The background of the entire page is a detailed architectural drawing in blue lines on a white background. It features a complex grid of lines, circles, and rectangles, representing a site plan or a technical drawing of a building complex. The drawing includes various annotations, such as numbers and letters, which are typical of architectural plans.

assembli⁺a
Bâtisseur de liens

ZAC DES MONTELS III

**Appel à projet
pour la création d'un pôle de services**

Date limite de réponse : 27 mai 2022



Avril 2022

1 OBJET DE L'APPEL A PROJET

Assemblia est aménageur concessionnaire du parc d'activités économiques des Montels III sur la commune de Cébazat, pour le compte de Clermont Auvergne Métropole.

Assemblia a positionné la ZAC des Montels en tant que « Technopôle 3.0 de la Métropole ». La ZAC accompagne la nouvelle dynamique du secteur nord agglo, porté en particulier par le centre de recherche Urbalad, la labellisation ultra-connectivité et la présence du data center.

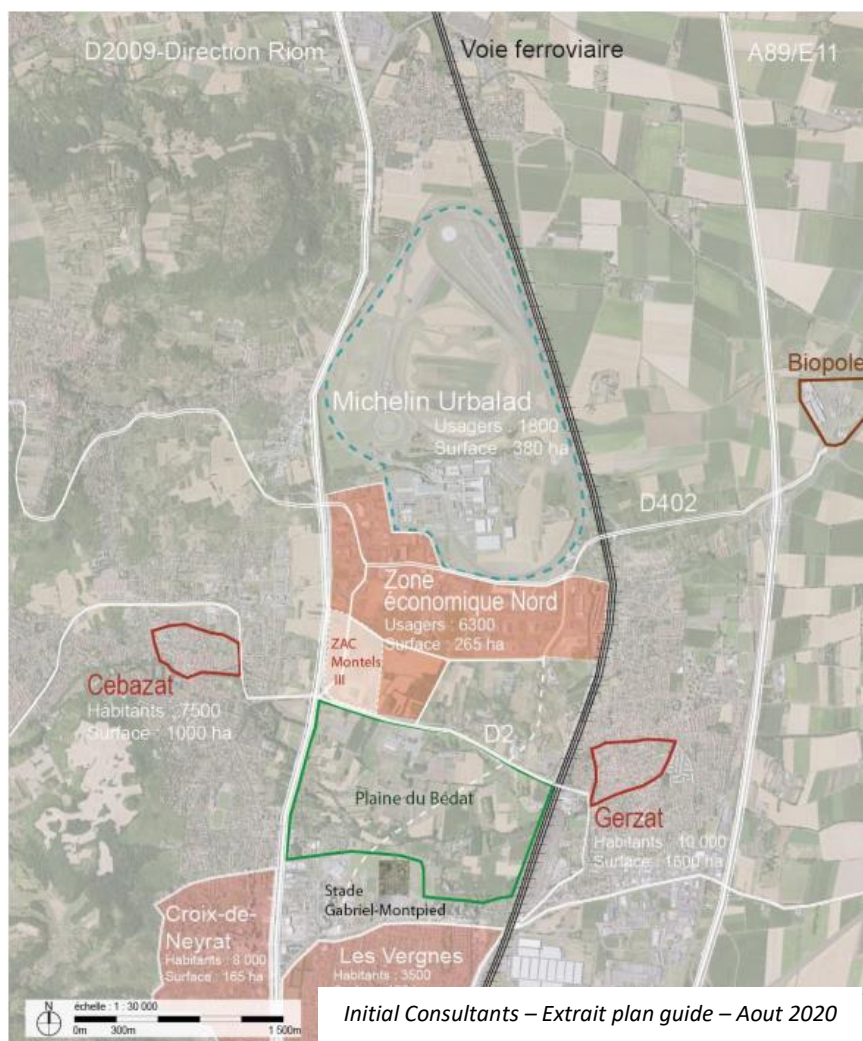
Afin de contribuer à cette dynamique, assemblia et la Métropole souhaitent implanter un pôle de services pour répondre aux attentes des entreprises et des utilisateurs.

