le contexte de l'opération

3° Les attentes de la consultation

4° La commercialisation

5° Le prix de location du terrain (loyer du bail) :

6° Les critères de sélection

7° Le planning de l'opération

8° La composition du dossier de candidature

9° Choix de l'offre retenue

10° Renseignements complémentaires

11° La remise des candidatures

INTRODUCTION Objet de la consultation :

Conformément à la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015, le Grand Annecy est compétent en matière de **création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des Zones d'Activités Économiques**.

La Zone d'Activités Économiques (Z.A.E.) « Chez Chamoux » située sur le territoire communal de Chavanod fait partie de la liste des Z.A.E. relevant de compétence du Grand Annecy, actée par délibération du conseil communautaire du 13 janvier 2017.

Dans ce cadre, le programme d'extension de 3.5 hectares de la Z.A.E « chez Chamoux » située à l'arrière du parc actuel, prévoit la commercialisation de 8 lots d'environ 1 400 à 4 500 m² à destination des activités artisanales et de petites industries.

La commercialisation de ces lots est effectuée par la direction économie du Grand Annecy sous forme de **baux à construction**.

Afin de pouvoir offrir une solution aux entreprises recherchant de petites surfaces (150 à 500 m²), difficiles à trouver dans le parc immobilier existant et ne justifiant pas la mise à disposition de fonciers individuels, le Grand Annecy souhaite réserver un lot à un projet de **bâtiments modulaires multi-cellules**.

L'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (A.M.I.) est de sélectionner un opérateur pour la construction d'un **ensemble immobilier multi-cellules permettant l'accueil de petites entreprises artisanales et petites industries au sein de modules de 150 à 500 m² environ**.

I. Le contexte territorial :

Situé au cœur du sillon alpin, le Grand Annecy bénéficie d'une situation privilégiée au carrefour de grandes agglomérations, à une heure de Genève et une heure trente de Lyon ou Grenoble. Bénéficiant d'une croissance démographique et économique, le territoire compte plus de 96 000 emplois, soit un tiers des emplois du département, et plus d'emplois que d'actifs.

Cette dynamique économique repose sur 3 piliers :

- Un **socle industriel** qui se maintient et résiste avec de nombreuses entreprises de taille importante (PMI et ETI). Avec près de 1 500 entreprises, ce secteur représente plus de 30% des effectifs et 40% de la valeur ajoutée du territoire.
- Un **secteur touristique très dynamique** avec une forte image touristique liée à sa géographie et ses paysages. Ce secteur concentre plus de 2 136 entreprises, 32 000 lits touristiques et a reçu près de 3 millions de visiteurs en 2020.

- Une **économie de proximité** également très prospère, soutenue par les territoires environnant notamment le bassin genevois (près de 24 000 entreprises (BTP + services) ainsi qu'un secteur commercial soutenu.

Le principal enjeu pour le Grand Annecy est aujourd'hui de faire face à la raréfaction du foncier tout en continuant à répondre aux besoins des entreprises.

Cette rareté foncière et immobilière engendre une inflation du prix des locaux disponibles favorisant les mutations dans les zones d'activités existantes au détriment de la pérennisation du tissu économique productif.

La difficulté croissante d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités liées aux contraintes environnementales, à la nécessaire préservation d'espaces agricoles, ou à la topographie locale accentue ce problème de rareté foncière.

Le maintien de la dynamique économique du territoire nécessite donc une gestion économe du foncier, par la densification et l'optimisation d'espace.

Ce contexte, amplifié par les dispositions législatives et réglementaires, incite aujourd'hui le Grand Annecy à avoir un regard attentif sur l'évolution des fonciers économiques bâtis et non bâtis de son territoire.

L'action menée par le Grand Annecy s'articule donc autour d'une **politique volontariste de reconquête** et **de maîtrise foncière** en s'appuyant plusieurs outils :

1/ Le bail à construction (outil de maîtrise de la destination foncière), désormais mode de commercialisation unique (sauf incompatibilité technique ou juridique) des terrains publics sur l'ensemble du territoire ;

2/ une stratégie de reconquête des zones d'activités existantes par veille foncière et immobilière, visant à acquérir du foncier stratégique par préemption ou voie amiable ;

3/ en complément de ce travail sur les zones existantes, un aménagement maîtrisé et optimisé de nouvelles zones économiques.

L'extension de la Zone d'Activité « Chez Chamoux » et l'opération projetée dans le cadre de l'A.M.I. s'inscrit dans la prise en compte des **objectifs de sobriété foncière et d'exemplarité dans la commercialisation et l'aménagement de nouveaux sites économiques**.

