Bièvre isère communauté

APPEL A PROJETS 2023

Proposition de construction d'un bâtiment tertiaire

Ouvert jusqu'au 18 Décembre 2023, 12h00

Table des matières

1) Contexte 2
1.1 Présentation du territoire de Bièvre Isère 2
1.2 Présentation de la ZAC Grenoble Air Parc 5
2) Objet de l'appel à projet 6
3) Conditions d'éligibilité 6
3.1 Le secteur géographique 6
3.2 Candidats éligibles 7
3.3 Le programme et services associés 7
4) Montage de l'opération 8
5) Processus de sélection du projet 8
5.1 Déroulé du processus de sélection des projets 8
5.2 Critère de sélection 8
6) Dossier de candidature 9
Annexes 11

1) Contexte

1.1 Présentation du territoire de Bièvre Isère

Localisation

Situé au sein du Département de l'Isère, à 1h de Lyon et de Valence et à 45 minutes de Grenoble et de Vienne, le territoire de Bièvre Isère profite d'une situation géographique stratégique de carrefour régional.

Population

Composé de 50 communes pour plus de 55 000 habitants, sa position lui confère un certain dynamisme et le Territoire enregistre un taux de croissance annuel moyen de la population, ces dernières années, supérieur aux moyennes départementales et nationales.

La position stratégique de Bièvre Isère est un réel atout notamment face à nos agglomérations voisines, à la rareté foncière, et cette nouvelle offre nous permettrait notamment de capter davantage d'entreprises, de salariés faisant face ainsi au faible taux de rétention de l'emploi. Il s'élève aujourd'hui à 47%, c'est-à-dire que chaque jour, 53% des actifs partent travailler dans ces agglomérations.

Tissu économique

Son tissu économique est riche et maillé par un secteur agricole porteur (680 exploitations), de nombreuses activités de proximité (500 commerces et 1400 artisans) et une activité touristique forte de 115 hébergements, 108 restaurants et des équipements structurants : 1 circuit automobile, 1 golf, le festival Berlioz, plus de 670km de chemins balisés et 1 aéroport (Aéroport Grenoble Alpes Isère). D'ailleurs, le territoire se fait connaitre en matière touristique par sa marque : Terres de Berlioz.

On dénombre au total près de 5000 établissements représentant plus de 14 000 emplois. Chaque année, ce sont environ 170 emplois qui se créent. Le territoire se caractérise par une certaine résilience structurelle.

Le secteur industriel est tout aussi important puisqu'il génère près de 22% des emplois. On compte près de 400 établissements dans le secteur, principalement sur les activités de mécanique de précision, de logistique et de production (manufacturière et agroalimentaire). C'est d'ailleurs pour cela que le territoire a été labellisé « Territoire d'industrie » lors du Conseil National de l'Industrie du 5 Mars 2019.

Politique économique

Bièvre Isère Communauté mène une politique volontariste en faveur du développement économique notamment en mobilisant et en contractualisant avec ses partenaires afin de développer les accompagnements et les services sur le territoire :

Accompagnement à l'installation et au développement des entreprises (foncier et immobilier) :

Afin d'accompagner les entreprises en matière d'implantation et de développement, une offre foncière est déployée sur 17 Zones d'Activités Economiques représentant un total de près de 280 Ha. Bièvre Isère Communauté, peut s'appuyer également sur les services de l'Agence Auvergne Rhône Alpes Entreprises lorsqu'elle détecte de nouveaux prospects afin de favoriser leurs installations sur notre territoire. Parallèlement, un outil (base de données cartographiées de locaux disponibles) a été mis en place et est actualisé régulièrement afin de faciliter la recherche de locaux pour les entreprises. Bièvre Isère Communauté propose aussi une offre immobilière composée de 3 hôtels d'entreprises et 10 ateliers locatifs (avec notamment des tarifs dégressifs pour les entreprises de moins de 3 ans).

Le soutien à la création d'entreprises :

Bièvre Isère Communauté conventionne avec des structures accompagnant la création d'entreprises, telles que l'ADIE, Initiative Bièvre Valloire, Réseau Entreprendre Isère. Cela permet d'accompagner aussi bien les créateurs que les entreprises en développement dans le financement de leur projet.

