DINAN AGGLOMÉRATION

Appel à manifestation d'intérêt

Village d'entreprises

ZA de Coutelouche

Commune de Beaussais-sur-Mer



Sommaire

1 Contexte économique de Dinan Agglomération 3
1.1 Présentation de la collectivité 3
1.2 La stratégie d'aménagement économique 4

2 Cadre du projet de village d'entreprises 5
2.1 Contexte de l'opération 5
2.2 Règlement applicable 6

3 Orientations générales 7
7

4 Montage de l'opération 8

5 Modalités de participation 9

6 Modalités de sélection 10

7 Calendrier de l'AMI 11

8 Dispositions générales 11

9 Contact 11

10 Annexes 11

Préalable :
Cet AMI ne concerne ni un marché public, ni une concession d'aménagement, ni une concession de travaux et n'est pas soumis au code de la commande publique.

1 Contexte économique de Dinan Agglomération

1.1 Présentation de la collectivité



Dinan Agglomération, avec 105 000 habitants et ses 64 communes étendues sur 997 km², constitue, depuis le 1er janvier 2017, un pôle important d'aménagement et de développement économique. La collectivité gère 43 zones d'activités représentant 560 ha, qui accueillent près de 700 entreprises et 6 000 salariés.

Le territoire compte près de 8000 établissements et 32 604 emplois.
Le secteur de l'industrie et artisanat de production représente 15.3 % de l'emploi et celui de la construction 7.6 % des emplois salariés.

Dinan Agglomération exerce la compétence de développement économique local. Pour cela, l'EPCI a développé plusieurs outils d'aides aux entreprises du territoire : le Pass Commerce et artisanat (aide à l'investissement), l'aide éco-transition (projets de transitions environnementales), et le fonds chaleur renouvelable (projets de production et récupération de chaleur).

1.2 La stratégie d'aménagement économique

Afin de répondre aux enjeux du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), dans un contexte de tension foncière, Dinan Agglomération propose une nouvelle approche de l'aménagement et de la commercialisation du foncier économique pour tendre vers la sobriété et la préservation des ressources foncières.

Dans cet objectif, une Stratégie d'Aménagement Économique a été adoptée par le Conseil Communautaire du 25 mars 2024 et vise à :

"Proposer des solutions d'implantation différentes et adaptées selon les activités pour permettre le parcours résidentiel des entreprises dans une logique de sobriété foncière et de renouvellement urbain".

Traduisant cette ambition, la stratégie de Dinan Agglomération se met en œuvre autour de 4 axes (annexe 1) :

1. Conserver la maîtrise de la commercialisation des zones d'activités
2. Encadrer l'artificialisation du foncier
3. Favoriser l'immobilier d'entreprises
4. Créer du foncier économique en renouvellement urbain

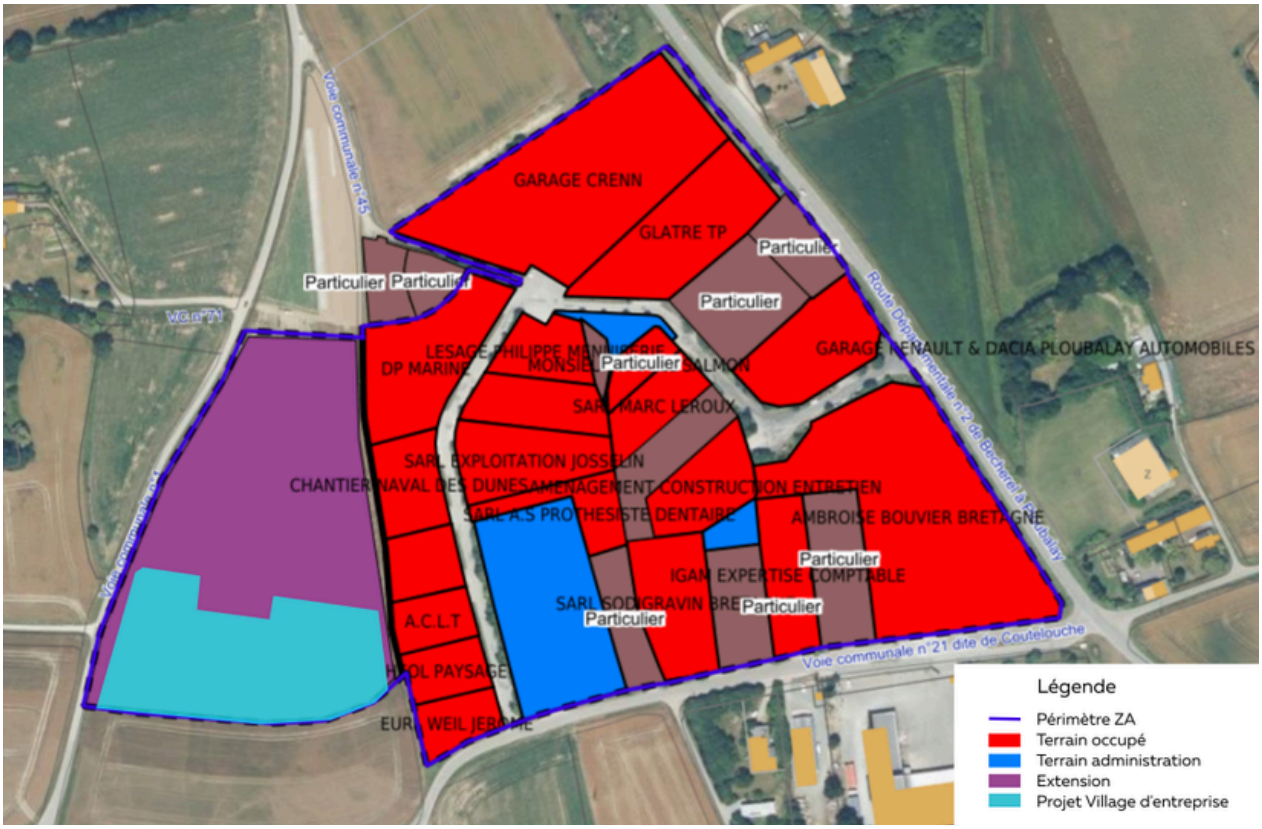
2 Cadre du projet de village d'entreprises

