APPEL à Manifestation d'Intérêt

Réalisation d'un village d'entreprises artisanales à La Flèche, sur la communauté de communes du Pays fléchois

@ Olivier Vanucci

Communauté de communes du Pays fléchois
Espace Pierre-Mendès France, 72200 La Flèche
02 43 48 66 00 • contact@cc-paysflechois.fr • **www.paysflechois.fr**

Pays Fléchois
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1. CONTEXTE

Situé au cœur de la Sarthe, à équidistance d'Angers, Le Mans, Tours et Laval, le Pays fléchois bénéficie d'une position géographique stratégique, au croisement de plusieurs bassins d'emploi et d'axes majeurs de circulation.

La Communauté de communes du Pays fléchois (CCPF) regroupe 14 communes et plus de 27 000 habitants. Son tissu économique dense, fort de près de 1 900 entreprises et de plus de 6 500 emplois salariés, illustre un territoire entreprenant et équilibré, où cohabitent industrie, artisanat, commerce et services de proximité.

La Flèche, ville-centre et 2ème ville du département de la Sarthe, incarne cette vitalité. Elle rayonne par la diversité de ses activités économiques, la qualité de son cadre de vie et la présence d'un réseau d'entreprises innovantes et ancrées localement. Le territoire affirme ainsi son rôle de pôle d'équilibre entre les grandes métropoles régionales.

Le Pays fléchois se distingue par un environnement économique coopératif, structuré et reconnu :

- un Club des entreprises intercommunal fédérant les dirigeants autour de projets collectifs et d'échanges réguliers ;
- un territoire communautaire labellisé « Ma ville Mon artisan ».
- une association de commerçants, particulièrement dynamique, actrice essentielle de la vitalité du centre-ville. Elle est reconnue au niveau national, puisqu'elle a obtenu le « Panonceau d'Or ».
- et un service et un espace dédié à l'entrepreneuriat, Cogito, qui soutient les créateurs, héberge des entreprises et anime la vie économique locale.

Cet écosystème forme un maillage solide et attractif, propice à la création d'activités, à la mutualisation de moyens et à l'accueil de nouvelles entreprises.

Pour répondre à la demande immobilière des TPE/PME artisanales ou industrielles, la Communauté de communes du Pays fléchois souhaite poursuivre l'impulsion d'une dynamique immobilière active à travers la création d'un village d'entreprises qui conciliera fonctionnalité et loyers maîtrisés.

Il s'adresse à des entreprises souvent installées à domicile ou dans des bâtiments anciens, parfois exigus ou techniquement limitants, qui souhaitent accéder à des espaces professionnels modernes, adaptés à leur développement et valorisant pour leur image. Au-delà de la simple relocalisation d'activités, ce village d'entreprises doit permettre à la Communauté de communes du Pays fléchois d'anticiper et de répondre durablement aux besoins immobiliers des entreprises locales, tout en renforçant son attractivité auprès de nouvelles structures artisanales ou industrielles désireuses de s'implanter sur le territoire.

Les loyers proposés devront rester compétitifs et accessibles. Ce programme devra optimiser les espaces dédiés aux activités productives et participer à la densification maîtrisée du foncier.

Pour les investisseurs et promoteurs, il constitue une opportunité d'investissement pérenne et équilibrée. Il offre la possibilité de développer un ensemble immobilier durable et à forte valeur d'usage, conciliant attractivité financière, performance environnementale et ancrage territorial.

Le futur village d'entreprises devra refléter les valeurs du territoire : savoir-faire, coopération et innovation, tout en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière et de qualité architecturale.

2 terrains d'une superficie totale de 5 000 m^2 sont proposés aux porteurs de projet. Ils se situent sur des zones à fort potentiel d'attractivité économique.

2. Objectifs de l'appel à projet

La Communauté de communes du Pays fléchois souhaite identifier un ou plusieurs opérateurs capables de concevoir, construire et commercialiser un village d'entreprises destiné à accueillir des artisans et des TPE industrielles.

Cet appel à projet vise à :

- optimiser et densifier le foncier économique existant,
- structurer une offre immobilière adaptée aux besoins des petites entreprises,
- favoriser l'accueil de nouvelles implantations,
- et stimuler l'investissement privé dans un cadre partenarial avec la collectivité.

Les candidats sont libres de proposer un concept global d'aménagement, combinant fonctionnalité, modularité et qualité environnementale. Les propositions devront s'inscrire dans les orientations d'un développement économe en foncier et respectueux du paysage industriel local.

3. Cadre réglementaire de l'opération

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays fléchois qui fixe les règles de la zone Ua, réservée pour l'implantation des constructions à usage économique, disponible ici : https://urbanisme.ville-lafleche.fr/mini_site/PLU-i/PLUiH_R%C3%A8glement_%C3%A9crit.pdf (documents d'urbanisme : https://urbanisme.ville-lafleche.fr/index.php)

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée du Loir, dont le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) a été approuvé le 09 mai 2019 et est consultable ici : https://pays-valleeduloir.fr/fileadmin/contenu/SCoT/3_DOO_SCOT_PVL-mai_2019.pdf

4. Attentes et principes d'aménagement

Les projets proposés devront :

- assurer une densification maîtrisée du foncier tout en respectant le PLUi et les préconisations paysagères (CAUE/CCPF),
- prévoir une homogénéité architecturale et qualitative des bâtiments,

- intégrer des solutions de gestion environnementale (30% de biotope à la parcelle, gestion intégrée des eaux de pluie, 6m de distance entre les constructions et la voirie principale…).
- offrir des espaces mutualisés (stationnement, espaces de livraison, collecte des déchets, locaux communs,…),
- et garantir une offre locative attractive, avec des loyers entre 3 et 10 €/m², compatibles avec le marché local des TPE/PME.

