Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine
ZAE Pont Peyrin
Rue Louis Aygobère
32600 L'Isle-Jourdain

APPEL A PROJETS

Pré-commercialisation des lots de la ZAE Pont Peyrin 3 à l'Isle-Jourdain

PRESENTATION ET REGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS

Octobre 2022

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DE LA DEMARCHE..... 3

2. PRESENTATION DE LA ZAE PONT PEYRIN 3 ET DES LOTS A VENDRE..... 5

3. MODALITES DE L'APPEL A PROJETS 7

4. CRITERES DE SELECTION DES PROJETS 9

5. REMISE DES CANDIDATURES.....10

6. ANNEXES.....11

1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DE LA DEMARCHE

Une extension de la ZAE Pont Peyrin pour soutenir et renforcer la dynamique économique du territoire de la Gascogne Toulousaine

Les travaux d'aménagement de la 3ème tranche de la zone d'activités économiques (ZAE) de Pont Peyrin, située à L'Isle-Jourdain, ont démarré début septembre. Ce projet d'extension de la zone d'activités est porté par la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine (CCGT) et permettra d'accueillir prochainement de nouvelles activités artisanales, industrielles, de commerces et de services sur le territoire.

Après quatre ans d'études et de démarches administratives complexes, cette extension vise à aménager 13,6 ha de foncier économique et à répondre ainsi aux nombreuses demandes de terrain exprimées ces dernières années par des entreprises locales et des porteurs de projet.

Ce projet, co-construit avec la Région Occitanie, offre de belles opportunités d'implantation à des entreprises locales en plein développement mais également à des nouvelles entreprises désireuses de s'implanter en Gascogne Toulousaine.

Plus globalement, ce projet vise à répondre à plusieurs objectifs de la CCGT en matière de développement économique :

- Renforcer et diversifier le tissu économique local ;
- Créer de nouveaux emplois sur le territoire ;
- Accompagner le dynamisme économique local, en complémentarité avec les commerces et les services du centre-ville de l'Isle-Jourdain.

Un appel à projets pour précommercialiser les lots de la zone d'activités

Depuis plusieurs années, la CCGT reçoit un nombre important de demandes de terrains alors même que les disponibilités foncières dans les ZAE du territoire sont très réduites (voire même inexistantes dans certaines ZAE).

Face à ce contexte de rareté foncière d'une part, et à la forte demande d'autre part, la CCGT a instauré depuis quelques années un dispositif pour sélectionner les projets à accueillir dans les ZAE et attribuer les terrains aux porteurs de projet sélectionnés (cf. partie 3 « Les modalités de l'appel à projets »).

Cette démarche vise donc à sélectionner les projets les plus pertinents au regard des enjeux et des objectifs de la CCGT en matière de développement économique, sur la base de critères de sélection définis par les élus de la Gascogne Toulousaine (cf. partie 4 « Critères de sélection des projets »). Mais cette démarche vise également à veiller à un bon usage du foncier dans un contexte où la sobriété foncière devient un impératif des politiques publiques.

Dans ce cadre, l'appel à projets constitue un outil privilégié.

Un véritable accompagnement des porteurs de projet par la CCGT

Les porteurs de projet qui seront sélectionnés à l'issue de l'appel à projets bénéficieront d'un accompagnement de la CCGT à plusieurs niveaux :

- **Préparation de la promesse de vente du terrain :** aide à la constitution du dossier de promesse de vente en lien avec le(s) notaire(s) en charge de la vente.

- **Pré-instruction du dossier de permis de construire :** organisation d'un ou plusieurs RDV avec le service de la CCGT en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme avant le dépôt du dossier de permis de construire. Cette pré-instruction permet de vérifier que le projet respecte bien les règles d'urbanisme et de faire le point avec le porteur de projet et son maître d'œuvre sur les éventuelles modifications ou précisions à apporter avant le dépôt officiel du dossier. Un RDV peut également être organisé en amont de la constitution du dossier de permis de construire afin de présenter et d'expliciter les règles et les attentes de la CCGT en matière d'urbanisme sur la ZAE Pont Peyrin 3.

- **Aide à l'intégration des énergies renouvelables (ENR) et de la performance énergétique des bâtiments :** lors de la phase de conception du projet, la CCGT propose aux porteurs de projet un accompagnement par un bureau d'études spécialisé en performance énergétique et en énergies renouvelables. L'objectif est d'aider le porteur de projet à concevoir un bâtiment de type BBC ou BEPOS[1] et intégrant de la production d'énergies renouvelables (en particulier du solaire photovoltaïque).