Le soutien et la pérennisation de l'économie de proximité :

Afin d'impulser une dynamique locale en faveur de l'économie de proximité, Bièvre Isère a lancé en Mai 2015, les chèques cadeaux locaux BI Happy Shopping. Commercialisés auprès des particuliers ou des entreprises du territoire (CE, salariés…), ils sont utilisables auprès des artisans, commerçants producteurs, restaurateurs du territoire et adhérents à l'opération. Depuis son lancement, ce sont plus de 1.2 M€ de chèques qui ont été vendus et dépensés dans nos commerces de proximité !

Le soutien aux entreprises industrielles :

Grâce à la labellisation « Territoire d'Industrie », Bièvre Isère Communauté propose un plan d'actions opérationnel pour l'emploi, la mobilité, les nouvelles énergies, la décarbonation...

Un interlocuteur unique pour tous les porteurs de projet : la Direction Développement Economique :

Bièvre Isère Communauté propose au sein de cette Direction une prestation d'accompagnement pour tous les porteurs de projet tant pour leur création, que pour leur développement.

De plus, sont mis en place sur le territoire :

Des partenariats avec les chambres consulaires telles que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Isère et la Chambre du Commerce et d'Industrie du Nord Isère afin de déployer des accompagnements personnalisés en lien avec les besoins des entreprises et des porteurs de projet.

Elles interviennent notamment dans le cadre du Pack Créateur, qui permet aux porteurs de projet, de conforter leur projet de création d'entreprise, grâce à 5 heures d'accompagnements

financées par Bièvre Isère Communauté. Les entreprises peuvent également bénéficier de diagnostics sur leur consommation énergétique, ou bien encore d'accompagnements dans le cadre de leur transmission ou reprise…

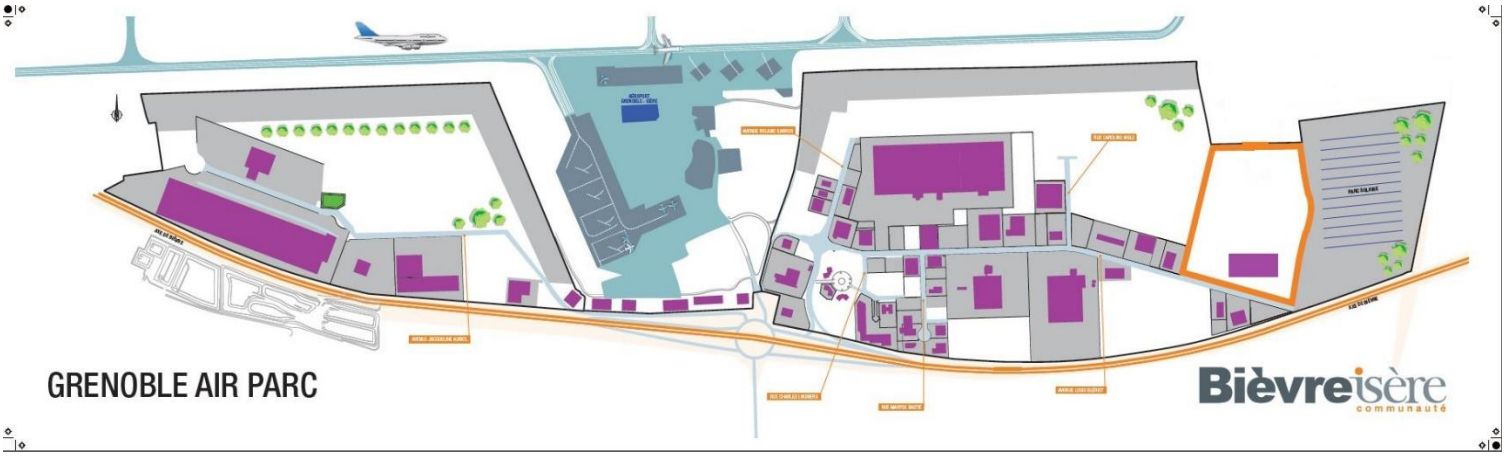
Promotion des métiers notamment industriels :

Chaque année, depuis 9 ans, est organisé un Forum des métiers au profit des collégiens et lycéens du territoire et ouvert aux demandeurs d'emplois. Il permet de présenter un panel important de métiers et s'organise en partenariat avec les organismes de formation du territoire ainsi que Pôle Emploi et autres structures intervenant sur ce domaine (mission locale…). Des visites d'entreprises sont également organisées.

