APPEL A CANDIDATURES

Développement d'activités commerciales et de services sur la zone de Fontchoma à Issoire

Maitrise d'ouvrage	**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AGGLO PAYS D'ISSOIRE** **Représentée par son Président** 20 rue de la Liberté – BP 90162 – 63504 ISSOIRE CEDEX Tél. : 04.15.62.20.00
Direction - Service	**Affaires Juridiques – Projets Structurants** structurant@capissoire.fr
DATE ET HEURE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES	**13/09/2026 à 12H00**

TABLE DES MATIERES

1. OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE 3
2. PRESENTATION DU SECTEUR ET DU PROJET 4
2.1. LOCALISATION DU PROJET 4
2.1. PROJET D'AMENAGEMENT 5
3. MODALITES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET 7
3.1. ACTIVITES RECHERCHEES 7
3.1. DOSSIER DE CANDIDATURE 7
3.2. MODALITES DE SELECTION 7
3.1. CALENDRIER 8

1. Objet et contexte de la demande

L'Agglo Pays d'Issoire porte l'aménagement d'un EcoQuartier sur le secteur de Fontchoma à Issoire qui accueillera à terme environ 200 logements.

Ce projet d'aménagement s'inscrit dans la démarche nationale EcoQuartier (signature de la Charte en février 2024). Un ÉcoQuartier intègre l'ensemble des enjeux de l'aménagement durable et offre à ses habitants la possibilité d'un mode de vie répondant aux grands enjeux du climat, de la biodiversité et du vivre ensemble, en s'appuyant sur les ressources locales. Cette démarche vise à prodiguer un aménagement différent des aménagements conventionnels en favorisant par exemple une mixité des usages dans l'optique d'un territoire des courtes distances, le lien social et le bien vivre ensemble.

Dans ce contexte, l'Agglo Pays d'Issoire s'interroge sur les opportunités d'intégrer à la programmation, une offre de commerces et/ou de services de proximité, répondant aux besoins des habitants, contribuant à la vitalité du quartier et répondant aux enjeux de l'EcoQuartier. À ce stade, aucune construction n'est encore réalisée, ce qui permet d'intégrer très en amont les besoins au sein du projet d'aménagement.

L'objectif de cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est de réfléchir collectivement à l'offre de commerces et services sur le secteur de Fontchoma. Il doit permettre à l'Agglo Pays d'Issoire :

- Recenser les porteurs de projets (commerçants, professions libérales, etc.) intéressés par une implantation au sein de l'EcoQuartier ;
- Identifier les types d'activités susceptibles de s'y développer ;
- Recueillir les besoins en locaux (surface, configuration, accessibilité, visibilité, stationnement, etc.) ;
- Apprécier les attentes en matière de localisation et d'environnement immédiat ;
- D'accompagner le ou les candidats sélectionnés dans la réalisation de leur projet.

Les résultats permettront d'orienter la programmation des rez-de-chaussée actifs et des locaux professionnels du futur quartier.

Cet Appel à Manifestation s'organise en deux temps :

- Phase 1 : lecture des dossiers de candidatures et analyse des projets proposés ;
- Phase 2 (optionnelle) : Entretiens avec les candidats

2. Présentation du secteur et du projet

2.1. Localisation du projet

L'opération d'aménagement se situe dans la ville d'Issoire « Ville centre » de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (API) constituée depuis 1er janvier 2017. La commune d'Issoire se situe sur l'axe de l'autoroute A75, à 35 km au Sud de Clermont-Ferrand.

Figure 1 : plan de situation

Le secteur d'étude est localisé sur la partie Sud de la commune d'Issoire dans le quartier de Fontchoma situé à l'ouest du quartier de Bange et du 28ème Régiment. Le site est actuellement composé de terres agricoles. Il est bordé :

- Au Nord : par un quartier résidentiel et la rue du Cézallier,
- Au Sud : par des terres agricoles et le ruisseau de Peix,
- A l'Est : par le chemin des Quinze et le 28ème Régiment,
- A l'Ouest : par des terres agricoles et le chemin de Fargerat.

