

APPEL À PROJETS

*Requalification et revalorisation
d'un bâtiment industriel
dans la ZI Nord (Arnas)*

Organisation de la parcelle et description du bâtiment, objet de la vente

- Référence cadastrale : AE 0201
- Surface cessible : 6 955 m² au sol dont 2 480 m² couverts
- Années de construction : 1972 à 1982
- Activité historique : fabrication de couches culottes (groupe Ontex) - ICPE clôturée
- Présence d'amiante : oui - dernier diagnostic amiante réalisé en 2014

Le bâtiment proposé à la vente est accolé au site de la pépinière d'entreprises E-Cité, propriété de la Communauté d'Agglomération (en vert sur le plan ci-contre). Il s'étend sur une emprise foncière de 6 955 m² au sol (en jaune sur le plan ci-dessous) et offre deux accès : le premier sur la rue du Champ du Garet au sud et le second sur la rue Clément Ader à l'est. Sur le flanc ouest se trouve un quai de déchargement. Ce bâtiment développe aujourd'hui une surface de plancher (SDP) de 3 736 m² sur deux niveaux dont un vaste hall de production de 1 640 m² offrant une hauteur sous plafond de 8,50 mètres. En façade sud et sud-est, en R+0 et R+1, 1 380 m² de bureaux.

Le bâtiment est connecté aux réseaux d'assainissement, eau potable et électricité. La connexion au réseau autoroutier A6 (Lyon-Paris) est facile et rapide (4 minutes).



Les invariants du projet de revalorisation du bâtiment

La Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône n'envisagera la cession du bâtiment que si l'acquéreur s'engage à respecter un certain nombre de critères qui constituent autant d'invariants pour le projet. Ceux-ci portent sur la forme urbaine, la nature du/des produit(s) immobilier(s) proposé(s), ses clientèles cibles, et, plus généralement, sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.

■ Invariant n°1 : le projet de requalification s'adresse aux entreprises du secteur productif.

L'action de revitalisation de la zone industrielle Nord, portée par la Communauté d'Agglomération, vise à maintenir ces espaces productifs afin de proposer aux entreprises industrielles et artisanales de nouvelles opportunités de développement.

Par conséquent, le bâtiment proposé à la vente devra, par son fonctionnement et sa configuration, s'adresser prioritairement aux entreprises productives. La production de petites surfaces, inférieures à 250 m², assorties de solutions de stockage autonomes et de bureaux, est encouragée dans la mesure où le marché ne satisfait pas totalement la demande pour ce type de produits. Le projet peut aussi répondre aux besoins d'un seul utilisateur exerçant une activité de production dans le bâtiment.

L'orientation sur une cible d'entreprises productives interdit tout projet commercial (B to C) générant du flux et des besoins significatifs de stationnement.

De même, les surfaces tertiaires seront limitées aux besoins des activités productives qui s'implanteront dans le bâtiment.



Photo actuelle du site

Les invariants du projet de revalorisation du bâtiment

■ Invariant n°2 : le projet architectural prend en compte et s'intègre parfaitement dans son environnement proche.

Le bâtiment proposé à la vente est solidaire de celui qui abrite la pépinière d'entreprises E-cité. Celle-ci cible les jeunes entreprises (moins de 3 ans) qui exercent des activités liées à l'économie numérique et au e-commerce.

E-cité propose également des bureaux aux entreprises de plus de 3 ans dans une logique d'hôtel d'entreprises.

Dans le cadre de la revitalisation de la zone industrielle Nord, la Communauté d'Agglomération a mobilisé d'importants moyens pour moderniser et renforcer la qualité urbaine de la zone.

Considérant la localisation du bâtiment proposé à la vente, il apparaît indispensable que le projet porté par le futur acquéreur s'intègre harmonieusement dans son environnement.

Le dialogue avec le bâtiment E-cité, la complémentarité des fonctions et des services rendus aux entreprises, la cohérence visuelle, la continuité et la fluidité entre les espaces sont autant de composantes que le futur acquéreur devra assimiler dans son projet. Ceci afin d'éviter tout conflit d'usage ou tout dysfonctionnement en phase d'exploitation.

Une attention particulière devra également être portée aux habitations situées en face du bâtiment, de manière à limiter au maximum le bruit et les nuisances visuelles.

L'intégration paysagère du projet est, à ce titre, un élément déterminant.

■ Invariant n°3 : le projet comporte au moins une innovation et intègre, dès sa conception, les principes de développement durable.

Qu'elle soit technique, organisationnelle, fonctionnelle, environnementale, au moins une innovation dans le bâtiment devra être mise en avant par le candidat à l'acquisition.

Ceci doit contribuer à différencier l'offre au regard de celle déjà existante, en dehors de la stricte nature du produit immobilier proposé.

L'intégration des principes de développement durable, au-delà des normes et réglementations thermiques en vigueur, devra permettre de renforcer les performances du bâtiment en matière d'impact environnemental, de consommation d'énergie et de confort d'usage.

Une attention particulière sera portée à la qualité de vie procurée et à l'effort de sobriété du bâti.

Modalités de cession

Propriétaire de l'ensemble de la parcelle AE 0201, la Communauté d'Agglomération exploite un bâtiment, E-Cité, entièrement rénové en 2018/2019 à vocation de pépinière et hôtel d'entreprises (I 200 m² SDP). Ce bâtiment est entouré d'un parking d'une trentaine de places pour les besoins de ses occupants (15 entreprises locataires).

Le projet de cession porte sur le bâtiment industriel en jaune sur le plan ci-dessous.

L'intégration dans les projets proposé, des trois invariants énoncés plus haut s'appliquent aux candidats à l'acquisition.

Prix de cession

615 000 € net vendeur



Modalités de dépôt de candidature

■ Les modalités de dépôt des candidatures :

Pour être considérée comme recevable, toute candidature devra comprendre les éléments suivants :

- Présentation écrite du projet avec des visuels donnant une idée de la configuration et de l'aspect du bâtiment revalorisé
- Présentation écrite du/des porteur(s) du projet : structure juridique, cœur de métier, savoir-faire, références, coordonnées
- Note technique comportant des éléments chiffrés et qualifiés : surfaces envisagées (en m² SDP répartis selon leur destination), montage juridique projeté, plan de financement, détails sur les matériaux envisagés pour la rénovation et sur l'intégration paysagère du projet

■ Diagnostics et éléments de connaissance technique du bâtiment :

Sont tenus à la disposition des candidats à l'acquisition du bâtiment :

- Plans et relevés réalisés par un géomètre en mai 2020
- Documents afférents à l'acquisition, par la Communauté d'Agglomération, du bâtiment auprès de la société ONTEX en septembre 2014
- Diagnostic amiante du bâtiment réalisé en 2014
- Documents d'urbanisme : règlement et plans de zonage

Vous souhaitez déposer votre candidature

■ Par mail :

economie@agglo-villefranche.fr

■ Par courrier :

Communauté d'Agglomération
Villefranche Beaujolais Saône
Service développement économique
115 Rue Paul Bert
69400 Villefranche-sur-Saône

Date limite de dépôt des candidatures :

21 décembre 2021 à 17h

Suite à l'étude des projets, des auditions pourront être proposées aux candidats pour leur permettre de détailler leur projet aux élus et aux services de la Communauté d'Agglomération.

Contact

Matthieu Bodart

Pôle développement économique
et aménagement de l'espace

m.bodart@agglo-villefranche.fr

04 74 69 08 72 | 06 71 94 33 21

