

	DOCUMENT	THEME	VERSION	DATE	EMETTEUR	DESTINATAIRE
	DEV ECO / ESRI Cession Eerie		VF	2021-06-29	Service Communication avec Commande publique	Médias

Eléments d'information médias (EDI)
Objet : Quelles ont été les modalités de cession de l'Eerie ?

Synthèse

Objectif de Franck Proust, président de Nîmes Métropole : redresser les comptes de l'Agglo en se recentrant sur les compétences obligatoires stratégiques, tel le Développement économique.

Comment ? En développant l'offre d'enseignement et de formation proposée aux étudiants et aux professionnels, ainsi que l'offre immobilière à destination des entreprises en sortie d'incubateurs ou de pépinières.

Dans ce contexte, fin mars 2021, Nîmes Métropole a lancé un appel à projets en vue de céder, à titre onéreux, l'ensemble immobilier de l'Ecole pour les études et la recherche en informatique et électronique (Eerie). La date limite de remise des offres était fixée au vendredi 30 avril 2021, à 12h00.

Nb : Il ne s'agissait pas d'une procédure formalisée ; il n'y a donc pas eu de contraintes juridiques autour de la publication (contenu, supports, procédure) autres que celles visant à toucher le plus d'opérateurs possible.

Le dossier d'appel à projets était disponible sur le profil acheteur de Nîmes Métropole, à l'adresse suivante : <http://www.marches-securises.fr>.

Suite à l'expiration de la date limite de remise des plis, un pli a été retenu, à savoir celui du groupement composé de la Holding Tissot (mandataire) et de GGL Groupe, qui a candidaté sur les deux lots de l'appel à projets à savoir le lot 1 - « Bâtiments Eerie – hors restaurant » et le lot 2 - « Bâtiment restaurant ».

Ils ont proposé d'acquérir les immeubles mis en vente au prix fixé par France Domaine – soit 7M€ HT –, afin d'y réaliser un centre d'affaires autour des thématiques de la formation, de la recherche et de l'innovation, du coworking, de la santé et de la mobilité (parking), le tout s'insérant dans un projet plus vaste de 30.000m2 incluant les bâtiments Formeum et Cézanne.

A noter que le candidat a souhaité conserver l'écriture architecturale d'origine tout en redéfinissant les espaces existants et en créant deux nouveaux bâtiments dans le respect des proportions des bâtiments déjà existants.

Selon le planning prévisionnel du candidat, l'objectif de livraison du projet est fixé pour le 3ème trimestre 2024.

De son côté, la CCI du Gard a relancé un appel à projets pour la cession du Formeum en même temps que notre appel à projets. Tissot s'est à la fois porté acquéreur de l'ensemble immobilier de l'Eerie et du site Formeum auprès de la CCI du Gard pour y réaliser un projet unique.

	DOCUMENT	THEME	VERSION	DATE	EMETTEUR	DESTINATAIRE
	DEV ECO / ESRI Cession Eerie		VF	2021-06-29	Service Communication avec Commande publique	Médias

Détail de l'appel à projets :

Cet ensemble immobilier est situé au sud du centre-ville de Nîmes, en plein cœur de l'Actiparc scientifique et technique Georges Besse, et constitue un lieu incontournable de rencontres et d'échanges pour les étudiants, les chercheurs et les entreprises.

Le site de l'Eerie accueille une grande diversité d'organismes œuvrant dans le domaine de l'enseignement supérieur et de la formation professionnelle mais aussi dans le domaine de l'accompagnement au développement des entreprises parmi lesquels figurent :

- L'école d'ingénieurs ISEN / YNCREA Méditerranée,
- La Digital Business School, école de commerce orientée numérique,
- L'école des métiers du jeu vidéo Créajeu,
- Le Conservatoire national des arts et métiers (CNAM),
- Le centre de formation continue de la SAUR.

Le site de l'Eerie comporte également un espace restaurant.

