



ZAC DUBOSCOA 2

Commune de Villefranque

**Appel à Projet Opérateur :
Cession de charge foncière en vue de la réalisation
d'un Village d'artisans en accession à la propriété
sur la ZAC de DUBOSCOA 2**

Phase candidature

Date limite de réception des candidatures : le 11 octobre 2019

1	DESCRIPTION DE L'OPERATION	3
1.1	LE CONTEXTE ECONOMIQUE ET URBAIN	3
1.1.1	<i>Le contexte économique : un tissu artisanal dynamique face à une offre insuffisante de locaux d'activités.....</i>	3
1.1.2	<i>Le contexte urbain</i>	3
1.1.3	<i>Le calendrier de la ZAC.....</i>	5
1.2	CARACTERISTIQUES DU SITE : UN PARTI PRIS D'AMENAGEMENT AFFIRME.....	5
1.3	CONSTRUCTIBILITE DU VILLAGE D'ARTISANS.....	7
2	MODALITE DE L'APPEL A PROJET	7
2.1	DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET.....	7
2.1.1	<i>Gouvernance.....</i>	7
2.1.2	<i>Un appel à projet en deux phases.....</i>	7
2.2	SELECTION DU PROMOTEUR	8
2.2.1	<i>Structure et composition du candidat</i>	8
2.2.2	<i>Sélection des candidatures</i>	8
2.2.3	<i>Sélection de l'appel à projet</i>	8
2.3	PRESENTATION DES CANDIDATURES	8
2.3.1	<i>Contenu.....</i>	8
2.3.2	<i>Remise des candidatures</i>	9

1 DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.1 Le contexte économique et urbain

1.1.1 Le contexte économique : un tissu artisanal dynamique face à une offre insuffisante de locaux d'activités

A travers l'accompagnement des entreprises qu'elle opère, ou via son Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises, la Communauté d'Agglomération Pays Basque relève régulièrement des difficultés d'accès à une offre immobilière adaptée pour les entrepreneurs de l'artisanat. Locaux inadaptés ou vétustes, problématiques d'accès et de livraison, zones d'activités de qualité insuffisante ou excentrées, rareté de l'offre à la vente, etc., sont des obstacles auxquels sont souvent confrontés les artisans qui souhaitent devenir propriétaires de leurs locaux.

Au sein de la Communauté d'Agglomération, le territoire Nive-Adour pèse 4% du total des établissements et des emplois du Pays Basque soit 1845 établissements et 5468 emplois (INSEE SIRENE 2015). Entre 2012 et 2015, Nive-Adour a bénéficié de la plus forte dynamique du Pays Basque : +18% des établissements, +10% des emplois contre respectivement +12% et +5% en moyenne. Le secteur de la construction y est deux fois plus représenté qu'au Pays Basque.

A la faveur de l'aménagement de la ZAC DUBOSCOA 2, la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'est donc fixé comme objectif de développer une offre immobilière dédiée aux professionnels de l'artisanat à travers un projet de Village d'artisans.

Ce programme sera à destination d'un public d'artisans, et à la vente exclusivement.

1.1.2 Le contexte urbain

La ZAC DUBOSCOA 2 se situe au nord de la Commune de Villefranque, à la limite communale avec St-Pierre d'Irube. Les aménagements de la ZAC DUBOSCOA 2 seront réalisés dans la continuité de la ZAC Duboscoa existante, sur un plateau agricole et forestier vierge de toute urbanisation.