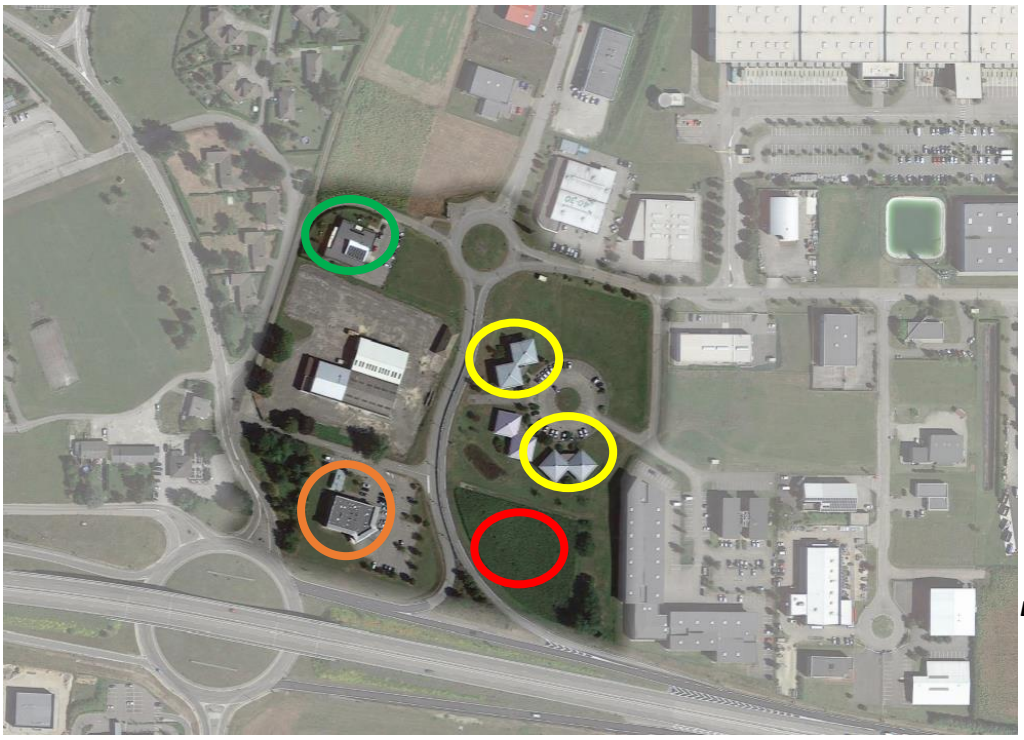
1.2 Présentation de la ZAC Grenoble Air Parc

Situé à Saint Etienne de Saint Geoirs sur plus de 140 Ha, Grenoble Air Parc, à la vocation industrielle, est l'un des principaux Parcs d'activités du territoire de Bièvre Isère. En sortie immédiate de l'Axe de Bièvre et desservant directement l'Aéroport Grenoble Alpes Isère, ce parc bénéficie d'une position stratégique, à 20 minutes de l'A48, et 45 minutes de l'A7.

Aujourd'hui, plus de 70 entreprises sont installées, avec des entreprises internationales et à la pointe de l'innovation, telles que ELYDAN, KNAUF, SAMSE, ROSSIGNOL, SIDAS, MECELEC, RB System,…etc. représentant près de 1000 emplois.



La stratégie de développement de ce parc d'activités repose sur le renforcement de son pôle tertiaire situé en entrée de Zone :



Hôtels d'entreprises

Siège de Bièvre Isère Communauté

Crèche interentreprises

PROJET DE BATIMENT TERTIAIRE

Les terrains disponibles sur ce secteur sont destinés à des activités tertiaires et « vitrines » pour le parc d'activités