Afin de susciter une pluralité de propositions, Nîmes Métropole a fait le choix de faire une publicité et d'organiser une mise en concurrence des opérateurs susceptibles d'être intéressés par l'acquisition de l'ensemble immobilier de l'Eerie sous la forme d'un appel à projets.

Le présent appel à projets est décomposé en deux lots :

- Lot 1 « Bâtiments Eerie – hors restaurant »,
- Lot 2 « Bâtiment restaurant ».

Les projets attendus devront être en cohérence avec la vocation des lieux :

- Concernant les bâtiments « Eerie » hors restaurant (lot 1), les projets pourront concerner des activités d'enseignement et/ou de formation professionnelle mais aussi une activité tertiaire (activités d'accueil d'entreprises...) dès lors que celle-ci est cohérente avec le lieu ;
- Concernant le bâtiment restaurant (lot 2), Nîmes Métropole souhaite que le bâtiment reste affecté à des activités de restauration.

Contexte de la cession de l'Eerie :

Avec près de 15.000 étudiants, Nîmes est la troisième ville universitaire d'Occitanie après Toulouse et Montpellier, et possède des atouts reconnus dans les domaines de l'enseignement supérieur, de la formation professionnelle, de la recherche et de l'innovation (ESRI).

La population étudiante nîmoise est en forte augmentation : +25% ces dix dernières années. En considérant le nombre actuel d'élèves inscrits dans l'enseignement secondaire, cette dynamique de croissance a toutes les chances de se poursuivre dans les années à venir.

Ce dynamisme est également impulsé par le développement de l'Université de Nîmes, créée en 2007, et qui compte aujourd'hui plus de 5.000 étudiants. L'ensemble universitaire de Nîmes comprend

	DOCUMENT	THEME	VERSION	DATE	EMETTEUR	DESTINATAIRE
	DEV ECO / ESRI Cession Eerie		VF	2021-06-29	Service Communication avec Commande publique	Médias

également la Faculté de Médecine (1.500 étudiants), l'IUT de Nîmes (1.200) et la Faculté d'Education (450), trois composantes de l'Université de Montpellier.

L'enseignement supérieur sur Nîmes se caractérise par une grande diversité : plus de 50 établissements proposant environ 250 cursus post-bac menant à un diplôme ou un titre professionnel. Depuis 2014, de nouveaux établissements s'installent régulièrement à Nîmes, (ISEN Yncréa Méditerranée, Digital Business School, In'tech Sud, centre de formation de la SAUR, etc.).

Nîmes accueille également une centaine de chercheurs relevant d'une dizaine de laboratoires de recherche habilités ainsi qu'une école doctorale « Risques et Société » co-accréditée entre l'Université de Nîmes et l'IMT Mines Alès, et encadrant environ 60 thèses.

Nîmes accueille enfin une série de plateformes technologiques, ouvertes aux entreprises, permettant une interface recherche / innovation dynamique.

Le territoire de Nîmes Métropole est également tourné vers l'accompagnement des entreprises en création et à la recherche de locaux pour se développer et dispose pour cela de nombreux outils parmi lesquels figurent notamment :

- La pépinière Nîmes-Valdegour : située dans le quartier Valdegour, cette pépinière est directement gérée par Nîmes Métropole et s'adresse aux entreprises en création ou aux petites entreprises récemment arrivées sur le territoire de Nîmes Métropole ;
- Le BIC INNOV'UP : créée il y a 31 ans et situé au sein de l'Actiparc Parc George Besse, cette structure est gérée par la CCI du Gard et constitue un incubateur de projets qui accompagne la création et le développement de start-ups ainsi que les entreprises plus matures qui développent un projet innovant. Le BIC propose un appui adapté composé de conseils, de formations, d'échanges, et de locaux mis à disposition et a accompagné plus de 175 entreprises dont certaines font aujourd'hui partie des locomotives économiques du territoire.