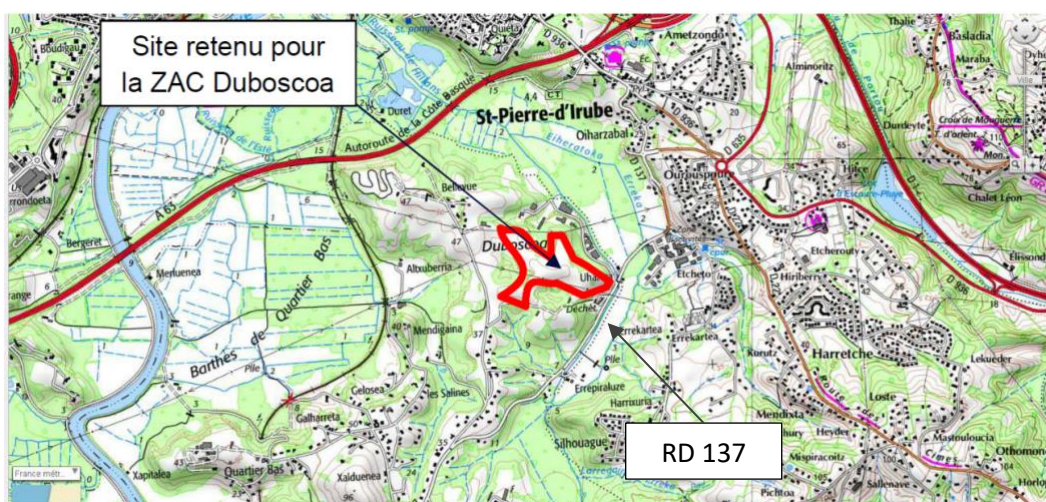


Figure 1 : Localisation du site (Géoportail)

Le périmètre de la ZAC, accessible depuis la RD 137, couvre environ 10,2 ha sur la commune de Villefranque qui seront aménagés en deux tranches.



Figure 2 : Périmètre de la zone d'étude (SAFEGE)



Figure 3 : Phasage indicatif de l'opération (SAFEGE)

Les zones d'activités existantes, quelle que soit leur nature, sont aujourd'hui pour la plupart saturées ou en voie de saturation. Dans ce contexte, cette zone sera destinée à accueillir des entreprises nouvelles ou en développement, endogènes ou exogènes, en recherche de foncier aménagé pour s'y installer.

L'objet de cette opération consiste à :

- Répondre prioritairement à la demande d'entreprises artisanales, de productions et de services ;
- Soutenir et développer l'emploi localement ;
- Permettre l'implantation et le développement des entreprises locales ;
- Renforcer le tissu économique local pour l'implantation de nouvelles entreprises ;
- Constituer de la ressource fiscale.

A travers sa politique de foncier économique, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a pour objectif de soutenir une économie productive, développer le tissu économique existant et renforcer l'attractivité économique de son territoire.

Les enjeux d'aménagement de la ZAC DUBOSCOA 2 revêtent plusieurs aspects :

- Créer une nouvelle offre d'accueil des entreprises pour permettre le développement économique endogène et exogène, et la création et le maintien de l'emploi local ;
- Sur des secteurs géographiques dynamiques au niveau démographique et résidentiel, rationaliser la consommation d'espace en travaillant sur le renouvellement urbain de zones d'activités économiques existantes, leur extension et contribuer à améliorer l'attractivité économique d'un secteur donné local.

1.1.3 Le calendrier de la ZAC

La ZAC a été créée par Conseil communautaire du 24 mai 2016. Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil communautaire le 15 décembre 2018.

Les travaux de viabilisation devraient commencer à partir du 30 septembre 2019, permettant aux acquéreurs d'entamer leurs travaux dès 2020.

1.2 Caractéristiques du site : un parti pris d'aménagement affirmé

La ZAC DUBOSCOA 2 sera donc aménagée à travers :

- La réalisation d'une desserte empruntant la voie d'accès à la déchèterie et le tracé du chemin rural de Duboscoa ;
- La viabilisation d'une vingtaine de parcelles cessibles ;
- La réalisation d'un village artisans ;
- La création d'une voirie publique interne à la zone qui permettra la desserte de l'ensemble des lots cessibles ;
- La réalisation de bassins de rétention (aériens et enterrés) dimensionnés pour recueillir les eaux pluviales sur une période de retour de 50 ans (pluie de 6 heures) ;
- La conservation d'espaces boisés en lisière de la zone afin de diminuer l'impact paysager du projet et la réalisation de plantations visant à offrir un environnement de qualité aux futurs usagers.

