



OCCITANIE ZONES ECONOMIQUES

OZE Via Domitia à Vendargues

Appel à Manifestation en vue de l'attribution
du lot n°2 de 13 800 m² à vendre



Agence de Développement Économique



OBJET DE L'AMI

Cet appel à manifestation d'intérêt est initié conjointement entre l'Agence de Développement Économique AD'OCC et l'Agence Régionale de l'Aménagement et de la Construction (ARAC) à la demande du concédant, le Syndicat Mixte du PRAE Via Domitia.

Il vise à sélectionner un opérateur qui aura l'opportunité de développer une activité économique sur le lot 2, de **13 800 m²**, de cette zone d'activités (surface de plancher maximale de 8 287 m²).

Les caractéristiques des parcelles correspondantes sont définies dans la fiche de lot jointe en annexe.

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix répondant à leurs besoins et leurs activités économiques propres (hors activités commerciales et hors programmes exclusivement tertiaires). L'opérateur économique pourra se présenter seul ou en groupement d'entreprises. Il pourra aussi constituer une société dédiée.

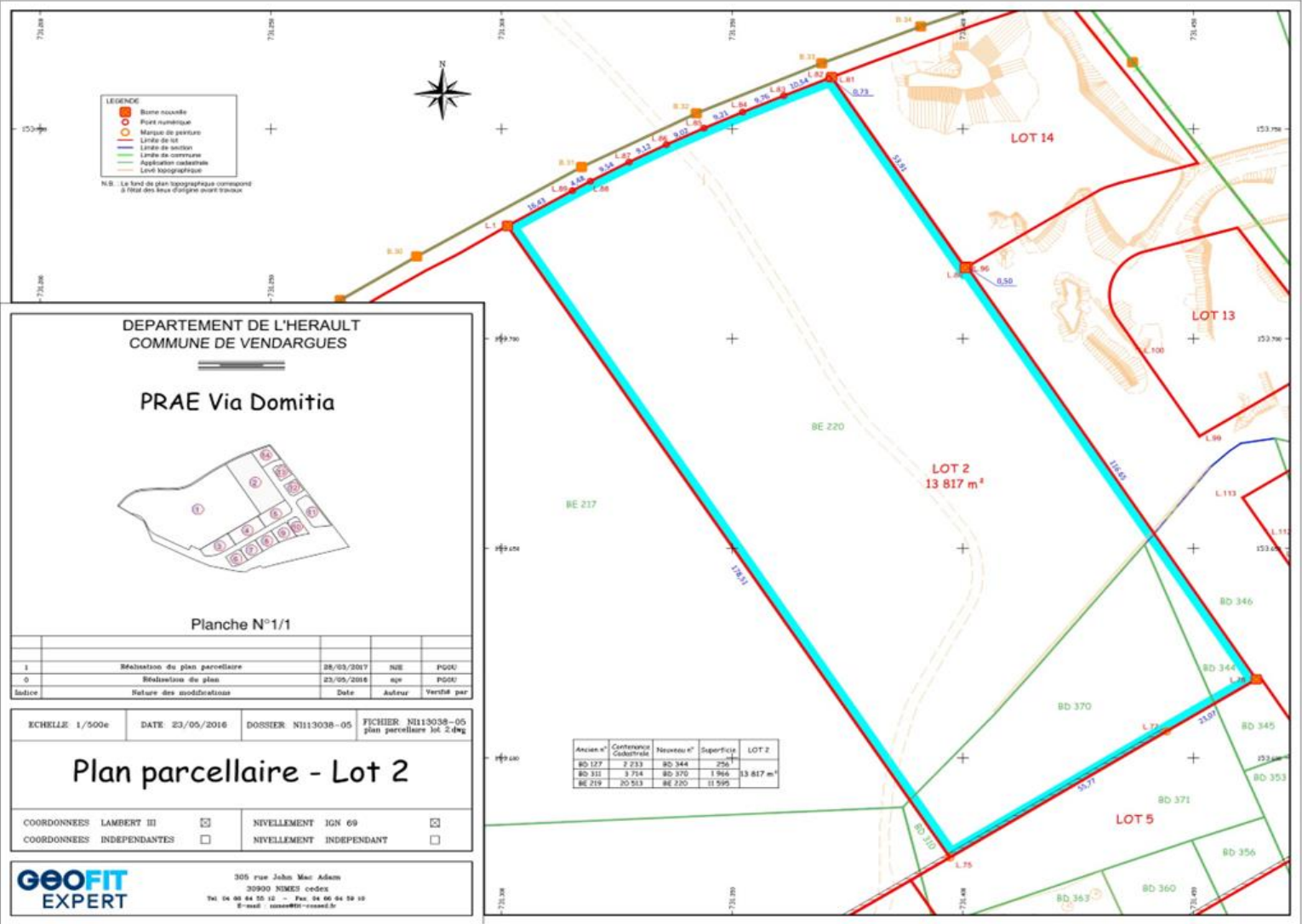


ENJEUX DE L'AMI

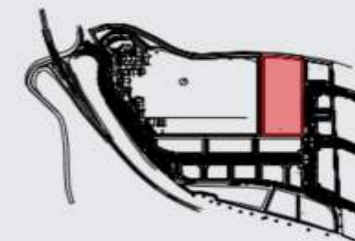
- Participer au développement économique de la OZE, de la Métropole de Montpellier, associée avec la Région Occitanie dans le Syndicat Mixte et plus largement du territoire héraultais et de la Région ;
- Créer des emplois, densifier le foncier et proposer une ou plusieurs activités complémentaires à celles déjà existantes sur la zone d'activités ;
- S'intégrer dans un environnement urbain et économique prendre en compte pour le développement de l'activité.



PLAN PARCELLAIRE



Agence de Développement Économique



- LOT N°2
- REcul - 5m
- REcul - 50m RD 68 (SO)
- TOTAL 13 814 m²



Réseaux divers

- EU (Attente parcelle)
- AEP (Fourreaux parcelle)
- ⚡ Eclairage public
- ⊕ Coffret BT (Fourreaux parcelle)
- ⊖ EB (Fourreaux parcelle)
- ⊖ EP (Fourreaux parcelle)
- ⊖ FO (Fourreaux parcelle)
- ⊖ FT (Fourreaux parcelle)
- ⊖ GAZ (Fourreaux parcelle)