- **Aide à la végétalisation du site et à la plantation d'arbres adaptées aux enjeux écologiques (en projet) :** accompagnement du porteur de projet sur le volet paysager et notamment sur le choix d'essences d'arbres et de végétaux adaptés au climat local.

A travers ces différents dispositifs d'accompagnement, l'objectif est donc d'aider les porteurs de projet à concevoir et à concrétiser un projet vertueux et qualitatif, en lien avec les objectifs et les attentes de la CCGT dans le cadre de l'aménagement de la ZAE Pont Peyrin 3.

Par ailleurs, les futures entreprises et activités implantées sur la zone d'activités pourront également bénéficier des différents outils et dispositifs mis en place par le service Développement Economique de la CCGT : annuaire en ligne des entreprises, newsletter économique, job dating annuel organisé en partenariat avec Pôle Emploi…

[1] BBC : Bâtiment Basse Consommation / BEPOS : Bâtiment à Energie Positive

2. PRESENTATION DE LA ZAE PONT PEYRIN 3 ET DES LOTS A VENDRE

<u>Pont Peyrin 3 : une ZAE qualitative et une offre foncière diversifiée</u>

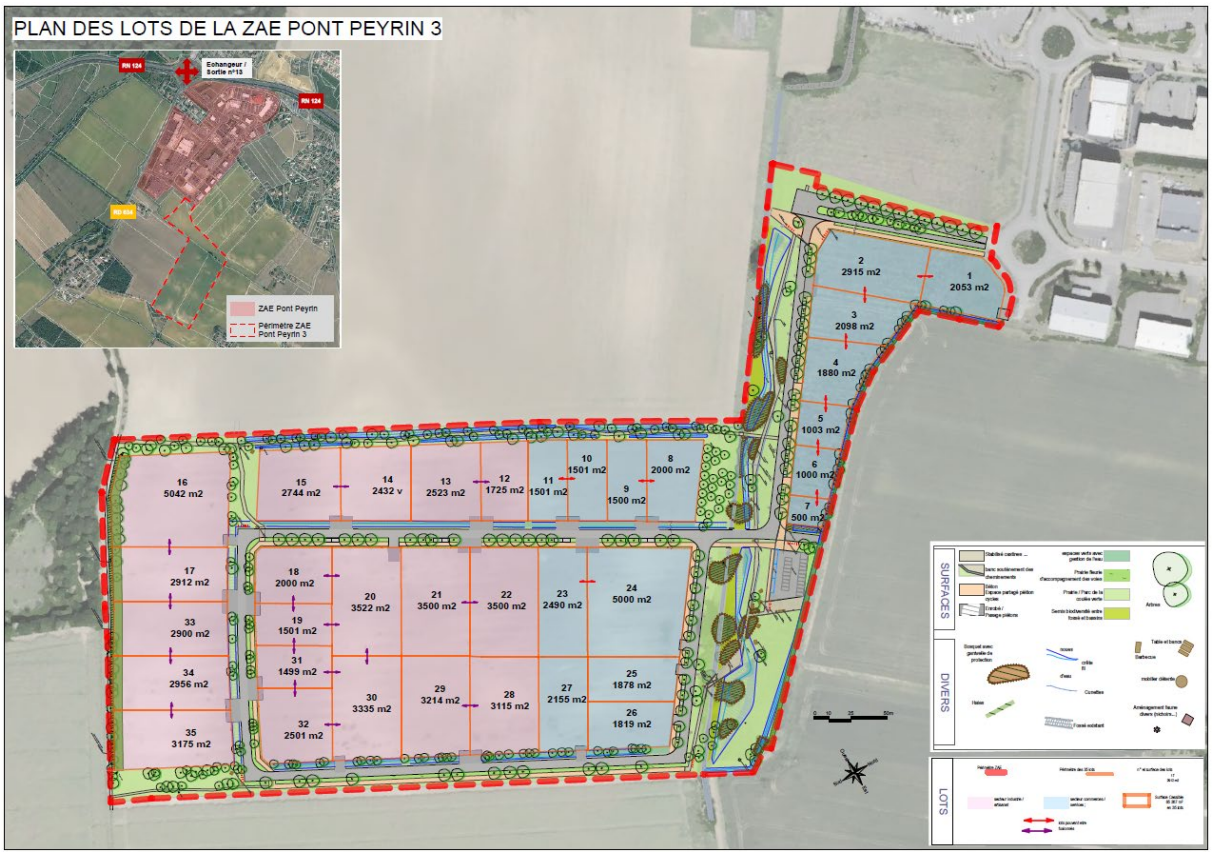
L'aménagement de la ZAE Pont Peyrin 3 constitue un projet respectueux de l'environnement et favorisant l'intégration paysagère des futurs bâtiments.

