

ZAC NANGISACTIPOLE



Cahier de consultation des concepteurs

Ilot 7

Novembre 2022



Sommaire

Préambule	1
1) Présentation de l'opération.....	2
a - Localisation du projet.....	2
b - Contexte et enjeux.....	3
c - Le programme prévisionnel.....	4
d - Le contexte technique et réglementaire.....	4
2) Objet de la consultation.....	5
a - Caractéristiques générales de l'ilot	6
b - Programmation attendue	6
c - Contexte architectural et paysager.....	6
d - Qualité architecturale	7
e - Paysagement.....	7
3) Déroulement de la consultation.....	7
a - Le dossier de candidature	7
b - L'offre.....	8
c - Critères d'évaluation des candidatures et des offres	9
d - Auditions	9
e - Calendrier	9
f - Transmission des candidatures et des offres	9
g - Composition du jury	10
4) Pièces du dossier de consultation.....	10

Préambule

La ZAC NangisActipole de 25 ha située sur la commune de Nangis entre Melun et Provins (RD619) a la vocation d'accueillir des TPE/PME-PMI.

Un tiers des établissements du territoire a moins de 3 ans. Ces entreprises représentent un potentiel de croissance qu'il convient d'accompagner et de soutenir par le développement d'une offre immobilière adaptée aux jeunes entreprises. Un autre gros tiers, est constitué d'entreprises qui ont entre 2 et 10 ans d'ancienneté. Elles sont en recherche d'immobilier leur permettant de poursuivre leur parcours de croissance.

La collectivité locale est consciente que l'offre foncière seule ne peut répondre à tous les types de demandes, c'est pourquoi elle souhaite compléter le parcours résidentiel des entreprises par la création d'une offre immobilière modulable et proposée à la location.

Situé en entrée de ville, l'ilot objet de l'étude constitue une vitrine pour le territoire, c'est pourquoi, la prise en compte de son emplacement, visible de la route, est un élément primordial. Cette situation représente un véritable enjeu en termes d'attractivité.

L'objectif que se sont donné les collectivités locales est de ne pas reproduire le modèle des entrées de ville des années 70 – avec toutes les problématiques qu'elles entraînent. Ainsi dans ce projet, la qualité architecturale, paysagère et la prise en compte de l'environnement sont des axes majeurs.

1) Présentation de l'opération

a - Localisation du projet

La ZAC NangisActipole se situe sur la commune de Nangis (Communauté de communes la Brie Nangissienne, 77).

La commune est à 60 km de Paris, à 28 km de Melun, à 15 minutes de l'A5 et de la RN4. La commune s'étend sur 24 km² et accueille 9 059 habitants en 2022. La gare SNCF de Nangis est reliée à la Gare de l'Est, ligne P du Transilien.

La Communauté de Communes de la Brie Nangissienne regroupe 20 communes et près de 28 200 habitants (INSEE 2020).

Le site retenu (lieu-dit « la Garenne du Châtel ») est situé à l'extrémité Nord Est de l'urbanisation communale. Il constitue une zone de transition entre les espaces agricoles et urbains Il est marqué par une faible déclivité avec une pente moyenne inférieure à 0.5%, principalement orientée dans un axe Nord-Sud.

Bordé au Sud par la RD 619, dite Route de Provins ou Route de Paris à Bâle, il fait face à une zone industrielle existante située de l'autre côté de la RD 619. Cette zone, d'une surface de 15 ha, accueille 34 entreprises de type industriel (fonderie, fabrication de matières plastiques, matériel et outillage agricole, transports routiers, équipement industriel, ...), les autres étant implantées en diffus dans le tissu urbain.

Il est bordé à l'Ouest par un petit secteur d'activités existant (garage notamment), dont il constituera la continuité directe.

L'ensemble de cette zone est situé au nord de la voie ferrée SNCF, relativement éloigné des zones d'habitations.

Plan de situation de la ZAC à l'échelle de la Commune



Le présent cahier des charges des promoteurs s'applique à l'ilot 7, situé en entrée de la ZAC et le long de la départementale



Périmètre d'intervention – ilot 7

b - Contexte et enjeux

L'aménagement de la ZAC NangisActipole s'inscrit dans une démarche de **prolongement de la zone industrielle existante** afin de répondre à la demande des entreprises locales de plus en plus nombreuses à solliciter les collectivités pour soutenir le développement économique du territoire.

