

APPEL À PROJETS

« VILLAGE D'ENTREPRISES »

Réalisation d'un village d'entreprises sur l'extension de la Zone d'activités Beausoleil Nord (Sainte Pazanne)



Légende : vue aérienne de la zone d'activités de Beausoleil Nord (Sainte-Pazanne)

Présentation et règlement
de l'appel à projets

www.pornicagglo.fr

PORNIC
agglo
PAYS DE RETZ



Glossaire		P.3
Préambule	Contexte économique.....	P.4
	Objet de la consultation.....	P.5
	Périmètre de l'appel à projets.....	P.6
Lot de l'appel à projets	Objectifs généraux d'intérêt commun ambitionnés sur les lots.	P.7
	Lot : Extension Zone d'Activités Économique de Beausoleil Nord – Sainte-Pazanne	P.7
Modalités de l'appel à projets	Gouvernance.....	P.16
	Déroulé de la procédure.....	P.16
	Candidature et contenu de la réponse.....	P.16
	Calendrier indicatif.....	P.17
Critères de sélection		P.17
Remise des candidatures		P.18
Annexes		P.18

Optimisation foncière :

L'**optimisation foncière économique** consiste à valoriser une parcelle de manière à maximiser son potentiel d'accueil et/ou de développement d'activités économiques. Cette démarche repose sur l'analyse du rapport entre, d'une part, l'emprise au sol dans le cas d'opérations à vocation artisanale ou industrielle, ou la surface de plancher notamment pour les projets tertiaires, et, d'autre part, la surface totale de la parcelle. Aujourd'hui, dans le cadre d'un village d'artisans, une parcelle est considérée comme optimisée lorsque l'emprise bâtie représente environ 30 % de sa surface, ou que la surface de plancher atteint environ 40 % de celle-ci.

Mutualisation :

Mise en commun des espaces pour créer une densification, apporter des services complémentaires et faire émerger des synergies entre les activités profitant de cette mutualisation.

Village d'entreprises :

Le village d'entreprises désigne le regroupement de plusieurs entreprises au sein d'un même bâtiment ou d'un ensemble immobilier partagé. Ce concept permet d'optimiser l'utilisation du foncier disponible, de mutualiser certains services ou équipements, et de favoriser les synergies entre structures. Véritable levier de développement local, il accompagne la croissance des entreprises et contribue activement à la dynamique économique et à la création d'emplois sur le territoire.

Village tertiaire :

Le village tertiaire regroupe, au sein d'un même bâtiment, plusieurs entreprises du secteur des services. Ce type de structure se caractérise par la prédominance d'espaces de bureaux, complétés par des zones mutualisées et des services connexes (restauration, salles de réunion, etc.). Conçu selon un principe de modularité, le village tertiaire offre une grande souplesse d'aménagement, permettant aux entreprises d'ajuster leur surface de travail en fonction de l'évolution de leurs besoins. Il constitue ainsi un environnement propice au développement des activités tertiaires et à la collaboration interentreprises.

Village d'artisans :

Le village d'artisans regroupe, dans un même bâtiment, des entreprises artisanales et industrielles. Il se distingue par la présence majoritaire d'espaces dédiés aux ateliers et au stockage, spécifiquement adaptés aux besoins des artisans et des petites industries. Fondé sur un principe de modularité, ce type de village permet aux entreprises de structurer leur espace de travail selon les spécificités de leur activité. Il favorise ainsi un développement économique local ancré dans la production, la fabrication et les savoir-faire techniques.

Pornic Agglo Pays de Retz a adopté sa stratégie économique 2024-2028 afin de répondre aux enjeux actuels liés à la raréfaction du foncier économique disponible, ainsi qu'aux objectifs futurs de **zéro artificialisation**. À travers cette stratégie, l'intercommunalité entend promouvoir une vision du développement économique axée sur une **offre foncière plus performante, plus efficiente et plus durable** à destination des entreprises.

Cette orientation s'est notamment traduite par la mise en place de **villages d'entreprises** au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE), via un précédent **Appel à Projets**, mais également par des dynamiques privées initiées localement.

