



Institut National du Développement Local

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
D'AGEN**

**ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
LAMOthe MAGNAC**

CONSULTATION D'OPERATEURS

CAHIER DES CHARGES

NOVEMBRE 2008

ZAC LAMOTHE MAGNAC
CAHIER DES CHARGES
CONSULTATION D'OPERATEURS
NOVEMBRE 2008

EXPOSE DES MOTIFS

La Communauté d'Agglomération d'AGEN (CAA) en sa qualité d'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétant en matière de **développement économique et d'aménagement de zone à vocation économique**, gère plusieurs ZAC dont celle de **LAMOTHE MAGNAC**, localisée à BOE, commune faisant partie intégrante de l'EPCI.

La CAA a la volonté de conférer à cette ZAC une forte mixité en vue de favoriser en son sein l'émergence d'un pôle mixte commerce-service, sur l'emprise foncière qui est ici soumise à consultation. Cette mixité constitue clairement un critère prépondérant de sélection des candidatures.

En effet, la ZAC de LAMOTHE MAGNAC est une ZAC à **vocation mixte (commerce service)** qui est située idéalement à proximité des **grands axes routiers** (A 62, RD 813 ex RN 113, ...), en plein cœur du **principal bassin économique** du Lot et Garonne. Cette ZAC est délimitée en 2 pôles bien distincts:

- un pôle automobile,
- un pôle mixte commerce - service

Seule une partie de l'emprise foncière du **pôle mixte** (10 ha environ), pôle qui a déjà fait l'objet de la constitution d'un dossier de CDEC par des opérateurs, est concernée par cette consultation.

La commercialisation et les aménagements de la ZAC ont déjà commencé.

Suite à l'avis défavorable de la CNEC (voir ci-dessous), et en raison de l'importance des problématiques environnementales ainsi que des nouvelles dispositions en matière de commerce de la Loi de Modernisation de l'Économie (LME), **la CAA a décidé de lancer une nouvelle consultation auprès d'opérateurs** afin, notamment, de tenir compte de la délibération du conseil communautaire en date du 25/09/08 réorientant en conséquence de l'avis de la CNEC **le parti pris d'aménagement du foncier concerné avec une mixité beaucoup plus marquée et une exigence de qualité environnementale et de développement durable forte.**

1. La Communauté d'Agglomération d'AGEN et de la ZAC de LAMOTHE MAGNAC :

1.1. Présentation de la Communauté d'Agglomération d'AGEN (CAA)

La CAA est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui regroupe 7 communes : AGEN, BOE, BON-ENCOTRE, COLAYRAC SAINT CIRQ, LAYRAC, LE PASSAGE.

L'agglomération agenaise est le principal pôle commercial du Lot et Garonne (cf. site FTP CAA).

La CAA dispose de la compétence de développement économique et du tourisme.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette compétence statutaire, elle est habilitée à créer, à aménager, à entretenir et à gérer des zones d'activités à vocation économique.

La ZAC de LAMOTHE MAGNAC est une **zone d'activité économique à vocation mixte commerce - service** qui a été reconnue d'intérêt communautaire.

1.2. Présentation de la ZAC de LAMOTHE MAGNAC

1.2.1. L'historique de la ZAC de LAMOTHE MAGNAC

La ZAC de LAMOTHE MAGNAC est une **ZAC à vocation économique** qui a été créée à l'initiative de la commune de BOE en 1991 et qui a été transférée à la Communauté de Communes d'AGEN en 1998, elle-même devenue Communauté d'Agglomération d'AGEN au 1^{er} janvier 2000.

Cette ZAC est classée en zonage NAY dans le POS de la commune BOE, et se situe dans le secteur SA2 du Plan de Prévention des Risques de l'Agenais de mars 2000.

La commercialisation de la ZAC a débuté réellement en fin 2002 consécutivement à un diagnostic commercial de l'agglomération agenaise.

Consécutivement à cette étude, la CAA a fait le choix de diviser la ZAC en deux pôles distincts :

- un **pôle automobile** qui regroupe des concessions automobiles et des activités connexes liées à ce secteur (pôle A);
- un **pôle commercial et tertiaire** (pôle B) qui fait l'objet de la présente consultation.

