



REQUALIFICATION DU
SITE AGFA-GEVAERT
PONT-À-MARCQ /
MÉRIGNIES

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
À DESTINATION DES ACTEURS
ÉCONOMIQUES ET DES PORTEURS DE
PROJET

MODE D'EMPLOI

Table des matières

AGFA 2030 : UN QUARTIER D'ACTIVITES DU 21 ^{ème} SIECLE « 100% FERTILE »	2
Un site de 16 hectares en entrée de Ville de Pont-à-Marcq à requalifier	2
L'ambition : un quartier d'activités exemplaire permettant la création d'au moins 300 emplois	2
Un projet d'aménagement du site en cours de définition	2
LA TRANSFORMATION DE L'ANCIEN SITE AGFA : ET SI C'ETAIT AVEC VOUS ?	3
Composition du dossier de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)	3
Quels sont les objectifs ?	3
Qui peut répondre ?.....	3
Comment répondre ?.....	3
Et après ?.....	4
LES PARTENAIRES.....	5



AGFA 2030 : UN QUARTIER D'ACTIVITES DU 21^{ème} SIECLE « 100% FERTILE »

Un site de 16 hectares en entrée de Ville de Pont-à-Marcq à requalifier

En juin 2020, l'entreprise AGFA annonce la **fermeture de son site industriel** à Pont-à-Marcq qui occupait l'entrée de ville de Pont-à-Marcq depuis 1936.

Consciente des **nombreux atouts de ce site** (accessibilité, qualité architecturale et urbaine...) et de ces **potentiels de transformations**, Pévèle Carembault décide de **porter un projet de requalification de ce site en quartier multi-activités**. La priorité est de soutenir l'économie locale en favorisant la **création d'emplois** (objectif 300 emplois minimum sur site).

L'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF) a acquis le site en mars 2022. Il est en charge du portage foncier et de la gestion du site pour le compte de Pévèle Carembault.

L'ambition : un quartier d'activités exemplaire permettant la création d'au moins 300 emplois

L'objectif principal du projet est de permettre l'implantation d'activités qui concourent à la **création d'au moins 300 emplois sur le site**. L'aménagement du site prévoira donc la démolition / reconstruction ainsi que la réhabilitation de bâtiments permettant **d'accueillir des entreprises génératrices d'emplois sur le site**. Elles seront également sélectionnées sur la base de critères permettant de qualifier leur contribution à la constitution d'un **site démonstrateur du dynamisme de l'économie locale et de l'excellence environnementale**.

L'ambition est de faire de cet ancien site industriel un **quartier d'activités du 21^{ème} siècle « 100% fertile »** reposant sur **une synergie entre les entreprises notamment grâce à des services mutualisés et sur la qualité de ses aménagements**.

Le site réservera une place particulière aux activités **tournées vers la qualité agricole et alimentaire**, dans la dynamique de son Programme Alimentaire Territorial (PAT) et du projet de légumerie / cuisine centrale. Il sera aussi dédié aux entreprises s'engageant dans la réponse aux enjeux environnementaux de notre époque.

L'ancien site AGFA sera alors la vitrine du dynamisme des acteurs économiques de la Pévèle. Avec la Maison des Entrepreneurs à proximité immédiate – lieu d'accueil et d'accompagnement pour les entreprises notamment engagées dans l'économie circulaire – **ce quartier est amené à devenir la vitrine du dynamisme économique de Pévèle Carembault**.

Un projet d'aménagement du site en cours de définition

Pour **définir le projet et ses conditions de mise en œuvre**, Pévèle Carembault a engagé une **étude de programmation urbaine** menée par le cabinet d'architecte-urbaniste SAISON MENU ainsi que ses co-traitants.

Cette étude a démarré en janvier 2022. La **première phase de diagnostic** (analyse, ateliers thématiques, entretiens...) a permis d'établir une **première projection de programmation et de spatialisation des futures activités**.

La deuxième phase de l'étude définira les **modalités techniques opérationnelles et financières de mise en œuvre du projet**. Elle permettra de lancer les démarches d'autorisation réglementaires et de démarrer la mise en commercialisation des différents lots.

>>> **L'annexe 1** détaille plus précisément le site et l'état d'avancement de la définition du projet

LA TRANSFORMATION DE L'ANCIEN SITE AGFA : ET SI C'ÉTAIT AVEC VOUS ?

Composition du dossier de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Le dossier se compose de :

- La présente **notice** détaillant le contexte et les modalités d'organisation de la consultation des acteurs économiques
- L'**annexe 1** : Présentation du site et le projet (+ **Annexe 1 bis** qui décrit les caractéristiques des bâtiments)
- L'**annexe 2** : Engagement de confidentialité
- L'**annexe 3** : Questionnaire à renseigner et **à renvoyer avant le 8 juillet 2022**

Quels sont les objectifs ?

Cet AMI s'inscrit dans le cadre de l'**étude de programmation urbaine** lancée par Pèvele Carembault pour définir le projet à mettre à en œuvre sur l'ancien site AGFA. La présente démarche vise donc à **communiquer plus largement sur la teneur du projet de requalification du site** afin de :

1. **Faire remonter les projets d'implantation potentiels** : prospects intéressés pour s'implanter dans un bâtiment existant ou pour investir / construire un nouveau bâtiment.
2. **Etudier la faisabilité des demandes d'implantation et la possibilité de cohabitation entre activités**
3. **Inscrire les projets des entreprises et des prospects dans le calendrier de l'opération et dans ses différentes phases.**

Qui peut répondre ?

