



Action 70 propose aux entreprises des bâtiments livrés clés en main et mis à leur disposition par bail commercial

Cette offre locative permet aux entreprises de réserver leur capacité d'investissement pour leur outil de production. Elle dégage également l'entreprise des contraintes administratives et techniques liées au suivi des études préalables et du chantier de construction : Action 70 sera, durant toute la phase de réalisation des études et des travaux, l'interlocuteur unique de l'entreprise.

L'ensemble des prestations d'études et de construction sont engagées après mise en concurrence par le biais d'appel d'offres garantissant ainsi à l'entreprise la qualité des prestations ainsi qu'un niveau de prix compétitif qui est répercuté dans les loyers.

Ces bâtiments sont conçus selon un mode de construction présentant un niveau de prestation standard permettant, en cas de vacance du bâtiment, la remise sur le marché de locaux fonctionnels et susceptibles d'être conformes aux besoins du plus grand nombre d'entreprises. Néanmoins et afin de s'adapter aux besoins et aux exigences spécifiques des entreprises, de nombreuses options peuvent être proposées.

Les étapes nécessaires à la concrétisation de votre projet :

- 1 – Offre de service préliminaire
- 2 – Contractualisation et validation
- 3 – Engagement de l'opération de construction



1 - OFFRE DE SERVICE PRELIMINAIRE





- Action 70 accompagne l'entreprise dans la définition de ses besoins immobiliers : localisation géographique, surfaces, équipements techniques propres à votre process, délais de mise à disposition.... Cette étape doit permettre de définir les caractéristiques objectives (quantitatives et qualitatives) de l'ouvrage à réaliser.
- Parallèlement, Action 70 étudie la capacité de l'entreprise à supporter financièrement l'opération, recense les possibilités de financement et l'accompagne dans le choix de son lieu d'implantation, ce choix étant effectué en concertation avec la collectivité d'accueil pressentie.
- Une convention de prestation de services est ensuite signée pour la conduite des études préalables au nom et pour le compte de l'entreprise par Action 70. Les études d'esquisses destinées à valider la faisabilité de l'opération sont alors engagées. Un cabinet de maîtrise d'œuvre est chargé de la réalisation de cette étude préliminaire afin de proposer un parti architectural d'ensemble, de vérifier la faisabilité technique et urbanistique du projet, d'estimer la compatibilité des coûts de travaux avec l'enveloppe financière prédéterminée et enfin d'affiner un planning de livraison de l'ouvrage.
- Ces réflexions préalables sont réunies par Action 70 dans un document synthétique qui permettra à l'entreprise de valider son positionnement en faveur d'une solution immobilière en location simple et d'un portage de l'opération par Action 70.

2 - CONTRACTUALISATION ET VALIDATION

- Une fois la faisabilité vérifiée et la capacité financière de l'entreprise validée, Action 70 lui adresse une proposition écrite qui détaille l'offre locative en terme de loyer, de type de bail, de délai de livraison mais également de programme de travaux.
- La collectivité, siège et partenaire de l'opération, valide son engagement par une délibération portant sur la vente du terrain ou sa mise à disposition par bail à construction assorti de l'apport de son cautionnement à hauteur de 50 % des emprunts contractés par Action 70 pour le financement de l'opération.

- Après réception de l'acceptation écrite de l'entreprise quant aux conditions locatives, Action 70 se prononce, par délibération, sur l'engagement de l'opération : dans un premier temps le dossier est présenté pour validation au Comité d'Engagement, dans un second temps pour acceptation au Conseil d'Administration de la SAEM.





■ Action 70 confirme alors son offre à l'entreprise, sous réserve, le cas échéant, que l'ensemble des garanties demandées par le Conseil d'Administration, soient apportées avant l'engagement ferme de l'opération.

3 – ENGAGEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

Phase administrative

- La réalisation des études préliminaires a permis de confirmer les coûts et délais de réalisation, de finaliser le calcul du loyer et d'affiner le plan de financement.
- Action 70 ayant délibéré favorablement suite à l'acceptation des conditions locatives par le preneur, toutes les exigences sont réunies pour permettre le dépôt du dossier de demande de subventions (en cas d'éligibilité de l'opération), la consultation des établissements bancaires pour le financement de l'opération et la poursuite de la mission confiée au maître d'œuvre pour la réalisation des Avant Projet Sommaire et Définitif (APS-APD).
- Ces études constituent le support du dossier de demande de Permis de Construire.
- La rédaction du bail commercial est engagée
- A réception de l'Accusé de Réception de dossier complet au titre des subventions, les marchés des techniciens (Contrôle Technique, CSPS) peuvent être signés ainsi que le bail commercial qui marque l'engagement ferme de l'entreprise.
- L'entreprise engage les démarches réglementaires au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et adresse copie du récépissé (déclaration) ou de l'arrêté (autorisation) à Action 70.
- Le dossier de demande de Permis de Construire, élaboré par le Maître d'œuvre, est alors déposé en Mairie par Action 70. Le délai légal d'instruction est de trois mois.
- Parallèlement les études de projet (constitution du Dossier de Consultation des Entreprises ou DCE) s'affinent et permettent, durant la phase d'instruction de la demande de Permis de Construire, de préparer puis d'engager la phase d'Appel d'Offres Ouvert.
- La Commission d'Appel d'Offres (CAO) d'Action 70 attribue les marchés de travaux.

Exécution des travaux





- Les marchés et Ordres de Service de démarrage de travaux sont notifiés aux entreprises de BTP à l'extinction du délai de recours des tiers suite à la réception de l'arrêté de Permis de Construire.
- Les marchés de travaux sont dévolus traditionnellement en allotissement (corps d'état séparés) afin de permettre l'accès des petites et moyennes entreprises à nos chantiers.
- Action 70 suit l'exécution du chantier au côté du maître d'œuvre. Une réunion a lieu au minimum une fois par semaine afin de gérer la coordination des différents corps d'états, d'assurer le respect des délais et d'aborder toute question technique avec les entreprises et l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- A la réception du bâtiment, les clés sont remises à l'entreprise. Durant une année, correspondant à la période de garantie de parfait achèvement, Action 70 gère les travaux éventuels de reprise des ouvrages exécutés dus par les entreprises.