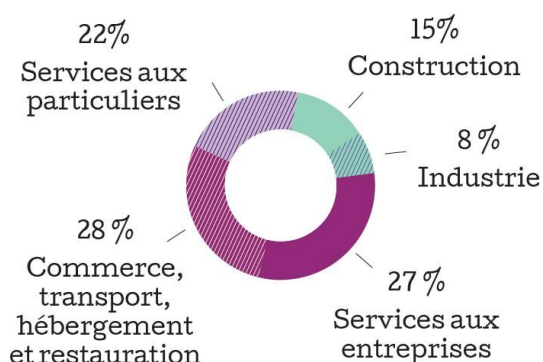
Le présent Appel à Projets s'inscrit dans la continuité de cette démarche, avec la proposition d'un nouveau site situé sur la commune de **Sainte-Pazanne**.

A) CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Un tissu économique intercommunal et communal dynamique face à une offre insuffisante de locaux professionnels.

Le territoire de la Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz (15 communes, 67 534 habitants 2021, soit +7% en 3 ans) **profite d'une situation stratégique à la croisée de Nantes Métropoles et de Saint-Nazaire**, ce qui lui confère une attractivité notable, se traduisant par un bassin d'emploi actif (10 919 emplois salariés privés 2021) impulsé par une **économie périurbaine, agricole et littorale**.

Des établissements économiques répartis



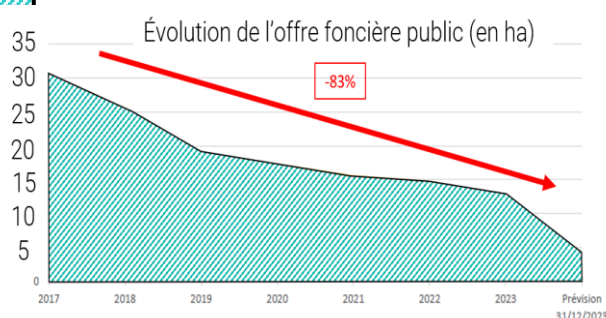
On estime à environ 6 426 (source fichier SIRENE 2021) le nombre d'établissements implantés sur le territoire de Pornic agglo Pays de Retz, toutefois, 85,6% de ces établissements comptent moins de 10 salariés et témoignent d'un tissu économique largement composé de très petites entreprises (TPE) et de petites et moyennes entreprises (PME).

La Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz a la charge de l'aménagement, l'entretien et la gestion de 27 Zones d'Activités Économiques à vocation artisanales, industrielles et commerciales (312 hectares à vocation économique dédiés au développement des entreprises) représentant **près de 20% de l'emploi total du territoire**.

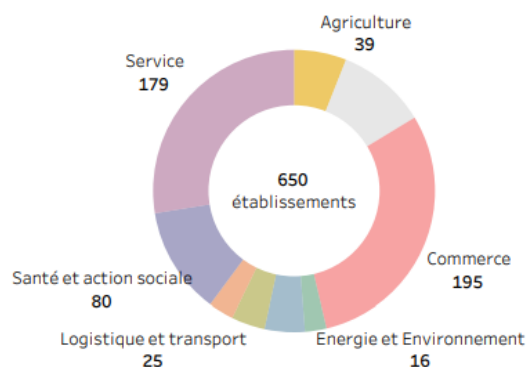
A travers l'accompagnement des entreprises assuré par le service développement économique, Pornic agglo Pays de Retz a mis en lumière à un double constat sur le territoire :

- **Une demande continue des entrepreneurs** pour s'installer ou se développer. Sur 2021-2023, le service développement économique a accompagné pas moins de 403 projets de recherche foncière et immobilière et/ou extension de site.
- **Une offre rare.** Ce traduisant par un marché d'immobilier d'entreprises neuf ou seconde main à destination des TPE/PME tendu à l'acquisition et une offre foncière économique publique limitée.

Présentation et règlement de l'appel à projets Villages



La Commune de Sainte-Pazanne, comptant **7 218 habitants en 2021** (+10 % en 10 ans) dispose d'un bassin d'emploi actif, avec **1 811 emplois salariés** dans le secteur privé recensés en 2021. Cette dynamique est issue de sa proximité directe avec la métropole Nantais et **soutenu par une économie périurbaine et agricole.**



On estime sur Sainte-Pazanne à **environ 650 le nombre d'établissements implantés**, dont environ 10% sont localisés dans les **deux Zones d'Activités Économique** (*Beausoleil Nord et Les Berthaudières*) et qui compose 21% de l'emploi de la commune.