II. Le contexte de l'opération

L'extension de la Z.A.E Chez Chamoux (Chavanod) :

Cette extension couvre environ 3,5 hectares, à l'arrière de la zone existante, située le long de la route des Creuses (RD 16).

Les études préalables ont été menées en 2020 et 2021.

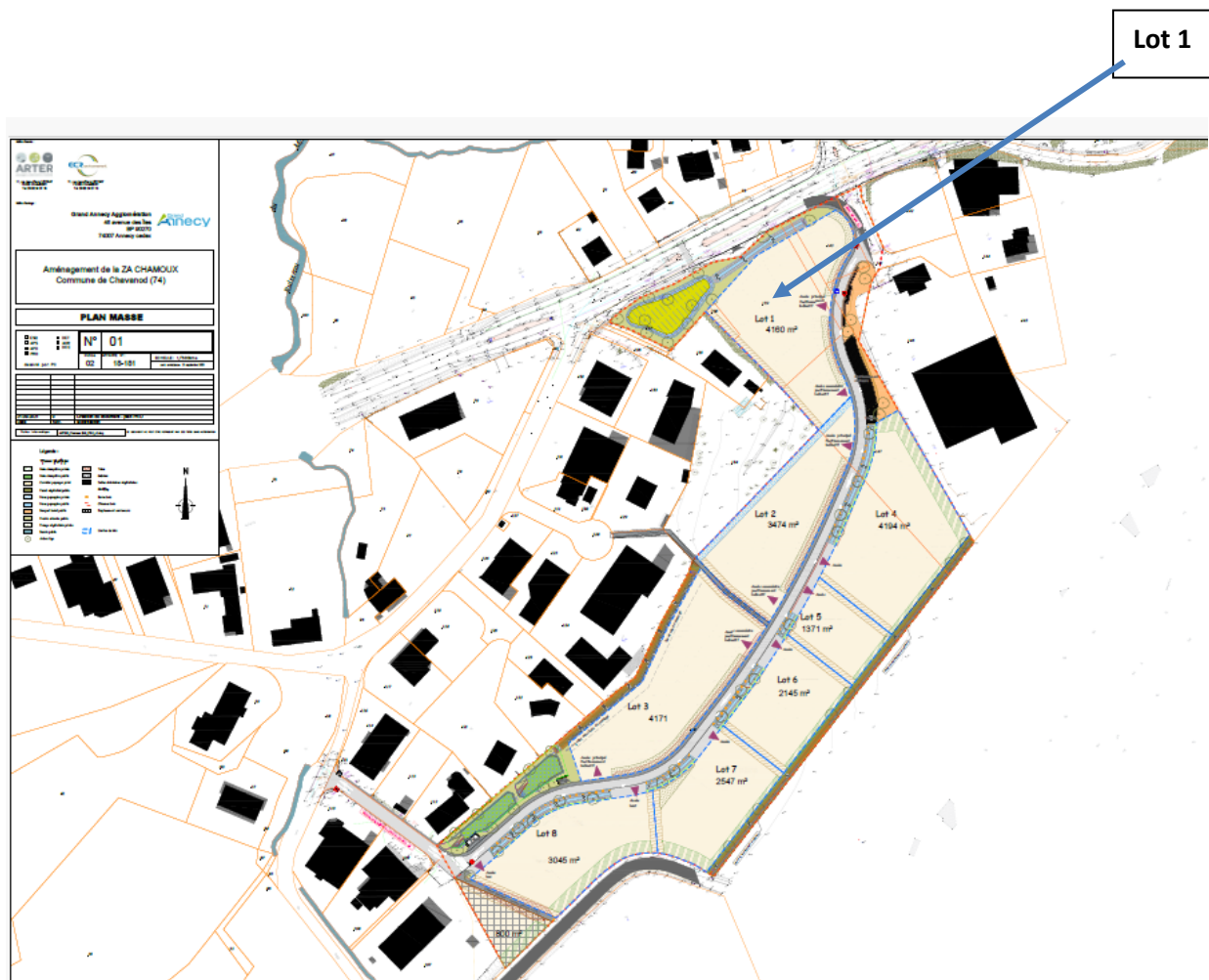
Le plan d'aménagement retenu repose sur des lots répartis de part et d'autre d'une voirie centrale, calée au plus proche du terrain naturel.

En 2022, le projet (stade PRO) a été finalisé et les dossiers réglementaires (Permis d'Aménager, modification du PLU, règlement, CCAUP) ont été préparés, déposés et validés.