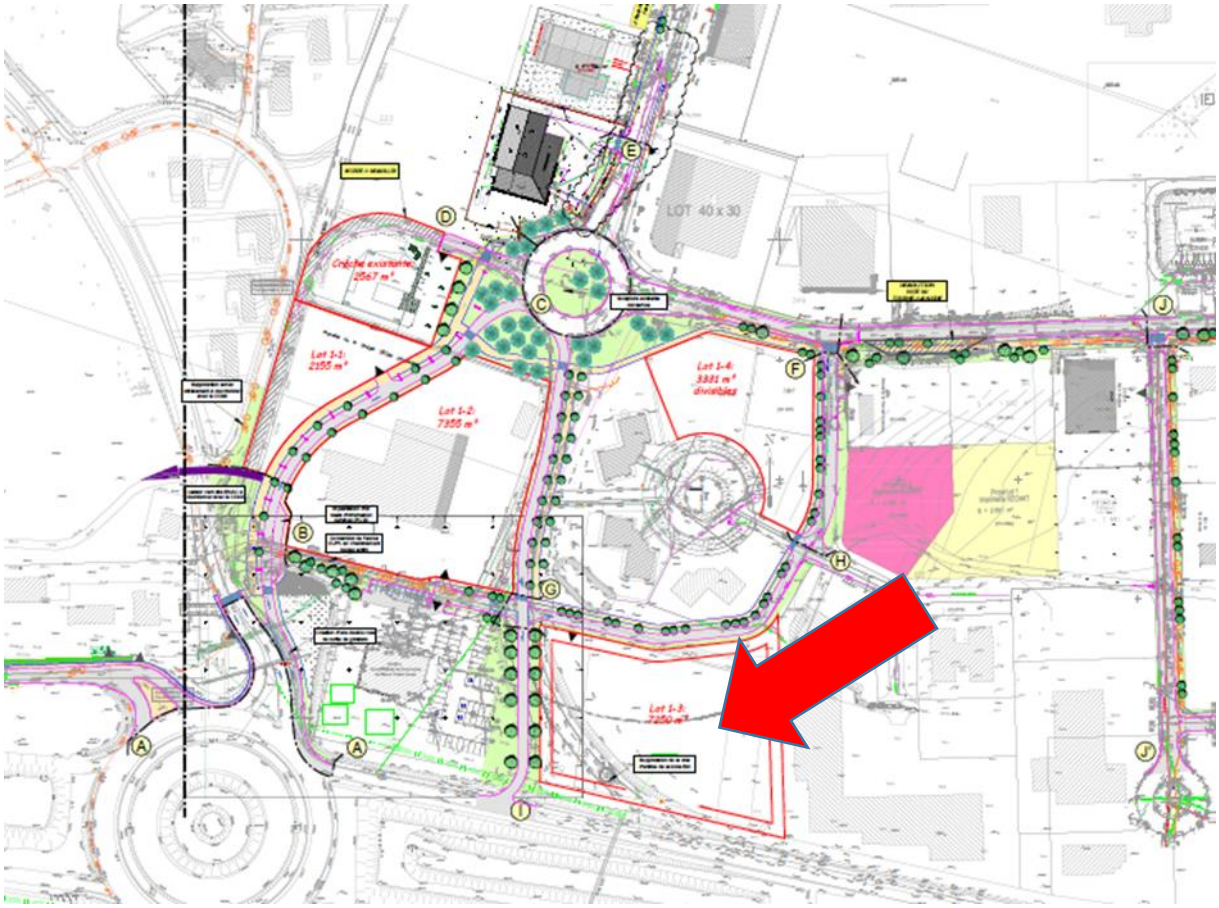
2) Objet de l'appel à projet

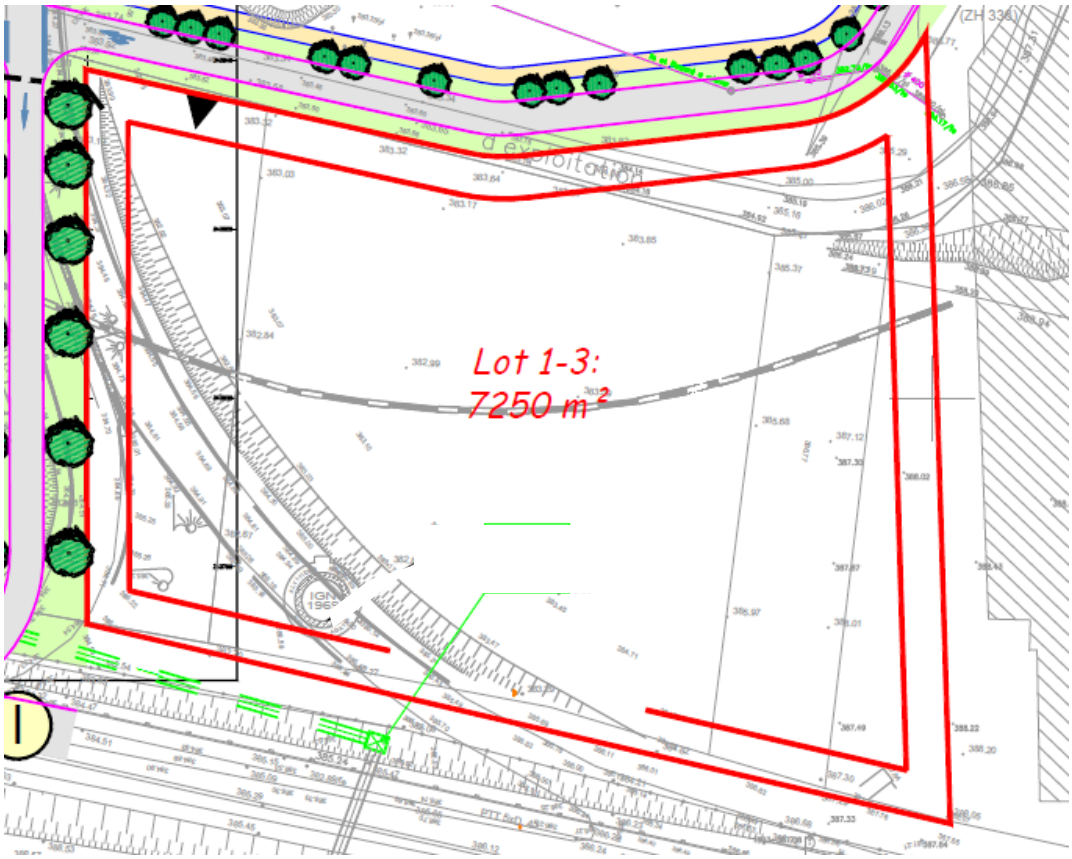
Le présent appel à projets vise à sélectionner un projet de construction et de gestion d'un bâtiment tertiaire sur Grenoble Air Parc, avec différents espaces, qui seront mis à la location ou à la vente à des entreprises du tertiaire ou de services.
Le projet doit répondre aux conditions d'éligibilité énoncées au point 3).

3) Conditions d'éligibilité

3.1 Le secteur géographique

Le projet doit se situer sur la commune de Saint Etienne de Saint Geoirs, au sein du Parc d'Activités de Grenoble Air Parc, en bordure de l'Axe de Bièvre.





Le tènement concerné par le projet est d'environ 7 250 m², sur les parcelles :
ZH 174, ZH 176, ZH 178, ZH 330, ZH 333.

3.2 Candidats éligibles

Cet appel à projets est destiné aux opérateurs : promoteurs-gestionnaires.

Les candidats devront disposer de la capacité économique et financière ainsi que la capacité technique et professionnelle, nécessaires à la réalisation du projet qu'ils soumettent au présent appel à projets.

Les candidats peuvent s'organiser en groupe avec désignation d'un maitre d'œuvre.

3.3 Le programme et services associés

Le programme porte sur la réalisation d'un bâtiment tertiaire et de services.

Ce bâtiment a pour objectif d'accueillir des entreprises de services (tertiaires), souhaitant s'implanter sur Grenoble Air Parc.

Le bâtiment devra comporter à minima 2 étages. (R+2)

Le rez-de-chaussée pourra accueillir des activités tertiaires ou de services aux entreprises de la zone d'activités (coworking (privé), conciergerie, …)

Les locaux pourront être proposés également sous forme de plateau d'activités. Ils pourront être nus ou aménagés.

Le projet de construction pourra être phasé dans le temps en fonction de la commercialisation.

Le promoteur-gestionnaire pourra proposer plusieurs modalités d'occupation : vente, location simple, location avec option d'achat.

La gestion des locations et de la copropriété devra être détaillée dans le mémoire.

Seront fortement appréciés les services développés sur ce site afin d'en faire un véritable lieu d'animation (conciergerie, salles de réunions, de séminaire, tisanerie, sanitaires communs, espaces de services mutualisés, casiers de livraison, mutualisation de service tel que secrétariat et administratif, boîte aux lettres pour les autoentrepreneurs …).