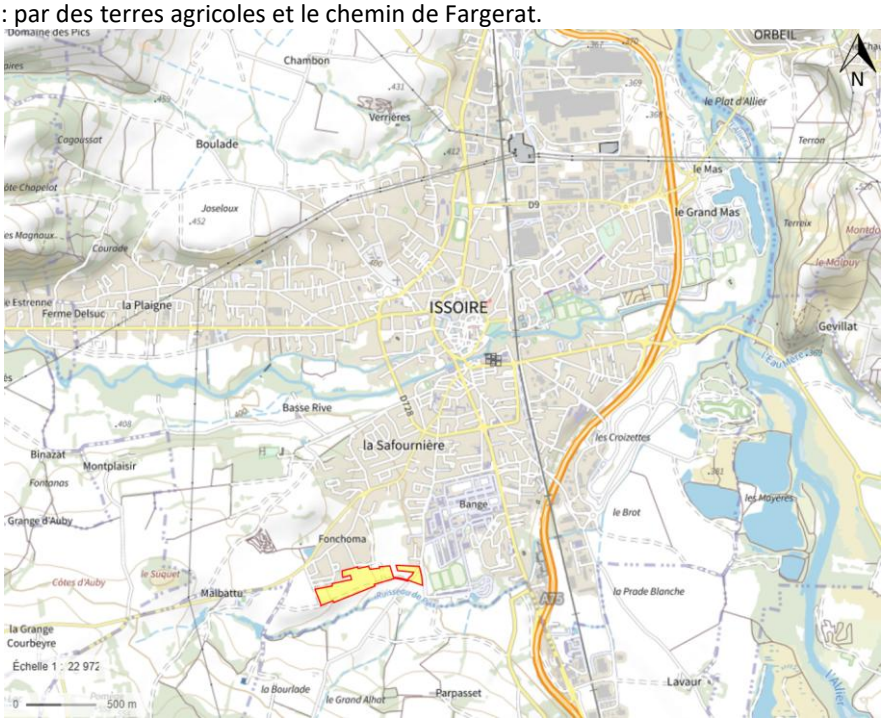

Figure 2 : Localisation du secteur d'étude

Le périmètre du projet est accessible directement par le chemin des Quinze. A proximité, de grands axes routiers permettent sa desserte à une échelle plus étendue, notamment la route de Solignat, départementale (RD32) qui relie Solignat au centre-ville. Lien vers google StreetView.

Le projet se situe à 2 km du cœur de ville, de la gare, de la Mairie.

Les commerces et de services les plus proches sont situés entre 1,5/2 km depuis le cœur du futur quartier, soit à 20/25 min à pied et 5 min en voiture ou à vélo.