Le projet prévoit la mise en place d'un rond-point sur la RD 16 qui permettra la fois de desservir l'extension et de sécuriser l'accès à la zone existante.

Les travaux de réalisation du rond-point devraient se terminer courant été 2024 et les travaux de voirie centrale début 2025.

Il est à noter que la signature des baux à construction ne peut avoir lieu afin la fin des travaux de viabilisation des lots soit début 2025.



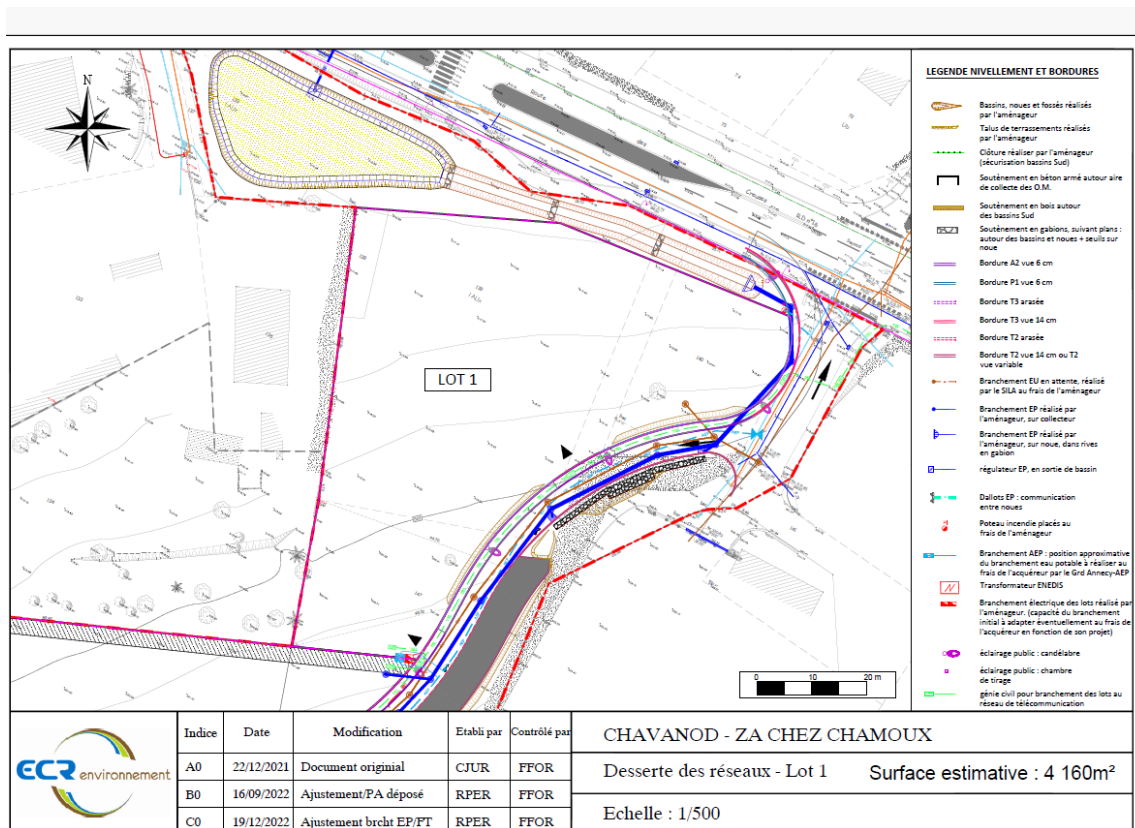
Tous les équipements publics notamment les aménagements de voirie et de réseaux jusqu'en limite des lots envisagés seront réalisés. Les branchements seront à la charge du preneur.

Le programme de locaux d'activités modulaires :

Le Grand Annecy lance un Appel à Manifestation d'Intérêt auprès de promoteurs et d'investisseurs immobiliers en vue de la construction d'un bâtiment modulaire permettant

l'accueil d'activités artisanales et de petites industries à la recherche de surfaces comprises entre 150 et 500 m² environ.

Afin d'accueillir ce programme, le lot 1, d'une surface estimative de 4 160 m², avec un objectif de vitrine visible depuis la Route Départementale 16 a été retenu :



III. Les attentes de la consultation

Dans le cadre de la consultation la collectivité portera une attention particulière aux éléments suivants :

- la **densification et une économie de foncier**,
- la **mutualisation des fonctions** (parkings, réseaux, aire de retournement...) avec optimisation des mobilités internes douces d'accès et de sortie,
- la **qualité de l'architecture proposée et l'intégration environnementale du projet**,
- la **qualité (choix constructifs, finition, pré-équipements,...), la fonctionnalité et la modularité de l'offre immobilière proposée** pour l'accueil d'entreprises artisanales et petites industries souhaitant des surfaces de 150 à 500 m² environ à la location ou à l'acquisition,
- les **délais de mise en œuvre du projet**,
- une **fourchette de prix en location et à l'achat** accessible aux TPE du territoire.

