

Appel à manifestation d'intérêt

Construction d'un parc artisanal

Site de Côte-Rousse à Chambéry (73)

Cahier des charges

Mise à jour du 15 février 2019

1. CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Ensemble pour développer le territoire économique du futur



©Guillaume Drouault – Chambéry métropole

La création de Chambéry-Grand Lac Economie, le 1^{er} juillet 2017, est une volonté et une ambition politique forte au service des entreprises.

Il s'agit de la fusion de 4 structures (services économiques de Grand Chambéry, Grand Lac et des parcs d'activités de Savoie Technolac et Savoie Hexapole) qui portaient jusqu'à présent le développement économique sur le territoire des deux agglomérations. Ce nouveau périmètre économique, pertinent, représente un bassin de vie de plus de 208 000 habitants, plus de 20 000 entreprises et près de 100 000 emplois.

Dorénavant un seul contact, un seul numéro de téléphone à la disposition des entreprises pour parler aménagement, création, développement, ingénierie et services aux entreprises locales ou à celles qui souhaitent venir s'installer.

Il s'agit d'une démarche inédite en Savoie et dans notre Région au service du développement économique et de la création d'emplois. En effet, jamais deux collectivités différentes et deux parcs d'activités n'ont, de manière volontaire, poussé la mutualisation à ce niveau. Cela répond à une logique de bassin d'emploi au service du territoire.

Notre mission : développer le dynamisme économique du territoire

- être un point d'entrée pour les entreprises et les institutions qui souhaitent se développer ou s'implanter sur notre territoire pour toutes les questions relatives à l'aménagement, l'implantation, la création et le développement des entreprises ;
- développer l'attractivité du territoire par une stratégie de marketing territorial, de positionnement des zones et de promotion en prenant part, par exemple, aux salons professionnels de référence tels que le SIMI, en partenariat avec la communauté de communes Cœur de Savoie.

Notre atout : du foncier au cœur du Sillon Alpin !

Au cœur du Sillon Alpin, là où le foncier est tellement rare, Chambéry - Grand Lac économie dispose de 140 hectares de fonciers disponibles. Un atout indéniable pour l'attractivité du territoire sur lequel capitaliser et une réponse aux demandes des entreprises !

Trois domaines d'excellence, moteurs de notre développement

Chambéry-Grand Lac économie compte trois principaux domaines d'excellence, porteurs et innovants :

Energie et bâtiments intelligents

Penser et construire la ville de demain en développant des constructions innovantes, performantes qui privilégient les énergies renouvelables.

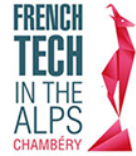
Expérimentation et ingénierie de la montagne

Mettre à profit un savoir-faire historique du territoire, regroupant l'urbanisme, l'aménagement et la gestion des risques liés à l'environnement montagneux et faire du territoire un lieu d'expérimentation de référence.

Modes de vie (outdoor, bien-être, santé)

Développer des domaines liés à l'environnement du territoire, entre lac et montagnes, et ses nombreuses activités outdoors.

L'essor et le développement de **la filière digitale** constitue un objectif prioritaire pour accompagner les mutations actuelles dans tous les secteurs d'activités. Chambéry-Grand Lac économie fédère un écosystème d'acteurs pour animer des actions et porter la dynamique « French Tech in the Alps Chambéry ».



S'implanter sur le territoire de Chambéry - Grand Lac économie, c'est choisir un territoire fort de nombreux avantages

Fort de son cadre de vie exceptionnel, entre Lacs et Montagnes, de son positionnement géographique à 45 minutes de deux aéroports internationaux, et de ses potentialités de développement, « Chambéry - Grand Lac économie » confirme ainsi aux investisseurs et partenaires l'attractivité de son territoire et sa parfaite complémentarité avec les pôles économiques voisins : Genève, Annecy mais aussi Grenoble et Lyon.