Structurée autour d'une grande coulée verte arborée, la zone d'activités proposera 35 lots dont la superficie varie entre 500 m² et 5 000 m² (avec possibilité de fusionner certains lots pour pouvoir accueillir des projets d'envergure).

La ZAE Pont Peyrin 3 sera organisée en deux ilots d'activités, avec un secteur pour les activités industrielles et artisanales et un secteur pour les activités de commerces et de services.

Toutes les informations pratiques sur l'aménagement de la ZAE Pont Peyrin 3, les espaces et équipements publics de la zone ainsi que les principales caractéristiques des lots en matière de VRD sont présentées dans les annexes au présent règlement :

- Plaquette de présentation de la ZAE Pont Peyrin 3 (Annexe 1)
- Plan des lots de la ZAE Pont Peyrin 3 (Annexe 2)
- Tableau des surfaces et des dimensions des lots (Annexe 3)



Liste des lots et prix de vente

Le tableau ci-dessous présente la liste des lots à vendre (terrains à bâtir), leur vocation économique, leur surface et leur prix de vente.

A noter que les surfaces des lots indiquées dans ce tableau sont "approximatives" car les surfaces et les dimensions définitives des lots ne seront officiellement arrêtées qu'après le bornage des lots. En effet, des écarts minimes peuvent apparaître entre le plan des lots actuel (avant travaux) et le plan de bornage après travaux. Le bornage des lots interviendra à la fin des travaux d'aménagement de la ZAE (automne 2023).
Les prix de vente des lots indiqués dans le tableau ci-dessous sont donc susceptibles de varier légèrement, en fonction de la surface définitive des lots.

Pour visualiser l'emplacement des lots au sein de la ZAE et connaître les caractéristiques détaillées de chaque lot, se reporter au plan des lots (Annexe 2) et au tableau des surfaces et des dimensions des lots (Annexe 3).

Les porteurs de projets ont la possibilité de se positionner sur plusieurs lots, dans ce cas ils devront indiquer dans la fiche projet jointe (Annexe 5) les raisons pour lesquelles ils souhaitent acquérir plusieurs lots et préciser éventuellement un ordre de priorité.

N.B. : Le prix de vente inclut le terrassement des lots. En effet, le terrassement des lots (création des plateformes) est réalisé par la CCGT lors des travaux d'aménagement de la ZAE. Cela limitera donc les coûts de construction pour les acquéreurs.

N° du lot	Vocation du lot	Surface du lot	Prix / m² (HT)	Prix de vente (HT)
1	Commerces / Services	2 053 m²	65 €	133 445 €
2	Commerces / Services	2 915 m²	65 €	189 475 €
3	Commerces / Services	2 098 m²	65 €	136 370 €
4	Commerces / Services	1 880 m²	65 €	122 200 €
5	Commerces / Services	1 003 m²	65 €	65 195 €
6	Commerces / Services	1 000 m²	65 €	65 000 €
7	Commerces / Services	500 m²	65 €	32 500 €
8	Commerces / Services	2 000 m²	65 €	130 000 €
9	Commerces / Services	1 500 m²	65 €	97 500 €
10	Commerces / Services	1 501 m²	65 €	97 565 €
11	Commerces / Services	1 501 m²	65 €	97 565 €
12	Industrie / Artisanat	1 725 m²	50 €	86 250 €
13	Industrie / Artisanat	2 523 m²	50 €	126 150 €
14	Industrie / Artisanat	2 432 m²	50 €	121 600 €
15	Industrie / Artisanat	2 744 m²	50 €	137 200 €
16	Industrie / Artisanat	5 042 m²	50 €	252 100 €
17	Industrie / Artisanat	2 912 m²	50 €	145 600 €
18	Industrie / Artisanat	2 000 m²	50 €	100 000 €
19	Industrie / Artisanat	1 501 m²	50 €	75 050 €
20	Industrie / Artisanat	3 522 m²	50 €	176 100 €
21	Industrie / Artisanat	3 500 m²	50 €	175 000 €
22	Industrie / Artisanat	3 500 m²	50 €	175 000 €
23	Commerces / Services	2 490 m²	65 €	161 850 €
24	Commerces / Services	5 000 m²	65 €	325 000 €

