



# Pays de Mortagne

**Règlement de l'appel à manifestation d'intérêt corrigé :**

*(modifications apportées en page 6 du présent document)*

**Construction d'un village d'artisans  
au sein de la ZAE du  
Chiron de la Roche à Chanverrie**



Date de limite de dépôt des dossiers  
de candidature :

**Le 31 janvier 2025 à 12h**

## Table des matières

|  |   |
|--|---|
| <b>Préambule</b> .....   | 3 |
| <b>Article 1 – Objectif de l’appel à manifestation d’intérêt (AMI)</b> ..... | 5 |
| <b>Article 2 – Organismes éligibles</b> .....                                | 5 |
| <b>Article 3 – Lieu de réalisation</b> .....                                 | 5 |
| <b>Article 4 – Critères de sélections et pièces à fournir</b> .....          | 7 |
| <b>Article 5 – Modalités de cession du terrain</b> .....                     | 8 |
| <b>Article 6 – Calendrier et modalités de réponse</b> .....                  | 8 |
| <b>Article 7 – Annexes</b> .....   | 8 |

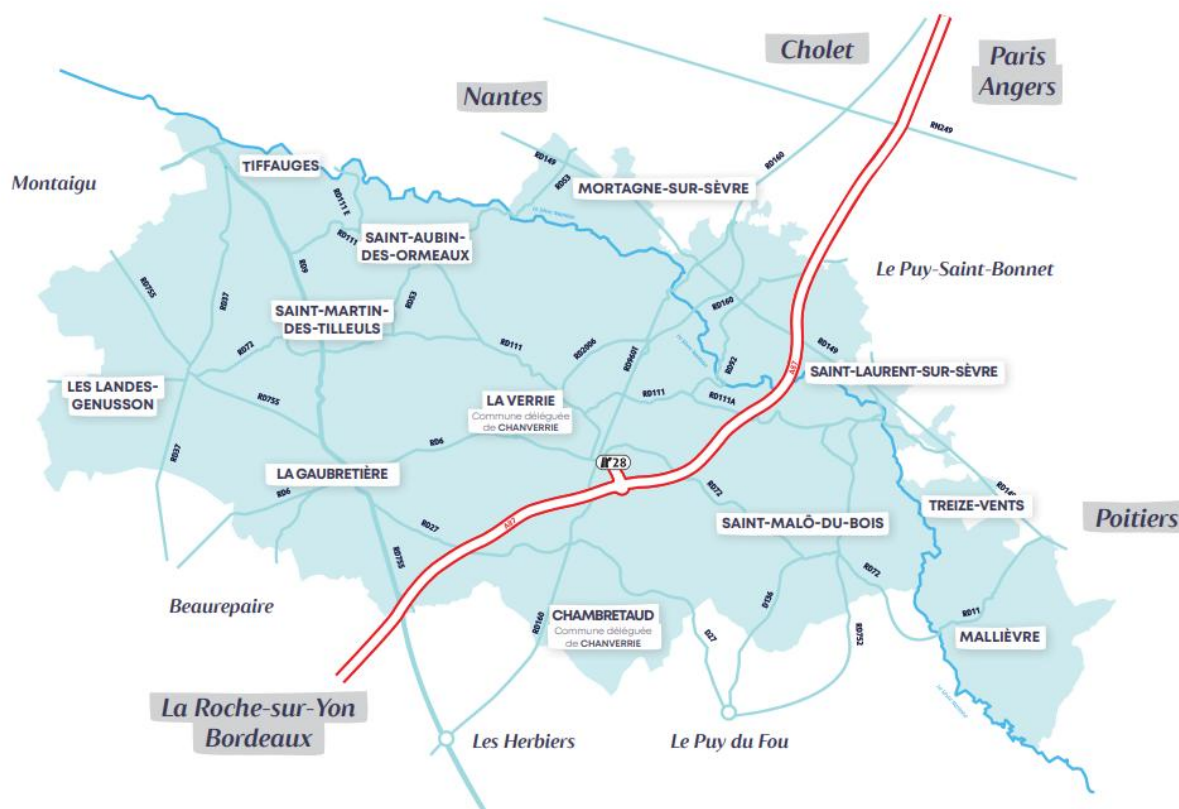
## Préambule

Le Pays de Mortagne constitue un pôle économique majeur du bocage vendéen. Le territoire est reconnu pour son dynamisme économique qui en fait notamment un bassin d'emploi très attractif, en témoignent les chiffres clés suivants (données 2022, sources INSEE, BODACC et Pôle Emploi) :

