

Brignais, le 11 septembre 2018

## CAHIER DES CHARGES

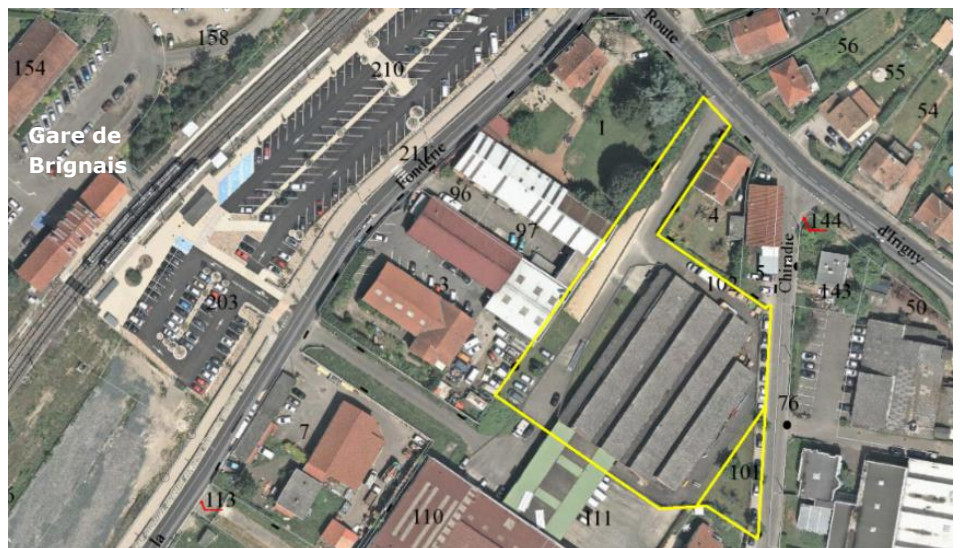
CESSION DU SITE « SCI HELIOS » A BRIGNAIS

### CONTEXTE

La présente cession est conduite par la Communauté de Communes de la Vallée du Garon, avec le concours de l'EPORA, Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes, sur les parcelles situées sur la commune de Brignais et cadastrées ci-après :

- Section BC numéro 101 pour une surface de 327 m<sup>2</sup>,
- Section BC numéro 102 pour une surface de 4573 m<sup>2</sup>,

Soit un total de 4 900 m<sup>2</sup>.



**Communauté de Communes de  
la Vallée du Garon**

Parc d'activités de Sacuny  
262 rue Barthélémy Thimonnier  
69530 Brignais

Tél. 04 72 31 78 72  
contact@cc-valleedugaron.fr

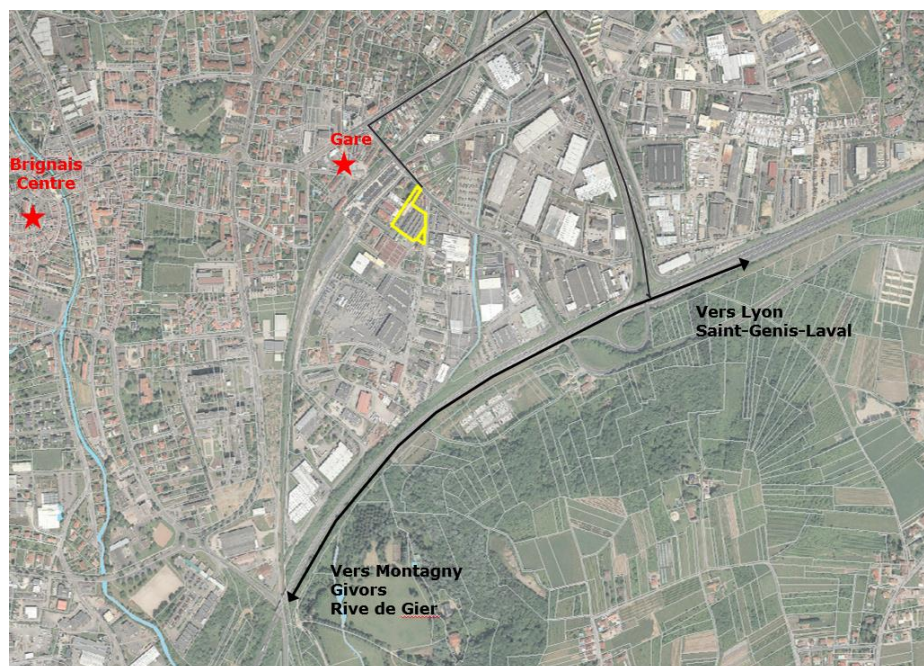
### 1 - OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet d'encadrer la cession des fonciers précités à un ou plusieurs porteurs de projet.  
Les porteurs du projet achèteront le foncier à l'EPORA.