Il offre une qualité de vie dont peu de territoires en France peuvent se targuer, véritable atout pour les chefs d'entreprises, qui peuvent en faire bénéficier leurs collaborateurs.

Nous avons tous les avantages d'une métropole sans en avoir les contraintes.

Avec 23% de croissance en création d'emplois, 12% d'augmentation de la population en dix ans, et plus de 70 % des entreprises du territoire qui déclarent avoir des projets de développement, le bassin de vie fait partie des territoires qui ont su prendre le virage du futur et investir dans les filières d'avenir. Les start-up créées dans la filière des énergies renouvelables ont à elles seules créé 6000 emplois hautement qualifiés ces dernières années.

Au service des créateurs d'entreprises

Chambéry-Grand Lac économie anime, un dispositif d'incubation d'entreprises et d'accompagnement des entrepreneurs. Cet incubateur est l'un des plus gros incubateur d'entreprises de la région Auvergne-Rhône-Alpes : en moyenne, 60 start-up sont accompagnées chaque année et 9 sur 10 franchissent avec succès le cap des trois ans. L'expérience a même permis de créer un « incubateur étudiant » associant les jeunes de différentes universités et grandes écoles. Chambéry-Grand Lac économie est résolument un territoire connecté et intelligent.

Preuve que notre territoire attire, trois start-up étrangères, (d'Inde, de Lettonie et de République Tchèque) ont intégré l'incubateur de Savoie Technolac pour lancer leurs activités début février dans le cadre de la démarche « French Tech In The Alps ». Toutes trois sont lauréates du programme French Tech Ticket auquel participe depuis deux ans le pôle d'excellence savoyard en proposant d'accueillir de jeunes entreprises étrangères spécialisées dans le digital afin de renforcer l'attractivité économique de la France.

Au-delà de ce dispositif d'incubation, Chambéry-Grand Lac économie propose aux créateurs d'entreprises un parcours immobilier de la pépinière d'entreprises et l'espace co-working à l'hôtel d'entreprises avec 9 pépinières généralistes et spécialisées réparties sur le territoire.

Chambéry-Grand Lac économie en un clin d'œil

Un dynamisme économique

- Plus de 200 000 habitants
- 23% de croissance et d'emplois en dix ans
- 19 000 entreprises
- Près de 100 000 emplois
- 80 ha de zones d'activités en projet
- 55 ha de zones d'activités à requalifier

Deux collectivités :

Grand Chambéry

Grand Lac

Un territoire facile d'accès

- 40 min de Grenoble
- 1 h de Lyon et Genève
- 2 h 30 de Turin
- 3 h de Paris par TGV
- 45 min de deux aéroports internationaux : Lyon et Genève
- Pôle TGV
- Axes autoroutiers (axes Lyon-Grenoble et Turin-Genève)

2. LE CONTEXTE TECHNICO ECONOMIQUE

2.1 Le contexte de l'opération « Parc artisanal de Côte-Rousse »



Installé à proximité du quartier « Politique de la Ville » des Hauts-de-Chambéry depuis 1993 et ancien collège du quartier, le parc d'activités de Côte-Rousse est un **véritable pôle entrepreneurial tertiaire, à la fois pépinière et hôtel d'entreprises.**

Il permet l'accueil d'entreprises en création et en développement, comptant aujourd'hui 80 entreprises représentant environ 230 emplois (sur une surface locative de 5 400 m² et 4 bâtiments).

L'objectif principal de ce pôle entrepreneurial est de renforcer significativement les chances de succès et de développement des jeunes entreprises.

Il propose aux créateurs d'entreprises :

- une mise à disposition de bureaux modulables et équipés à tarif préférentiel ...
- des équipements et services mutualisés (salles de réunions équipées, matériel de reprographie, espaces de convivialité,...).
- une intégration dans le dispositif d'accompagnement de Chambéry-Grand Lac Economie au sein du réseau des 9 pépinières d'entreprises du territoire.
- un lieu d'échanges interentreprises, de soutien et d'ouverture aux réseaux économiques à l'aide d'une association d'entreprises.