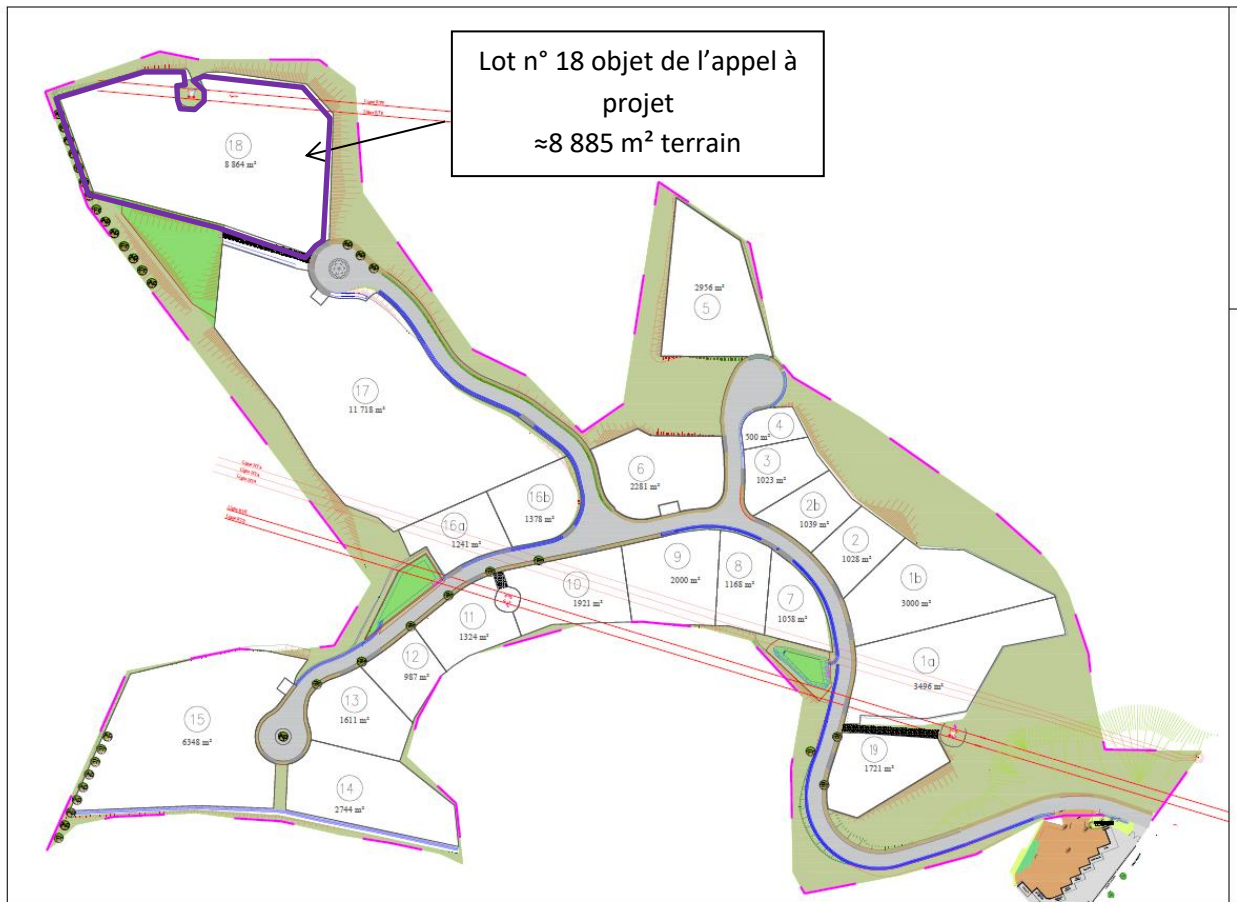


Figure 4 : desserte du site et organisation urbaine des îlots d'activités

Enjeux hydrauliques

Le projet de ZAC prévoit de créer des bassins de rétention des eaux pluviales pour une pluie de fréquence cinquantennale de durée de 6 heures. Ils seront équipés en sortie de bassin d'un limiteur de débit de type orifice calibré afin d'obtenir un débit maximal de rejet de 3l/s/ha.

