



Appel à manifestation d'intérêt

pour l'installation d'activités au sein du Parc commercial de Beaulieu (Puilboreau)



Table des matières

1. Le contexte de l'appel à manifestation d'intérêt.....	
2. L'objet de l'appel à manifestation d'intérêt.....	
3. La localisation de l'emprise foncière et son environnement immédiat.....	
4. Les modalités de mise à disposition du foncier et de sélection du candidat.....	
5. Les prescriptions sur le site et les documents supports.....	
6. La forme de la candidature, les modalités de réponse et contacts.....	
7. Le calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt.....	

Le présent appel à manifestation d'intérêt est destiné à sélectionner un projet d'implantation d'activités économiques qui s'installeront au sein du parc commercial de Beaulieu, situé sur la commune de Puilboreau, sur la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Cet ensemble de terrains de 14 670 m² environ pourra accueillir des activités de loisirs, de l'économie circulaire et, à la marge, de restauration. L'opérateur retenu disposera d'un bail à construction signé avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

1. Le contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

L'offre commerciale du parc de Beaulieu, le plus grand espace commercial de Charente-Maritime, se caractérise par la forte représentation des secteurs de l'équipement de la maison et de la personne qui représentent à eux deux plus d'un tiers des commerces de la zone. Avec une cinquantaine d'enseignes, le centre commercial Hyper U regroupe quant à lui environ 20% des commerces du secteur (boutiques en galerie).

Des secteurs, tel que celui dont il est question dans le présent appel à manifestation d'intérêt, souffrent d'un déficit en matière d'effet-vitrine, de convivialité et de nature en ville. La CDA entend favoriser la diversification des programmes économiques, et travailler notamment la complémentarité commerce/loisirs. Les activités de détente et loisirs doivent répondre aux besoins des actifs travaillant à proximité et à une population qui se densifie dans la zone de chalandise et est en demande d'une offre de loisirs indoor et outdoor diversifiée. Elles permettent également de capter une clientèle plus large et de renforcer les flux pour les commerces et sites touristiques du territoire.

Les futures constructions se veulent mixtes et évolutives. Elles viennent clore le parc commercial sur ce secteur ouest.

2. L'objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Dans le cadre de cette consultation, la CDA est en attente d'un projet :

- à dominante de loisirs :

La programmation reposera majoritairement sur des activités du secteur des loisirs (hors cinéma). Il conviendra de privilégier des activités non encore présentes sur le territoire de la CDA ou faiblement représentées. L'objectif est en effet de renforcer la zone de chalandise du parc sans fragiliser les autres pôles commerciaux du territoire.

Des activités complémentaires peuvent s'envisager pourvu qu'elles soient marginales et relèvent de la restauration et/ou de l'économie circulaire (à destination commerciale compte tenu de la localisation du site) ; ce dernier domaine pouvant être opéré ou non par un acteur de l'économie sociale et solidaire. Le choix se portera sur des activités capables de cohabiter avec l'existant, de favoriser la mixité d'usages en tant que facteur d'attractivité.

- avec une forte densité et une grande qualité architecturale et paysagère :

Compte tenu du contexte de rareté du foncier, le projet devra s'inscrire dans un objectif d'optimisation. L'enjeu de rationalisation de la consommation foncière s'imposera au signataire du bail à construction, ainsi qu'aux futurs preneurs, les acteurs du commerce étant désormais, comme tous les acteurs économiques, tenus de concentrer leur activité sur des espaces plus limités.

Un traitement qualitatif des constructions et des aménagements extérieurs est attendu.

- fonctionnel et connecté :

Le candidat proposera un projet avec des conditions d'accessibilité et de livraisons appropriées et sécurisées. En effet, la cohabitation d'usagers consommateurs et de fonctions supports nécessite une vigilance accrue pour garantir l'attractivité des espaces à destination commerciale. Il soumettra à la CDA un projet d'organisation fonctionnelle du site (avec différents scénarii et/ou phasage), à partir des accès existants. Les constructions et leurs parkings seront accessibles tous modes et connectés au réseau de transports en commun, voies cyclables, piétonnes...

Les liaisons piétons et voitures seront mises en place entre les parkings du projet et avec les parkings des enseignes voisines (liaison interne et parkings mutualisés). Le projet assurera une continuité avec les espaces de circulation existants.