La convention de prestations de service et d'occupation précaire de 24 mois (« convention pépinière ») étant souvent jugée trop courte pour les jeunes entreprises, le pôle entrepreneurial de Côte-Rousse a été conçu, dès sa création, pour assurer un parcours immobilier sans rupture brutale.

A l'issue de la période pépinière, il propose de poursuivre une location sur site en hôtel d'entreprises, au prix coûtant, dans l'attente d'une implantation plus pérenne sur un autre parc d'activités du territoire.

Si, à l'heure actuelle, Côte-Rousse propose une offre intéressante en matière de locaux tertiaires (le taux d'occupation est de 75%), il n'est pas possible d'accueillir sur site des activités de type artisanal nécessitant des locaux de type atelier ou stockage.

En effet, la typologie des locaux du parc d'activités (ancien collège, construit en 1970 et réhabilité) ne permet pas d'accueillir ce type d'activités.

Il s'agit donc de compléter l'offre existante pour **répondre aux besoins des artisans et des entreprises de production, transformation et petit réparation.**

Un Livre Blanc sur l'immobilier d'entreprise artisanale, réalisé par les Chambres de Métiers et de l'Artisanat Rhône-Alpes et Ile-de-France, a alerté sur les difficultés d'accès, pour les artisans et petites entreprises industrielles, à des locaux adaptés au démarrage et au développement de leurs activités. En effet, les offres d'ateliers inférieures à 300 m² sont très rares et souvent inadaptées et désuètes surtout dans les zones urbaines où les programmes tertiaires sont plus attractifs pour les investisseurs.

Dans le cadre de ce Livre Blanc, une étude départementale a été conduite notamment sur le territoire de l'agglomération de Chambéry : parmi 176 entreprises du secteur artisanal et de petite industrie, 40% ont émis le besoin à court et moyen terme de changer d'implantation pour une surface médiane souhaitée d'environ 170 m² (espace de production : 100 m² ; espace commercial et administratif : 70 m²).

Cette offre étant très rare sur le marché privé, beaucoup d'entrepreneurs se replient sur leur domicile et utilisent un ou plusieurs garages ou hangars comme lieu de stockage. Ainsi sur le quartier des Hauts-de-Chambéry où le secteur du bâtiment est surreprésenté (18% des établissements contre 12% sur le territoire de l'agglomération), beaucoup d'entreprises ont leur siège social à domicile comme l'a montré une enquête réalisée sur la rue du Mâconnais.

Ce type d'offre n'existant actuellement pas sur le périmètre du quartier des Hauts de Chambéry, il est nécessaire de la développer afin de pouvoir répondre aux besoins des entreprises artisanales et de petites activités de production dans leur phase de création et de primo-développement.

Afin de pallier ce manque, l'opération consiste donc à créer **un parc artisanal composé d'ateliers-relais de 100 à 200 m²** à la place des bâtiments situés à l'arrière du parc d'activités (bâtiment D, E et Stadium) qui n'ont jamais été réhabilités.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Savoie a émis un avis favorable au projet (courrier du 29 septembre 2016) d'accueil de petites entreprises artisanales.

2.2 Le contexte urbanistique et règlementaire

La parcelle concernée par l'opération est **une partie de la parcelle 79 section BD** située sur la commune de Chambéry.

Les règles d'urbanisme relèvent du PLU de la commune de Chambéry.