Consciente de ses atouts, Nîmes Métropole souhaite continuer d'exploiter et de développer le potentiel de l'agglomération nîmoise dans ces domaines-clés. En effet, le dynamisme du territoire dans le domaine de l'enseignement supérieur et de la formation professionnelle passe nécessairement par l'enrichissement constant de l'offre d'enseignement et de formation proposée aux étudiants et aux professionnels.

De la même façon, si le territoire nîmois dispose d'outils pour accompagner la création d'entreprises (incubateurs, espaces co-working, conseils via des structures comme le BIC INNOV'UP, Initiative Gard...), il existe aujourd'hui un manque au niveau de l'offre immobilière à destination des entreprises en sortie d'incubateurs ou de pépinières qui recherchent plutôt généralement des surfaces comprises entre 50 et 100m² pour les espaces de types bureaux.

	DOCUMENT	THEME	VERSION	DATE	EMETTEUR	DESTINATAIRE
	DEV ECO / ESRI Cession Eerie		VF	2021-06-29	Service Communication avec Commande publique	Médias

Modalités de la cession de l'Eerie :

Le site de l'Eerie constitue aujourd'hui un lieu incontournable de rencontres et d'échanges pour les étudiants, les chercheurs et les entreprises et accueille une grande diversité d'organismes œuvrant dans ces domaines parmi lesquels figurent :

- L'école d'ingénieurs ISEN / YNCREA Méditerranée,
- La Digital Business School, école de commerce orientée numérique,
- L'école des métiers du jeu vidéo Créajeux,
- Le Conservatoire national des arts et métiers (CNAM),
- Le centre de formation continue de la SAUR,
- Etc.

C'est dans ce contexte – et celui du recentrage de ses actions sur ses domaines de compétences obligatoires –, que Nîmes Métropole a souhaité vendre le site de l'Eerie en souhaitant que soit mis en œuvre un projet en cohérence avec la vocation des lieux = lieu de référence en matière d'enseignement supérieur, de formation professionnelle, de recherche mais aussi d'accompagnement au développement des entreprises.

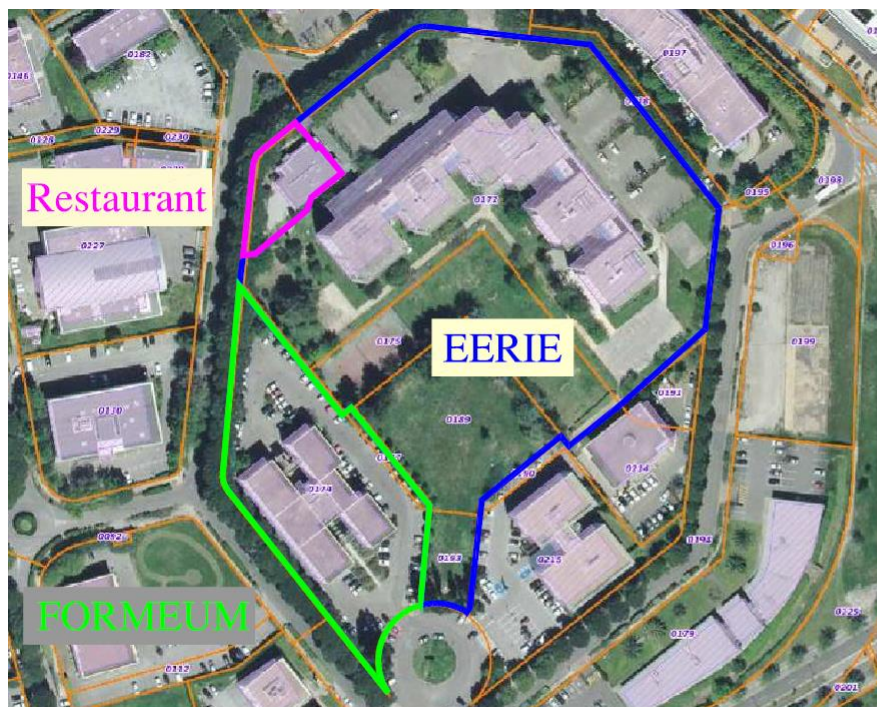
Afin de susciter une pluralité d'initiatives, Nîmes Métropole a fait le choix de mettre en concurrence les opérateurs susceptibles d'être intéressés par l'acquisition du site via un appel à projet (Candidatures déposées avant le vendredi 30 avril 2021, à 12h).