Par conséquent, l'appel à projet concerne la création d'un programme comptant à minima un pôle de services.

2 PRESENTATION DU SITE

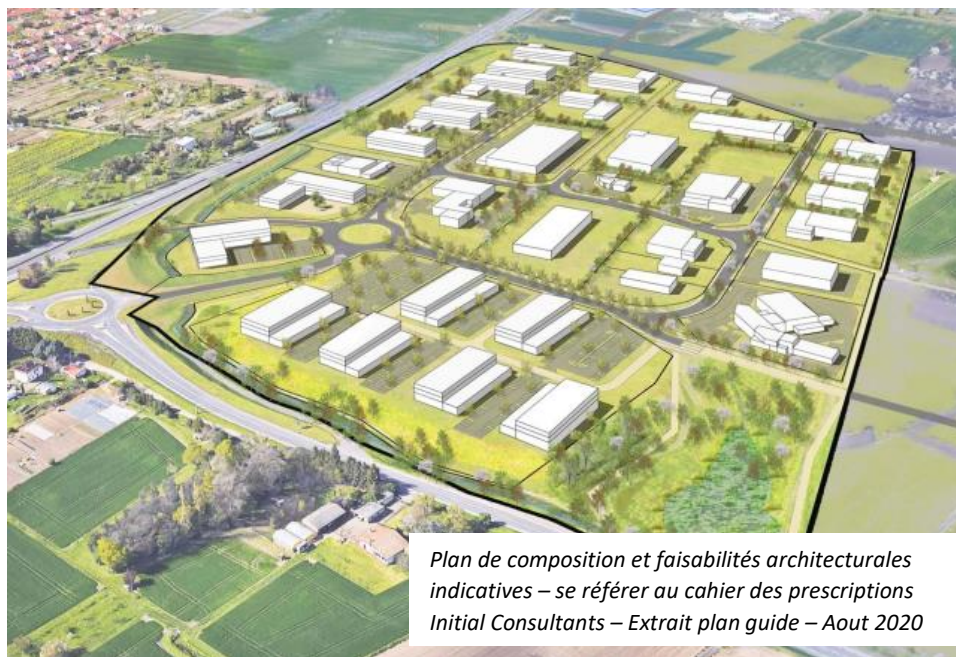
1. Le parc d'activités économiques

A l'interface des agglomérations Riomoise et Clermontoise, le site bénéficie d'une desserte autoroutière et aérienne performante, due à sa proximité avec l'A71 et l'A89 (5min) et l'aéroport (10 min) à l'Est. Sur sa façade Ouest, son positionnement le long de la RM 2009, axe structurant Nord-Sud du Grand Clermont, est à même de lui assurer une visibilité et une accessibilité de premier plan.

