



APPEL À
MANIFESTATION
D'INTÉRÊT

VILLAGES
D'ENTREPRISES
2024



CONTEXTE DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Situé au cœur du Grand Ouest, Laval Agglomération compte 34 communes pour 117 000 habitants.

Vitalité économique, pôle d'enseignement supérieur, plateforme de la réalité virtuelle, qualité de vie, services à la population, tourisme, Laval Agglo est une agglomération attractive qui entreprend et qui gagne des habitants !

Son tissu économique est composé de grandes entreprises internationales qui ont leur siège social sur le territoire mais aussi de PME familial qui perdure avec une forte vitalité. Laval Agglomération représente 34% des établissements mayennais et son taux de chômage est un des plus faibles de France.

Ci-dessous quelques chiffres de la construction sur la période 2013-2023 sur Laval Agglo :



1 442

demandes d'autorisation d'urbanisme acceptées, commencées ou terminées sur la période 2013-2023



837 070 m²

autorisés pour les locaux d'activités privés entre 2013-2023 sur les 2 793 288 m² au niveau mayennais



31 permis

supérieur à 5 000m²



716

nouvelles constructions

726

extensions ou transformations

En outre, Laval Agglomération, c'est 73 zones d'activités, près de 1 500 ha de foncier à vocation artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale et plus de 4 000 entreprises implantées.

Le foncier économique est au cœur du développement économique du territoire communautaire. La preuve en est l'envol des ventes sur les dernières années, cependant il nous faudra désormais prendre en considération la lutte contre l'artificialisation des sols qui représente aujourd'hui un enjeu majeur pour limiter le réchauffement climatique.

Nous partons d'une maîtrise de l'étalement urbain à l'objectif zéro artificialisation nette.

En effet, la loi "Climat et résilience" fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031 puis une zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.



C'est dans ce contexte que l'agence de Laval Économie s'est engagée dans l'élaboration d'une stratégie économique avec une politique d'aménagement réaliste qui favorise le développement économique du territoire tout en intégrant les paramètres de la sobriété foncière. Le défi principal étant de : "faire mieux avec moins".

Laval Agglomération mobilise ainsi son agence de développement économique : Laval Économie pour lancer aujourd'hui un Appel à Manifestation d'Intérêt pour désigner un ou plusieurs opérateurs chargés de concevoir, construire et commercialiser un ou plusieurs villages d'entreprises sur le territoire de Laval Agglomération.

L'opération vise naturellement à répondre aux besoins des entreprises artisanales du territoire.

Objectifs :

Dans le cadre de son étude d'aménagement et de positionnement économique du territoire, Laval Agglomération a identifié comme action prioritaire la réalisation d'un/ des village(s) d'artisans, avec pour objectifs de :



Densifier et optimiser les surfaces économiques,



Mutualiser les aménagements et équipements,



Répondre aux demandes d'entreprises artisanales locales,



Mettre en valeur des savoir-faire constructifs à travers la conception et la construction d'immobilier à faible impact environnemental.

Cet AMI doit permettre à **Laval Agglomération** d'identifier et de sélectionner un ou plusieurs opérateur(s) en capacité de concevoir, construire et commercialiser à la vente et/ou à la location un ou plusieurs villages d'entreprises sur l'une des ZAE sélectionnée du territoire.

CRITÈRES DE SÉLECTION

Laval Agglomération a identifié plusieurs terrains adaptés pour l'accueil de ce type de projet, situés au sein de différentes ZAE du territoire (cf. annexe).

A l'issue de cet AMI, Laval Agglomération envisage de céder le(s) dit(s) terrain(s) présenté(s) ci-après, à un ou plusieurs opérateur(s) qui sera/ seront le(s) maître(s) d'ouvrage de ce(s) projet(s).

Tout terrain sera vendu viabilisé.

L'AMI s'adresse à tout opérateur immobilier porteur de projet pour un village artisanal.

L'analyse des projets se fera en fonction des critères suivants :

-  Capacité du projet à répondre aux objectifs de l'AMI et notamment la densification et l'optimisation du foncier,
-  Qualité architecturale, intégration du projet dans son environnement et performance environnementale du bâti,
-  Prix de vente ou de location 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,
-  Planning de réalisation du projet.

MODALITÉS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Gouvernance :

Le présent appel à manifestation d'intérêt est engagé par Laval Économie missionnée par Laval Agglomération, propriétaire des sites identifiés.

L'opérateur/ les opérateurs retenu(s) sera/ seront sélectionné(s) par un jury composé de : élus et techniciens des deux structures.