- durable :

Les candidats montreront qu'ils ont engagé une réflexion sur la réversibilité des constructions et expliqueront comment, notamment sur le plan technique, ils seront à même de leur donner une seconde vie et de faire évoluer le site dans quelques années.

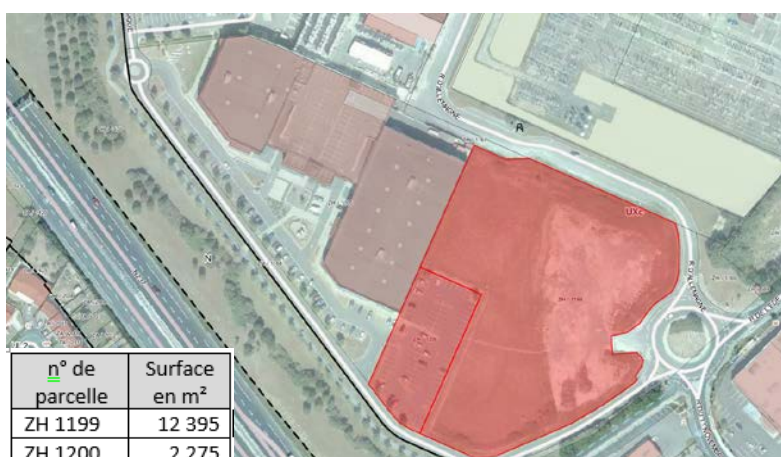
3. La localisation de l'emprise foncière et son environnement immédiat

- La CDA de La Rochelle est propriétaire de près d'1.5 ha sur le parc commercial de Beaulieu à Puilboreau, le plus grand espace à vocation commerciale du territoire. Le site est situé rue de Belgique sur la commune de Puilboreau. L'ensemble foncier offre une vitrine sur la rocade de La Rochelle. Il jouxte des terrains occupés par des enseignes à forte notoriété, telles que CULTURA, DARTY, DECATHLON, LEROY-MERLIN, BUT ou HYPER U notamment.



Carte n°1 : Localisation du foncier

 Parcelles concernées par l'étude



- Bien qu'actuellement aménagée en parking, **la parcelle ZH 1200** fait partie intégrante de l'appel à manifestation d'intérêt. Sa destination peut évoluer dans la proposition de l'opérateur. Si le stationnement était maintenu à cet emplacement, les places compteraient dans les stationnements réglementairement nécessaires aux constructions.
- **Le site s'inscrit dans un ensemble commercial « périphérique » en évolution.** Le parc commercial de Beaulieu connaît des dynamiques de mutation à la fois :
 - de ses cellules commerciales, dont certaines, s'inscrivent dans des logiques de renouvellement ; liées au vieillissement de leur offre/image et qu'il s'agit de rénover, changent d'activités/d'enseignes pour répondre à de nouvelles cibles de consommateurs, suivent les nouvelles tendances de consommation moins matérielles et attirent de nouveaux usagers en quête d'expériences quotidiennes (activités de loisirs, partage de contenus/ressources, déambulation).
 - dans l'aménagement de ses espaces publics pour lesquels une requalification a été réalisée il y a quelques années visant un meilleur cadre de vie commercial ; en intégrant des logiques de tissus urbains résidentiels (mobiliers, prise en compte des mobilités actives, paysagements, préservation d'espaces « naturels »...)
- **L'emprise est parfaitement desservie** par les transports en communs et accessible tant par les modes doux qu'en voiture, quelle que soit la provenance de l'utilisateur : centre-ville de La Rochelle, centre-bourg de Puilboreau, quartiers voisins (projets mixtes à dominante habitat en cours et à venir), communes périphériques ou plus lointaines.

4. Les modalités de mise à disposition du foncier et de sélection du candidat

Mise à disposition du foncier :

La mise sur le marché de ces terrains s'effectuera par le biais d'une location, sous la forme d'un **bail à construction (BAC)**.

L'ensemble sera proposé **d'un seul tenant à un opérateur unique**, chargé à lui de monter une opération avec différents porteurs de projets et de proposer une opération mixte pour garantir sa viabilité économique. La **CDA souhaite avoir un interlocuteur unique**, identifié dès la candidature, qui sera garant de la bonne fin du projet.

A titre indicatif, il est envisagé pour le BAC d'une durée de 50 ans un loyer de l'ordre de 20€ HT annuels le mètre carré de terrain.