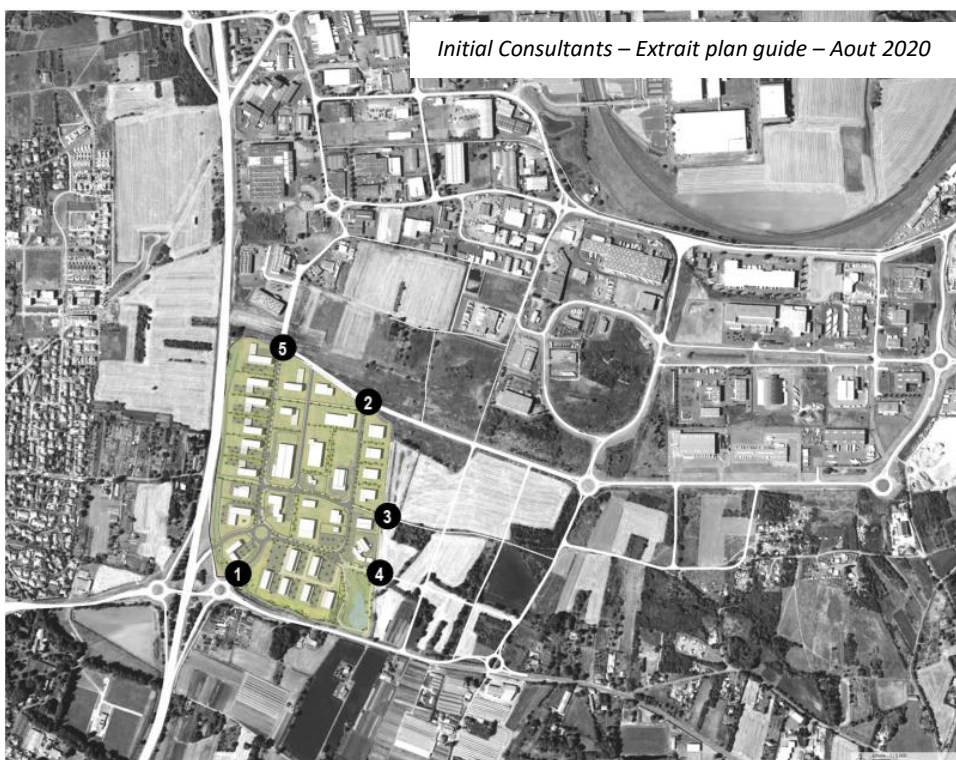


Le positionnement « Technopôle 3.0 de la Métropole » du parc d'activités nourrit l'ambition de créer une *Nouvelle adresse économique métropolitaine* à l'appui des axes structurants suivants :

- + Une programmation mixte associant des programmes tertiaires, des activités productives innovantes et/ou à haute valeur ajoutée, ainsi que des services aux entreprises et aux usagers,

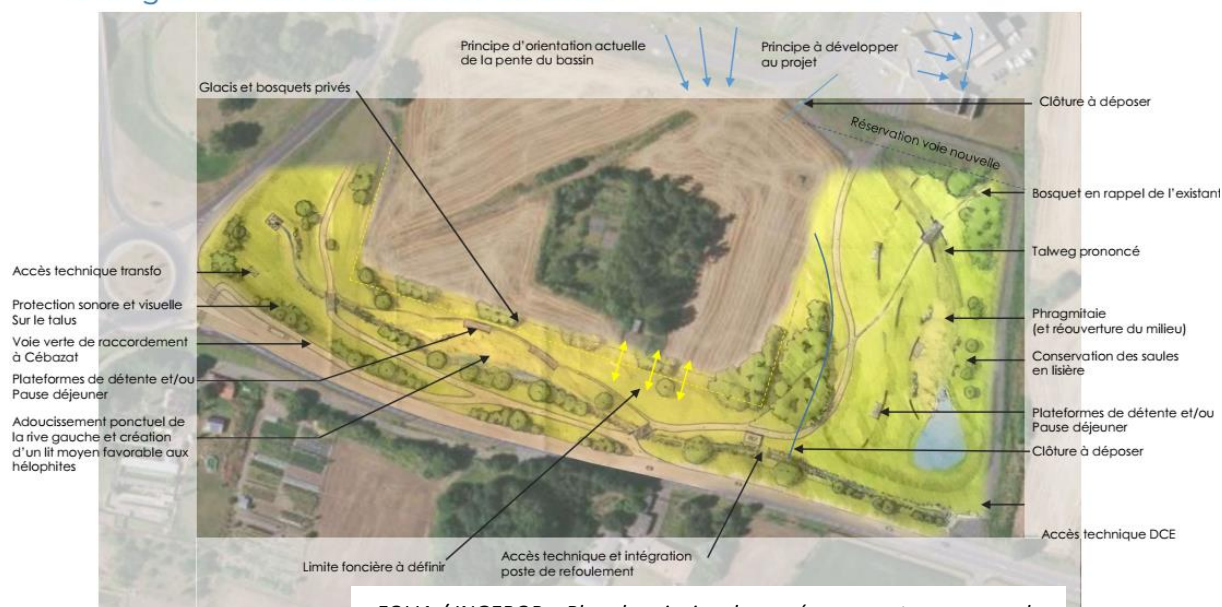


- + Une intégration à la Zone Economique Nord, à travers la réalisation de connexions structurantes (cf. plan ci-dessous).



