

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET – JUILLET 2024

**PROJET D'AMENAGEMENT D'UN LOT ET
CONSTRUCTION DE BATIMENTS MIXTES SUR LE
PARC D'ACTIVITES ALP'ARC
(AITON – 73)**

-

CAHIER DES CHARGES



ALP'ARC
Pôle économique grandeur nature

Contact :

Syndicat mixte Alp'Arc

04 79 26 25 01

contact@alp-arc.com

PREAMBULE

Le syndicat mixte Alp'Arc s'implique dans le développement des entreprises de son territoire au carrefour des vallées de la Combe de Savoie et des vallées de la Maurienne et de la Tarentaise :

- La proposition de solutions d'implantation (foncières et immobilières) ;
- L'accompagnement global des entreprises ;
- La mise à disposition de services aux entreprises et salariés (restauration, salle de réunions, navette de transport collectif, fibre optique, vidéoprotection, etc.).

L'objectif de la collectivité est de créer les conditions favorables à la croissance des entreprises, à la valorisation de l'environnement de travail, afin de permettre aux entreprises de recruter plus facilement, de conserver leurs collaborateurs tout en valorisant leur investissement immobilier.

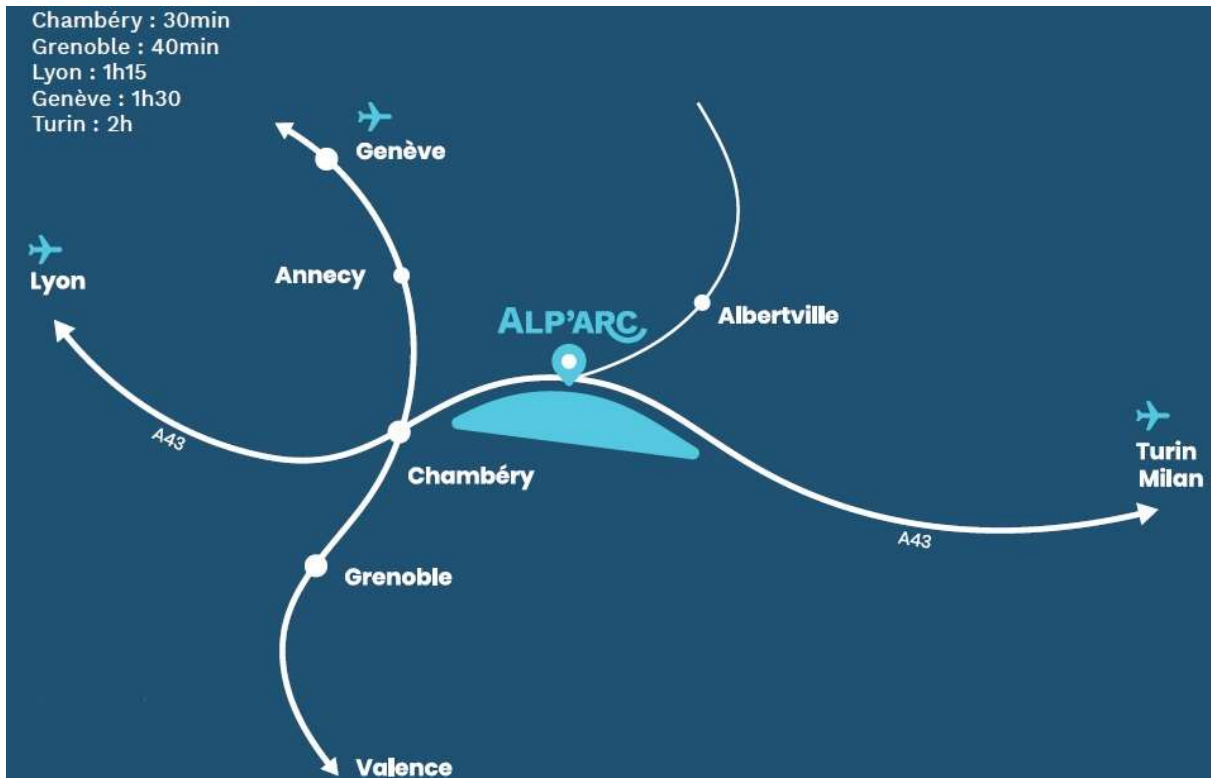
Dans le contexte actuel de raréfaction du foncier économique, il devient essentiel de faire évoluer la manière d'aménager les espaces économiques. La densification des constructions et les solutions propices à économiser du foncier guident ainsi les nouveaux projets. La question de la transition énergétique, de la sobriété énergétique des bâtiments et de l'usage des énergies renouvelables devient également des points centraux des projets constructifs.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'aménagement de ce lot intègre donc ces données essentielles de contexte.