Déroulé de la procédure :

Le présent AMI se déroulera en deux phases, à savoir : une phase de candidature pendant laquelle les acteurs intéressés transmettent une présentation de leur société, le(s) lot(s) qui les intéresse(nt) et une note d'intention du projet à remettre avant le 31 janvier 2025. Le dossier de candidature est à envoyer à Tania MARTIN - Chargée de mission du foncier économique tania.martin@laval-economie.fr - 02.43.49.86.04

Une phase d'offre pendant laquelle les candidats retenus transmettront un plan de masse, une note et le programme détaillé du projet, les conditions de sortie de l'opération, le montage financier, le modèle économique et le planning estimatif de l'opération à remettre avant le 30 avril 2025. Le dossier d'offre est à envoyer à Tania MARTIN - Chargée de mission du foncier économique tania.martin@laval-economie.fr - 02.43.49.86.04

Dans le cas de figure où aucune proposition ne conviendrait aux conditions requises, Laval Économie se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projet.

Contenu de la réponse :

Chaque opérateur s'associant les compétences de l'architecte de son choix, fournira pour candidater un dossier de présentation avec les pièces requises suivantes :

Phase candidature :

la présentation du candidat et de ses éventuels partenaires

le choix du lot ou des lots auxquels le candidat souhaite répondre

une note d'intention qui indique le projet envisagé (typologie d'activités, volume de surfaces, conditions de réalisation de l'opération)

Phase offre :

le(s) plan(s) de masse indicatif(s) du projet et idéalement des plans de façades afin de donner la tonalité et l'esprit du projet

les conditions de sortie de l'opération : vente ou location

le montage financier et le modèle économique : prix de vente/ loyer...

le programme détaillé de son/ ses projet(s) :

le planning estimatif de l'opération : dépôt du permis de construire, lancement des travaux, phasage éventuel, livraison...

- surface du plancher, surface utile, nombre et types de locaux, VRD, espaces verts, places de stationnement et de livraison...
- matériaux utilisés
- positionnement de sa programmation au regard de l'offre immobilière existante

Le bâtiment devra répondre aux caractéristiques suivantes :

-  privilégier un ensemble architectural intégré à l'environnement du site et orienté autour de la thématique de l'efficacité énergétique et environnementale,
-  proposer une offre de locaux modulables destinés à accueillir des activités artisanales et répondant au besoin réel de l'entrepreneur,
-  intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables,
-  favoriser dans la mesure du possible les matériaux locaux,
-  favoriser la réduction de l'imperméabilisation des sols.

Modalités de soutien :

1

PDL Conseil

2

Mise en lumière : Les projets sélectionnés bénéficieront d'une visibilité accrue au sein de l'écosystème économique local. Laval Économie s'engagera à promouvoir les projets auprès des acteurs économiques locaux afin de favoriser leur commercialisation et leur réussite.



Calendrier :

Le calendrier prévisionnel de cet AMI est le suivant :

15 novembre 2024

Début de la consultation

31 janvier 2025

Date limite de dépôt pour la phase de candidature

28 février 2025

Validation des candidatures & autorisation de soumettre une offre (max 3 par lot)

30 avril 2025

Date limite pour la remise des offres

30 juin 2025

Désignation des lauréats

Des questions ?

Contactez Tania MARTIN

Chargée de mission du foncier économique

tania.martin@laval-economie.fr

02.43.49.86.04.

DESCRIPTION DES **OFFRES FONCIÈRES**

Ci-dessous les communes présélectionnées pour créer un maillage territorial équilibré au niveau des villages d'entreprises :

- SAINT OUEN DES TOITS
ZA de la Meslerie
- LOIRON-RUILLE
ZA de Chantepie
- MONTIGNE-LE-BRILLANT
ZA du Haut Chêne
- L'HUISSERIE
ZA du Tertre
- LOUVIGNE
ZA de la Chauvinière,
- LAVAL
ZI des Touches (site projet Level).