25	Commerces / Services	1 878 m²	65 €	122 070 €
26	Commerces / Services	1 819 m²	65 €	118 235 €
27	Commerces / Services	2 155 m²	65 €	140 075 €
28	Industrie / Artisanat	3 115 m²	50 €	155 750 €
29	Industrie / Artisanat	3 214 m²	50 €	160 700 €
30	Industrie / Artisanat	3 335 m²	50 €	166 750 €
31	Industrie / Artisanat	1 499 m²	50 €	74 950 €
32	Industrie / Artisanat	2 501 m²	50 €	125 050 €
33	Industrie / Artisanat	2 900 m²	50 €	145 000 €
34	Industrie / Artisanat	2 956 m²	50 €	147 800 €
35	Industrie / Artisanat	3 175 m²	50 €	158 750 €

3. MODALITES DE L'APPEL A PROJETS

Gouvernance

Le présent appel à projets est engagé par la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine (CCGT), aménageur et commercialisateur de la ZAE Pont Peyrin et de l'ensemble des lots qui la compose.

L'examen des dossiers de candidatures et la sélection des porteurs de projet seront réalisés par un comité de sélection composé d'élus et de techniciens de la CCGT.

L'attribution des lots aux porteurs de projets sélectionnés par le comité sera quant à elle validée par délibération du conseil communautaire de la CCGT.

Déroulé de la procédure

Le présent appel à projets se déroulera en une phase de candidature, à l'issue de laquelle les porteurs de projet seront sélectionnés par le comité de sélection.

La sélection des porteurs de projet se déroulera en deux temps :

1. Analyse des dossiers de candidature et pré-sélection des porteurs de projet

2. Audition des porteurs de projet présélectionnés

Dans le cas de figure où aucune proposition ne satisferait les conditions requises pour l'attribution de certains lots, la CCGT se réserve le droit de ne pas donner suite et de ne pas attribuer les lots concernés.

Tous les documents constituant le dossier de l'appel à projets (cf. liste dans la partie 6 « Annexes ») sont à télécharger directement sur le site internet de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine :

https://www.ccgascognetoulousaine.com/zone-dactivites-pont-peyrin-3-appel-a-projets

Dossier de candidature à remettre

Pour candidater, les porteurs de projets doivent remettre **un dossier de candidature dématérialisé comprenant** :

- La fiche projet ci-jointe dûment renseignée (Annexe 5)
- La présentation du candidat et de ses éventuels partenaires
- Les 3 derniers bilans comptables de l'entreprise (si disponibles)
- **Tous documents pouvant permettre d'expliciter le projet proposé et la manière dont il répond aux critères de sélection de l'appel à projets :** plan masse du projet (esquisse), plans et/ou programme du/des bâtiment(s) projeté(s), présentation de l'activité développée, plan de financement détaillé, accord de principe de la banque pour le financement du projet, etc.

Afin de permettre aux porteurs de projet de préparer au mieux leur dossier de candidature et notamment de réaliser des 1ères esquisses ou projections des bâtiments sur les parcelles, plusieurs documents utiles sont joints en annexe du présent règlement :

- Plaquette de présentation de la ZAE Pont Peyrin 3 (Annexe 1)
- Plan des lots de la ZAE Pont Peyrin 3 (Annexe 2)
- Tableau des surfaces et des dimensions des lots (Annexe 3)
- Dossier « urbanisme » composé du règlement du lotissement et du règlement du PLU de l'Isle-Jourdain (Annexe 4)

Calendrier de l'appel à projets

Dates	Etapes de l'appel à projets
20 octobre 2022	Lancement de l'appel à projets
20 décembre 2022	**Date limite de remise des candidatures**
Janvier / Février 2022	Présélection des projets
Février / Mars 2022	Auditions des porteurs de projets présélectionnés
Avril 2022	Attribution des lots aux porteurs de projets sélectionnés par délibération du conseil communautaire

Au-delà du calendrier de l'appel à projets, le planning prévisionnel ci-dessous permet de visualiser les temporalités de la commercialisation des lots de la ZAE Pont Peyrin 3, en parallèle de la réalisation des travaux d'aménagement de la zone d'activités.

