

**UN PROJET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
SUR LE SITE CINO DEL DUCA À BLOIS
SIGNATURE AVEC LE GROUPE CONCEPT-TY
DU COMPROMIS DE VENTE
Vendredi 1^{er} juillet 2016**



CONTACT

Rachel MENSEAU - Directrice de la communication
Hôtel d'agglomération, 1 rue Honoré de Balzac, 41000 Blois
Tél. 02 54 90 35 34 - r.menseau@agglopolys.fr

■ Site Cino Del Duca à Blois : une première cession de terrain pour l'implantation d'immobilier d'entreprise

En 2011, Agglopolys, la Communauté d'agglomération de Blois, dans le cadre de sa compétence développement économique, achetait l'ensemble immobilier et foncier du site Cino del Duca situé avenue de Vendôme à Blois et délaissé depuis 2008.

Cet ensemble immobilier, de par son étendue (55 000 m²) et son emplacement (en entrée de ville, au cœur du parc d'activités Blois Nord Villebarou, dans le périmètre de la Zone Franche Urbaine de Blois) est éminemment stratégique. Agglopolys souhaite conserver la maîtrise du programme d'aménagement et de revitalisation de cet espace, notamment afin de le maintenir dans une configuration industrielle ou de service aux entreprises.

En 2014, Agglopolys a engagé d'importants travaux de dépollution, désamiantage, démolition des anciens bâtiments, afin d'y permettre un renouveau économique. C'est une emprise de 45 500 m² qui est désormais libérée.

Le groupe Concept-Ty, spécialisé dans l'immobilier d'entreprise, se porte acquéreur d'une parcelle de 14 460 m², pour y implanter, à l'horizon 2017, des locaux d'activités et tertiaires. Le montant de la transaction est de 506 100 € HT.

■ Le groupe Concept-Ty

Le groupe Ty Investissement, créé en 1999 à Dinan, présidé par Olivier TOUPIN, compte une trentaine de collaborateurs. L'entreprise est structurée autour de 3 pôles d'activité (3 filiales) :

Concept-Ty, promoteur et constructeur

Planing « planification & ingénierie », bureau d'études et maître d'oeuvre

Locaty, foncière du groupe.

Avec un chiffre d'affaires de 15 M€ (2015), pour une centaine de clients répartis dans l'Ouest, le Centre et le Nord de la France (PME, secteur public et secteur privé, collectivités, etc.), le groupe affiche une croissance de + 100 % sur quatre ans.

Concept-Ty, 3 métiers pour 3 savoirs-faires :

- «Unity» : Projets personnalisés

Conception et réalisation de bâtiments professionnels, élaborés sur cahier des charges spécifique à chaque entreprise. De la recherche foncière à la livraison clés en main, Concept-Ty conçoit et réalise un bâtiment 100 % conforme à la demande.

- «Infinity» : Pôles économiques

Conception de Pôle économique pour les villes de taille moyenne (10 à 50 000 habitants) dont l'offre tertiaire est limitée. Cela répond idéalement à des besoins en petites et moyennes surfaces de bureaux ou locaux professionnels (professions libérales, médicales, ...).

- «Activity» : Villages d'entreprises

Un village d'entreprises réunit sur un même site et dans une homogénéité architecturale, un ensemble d'activités.

■ Le projet d'immobilier d'entreprise à Blois

Le groupe Concept-Ty souhaite réaliser un village d'entreprises « Activity » composé de :

- 4 357 m² de locaux d'activités (avec structure acier et bardage métal)
- 2 328 m² de locaux tertiaires (avec ossature béton).

Les surfaces seront modulables de 100 à 1 000 m² environ, divisibles par tranche de 100 m², pour s'adapter aux besoins des entreprises.

Les finitions reviendront au choix du preneur (brut de béton, réseaux en attente, partiellement aménagés, clés en main).

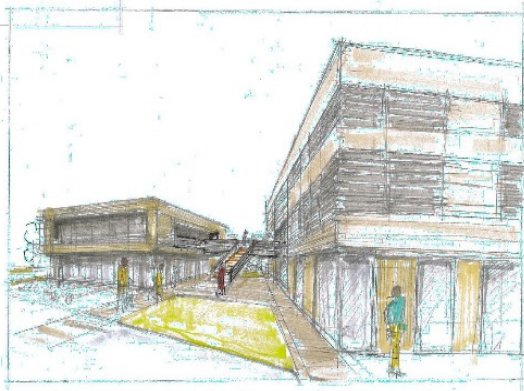
L'offre aux entreprises :

- une vitrine pour showroom ou magasin professionnel
- une mezzanine sur 30 à 40 % de la surface (bureaux, salles de réunion, stockage,...)
- une porte sectionnelle sur l'arrière pour atelier / stockage
- des fenêtres sur façade principale et pignons pour aménager des bureaux
- des aménagements à la carte

Premières esquisses



Vue Perspective Activités



Vue Perspective Bureau

BW BUCAILLE & WIENER
architectes
& associés

2 bd de l'Europe 22100 ciron
02 96 85 30 79 - 02 96 85 30 77
bucaille@bucaillewiener.fr www.bucaillewiener.fr