ZA DU TERRE



Vidéo de présentation



Présentation de la zone



Secteur : Laval Sud, L'Huisserie (53970)

Surface totale ZA : 3.2 ha

Surface disponible parc : 2.9 ha



Disponibilité : immédiate

Libre de découpe

Zonage : UEm

Vocation de la zone : Artisanale

Prix de la parcelle : 20 € HT / m²



Localisation : 5 kms de la route d'Angers

Bus : Ligne G - Arrêt Bourrienne (20 min)

Temps de trajet : 17 min en voiture de la Gare de Laval

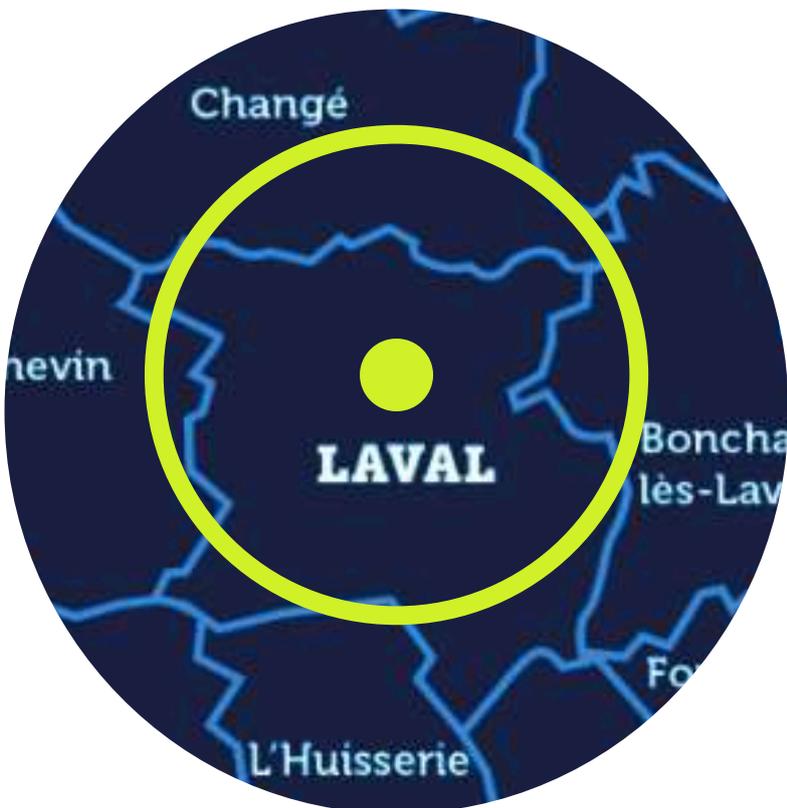
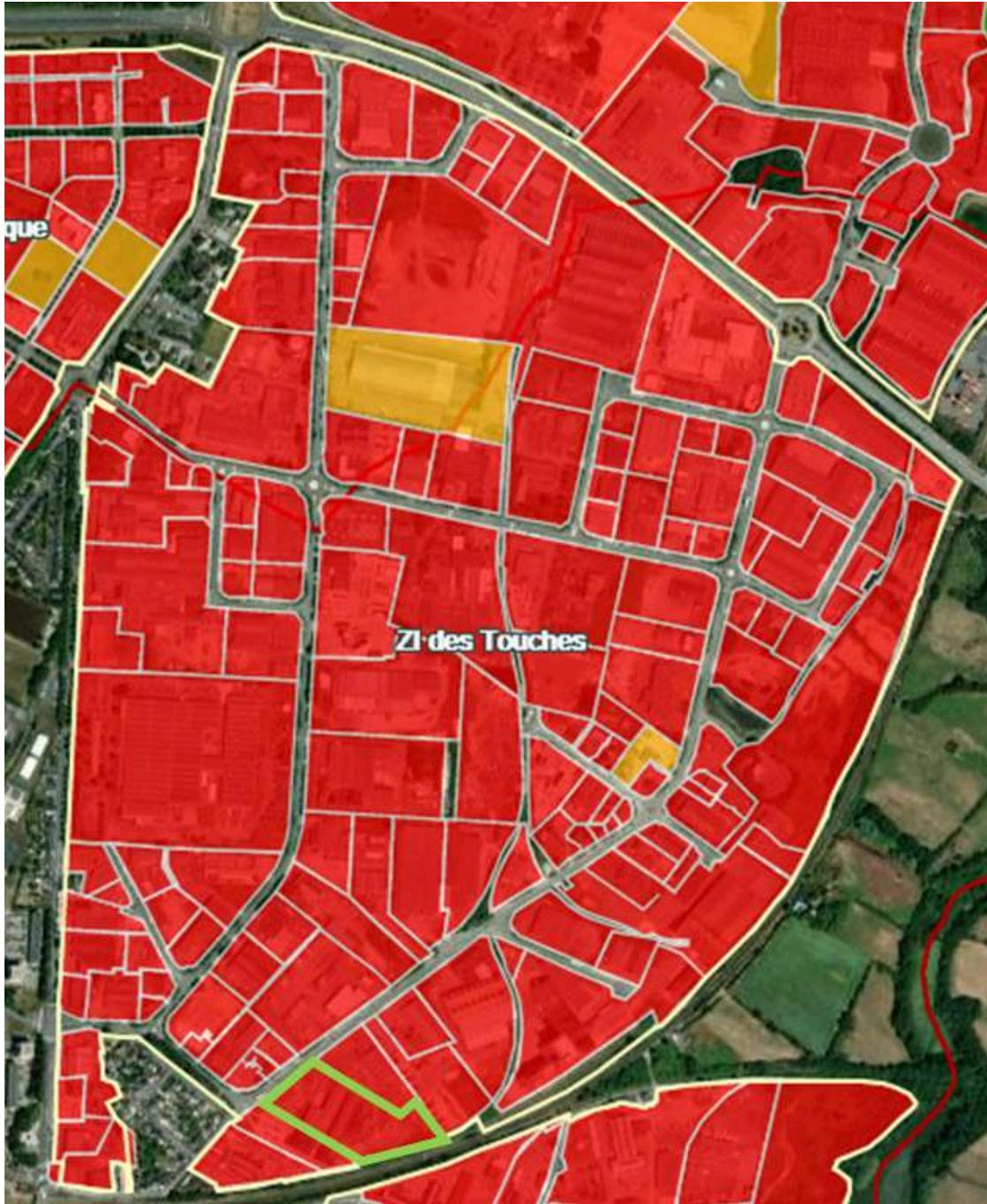
Bourg à proximité : boucherie, boulangerie, centre de santé, garage, pharmacie-opticien, salon de coiffure, supermarché