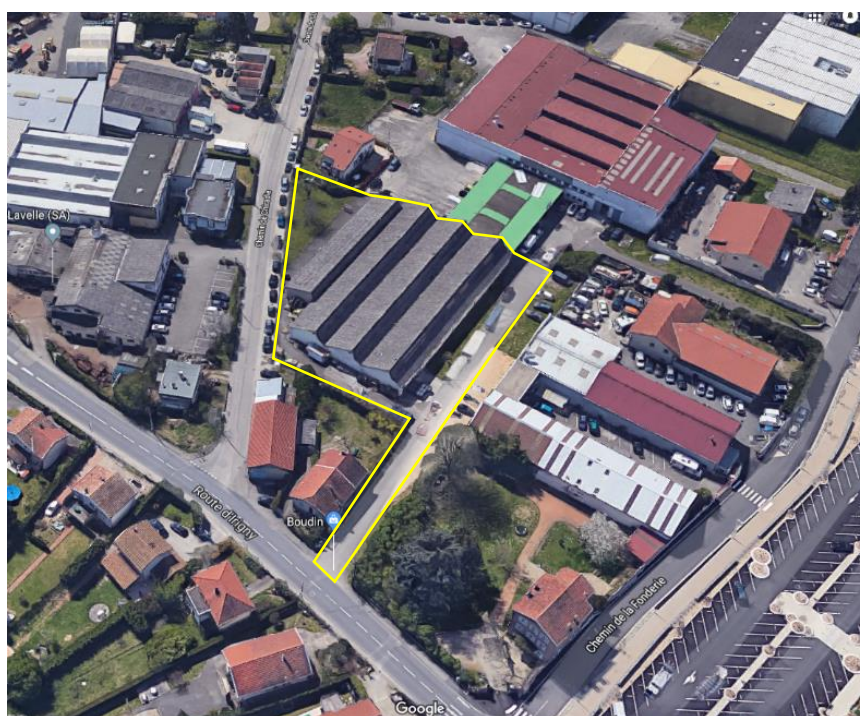
## 2 - PRESENTATION DU FONCIER

Le terrain, ancien site de la SCI HELIOS, est situé à proximité de la gare tram-train de Brignais, en connexion directe avec les 7 chemins, l'A450, dans la zone d'activités économiques des Aigais. Le site est situé en interface avec les services urbains de la commune (transports, commerces...)

L'assiette foncière maîtrisée par la collectivité, représente **4 900 m<sup>2</sup>**.



La reconversion de ce terrain entre dans le cadre d'une réflexion globale en faveur de l'amélioration de la qualité du secteur de la Gare de Brignais, et de requalification des parcs d'activités. Ce projet s'inscrit en cohérence avec le Schéma d'accueil des entreprises validé par la Communauté de Communes de la Vallée du Garon pour la période 2014 - 2020.



Le bien se compose d'un bâtiment à usage industriel et services annexes, comprenant un volume à usage commercial et entrepôt, de bureaux, WC et coin cuisine, pour une surface réelle de 2 300 m<sup>2</sup> (sources : avis imposition base 2018).



