

APPEL À MANIFESTATION D'INTERETS / **ECOPARC DES BADAMIERS**

Préselection des entreprises souhaitant s'implanter dans
la zone d'activités économiques

NOTE EXPLICATIVE





I - PREAMBULE	3
II - MODALITES DE REPONSE À L'APPEL À MANIFESTATION D'INTERETS	8
III - EXAMEN DES CANDIDATURES	8
IV - SELECTION DES ENTREPRISES	9
ANNEXES.....	9

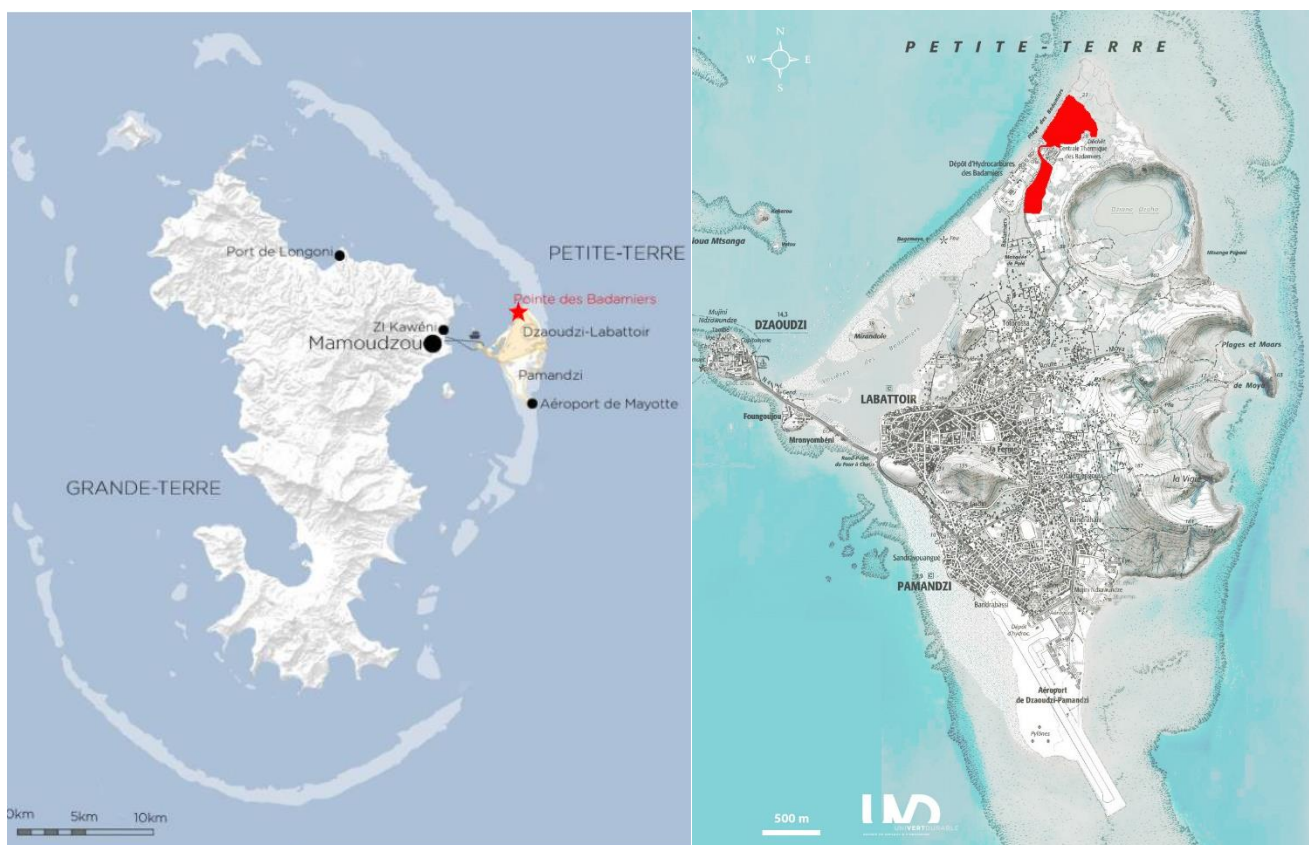
I - PREAMBULE

1.1 Contexte et objectifs du projet « Ecoparc des Badamiers »

La départementalisation de Mayotte engage le territoire à structurer et développer son activité économique. Comme l'ensemble du département, le diagnostic de l'activité économique de Petite-Terre met en évidence :