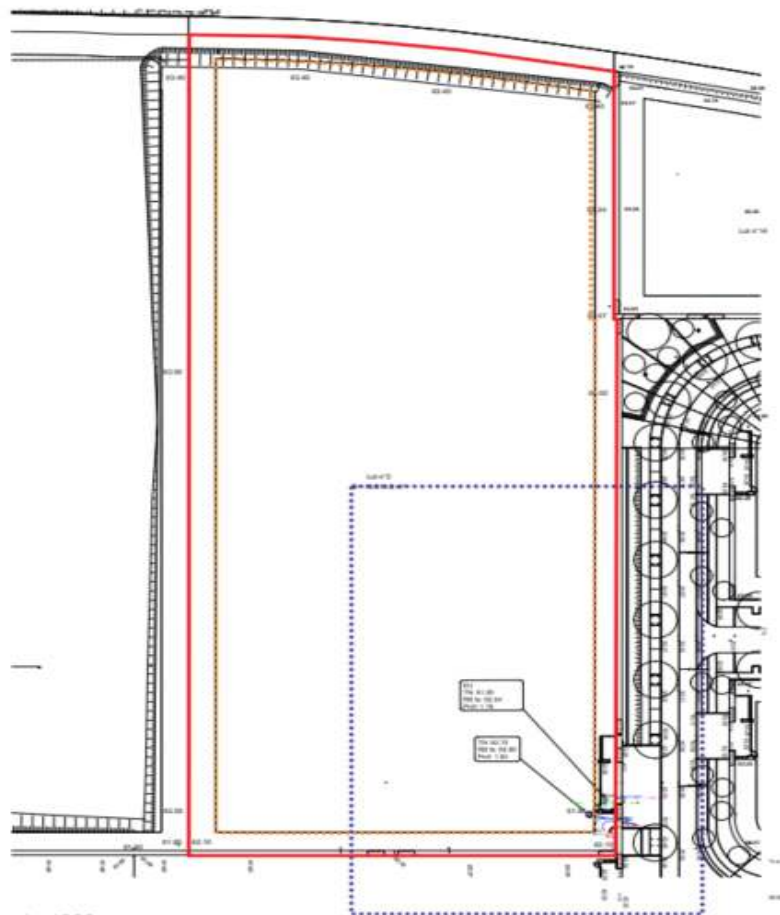
Niveaux

- Niveaux arase murs gabions
- Niveaux projets

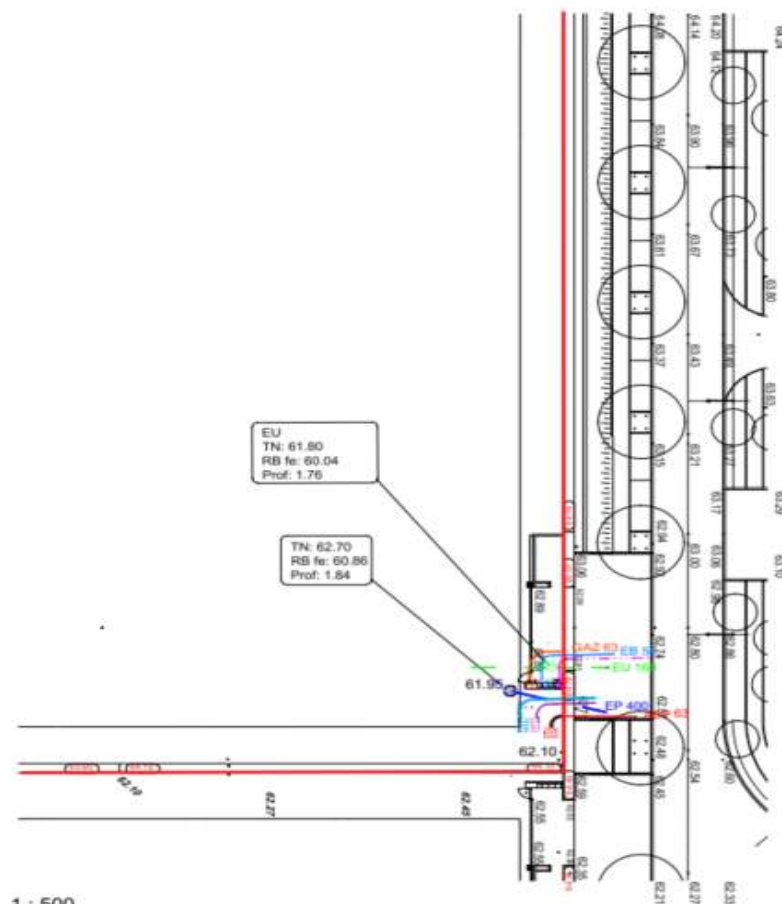
Les lignes périmétrales sont provisoires, en attente d'un bornage par géomètre expert.

La superficie des lots est provisoire en attente d'un bornage par géomètre expert.

Les bâtiments devront être implantés par un géomètre expert.



1 : 1000



1 : 500

CONTEXTE

La Région Occitanie et la Métropole de Montpellier, se sont unies dans le cadre d'un Syndicat mixte créé en novembre 2006 pour la réalisation et la gestion de ce parc qui est implanté sur deux communes limitrophes :

- Une première tranche opérationnelle de 13 hectares sur la commune de Castries, contiguë à la zone artisanale des Cousteliers, et qui a permis la commercialisation d'un peu plus de 78 000 m² (soit près de 42 000 m² de SDP)
- Une deuxième tranche opérationnelle de 13 hectares, sur la commune de Vendargues, dans la continuité de la ZAC Via Domitia à Castries. L'aménagement est terminé et a d'ores et déjà permis la commercialisation de près de 84 000 m² (soit un peu plus de 48 500 m² de SDP).

La tranche 1 est à ce jour entièrement commercialisée et a permis l'implantation d'environ 50 entreprises. Sur la tranche 2, seul un foncier de 13 817 m² purgé de tout recours, reste libre de toute transaction et fait l'objet de ce présent appel à projets.

Le prix de vente plancher est de 120 € HT/m². Pour mémoire et pour information, les terrains situés en ZAC sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

La commune de Vendargues est située en AFR (Aides à Finalité Régionale) permettant, sous certaines conditions, la mobilisation optimisée d'aides à l'investissement.