- Plus de 2 400 établissements économiques, répartis de la manière suivante par tranche effectif :
  - o 1790 établissements sans salarié,
  - o 475 établissements entre 1 et 9 salariés,
  - o 52 établissements entre 10 et 19 salariés,
  - o 42 établissements entre 20 et 49 salariés,
  - o 15 établissements entre 50 et 99 salariés,
  - o 16 établissements avec plus de 100 salariés,
  
- 9 620 emplois privés répartis de la manière suivante par secteur d'activité :
  - o 43 % dans l'industrie,
  - o 15 % dans le transport et la logistique,
  - o 13 % dans les services,
  - o 10 % dans la construction,
  - o 8 % dans le commerce,
  - o 5 % dans l'agriculture,
  - o 3 % dans l'hébergement et la restauration,
  - o 3 % dans la santé et l'enseignement
  
- Un taux de chômage très bas à l'échelle du bassin d'emploi de 3,3 % pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022,
  
- 230 créations d'entreprises sur l'année de référence,

Ce dynamisme économique est notamment dû aux nombreuses entreprises historiques solidement ancrées sur le territoire, qui ont favorisé le développement de plusieurs fleurons de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat (par exemple : COGELEC, DACHSER, DENIS INDUSTRIE, DELANCHY, LUCAS G, MCCP, O'GUSTE, RAUTUREAU TRANSPORTS, SIDEL, SMURFIT KAPPA, SIB, SOVERISO, SVPM, BERTO, LA BOULANGERE...).

Le dynamisme économique local est également favorisé par la très bonne accessibilité du territoire. En effet, le territoire est traversé par l'A87 ainsi que la RD 160 Cholet – Les Herbiers ainsi que par sa situation stratégique au carrefour de la Vendée, du Maine-et-Loire et des Deux-Sèvres.



Il repose également sur l'offre de services et le cadre de vie du territoire. On peut notamment citer la présence de services variés et complémentaires pour la garde d'enfants (5 micro-crèches, 1 multi-accueil, 11 maisons d'assistantes maternelles et environ 180 assistantes maternelles), des établissements scolaires pour tous les âges (des écoles maternelles et élémentaires, 3 collèges, 1 lycée et un établissement d'enseignement supérieur), des établissements et des professionnels de santé (3 maisons de santé intercommunales, 1 laboratoire d'analyse, 8 pharmacies et plus d'une centaine de professionnels de santé) et une offre commerciale diversifiée avec plus de 90 commerçants sur le territoire.

Le Pays de Mortagne est également traversé par la vallée de la Sèvre Nantaise, il est touristiquement idéalement localisé, car situé à quelques kilomètres du Puy du Fou, élu meilleur parc d'attraction au Monde.

Le territoire est doté de sites touristiques majeurs, tels que le Château de Tiffauges, (premier site touristique culturel de la Vendée, 60.000 visiteurs/an), le Chemin de Fer de la Vendée (20.000 visiteurs/an), La Cité des Oiseaux (12.000 visiteurs/an) et Vendée Vitrail (3.000 visiteurs/an).

Le Pays de Mortagne a engagé depuis plusieurs années des actions en matière d'environnement et de développement durable, offrant un contexte particulièrement favorable à des projets d'écologie industrielle (EIT).

L'économie circulaire est un des axes prioritaires de la collectivité, et les thématiques de la feuille de route développement durable rejoignent celles de l'écologie industrielle territoriale. Elle est donc apparue comme un sujet à intégrer dans les projets de la collectivité. Le Pays de Mortagne est riche d'un tissu économique dense et d'un club d'entreprises favorisant les échanges. Un lien de confiance entre les acteurs économiques et la collectivité permet d'envisager l'EIT comme un levier d'animation économique et d'innovation.