Dans ce contexte où l'offre immobilière et le foncier économique sur le territoire deviennent de plus en plus rares face à une forte demande d'implantation d'entreprises, Dinan Agglomération a décidé de lancer un Appel à Manifestation d'intérêt pour identifier et sélectionner un opérateur en capacité de concevoir, réaliser et commercialiser un village d'entreprises sur l'extension de la ZA de Coutelouche. Ce foncier sera commercialisé en bail à construction.

2.1 Contexte de l'opération

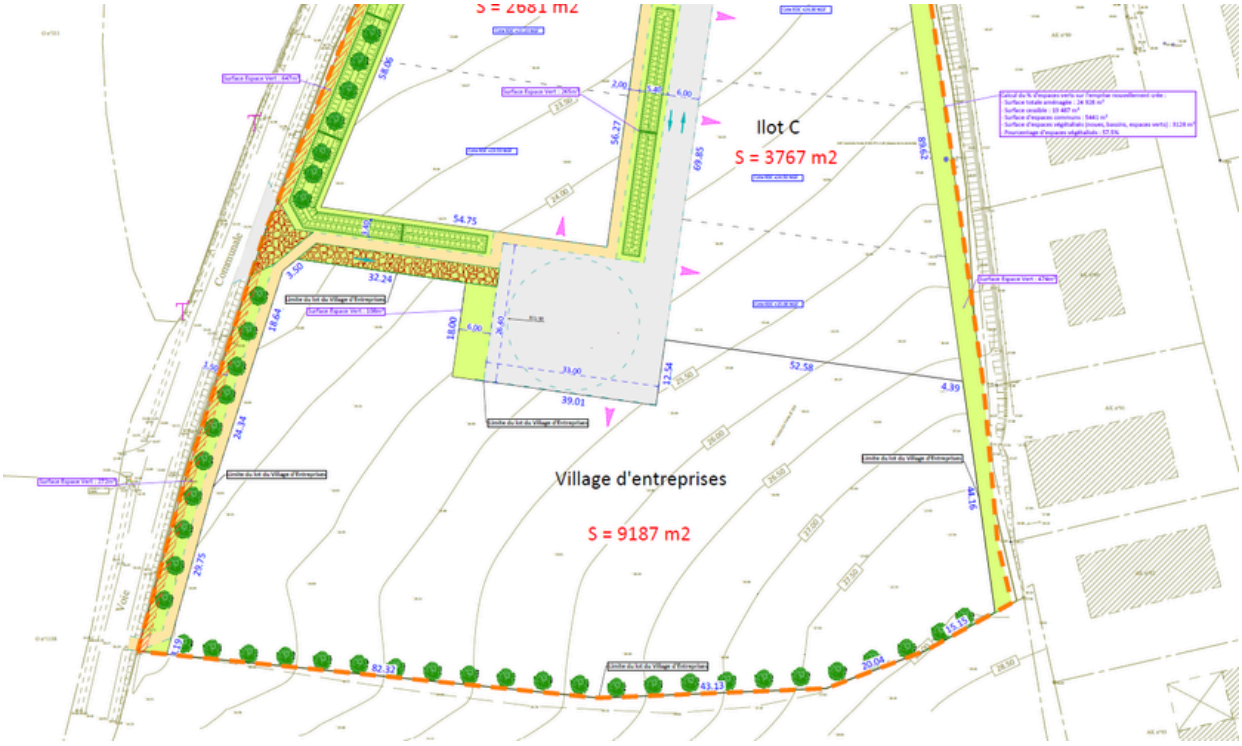
La ZA de Coutelouche est localisée dans la commune de Beaussais-sur-Mer, le long de la route départementale D2 (Rue de Dinan) et de la rue Perdriel (extension) menant au centre bourg. La ZA actuelle compte aujourd'hui plus d'une vingtaine d'entreprises.