Nous souhaitons des surfaces d'ateliers comprises entre 150 et 500 m² avec possibilité d'intégrer des bureaux attenants, des espaces de services mutualisés et des parkings adaptés.

L'objectif est de pouvoir accueillir une diversité d'entreprises avec la possibilité d'une création d'emploi.

Nous ne souhaitons pas de simples locaux de stockage.

Les cellules proposées pourront être destinées à la location ou à la vente au choix du promoteur.

5. Terrains proposés

Deux sites sont proposés dans le cadre du présent appel à projet :

1. **ZI OUEST – La Flèche** : parcelle ZM27 (en cours de découpage, 3,4 ha au total, environ 5 000 m² mobilisables)
2. **ZONE DES MOLANS – La Flèche** : parcelles AD36 et AD37 (10 090 m² au total, environ 5 000 m² mobilisables)

La viabilisation sera à la charge du preneur.

6. Modalités de sélection

Les candidats sont invités à transmettre un dossier complet comprenant :

- une présentation du porteur de projet (promoteur, architecte, partenaires éventuels) et de ses références en immobilier d'entreprises,
- une note d'intention précisant le concept d'aménagement, la typologie des activités ciblées et la stratégie de commercialisation,
- un plan de masse indicatif et les principes architecturaux proposés,
- les principes constructifs et environnementaux (performance énergétique, matériaux, gestion des eaux, intégration paysagère, etc.),
- un montage économique et financier précisant le coût de l'opération, les loyers ou prix de cession envisagés, et le modèle économique associé,
- ainsi qu'un planning prévisionnel de réalisation, détaillant les principales étapes du projet (dépôt du permis, phasage, livraison, commercialisation).

Les candidatures seront analysées à minima selon les critères suivants (sans ordre de préférence) :

- la capacité du projet à répondre aux objectifs de l'appel à projet,
- la qualité architecturale et l'intégration du projet dans son environnement,
- la pertinence économique du modèle proposé (prix de vente ou de location de l'offre immobilière),
- la capacité à réaliser l'opération sans connaissance préalable des locataires ("en blanc"),

- les garanties financières et la solidité du porteur de projet,
- et la cohérence du planning de réalisation avec les ambitions du territoire.

7. Modalités de réponse et déroulement de la sélection

Les candidats sont invités à déposer un dossier complet comprenant :

- la présentation de la société candidate (et de ses éventuels partenaires),
- une note d'intention précisant le concept global du projet, la typologie des activités envisagées, le volume des surfaces proposées, les conditions de réalisation de l'opération, ainsi que les principes architecturaux et environnementaux retenus.

La sélection s'effectuera en deux phases :

Phase 1 – Réception et analyse des candidatures
Les dossiers seront examinés par un comité technique et politique de la Communauté de communes du Pays fléchois, chargé d'évaluer la conformité et la qualité des propositions.

Phase 2 – Audition des candidats présélectionnés
Les 3 opérateurs les mieux notés seront invités à présenter leur projet devant un jury composé d'élus et de techniciens de la CCPF. Cette audition permettra de préciser les aspects techniques, économiques et environnementaux de chaque proposition.

La CCPF se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure si aucune offre ne répond aux objectifs fixés dans le présent appel à projet.

8. Planning prévisionnel de l'opération

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

12/11/2025	Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt
24/01/2026	Date limite de dépôt des candidatures
30/01/2026	Examen des candidatures par le comité
13/02/2026	Audition des candidats retenus devant le jury

Présentation des terrains

1. ZI OUEST(La Flèche):

La parcelle ZM 27 d'une contenance de 34 176 m² est en cours de découpage et de liaison avec la voirie de la rue des frères Chappes. Ces travaux se termineront fin 2025.

2. ZONE D'ACTIVITE ROUTE DES MOLANS (La Flèche) :

Les parcelles AD 36 et AD 37 zone des Molans, d'une contenance totale de 10 090 m².

Vous disposerez d'un lot d'environ 5 000 m² sur l'une de ces parcelles, cette surface sera précisée après bornage du terrain.

La viabilisation du terrain sera à la charge du preneur.

Vidéo de présentation du Parc d'activités ZI Ouest : https://youtu.be/cXqTcxFWMdQ

Renseignements complémentaires

Service action économique de la CCPF – Cogito

1 rue Nicolas Appert
72200 LA FLECHE

Pour tout renseignement complémentaire, les candidats peuvent prendre contact par mail ou téléphone. Le délai maximal pour poser des questions à Cogito est fixé à 20 jours avant la date limite des candidatures.

action-economique@cc-paysflechois.fr

02 43 48 66 11

Remise des candidatures

Les projets seront à envoyer par mail à action-economique@cc-paysflechois.fr avant le 24/01/2026 ou par voie postale à Cogito au 1 rue Nicolas Appert, 72 200 La Flèche.