



DOSSIER DE CONSULTATION

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SICOVAL

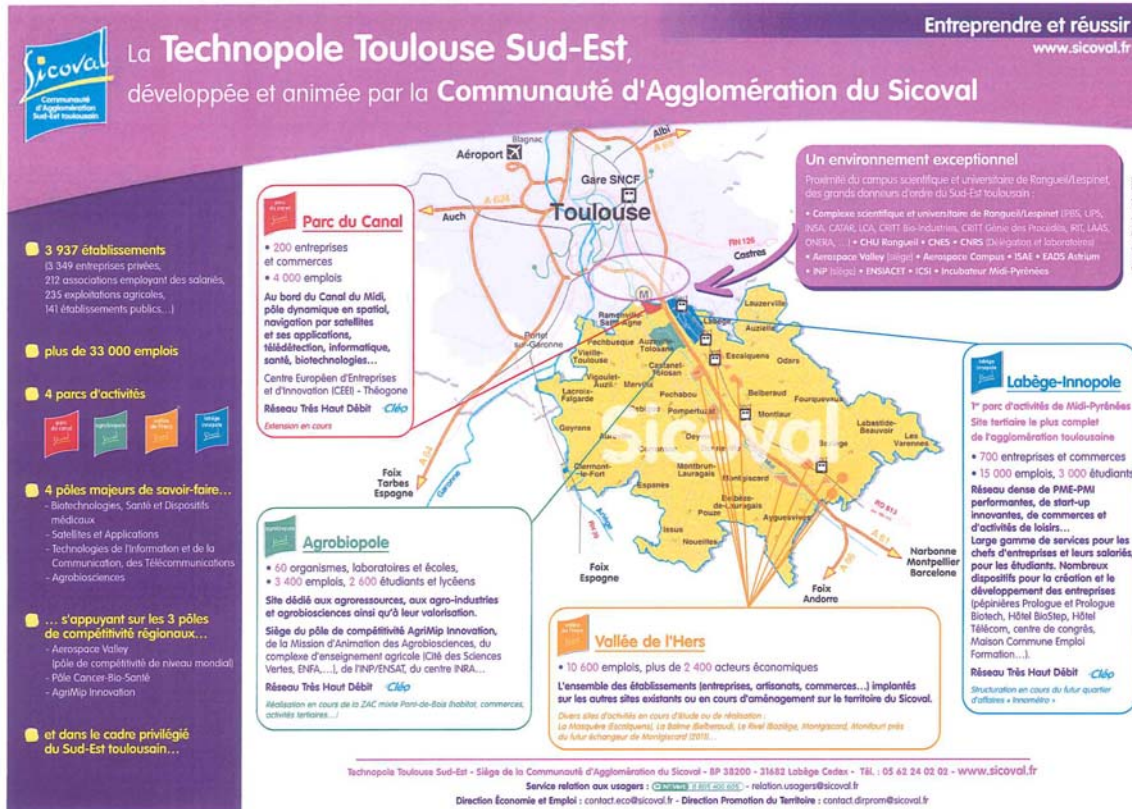
**APPEL A PROJETS POUR
LA CONCEPTION ET REALISATION
D'UN PROGRAMME IMMOBILIER DESTINE A
L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

Commune d'Ayguesvives

Préambule :

La communauté d'agglomération du Sicoval s'étend sur un territoire d'environ 25 000 hectares comprenant 36 communes et compte 70 000 habitants.

Depuis plus de 30 ans, la communauté d'agglomération du Sicoval est une terre d'innovation résolument tournée vers l'avenir. Avec plusieurs parcs d'activités, elle compte 3937 entreprises, artisans, commerces et plus de 33 000 emplois.



Dans le cadre de ses statuts (délibération n° 2004-174 du 04/10/2004 entérinée par l'arrêté préfectoral du 23/12/2004) et au titre de ses compétences obligatoires : « le développement économique » et « l'aménagement de l'espace communautaire » (articles III-1 et III-2 du chapitre I), **la communauté d'agglomération du Sicoval aménage, commercialise et entretient les parcs d'activités de la Technopôle Toulouse Sud-Est (label regroupant les sites et dispositifs créés par le Sicoval pour le développement économique de son territoire).**

Elle favorise ainsi, l'emploi et la création de richesses pour les 36 communes qui la composent.