Un état établi le 8 mars 2013 indique que dans le cadre d'une mission de repérage amiante des matériaux et produits avant succession du bâtiment, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante après analyse :

- fenêtre et mur extérieur,
- dalle de sol,

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur :

- toiture en fibro-ciment éternit.

Les règles d'urbanisme à prendre en compte sont celles du futur PLU dont l'adoption est prévue d'ici la fin d'année 2018.

- Les parcelles sont situées dans une zone urbaine équipée à vocation industrielle, artisanale.
- Le secteur est concerné par une OAP. Les parcelles sont concernées par une programmation de locaux d'activités (artisanat, industrie), maximum R+4. Les parcelles conserveront une vocation plutôt artisanale (BTP, construction...) et/ou industrielle. Les activités tertiaires de bureaux et de services seront autorisées sous réserve d'être liées à une activité industrielle.
- Le coefficient d'emprise au sol est de 0.6 (soit environ 8000 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie possible),
- Coefficient de pleine terre de 10% et coefficient de biotope de 30%.
- Hauteur limitée à **15 mètres**, retrait de **5 mètres** par rapport à l'alignement,
- Plan de prévention des Risques Naturels Inondation du Garon : Zone bleue

**Conditions de cession proposées : 600 000 € HT**

### 3 - OBJECTIFS DU PROJET

Dans le contexte de rareté foncière que connaît le secteur, la Communauté de Communes de la Vallée du Garon a précisé, dans le cadre de son Schéma d'Accueil des Entreprises adopté par une délibération en date du 16 septembre 2014, plusieurs objectifs permettant le renouvellement urbain sur les zones d'activités existantes :

- rationaliser l'organisation parcellaire et le maillage viaire existant,
- revaloriser leur image, en particulier sur les parcelles situées en façades des principales voies d'accès à la commune de BRIGNAIS (voie ferrée, Route d'Irigny, RD 342, A450).

Sur la zone d'activités des Aigais, l'objectif est de **densifier l'occupation économique** du secteur, d'attirer des activités appartenant à la sphère métropolitaine et des activités à valeur ajoutée, de maintenir et développer de grandes entreprises pourvoyeuses d'emploi, ce qui entrainera le développement de l'offre foncière à vocation d'activités.

**Plus particulièrement les parcelles donnant sur le Chemin des Aigais, ou en deuxième rideau du Chemin de la Fonderie, conserveront une vocation plutôt artisanale (BTP, construction, ...) ou industrielle.**

<b>Objectifs</b>	Attirer des activités appartenant à la sphère métropolitaine et activités à valeur ajoutée Maintien et développement des grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois Engager un processus de requalification
<b>Potentiel de développement</b>	Reconquête du bâti vieillissant et l'habitat (acquisition, préemption ou accompagnement d'opérations privées) pour développer une offre plus dense Distinguer le secteur de la gare et les bords de RD et l'arrière de la zone compte tenu de la taille du site
<b>Offre foncière</b>	<b>Offre compacte</b>
<b>Offre immobilière</b>	Proximité gare et en vitrine : hôtels d'entreprises, bureaux, services mutualisés aux entreprises, centres d'affaires (coworking, salles de réunions, formation, équipements numériques,...), <b>Reste de la zone : hôtels d'activités, bâtiments mixtes et locaux industriels</b>

L'enjeu du pôle métropolitain de Brignais, notamment à proximité de la gare, est d'atteindre, à terme, un pôle à haut niveau de services qui fonctionne en interface avec les services urbains et la métropole lyonnaise.

La zone est aujourd'hui vieillissante et nécessite une adaptation qualitative importante tant sur les aspects fonciers que fonctionnels. Le niveau d'intervention de la collectivité doit être plus important que sur les autres sites pour assurer une montée en gamme progressive.