CONCEPT-TY
Construction d'un Village d'entreprise
Avenue de Vendôme 41000 BLOIS

réf JS55	ESQ 6	3
Vues Perspectives		
A3		22.04.2016

■ Les atouts du village d'entreprises «Activity»

□ Pour les collectivités locales

Développement du tissu économique

- solutions immobilières pour accueillir les entreprises
- fixation des emplois
- développement entrepreneurial sur le territoire

Développement durable

- rationalisation du foncier avec mutualisation du stationnement et des espaces verts et constructibilité de l'ordre de 40-45% du foncier
- homogénéité architecturale, gestion des enseignes (visibilité sans pollution visuelle).

□ Pour les entreprises

Locataire ou propriétaire

Emplacement stratégique

Surfaces modulables et évolutives (le client ne prend que la surface nécessaire)

Accessibilité personne à mobilité réduite, établissements recevant du public et conformité à la réglementation thermique

Charges minimales (espaces verts et éclairage parking)

Synergie inter-entreprises

Optimisation de l'image

Respect et valorisation de l'environnement.

La réhabilitation des friches industrielles par Agglopolys

La réhabilitation des friches industrielles est une des priorités de l'action foncière de la Communauté d'agglomération de Blois. Cette politique répond à plusieurs objectifs :

- reconstruire la ville sur la ville en optimisant les délaissés au sein du tissu urbain et en veillant à une consommation mesurée de l'espace naturel,
- s'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement
- reconstituer une offre économique au cœur d'une zone d'activités existante.

Face à la pression foncière à laquelle le développement de l'agglomération doit faire face, la reconquête des friches industrielles, dans un objectif de développement durable, redensifie la ville et limite l'emprise foncière sur les terres agricoles. Les friches urbaines présentent alors un intérêt pour de nouveaux aménagements urbains, et pour la reconfiguration et la restructuration de quartiers anciens (exemple du quartier Poulain, aménagé au cœur de la ville de Blois voici une vingtaine d'années : établissements d'enseignement supérieur, activités tertiaires). Elles sont le plus souvent réhabilitées en logements, complexes culturels/sportifs, nouveaux fonciers pour des activités économiques, etc.

Les friches industrielles présentent, dans de nombreux cas, le gros désavantage d'être polluées entraînant des coûts de dépollution qui peuvent s'avérer très élevés. Le problème se pose si l'exploitant ou le propriétaire a disparu ou est insolvable : il n'y a alors pas de véritable solution, si ce n'est une intervention volontariste de la collectivité.

Leur réhabilitation constitue une véritable ambition politique que bien souvent seule la puissance publique peut porter au regard des coûts induits (désamiantage de bâtiments anciens, démolition, dépollution en fonction de la nature de l'activité passée...).

Depuis 2008, Agglopolys a porté la réhabilitation des sites Nabon, Québecor, Franciade, Arcelor-Mittal, Satéma (150 000 m²), avec le soutien financier de la Région Centre-Val de Loire et l'Etat.

Cino Del Duca : vers un renouveau économique

Une étude d'aménagement a été réalisée par Agglopolys pour y installer des entreprises industrielles, artisanales, de services et tertiaires.

Il a été décidé d'accueillir sur le site plusieurs entreprises (et non de le réserver à une seule entreprise sur l'ensemble du site) et donc le structurer en conséquence. Le terrain aménagé développera 40 000m² de foncier commercialisable, il sera adapté aux besoins des entreprises.

Un parking mutualisé avec le Chato'do, voisin du site, sera disponible pour les soirs de concert.

Les grandes lignes de l'aménagement :

- une voirie centrale assurant la desserte des futurs lots à commercialiser,
- un front végétal sur l'avenue de Vendôme, qui maintiendra un espace paysager entre les façades et l'avenue, et qui conservera ainsi une lisibilité urbaine,
- la création de deux parkings mutualisés : ces parkings offriront une soixantaine de places de stationnement pour les entreprises implantées et pour la salle de concert du Châto d'O,
- un espace public central avec une double fonction : gestion des eaux pluviales des espaces publics et espace paysager traversé par une circulation piétonne. Un aménagement paysager de qualité, offrira un véritable espace de convivialité pour les salariés des entreprises,
- Un maillage doux de cheminements piétonniers et cycles traversant le site viendra accompagner le traitement paysager développé.

Planning prévisionnel de l'aménagement

- Printemps 2017 : démarrage des travaux de viabilisation du site
- Automne 2017 : site aménagé

Quelques chiffres clés

Site Cino Del Duca à Blois

- 55 000 m² propriété d'Agglopolys
- 1 420 000 € TTC de travaux de dépollution, désamiantage, démolition des anciens bâtiments
- 40 000 m² de foncier commercialisable à terme

Concept-Ty à Blois

- 14 460 m² de terrain acquis
- 4 360 m² de locaux d'activité
- 2 330 m² de bureaux

Plan du site Cino Del Duca