Le projet de commercialisation du pôle B a obtenu un premier avis favorable en CDEC le 19/12/06, puis un avis défavorable en CNEC le 24/04/07 en raison notamment :

- « de l'importance du dépassement des densités commerciales de la zone de chalandise par rapport aux densités moyennes nationales de référence »
- de l'insuffisance, « au regard des autres critères posés par la loi du 27 décembre 1973, pour compenser les inconvénients du déséquilibre que sa réalisation devrait entraîner entre les différentes formes de commerce ».

La ZAC est concédée à la SEM 47 jusqu'au 5 janvier 2009. La CAA est le concédant de la ZAC.

1.2.2. Les atouts du positionnement géographique de la ZAC de LAMOTHE MAGNAC

La ZAC de LAMOTHE MAGNAC constitue un emplacement commercial privilégié du Lot et Garonne, dans la mesure où elle est située :

- au cœur de la **principale zone de chalandise** du département (220 000 chalands), avec la particularité d'attirer des chalands des départements voisins (Gers et Tarn et Garonne) ;
- à proximité directe des zones de **GEANT CASINO** et de **CARREFOUR** qui constituent avec le centre-ville d'AGEN les 3 premiers pôles commerciaux du département ;
- à **l'entrée de l'agglomération agenaise**, le long de la **future déviation sud** de l'agglomération: la déviation RD 813 qui reliera prochainement, d'ouest en est, **l'échangeur autoroutier**, situé sur la commune de LE PASSAGE, à la **RD 813** existante sur les communes de BON-ENCOTRE et de CASTELCULIER.

2. État de la commercialisation et du programme commercial prévisionnel

2.1. État des lieux de la commercialisation

Suite à la commercialisation de la ZAC engagée en fin 2002 (cf. ci-dessus), les deux pôles précédemment définis sont dans une situation différente

La **SEM 47**, en sa qualité de concessionnaire aménageur, **maîtrise l'ensemble du foncier du pôle A et du pôle B pour le compte de la CAA jusqu'au terme de la concession d'aménagement échue le 5 janvier 2009.**

2.1.1. Le pôle A : concessions automobiles et activités connexes

Le pôle A possède une superficie approximative de 8 ha hors emprise VRD : 75% des terrains sont occupés ou réservés (60 359 m²), 25% des terrains sont disponibles à la vente (19 768 m²).

Le détail des entreprises concernées par le pôle A est accessible sur le site FTP de la CAA.

2.1.2. Le pôle B : activités commerciales et tertiaires

Le pôle B a une superficie approximative de 143 570 m², hors emprise de l'ilot C.

L'emprise foncière du pôle B, y compris l'ilot C, a fait l'objet d'un premier projet d'immobilier commercial (26 305 m² de surface de vente) porté par la SCI « LE PARC AGEN BOE » et la SA L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN.

Ce projet, comme il est indiqué ci-dessus, a reçu un premier avis favorable en CDEC le 19/12/06, puis un avis défavorable en CNEC le 24/04/07.

2.1.3. L'ilot C

Quant à **l'ilot C**, inclus dans la présente consultation, il possède une superficie approximative de 9059 m². Occupé par des bâtiments anciens, il appartient à des particuliers.

2.2. Programme commercial prévisionnel de la ZAC :

2.2.1. Programme commercial prévisionnel du pôle A

Le pôle A n'est pas concerné par la présente consultation, car :

- sa destination n'est pas modifiée,
- seules les activités de concession automobile ou ayant un lien direct avec l'automobile y seront acceptées.

2.2.2. Programme commercial prévisionnel du pôle B

Les propositions des candidats devront porter principalement sur les 10 ha environ de terrain du pôle B, hors emprise foncière réservée à l'implantation de LEROY MERLIN (4 ha environ).

Concernant le **pôle B**, la CAA ne retiendra que les offres relevant des activités suivantes :

- o de l'enseigne LEROY MERLIN (11000 m² de surface de vente et 4 ha de terrain) avec un positionnement géographique conforme au schéma de principe disponible sur le site FTP
- o d'enseignes de commerce de détail d'équipement de la maison (codes NAF¹ 47.4;47.5)
- o d'enseignes de commerce de détail d'articles de sport (code NAF 47.64)
- o d'enseignes de commerce de détail de jeux et jouets (code NAF 47.65)

¹ Codes de Nomenclatures d'Activités Française (NAF), révision 2, 2008 : disponibles sur le site internet de l'INSEE.

- o d'un pôle tertiaire significatif constitué d'activités de services, avec de préférence et le plus possible des services partagés interentreprises.