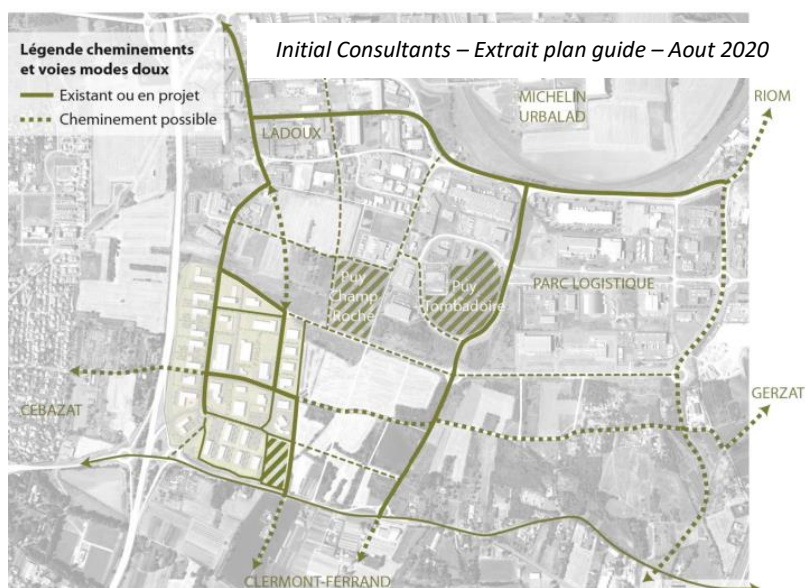
- + Une qualité paysagère et des espaces publics contribuant à l'excellence du cadre de vie et de travail. Un espace paysager sera notamment créé le long de la rase du Bédat. L'aménagement paysager apportera des réponses aux besoins récréatifs des utilisateurs et aux exigences de qualité du parc d'activités.

Un projet à haute qualité paysagère et environnementale le long de la Rase du Bédat et du bassin



FOLIA / INGEROP – Plan de principe des aménagements paysagers le long du Bédat – AVP février 2021

- + Un parti général et des orientations architecturales conférant une urbanité au quartier économique et d'affaires des Montels III,
- + Une démarche environnementale exemplaire, en termes notamment de gestion de l'eau, de la biodiversité, et de l'énergie,
- + Des transports en commun et des infrastructures dédiées aux déplacements doux favorisant les alternatives au véhicule individuel (projets en cours d'étude, délai de réalisation sous 3 à 5 ans)



- + Une démarche de labellisation « ultra-connectivité numérique », avec le partenaire WIREScore. Il s'agira du premier parc d'activités labellisé en France.

2. Le potentiel économique du secteur

Le parc d'activités, d'une surface de 28 ha, offre une surface cessible de 22 ha dont 6 ha sont déjà vendus, et 4,7 ha réservés.