Elle veille également aux grands équilibres du territoire et dans ce cadre, elle souhaite développer le secteur Sud de son territoire qui, grâce à l'ouverture dès 2011 d'un échangeur autoroutier et son raccordement aux infrastructures existantes (RD16 et RD813), va acquérir une position stratégique aux portes Sud-Est de l'agglomération de Toulouse et marquer l'entrée Sud du territoire.

Le secteur d'En Rouzaud situé en continuité de la zone d'activités de Labal Prioul, à Ayguesives a donc été identifié pour permettre l'arrivée sur le territoire de nouveaux secteurs d'activités de proximité (hors activités commerciales) ou des activités à vocation de loisirs.

Le Sicoval cherche un opérateur/investisseur/utilisateur accompagné d'une équipe comprenant un architecte et un paysagiste pour réaliser un programme immobilier innovant destiné à l'accueil d'activités économiques génératrices d'emplois. Ces activités devront assurer la cohésion de l'ensemble et garantir la valorisation de l'environnement très sensible marqué par la proximité immédiate du Canal du Midi et d'un nœud d'échanges routiers important.

I - Objet du cahier de consultation :

Le présent cahier de consultation a pour objet de définir le descriptif des prestations attendues du ou des porteurs de projet.

II – Présentation du contexte et données du programme :

II.1 - Le terrain :

La prestation repose sur une assiette foncière d'environ 5 hectares comprise entre le Canal du Midi et la RD813, au droit du futur barreau autoroutier en cours de réalisation.

L'accès sera obligatoirement issu du futur giratoire aménagé au carrefour de la RD813 et du futur barreau autoroutier. Une voie de desserte interne devra obligatoirement être créée pour assurer la connexion avec la voie existante desservant la zone d'activités limitrophe de Labal Prioul.

Le site retenu comprend quelques activités économiques qui demandent à être restructurées et un camping.

Pour ce qui concerne ce camping plusieurs options sont possibles :

- son maintien,
- sa suppression pour réinvestir son territoire,
- sa modification en terme de surface et de destination...

Nota :

Le Sicoval n'est pas propriétaire du foncier à ce jour, mais il le maîtrise urbanistiquement.

II.2 - Respect de la topographie des lieux et insertion dans le site :

Le projet devra prendre en considération les contraintes du site pour garantir sa bonne intégration dans le paysage.

Il devra présenter une clarté d'organisation et offrir un parti architectural optimisant la valorisation du site.

La proximité immédiate du Canal du Midi est un atout mais aussi une contrainte qu'il ne faudra pas négliger dans la conception du projet pour garantir une harmonisation entre l'ouvrage classé au patrimoine mondial de l'humanité : l'UNESCO, et les bâtiments d'activités économiques projetés.

II.3 – Programme de construction et prise en compte de l'environnement :

Le programme de construction est libre, mais en raison de la proximité immédiate du Canal du Midi, il devra s'harmoniser avec l'ouvrage et proposer des solutions garantissant sa protection et sa valorisation.

D'autre part, le projet devra respecter les règles définies dans le document annexe (règlement de zone) et répondre à des objectifs de développement durable et de lutte contre l'effet de serre pour en faire un programme exemplaire sur le territoire du Sicoval.

Plus précisément, et afin de fixer la règle pour les différents arbitrages, la communauté d'agglomération du Sicoval définit ci-dessous les priorités environnementales qu'elle entend voir mettre en œuvre sur cette opération :

- la gestion de l'énergie
- le confort (qualité acoustique, viabilité des locaux,...),
- la santé et la qualité de l'air,
- la gestion de l'eau,
- la gestion des déchets,
- la gestion du chantier,
- la maîtrise des coûts d'exploitation.

a – gestion de l'énergie

o - Qualité énergétique

Les niveaux de performances et d'exigences techniques proposés pour la gestion de l'énergie sont supérieurs à ceux de la réglementation thermique en vigueur. L'investisseur s'engage à travailler sur la qualité de l'enveloppe et les dispositions passives (implantation, volumétrie, transparence, niveau d'isolation...) des bâtiments.

b – Confort

Chaleur, humidité, acoustique, visuel sont autant de paramètres à intégrer à la conception des locaux pour assurer le confort des usagers. Pour cela, l'investisseur pourra :

✓ Lutter contre les surchauffes estivales en :

- minimisant les ouvertures au sud-ouest et à l'ouest,
- généralisant, au minimum, la Ventilation Mécanique Contrôlée hygroréglable (le renouvellement d'air est régulé en fonction de l'humidité ambiante)
- recherchant autant que possible des dispositions permettant de faciliter la ventilation nocturne.