L'offre foncière économique est **inexistante** sur la Commune de Sainte-Pazanne depuis 2016 suite à la fin de commercialisation des Zones d'Activités.

La demande sur le secteur est forte puisque le service développement économique a recensé sur la période 2018-2021 plus de **71 marques d'intérêts pour le secteur**. Principalement **des entreprises du BTP endogènes** mais également des **entreprises exogènes** au territoire notamment en provenance de Nantes Métropole.

Concernant le marché de l'immobilier, **l'offre locative est restreinte** à quelques petites surfaces ponctuellement (100-150m²) et **l'offre à l'acquisition est inexistante.**



B) OBJET DE LA CONSULTATION

Rappel : « Un appel à projet invitant les porteurs de projet immobilier à présenter le projet qu'ils pourraient réaliser sur une assiette foncière, en vue de la vente du terrain en question, ne rentre pas dans le champ de la commande publique » (*Source : Ministère du logement et de l'habitat durable*).

OBJECTIFS

L'appel à projets doit permettre à Pornic agglo Pays de Retz **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 le site identifié au sein de la Zone d'Activités Économique de Sainte-Pazanne.**

Le présent document s'attachera à présenter les ambitions de l'intercommunalité en ce qui concerne l'utilisation du site identifié, tout en apportant des informations techniques, juridiques et administratives relatives aux modalités de l'appel à projet.

CIBLE

L'appel à projets est ouvert aux opérateurs d'immobiliers d'entreprises.

CONSTITUTION DU LOT

Dans cet appel à projet sera présenté un site nommé « lot » pouvant accueillir un village d'entreprises « hybride » c'est-à-dire mélangeant cellules à vocation artisanat et tertiaire

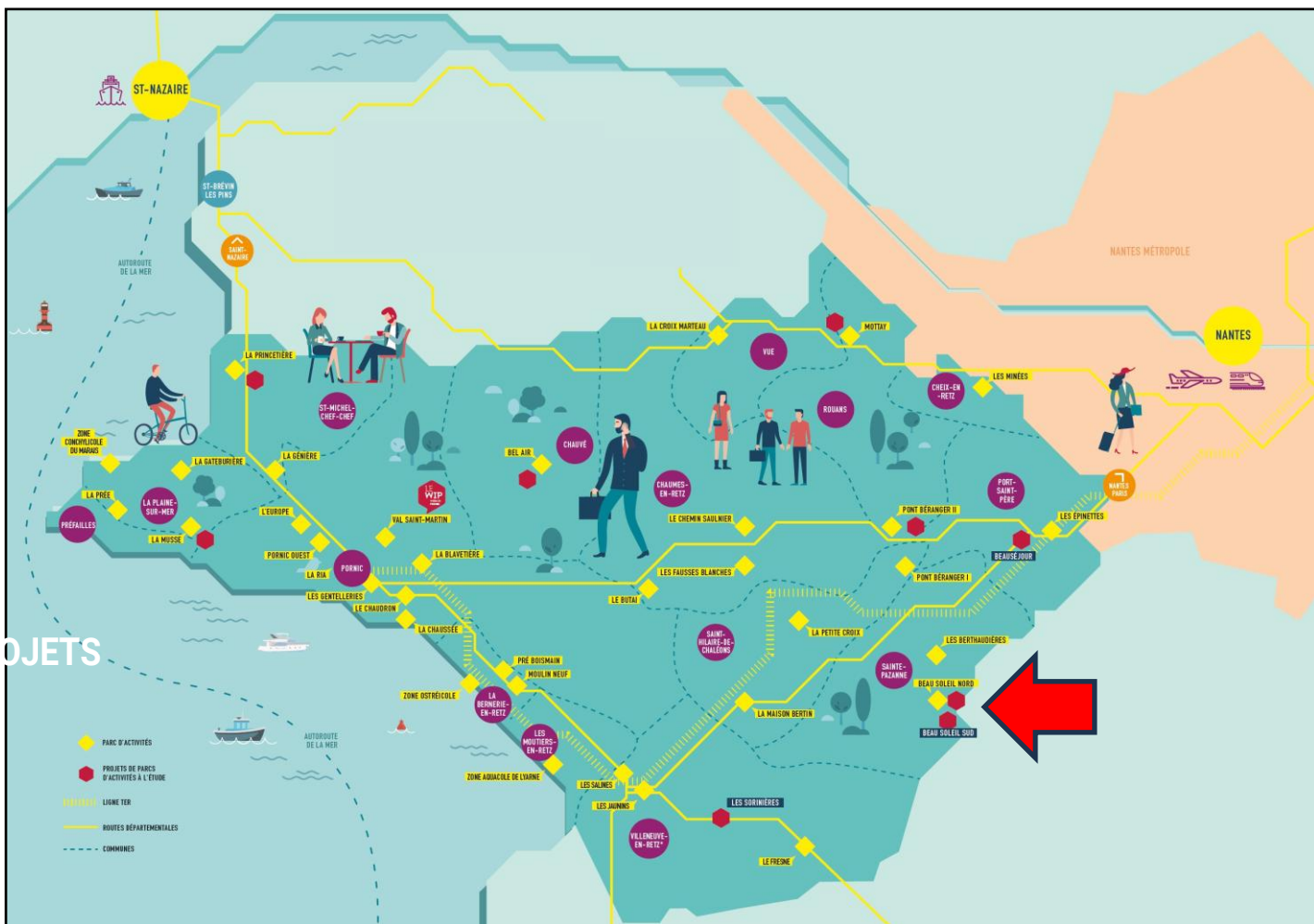
- **Lot « Extension Beausoleil Nord »** – conception, réalisation et commercialisation d'un **village hybride Artisanat/tertiaire** sur le site identifié de l'extension de la Zone d'Activités de Beausoleil Nord sur la Commune de Sainte-Pazanne.