Caractéristiques techniques

Viabilisation : Réseaux contigus au terrain



Contact : Tania Martin - 02 43 49 86 04 | tania.martin@laval-economie.fr



EX-SITE BONNNA SABLA

Présentation de la zone



Secteur : Laval intra-muros (ZI des Touches), Laval (53000)

Surface totale ZI : 150 ha

Surface disponible : 1.5 ha

Disponibilité : 2025



Zonage : UEM (activité économique mixte)

Vocation de la zone : start-ups industrielles & innovantes

Prix de la parcelle : à discuter

Zonage AFR : Oui



Distance Autoroute (A81) : 1.5 kms (échangeur autoroutier n°3 Laval-est reliant Rennes au Mans)

Bus : Ligne K ou H - Arrêt Ader / Ligne B - Arrêt Bienvenu

Temps de trajet : 19 min à pied, 4 min en voiture de la Gare de Laval

Proche centre ville de Laval, du Campus et du stade. Sur la zone sont présents : salles de sport, restaurants, boulangerie, supérettes, hôtels...

Caractéristiques techniques

Forme de la parcelle : régulière

Viabilisation : réseaux contigus au terrain

Hauteur maximale : pas de limite

Fibre optique

Réseau viaire : proximité des axes structurants et liaisons douces

Multiple accès à la parcelle / un seul accès possible



Contact : Tania Martin - 02 43 49 86 04 | tania.martin@laval-economie.fr



ZA DE CHANTEPIE



Vidéo de présentation



Présentation de la zone



Secteur : Secteur Laval Ouest, Loiron Ruillé (53320)

Surface totale ZA : 2 ha

Surface disponible ZA : 2 ha

Libre de découpe

Disponibilité : immédiate



Zonage : 1AUe (à urbaniser)

Vocation de la zone : artisanale

Prix de la parcelle : 20 € HT/ m²

Zonage AFR : Oui

Distance autoroute (A81 – péage de La Gravelle) : 7 kms

Bus : Ligne J – Arrêt Église Loiron (34 min)



Temps de trajet : 5 min en voiture de St Berthevin - 10 min en voiture de Laval - 20 min en voiture de Vitré

Présence commerce : proche supermarché, restauration, service bancaire, maison médicale, théâtre, maison du pays offrant des services publics via France Services

Caractéristiques techniques

Viabilisation : réseaux contigus au terrain



Contact : Tania Martin - 02 43 49 86 04 | tania.martin@laval-economie.fr



ZA DE LA CHAUVINIÈRE

Présentation de la zone



Secteur : Secteur Laval Est, Louvigné (53210)

Surface totale ZA : 4.3 ha

Surface disponible : 5 684 m² (en bleu)



Disponibilité : immédiate

Zonage : UEm (activité économique mixte)