1 ALP'ARC : PLUS IMPORTANTE RESERVE FONCIERE EN SAVOIE

Entre Genève et Grenoble sur l'axe Lyon – Turin, Alp'Arc est un **territoire connecté** !

Situé à la **croisée des principaux axes de communication** régionaux, Alp'Arc bénéficie d'un positionnement géographique privilégié au niveau national et européen.



Ces territoires limitrophes sont reconnus historiquement par leur **culture industrielle** autour de secteurs d'activités comme le travail des métaux, l'agroalimentaire, l'emballage et l'aménagement de la montagne.

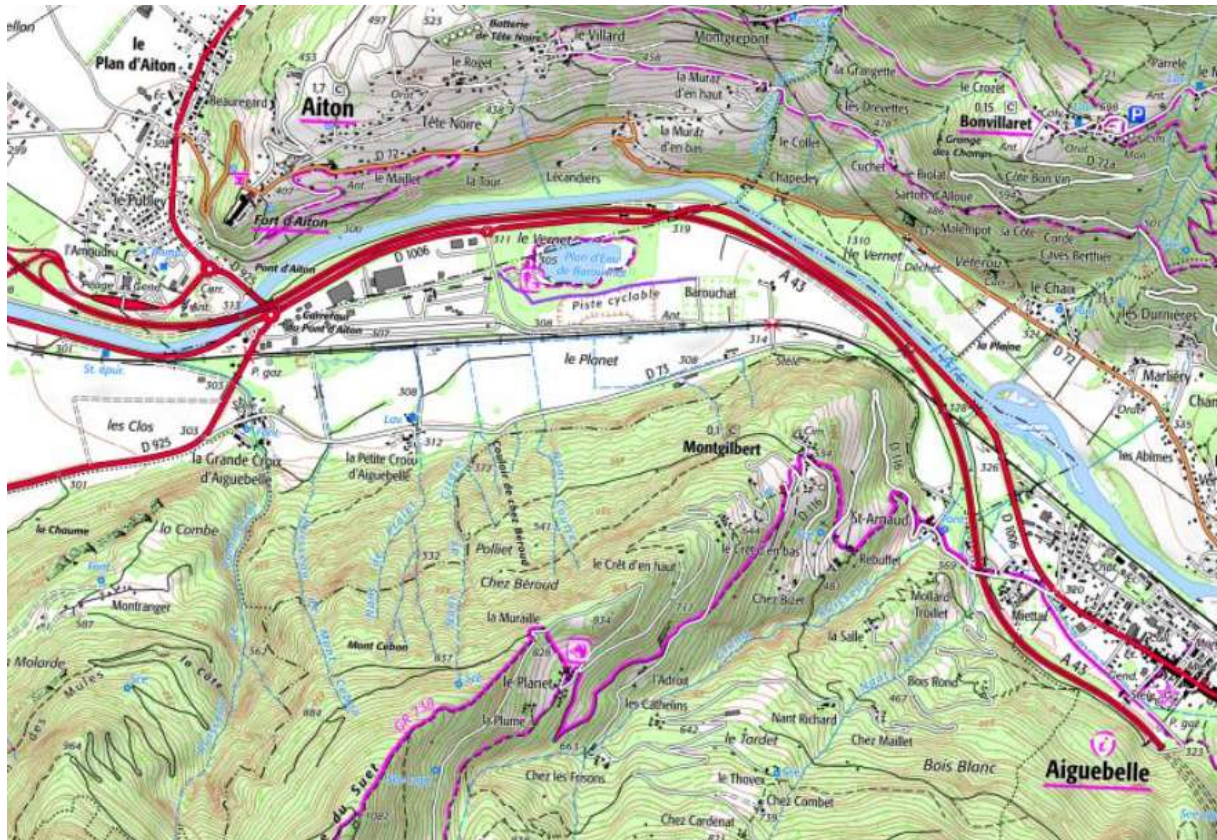
Porte d'entrée sur les vallées les plus touristiques des Alpes (Tarentaise, Beaufortain, Val d'Arly & Maurienne) et à proximité des grands lacs alpins, son positionnement permet de recruter plus aisément des collaborateurs de talents.