- ▶ Des tensions sur le foncier et le bâti dédié à l'économie
- ▶ Un manque d'organisation territoriale des différents secteurs d'activités économiques
- ▶ Un manque de diversité de l'activité économique, avec une surreprésentation de petits commerces de détail dits « duka »

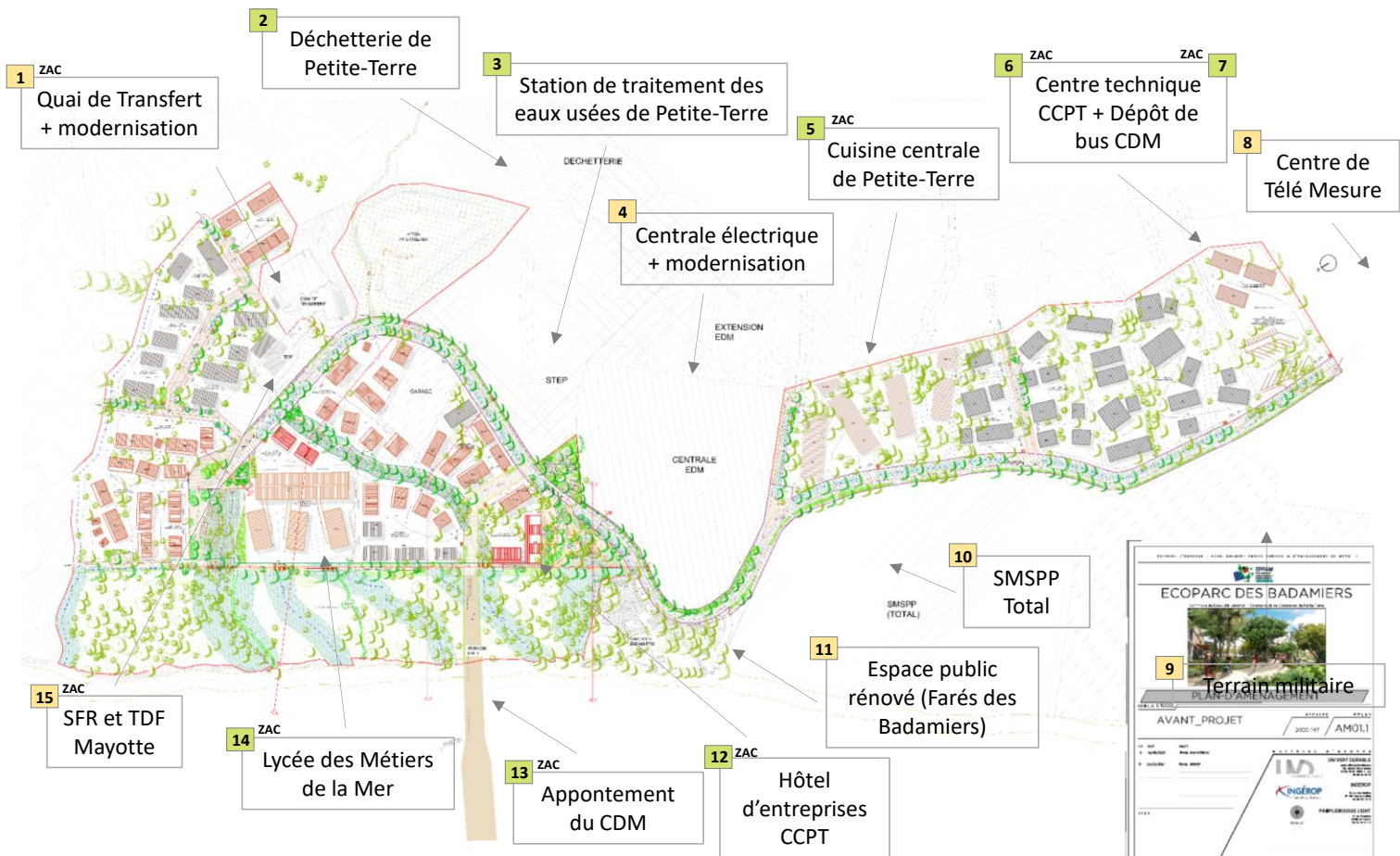
Héritant en partie de la compétence de développement économique, la Communauté de communes de Petite-Terre (CCPT) a toute autorité dans l'organisation économique de son territoire. En se positionnant sur le site des Badamiers en pointe Nord de la Petite Terre, la CCPT ouvre la perspective aux entreprises du territoire de développer, créer et aménager un lieu dédié à l'activité économique.