2.3 Le contexte technique et géotechnique

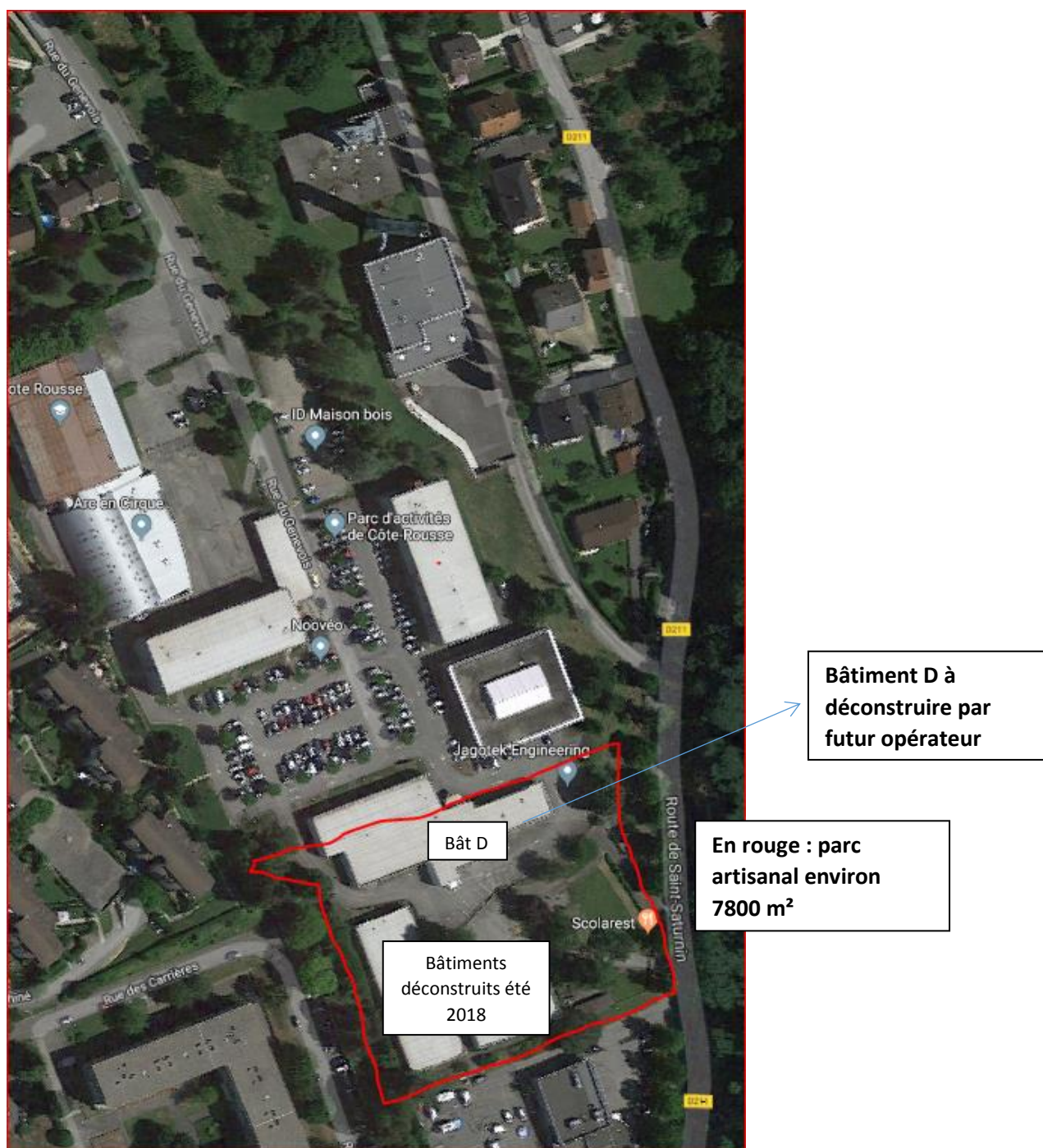
Cette parcelle est totalement viabilisée avec l'ensemble des réseaux et voiries livrés en limite de propriété.

3. LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

3.1 Description du programme

Création d'un parc artisanal composé d'ateliers-relais de petites tailles comprises entre 100 et 200 m² pour des activités de production artisanale et de petites industries en accession à la propriété et/ou location.

