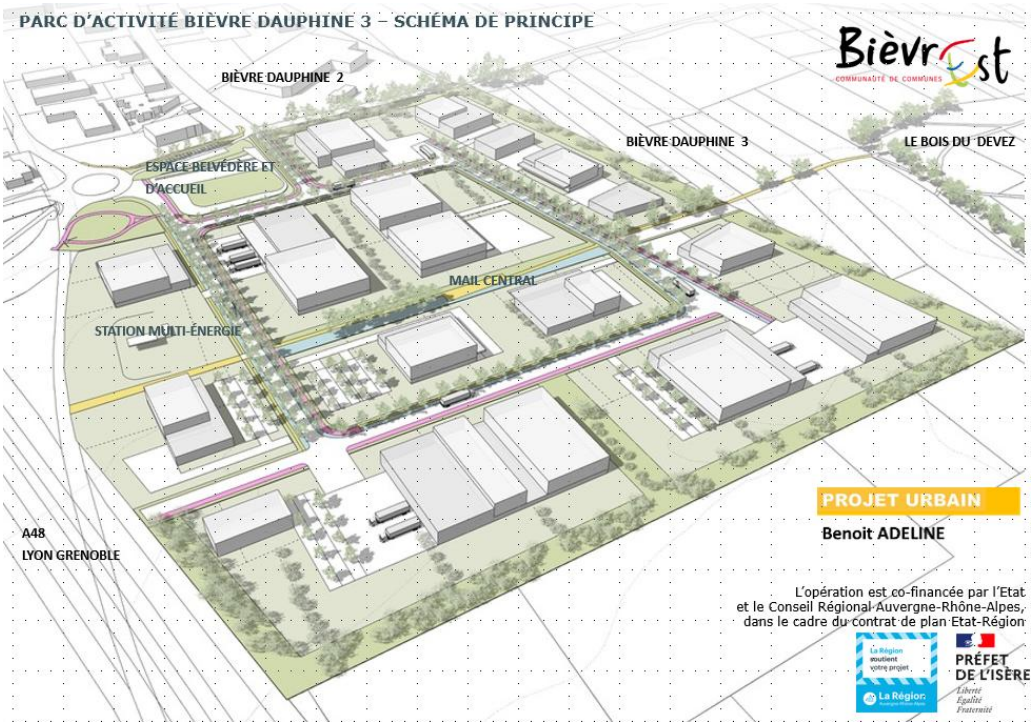
Appel à manifestation d'intérêt pour la conclusion d'un bail à construction sur un terrain à bâtir à vocation industrielle sur une parcelle située sur la commune d'Apprieu au sein de la ZAC Bièvre Dauphine 3

LOT 6-3



1 Contexte du projet 3
2 Objet de la consultation 3
3 Caractéristiques principales du bail à construction 4
4 Déroulement de la procédure 5
4.1. Principes de la procédure 5
4.2. Planning de l'AMI 5
4.3. Visite du site 5
4.4. Contenu du dossier de consultation 6
4.5. Contenu des candidatures 6
5 Contenu des offres de projet 7
6 Critères de sélection : 8
6.1. Présentation des candidatures 8
6.2. Conformité des projets 8
6.3. Analyse des propositions 8
7 Conditions d'envoi et de remise des propositions 8
7.1. Conditions de retrait du dossier de consultation 8
7.2. Format et transmission des candidatures et offres de projet 8
8 Renseignements complémentaires 9
9 Choix du candidat 9
10 Délai de validité des offres 9
11 Notification 9

1 Contexte du projet

La communauté de communes de Bièvre Est est un territoire d'articulation entre, situé à 30 min de la métropole grenobloise et 45 min de l'entrée est de la métropole lyonnaise, grâce à un accès direct à l'autoroute A48.

Cette situation géographique explique le dynamisme du territoire qui comporte encore des capacités de développement économique, notamment identifiées par le SCoT de la région grenobloise.

Compte tenu du rythme de commercialisation du Parc d'activité Bièvre Dauphine 2, les élus de Bièvre Est ont, dès 2017, engagé les démarches pour aménager une nouvelle phase du Parc d'activité Bièvre Dauphine 3.

Les objectifs :

- proposer des terrains industriels sur le secteur, dans la continuité de l'existant,
- conserver la dynamique d'implantation économique du secteur,
- contribuer au renforcement de l'attractivité du territoire en optimisant les équipements publics déjà réalisés en matière de desserte.