Compte tenu de l'exiguïté du territoire, la zone des Badamiers doit également faire converger d'autres enjeux d'aménagement, au-delà de la fonction dédiée à l'économie. Le projet a ainsi pour vocation la création des équipements suivants :

- ▶ Une cuisine centrale, sous maîtrise d'ouvrage du Rectorat
- ▶ Un lycée des métiers de la mer, sous maîtrise d'ouvrage du Rectorat
- ▶ Le centre technique de la CCPT
- ▶ Un hôtel d'entreprises, porté par la CCPT
- ▶ Un dépôt de bus pour le Département de Mayotte
- ▶ Un appontement pour le transport par barge, sous maîtrise d'ouvrage du Département de Mayotte
- ▶ Une station de traitement des eaux usées, sous maîtrise d'ouvrage des Eaux de Mayotte
- ▶ Une déchetterie et l'extension du quai de transfert actuel, sous maîtrise d'ouvrage du SIDEVAM



Plan d'implantation des équipements structurants pour le système urbain de Petite-Terre

La CCPT et ses partenaires souhaitent profiter de l'implantation de ses nouvelles structures afin d'y développer des projets dans une logique d'économie circulaire, et créer une complémentarité et une optimisation d'utilisation du site.



L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM), en charge de la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement de la ZAE des Badamiers, a synthétisé toutes ces demandes. L'orientation et les conclusions des premières études ont orienté le projet vers la création d'une Zone d'activités mixte, facilitatrice de synergies entre acteurs, et appelée « Ecoparc des Badamiers ».