La priorité de la collectivité est donc au maintien et au développement des activités artisanales et industrielles, avec le souhait de flécher **soit** :

- **Prospects-utilisateurs de la sphère productive. Les investisseurs qui souhaitent se positionner devront le faire en « clés en main », pour le compte d'entreprises identifiées.**
- **un opérateur unique de site qui proposera une offre adaptée aux utilisateurs finaux en assurant les conditions de maintien de la programmation préalablement définie et garantissant une gestion de site conforme aux attentes de la collectivité.**

Les services et solutions innovantes répondants aux besoins actuels et futurs des entreprises dans une logique de mutualisation et d'économie d'échelle pourront faire l'objet d'une attention particulière dans l'analyse des projets présentés.

#### 4 - DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

##### **Remise des propositions**

Le ou les porteurs de projets sont invités à remettre les documents suivants qui permettront de juger de leur capacité (professionnelle, technique et financière) à réaliser et porter le projet à son terme :

- Présentation complète du groupement (prospect(s) pré-positionnés dans la candidature + agence immobilière en cas de mandat de recherche, constructeurs et/ou architectes...),
- Présentation du projet (typologie des activités prévues avec estimation de la répartition des surfaces par type d'occupation, estimation des nombres de salariés attendus à terme),
- Présentation des interlocuteurs directs du dossier,
- Un croquis d'intention sur l'implantation des prospects sur le terrain permettant de vérifier la compréhension du site et ses enjeux, la consistance des travaux prévus.
- Proposition financière de rachat du terrain selon les conditions ci-avant rappelées (art. 2)

L'ensemble des éléments cités sont à transmettre à l'attention de Monsieur Jean-Louis IMBERT – Président de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon, et devront être déposés d'ici le Jeudi 14 janvier 2019 au plus tard aux adresses suivantes :

[c.bourrat@cc-valleedugaron.fr](mailto:c.bourrat@cc-valleedugaron.fr)

[m.brousse@cc-valleedugaron.fr](mailto:m.brousse@cc-valleedugaron.fr)

À compter de la réception, la CCVG s'engage à réaliser une analyse des offres et se réserve la possibilité d'organiser une phase d'auditions.

Tout au long de la procédure, le travail de sélection sera réalisé en bonne collaboration avec la ville de Brignais et l'EPORA.

Des visites du site pourront être organisées à la demande des porteurs de projet.

**Au fur et à mesure de l'avancement des travaux préparatoires, et si la collectivité dispose de nouvelles informations sur la consistance du bien, la CCVG s'engage à les transmettre aux groupements tout au long de la procédure.**

**Le bâtiment existant pourra être conservé et réhabilité ou démoli à l'occasion du projet.**

## 5 - CRITERES D'ANALYSE DES PROPOSITIONS

---

- L'offre de prix,
- Méthode (gestion et montage du projet et/ou modalités de gestion du site) et phasage opérationnel,
- La typologie des activités prévues et programmation économique,
- L'insertion, la qualité architecturale,
- Nombre et nature des emplois induits,

S'il y a lieu, une ou plusieurs auditions seront organisées. Les discussions pourront permettre aux preneurs d'améliorer, compléter ou modifier leur proposition. Elles pourront aborder tous les aspects techniques, juridiques, temporels et financiers.

## 6 - CONTACTS ET RENSEIGNEMENTS

Pôle Développement Economique de la CCVG

Matthieu BROUSSE – [m.brousse@cc-valleedugaron.fr](mailto:m.brousse@cc-valleedugaron.fr)

06 15 28 43 62

Pôle Aménagement et Développement Territorial de la CCVG

Camille BOURRAT – [c.bourrat@cc-valleedugaron.fr](mailto:c.bourrat@cc-valleedugaron.fr)

04 72 31 38 96 / 06 12 38 09 54

## PIECES ANNEXES A LA CONSULTATION

- Extraits cadastraux,
- Rapport amiante
- Synthèse du Schéma d'Accueil des Entreprises |