A travers Bièvre Dauphine 3, la Communauté de Communes Bièvre Est souhaite plus particulièrement :

- Créer une offre de foncier adaptée à l'évolution des attentes des entreprises et de la collectivité (optimisation du foncier, qualité d'aménagement...) ;
- Créer du lien multimodal et paysager entre l'extension et l'existant ;
- Renforcer l'approche qualitative des zones économiques : espaces verts et publics offrant un cadre de travail agréable, développement les énergies renouvelables, développement des alternatives à l'auto-solo, etc. ;
- Créer du lien avec l'espace économique Bièvre Dauphine Ouest sur Rives ;
- Ne pas aggraver la fluidité du trafic en limitant les déplacements pendulaires ;
- Travailler plus qualitativement la façade autoroutière ;
- Proposer une offre de modes doux mutualisée.

La ZAC Bièvre Dauphine 3, située sur le territoire de la commune d'Apprieu, est établie sur une superficie de 19,40 hectares. Elle est destinée à accueillir une programmation d'activités industrielles et de services d'une surface de plancher maximum de 101 400 m².

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par la délibération n° 2022-09-13 du Conseil Communautaire en date du 19 septembre 2022.

L'utilité publique du projet d'aménagement a été actée par l'arrêté du préfet de l'Isère 28-2023-07-13-00005 du 13 juillet 2023, précisant en son article 2 que « *L'opération consiste en la création d'une ZAC sur le territoire de la Commune d'Apprieu, dans la continuité de l'espace économique déjà existant. Se déployant sur une surface de 19,4 hectares, cet aménagement a pour vocation d'accueillir des activités industrielles et tertiaires afin de compléter l'offre économique du territoire. Outre la création des lots destinés à l'installation des entreprises, le projet prévoit notamment des voiries, des cheminements doux et des places de stationnement* ».

2 Objet de la consultation

Un opérateur a formalisé son intérêt pour faire édifier sur une parcelle de terrain à bâtir d'environ 1,5 hectare, un bâtiment à usage industriel.

La parcelle correspond au lot 6-3 dont le plan provisoire figure en annexe.

La communauté de communes, qui envisage de faire droit à cette demande, souhaite permettre aux opérateurs intéressés de se manifester le cas échéant pour exposer leur projet sur le terrain que la communauté de communes souhaite mettre à bail.

Le présent appel à projet a donc pour objet la valorisation de ce terrain à bâtir par un opérateur économique dans le cadre de la conclusion d'un bail à construction.

Cet opérateur devra justifier d'une expérience réussie dans l'implantation de ce type de bâtiment industriel. La communauté de communes accordera une attention particulière à l'insertion du projet dans les objectifs de la ZAC Bièvre Dauphine 3 ainsi qu'à sa cohérence avec la vocation du tènement.

3 Caractéristiques principales du bail à construction

L'opérateur retenu exploitera le lot 6-3 d'environ 1,5 hectare, objet du présent appel à manifestation d'intérêt, dans le cadre d'un bail à construction dont les caractéristiques principales - susceptibles d'évoluer de manière non substantielle jusqu'à la signature du contrat, sont les suivantes :

	Bail à construction
Durée	Soixante-dix ans (70) à compter du jour de la signature de l'acte authentique réitérant les termes du bail à construction.
Valeur du foncier	65€/m²
Loyer	Il est envisagé que la redevance soit composée des deux éléments suivants : - un canon compris entre 25% et 40% du montant total de la redevance ; - des annuités à verser sur une durée de trente ans (ajustable en fonction du projet). En tout état de cause, le loyer devra être compatible avec l'avis de la Direction immobilière de l'Etat.
Indexation	Annuelle sur la base de l'Indice du Coût de la Construction de l'INSEE.
Clause d'affectation	L'opérateur devra obligatoirement affecter le bien à un usage industriel par l'édification, sur le terrain loué, d'un bâtiment à usage industriel et/ou productif, d'une emprise au sol minimale de 50%. L'opérateur aura à sa charge l'aménagement intérieur et extérieur du bâtiment. Toute activité de commerce, de service ou de logistique pure sera strictement interdite par le bail.
Caractéristiques techniques et urbanistiques de la construction projetée	Le projet devra être conforme au cahier des charges de cession des terrains ainsi qu'aux prescriptions architecturales, paysagères et environnementales applicables. Il devra être compatible avec le PLUi de Bièvre Est.
Délai de réalisation des travaux	Achèvement des constructions projetées et des éléments d'infrastructure et d'équipement au plus tard dans les trois ans qui suivront la signature de l'acte authentique

Conditions suspensives	Obtention d'un financement par le bénéficiaire sous réserve du respect des conditions fixées par le bail Obtention d'un permis de construire sous réserve du respect des conditions fixées par le bail
Prorogation	Aucune prorogation par tacite reconduction
Terme du contrat	Remise en état des lieux sauf accord de la personne publique
Clause résolutoire	En cas de faute grave tels que défaut de paiement par le preneur du loyer, le non-respect par le preneur de son engagement de construire dans les conditions prévues par le bail