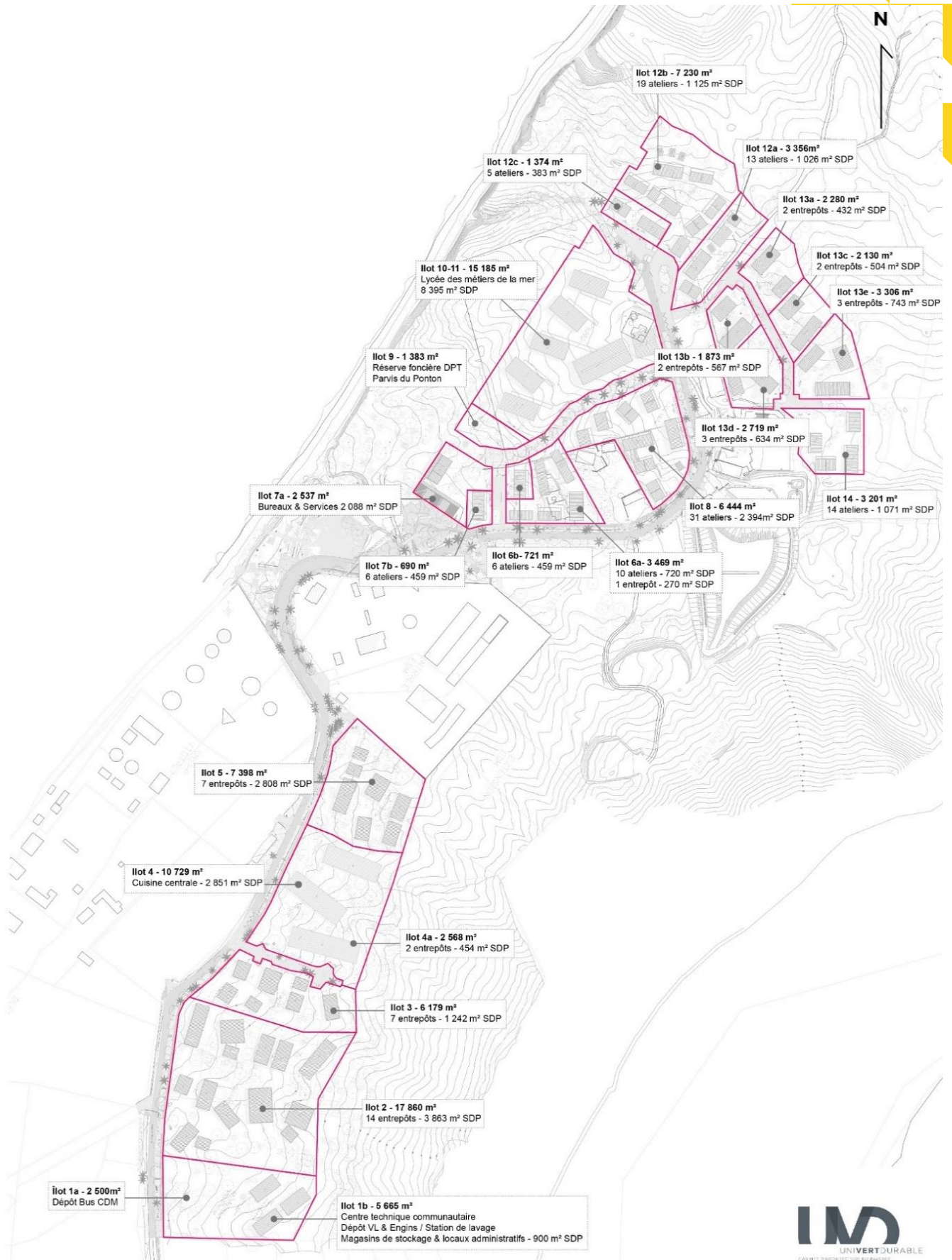
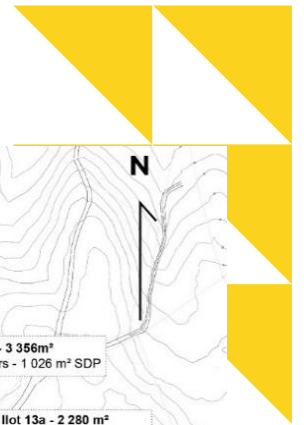
Les premiers travaux d'aménagement devraient démarrer en 2025. Dans cette perspective, la CCPT et l'EPFAM souhaitent recueillir l'expression des besoins et identifier les projets en cours portés par les acteurs économiques et institutionnels du territoire.

L'Ecoparc des Badamiers prévoit à terme, l'aménagement de 20 lots à destination des entreprises.

	Rendu PRO 20/07/22	
	Emprise foncière en m ²	SDP en m ²
Ateliers	22 290	6 458
Entrepôts	43 789	9 717
Ilot mixte : ateliers + entrepôts	4 190	1 449
Tertiaire (Bureaux & Services)	2 537	2 088
Equipements publics soit	35 383	12 056
°Cuisine centrale	10 650	2 851
°Lycée des métiers de la mer	15 185	8 395
°Dépôt de bus CDM + locaux techniques CCPT + Ponton	9 548	810
SDP totale		31 768
Emprise ilots	108 189	

L'appel à manifestation d'intérêts permettra d'affiner les besoins et attentes des activités intéressées afin de faciliter leur implantation et fonctionnement futur.





Programme et organisation des lots



1.2 *Objet de la consultation*

Le présent appel à manifestation d'intérêts porte sur l'identification d'entreprises souhaitant s'implanter dans le futur Ecoparc des Badamiers, sur la commune de Dzaoudzi-Labattoir.

Cette consultation porte les objectifs suivants :

1. Identifier les secteurs d'activités porteurs qui pourront s'appuyer sur le tissu local
2. Cerner les besoins spécifiques des entreprises cibles
3. Identifier les prestations qualitatives attendues, les conditions d'approvisionnement, les besoins en services associés, en desserte, réseaux (alimentation en eau en particulier), ainsi que la question du traitement des eaux usées, et des déchets industriels.