2.2.3. Programme commercial prévisionnel de l'ilot C :

La proposition des candidats à la promotion immobilière porte également sur **l'ilot C**, avec la perspective d'une requalification et d'un changement de destination du patrimoine immobilier qui appartient à une famille. **Il est précisé que toute démarche concernant cet ilot devra être préalablement concertée avec la Communauté d'Agglomération d'Agen (CAA).**

Cet ilot, relativement modeste par sa superficie, peut revêtir un caractère architectural attractif pour des commerces ou des services à haute valeur ajoutée sensibles au caractère singulier de ce patrimoine immobilier (ex : hôtellerie, cabinet conseil...). Une valorisation de tout ou partie de ce patrimoine en hôtellerie moyen haut de gamme serait appréciée.

2.3. Prix de cession des terrains de la ZAC

Le prix de cession de **l'ilot B** sera déterminé en tenant compte non seulement du prix du marché mais également par appréciation du coût du programme d'équipement public nécessaire à la desserte (tous réseaux confondus) extérieure de la ZAC.

Le prix de cession de **l'ilot C** sera fixé en fonction des **négociations** que devront mener **les candidats directement** auprès du propriétaire privé, **et après concertation préalable auprès de la CAA.**

3. Programme d'équipements publics et principes d'aménagement de la ZAC

3.1. Programme d'équipements publics de la ZAC

L'aménagement de la ZAC de Lamothe Magnac est déjà engagé.

Les candidats trouveront sur le site FTP de la CAA un plan faisant figurer les voiries sous maîtrise d'ouvrage publique.

Il est précisé que les candidats prennent à leur charge les VRD internes aux lots faisant l'objet de la consultation. Il appartient aux candidats, par l'intermédiaire de la CAA, de définir la clé de répartition de ces VRD avec LEROY MERLIN, suivant un plan d'aménagement global (emprise LEROY MERLIN, pôle B et ilot C) agréé préalablement par la CAA.

3.2. Principes d'aménagement de la ZAC

L'importance des problématiques environnementales et les **modifications du code de commerce** inscrites dans la **loi de modernisation de l'économie** (loi LME : n° 2008-776 du 4 août 2008) conduisent la CAA poser des **exigences fortes** en matière de :

- **qualité urbaine et environnementale** de l'aménagement des zones d'activités économiques dont elle a la responsabilité, notamment celle de LAMOTHE MAGNAC;
- **qualité architecturale et environnementale** des constructions.

3.2.1. Qualité urbaine et environnementale de l'aménagement de la ZAC

L'aménagement de la ZAC n'a pas fait l'objet à ce jour d'une démarche spécifique en matière environnementale ou architecturale : le règlement d'urbanisme applicable est le POS en vigueur. Cette situation se justifie principalement par l'ancienneté de la création de la ZAC.

Lors de la précédente consultation de promoteurs (en fin 2002 – début 2003) la CAA avait toutefois intégré parmi ces critères de sélection la qualité architecturale du projet.

Depuis, la réflexion s'est approfondie en matière environnementale et sont apparus

- de nouveaux **outils méthodologiques** : par exemple l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) développée par l'ADEME,
- de **nouveaux standards** : par exemple la norme iso 14001 pour les démarches de management environnemental,
- de nouveaux **référentiels** : par exemple le label haute performance énergétique (HPE) délivré par CERTIVEA pour les bâtiments Tertiaires et les démarches Haute Qualité Environnementale (HQE)

L'article 102 de la loi LME conforte la prise en considération, par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), des effets des projets commerciaux en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs.

Cet article fait notamment référence à la rédaction de l'article L.752-6 du code de commerce qui précise que la CDAC se prononce au regard de critères d'évaluation à partir de :

- 1°/ en matière d'aménagement du territoire :
 - a) *l'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne ;*
 - b) *l'effet du projet sur les flux de transport ;*
 - c) *les effets découlant des procédures prévues aux articles L.303-1 du code de la construction et de l'habitation et L.123-11 du code de l'urbanisme ;*
- 2°/ en matière de développement durable :
 - a) *la qualité environnementale du projet ;*
 - b) *son insertion dans les réseaux de transports collectifs*

La CAA attachera donc une grande importance aux propositions de promotions immobilières qui :

- intégreront une démarche **Haute Qualité Environnementale** (HQE) ;
- prendront en considération les **critères d'évaluation de la CDAC** ;
- assureront une **fonctionnalité interne** (au pôle B et ilot C) et **externe** (relation pôle A et B et ilot C) en matière de dessertes viaires, de stationnement, de cheminements piétons, de programmation commerciale (regroupement thématiques d'activités).