Cet AMI s'adresse aux **entreprises, investisseurs, associations, etc. intéressés pour étudier un projet d'implantation** ou d'investissement sur le site d'AGFA.

Les **entreprises** et **porteurs de projet** sont donc les cibles prioritaires de cette démarche, sans exclusion sur :

- La filière d'appartenance
- Le type d'activité (commerciale, productive, servicielle, stockage...)
- La taille de la structure, la localisation

Il est précisé que ce présent appel à manifestation d'intérêt **ne s'adresse pas aux promoteurs immobiliers logements et aux aménageurs**. Ils seront, si besoin, consultés ultérieurement à l'échelle de « lots » une fois que le programme, le calendrier et les conditions techniques et financières de mise en œuvre du projet seront définies.

Comment répondre ?

Vous êtes une entreprise / porteur de projet, vous avez un projet (relocalisation, implantation...) et vous pensez que votre projet pourrait s'implanter sur l'ancien site AGFA ? Pour répondre, 3 étapes !

- 1) Vérifiez que votre projet est bien compatible avec les caractéristiques du site et les ambitions sur son devenir en consultant la présente **notice** (cibles, critères...) ainsi que l'**annexe 1** qui présente le site et le projet.
- 2) **Découvrez et projetez-vous sur le site** en vous inscrivant sur 1 des 3 créneaux de visites proposés ci-dessous (*visite facultative mais inscription obligatoire* à l'adresse eco@pevelecarembault.fr)

- Jeudi 9 juin 10h
- Jeudi 16 juin 14h
- Lundi 27 juin 10h

- 3) **Expliquez-nous votre projet** en remplissant le questionnaire (**annexe 3**) et en nous le **renvoyant avant le vendredi 8 juillet 2022** à l'adresse eco@pevelecarembault.fr. Il s'agit de préciser les caractéristiques de votre projet. Il nous permettra d'étudier la faisabilité d'un projet d'occupation ou/et d'implantation (nature du projet, objectifs, besoins, contraintes particulières à prendre en compte...). Vous pouvez joindre à ce questionnaire tout élément que vous jugerez utile à la bonne compréhension de votre projet (plans, cahier des charges, visuels, articles...).

Vous pouvez adresser vos questions et demandes complémentaires à l'adresse mail ci-dessus.

Et après ?

Après analyse des questionnaires, les structures qui auront manifesté leur intérêt seront réparties en plusieurs catégories :

Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
Les projets particulièrement adaptés au site AGFA et dont les conditions d'implantation seront étudiées dans le cadre de l'étude de programmation urbaine	Les projets adaptés au site d'AGFA mais dont le degré de maturité ne permet pas d'étudier immédiatement les conditions d'implantation	Les projets dont les caractéristiques ne sont pas adaptées au site d'AGFA

Les critères conduisant à ce classement sont listés ci-après :

- Le potentiel de **création d'emplois** ;
- **L'engagement de la structure dans la transition écologique**, que ce soit dans la nature de l'activité de la structure ou dans la mise en œuvre d'actions éco-responsables (ex : démarche bas carbone, gestion / réemploi des déchets, qualité environnementale des bâtiments...).
- Le **faible impact sur le cadre de vie des riverains** (nuisances diverses) ;
- Le degré de **maturité des projets** (détails des activités, capacité à mobiliser des financements) ;
- Les **engagements spécifiques de la structure en faveur de l'emploi** (plan de formations, RSE...) ;
- **Les précisions apportées quant à la volonté et la capacité de la structure à apporter une valeur ajoutée au fonctionnement du site au quotidien** (utilisation de services mutualisés, degré d'ouverture sur le site, proposition de services aux autres entreprises...) ;
- **L'adéquation du projet de la structure avec les politiques publiques portées par PEVELE CAREMBAULT et ses partenaires**, permettant la **création d'un écosystème** (Programme Alimentaire Territorial, économie circulaire, biodiversité, schéma cyclable...). Un regard attentif sera notamment porté sur les structures développant une activité en lien avec la qualité agricole, alimentaire et environnementale, **même si cette thématique n'est pas restrictive.**

Une fois les projets analysés, une présentation des résultats sera effectuée aux membres du comité de pilotage du projet de requalification du site AGFA (cf. ci-après), en prenant soin d'anonymiser les réponses (cf. **annexe 2** : *engagement de confidentialité*).

Les candidats seront tenus informés des résultats de cette démarche **au plus tard en septembre 2022**. Les porteurs de projet retenus seront ensuite invités à participer à des ateliers et réunions pour poursuivre la définition du programme.

LES PARTENAIRES

Le comité de pilotage du projet AGFA est composé des structures suivantes :



Pévèle Carembault a signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) en charge de **l'acquisition et la gestion du site ainsi que la réalisation des opérations de déconstruction des bâtiments** qui auront été identifiés dans le cadre de l'étude de programmation urbaine.



La requalification du site d'AGFA est un des **axes du Contrat de Relance et de Transition Energétique (CRTE)** signé entre Pévèle Carembault et l'Etat.



Les études de programmation bénéficient du soutien de l'Etat.



Les aménagements réalisés dans le cadre de ce projet s'inscriront dans les objectifs de qualité définis dans le cadre de la **labellisation REV3** avec la Région Hauts-de-France.



Les Villes de Mérignies et de Pont-à-Marcq