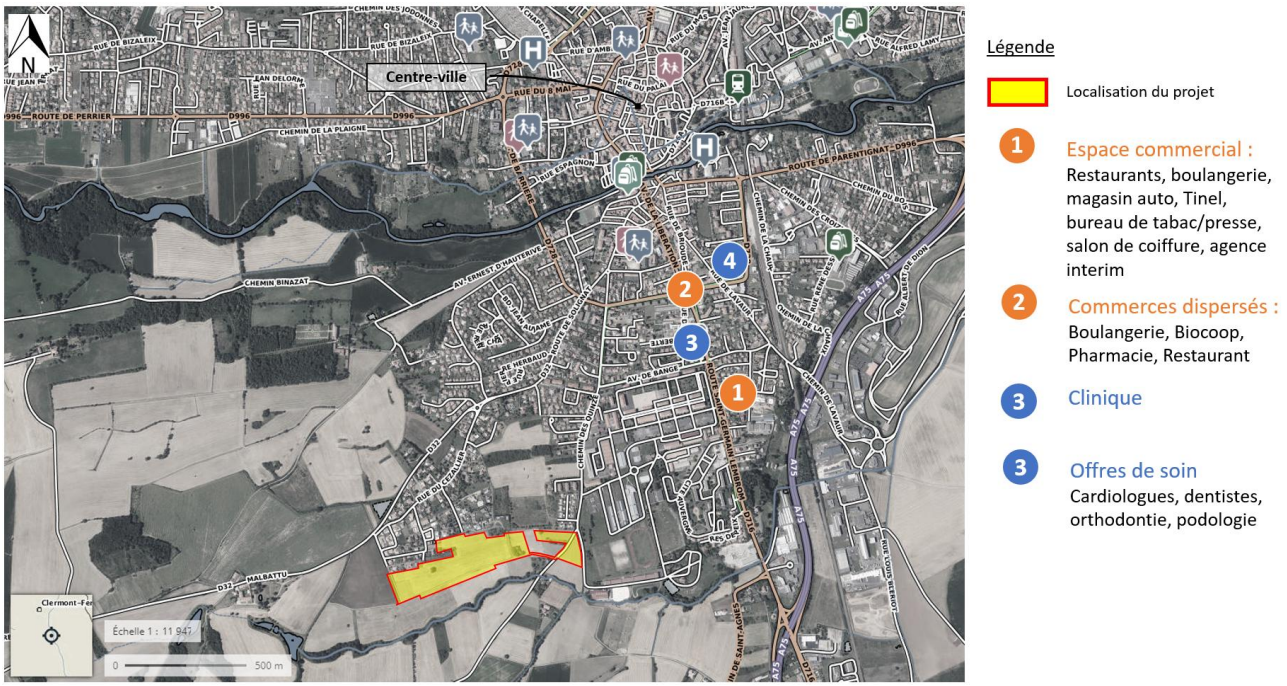

Figure 3 : Localisation des commerces et services les plus proches (liste non exhaustive)

2.1. Projet d'aménagement

Le projet concerne une surface de 9,5 aménagés.

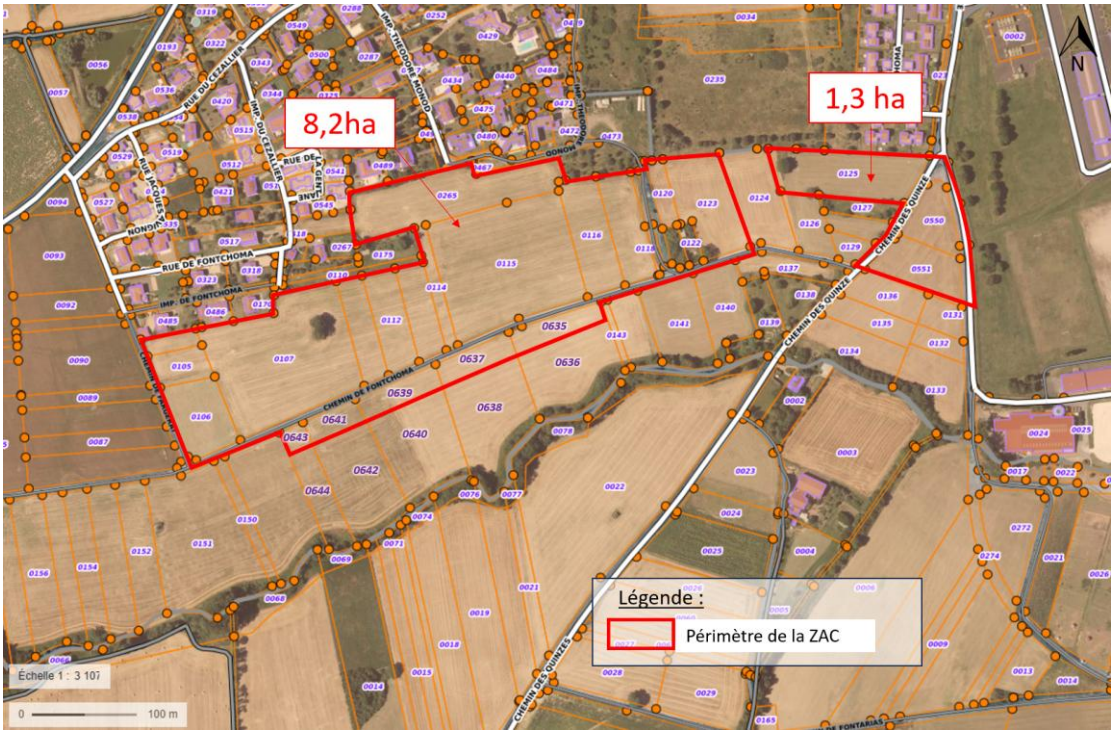

Figure 4 : Périmètre de la ZAC

Au regard des enjeux agricoles, paysagers, d'adaptation aux aléas climatiques et soucieux de garantir un projet d'aménagement qualitatif, les élus se sont naturellement tournés vers la **démarche nationale EcoQuartier** (projet ayant actuellement le statut « EcoProjet »). Pour répondre à cette ambition forte, le portage en régie du projet a été plébiscité. Ce portage doit permettre d'assurer un contrôle accru des choix architecturaux, paysagers et environnementaux, trop souvent relégués au second plan pour des raisons financières par les opérateurs immobiliers. Pour cela, l'Agglo Pays d'Issoire est accompagnée par une équipe de maitrise d'œuvre pluridisciplinaire (architectes, ingénieurs, paysagistes, etc) en charge de la conception du projet, depuis les études, la réalisation des espaces publics et jusqu'à la vente des lots à bâtir.