Concernant les délais, la collectivité souhaite un démarrage de la construction du projet dans un temps court, ne pouvant excéder **15 mois après la date de dépôt de la demande de PC**

Chaque lot devra être composé d'une surface majoritaire d'atelier/stockage et d'une surface complémentaire de bureaux pré-équipés modulaires en mezzanine ou en étage.

Le volume à construire devra tendre à densifier au maximum **le terrain d'assiette et offrir une image architecturale de qualité** (notamment en façade de la RD 16) en intégrant les parkings et les circulations de manière optimale.

Une offre disponible à la location et/ou à l'acquisition (cession de parts du bail à construction) devra être proposée.

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.

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...

Le candidat devra respecter le règlement et le CCAUP, annexés au présent dossier ainsi que le schéma des eaux pluviales du Grand Annecy (lien en annexe).

Tout au long de la phase d'élaboration de l'avant-projet définitif et avant le dépôt du dossier de demande de permis de construire, le candidat retenu dialoguera avec l'architecte-conseil et le paysagiste-conseil mandatés par le Grand Annecy, afin d'optimiser son projet.

IV. Commercialisation

Le service « accueil des entreprises » de la direction économie du Grand Annecy est régulièrement sollicité par des sociétés à la recherche de locaux artisanaux de 150 et 500 m². Le Grand Annecy s'engage à mettre en relation les entreprises qui la contactent avec le candidat retenu afin de faciliter la commercialisation de l'opération.

Une priorité devra être donnée aux projets ne comportant pas uniquement du stockage mais également une activité de production/fabrication sur place et aux entreprises déjà implantées sur le bassin annécien en phase développement.

La commercialisation s'effectuera en collaboration avec le service « accueil des entreprises » du Grand Annecy qui donnera un avis sur les projets présentés.

Un accompagnement à la cession de parts de baux à construction pourra également être proposé par le Grand Annecy par l'intermédiaire de son notaire.

V. Prix de location du terrain (loyer du bail) :

La commercialisation du foncier se fera par l'intermédiaire d'un bail à construction consenti à titre onéreux. Le loyer du bail sera versé sous forme de loyer-canon (loyer unique versé à la signature du bail à construction) et dont le montant est calculé, en fonction de la durée du bail choisie par le preneur, sur les bases suivantes :

- pour une durée de 50 ans : 65 € HT/m² de terrain ;
- pour une durée de 60 ans : 80 € HT/m² de terrain ;
- pour une durée de 70 ans : 90 € HT/m² de terrain.

Ces prix, valables uniquement pour les terrains destinés aux activités industrielles, logistiques et artisanales, sont indiqués sous réserve de l'avis que le service des Domaines émettra dans le cadre de l'application de la convention « pour la mise en place de la relation de confiance en matière d'évaluation domaniale » que le Grand Annecy a signé avec la DDFiP 74. Cette convention s'appuie sur la grille de prix indiquée ci-dessus.

Le versement intégral du loyer-canon se fait à la signature du bail qui fait l'objet d'un acte notarié.

VI. Critères de sélection

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

- Références du candidat et de ses partenaires (constructeurs, investisseurs, architecte),
- Caractère complet du dossier de candidature demandé (voir ci-dessous),
- Garanties financières du promoteur (ou de l'investisseur) et plan de financement de l'opération,
- Qualité architecturale du projet représentant une vitrine du programme d'extension de la zone,
- Qualité, fonctionnalité et modularité de l'offre immobilière résultant notamment du plan-masse et des solutions techniques proposées (procédé constructif, matériaux, équipements et niveau de finition des locaux),
- Engagement en matière environnementale au-delà des prescriptions du règlement (performances énergétiques, choix des matériaux, bilan carbone de l'opération, innovations environnementales...)
- Engagement sur des délais de mise en œuvre : soit ceux énoncés au point III du présent document, soit sur des délais plus courts.
- Fourchette minimum et maximum des prix envisagés au m² en location ou en acquisition (cession de parts du bail).