Pour le **Lot « Extension Beausoleil Nord »** seront annexés **au moins trois documents** qui devront faire l'objet d'une **lecture attentive par les opérateurs** :

- L'extrait du règlement de zonage en vigueur,
- La fiche de lot du bien,
- Le règlement de lotissement

Pour le « Lot », l'opérateur choisi à l'issue de la consultation s'engagera à signer, selon le site et le propriétaire une promesse synallagmatique de bail emphytéotique sur le bien, à conclure avec le propriétaire concerné, dans les conditions usuelles.

C) PÉRIMETRE DE L'APPEL A PROJET



A) LES GRANDS OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'INTÉRÊT COMMUN AMBITIONNÉS

- Encourager l'entrepreneuriat local et l'accueil de nouvelles entreprises endogènes/exogènes à travers la confirmation d'une offre nouvelle à l'acquisition rare sur le territoire ;
- Répondre aux enjeux d'optimisation et de densification face au défi de la raréfaction de l'offre foncière notamment à travers l'optimisation « verticale » des bâtiments ;
- Dynamiser les Zones d'Activités Économiques grâce à une vision innovante et pédagogique de mutualisation des espaces initiateurs de synergie entre les entreprises notamment à travers la cohabitation d'activités artisanales et tertiaire « hybridité » ;
- Mettre en valeur des savoir-faire constructifs à travers la conception et la construction d'immobilier à faible impact environnemental intégrant notamment la réglementation environnementale des bâtiments neufs 2020 (RE 2020).

B) LOT « Extension Beausoleil Nord » (5 389 m²) Sainte-Pazanne– Village hybride « Artisanat / tertiaire »

PRÉSENTATION

La Zone d'Activités de Beausoleil Nord à Sainte-Pazanne, ainsi que son extension, bénéficie d'un environnement propice au développement économique.

- Idéalement située aux portes de la Métropole Nantaise, la zone bénéficie d'une accessibilité optimale grâce à sa proximité immédiate avec l'axe structurant RD758, qui permet de rejoindre le centre de Nantes en seulement 30 minutes via la RD751.
- En entrée de ville de Sainte-Pazanne, elle profite également d'une excellente visibilité : plus de 12 900 véhicules par jour (source : data.loire-atlantique, 2015) circulent sur la RD758, offrant une vitrine remarquable à votre activité.
- La localisation offre en outre une connexion directe à la gare SNCF de Sainte-Pazanne, avec des liaisons régulières vers Nantes, ainsi qu'un accès immédiat aux commerces de proximité et aux services du centre-ville.