Les ilots colorés en bleu sur le plan ci-dessus sont réservés ou en cours d'instruction de PC. Les implantations prévues :

- Ilot 1 : entreprise de logistique,
- Ilot 2 : espace de coworking et location de bureaux,
- Ilot 4 : construction de cellules dédiées à des entreprises en location ou à la vente de 300 à 600 m² (bâtiment de 5 000 m²)
- Ilot 5 : entreprise industrielle.

Le service économique de la Communauté de communes est très sollicité par des demandes d'implantation à 90 % à la location de petites et moyennes cellules (entre 100 et 800 m²). A ce jour, il n'a aucune offre à proposer à cette vingtaine de demandes.

Par ailleurs, sur la commune de Nangis, un incubateur a été créé pour aider les start ups dont l'activité est liée à la « transition énergétique et écologique ». Pour compléter cette première étape du parcours résidentiel des entreprises sur le territoire, ce dernier doit pouvoir proposer à ces entreprises prometteuses dans leur développement et donc de création d'emplois, une offre de petits locaux à la location.

Acteurs et gouvernance

La Communauté de Communes de la Brie Nangissienne a la responsabilité des sujets de développement économique sur son territoire – et ainsi le projet d'aménagement économique de la ZAC sur la Commune de Nangis.

Ici Aménagement 77 pilote cet appel à candidature - en étroite collaboration avec la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne.

Les deux entités susmentionnées composent le comité de commercialisation qui valide les demandes d'implantation-au sein de la ZAC.

Objectifs du projet d'aménagement de la ZAC

- Favoriser le développement économique local en proposant une nouvelle offre foncière viabilisée, notamment à destination des TPE/PME-PMI ;
- Répondre aux demandes des entreprises qui sollicitent régulièrement la Commune et la Communauté de Communes pour s'implanter ou se développer ;
- Renforcer le bassin d'emplois du territoire en créant les conditions de l'installation de nouvelles entreprises ;
- Maitriser les orientations urbanistiques et paysagères par le biais d'une réflexion d'ensemble cohérente et harmonieuse.

c - Le programme prévisionnel

Le souhait de la collectivité est de pouvoir accueillir des entreprises en création et/ou en développement créatrices d'emploi sur le territoire. La mixité d'activités sera également favorisée.

Il est attendu la création d'au minimum 4 000 m² de surface de plancher par hectare.

d - Le contexte technique et règlementaire

Plan Local d'Urbanisme

La Commune est dotée d'un PLU auquel les projets devront se conformer. Ce document est disponible en ligne sur le site internet de la Commune de Nangis, en cours de révision.

NangisActipole est située en Zone Uxe dédiée plus particulièrement aux activités économiques à caractère industriel, artisanal, d'entrepôt et de commerce de gros.

Cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE)

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, un CPAUPE a été produit. Ce document s'applique à l'ensemble de la ZAC. Les preneurs doivent respecter les prescriptions exposées dans ce document. Ces prescriptions seront contractuellement opposables aux acquéreurs dans le cadre des contrats de cession des terrains qui seront signés avec Aménagement 77.

Dossier Loi sur l'eau

Dans le cadre de la réglementation portant sur les IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités) le projet d'aménagement a fait l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'eau. Ce document induit des obligations pour les preneurs de lot. Le dossier loi sur l'eau est annexé au présent cahier de consultation.

Topographique et géotechnique

La topographie du site offre une grande visibilité et détermine les bassins versants (avec une pente moyenne de 0,5%, orientée Nord-Sud). Sur le plan géotechnique des études ont été réalisées. Le rapport est joint au présent document.

2) Objet de la consultation

La présente consultation vise la désignation d'un groupement pour l'acquisition, la conception et la réalisation d'un projet immobilier sur l'ilot 7 de la ZAC NangisActipole sur Nangis - Communauté de communes Brie Nangissienne.

Il s'agit ainsi d'une consultation globale portant sur les aspects suivants :

- La conception architecturale et paysagère
- La stratégie programmatique
- La promotion immobilière
- L'ambition environnementale

a - Caractéristiques générales de l'ilot



L'îlot 7 se situe en bordure de la départementale.

Il s'étend sur 15 063 m².

b - Programmation attendue

De nombreuses réflexions concernant le programme de la ZAC ont été menées – et plus spécifiquement encore pour les futures activités de l'îlot 7 situé en entrée de ville. Ces réflexions visent à prévoir un programme cohérent et représentatif des besoins du territoire.