VII. Le planning de l'opération

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Lancement consultation : **19 décembre 2024**
- Date limite de retour des candidatures : **28 février 2025**
- Audition des candidats (jury en présentiel) : **mars/avril 2025** (date à confirmer)
- Choix du lauréat : **30 avril 2025**
- Dépôts des autorisations administratives et du permis de construire : **15 juin 2025**
- Signature d'une promesse de bail sous conditions suspensives (si demande) : **30 juin 2025**
- Signature du bail à construction : soit à l'issue de la période de recours sur PC (**Décembre 2025**) soit au maximum 12 mois après la date de signature de la promesse de bail, **donc au plus tard 30 juin 2026**
- Démarrage des travaux : **Septembre 2026 au plus tard.**

VIII. Composition du dossier de candidature

Le dossier de candidature comprendra obligatoirement :

- une lettre de candidature signée incluant :
 - ✓ Un engagement à déposer un PC sur la base d'un projet définitif respectant « au plus près » les intentions présentées dans le dossier de candidature (choix architecturaux, plan de masse, modularité, procédés constructifs et matériaux utilisés)
 - ✓ un engagement sur les délais de lancement de la construction énoncés aux points III et VII du présent cahier des charges ou s'ils sont plus courts, de ceux annoncés par le candidat dans son dossier de candidature.
 - ✓ le rappel de la fourchette des prix envisagés à la location et la vente pour les ateliers modulaires,

NB : En cas de non-respect des deux premiers engagements, le Grand Annecy pourra stopper la démarche et sa relation avec le candidat retenu dans le cadre du présent AMI, sans que celui-ci puisse se prévaloir de quelconques dommages et intérêts.

- un **mémoire de présentation** comportant :
 - 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 et de ses références relatives à des projets de bâtiments d'activités,

- une présentation des moyens humains et matériels, déclaration indiquant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les opérations équivalentes au cours des trois dernières années.
- 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 mettant notamment en relief les choix techniques envisagés (procédés de construction, matériaux, équipements et niveau de finition des locaux) ainsi que la fonctionnalité et la modularité du programme,
 - un plan de masse de principe du projet,
 - une perspective du projet qui fasse apparaître les intentions architecturales,
 - un document spécifique sur les engagements environnementaux en accord avec les préconisations du règlement et du CCAUP,
 - une présentation de la stratégie commerciale, de l'expertise et savoir-faire dans la commercialisation de locaux artisanaux et industriels, ainsi que la vision du marché local,
 - une présentation des expériences dans le montage de villages d'entreprises équivalents.
- une fourchette de prix (minimum-maximum) proposé pour la location et/ou la vente (cession de parts du bail).

IX. Choix de l'offre retenue

Le jury sera composé de

-Madame Ségolène GUICHARD, vice-présidente relocalisation de l'économie, industrie et ressources humaines au Grand Annecy,

-Monsieur Franck BOGEY, maire de Chavanod,

-Les directions de l'économie (service accueil des entreprises zones d'activités), de l'aménagement opérationnel et de l'action environnementale du Grand Annecy.

-L'architecte-conseil en charge de l'analyse de la conformité des projets avec le règlement de la Zone d'Activités.

Les candidats non retenus seront informés par mail, le nom du candidat retenu leur sera fourni.

Tous litiges relatifs à la présente procédure seront, en l'absence d'accord amiable, soumis au Tribunal Administratif de Grenoble.

X. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats pourront prendre contact **uniquement par mail** avec le Grand Annecy

Franck Collomb-Gris : fcollomb-gris@grandannecy.fr

Frédéric Mathieu : fmathieu@grandannecy.fr

Une visite sur site facultative peut être organisée pour chacun des candidats dans les mêmes conditions pour chacun.

Le délai maximal pour poser des questions à la collectivité est fixé à **15 jours précédant la date finale de remise des candidatures.**

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

XI. 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 :

46 avenue des îles 74 000 Annecy

au plus tard le **28 février 2025 à 12h**

Pièces jointes :

Annexe 1 : CCAUP Extension Chez Chamoux

Annexe 2 : Règlement Extension Chez Chamoux

Annexe 3 : Cahier des limites des prestations techniques Chez Chamoux

Annexe 4 : Rapport d'étude géotechnique Chez Chamoux

Annexe 5 : Etude de sol Chez Chamoux

Annexe 6 : Etude perméabilité Chez Chamoux - Plan de composition

Annexe 7 : Règlement Eaux Pluviales

Annexe 8 : Zonage Eaux Pluviales

Annexe 9 : Schéma général Eaux Pluviales

Annexe 10 : Plan réseaux secs Chez Chamoux

Annexe 11 : Olan réseaux humides Chez Chamoux

Annexe 12 : Plan lot 1 format pdf

Annexe 13 : Plan lot 1 format dwg