La superficie de la ZA est d'environ 10 hectares. Son extension, en cours d'aménagement prévoit une superficie de 3.3 ha, avec 7 à 8 ilots et 1 lot destiné au Village d'entreprises. La ZA a donc pour objectif d'accueillir une trentaine d'entreprises en plus sur son extension (7 à 8 entreprises + une vingtaine dans le village d'entreprises) à terme.



Plan de la ZA de Coutelouche

Parmi les terrains à commercialiser, Dinan Agglomération propose de consacrer un terrain de 9187m² pour un projet de village d'entreprises.



Plan de composition de l'extension

2.2 Règlement applicable

1. Règles d'urbanisme en vigueur

Le PLUi est actuellement en cours de révision. Le village d'entreprise devra être conforme au nouveau règlement Uya applicable au lot susvisé à partir de l'été 2027 ainsi qu'au permis d'aménager de l'extension et CRAUPE (annexe 2,3 et 4). Ce zonage définit la ZA comme une zone artisanale ayant vocation à accueillir des activités artisanales, de petites productions et de commerce de gros.

L'emprise au sol maximale représente 80% de l'emprise du terrain dans la zone, laissant place à 20% d'espace verts (espaces non bâtis). La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) doit être mise en œuvre selon le cahier de recommandations joint en annexe 5.

2. Caractéristiques techniques du terrain

La parcelle sera viabilisée avec l'ensemble des réseaux (dont la fibre) et voiries en limite de propriété. La ZA de Coutelouche dispose d'un assainissement collectif. La puissance électrique prise en charge par Dinan Agglomération est limitée à 36 kva.

3 Orientations générales

Le présent AMI vise à la sélection d'un opérateur pour la conclusion d'un bail à construction qui portera sur une parcelle d'une surface totale de 9187 m² propriété de Dinan Agglomération (annexe 6) et aura pour objet :

- La construction d'un ensemble immobilier de type « village d'entreprises » conforme à la vocation de la zone d'activités : locaux d'activités mutualisés comprenant des cellules artisanales et de services aux entreprises.
- L'exploitation des locaux et/ou le cas échéant, la commercialisation des cellules

L'ensemble immobilier construit dans le cadre du bail à construction devra répondre aux orientations générales suivantes :

1 Orientations pour le bâti :

- Densité : optimiser le volume à construire selon la géométrie de la parcelle, la densification maximale conforme au PLUi et les accès possibles sur les voies existantes.
- Optimisation du volume : la surface de plancher peut faire l'objet d'une approche de verticalisation des volumes (y compris petits volumes de montage/production à l'étage)
- Optimisation de l'énergie produite et consommée : installation d'énergie renouvelable, optimisation de la consommation énergétique par une meilleure isolation, optimisation de la ventilation, récupération des eaux pluviales...

2 Orientations pour l'espace extérieur :

- Stationnements optimisés et mutualisés
- Circulation poids lourds : espaces de déchargement et retournement (ou sens unique) adaptés
- Circulations piétonnes et cyclables inclues et sécurisées
- Espaces verts : prise en compte de la gestion de ces espaces, leur entretien, et leurs usages.
- L'organisation des lots pourra définir des trames différentes selon les accès et la configuration du plan de masse.
- Mutualisation des locaux techniques

4 Montage de l'opération

1. Le bail à construction

Le montage du projet se fera dans le cadre d'un bail à construction de 60 ans (annexe 7). Grâce au bail à construction, la collectivité entend s'assurer du maintien dans le temps de la vocation d'activités du terrain afin d'éviter les spéculations reposant sur un changement d'affectation non encadré.

2. Procédure opérationnelle

Dès que le titulaire sera retenu, une délibération du bureau communautaire actant ce choix et autorisant la signature du bail à construction sera adoptée.
Le bail sera conclu sous conditions suspensives de purge des délais de recours contre la délibération et de l'obtention d'un permis de construire purgé des délais de recours et retrait.

La délivrance du permis de construire sera soumis à l'obtention :
- D'un visa architectural délivré par l'architecte conseil du CAUE.
- D'un visa « gestion durable et intégrée des eaux pluviales » délivré par les services de Dinan Agglomération

L'agglomération s'engage à accompagner le candidat retenu, au travers du service développement économique, dans les différentes étapes du projet.