Le syndicat mixte gestionnaire du parc d'activités assure la mission de développement économique du territoire, notamment par son rôle d'aménageur mais aussi par l'accompagnement réalisé par ses services et ses partenaires.

Par ailleurs, la Savoie est connue pour être une terre d'expérimentation et d'innovation en termes de démarche environnementale et de performance énergétique. La collectivité est impliquée pour la Transition Énergétique. C'est pourquoi elle souhaite porter un projet exemplaire. Elle sera très attentive à l'aménagement de ce lot ainsi qu'à la conception des bâtiments et à leur confort d'usage. Il devra tirer parti au mieux des qualités du site.

2. PRESENTATION DU PARC D'ACTIVITES ALP'ARC

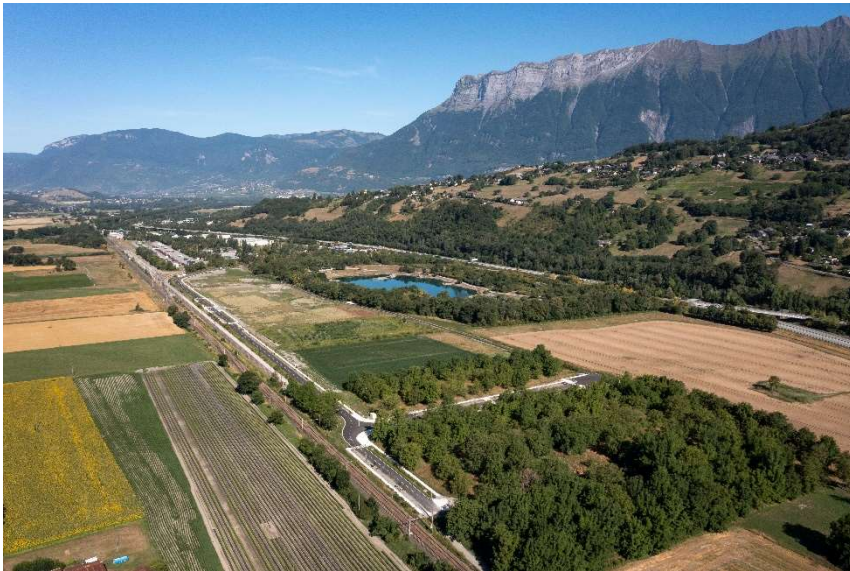
2.1 - LOCALISATION ET VOCATION



A proximité d'Albertville, mais aussi de St-Pierre-d'Albigny, Montmélian et Val d'Arc, le Parc d'activités Alp'Arc constitue la plus grande réserve foncière à vocation économique de la Savoie.

Actuellement doté de 25 entreprises et 300 salariés et avec près de **1 500 à 1800 emplois répartis dans 70 à 90 entreprises** à terme, le Parc d'activités économiques Alp'Arc va devenir un pôle économique majeur de la Savoie. Il s'étend sur environ 70ha de foncier dont les parcelles disponibles sont entièrement maîtrisées par la collectivité.

Ce Parc est destiné à accueillir des **activités industrielles et de services à l'industrie** des filières régionales et plus particulièrement celles positionnées sur les activités métallurgiques et construction mécanique, l'industrie agro-alimentaire, au carton/packaging, les activités liées à l'énergie et l'hydraulique, à l'aménagement de la montagne, et aux activités dans l'électronique et micro-électronique.