Fiche d'identité	
Surface de ZAE (en m²)	48 800 m²
Vocation principale	Artisanale / Industrielle
Date création ZAE	2003
Nombre d'entreprises*	32
Effectifs 2021**	190

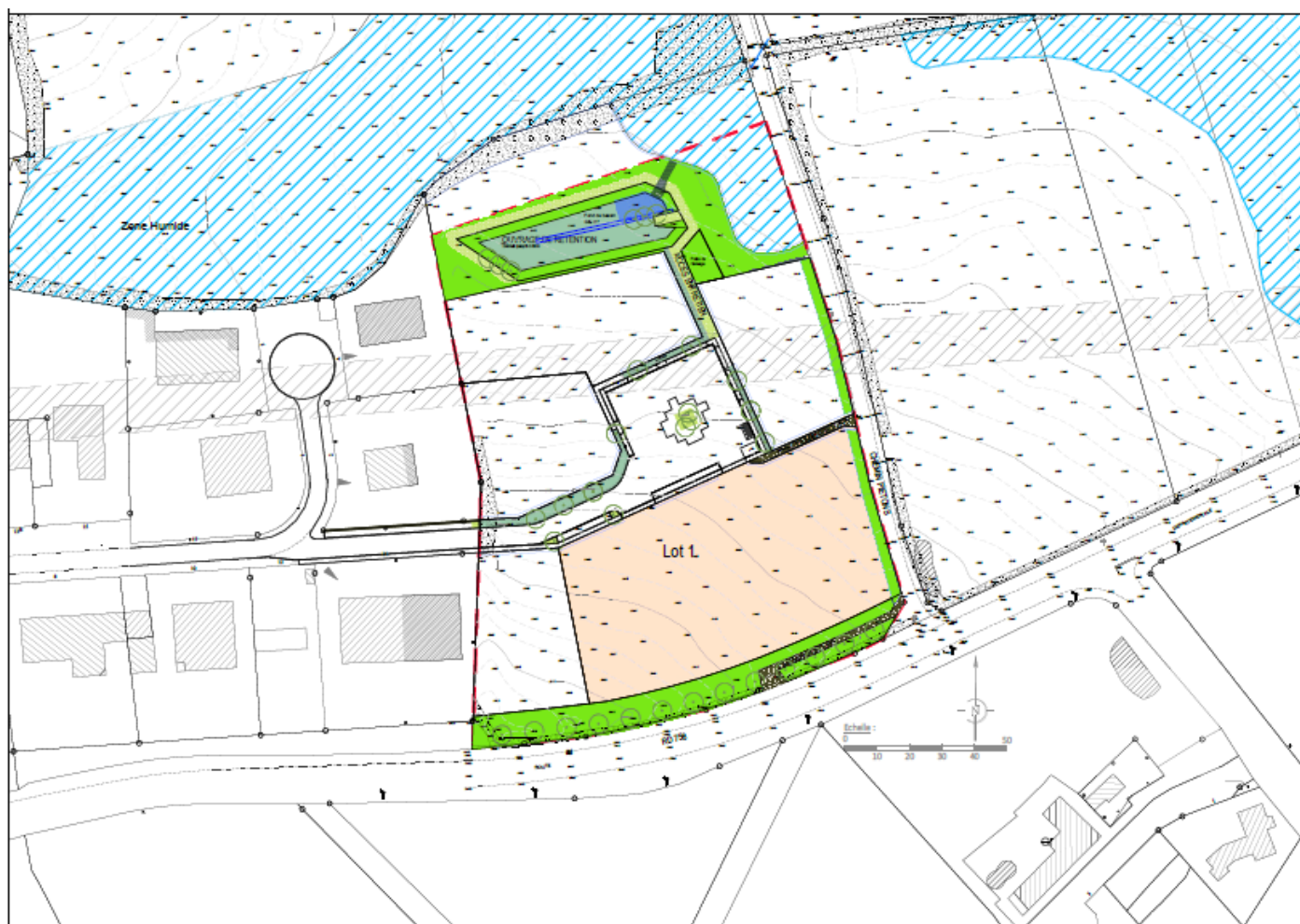
Proximité RD 758 – Proche
RD751(Pornic/Nantes)
St-Nazaire : 50 minutes
Aéroport Nantes : 20 minutes
Nantes : 30 minutes

Historiquement, la Zone d'Activités de Beausoleil Nord a été aménagée par l'ancienne Communauté de Commune Cœur Pays de Retz en 2003 avec une fin de commercialisation en 2010.