## **Article 1 – Objectif de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)**

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique approuvée en septembre 2022, le Pays de Mortagne a identifié comme action prioritaire la réalisation d'un village d'artisans, avec pour objectifs de :

- Répondre aux demandes d'entreprises artisanales locales,
- Densifier et optimiser les surfaces économiques,
- Mutualiser les aménagements et équipements,
- Mettre en valeur des savoir-faire constructifs à travers la conception et la construction d'immobilier à faible impact environnemental

Pour cela, le Pays de Mortagne a identifié un terrain privilégié pour l'accueil de ce projet. A l'issue de cet AMI, le Pays de Mortagne envisage de céder ledit terrain présenté ci-dessous, à un opérateur qui sera le maître d'ouvrage de ce projet.

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) doit permettre au Pays de Mortagne d'identifier et de sélectionner un opérateur en capacité de concevoir, construire et commercialiser à la vente et/ou à la location un village d'entreprises sur la ZAE du Chiron de la Roche à Chanverrie, tout en répondant aux objectifs de la Communauté de Communes cités ci-dessus.

Cette procédure, ad hoc, est exclue du champ d'application du Code de la Commande Publique (émergence d'un projet dont l'initiative et le contenu dépendent de l'opérateur retenu, tout en répondant à un objectif d'intérêt général).

## **Article 2 – Organismes éligibles**

L'AMI est ouvert aux opérateurs d'immobiliers d'entreprises.

## **Article 3 – Lieu de réalisation**

La ZAE du Chiron de la Roche est située sur la Commune de Chanverrie (La Verrie), en bord de RD 160 Cholet – Les Herbiers et à proximité de l'échangeur 28 de l'A87.

Le terrain, situé le long de la RD 160, bénéficiera donc d'une accessibilité et d'une visibilité idéales.

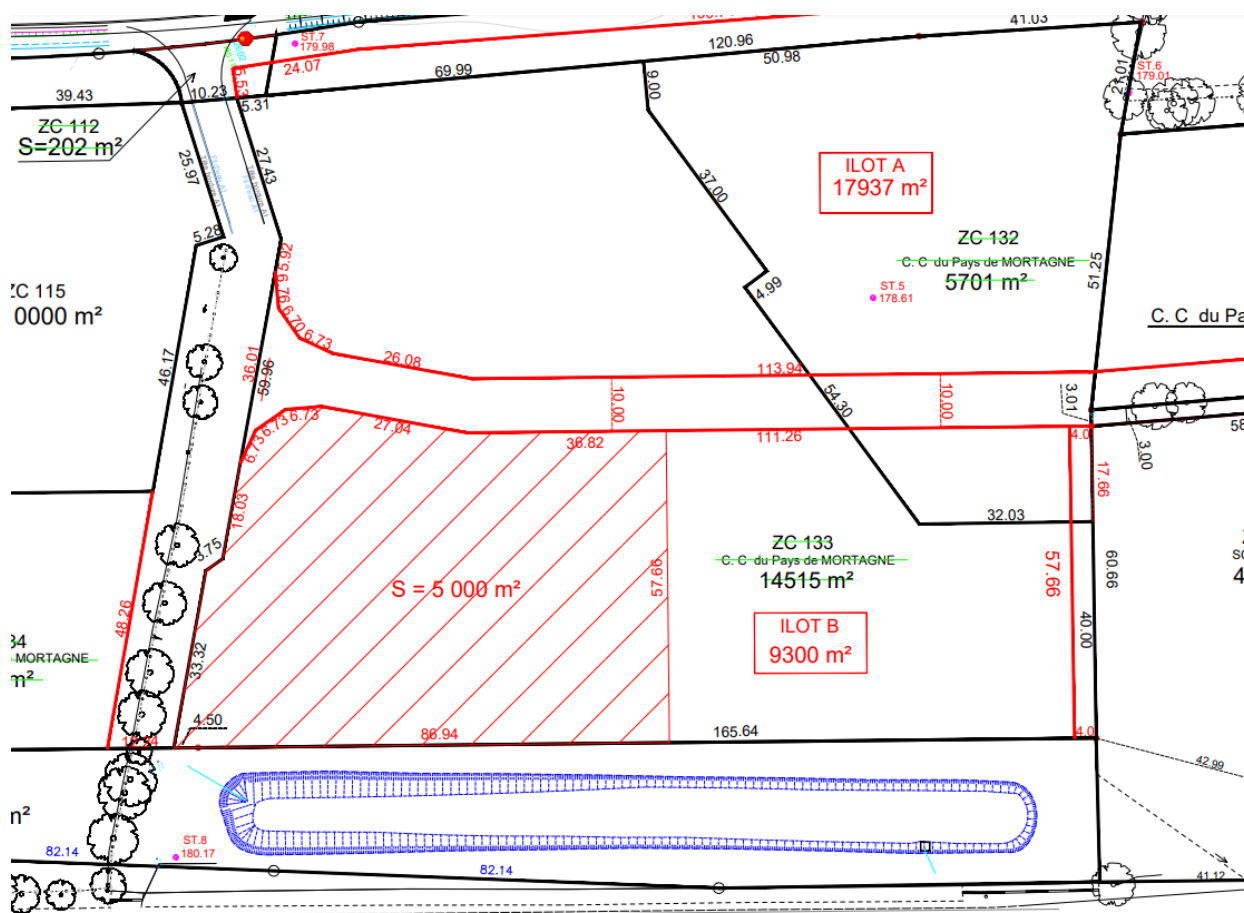
Il est à noter que la RD 160 comptabilise environ 12 000 passages de véhicules par jour.