2.2 - TEMPS D'ACCES



- **30 mn** de Chambéry
- **40 mn** de Grenoble
- **50 mn** d'Annecy
- **1h15** de Lyon
- **1h30** de Genève
- **2 h** de Turin



- **45 mn** de la gare TGV de Chambéry
- **20 mn** de la gare TGV d'Albertville



- **1h15** des aéroports internationaux de Lyon/St Exupéry et Genève
- **30 mn** de l'aéroport national de Chambéry-Savoie



3. DESCRIPTION DU PROGRAMME

Au croisement des vallées, le projet d'aménagement est situé de manière privilégiée en entrée du Parc d'activités Alp'Arc, à proximité d'Aiton et Aiguebelle (Savoie).

Le site se situe à proximité du plan d'eau de Barouchat, en façade de la RD 1006 et de l'A43.



Le syndicat mixte Alp'Arc a travaillé sur un premier plan de composition réparti entre 4 bâtiments. Ce plan se veut indicatif et ne doit pas fermer l'opportunité à d'autres hypothèses plus économes et optimisées. Il devrait développer environ 7136m² de surfaces de plancher avec 175 places de stationnement. L'objectif étant de densifier les constructions dans le respect des documents d'urbanisme, les bâtiments à dominante tertiaire pourront créer 3 à 5 niveaux (rdc + 2 à R+ 4 étages).

Ces bâtiments mixtes offriraient des surfaces tertiaires en étage avec en rez de chaussée des ateliers, laboratoires ou show-rooms de 3,5 à 4m de hauteur. Compte tenu de contraintes réglementaire liées au périmètre de danger de la plateforme de ferroutage (zone de confinement), la collectivité a testé l'urbanisation du site par l'obtention d'un premier permis de construire sur le bâtiment D mais laisse le promoteur-constructeur libre de décider l'urbanisation par un autre bâtiment du plan de composition proposé. De même le syndicat mixte laisse les candidats libres de soumettre un autre plan de composition de ce lot pour l'optimisation des surfaces, l'économie de voiries et réseaux comme l'adaptation à la

demande du marché.

En matière de commercialisation, le syndicat mixte offrira la faculté au promoteur-constructeur retenu d'acquiescer les tenements fonciers suivant le découpage proposé au fur et à mesure de la réalisation des opérations. Pour cela il effectuera la demande au syndicat mixte avant le dépôt du permis de construire et procédera à l'acquisition après obtention du permis de construire devenu définitif et suivant le niveau de commercialisation défini :

1^{er} bâtiment : pré-commercialisation de 50%,

2^{ème} bâtiment : pré-commercialisation de 30% et achèvement de la commercialisation du 1^{er} bâtiment,

Et ainsi de suite pour le(s) bâtiment(s) suivants.

Comme indiqué plus haut, le projet d'aménagement de ce premier bâtiment (D) d'une surface d'environ 1708 m² dispose déjà de son permis de construire (PC 073 007 23 R1009 du 12 juin 2023) dont le syndicat mixte est titulaire. Ce projet de bâtiment ou autre plan de composition à proposer veulent répondre à l'évolution des besoins des entreprises du territoire et à celle du parc d'activités. En effet, compte tenu de l'implantation géographique d'Alp'Arc (proximité d'Albertville / Maurienne), de l'histoire industrielle locale et des évolutions sociétales et technologiques, il apparaît un besoin de locaux tertiaires déportés, mixte avec des activités tertiaires mais aussi des services. Cela a amené le syndicat mixte à privilégier ces implantations sur le lot d'entrée en front de RD 1006 et d'autoroute A43 avec une meilleure visibilité.

Aussi, sur le premier bâtiment ou sur un suivant la collectivité ambitionne de favoriser l'implantation de services aux salariés type restauration traditionnelle et rapide, crèche – halte-garderie ou conciergerie. Ces services constitueraient un élément attractif et qualitatif du Parc d'activités Alp'Arc, lui conférant son rôle de lieu de vie et d'animation.