APPEL A PROJETS ZAE PONT PEYRIN 3 - CALENDRIER PREVISIONNEL		2022				2023												2024			
		09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04
Travaux d'aménagement de la ZAE	Réalisation des travaux																				
	Réception des travaux																				
	Bornage des lots																				
Appel à projets	Publication de l'appel à projets																				
	Clôture de l'appel à projets																				
	Analyse des dossiers de candidatures																				
	Comité de sélection ZAE n°1 / Pré-sélection des projets																				
	Comité de sélection ZAE n°2 / Audition des porteurs de projet																				
	Attribution des lots par délibération du conseil communautaire																				
Vente des lots	Accompagnement des porteurs de projet																				
	Signature des 1ères promesses de vente																				
	Obtention financement et permis de construire*																				
	Vente des 1ers lots																				

* Le délai pour l'obtention du financement du projet et du permis de construire est donné ici à titre indicatif. Il s'agit du délai optimal car il faut compter au minimum 10 mois entre la signature de la promesse de vente et la signature de l'acte de vente final. En effet, ce délai global inclut notamment le délai légal pour purger de tout recours le permis de construire suite à son affichage sur le terrain (3 mois au total).

4. CRITERES DE SELECTION DES PROJETS

Le comité de sélection choisira librement, pour chaque lot, le projet qu'il jugera le plus intéressant et pertinent en application des 4 critères et des sous-critères exposés dans le tableau ci-dessous.

CRITERES	SOUS-CRITERES
Nature du projet et insertion dans le tissu économique local	• Activités développées dans le cadre du projet • Besoins générés par le projet (besoins en matière de foncier, d'immobilier, d'accès, de transports, de réseaux, de services supports, de main d'œuvre…) • Retombées et impacts du projet sur l'offre de biens et de services du territoire • Compatibilité et complémentarité du projet avec les activités existantes dans la zone d'activités et dans l'écosystème local
Motivation, maturité et faisabilité du projet	• Motivation du porteur de projet pour une implantation sur la ZAE et le territoire de la CCGT • Histoire et parcours de l'entreprise et/ou du porteur de projet • Etat d'avancement et de définition du projet • Faisabilité financière du projet • Temporalités de réalisation du projet • Partenaires identifiés et/ou engagés pour l'accompagnement et la réalisation du projet

CRITERES	SOUS-CRITERES
Création d'emplois	• Nombre d'emplois prévu lors de l'implantation du projet • Types d'emplois et de métiers proposés • Perspectives de création d'emplois à court et moyen termes
Qualité environnementale du projet et engagement dans la transition écologique	• Optimisation foncière (consommation foncière raisonnée et adaptée aux besoins du projet) • Niveau de performance énergétique du bâtiment projeté (dont production d'énergie renouvelable) • Actions en faveur de la décarbonation de l'activité (bilan carbone, systèmes de production bas-carbone, approvisionnement local, gestion des mobilités…) • Gestion des eaux pluviales et des eaux usées (récupérateur d'eau, réutilisation des eaux industrielles…) • Gestion durable des déchets (réduction à la source, recyclage, réutilisation et revalorisation) • Démarche de mutualisation (équipements, bâtiment, énergie…) • Végétalisation et qualité paysagère (verdissement, écran végétal, façades et/ou toitures végétalisées…).

Le comité de sélection sera particulièrement vigilant sur les points suivants :

- Valeur ajoutée du projet pour le tissu économique local et l'offre de biens et de service du territoire ;

- Développement de l'entreprise et/ou de l'activité engendré par le projet ;

- Capacité du porteur de projet à financer son projet et à le mettre en œuvre dans des délais raisonnables après l'attribution du terrain ;

- Adéquation entre la surface de foncier demandée et la surface de foncier réellement nécessaire au projet.

5. REMISE DES CANDIDATURES

La date limite de remise des candidatures est fixée au **mardi 20 décembre 2022 à 17h00**.

Les candidatures doivent obligatoirement être transmises sous forme de dossier dématérialisé (aucun dossier en format papier ne sera accepté) à l'adresse mail suivante :

deveco@ccgascognetoulousaine.com

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter le service Développement Economique de la CCGT par mail (deveco@ccgascognetoulousaine.com) ou par téléphone (05 62 07 71 16).

6. ANNEXES

Annexe 1 – Plaquette de présentation de la ZAE Pont Peyrin 3

Annexe 2 – Plan des lots de la ZAE Pont Peyrin 3

Annexe 3 – Tableau des surfaces et des dimensions des lots

Annexe 4 – Dossier urbanisme

Annexe 5 – Fiche projet à renseigner par le candidat

Tous ces documents sont à télécharger directement sur le site internet de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine :

https://www.ccgascognetoulousaine.com/zone-dactivites-pont-peyrin-3-appel-a-projets