4 Déroulement de la procédure

4.1. Principes de la procédure

La présente procédure est mise en œuvre en application de l'article 12 de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil, du 12 décembre 2006, relative aux services dans le marché intérieur. Cette procédure ouverte et non formalisée est organisée de la manière exposée ci-après :

- Les candidats présenteront simultanément les pièces relatives à la candidature et les pièces relatives aux offres de projet.
- La communauté de communes se réserve la possibilité d'attribuer le contrat sur la seule base de l'offre de projet initialement remise.
- La communauté de communes n'envisage pas de négociations avec les opérateurs préalablement à la sélection d'une offre de projet. Elle se réserve le cas échéant la possibilité d'ouvrir des négociations avec les candidats retenus pour négocier, si cela s'avérait nécessaire.
- Une mise au point des documents contractuels, et notamment du contrat de bail, sera réalisée avec l'Opérateur pressenti.

4.2. Planning de l'AMI

A titre indicatif, le planning envisagé pour le présent appel à manifestation d'intérêt est le suivant :

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 24 février 2026
- Remise des dossiers de candidature et des offres de projets : jeudi 5 mars 2026 à 18h
- Choix du candidat : mi-mars
- Délibération du conseil communautaire : second trimestre 2026
- Finalisation de la promesse de bail : second semestre 2026

4.3. Visite du site

Une visite de site sera organisée sur rendez-vous pour les opérateurs intéressés entre le lancement de l'AMI et la date limite de remise des candidatures.

La visite n'est toutefois pas obligatoire pour répondre à la consultation.

Pour solliciter un rendez-vous, les candidats en feront la demande par courrier électronique à l'adresse suivante : economie@cc-bievre-est.fr.

4.4. Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- Le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt ;
- Les plans du site et de localisation de la parcelle
- Les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

4.5. Contenu des candidatures

La candidature permet d'apprécier les capacités juridiques, financières et techniques du candidat. Elle permet en outre d'apprécier l'expérience du candidat. Les candidats remettront un dossier comportant les pièces ci-dessous énumérées.

Le candidat produira les documents suivants et pourra utilement utiliser les formulaires (DC1, DC2) disponibles sur le site https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat :

- Une lettre de candidature signée par une personne ayant autorité pour engager la société candidate ou le groupement, ainsi que, le cas échéant, l'habilitation du mandataire par les membres du groupement ;
- Une déclaration sur l'honneur que le candidat n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité ; le cas échéant, la copie du ou des jugements si le candidat se trouve en situation de redressement judiciaire ;
- Une attestation sur l'honneur justifiant :
    - que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales. En ce qui concerne les impôts, taxes et cotisations sociales pour lesquels la délivrance d'un certificat ne serait pas prévue, le candidat fait, sous sa propre responsabilité, une déclaration sur l'honneur dûment datée et signée ;
    - que les candidats n'ont pas fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire, pour les infractions visées aux articles L. 8221-1, L. 8231-1, L. 8241-1 et L. 8251-1 du code du travail ;
- Tout document attestant que la situation du candidat est conforme aux obligations visées par les articles L5212-1 à L5212-4 du code du travail ;
- Le numéro unique d'identification du candidat délivré par l'INSEE (tel que notamment numéro SIREN, numéro SIRET, code APE, numéro de TVA intracommunautaire, numéro EORI, Registre du Commerce et des Sociétés, immatriculation au Répertoire des Métiers, ou numéro d'immatriculation au Registre Spécial des EIRL) permettant d'accéder aux informations pertinentes par le biais d'un système électronique ;
- L'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité pour l'activité envisagée ;
- Une présentation du candidat :
    - Actionnariat et structure :
        - Statuts ou projets de statuts ;
        - Identités des actionnaires ou des gérants
    - Moyens techniques et financiers :
        - Chiffre d'affaires global des trois dernières années d'exercices, en identifiant la part du chiffre d'affaires pour des prestations similaires en détaillant la part correspondant aux activités industrielles et de production si elle diffère ;
        - Organigramme de la structure
        - Le fonctionnement de l'entreprise, ses marchés, son historique et ses projets de développement

En cas de groupement, les pièces devront être fournies par chaque membre du groupement, à l'exception de la lettre de candidature remise en un seul exemplaire.

5 Contenu des offres de projet

Les candidats remettront un dossier complet comportant les pièces suivantes :

- **Une note d'intention** (2 page maximum) comprenant *a minima* :
  - Présentation du candidat (structure, activité, équipe) et de ses motivations à présenter une offre ;
  - Démonstration de la compréhension des enjeux du territoire et de la philosophie du projet explicitant les moyens envisagés pour participer au développement économique et industriel du territoire ;
  - Présentation du projet ;

- **Un mémoire technique** (5 pages maximum) comprenant *a minima* :
  - Partie technique :
    - Description des caractéristiques de la construction projetée (surface, fonctionnalités, usages…) et des équipements techniques envisagés ;
    - Un avant-projet architectural (orientations retenues, volumétrie, intégration, matériaux…) ;
    - la démarche de qualité environnementale envisagée ;
    - Le nombre d'emplois projetés à 3 ans à compter de l'achèvement de l'ouvrage.