3.1 - URBANISME

La parcelle destinée à accueillir ce bâtiment est en zone constructible (extension d'urbanisation de la commune d'Aiton actuellement au RNU, correspondant au périmètre d'extension du Parc d'activités Alp'Arc. La commune d'Aiton définit actuellement son futur PLU.

Ce Parc d'activités est régi par un Cahier des Charges de Cession de Terrain, un Règlement Technique, un Cahier des Clauses Architecturales, Urbanistiques et Paysagères accompagné de ces annexes.

L'ensemble de ces documents d'urbanisme est joint en annexe.

La collectivité, aménageur du Parc d'activités laissera à la charge du promoteur-constructeur retenu la viabilisation des futures constructions (trottoirs, cheminements, éclairage public, espaces verts, stationnements) ainsi que de la construction des bâtiments. L'ensemble des réseaux est d'ores et déjà disponibles en limite d'emprise (y compris poste électrique Enedis) sur la rue Louis Armand. Il est à noter que le terrain étant situé en ZAC, la taxe d'aménagement sera composée uniquement de la part départementale.

Puisqu'il s'agit d'un projet d'ensemble de plusieurs bâtiments, des servitudes de réseau et de

passage seront mises en place afin de permettre un accès en tout temps aux voiries et réseaux souterrains aux différents concessionnaires de réseaux.

3.2 - LE PROJET DE CONSTRUCTION

3.2.1 - Données foncières

Le terrain d'assiette est situé sur le périmètre du Parc d'activités Alp'Arc, sur la commune d'Aiton. Le terrain se situe sur les parcelles cadastrées sous les références E1128 et E1135 (voir annexe).

Ces parcelles sont la propriété du syndicat mixte, aménageur du Parc d'activités Alp'Arc.

Le terrain est situé dans le secteur défini comme étant à dominante tertiaire du Parc d'activités Alp'Arc à proximité du plan d'eau de promenade et de pêche de Barouchat géré par la Fédération de pêche de la Savoie.

ALP'ARC – ESPACE LAC

Espace activités, tertiaire & de services
Localisation du Projet



Emplacement
Bâtiment D



3.2.2 – Objectifs en matière environnementale, sociale et urbanistique

Le plan de composition ainsi que les bâtiments seront construits de manière à respecter les dernières normes et réglementations en vigueur. Un permis de construire a d'ores et déjà été obtenu par arrêté PC 073 007 23R1009 du 12 Juin 2023 pour le bâtiment D avec un parti pris architectural pouvant donner lieu à des adaptations et améliorations. Cela n'interdit pas non plus la variante du plan de composition mentionnée plus haut.

Ce projet s'inscrit dans une démarche visant à minimiser l'empreinte énergétique du bâtiment dans sa construction et dans son fonctionnement, avec un niveau BEPOS au sens de la Règlementation Environnementale 2020.

Le concepteur veillera à minimiser les consommations énergétiques du bâtiment en fonctionnement en travaillant sur la sobriété (arrêt des installations en période d'inoccupation, asservissement de tous les équipements aux usages, apports solaires suffisants en hiver – sans impact le reste de l'année, recours à la boucle géothermale pour le chauffage et rafraîchissement des usagers...), l'efficacité (isolation et étanchéité à l'air du bâti, récupération d'énergie, régulations, calorifugeage de tous les réseaux et des points singuliers...) et à assurer une ambiance permettant aux usagers d'accomplir leurs tâches sans gêne particulière (courants d'air, parois froides, trop chaud, trop froid, trop de lumière, trop de bruit...).

Le projet sera ambitieux en matière de production d'énergie renouvelable, à commencer par le recours à la boucle géothermale. Le site disposant d'un bon ensoleillement, la production d'électricité d'origine photovoltaïque devra être intégrée. Les toitures du bâtiment et, le cas échéant des surfaces de parking en ombrière, pourront être équipées de panneaux PV quand elles ne sont pas gênées par la frondaison des arbres ou l'ombre portée des bâtiments. Des scénarios de revente totale ou d'autoconsommation locales ou collectives devront être proposés.