Dans le prolongement de sa stratégie de développement économique, la **Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz** a lancé l'extension de la Zone d'Activités de Beausoleil Nord, concrétisée par un **permis d'aménager validé en 2024**.

Ce nouveau secteur, d'une superficie d'environ **2,1 hectares**, vise à répondre à la demande croissante en foncier économique pour des activités artisanales et industrielles.

L'opération prévoit l'aménagement et la **mise en commercialisation de 5 lots**, dont le lot n°1 est intégré au présent appel à projets.

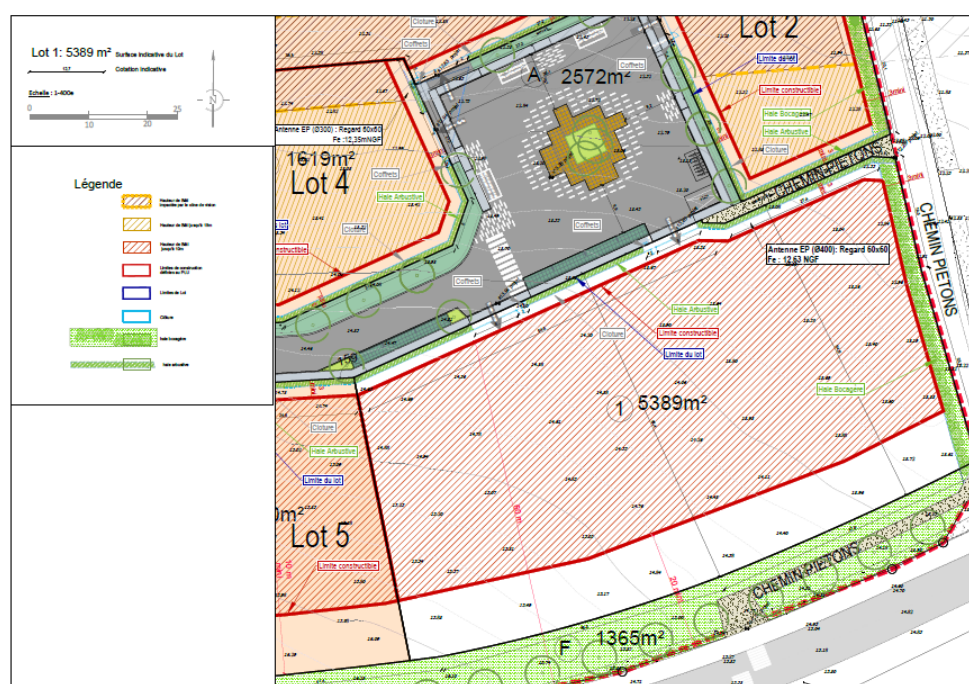


PROJET

Le site retenu se situe au cœur de l'extension de la Zone d'Activités de Beausoleil Nord, à Sainte Pazanne. Il bénéficie d'une **visibilité directe depuis la RD758**, à l'entrée de la commune. Ce terrain, d'une superficie de **5 389 m²**, est propriété de Pornic aggro Pays de Retz.

L'objectif est d'y développer un **ensemble immobilier hybride** à vocation **artisanale et tertiaire**, d'une **surface de plancher potentielle de 2 500 m²**. Ce projet ambitieux vise à proposer des **espaces mutualisés** et des **services partagés** au bénéfice des entreprises installées sur la zone.

Ce futur **village d'entreprises hybride** a pour vocation de devenir un **lieu d'accueil privilégié pour les entreprises artisanales et tertiaires du territoire**, en répondant à la forte demande des **TPE/PME**. Il incarne une approche innovante fondée sur la **mutualisation des moyens**, l'**optimisation des ressources**, et la **complémentarité des activités**, avec l'ambition de favoriser les synergies entre les filières artisanales et les services aux entreprises.