Nom	Activité
DATA CENTER	Data Center
PICTURE ORGANIC CLOTHING	Siège social
AURA SANTE	Dialyse, Hospitalisation A Domicile et Service de Soins Infirmiers à Domicile
FONTUGNE	Clinique Vétérinaire
META METAL PROCESS	Conception et Réalisation de procédés industriels à destination des industries pharmaceutiques, alimentaires et biotechnologiques.
DPI Automation	Prestataire en automatisme et informatique
SERVICES AUVERGNE METAUX	Distribution d'aciers spéciaux
DECOMBAT	Imprimerie
AIRRA	Prestataire de santé à domicile
OPTIONS	
TIBEM	<i>Machines, affutage, outillage et fabrication</i>
PROJET METROPOLITAIN	<i>Centre de conservation d'œuvres culturelles</i>
PROJET CONFIDENTIEL	<i>Unité de production</i>

Au nord et à l'Est des Montels, la ZAE de Ladoux et le parc logistique rassemblent une centaine d'entreprises (services, bureaux, activités logistiques, production).

Par ailleurs, le projet des Forges de Gerzat s'implantera prochainement à proximité immédiate du pôle de services (200 emplois annoncés à terme).

3. Le terrain proposé

Le terrain est situé au sud du parc d'activités, le long de la RM2. Cette situation lui confère :

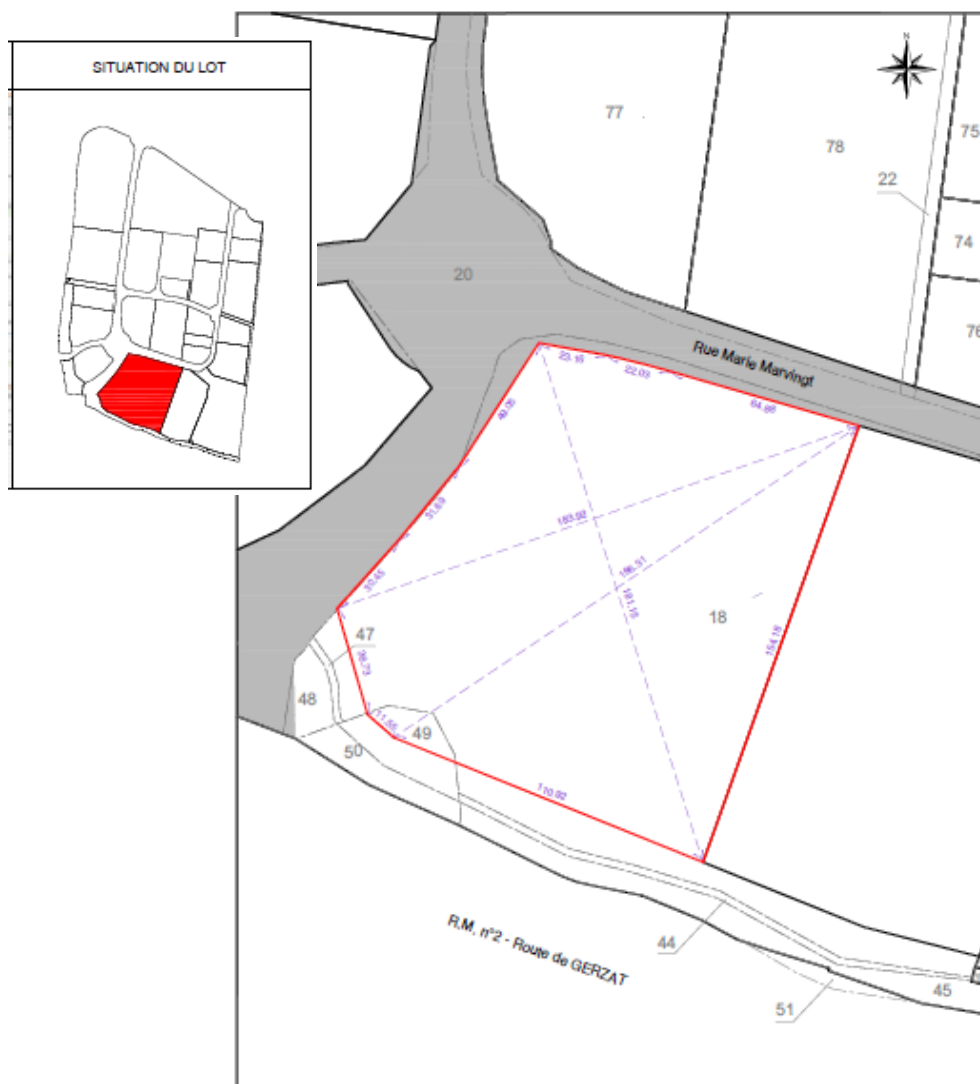
- + Une visibilité dès l'entrée du parc d'activités (convergence des 2 accès principaux depuis la RM2 et la RM2009)
- + Une visibilité depuis la RM2 (18.700 véhicules jours en 2019 - source : étude de trafic Lee Sormea 2021)
- + Une accessibilité de premier plan
- + Une proximité avec l'espace paysager qui va être créé le long de la rase du Bédât, et pourra être utilisé par les utilisateurs du pôle de services (pause déjeuner, moment sportif, ...)