Le bâtiment devra satisfaire aux exigences de confort hygrothermique et acoustique pour les occupants, salariés et usagers, et notamment la recherche de qualités de « bien-être » : chaleur en hiver et fraîcheur en été, la recherche de solutions passives pour se prémunir des risques de surchauffe en toutes saisons doit être privilégiée, des surfaces vitrées adaptées, avec dispositifs de protections solaires efficaces, la possibilité de ventiler naturellement les locaux pendant les heures d'occupation... L'approche s'applique également en dehors avec la végétalisation à proximité et éventuellement sur le bâtiment, la recherche d'inertie, le déphasage des parois extérieures, les couleurs des façades, la création de zones « fraîches », l'utilisation de brasseurs d'air. Le rafraîchissement par géothermie est disponible et doit rester limité, dans le cas où tous les dispositifs passifs s'avèreraient insuffisants, dans tout ou partie du bâtiment.

Les installations de ventilation devront être conçues dans le respect des règles de l'art et assurer une bonne qualité d'air, sans générer de gêne acoustique. Conformément à la réglementation RE2020, un contrôle des installations de ventilation sera effectué.

Le traitement acoustique des locaux devra faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de la spécificité et de la multiplicité des usages.

La répartition de la lumière devra se faire de façon harmonieuse dans les différents locaux, avec une vigilance particulière pour ceux qui seront localisés en « rez-de-jardin ».

3.2.2.1 - Les fonctions du bâtiment

Modulaires en surface et en volume, les locaux doivent répondre aux besoins actuels des entreprises : être aménagés à la demande.

Il est en préambule précisé qu'un règlement régit le Parc d'activités Alp'Arc et que la collectivité doit agréer les entreprises qui s'installeront dans les locaux.

Globalement, les activités commerciales, médicales et paramédicales (liste non-exhaustive) ne sont pas agréées sur le Parc d'activités.

a) La fonction d'ateliers propres

Il est actuellement constaté une demande de PME/PMI pour les locaux adaptés à de petites productions et/ou de conception/études qui peuvent s'opérer en rez-de-chaussée voire en étage de bâtiments tertiaires.

Ces immeubles devront donc intégrer sur tout le rez de chaussée voire en étage des surfaces d'ateliers destinées aux activités de petites fabrications haut de gamme ou de haute technologie et/ou au sociétés d'ingénierie ayant besoin de surfaces de montage, contrôle, bancs d'essai ...etc.

Ces surfaces devront disposer d'une hauteur suffisante (3,50 à 4m) pour permettre l'installation d'équipements techniques par les utilisateurs et devront disposer d'attentes pour les arrivées et évacuations d'eau. Afin de desservir les parties ateliers, des ouvrants de type portes doubles devront être prévus ; ils seront accessibles directement depuis les espaces de stationnement pour permettre les manutentions ou les accès via un charriot type transpalettes.

Le bâtiment ne nécessite pas d'accès PL mais seulement d'accès camion de type messagerie.

b) La fonction bureaux

Des plateaux tertiaires viendront compléter l'offre commerciale dans les étages supérieurs en offrant une vue sur les chaînes de montagne environnantes.

Les plateaux tertiaires du R+1 pourraient intégrer des escaliers privatifs permettant de relier le rdc « technique » à l'étage « administratif » et ainsi créer une unité d'entreprise.

c) Les espaces communs

Un espace de détente partagé de type réfectoire / salle de pause pourra être imaginé afin de mutualiser certaines fonctions et de favoriser les échanges entre les occupants du bâtiment.

Compte tenu de la contrainte réglementaire de périmètre de danger lié au transit de matières dangereuses de la plateforme de ferroutage, les sanitaires pourraient faire office d'espace de confinement. Ils sont prévus pour être étanche à l'entrée d'air extérieur en cas d'alerte envoyé par l'exploitant de cette plateforme.