CALENDRIER DES AUTORISATIONS

- ZAC créée par arrêté préfectoral en date du 26 avril 2011
- Dossier loi sur l'eau validé le 31 juillet 2014
- Programme des équipements publics approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 janvier 2015
- Arrêté préfectoral de dérogation pour destruction d'espèces protégées délivré le 8 janvier 2015

UNE ZONE FONCTIONNELLE ET BIEN DESSERVIE

- Des espaces publics aménagés pour les entreprises :

Parkings mutualisés

- Castries : 80 places sur trois parkings + 70 places sur voirie;
 - Vendargues : 44 places sur deux parkings et 110 places sur voirie;
 - Des bassins de rétention des eaux pluviales collectifs permettant de satisfaire au niveau de la zone aux obligations du DLE sans aménagements complémentaires à la parcelle;
 - Espaces communs végétalisés;
 - Deux bornes IRVE sur le parc.
- Gaz ; Fibre optique ; Eau de ville et eau brute fournie par BRL.
 - Services aux entreprises : restaurants, crèches, vidéosurveillance sur une partie du parc...

ACCESSIBILITE

- Accès direct A9 à 4.5 km : 15 min
- Aéroport de Montpellier : 16 kms
- Gare SNCF de Montpellier : 25 kms

PROCESSUS DE CONSULTATION

- Lancement de l'appel à manifestation : 20 novembre 2024
- Visite de site possible : Mardi 17 décembre
- Remise des candidatures et des offres : 10 janvier 2025
- Analyse des offres : 24 janvier 2025
- Auditions possibles des candidats retenus à prévoir : semaine du 03 février
- Phase de dialogue : jusqu'au 21 février
- Sélection du lauréat : fin février 2025

CONTRACTUALISATION

Le candidat retenu devra signer une promesse de vente dans un délai de 3 mois suivant sa sélection.

Cette promesse définira le délai dans lequel le projet doit se réaliser, l'opérateur s'engageant à obtenir ses autorisations administratives (permis de construire, ICPE, toutes autorisations nécessaires à l'exploitation) dans un délai maximum d'un an post signature de la promesse et à démarrer un chantier dans un délai de 6 mois suivant ces autorisations.

Le projet immobilier objet de la promesse devra être conforme au projet présenté à cette appel à manifestation.

Le non-respect par le candidat des délais annoncés donnera l'opportunité à l'ARAC de pouvoir résilier sans aucune indemnité la réservation du foncier.

ABANDON DE LA CONSULTATION

L'ARAC et Ad'Occ se réservent le droit, à tout moment, de ne pas donner suite à la procédure de consultation. Dans cette hypothèse, chacun des candidats sera informé de l'arrêt de la procédure.

Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

JURY

Un jury sera constitué pour départager les offres des candidats.

Ce jury comprendra :

- Des élus du syndicat mixte,
- De représentants de l'ARAC, aménageur et propriétaire du maxi lot,
- Des représentants des collectivités composant le Syndicat mixte,
- De représentants d'Ad'Occ, l'agence de développement économique de la Région Occitanie.

Le jury se réserve le droit de procéder, en fonction des besoins, à autant d'auditions que nécessaires.

Le jury fournira un rapport d'analyse qui servira de base à la notification au candidat retenu par l'ARAC.

Pour des raisons de confidentialité liées à l'opérateur, son exploitant ou gestionnaires, les candidats pourront fournir dans leur dossier des accords/clauses de confidentialité que les membres du jury s'engagent à respecter.

INDEMNITES

Aucune indemnité ne pourra être réclamée à l'ARAC ou à Ad'Occ au titre de cet appel à projet.

COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Chaque candidat devra remettre un dossier de candidature comportant obligatoirement les informations suivantes:

Documents administratifs :

- L'identité et la personnalité juridique du porteur du projet d'acquisition (personne morale ou physique) et de tous les membres du groupement, le cas échéant,
- Une note descriptive de l'entreprise (dirigeants, activités principales et accessoires, chiffre d'affaires, résultats des trois derniers exercices), démontrant ainsi la capacité financière du candidat ,
- Si l'opération est une opération de promotion immobilière, il conviendra de préciser qui sera l'exploitant ou gestionnaire et occupants– sous peine de rejet de la candidature.