NB : Un immeuble à vocation d'enseignement ou de formation (FORMEUM) est actuellement à vendre à proximité immédiate du site l'Eerie par la CCI du Gard, rendant ainsi possible la réalisation d'un projet unique sur un périmètre plus vaste. Les modalités de cette vente pouvaient également être consultées sur le site de la CCI à l'adresse suivante : <https://gard.cci.fr/>

En bref :

- Vocation du site Eerie = campus d'enseignement supérieur et de formation
- Détail de la cession : 2 lots cédés séparément (les candidats peuvent soit soumissionner à un seul lot, soit soumissionner aux deux lots) :
 - * Lot 1 = le bâtiment principal Eerie 1 + terrain à bâtir
 - * Lot 2 = le bâtiment restaurant
- Potentiel d'accueil : 700 étudiants
- Assiette foncière totale : 20.183 m² composée de plusieurs parcelles (dont parcelle de 827m² sur laquelle est situé le bâtiment restaurant).

DOCUMENT	THEME	VERSION	DATE	EMETTEUR	DESTINATAIRE
DEV ECO / ESRI Cession Eerie		VF	2021-06-29	Service Communication avec Commande publique	Médias



Lot 1 : Restaurant
Parcelle HL 000
d'une Surface = 827 m²

Lot 2 : EERIE
Parcelles : HL0172 + 175 +
0189 + 0193
d'une Surface = 19386 m²

Lot CCI : FORMEUM
Parcelle : HL 0174
d'une Surface = 4920 m²

Critères de sélection :

Conformément à ce qui a été indiqué dans le règlement de l'appel à projet, les critères de sélection des candidatures et des offres étaient les suivants :

1. Pour le lot 1 « Bâtiments EERIE – hors restaurant » :
 - Qualité de la candidature : solidité financière et références.
 - Adaptation du projet au site et crédibilité du projet,
 - Prix d'achat proposé à Nîmes Métropole,
 - Solidité du montage juridique et financier du projet.

2. Pour le lot 2 « Bâtiment restaurant » :
 - Qualité de la candidature : solidité financière et références.
 - Adaptation de l'offre de restauration à son environnement,
 - Prix d'achat proposé à Nîmes Métropole,
 - Solidité du montage juridique et financier du projet.

	DOCUMENT	THEME	VERSION	DATE	EMETTEUR	DESTINATAIRE
	DEV ECO / ESRI Cession Eerie		VF	2021-06-29	Service Communication avec Commande publique	Médias

Projet détaillé du groupe Holding Tissot :

Le groupement candidat présente un projet global portant sur l'ensemble immobilier de l'Eerie, restaurant compris et visant à la création d'un centre d'affaires appelé E-NOVIA, pensé autour des thématiques Formation, Recherche et Innovation, Co-working, Santé et Mobilité :

- Formation : le groupement candidat souhaite proposer des solutions de développement aux écoles déjà présentes sur le site de l'Eerie et développer l'offre de formation déjà existante en attirant de nouveaux acteurs du secteur.
- Santé : le candidat envisage que des services de santé, actuellement hébergés dans un bâtiment à proximité du site de l'Eerie soit installés dans le nouveau centre d'affaires.
- Recherche et Innovation : le candidat envisage qu'une partie du groupe Thermo-Fisher spécialisé dans la recherche et l'innovation médicales soit installé dans les locaux de l'Eerie.
- Co-working : le candidat souhaite qu'une partie des bâtiments de l'Eerie soit dédié à des activités de location de bureaux partagés, notamment destinés aux start-up et aux petites et moyennes entreprises.
- Mobilité : le candidat envisage la construction d'un parking silo sur le site de l'Eerie ainsi que le développement d'une offre de déplacement alternatif basée sur l'auto-partage ainsi que la location de moyens de déplacement éco-mobiles (vélos et trottinettes électriques notamment).