Le loyer sera révisable chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE : l'indice de base étant le dernier indice connu au jour de la signature du Bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre précédant la variation.

Le loyer sera payable en début de chaque année. Le cas échéant, il pourra être étudié le paiement d'un loyer unique au démarrage du projet.

Le loyer de sortie (pratiqué par l'opérateur unique aux sous-occupants) devra être établi de manière à garantir la pérennité des activités économiques accueillies et adapté à chaque typologie d'activités.

Critères de sélection du candidat :

Les candidatures seront évaluées selon les critères ci-dessous énoncés :

CRITERE 1 : Nature des activités proposées – 30 points <i>(Cohérence avec la demande et compréhension des attentes, avec les loyers de sortie proposés, conformité avec le PLUi, caractère innovant / différenciant...)</i>
CRITERE 2 : Montage du projet – 20 points <i>(Capacités financières de l'opérateur, compétences techniques de l'opérateur, ses références, réalisme du calendrier présenté...)</i>
CRITERE 3 : Viabilité économique des activités – 20 points <i>(Business plan proposé pour les différentes unités composant le site, dont plan de communication, expérience, compétences et références des candidats...)</i>
CRITERE 4 : Montant du loyer proposé pour le bail à construction – 10 points
CRITERE 5 : Qualité architecturale et paysagère – 10 points <i>(Démonstration par les esquisses fournies, qualité des réponses apportées sur des projets similaires...)</i>
CRITERE 6 : Prise en compte des aspects RSE – 10 points <i>(Créations nettes d'emploi ; synergies et complémentarités avec les acteurs déjà implantés ; démarches environnementales, réemploi et densité de construction ; engagements RSE...)</i>

Le Comité Immobilier Foncier Economique sera chargé d'opérer le choix des candidats retenus.

5. Les prescriptions sur le site et les documents supports :

La quasi-totalité des terrains CDA du Parc Commercial de Beaulieu étant vendus, il s'agit de s'interroger sur le devenir de ce dernier ensemble foncier, en tenant compte des éléments suivants :

- de l'analyse fonctionnelle et d'enjeux – Beaulieu (réalisation CDA / 2025) => en annexe du présent cahier des charges
- des documents cadres : SCoT (<https://scotlarochelleaunis.fr/>), PLUi dont éléments de la stratégie commerciale de la CDA => <https://www.agglo-larochelle.fr/projet-de-territoire/plan-local-d-urbanisme-intercommunal>. Cf. notamment règlement zonage UXc et OAP mixité fonctionnelle),
- des contraintes techniques et servitudes : ligne électrique imposant des prescriptions (cf. document « Analyse fonctionnelle et enjeux – site Beaulieu »), topo, accès...
- de sa desserte
- des efforts attendus en matière environnementale et de paysage...

Des éléments techniques complémentaires pourront être fournis sur simple demande à l'adresse électronique mentionnée en fin de dossier.

6. La forme de la candidature, les modalités de réponse et les contacts

Forme de la candidature :

Une proposition rédigée est attendue (format pdf), accompagnée de scénarii sous forme d'esquisses et d'une analyse financière. Elle devra être accompagnée des pièces annexes suivantes : statuts de la société, extrait K-bis de moins de 6 mois, 3 derniers bilans, ainsi que toute autre pièce que le candidat jugera utile.

Modalités de réponse et contacts :

Toute candidature au présent appel à manifestation d'intérêt devra être adressée par courriel à l'adresse suivante : *economie.tourisme@agglo-larochelle.fr*

En cas de besoin d'informations complémentaires, les demandes peuvent être adressées au service Développement économique de la CDA par courriel à l'adresse ci-dessus ou par téléphone au 05.46.30.34.87.

7. Calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt

La consultation se déroulera selon les phases suivantes :

- **25 juillet 2025** : lancement de l'appel à manifestation
- **31 octobre 2025** : date limite de réception des candidatures
- **4^{ème} trimestre 2025** : choix du candidat et signature de la promesse de bail à construction
- **1^{er} semestre 2026** : élaboration de l'Avant-Projet Sommaire par le candidat sélectionné et présentation à la CDA en vue d'obtenir son accord pour le dépôt des autorisations nécessaires
- **avant fin 1^{er} semestre 2026** : dépôt du permis de construire et des éventuels dossiers d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC)

Ce planning est informatif et non contractuel.