Le promoteur-gestionnaire pourra définir et proposer ses modalités de construction (nombre de plateaux, nombre de bureaux…) mais devra respecter l'ensemble des prescriptions urbanistiques prévues dans le cadre du règlement du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) tout particulièrement au Zonage UIg ; et le parking et son nombre de places de stationnement devront être prévus en conséquence.

De par son positionnement, à l'entrée de la ZAC Grenoble Air Parc et en bordure de l'axe de Bièvre, une attention particulière est exigée sur la qualité architecturale du projet, grâce à laquelle les entreprises bénéficieront d'une image professionnelle valorisante. De plus, l'aménagement paysager proposé devra être qualitatif sur l'ensemble du site, et en accord avec l'environnement proche et les essences locales.

Une attention particulière sera également portée sur la consommation énergétique du bâtiment.

4) Montage de l'opération

Bièvre Isère Communauté est propriétaire des terrains.

L'objet du présent appel à projets est de désigner un promoteur-gestionnaire, qui une fois son offre retenue, sera chargé :

- D'acquérir le terrain (prix compris entre 50 et 60€ HT/m², sous réserve de l'estimation définitive)
- D'édifier les locaux
- De les vendre et/ou de les louer (et d'organiser la gestion des locataires)

5) Processus de sélection du projet

5.1 Déroulé du processus de sélection des projets

Les principales étapes de la procédure de sélection sont les suivantes :

- La direction Développement Economique & Tourisme de Bièvre Isère Communauté examine la recevabilité des projets au regard, notamment des articles 1 à 4 du présent appel à projets
- Les projets feront ensuite l'objet d'une première présentation auprès du comité de pilotage spécifiquement constitué. Un premier classement sera ainsi établi selon les critères énoncés au point 5.2
- Les deux premiers projets issus de ce classement seront invités à présenter leur projet de façon plus complète & détaillée auprès du comité de pilotage qui se positionnera ensuite.

5.2 Critère de sélection

Les projets seront analysés selon les critères suivants :

Critère n°1 : Qualité du projet immobilier jugée à travers (7 points) :

- L'adéquation des locaux avec les besoins des entreprises, actifs et porteurs de projet
- La qualité architecturale du bâtiment et son intégration au sein de Grenoble Air Parc

- Le caractère innovant et écoresponsable du projet
- la qualité organisationnelle des espaces

Critère n°2 : Qualité de l'offre proposée jugée à travers (4 points) :
- les conditions de location et de vente des locaux
- les services associés (mutualisation, espaces ou services partagés, ….)

Critère n°3 : Performance et fiabilité financières du projet appréciées au travers (6 points) :
- de la cohérence et de la fiabilité des investissements et du plan de financement du projet
- De la cohérence et de la fiabilité du compte prévisionnel d'exploitation du projet
- Des loyers prévisionnels et de leur cohérence avec le territoire et le marché

Critère n°4 : Qualité de mise en œuvre du projet jugée à travers (3 points) :
- le calendrier de mise en œuvre du projet et de la durée du projet
- les références de l'opérateur

6) Dossier de candidature

Le candidat devra joindre un dossier de candidature qui comprendra :

- Une lettre du porteur de projet présentant de façon synthétique le projet ;
- Une note de présentation de la société : références significatives (investissement et gestion), les moyens humains et matériels
- Un calendrier prévisionnel
- Une note de présentation détaillée de l'ensemble immobilier accueillant le projet comprenant les plans des locaux, et autres éléments graphiques nécessaires à la bonne compréhension du projet (coupes, insertion dans le paysage…)
- Une note de présentation de l'offre et des services associés

Par ailleurs, le candidat s'engage à fournir toutes informations complémentaires nécessaires à l'expertise de son dossier de candidature à la demande de Bièvre Isère Communauté.

Les candidats doivent déposer leur dossier :

- Par voie dématérialisée à l'adresse : deveco@bievre-isere.com
- Par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout moyen permettant d'attester de la date de leur réception à l'adresse suivante :

Bièvre Isère Communauté
Pôle Développement Economique & Tourisme
1 Avenue Roland Garros
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint Etienne de Saint Geoirs

Le candidat veillera à bien mentionner « Appel à projets 2023 Proposition de construction d'un bâtiment tertiaire»

Pour toute information complémentaire, contactez : deveco@bievre-isere.com / 04 76 65 43 03

Annexes

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Règlement et Plan PLUi

Tous les éléments sur https://bievre-isere.com/ms/plui/