Documents techniques :

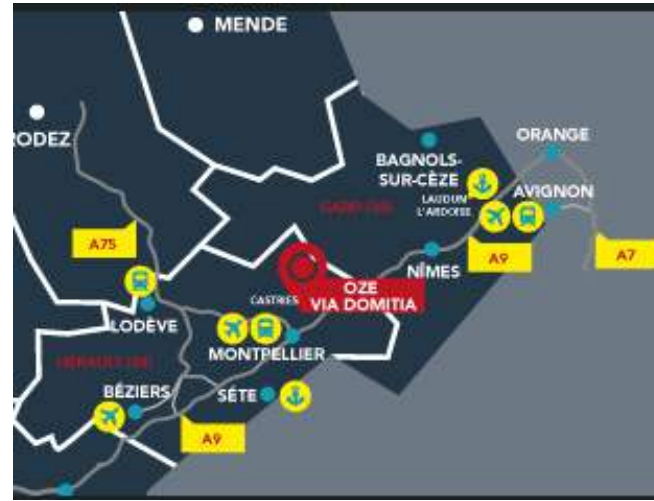
- L'usage détaillé du bien ainsi que les créations d'emploi envisagées,
- Le délai prévisionnel de mise en œuvre et de mise en exploitation,
- Les principes d'aménagement du projet sur le terrain, ainsi qu'une esquisse du ou des bâtiments prévus,
- Le montant de l'investissement et le plan de financement envisagé (avec un prévisionnel sur 3 ans),
- L'estimation des retombées fiscales, et en particulier de la future contribution économique territoriale (CET),
- L'offre ferme et définitive d'acquisition du terrain, étant entendu que 120€ HT / m² est le prix plancher du foncier.

CRITERES D'EVALUATION

Tous les projets, de quelque nature qu'ils soient, seront étudiés et évalués par les membres du jury.

Le jury attachera une attention particulière :

- **A l'adéquation au positionnement de la zone** - 25% :
 - Typologie de l'activité (nature de l'activité, interactions territoriales, apport de l'implantation à l'attractivité de la zone),
 - Engagements et politique sociétale environnementale du ou des porteurs appliquées au projet,
 - Complémentarité par rapport aux entreprises existantes sur la OZE ou le bassin d'emplois de la Métropole de Montpellier (usages et activités),
 - Impact du projet sur l'environnement économique territorial : partenaires, sous-traitants ou fournisseurs d'ores et présents sur le territoire,
- **Aux caractéristiques du projet** - 25% :
 - Optimisation du foncier (emprise du bâtiment/terrain), optimisation du bâti, usage du bâti dans le temps
 - Ambition architecturale et environnementale, se conformer au CCCLT / CRAUPE,
 - Ratio coût construction/m²,
 - Échéancier, échéancier de l'usage, présence de phase...
 - Estimation projet, en particulier par rapport au prix proposé,
- **Au potentiel économique** - 40% :
 - Qualité de l'opérateur et le cas échéant du gestionnaire ou exploitant (ancienneté, références, assise financière, apport personnel pour financer l'investissement, évolution du chiffre d'affaires sur 3 ans, niveau de résultat)
 - Niveau de retombées fiscales pour l'intercommunalité (CET en particulier, VMA),
 - Création nette d'emplois : les candidats pourront préciser les besoins de recrutement, la typologie des emplois, le nombre d'emplois créés ou préservés dans le territoire (à l'ouverture)
- **Aux besoins spécifiques** - 10% :
 - Nuisances liées à l'activité (visuelle, bruit, odeurs, flux PL, pollutions diverses...),
 - Besoins d'équipements spécifiques (eau, énergie, déchets, accès...),
 - Besoins en stationnement clients.



Annexes liées à l'AMI (sur demande, auprès d'AD'OCC) :

- CCCLT et CRAUPE de la OZE Via Domitia
- Fiche de lot

Modalités de dépôt :

- Envoyer le dossier complet à l'adresse suivante:
marie.cirelli@agence-adocc.com



Votre contact en Occitanie

Rencontrez les bons partenaires, découvrez le potentiel de notre région. Nous sommes là pour vous aider que votre projet devienne réalité ! Accompagnement gratuit et personnalisé pour votre projet.



AD'OCC Agence Nîmes

Portable : 06 14 82 06 55

Marie Cirelli

marie.cirelli@agence-adocc.com



www.agence-adocc.com