  - Partie financière :
    - loyer proposé pour la location du terrain (loyer annuel et canon). Le candidat peut optimiser le loyer présenté au point 3.
    - présentation de la solidité financière du candidat incluant les garanties financières;
    - les trois derniers bilans et compte de résultats (le cas échéant consolidés) du candidat ;
    - présentation du mode de financement envisagé pour la prise à bail et la réalisation de la construction ;

  - Moyens humains :
    - Présentation de l'équipe projet et composition du groupement le cas échéant reprenant le rôle et les fonctions de chacun ;
    - Désignation du mandataire du groupement qui signera les actes et engagera juridiquement le groupement.

  - Le calendrier : description et phasage des différentes phases d'études, administratives et de travaux avec date prévisionnelle d'achèvement des travaux conformément au délai prévu ;

- **Une synthèse** (1 page maximum) ;

Ce dossier a vocation à être annexé au futur bail.

6 Critères de sélection :

6.1. Présentation des candidatures

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation, pour évaluer leur situation juridique ainsi que leurs capacités professionnelles, techniques et financières.

6.2. Conformité des projets

Les offres de projets reçues peuvent faire l'objet d'un rejet :

- Si elles apportent une réponse sans rapport avec l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt et qui peut en conséquence être assimilée à une absence de projet ;
- Si tout en entrant dans l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt, elles sont incomplètes ou ne respectent pas les exigences formulées dans les documents de l'appel à manifestation d'intérêt ;
- Si les conditions qui sont prévues pour leur exécution méconnaissent la législation en vigueur.

6.3. Analyse des propositions

Les offres de projets des candidats seront analysées après analyse des critères suivants :

Critère 1	Pertinence globale du projet envisagée et qualité technico-économique de la proposition	80%
Critère 2	Pertinence et qualité financière de la proposition dont le montant du loyer proposé (canon et loyer annuel)	20%

7 Conditions d'envoi et de remise des propositions

7.1. Conditions de retrait du dossier de consultation

Le dossier de consultation est remis gratuitement à tout candidat sur le site internet de la communauté de communes www.bievre-est.fr et sur demande à l'adresse mail suivante : **economie@cc-bievre-est.fr**.

7.2. Format et transmission des candidatures et offres de projet

Les candidats transmettent leur candidature et leur offre de projet (dont le contenu est décrit ci-dessus aux articles 6 et 7) uniquement par voie dématérialisée, par l'intermédiaire d'un lien avec téléchargement du dossier par le biais d'un portail de transfert de fichiers (swissTransfer, grosfichier.fr, etc., à l'exclusion de wetransfer) obligatoirement aux deux adresses suivantes :

- economie@cc-bievre-est.fr
- nicolas.sielanczyk@cc-bievre-est.fr

Avec pour objet : « AMI PARCELLE LOT 6-3 »

L'adresse mail de l'expéditeur sera utilisée à des fins de communication et devra être valide et non générique.

Le dossier complet devra avoir été reçu avant le 5 mars 2026 à 18h.

Les dossiers reçus après cette date limite seront rejetés.

8 Renseignements complémentaires

Pour obtenir des renseignements complémentaires éventuellement nécessaires à la rédaction de leur offre, les candidats pourront adresser une demande au plus tard le 15 février à 12h00.
Devra être adressé conjointement aux adresses électroniques suivantes :

- economie@cc-bievre-est.fr
- nicolas.sielanczyk@cc-bievre-est.fr

Avec pour objet : « AMI PARCELLE lot 6-3»

La communauté de communes y répondra par écrit au plus tard le 3 mars 2026.

9 Choix du candidat

Un classement des projets sera établi sur la base des critères ci-avant et le choix du candidat sera effectué par un jury composé notamment d'élus de la collectivité.

Il est précisé que l'exécutif se réserve toutefois le droit de ne pas donner suite à la procédure pour des motifs d'intérêt général ou s'il considère que les conditions juridiques, économiques, techniques et financières ne sont pas réunies.

10 Délai de validité des offres

Les offres de projet sont valables dans un délai de 120 jours à compter de la date limite de remise des offres.

11 Notification

Les candidats fourniront avec leurs dossiers de candidature une adresse électronique régulièrement consultée et habilitée à recevoir les notifications de rejet ou d'acceptation de leur candidature à l'appel à manifestation d'intérêt.