Au rdc, un local poubelle devra être intégré à l'intérieur du bâtiment, afin que les conteneurs ne soient pas stockés à l'extérieur du bâtiment et en respect des règles

sanitaires départementales. Des conteneurs semi-enterrés sont à la disposition des entreprises en entrée du parc d'activités comme exutoire des ordures ménagères et tris sélectifs. Il relèvera donc des entreprises preneuses de réclamer l'évacuation des déchets ménagers dans les conteneurs adaptés.

Également sur ce niveau, un local vélo fermé et accessible depuis l'extérieur devra être prévu.

Enfin, aux étages, les sanitaires seront installés au niveau des espaces communs ; une douche homme et une douche femme devront être prévus à minima dans chaque bâtiment.

3.2.2.2 - Les parkings

Les parkings VL seront réalisés avec un principe de stationnements mutualisés pour les différents bâtiments à construire sur le pourtour de l'opération dont le présent AMI est l'objet.

Pour ces surfaces de parking, les revêtements limitant l'imperméabilisation des sols sont demandés et la mise en place d'ombrières photovoltaïques alimentant des bornes de recharge électrique sera privilégiée. Seules les places de stationnement donnant accès aux portes sectionnelles du rdc du bâtiment (des espaces ateliers) seront traitées en revêtement enrobé.

3.3 - MODALITE DE COMMERCIALISATION ET MONTAGE DE L'OPERATION

3.3.1 – Prospects

La collectivité, gestionnaire du Parc d'activités, est identifiée comme porte d'entrée vis-à-vis des demandes d'implantation ; elle recense ainsi les demandes d'acquisition ou de location des entreprises endogènes ou exogènes.

La collectivité sera ainsi prescriptrice des demandes sans pour autant en avoir l'exclusivité. Actuellement, des contacts avec des entreprises locales sont déjà engagés, ce qui a d'ailleurs été à l'origine de cet AMI.

L'opérateur retenu sera en charge de la commercialisation, par ses soins ou pas le biais de réseaux de commercialisateurs. Aucun mandat exclusif ne pourra être signé avec un commercialisateur, afin de permettre à la collectivité de conserver son rôle de prescripteur.

L'opérateur retenu pourra, à ses frais et en concertation avec la collectivité, mettre en place des outils de communication adaptés (panneau 4x3, encarts publicitaires, ...).

Il est rappelé que le Parc d'activités est régi par un règlement qui impose qu'un agrément de la collectivité soit obtenu pour toute vente ou location de locaux. L'opérateur qui aura identifié un prospect en direct ou via un commercialisateur sera tenu d'avertir la collectivité en amont de toute signature d'acte et solliciter l'agrément pour cette entreprise, comme le prévoit le règlement joint en annexe.

3.3.2 - Montage de l'opération

Il est recherché un constructeur / promoteur en capacité de concevoir, réaliser et livrer les

locaux aménagés ou fluides en attente selon les souhaits du client.

Dès lors que le candidat sera retenu, il sera signé une promesse de vente avec conditions suspensives pour la première emprise définie par le candidat (bâtiment D ou autre suivant plan de composition proposé) puis les autres au fur et à mesure de la commercialisation et dans le respect du chapeau introductif du 3. (description du programme).

L'opérateur retenu élaborera en concertation avec le syndicat mixte Alp'Arc son programme de construction et en cas de modification le permis de construire modificatif sera déposé après validation par les services de la collectivité.

La cession du foncier par le syndicat mixte interviendra avant le démarrage des travaux.

Le syndicat mixte Alp'Arc se réserve toutefois la possibilité de céder une à plusieurs emprises de bâtiment à des entreprises ou autre promoteur, porteur de projet agréé par lui après avoir échangé avec le promoteur retenu sur la possibilité de porter le projet. En cas de discussion infructueuse, soit le syndicat mixte Alp'Arc, soit l'entreprise agréée ou autre promoteur retenu par cette dernière sera amenée à indemniser le promoteur des frais consentis (permis de construire et autres études dûment justifiées) majorée des frais de maîtrise d'ouvrage (5%).