Le candidat souhaite conserver l'écriture architecturale d'origine tout en redéfinissant les espaces existants et en créant deux nouveaux bâtiments dans le respect des proportions des bâtiments déjà existants.

Selon le planning prévisionnel du candidat, l'objectif de livraison du projet est fixé pour le 3ème trimestre 2024.

Valeur ajoutée de Tissot :

L'offre du candidat fait ressortir les points forts suivants :

- Qualité des garanties fournies en termes de solidité financière et de références :

Le candidat se présente sous la forme d'un groupement composés des sociétés HOLDING TISSOT, acteur spécialisé dans les projets immobiliers au travers de filiales intervenant dans l'investissement et la promotion immobilière, et GGL Groupe (aménageur) qui tous deux, présentent des garanties financières importantes (notamment au regard de leurs chiffres d'affaires) ainsi que des références significatives et similaires au projet de l'Eerie ce qui démontre la capacité du candidat à porter des projets d'ampleur et de caractéristiques attendues comparables à celui de l'Eerie.

- Cohérence du projet avec la vocation des lieux

Notamment en proposant le développement d'activités de formation, d'accueil d'entreprises, et la ZAC George Besse dans laquelle le site est implanté ainsi qu'avec les activités exercées par les occupants actuels du site de l'Eerie et les opérateurs situés à proximité.

	DOCUMENT	THEME	VERSION	DATE	EMETTEUR	DESTINATAIRE
 nîmes métropole	DEV ECO / ESRI Cession Eerie		VF	2021-06-29	Service Communication avec Commande publique	Médias

- Qualité du projet proposé et de l'investissement mis en œuvre :

Le candidat souhaite investir sur le site en vue de l'agrandissement du site existant et de la redéfinition des espaces existants tout en conservant l'écriture architecturale d'origine et propose un montant global d'investissement cohérent avec le projet proposé.

- Cohérence du planning de mise en œuvre du projet ;
- Cohérence du prix d'achat proposé au regard de l'évaluation effectuée par le Service des Domaines ; le prix proposé par le candidat est aligné sur l'évaluation du Service des Domaines.

Rétro-planning de la cession :

- Mise en ligne de l'appel à projets sur le profil acheteur de Nîmes Métropole: 22 février 2021 ;
- Publication d'une annonce relative au lancement de l'appel à projets dans le Moniteur : édition du 5 mars 2021 et mise en ligne sur le site Marchés Online le 27 février 2021 ;
- Publication d'une annonce relative au lancement de l'appel à projets dans Le Midi Libre : 7 mars 2021 ;
- Date limite de remise des projets : 30 avril 2021 à 12h00 ;
- Conseil Communautaire prononçant le déclassement par anticipation et autorisant le Président à signer l'acte authentique de vente pour le lot n°1 « Bâtiments EERIE – hors restaurant » : 29 juin 2021 ;
- Conseil Communautaire prononçant le déclassement par anticipation et autorisant le Président à signer l'acte authentique de vente pour le lot n°2 « Bâtiment restaurant » : 20 septembre 2021 ;
- Signature des deux actes authentiques de vente (prévision) : septembre – octobre 2021.

Supports à disposition :

- Annexe 1 - Conseil communautaire du 25 mai 2021 - Discours introductif de Franck Proust, président de Nîmes Métropole – Extrait relatif à la cession de l'Eerie
- Annexe 2 – Groupe Holding Tissot – Présentation du projet d'acquisition de l'Eerie