Emplacement : terrain de 7800 m² environ entouré de rouge ci-dessous



Un plan d'aménagement global optimisant le volume à construire, la circulation et le stationnement devra être présenté.

Les bâtiments seront placés principalement sur un **axe Nord / Sud** et **l'accès véhicule poids lourd au parc artisanal se fera exclusivement par la route de Saint Saturnin** (les deux accès existant depuis cet axe pourront être optimisés).

Un plan de composition avec un autre axe d'implantation des bâtiments devra être argumenté.

Le plan de composition veillera à maintenir une perméabilité en mode doux et/ou en véhicules légers depuis la rue du Genevois et le parc tertiaire existant de Côte-Rousse qui fera l'objet d'un réaménagement de surface (voiries, trottoir, espace verts, signalétique, placette, etc.) à partir de fin 2019.

Les trames de locaux proposées devront être flexibles, adaptables, réversibles, évolutives afin de répondre aux besoins spécifiques de chaque preneur. Chaque lot de base permettra une forte adaptation aux besoins d'exploitation (atelier, stockage, bureaux, showroom).

Tous les réseaux et voiries sont livrés en limite de propriétés et le site est desservi en fibre optique.

L'organisation de la copropriété pourra définir des lots de trames différentes 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 les occupants (circulation, parkings, etc.) et également l'interdiction de stockage à l'extérieur.

Les stationnements pourront être mutualisés notamment pour les véhicules légers. 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 les poids lourds, les stationnements, les déchargements, les bennes à déchets, les parkings salariés et visiteurs...

Les façades devront intégrer à la fois une qualité architecturale et un rythme afin de casser l'impression de monotonie sur de grandes longueurs.

Les futures constructions reflèteront une architecture innovante et adaptative de villages d'entreprises qui pourraient être déclinés sur d'autres sites du territoire.

L'animation du parc et les services proposés par Chambéry-Grand Lac économie (salle de réunion, espace convivialité, animation, food-truck...) seront accessibles aux occupants du parc artisanal selon une convention entre la collectivité et l'opérateur retenu.

3.2 La dimension énergétique et environnementale

Le projet de construction veillera à proposer des solutions avec un faible impact sur l'environnement ou qui utilisent les milieux naturels préexistants.

Les parkings véhicules légers seront traités en partie en revêtement de surface limitant l'imperméabilisation des sols (matériaux type evergreen, ecogreen, etc.).

La production d'énergie privilégiera des systèmes collectifs, économe avec un fort rendement de production. La production d'énergie photovoltaïque est encouragée sur les toitures ou en brise soleil. Le dimensionnement de la structure du bâtiment intégrera l'intégration de panneaux photovoltaïques.

Le raccordement au système existant de chauffage urbain sera à privilégier, la centrale de Croix Rouge étant située à proximité immédiate du parc d'activités.

3.3 Les phases de l'opération

Les bâtiments E et Stadium ont été détruits au cours de l'été 2018.

Chambéry-Grand lac économie est chargé du relogement des 9 entreprises locataires du bâtiment D. Différentes solutions sont étudiées pour chacune d'entre elles. (Au plus tard selon les baux en cours au 31.08.2020, en sachant que des solutions sont proposées et étudiées avec l'ensemble des occupants pour un départ avant le printemps 2020).

La déconstruction du bâtiment D sera à la charge de l'opérateur retenu pour l'AMI.

Pour informations, la déconstruction du bâtiment E, de même configuration d'apparence que le bâtiment D, a coûté 75 000 € (89 € / m²).

Si les études de déconstruction du bâtiment D ne démontrent pas de coûts supplémentaires, sa déconstruction devrait être évaluée à 100 000 € environ.

L'étude préalable à la déconstruction du bâtiment E est disponible sur demande à Chambéry-Grand Lac économie.

Un diagnostic complet des réseaux est en cours afin d'identifier leurs états et les besoins de restructuration et de dévoiement. Chambéry-Grand Lac économie prendra en charge la part de dévoiement des réseaux nécessaire au bon fonctionnement du parc tertiaire et de la cuisine centrale, située au Sud de l'opération.