Superficie totale :

5 389 m² lot n°1
dont 2 500 m² de SDP

Propriétaire :

Communauté
d'agglomération Pornic
agglomération Pays de Retz

Occupation actuelle :

Libre de toute occupation

État de l'urbanisme réglementaire :

Zonage PLU (Ue)

Entreprises notables :

MARK&BALSAN / EUROFEU /
PAPYRUS PAYSAGE / TJS ALU
PLAST

Le site a la particularité de bénéficier d'un accès de proximité à une palette retournement facilitant la circulation logistique.

COMMERCIALISATION

Dans le cadre de la stratégie développement économique de Pornic agglo Pays de Retz la commercialisation **s'effectuera exclusivement sous la forme de bail emphytéotique** (il s'agit d'un **contrat de location** entre le bailleur et le preneur sur l'assiette du foncier, **sur une durée longue et offrant les prérogatives du propriétaire au preneur**, c'est-à-dire la possibilité de *vendre, louer, hypothéquer le terrain*).

Durée du bail : durée à définir (*durée standard proposé 60 ans*) ;

Montant du bail : 485 010€ HT (coût d'aménagement) ;

Modalités de financement : Redevance capitalisée. **Comptant** ou **échelonnement** jusqu'à 20 ans maximum.

La Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz reste à la disposition des opérateurs pour aborder en détails la question du bail emphytéotique. (Voir annexe dédiée au bail emphytéotique)

CARACTÉRISTIQUES

Sur l'orientation du projet :

L'objectif de ce village hybride est de souligner l'entrée de ville de Sainte-Pazanne par une architecture qualitative avec la possibilité d'un R+2, à l'image de l'aménagement de l'extension de la Zone d'Activités tout en répondant aux besoins d'entreprises du territoire.

Sur les bâtiments / les caractéristiques techniques :

- Privilégier un ensemble architectural intégré à l'environnement du site et orienté autour de la **thématique de l'efficienne énergétique et environnementale**.
- Proposer une offre de cellules artisanales et tertiaires modulable destinée à **accueillir des activités artisanales et tertiaires en permettant la cohabitation**.
 - Pour les cellules artisanales, proposer des cellules à partir de 150m² avec la possibilité de modulation selon les besoins réel de l'entrepreneur – possibilité d'intégration de Mezzanine ;
 - Pour les espaces tertiaires proposer des plateaux de bureaux à partir de 50m² modulable à jusqu'à 100-120m² accessibles.
- Intégrer des **dispositifs de productions d'énergies renouvelables** (code de l'urbanisme L111-18-1)
- Favoriser **dans la mesure du possible les matériaux locaux** ;
- Proposer **une réflexion sur la reconversion du bâtiment à long terme** ;
- Favoriser la **réduction de l'imperméabilisation des sols** : par un traitement des espaces verts favorisant l'installation d'un « îlot de fraîcheur » et l'application d'un « masque végétal » pour le confort estival des bâtiments par exemple ;
- Proposer une **réflexion sur l'optimisation des places de stationnement et les possibilités d'optimisation verticale dans le temps**.
- La proposition pourra **inclure de façon optionnelle un ou des espace(s) commun(s) pouvant accueillir** :
 - La mutualisation d'une salle de réunion/bureaux ;
 - La mutualisation d'une cellule d'activités ;
 - La mutualisation externe du stationnement.

CONDITIONS DE VENTE / LOCATION

Les surfaces pourront être proposées à la vente et/ou à la location

A) GOUVERNANCE

Le présent appel à projet est engagé par la Communauté d'agglomération Pornic aggro Pays de Retz, propriétaire du site identifié.

L'opérateur retenu sera sélectionné par un comité composé d'un élu représentant de la Communauté d'agglomération, d'un élu ou plusieurs représentants de la Commune de Sainte-Pazanne, d'un technicien de l'Agglomération. Le comité sera présidé par l'élu représentant de la Communauté d'agglomération.

B) DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE

Le présent appel à projet se déroulera en une phase de candidature, à l'issue de laquelle un opérateur sera sélectionné par le jury du comité.