Les eaux pluviales :

- des parties communes seront stockées dans 7 bassins de rétention pour un volume de 806 m³ ;
- des lots privés seront stockés dans des ouvrages de rétention à la parcelle. Le dimensionnement de ces bassins doit se baser sur un volume de stockage de 0,9 m³ pour 10 m² de surface imperméabilisée.

Enjeux de mobilité

L'aménagement de la zone inclut la création d'un accès afin de connecter la zone d'activités au réseau viaire existant. Cet accès sera réalisé via un giratoire sur la RD 137, à proximité de la déchèterie existante. La recherche de compacité et de densité sur la zone implique la prise en compte des questions liées au stationnement, dont la mutualisation devra être recherchée.

Enjeux d'exemplarité transdisciplinaire

Les enjeux urbains devront s'inscrire dans une démarche générale transversale, prenant en compte :

- la densité urbaine en recherchant un maximum de compacité, d'optimisation des surfaces produites et de mutualisation des espaces publics ;
- l'inscription dans une démarche paysagère, environnementale et hydraulique ;
- la protection de l'environnement naturel proche ;
- la gestion du stationnement de façon adaptée aussi bien aux besoins qu'à leur intégration au projet,
- la demande en termes de type d'activité à implanter et leur typologie (mixité), sachant qu'il s'agira d'un lieu réservé à des artisans inscrits au répertoire de la chambre des Métiers ;
- la recherche d'une architecture sensée (murs végétaux, orientation bioclimatique, gestion hydraulique alternative, etc.)

Les ambitions sur ce projet sont de proposer une offre innovante, attractive et adaptée d'immobilier d'entreprises disponible à la vente (et non à la location) et de maintenir, voire créer des emplois à proximité du cœur d'Agglomération.

1.3 Constructibilité du village d'artisans

Une première étude de capacité a permis de vérifier la possibilité de développer sur la surface du lot de 8 885 m², dédié au village artisans, une vingtaine de cellules pour une surface de plancher totale allant de 2400 à 3150 m².

Dans un objectif de compacité, il pourra être proposé des lots développant des surfaces en R+1 en mezzanine sur au moins 30% de la surface en rez-de-chaussée.

2 MODALITE DE L'APPEL A PROJET

2.1 Déroulement de l'appel à projet

2.1.1 Gouvernance

Le présent appel à projet est engagé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, propriétaire du terrain et concédant pour l'aménagement de la ZAC Duboscoa 2.

L'opérateur retenu sera sélectionné par un comité de pilotage présidé par le Président de l'Agglomération ou son représentant, et composé notamment d'élus et de techniciens de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

2.1.2 Un appel à projet en deux phases

Le présent appel à projet se déroulera en **deux phases**, à l'issue desquelles un opérateur sera sélectionné. **Aucune proposition n'est à produire à ce stade de l'appel à projet.**

Etape 1 : Candidature

Chaque opérateur, s'associant les compétences de l'architecte de son choix, fournira un dossier de présentation des structures exposant notamment les références les plus récentes.

Etape 2 : Propositions

A l'issue de l'étape de candidature, **des opérateurs admis à faire des propositions seront désignés** pour s'exprimer conformément au cahier des charges qui leur sera communiqué dans un second temps.

L'Agglomération indique qu'aucune indemnité ne sera versée aux opérateurs admis à présenter des propositions.

Dans le cas de figure où aucune proposition ne satisfierait les conditions requises, la Communauté d'Agglomération Pays Basque se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projet.