3. La commercialisation :

En cas de commercialisation des cellules à des tiers, elle sera réalisée par l'opérateur en concertation avec Dinan Agglomération.
La commercialisation devra garantir le respect de la Stratégie d'Aménagement Économique de Dinan Agglomération.
Dinan Agglomération s'engage à promouvoir le projet sélectionné pour favoriser la commercialisation.

5 Modalités de participation

Un candidat seul ou en groupement peut répondre. Le candidat peut être un investisseur, un promoteur ou directement une entreprise.

Dans tous les cas, les candidatures devront intégrer les compétences d'architecture, de paysage, de montage d'opération technique, financière et de commercialisation.

Les dossiers à remettre devront comporter à minima :

- Présentation du candidat ou du groupement identifiant les différentes ressources associées aux compétences attendues
- Références pour des réalisations de projets économiques de type « Village d'Entreprises » identifiant le maître d'ouvrage, les modalités techniques et financières mises en œuvre, les modalités de pré commercialisation et de commercialisation
- Présentation générale du projet pour le terrain objet de l'AMI : constructions, fonctionnalités, usage, montage juridique en intégrant le bail à Construction, étapes et calendrier associé
- Plan masse proposé (bâtiments, parkings, circulations, espaces verts, modalités de gestion des eaux pluviales, ...)
- Plans de niveau et une coupe de principe
- Insertion dans le site
- Bilan d'opération synthétique (dépenses et recettes)
- Tableau de surfaces
- Note sur le marché cible et les prix de commercialisation
- Note environnementale et énergétique
- Note sur la compatibilité du projet au PLUi

Tout candidat souhaitant se rendre sur le terrain proposé avant la remise de son offre pourra prendre RDV avec le service du Développement Economique de Dinan Agglomération (coordonnées définies à l'article 9).

6 Modalités de sélection

1. Critères de sélection :

- Capacités professionnelles et techniques du candidat
- Garanties financières du candidat ou du groupement et plan de financement
- Capacité du projet à répondre à la densification et à l'optimisation foncière
- Qualité architecturale, intégration du projet dans son environnement et performance environnementale du bâti
- Planning de réalisation

2. Procédure de sélection :

Une pré-sélection de 2 à 5 candidats sera faite par le Service du Développement Economique selon les critères de sélection annoncés.

Une audition aura lieu avec ces seuls candidats devant un comité composé d'élus et de techniciens afin de présenter les projets et, le cas échéant, négocier certains aspects. Un courrier de convocation adressé aux candidats fixera les modalités de cet entretien.

D'autres négociations pourront le cas échéant avoir lieu selon les modalités qui seront annoncées aux candidats. En cours de négociation, d'autres pièces administratives pourront le cas échéant être demandées. Dans tous les cas, les négociations ne pourront aboutir à une modification substantielle des offres initiales déposées.

Ce comité procédera ensuite au classement des propositions finales au regard des critères de sélection et sur cette base, le choix du lauréat reviendra au bureau communautaire qui devra en délibérer.

7 Calendrier de l'AMI

Lancement de la consultation : 1 octobre 2026 à 11h

Date limite du dépôt des dossiers : 15 novembre 2026 à 12h

Audition des candidats : du 14 décembre au 18 décembre 2026

Date limite de remise de l'offre définitive par le/les candidats : fin janvier

Sélection : 1er trimestre 2027

8 Dispositions générales

La collectivité s'engage à garder confidentiels les documents et échanges fournis par les candidats durant la procédure du présent AMI.

Dans le cas de figure où aucune proposition ne conviendrait aux conditions requises, la collectivité se réserve le droit de ne pas donner suite au présent AMI.

La participation à la présente consultation de l'AMI n'ouvre droit à aucune indemnisation particulière de la part de la collectivité.

9 Contact

Les dossiers de réponse au présent Appel à Manifestation d'Intérêts devront être envoyés sous format numérique à l'adresse suivante :

zone.activite@dinan-agglomeration.fr

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter le numéro suivant : 07.61.12.66.59

10 Annexes

1. Stratégie d'Aménagement Économique du 25 mars 2024
2. PLUi - 1er arrêté (suite à sa révision)
3. Permis d'aménager du lotissement (programme travaux, plan de composition, plan des travaux)
4. Cahier de recommandation architecturale, urbaine et paysagère (CRAUPE)
5. Guide de la gestion intégrée des eaux pluviales
6. Plan de lot
7. Projet de bail à construction
8. Grille tarifaire des Zones d'activités (25/11/2024)

Les annexes sont disponibles sur demande à l'adresse mail ci-dessus.