La surface d'implantation propose une enveloppe de 1 à 2 ha et sera adaptée selon les nécessités du projet retenu. Ainsi, le projet définira la surface et la forme du foncier cédé.

Les réseaux sont présents en bordure de parcelle (cf plan ci-dessous).

Le terrain est quasiment plat. Il présente une faible déclivité vers le Sud Est.

L'accès au terrain se fera obligatoirement par la voirie interne au parc d'activités.



3 LES ATTENDUS

1. Programme

Assemblia envisage la création d'un pôle de services.

L'objectif prioritaire du projet est de catalyser l'attractivité du parc d'activités à l'appui d'un pôle de services. Celui-ci répondra aux besoins des utilisateurs des Montels 3 et plus largement de la zone économique nord (utilisateurs existants et à venir à court/ moyen termes).

Les propositions attendues devront donc obligatoirement comporter une forte dimension « services ».

Une première étude de besoins a identifié des besoins concernant les services suivants :

- + Micro crèche
- + Salle de sport
- + Conciergerie
- + Restauration
- + Offre de bureaux, type hôtel d'entreprise et/ou espaces de coworking...

Si le candidat juge ces activités pertinentes, il pourra, pour tout ou partie, constituer le pôle de services autour de celles-ci.

Le candidat pourra également supprimer les services qui lui paraissent inadaptés, proposer des services non indiqués ici et intégrer d'autres fonctions, qui ne relèvent pas nécessairement du service, si cela lui paraît adéquat.

Chaque proposition devra être précisément justifiée.

2. Surface de plancher et parking

Il est recherché la réalisation d'un projet immobilier global d'environ 3.000 m². Cela-dit, les propositions pourront cibler un volume de surface de plancher différent si celui-ci est précisément justifié.

Un parking mutualisé à l'échelle du parc d'activités pourrait être envisagé.

3. Le montage

Des propositions précises sont attendues en termes de montage d'opération.

Assemblia sera sensible au fait que le montage

- + garantisse la bonne exécution du programme (tel que défini à l'engagement),
- + préserve une cohérence d'ensemble entre les fonctions
- + assure une efficacité d'exploitation des différents services.

Dans ce cadre, le candidat pourra proposer les modalités qui lui paraissent les plus adaptées (portage investisseur, portage en direct par l'opérateur exploitant, solution mixte en copropriété ...).

A noter, si l'hypothèse paraît judicieuse au candidat, Assemblia pourrait :

- + apporter une assistance au montage,
- + intervenir en tant que constructeur,
- + se porter investisseur sur une partie des murs ou sur l'ensemble.

4. Le prix de vente

Le prix de vente du terrain est de 90 € HT /m². Ce prix a été délibéré par la Métropole.

5. Exigences architecturales et environnementales

Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement paysager et « urbain » du parc d'activités. Il prendra en compte les constructions déjà existantes mais aussi les projets.

Le projet devra être identifié en tant que pôle de services, même s'il intègre d'autres fonctions.

Le PLU de la ville de Cébazat et le Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères sont à prendre en compte dans l'élaboration du projet.