Dans le cas de figure où aucune proposition ne satisferait les conditions requises, Pornic aggro Pays de Retz se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projets.

C) CANDIDATURE ET CONTENU DE LA RÉPONSE

Chaque opérateur, s'associant les compétences de l'architecte de son choix, fournira pour candidater un dossier de présentation dont vous trouverez ci-dessous les pièces demandées :

- 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** (pour chaque lot, si plusieurs) :
 - o Surface de Plancher, Surface Utile, nombre et types de locaux, VRD, espaces verts, places de stationnement et de livraison...
 - o Principes constructifs et matériaux utilisés,
 - o Tableau reprenant l'ensemble des éléments chiffrés du projet,
 - o Présentation des activités cibles,
 - o Positionnement et démarcation de sa programmation au regard de l'offre immobilière.
- Le **plan masse indicatif du projet**. Il n'est pas obligatoire de réaliser à cette étape des plans de perspective. En revanche, des images d'ambiance et des références de projets similaires seront attendus afin de donner la tonalité et l'esprit du projet (en lien avec une ou deux phases) ;
- Une note détaillée précisant les moyens qu'il entend mettre en œuvre pour se rapprocher des enjeux présentés dans cet appel à projet ;
- Les **conditions d'accès au foncier – bail emphytéotique** ;
- Le **montage financier et le modèle économique** :
 - o Montant et mode de financement des investissements prévus avec le niveau de pré-commercialisation nécessaire ;
 - o Niveau de livraison des bureaux/cellules et mode de commercialisation du programme (location, vente à investisseur/vente à la découpe, prix cibles...).
- Le **planning estimatif de l'opération** : dépôt du permis de construire, lancement des travaux, phasage éventuel, livraison...

D) CALENDRIER INDICATIF

L'appel à projet se déroulera selon le calendrier non contractuel et indicatif suivant :

	ÉTAPES	CALENDRIER INDICATIF
CANDIDATURE	Lancement de la phase de candidature de l'appel à projets	30 septembre 2025
	Date limite pour les questions à la MO/MOA	30 novembre 2025
	Date limite de réception des candidatures	5 décembre 2025
JURY- SÉLECTION	Sélection de l'opérateur/promoteur par le comité de pilotage	Janvier 2026
ACCOMPAGNEMENT	Signature de la promesse de bail emphytéotique	1 ^e semestre 2026
	Dépôts des autorisations administratives et du permis de construire	1 ^e semestre 2026
	Démarrage des travaux	Village hybride
		2026-2027

CRITÈRES DE SÉLECTION

Un comité technique se réunira pour présélectionner 2 à 5 candidats pour le lot. A l'issue de cette sélection, une audition devant un jury sélectionnera la meilleure offre.

Le comité choisira librement la proposition qu'il jugera la plus intéressante en application des critères suivants :

- Capacité du projet à répondre aux objectifs de l'appel à projet et notamment l'optimisation du foncier ;
- Qualité architecturale et intégration du projet dans son environnement, performance environnementale du bâti et réemploi des matériaux
- Modularité des espaces, espace(s) commun(s) innovant(s) et valorisation de l'hybridité / cohabitation activités tertiaires/Artisanales ;
- Prix de ventes ou locations de l'offre immobilière ;
- Seuil de pré-commercialisation nécessaire avant le lancement de l'opération ;
- Garanties financières de l'opérateur et plan de financement de l'opération ;
- Phasage de l'opération.

REMISE DES CANDIDATURES

La date de remise des offres est fixée le **5 décembre 2025**

inclus. Les projets seront à déposer à l'adresse suivante :

Madame la Présidente
Communauté d'Agglomération Pornic agglo Pays de Retz
2 rue du Dr Ange Guépin - ZAC de la Chaussée
44215 PORNIC Cedex

Ou par mail :

eco@pornicagglo.fr

ANNEXES

Annexe 1 : Lot n°1 – Extension Beausoleil Nord – Sainte-Pazanne

- Dossier de commercialisation
 - Plan de composition de l'extension Beausoleil Nord
 - Plan du lot n°6
 - Règlement du lotissement
- Extrait du PLU Zonage

Annexe 2 : Bail emphytéotique

Annexe 3 : Règlement assainissement et eaux pluviales