La fiabilité de ce programme dans son environnement et à long terme est une priorité pour la collectivité. Il s'agit ainsi d'implanter des activités adaptées et pérennes. La fiabilité programmatique des projets sera étudiée en détail par le jury.

La programmation attendue sur ce lot est exclusivement destinée à des TPE/PME/PMI en complément de l'offre prévue sur l'îlot 4.

Les projets soumis doivent intégrer une offre de petits locaux avec des cellules inférieures à 300 m², en accession à la propriété ou en location. Si la mixité des approches (location ou vente) peut être envisagée, elle devra néanmoins être commercialement argumentée et devra être spatialement cohérente (→ volonté d'éviter l'alternance entre propriétaires-occupants et locataires, sur une même unité bâtie).

Les candidats devront attentivement justifier des choix programmatiques proposés (répartition ateliers/bureaux ; niveaux de prestations ; fonctionnalités des bâtiments, etc.).

La justification des choix programmatiques opérés sera réalisée par le biais de la transmission de données complètes : études de marché, courriers d'intérêts d'investisseurs ou d'entreprises...).

Si une ou plusieurs activités mentionnées ci-dessus ne figurent pas dans les projets des candidats, ceux-ci devront expliquer en détail les raisons de leurs choix.

Le jury attendra des candidats une excellente appropriation des enjeux locaux et une motivation qui devra se démontrer à travers une programmation volontariste.

c - Contexte architectural et paysager

La situation du projet en entrée de ville, celle du lot au sein de l'opération, la topographie des environs du site induisent des attentes importantes concernant les qualités architecturales et paysagères du projet.

d - Qualité architecturale

Le CPAUPE précise les exigences contractuelles à respecter concernant les implantations, les formes urbaines et les matériaux qui doivent être mis en œuvre.

D'une façon générale, la CCBN et Aménagement 77 seront particulièrement attentifs au soin apporté à l'esthétique du projet, la matérialité, les formes bâties et la durabilité des qualités architecturales annoncées.

e - Paysagement

Le paysagement est un enjeu fort du projet. Le jury attendra des candidats qu'ils portent une attention particulière à cet aspect.

3) Déroulement de la consultation

La consultation va se dérouler en une seule phase et les candidats devront présenter deux documents

a - Le dossier de candidature

Les candidats devront remettre une note de présentation traitant les sujets suivants :

- Présentation du candidat ou du groupement
 - o Les entreprises devront exposer leurs activités, leurs domaines d'expertise et leurs chiffres (CA, effectifs, ancienneté...) ainsi que leurs références. Les personnes en charge du projet au sein de ces entités se présenteront également en mettant en avant leur expérience. Le rôle de chacun dans le présent projet doit être expliqué (10 pages maximum)
- Compréhension du contexte et des enjeux du projet : dans une note de 2 pages maximum les candidats devront démontrer leur connaissance du territoire et leur appropriation des enjeux de l'opération.

b - L'offre

La réponse formulée par chaque candidat devra être claire et précise.

Elle devra impérativement comprendre les éléments suivants :

Pièces écrites

- Notice descriptive du projet : dans un document de 15 pages maximum, le candidat décrit et justifie son projet sur les éléments suivants :
 - Architecture, paysage et insertion urbaine
 - Programme et stratégie commerciale
 - Réflexion sur le fonctionnement de la circulation et la gestion du stationnement
 - Qualité et ambition environnementale
 - Valorisation foncière
 - Bilan financier prévisionnel
 - Des annexes pourront être transmises par ailleurs pour compléter le propos issu du document principal.



Pièces graphiques

- Plan masse de l'ensemble du projet
- Plans de niveaux des constructions
- Plan paysager
- 2 perspectives depuis les angles indiqués ci-contre

Eventuellement, zooms jugés utiles sur des aspects spécifiques du projet

L'attention des candidats est attirée sur l'importance accordée à la cohérence et la fiabilité de la programmation qui seront proposées. Si le mix programmatique est insuffisamment étayé et n'est notamment pas accompagné d'une analyse du marché, le jury ne pourra pas accueillir favorablement le dossier.

S'agissant du bilan financier prévisionnel, les candidats devront impérativement l'avoir transmis au format Excel. Les niveaux d'honoraires et de marge devront apparaître de façon parfaitement claire et assumée. La SEM Aménagement 77, par expérience en tant qu'opérateur immobilier, et par expérience d'aménageur, n'hésitera pas à interroger les candidats sur les différents postes budgétaires présentés.