Le projet prévoit la création d'environ 200 logements de typologies variées :

- Maisons individuelles et mitoyennes ;
- Logements intermédiaires ;
- Logements collectifs.

Les commerces et services seront préférentiellement déployés dans les rez-de-chaussée des bâtiments collectifs (en rouge sur le plan ci-dessous). Une offre de commerce/service peut également être proposées au droit du parc central (voir légende ci-dessous) et dans les bâtiments intermédiaires (en violet sur le plan ci-dessous) en fonction de la surface nécessaire et de la typologie de commerce/service proposé.

Figure 5 : Plan de projet d'aménagement et zones d'implantation préférentielles pour un commerce ou un service

3. Modalités de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

3.1. Activités recherchées

Toutes les propositions seront étudiées (y compris franchises). À titre indicatif et non-limitatif, les activités suivantes pourront être particulièrement pertinentes :

- Commerces de proximité (alimentation, boulangerie, épicerie, etc.) ;
- Professions de santé (médecin, paramédical, etc.). A noter le souhait de développer des programmes immobiliers dédiés aux séniors ;
- Restauration (selon compatibilité avec le site) ;
- Services du quotidien (coiffure, etc.) ;
- Activités de loisirs et sportives.

3.1. Dossier de candidature

Le candidat intéressé enverra son dossier de candidature à l'adresse mail suivante : julie.plancon@capissoire.fr.

Le dossier sera composé de :

- Le dossier de candidature décrivant :
  - Présentation du porteur de projet (profil, expérience, motivations, références le cas échéant) ;
  - Description du projet et de l'activité envisagée. Préciser si l'entreprise est déjà existante (sur le territoire API ou sur un autre territoire). En cas de création d'entreprise, le porteur de projet dispose-t-il un apport personnel permettant de considérer qu'il pourra mener à bien le projet ;
  - Flux routiers générés par l'activité (livraison : horaires et fréquences, etc), rotation des visiteurs/clients ;
  - Jours et horaires d'ouverture ;
  - Le public cible ;
  - Les besoins en local (surface souhaitée, emplacement, contraintes éventuelles) et aspects fonciers (bail, achat, etc). Un croquis présentant le local projeté avec ses différentes parties et fonctions pourra être transmis ;
  - Une estimation du calendrier d'installation considérant une construction du bâtiment en 2028 ;
  - Intégration territoriale (lien avec les habitants du secteur de Fontchoma et justification de la complémentarité avec l'offre existante) ;
- Un document d'identification de l'entreprise si déjà existante : extrait Kbis, Fiche SIRENE

Le candidat pourra également présenter tous les documents qu'il jugera nécessaires à la bonne compréhension de son projet ou qui pourraient apporter des informations complémentaires.

3.2. Modalités de sélection

Le présent AMI s'inscrit dans une volonté de co-construction et de prospection active. Il se déroulera selon les étapes suivantes :

- Réception des dossiers de candidatures ;
- Analyse des projets présentés ;
- Dialogue (optionnel) : Des entretiens avec les candidats pourraient être organisés afin de préciser leur projet et les mettre en contact avec les opérateurs immobiliers (bailleurs ou opérateurs privés)

Cet appel à manifestation d'intérêt :

- N'a pas de valeur contractuelle ;
- Ne constitue pas un appel d'offres ni une consultation engageant l'Agglo Pays d'Issoire ;
- Vise uniquement à recueillir des intentions et des besoins afin d'alimenter la réflexion sur la programmation future :
  - Les enseignements permettront d'adapter la conception des futurs locaux (nombre, taille, implantation) ;
  - Les porteurs de projet pourront être recontactés dans le cadre de consultations ultérieures.

3.1. Calendrier

- Publication de l'appel à candidature :
  - Sur le site internet et les réseaux sociaux de l'Agglo Pays d'Issoire ;
  - Sur le profil acheteur ;
- Date limite de remise du dossier de candidature : 13 septembre 2026 ;
- Envoi du dossier par courriel à julie.plancon@capissoire.fr ;
- Tout dossier incomplet ou reçu au-delà de la date limite de candidature ne sera pas étudié.
- Interlocuteur à contacter pour tout renseignement complémentaire : Julie PLANÇON - 06 35 30 23 82- julie.plancon@capissoire.fr.