✓ Garantir au moins 2 % de facteur de lumière du jour moyen (soit 200,lux) afin de procurer un confort visuel adapté aux activités.

c- Santé et qualité de l'air

La construction est durable, ses effets sur la santé le sont aussi. Les bâtiments ont des durées de vie importantes. Ils ont donc des conséquences à court mais aussi à long terme sur la qualité sanitaire des locaux, qualité de l'air, absence de métaux lourds...

L'investisseur s'engage à adopter des matériaux dont l'impact sur la santé est moindre et permet de prévenir les risques pour la santé des résidents mais aussi du personnel de chantier.

d- Gestion de l'eau

L'investisseur s'engage à travailler sur la réduction des consommations d'eau potable (réseau performant, appareils économes en eau) et sur la gestion des eaux pluviales (maîtrise des surfaces imperméables, réutilisation d'eau de pluie...).

La mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées pourra être étudiée.

e- Déchets

L'investisseur respectera les recommandations du service déchets et du service relation aux usagers du Sicoval .

f- Gestion de chantier

Une gestion type « chantier vert » sera appréhendée concernant la réalisation des bâtiments prenant en compte :

- ✓ l'information aux riverains,
- ✓ l'information au personnel de chantier,
- ✓ la maîtrise des nuisances : sonores, trafic,
- ✓ la limitation des gênes dues aux poussières et à la boue,
- ✓ la gestion, le tri et la valorisation des déchets,
- ✓ la gestion des risques liés aux activités de chantier

II.4 – Règles d'urbanisme en vigueur :

La Z.A.C. a été créée par délibération du Conseil de Communauté du 5 octobre 2010.

Le document d'urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Ayguesvives est en cours d'élaboration. Le règlement n'est pas finalisé, mais à titre indicatif, il est joint à la présente consultation.

II.5 – Programme économique :

La ZAC est destinée à des activités économiques de proximité (hors activités commerciales) ou à des activités de loisirs auxquelles pourrait être intégré une piscine intercommunale que le Sicoval souhaite accueillir dans le Sud de son territoire.

Quelque soit le programme proposé celui-ci devra être innovant et garantir une valorisation de l'environnement immédiat très sensible marqué par la présence du Canal du Midi.

Nota :

1 - Dans le cas où le projet développe l'option « piscine », l'équipement devra comprendre un bassin couvert de 500 à 600 m² autour duquel gravitera des activités de plein air et de détente. L'équipement devra faire partie intégrante du programme immobilier.

2 - Le périmètre de la ZAC est occupé actuellement par un camping, le devenir de ce camping n'est pas défini. Plusieurs options sont possibles :

- son maintien,
- sa suppression pour réinvestir son territoire,
- sa modification en terme de surface et de destination...

Pour optimiser l'accueil et le développement du programme, les montages suivants pourront être envisagés :

A) Vente de foncier à un promoteur/investisseur capable de proposer une offre immobilière sur tout ou partie du terrain.

Une mixité de l'offre tant dans la typologie que dans son format (surfaces dédiées aux TPE et PME), et que dans sa commercialisation (location ou accession à la propriété) sera privilégiée.

Les activités proposées devront préalablement être identifiées et recevoir une validation de la part du Sicoval.

Aménagements et viabilisation :

La communauté d'Agglomération du Sicoval s'interroge sur les conditions de réalisation des aménagements nécessaires à l'urbanisation de la ZAC.

-Soit l'aménagement est réalisé en régie directe et le Sicoval commercialise des terrains viabilisés.

-Soit l'aménagement est concédé.

Prix de cession des terrains :

Le tarif sera déterminé en fonction des facteurs de commercialité du secteur. Toutefois, il est demandé aux candidats de proposer un prix d'achat du m² de terrain ou de m² SHON.

Ils devront présenter une proposition argumentée de prix d'achat pour les terrains non équipés ainsi que pour des terrains viabilisés et un bilan financier détaillé de l'opération pour chacun des scénarios de viabilisation proposé.

Phasage de réalisation :

Les constructions et aménagements devront être réalisées sur une période maximale de 5 ans à dater de la signature du compromis de vente.

Si les programmes doivent comporter plusieurs tranches, les cessions foncières se feront tranche par tranche et seront conditionnées à la réalisation effective des travaux.

Des négociations pourront être engagées avec les candidats. Elles permettront d'ajuster le projet en fonction des besoins et attentes de chacune des parties et d'arrêter définitivement un prix de cession de terrain ou de SHON.