La surface du terrain identifié est d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, cette surface sera précisée après bornage du terrain et pourra être réduite en fonction du besoin du candidat.

Le périmètre réservé pour cet appel à manifestation d'intérêt est celui d'un terrain d'une surface d'environ 5 000 m<sup>2</sup> sur un îlot plus conséquent d'une surface totale de 9 300 m<sup>2</sup> (cf. plan présent en page 7 du cahier des charges de l'AMI).

Ainsi, et si certains porteurs de projet souhaitent étudier la réalisation d'un programme sur l'ensemble de cet îlot de 9300 m<sup>2</sup>, la Communauté de Communes étudiera leur proposition.



#### Article 4 – Critères de sélections et pièces à fournir

Les candidats devront présenter :

- La présentation du candidat et de ses éventuels partenaires, le montage proposé ainsi que les références et capacités techniques en immobilier d'entreprises ;
- Le programme détaillé de son projet et un plan masse indicatif,
- L'estimation financière du projet et le montage financier de l'opération,
- Une note précisant les moyens qu'il entend mettre en œuvre pour se rapprocher des enjeux présentés dans cet AMI.
- Les conditions d'acquisition des cellules artisanales : vente ou location ;
- Montant et mode de financement des investissements prévus avec le niveau de pré-commercialisation ;
- Niveau de livraison des cellules/ateliers et mode de commercialisation du programme ;
- Le planning estimatif de l'opération

Un comité technique se réunira pour présélectionner 2 à 5 candidats.

A l'issue de cette sélection, une audition devant un jury sélectionnera les meilleurs projets. Le comité choisira librement, la proposition qu'il jugera la plus intéressante.

L'analyse des projets se fera en fonction des critères suivants qui sont détaillés et pondérés comme suit :

- Capacité du projet à répondre aux objectifs de l'AMI et notamment l'optimisation du foncier : 30 %
- Qualité architecturale, intégration du projet dans son environnement et performance environnementale du bâti : 25 %
- Prix de vente ou de location de l'offre immobilière : 25 %
- Planning de réalisation du projet : 20 %

### **Article 5 – Modalités de cession du terrain**

Le terrain sera cédé au prix de 24 € HT / m<sup>2</sup> au candidat qui sera retenu.

L'annexe du cahier des charges de cession des terrains précisent les prestations qui seront dues par le lotisseur (Pays de Mortagne) et celles qui seront réalisées par l'acquéreur.

### **Article 6 – Calendrier prévisionnel et modalités de réponse**

- Début de la consultation : 23 octobre 2024
- Date limite de dépôt des dossiers de candidature : 31 janvier 2025 à 12h00
- Audition des candidats retenus : 10 février 2025 après-midi
- Réponse apportée au candidat retenu : à partir du 28 février 2025
- Signature d'une promesse de vente : à partir du 28 février 2025

Les dossiers peuvent être déposés :

- Sur la plateforme « Marchés sécurisés »  
Objet : Réponse CC 2024 950 « AMI Village d'artisans ».

### **Article 7 – Annexes**

- Permis d'aménager de la ZAE du Chiron de la Roche,
- Cahier des charges de cession de terrain,
- Règlement de la ZAE,
- Plan du terrain en version PDF.