3.4 Montage de l'opération

Il est recherché un **promoteur/investisseur en capacité de concevoir, réaliser et livrer le programme d'ateliers relais.**

Le dévoiement des réseaux traversant la parcelle et alimentant d'autres bâtiments sera pris en charge par Chambéry-Grand Lac économie. Une ou plusieurs servitudes pourrait être nécessaire en bordure de parcelles.

Dès choix d'un candidat il sera signé une promesse synallagmatique de bail à construction avec conditions suspensives.

L'opérateur retenu élaborera en concertation avec Chambéry-Grand Lac économie son programme de construction et le permis de construire sera déposé après validation par les services de Chambéry-Grand Lac économie.

La signature du bail à construction interviendra juste avant le démarrage des travaux.

Compte-tenu de l'emplacement à proximité du quartier Politique de la Ville des Hauts de Chambéry, l'opérateur pourra solliciter une ou plusieurs aides pour la réalisation de son projet. Par exemple, les fonds européens FEDER « Politique de la Ville » pourront être mobilisés au titre de la création d'activités.

L'opérateur retenu aura également la possibilité de solliciter la Banque des Territoires de la Caisse des dépôts et consignations¹ qui pourra, sous réserve de l'accord de son comité compétent, participer à la réalisation de son projet par un investissement en fonds propres et en quasi-fonds propres. La Caisse des dépôts interviendrait avec une posture d'investisseur avisé, en tant qu'actionnaire minoritaire et ne s'impliquera pas dans l'exploitation ou la gestion du futur parc artisanal tout en veillant à ce que le programme d'ateliers relais intègre une forte ambition environnementale et énergétique.

Chambéry-Grand Lac économie accompagnera l'opérateur dans le montage des dossiers.

Afin de sécuriser l'opérateur, Chambéry-Grand Lac économie pourrait acquérir de 4 à 6 lots au sein du parc artisanal afin d'installer sa pépinière d'entreprise artisanale.

3.5 Prix de cession

Le foncier sera cédé dans le cadre d'un bail à construction avec paiement de la totalité des loyers au moment de la signature de l'acte. Le foncier sera livré avec le bâtiment D à déconstruire à un prix estimé entre **90 et 100 € /m²**.

Un prix plus précis pourra être communiqué mi-avril 2019 en fonction du résultat des études de dévoiement des réseaux de fluides et de chauffage en cours de réalisation.

3.6 Calendrier prévisionnel de l'opération

Décembre 2018 : diffusion de l'appel à manifestation d'intérêt

31 mai 2019 : clôture de l'appel, audition des candidats

¹ La Caisse des dépôts et consignations et sa direction de la Banque des Territoires accompagne les porteurs de projets au sein d'un territoire dans l'élaboration et le déploiement de projets d'avenir innovant, audacieux et ambitieux grâce à une large palette d'offres et de solutions : accompagnement amont et ingénierie, conseil, financement en fonds propres et en dette, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés, gestion de mandats publics, exploitation.

Juin 2019 : audition des candidats et choix d'un promoteur / investisseur

3.7 Documents remis

Cahier des charges de consultation

Plan local d'urbanisme de la commune de Chambéry

Plan du lot en format pdf et dwg (à demander au cabinet Géode - coordonnées sur le plan)

Plan réseaux

CANDIDATURE ET OFFRE

Les candidatures devront être communiquées à Chambéry Grand Lac Economie

Pour le 31 mai 2019 à 11h30

Chambéry-Grand Lac Economie

16 av. lac du Bourget BP 234 F 73374 Le Bourget-du-Lac CEDEX

ou par mail : creation@chambery-grandlac.fr

Plus de renseignements :

Franck Collomb-Gris 06 27 68 02 32

Patrice Blanchoz 06 03 31 89 73

Hervé Laurent 06 07 03 64 59