L'appel à manifestation d'intérêts concoure donc à faire émerger un projet adapté aux besoins réels des entreprises, notamment en termes d'organisation de l'espace et des pratiques.

Les premiers lots devraient être disponibles à l'horizon **2024-2025**. Le dimensionnement des lots sera arrêté en fonction des orientations programmatiques retenues à l'issue de l'appel à manifestation.

À l'issue de l'appel à manifestation d'intérêts, les entreprises présélectionnées seront consultées de nouveau en phase de pré-commercialisation pour procéder à la réservation effective des lots.

1.3 *Modalités de remise des dossiers*

Les candidats devront remettre leur dossier complet tel que stipulé dans l'article 2 **avant le 22 décembre 2023 par mail** aux adresses suivantes :

- ▶ hugo.halimi@epfam.fr
- ▶ bastien.alleman@cc-petiteterre.fr

(En objet du mail, indiquer : AMI Ecoparc des Badamiers – Candidature)

1.4 *Jalons et calendrier*

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

	Étapes	Calendrier prévisionnel
1	Lancement de l'AMI	05 octobre 2023
2	Date limite des questions	15 décembre 2023
4	Date limite de réception des candidatures	22 décembre 2023
5	Analyse des projets	Janvier-Février 2024
7	Notification aux candidats	Mars 2024





II - MODALITES DE REPONSE À L'APPEL À MANIFESTATION D'INTERETS

Les candidats devront produire un dossier de présentation de leur projet (modèle en annexe), comprenant :

Candidature

- ▶ Une présentation de l'entreprise (organigramme, références, etc.)

Projet - volet technique

- ▶ Les objectifs et l'ambition du projet d'implantation dans l'Ecoparc des Badamiers
- ▶ Les besoins et caractéristiques du programme envisagé (surfaces, etc.)
- ▶ Les modalités de mise en œuvre et compatibilité avec les exigences environnementales

Projet - volet financier

- ▶ Résultats économiques attendus
- ▶ Le plan de financement avec les investissements envisagés et les sources de financement

III - EXAMEN DES CANDIDATURES

Avant de procéder à l'examen des candidatures, s'il apparaît que des pièces du dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, l'EPFAM peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 10 jours.

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêts, pour évaluer leur situation juridique ainsi que leurs capacités professionnelles, techniques et financières ainsi que la valeur ajoutée d'une implantation dans l'Ecoparc des Badamiers.

Tout projet incomplet à l'issue de l'éventuelle demande de compléments pourra être éliminé.

Les critères retenus pour le jugement des projets sont pondérés de la manière suivante :

Critères	Attendus
Viabilité du modèle économique	<ul style="list-style-type: none">▶ Adéquation entre les investissements envisagés et le projet proposé▶ Perspectives de développement sur le site et contribution au développement économique du secteur



(40 %)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Maturité du projet (immatriculation, calendrier prévisionnel...) ▶ Compétences et expériences du porteur de projet, etc.
Prise en compte des enjeux écologiques et paysagers (30 %)	<p>A titre d'exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Gestion raisonnée de l'eau et des énergies ▶ Utilisation des énergies renouvelables ▶ Insertion paysagère et architecturale (matériaux, plantation...) ▶ Respect de l'environnement immédiat : traitement des déchets et des eaux rejetées
Adéquation avec les objectifs de l'appel à projet (30 %)	Cohérence entre les ambitions du projet du candidat et le contexte et les objectifs du présent document.

IV - SELECTION DES ENTREPRISES

La sélection des entreprises/projets sera réalisée conjointement par l'EPFAM et la CCPT.

L'EPFAM et la CCPT se réservent le droit d'auditionner les candidats.

L'EPFAM et la CCPT se réservent le droit de ne pas donner suite aux dossiers de candidature et de projet reçus, sans avoir à en justifier et sans que les candidats puissent demander une indemnisation en contrepartie.

Aucune indemnité et aucun remboursement ne seront alloués aux candidats au titre des dépenses de déplacement, des frais d'étude et d'élaboration des projets engagés en vue de répondre à la présente consultation, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

ANNEXES

- ▶ Dossier de présentation de projet
- ▶ Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères & environnementales