3.2.2. Qualité architecturale et environnementale des constructions

Les constructions tendant vers une **Qualité Environnementale des Bâtiments** (QEB) seront particulièrement appréciées. La QEB se caractérise par 14 cibles environnementales².

²

- 1) la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat ;
- 2) le choix intégré des procédés et produits de construction ;
- 3) le chantier à faibles nuisances ;
- 4) la gestion de l'énergie,
- 5) la gestion de l'eau ;
- 6) la gestion des déchets d'activité ;
- 7) la gestion de l'entretien et de la maintenance ;
- 8) le confort hygrothermique ; 9) le confort acoustique ;
- 10) le confort visuel ;
- 11) le confort olfactif ;
- 12) la qualité sanitaire des espaces ;
- 13) la qualité sanitaire de l'air ;
- 14) la qualité sanitaire de l'eau.

Les propositions des candidats devront faire figurer le choix des cibles pris en considération et, le cas échéant, les éventuels référentiels de construction (ex : Label HPE, ...) prévus par type de construction (commerce, tertiaire).

La qualité architecturale des constructions développée notamment au regard des cibles 1, 2 et 6 des cibles QEB est souhaitée. La prise en considération des cheminements doux paysagers et leur sécurisation par rapport aux voiries est requise dans la proposition.

Une note explicative du parti pris architectural et environnemental sera toutefois particulièrement appréciée.

4. Contenu des propositions et critères de sélection

Outre les exigences visées dans les paragraphes précédents, les propositions des candidats devront comprendre :

- le détail des surfaces de ventes en m² par codes NAF,
- une liste prévisionnelle d'enseignes commerciales qui seront identifiées dès le compromis de vente.

Les candidats devront préciser par ailleurs :

- leur logique patrimoniale (promotion pure ; construction et revente ...)
- les éventuels phasages dans le temps des constructions
- le cas échéant, les modalités de fonctionnement du site en phases transitoires (circulation, stationnement...)

Compte tenu de l'avis de la CNEC, la CAA sera particulièrement sensible à l'importance de la mixité du programme immobilier (répartition en % des m² SHON entre le commerce et le tertiaire), et le phasage dans le temps du projet vu dans sa globalité.

Les candidats devront, in fine, établir une proposition de programmation commerciale globale pour le pôle B et l'îlot C.

Outre les critères de sélection définis dans les paragraphes précédents, les propositions seront sélectionnées en fonction de :

- la forme (clarté, concision, présence de plans et d'esquisses...);
- le fond (compréhension des enjeux, qualités architecturale et environnementale du projet, respect de la programmation commerciale, flexibilité et phasage du programme immobilier, expérience dans le secteur de la promotion immobilière commerciale et tertiaire, qualité et pluridisciplinarité de l'équipe en charge du projet) ;
- la société ou les sociétés (références clients, image, et surface financière)

5. Calendrier prévisionnel

- 5 novembre 2008 : lancement de la consultation (suite à délibération du 25/09/08);
- 16 décembre 2008 inclus : remise des projets ;
- Janvier - février 2009 : examen des candidatures ;
- Mars 2009 : choix du ou des candidats retenus par le Bureau

6. Personnes à contacter à la CAA

Personnes habilitées à fournir des informations :

Monsieur Thierry ZIERO

Responsable du service de Développement Économique et du Tourisme
de la Communauté d'Agglomération d'Agen.

Téléphone : 05.53.69.68.67 (standard) ou 62 (ligne directe).

Courriel : thierry.ziero@agglo-agen.fr

Madame Marie-Ghislaine LACAPERE

Collaboratrice du Service de Développement Economique et du Tourisme
de la Communauté d'Agglomération d'Agen

Téléphone : 05.53.69.68.67 (standard).

Courriel : marie-ghislaine.lacapere@agglo-agen.fr

Les propositions sont à adresser à l'attention de :

Monsieur Jean BARRULL

1^{er} Vice-président délégué au développement économique et au tourisme
Communauté d'Agglomération d'Agen

8, rue André Chénier

47 916 AGEN CEDEX 9

Objet : consultation d'opérateurs – ZAC LAMOTHE MAGNAC

Documents disponibles :

Les annexes techniques citées sont disponibles sur le site FTP de la CAA.

PARAMETRES DE CONNEXION FTP:

adresse : <ftp://62.23.182.203>

login : consult@agglo-agen.fr

mot de passe : 4563