Cette méthode se justifie très logiquement de cette façon : les acteurs publics et parapublics ayant pris les risques et la responsabilité d'engager depuis de longue date un travail préparatoire long, important et onéreux, visant à permettre l'émergence du projet, ces mêmes acteurs publics et parapublics seront légitimement attentifs à ce que le projet de promotion immobilière soit réalisé dans des conditions financières équilibrées entre la rémunération du risque pris par l'opérateur immobilier et la nécessité d'une juste valorisation des terrains de la ZAC.

Enfin, deux éléments à prendre en compte :

1. Une lettre d'offre d'acquisition formelle devra être intégrée au dossier. Celle-ci fera impérativement apparaître les conditions contractuelles d'acquisition proposées par le candidat. En tout état de cause, la capacité d'engagement et la minimisation des conditions suspensives demandées seront des éléments regardés attentivement par le jury.
2. La construction devra être lancée en blanc.

c - Critères d'évaluation des candidatures et des offres

Les candidats seront étudiés en prenant en considération notamment les critères suivants :

- Cohérence de la composition du groupement
- Capacité financière, technique et professionnelle
- Compréhension et appropriation du contexte et des enjeux du projet et du territoire
- Motivation et intérêt des intentions formulées

Les projets soumis par les candidats seront étudiés et départagés au regard des critères suivants :

- Qualités architecturales et paysagère
- Cohérence programmatique
- Respect du CPAUPE
- Ambition environnementale et énergétique
- Niveau de charge foncière
- Conditions contractuelles d'acquisition proposées

Cette liste de critères n'est pas exhaustive, elle n'est ici fournie qu'à titre indicatif pour permettre aux candidats d'appréhender les attentes du jury.

d - Auditions

Les candidats retenus par le jury seront conviés aux auditions.

Les auditions dureront environ 1h30 par candidat. Dans un premier temps, le groupement présentera son projet. Dans un second temps le jury fera part de ses avis, interrogations et demandes.

A l'issue des auditions, les candidats pourront apporter des modifications à leur offre.

e - Calendrier

L'analyse de ces offres se déroulera en plusieurs temps, décrits dans le planning suivant.

- **Phase de candidatures**
 - o Publication du présent dossier : 21 novembre 2022
 - o Date butoir de rendu des offres : 17 février 2023 à 17h00
 - o Jury : 3 mars 2023
 - o Audition : 10 mars 2023
 - o Attribution : 17 mars 2023

Il est à noter que d'autres échanges entre les candidats et Aménagement 77 pourront être organisés si le jury l'estime nécessaire. Les dates seront alors communiquées au fur et à mesure.

f - Transmission des candidatures et des offres

Les offres sont à transmettre en version dématérialisée à Christophe POULIQUEN et Lydie BENKO :

Christophe POULIQUEN
Chargé de mission développement économique & touristique
c.pouliquen@brienangissienne.fr
06.30.74.72.01

Lydie BENKO
Directrice du développement
lbenko@amenagement77.fr
06 89 90 07 50

Christophe POULIQUEN pourra répondre aux éventuelles questions des candidats en cours de consultation.

g - Composition du jury

Le jury sera composé d'élus de la commission économique, de techniciens de la Communauté de communes de la Brie Nangissienne ainsi que le coordinateur de ce projet chez Aménagement 77.

4) Pièces du dossier de consultation

Pour compléter ce cahier des charges, pourront être transmis les éléments suivants par simple demande par mail à Christophe POULIQUEN et Lydie BENKO (cf. adresses mail ci-dessus)

- **Les engagements contractuels entre l'aménageur et le lauréat :**
 - Le CPAUPE applicable à l'ensemble de la ZAC
- **Les contraintes règlementaires à respecter :**
 - Le PLU est accessible ici : [PLU de Nangis et plan de zonage](#)
- **Les plans :**
 - Plan Autocad de la ZAC en DWG
- **Les études réalisées sur le secteur :**
 - L'étude d'impact réalisée dans le cadre de la création de la ZAC
 - Le rapport géotechnique
 - Dossier loi sur l'eau

Dans un souci d'égalité si un document supplémentaire est transmis à un candidat (à sa demande ou à l'initiative du maître d'ouvrage urbain) en cours de consultation le document sera également communiqué aux autres candidats.