Vocation de la zone : artisanale

Prix de la parcelle : 15 € HT/ m²

Localisation : en bordure de la route du Mans



Bus : TULIB (zone 2) à réserver

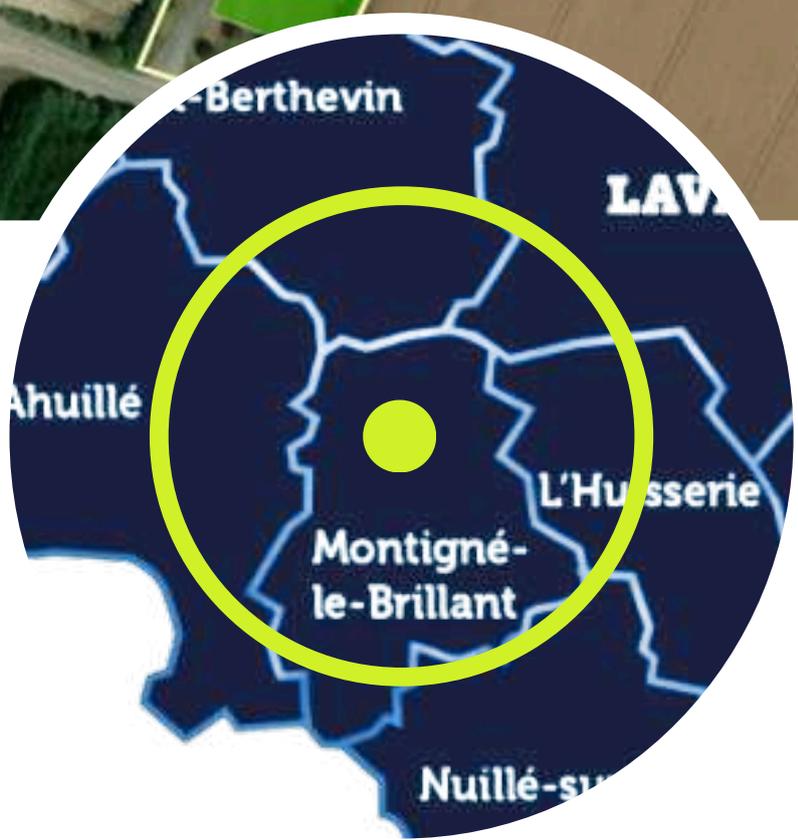
Temps de trajet : 17 mn en voiture de la Gare de Laval

Présence de commerces de proximité : garage, épicerie, salon de coiffure...

Caractéristiques techniques

Viabilisation : réseaux contigus au terrain





ZA DU HAUT CHÊNE



Présentation de la zone



Secteur : Secteur Laval Sud, Montigné-le-Brillant (53970)

Surface totale Z A: 2.6 ha

Surface disponible : 1.7 ha

Parcelle proposée (en noir) : 5 858 m²



Disponibilité : immédiate

Zonage : UEm (activité économique mixte)

Vocation de la zone : artisanale

Prix de la parcelle : 15 € HT/ m²

Localisation : en bordure de la RD771, en direction de Saint Nazaire - Nantes



Bus : TULIB (zone 4) à réserver

Temps de trajet : 17 min en voiture de la Gare de Laval

Présence de commerces de proximité : restaurant, supermarché, boulangerie-pâtisserie, tabac, relais-poste

Caractéristiques techniques

Viabilisation : réseaux contigus au terrain





ZA DE LA MESLERIE

Présentation de la zone



Secteur : Secteur Laval Nord, Saint-Ouen-des-Toits (53410)

Surface totale ZA : 5 ha

Surface disponible : 1.7 ha

Parcelle proposée (en noir) : 4 620 m²



Disponibilité : immédiate

Zonage : UEm (activité économique mixte)

Vocation de la zone : artisanale

Prix de la parcelle : 15 € HT/ m²



Distance autoroute (A81) : 6 km (échangeur autoroutier n° 4 Laval-Ouest reliant Rennes au Mans)

Bus : TULIB (zone 5) à réserver

Temps de trajet auto : 13 min en voiture de la Gare de Laval

Bourg à proximité : Présence restauration, bar-tabac-restaurant-relais, coiffeur, garage, boulangerie

Caractéristiques techniques

Viabilisation : réseaux contigus au terrain

Forme de la parcelle : régulière



Contact : Tania Martin - 02 43 49 86 04 | tania.martin@laval-economie.fr

APPEL À
MANIFESTATION
D'INTÉRÊT

VILLAGES
D'ENTREPRISES



OCTOBRE 2024