3.3.3 - Prix et modalités de cession

Au regard du contexte de raréfaction du foncier économique et de l'emplacement stratégique des futures constructions, le prix est fixé à **72€/m²HT/Surface de Terrain** et la construction se fera via un bail à construction d'une durée de 60 ans (voir annexe). Le tarif proposé sera indexé sur l'ICC de l'Insee (T1 2024). Au fur et à mesure de la commercialisation de lots dans le bâtiment, le constructeur signera à son tour des baux avec les différentes entreprises. La solution de bail à construction permet ainsi à la collectivité de conserver la maîtrise foncière et de garantir l'adéquation des activités avec les objectifs du projet dans le temps.

3.3.4 - Droit de résiliation

Le syndicat mixte Alp'Arc se réserve le droit de résiliation l'appel à manifestation d'intérêt en cas de non commercialisation du projet dans un délai de 24 à 30 mois à partir de son attribution (à définir entre les parties).

3.3.5 – informations complémentaires

Dans le cadre du projet d'extension, le syndicat mixte dispose de quatre petits lots de 3 700 à 4 3000 m² (5, 6, 7, 8) à dominante d'activités artisanales classiques et PME. La Société d'Aménagement de la Savoie s'est donc positionnée pour la commercialisation et la construction d'un premier bâtiment et les suivants sans exclusivité. Il s'agit d'une orientation complémentaire au lot proposé dans l'AMI davantage tourné sur le haut de gamme, les hautes technologies et sièges sociaux.

4. CALENDRIER DE CANDIDATURE

Chaque projet sera étudié par un comité technique puis soumis à l'avis d'un jury de sélection composé d'élus de la collectivité.

Afin de répondre à cet appel à manifestation d'intérêt, il est demandé à chaque candidat de présenter un projet complet et détaillé suivant les modalités suivantes :

- Présentation de la ou des sociétés dans le cadre d'un groupement
- Présentation du plan de composition retenu suivant la demande du marché
- Présentation des éléments financiers de commercialisation des lots, à la vente ou à la location
- Le planning de mise en œuvre du projet

Un jury de sélection organisera des auditions des dossiers retenus, afin de mieux cerner les projets et les candidatures.

A l'issue de cette phase de sélection des candidatures, une seconde audition des candidats retenus pourra être organisée.

Calendrier prévisionnel de la consultation :

Diffusion de l'AMI : **Juillet 2024**

Date de réception des candidatures : **lundi 4 Novembre 2024 à 12h00**

Analyse des offres : **1 mois**

Date d'audition : **Décembre 2024**

Le contact référent pour le suivi du dossier est :

François-Xavier LE CORRE, Directeur du syndicat mixte Alp'Arc,

Tel : 06 11 04 90 85 – Courriel : fx.lecorre@alp-arc.com

Les candidats souhaitant répondre à ce présent appel à manifestation d'intérêt devront transmettre leur dossier complet sous forme dématérialisée, à l'adresse mail contact@alp-arc.com avec pour objet : « AMI bâtiments Projet » (un accusé réception vous sera délivré) complété par un format papier à l'adresse suivante (libellé des enveloppes contenant l'offre : « AMI bâtiments Projet ») :

Syndicat mixte Alp'Arc
Bâtiment DS Smith
489 rue Louis Armand
73220 Aiton

5. LISTE DES ANNEXES

- Annexe N°1 : plan masse extension
- Annexe N°2 : plan topographique
- Annexe N°3 a et b : études géotechniques
- Annexe N°4 : étude lot 1
- Annexe N°5 : PC bâtiment D / lot 1
- Annexe N°6 a, b et c : plans PRO aménagement, réseaux humides, réseaux secs
- Annexe N°7 : Cahier des Clauses Architecturales, Urbanistiques et Paysagères (CCAUP)
- Annexe N°8 : Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)
- Annexe N°9 : règlement technique
- Annexe N°10 : prescriptions techniques boucle géothermale
- Annexe N°11 : contrat de fourniture
- Annexe N°12 : bail à construction