Assemblia sera sensible aux efforts du candidat concernant sa capacité à proposer une densification et une optimisation de l'utilisation du foncier ainsi que de limiter l'artificialisation du sol (végétalisation, mutualisation d'équipements ...). L'objectif est double, s'inscrire dans la perspective de la zéro artificialisation nette et viser la sobriété foncière.

4 ORGANISATION DE L'APPEL A PROJET

1. Un appel à projet structuré en 2 phases

L'appel à projet est organisé selon 2 phases :

- + Une première phase de présélection des meilleures candidatures
- + Une deuxième phase de sélection du candidat lauréat

2. Pièces à produire en première phase

Chaque porteur de projet aura à produire une lettre de candidature et un dossier contenant :

- + Une présentation du projet : activités, concept, surfaces, ...
- + Une étude de marché / argumentaire quant au programme projeté (zoom sur chaque activité envisagée)
- + Une spatialisation sommaire du projet (implantation des différentes activités et cohérence d'ensemble) et implantation sur la parcelle
- + Une modélisation économique sommaire (recettes, charges)
- + Une présentation de la structure juridique et financière du candidat
- + Un échéancier de mise en œuvre prévisionnel
- + En cas de conditions suspensives demandées ou de besoins spécifiques : la liste précise de ces conditions et besoins
- + Tous éléments utiles à la bonne compréhension du projet

En complément, pour les promoteurs et/ou constructeurs :

- + Un plan de financement sommaire de l'opération
- + Une présentation des références les plus récentes dans le domaine de la construction de bâtiments similaires
- + Une présentation du cabinet d'architecte l'accompagnant dans ce projet et ses principales références récentes (moins de 5 ans) pour des projets similaires

3. Pièces à produire en deuxième phase

Les trois candidats retenus pour la deuxième phase seront départagés sur la base de leur proposition technico-architecturale, de la pertinence et cohérence de leur projet vis-à-vis des besoins identifiés et de leur contribution à remplir les objectifs visés par la collectivité sur la ZAC des Montels III.

Pour se faire, le règlement de la deuxième phase détaillera les pièces à produire à l'issue de la première phase. Pour information, seront notamment attendus :

- + Intention architecturale
- + Plan de financement détaillé
- + Garantie bancaire
- + Réponses aux questions que le projet aura générées aux termes de la phase 1

4. Planning

1ère phase :

- + Dépôt des candidatures : 27/05/22 avant 16h
- + Analyse du 30/05/22 au 08/07/22 (comptant une audition si nécessaire)
- + Sélection des candidats invités à participer à la phase 2 : 15/07/22

2ème phase (*calendrier prévisionnel donné à titre indicatif*) :

- + Dépôt des candidatures complétées : 23/09/22
- + Analyse des offres du 26/09/22 au 28/10/22 (comptant une audition si nécessaire)
- + Sélection finale : 31/10/22

5. Modalités pratiques

Pour tout renseignement complémentaire :

Julien FRANÇOIS - Chargé de mission développement économique

julien.francois@assembliia.fr - 06 16 70 33 51

Les plis peuvent être envoyés ou déposés soit :

- Via la plateforme dématérialisée AWS accessible sur le site www.assembliia.fr
- Remis en main propre contre récépissé ou envoyés par courrier recommandé à l'adresse suivante :
assembliia
3 rue Louis Rosier
63000 Clermont Ferrand

6. Déroulement de la procédure 1ère phase

Les plis reçus seront analysés par assembliia puis présentés au Comité d'Orientation Stratégique Economique (COSE) de Clermont Auvergne Métropole pour arbitrage.

Si nécessaire, une audition pourra être organisée afin que les porteurs de projet puissent présenter leur candidature et répondre aux questions soulevées.

A l'issue, les trois meilleures candidatures seront sélectionnées et pourront s'engager en 2^{ème} phase.