B) Vente de foncier en gré à gré a des PME qui réaliseront leur immobilier en compte propre.

Les activités proposées devront préalablement être identifiées et recevoir une validation de la part du Sicoval.

Aménagements et viabilisation :

La communauté d'Agglomération du Sicoval s'interroge encore sur les conditions de réalisation des aménagements nécessaires à l'urbanisation de la ZAC.

-Soit l'aménagement est réalisé en régie directe et le Sicoval commercialise des terrains viabilisés.

-Soit l'aménagement est concédé.

Prix de cession des terrains :

Le tarif sera déterminé en fonction des facteurs de commercialité du secteur. Toutefois, il est demandé aux candidats de proposer un prix d'achat du m² de terrain ou de m² SHON.

Ils devront présenter une proposition argumentée de prix d'achat pour les terrains non équipés ainsi que pour des terrains viabilisés et un bilan financier détaillé de l'opération pour chacun des scénarios de viabilisation proposé.

Phasage de réalisation :

Les constructions et aménagements devront être réalisées sur une période maximale de 3 ans à dater de la signature du compromis de vente.

Si les programmes doivent comporter plusieurs tranches, les cessions foncières se feront tranche par tranche et seront conditionnées à la réalisation effective des travaux.

Des négociations pourront être engagées avec les candidats. Elles permettront d'ajuster le projet en fonction des besoins et attentes de chacune des parties et d'arrêter définitivement un prix de cession de terrain ou de SHON.

III – Déroulement de la consultation :

III.1 – Phase 1 – Appel à candidature et mise en concurrence :

La consultation présente se déroule en une phase unique.

L'appel à candidature de tous les professionnels de la promotion économique se réalise sur la base de propositions d'aménagement pour un programme immobilier à vocation d'activités économiques.

L'équipe constituée d'un architecte, d'un paysagiste et d'un opérateur/investisseur/utilisateur devra remettre le **1^{er} avril 2011 à 16h00 au plus tard**, sa proposition comprenant :

- une esquisse de plan masse du programme ou plan de composition sur le périmètre d'étude,
- les intentions architecturales sous la forme de croquis de façades, d'ambiances et autres croquis au choix du concepteur, permettant d'apprécier l'intégration du projet dans l'environnement,
- une notice explicative du projet, présentant les intentions d'aménagement et la justification de leur bonne insertion dans le paysage, le programme d'activités économiques, justifiant en fonction des réalités du marché, l'opportunité des activités proposées.
- Un descriptif du programme proposé.
- Une proposition d'offre financière relative aux charges foncières.

Les illustrations occuperont, au maximum 4 format A2.

- une fiche de présentation détaillées de l'équipe.
- des références des membres de l'équipe sur des projets comparables.
- des garanties financières de l'investisseur sur la durée de maintien de l'actif dans son patrimoine.

III.2 – Phase 2 - Choix du candidat :

Le jury qui statuera sur le choix du lauréat sera composé des membres du comité de pilotage comprenant des élus et des techniciens du Sicoval.

Les offres seront examinées en fonction des critères pondérés suivants :

- une offre immobilière permettant le développement économique du secteur,
- une pérennité et une visibilité sur le devenir du programme immobilier sur le moyen/long terme,
- la qualité architecturale et l'insertion du projet dans le site.

Le comité de pilotage retiendra un projet et une équipe, qui ensuite fera l'objet d'une réflexion plus poussée dans le but de lui confier la réalisation du programme.

III.3 – Documents mis à disposition :

- le projet de règlement de secteur.
- la photo aérienne du secteur.
- le plan cadastral du secteur.
- le plan de localisation des réseaux.
- l'étude d'impact.

IV - Organisation des relations entre la maîtrise d'ouvrage et les candidats

Le suivi de la consultation est assuré par le Sicoval, en lien avec la mairie concernée.

Pour tout renseignement complémentaire en matière de :

- Urbanisme et aménagement, les candidats pourront s'adresser directement au service urbanisme du Sicoval auprès de

Nathalie BACHELET
Architecte-Urbanisme
Tél - 05.31.84.27.24
nathalie.bachelet@sicoval.fr

- Commerce d'économie et d'emploi, les candidats pourront s'adresser directement au service « développement économique » du Sicoval auprès de

Jory SORMAIL
Chargé de mission commercialisation économique
Tél - 05 62 24 10 63
jory.sormail@sicoval.fr