L'appel à projet se déroulera selon le **calendrier indicatif** suivant :

	Etapes	Calendrier indicatif
1^{ère} phase	Lancement phase de candidature de l'appel à projet	27 septembre 2019
	Date limite réception	11 octobre 2019
	Choix des opérateurs admis à présenter des propositions	fin octobre 2019
2^{ème} phase	Lancement de la phase propositions de l'appel à projet	Début novembre 2019
	Date limite de questions à la MOA	15 jours calendaires avant la date limite de la remise des propositions
	Date limite de réponse de la MOA	7 jours calendaires avant la date limite de la remise des propositions
	Date limite de dépôt des propositions	Début décembre 2019
	Sélection du promoteur par le comité de pilotage	Décembre 2019
	Délibération du Conseil Communautaire sur la cession du bien	Fin décembre 2019

2.2 Sélection du promoteur

2.2.1 Structure et composition du candidat

Le présent appel à projet vise la désignation d'un opérateur pour la conception, construction et commercialisation d'un Village d'artisans sur la ZAC DUBOSCOA 2. Il assurera a minima l'acquisition du terrain, l'obtention des autorisations administratives, la maîtrise d'ouvrage des aménagements et des constructions et leur commercialisation.

Dans le cadre de sa réponse, il s'adjoindra les compétences d'un architecte pressenti par l'opérateur pour assurer, pour son compte, la conception et la réalisation du projet.

L'opérateur pourra s'adjoindre toute compétence technique jugée nécessaire.

2.2.2 Sélection des candidatures

Les candidatures reçues seront examinées par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, sur la base des références produites, les compétences et les moyens.

2.2.3 Sélection de l'appel à projet

Les propositions seront analysées conformément à ce qui sera indiqué dans le cahier des charges de la seconde phase qui sera remis aux promoteurs admis à présenter leurs propositions.

La collectivité se garde la possibilité d'auditionner les promoteurs à l'issue de cette analyse.

2.3 Présentation des candidatures

2.3.1 Contenu

Les éléments suivants devront être présentés, fournis en 1 exemplaire papier et 1 exemplaire sur support numérique (sous les formats courants) :

- un dossier de présentation des structures, indiquant les effectifs, les CV du personnel qui serait affecté à cette opération et les moyens matériels mobilisables. Ce dossier comportera également l'indication du

chiffre d'affaires global des structures. Dans le cas d'un redressement judiciaire, le dossier joindra copie du ou des jugements prononcés à cet effet.

- des références les plus récentes, propres à chacune des structures, sur des programmes de taille similaire et de contexte comparable à la présente opération, et que le promoteur juge les plus pertinentes.

2.3.2 Remise des candidatures

La date limite de réception des candidatures est fixée au **11 octobre 2019 à 12 heures**.

L'enveloppe contenant la candidature portera la mention suivante : «ZAC DUBOSCOA 2 – Appel à candidature opérateur - NE PAS OUVRIR ».

Les candidatures seront remises, en 1 exemplaire papier **et** en version dématérialisée (CD ou clé USB) soit :

- sous la forme de pli recommandé avec accusé de réception, à l'adresse postale :
M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque
15, avenue Foch
CS 88 507
64 185 Bayonne Cedex
- ou remises en main propre contre récépissé à l'accueil de l'Hôtel d'Agglomération à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération Pays Basque
15, avenue Foch
CS 88 507
64 185 Bayonne Cedex

Les propositions arrivées hors délais ou incomplètes ne seront pas examinées.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque se donne toute liberté de ne pas donner suite au présent appel à projet.

Contacts :

Les éventuelles questions devront être transmises par courriel ou courrier aux personnes suivantes **avant le 4 octobre 2019 18h00** :

Pour toute question relative à l'appel à projet, au terrain ou aux modalités d'implantation du projet :

Delphine BUTET MOHORADE

Mission urbanisme opérationnel

d.butet@communaute-paysbasque.fr