

Appels à projets pour la réalisation d'une opération immobilière à vocation économique

Arrière base – Bassins à flot

Réponses aux questions reçues par le GPMB

Le GPMB a publié trois appels à projets pour la réalisation d'une opération immobilière à vocation économique sur le site de l'arrière base des Bassins à flot, à Bordeaux.

Ci-après les réponses aux questions reçues :

!!Une mise à jour des cahiers de faisabilités de l'ANMA a été faite, vous les retrouverez dans chaque cahier des charges !!

• Contenu du dossier de candidature :

- *Quels sont les attendus en matière de présentation du projet et de degré d'aboutissement lors de cette phase d'appel à projets ?*

Les candidats devront remettre un dossier comprenant :

- La présentation de l'équipe projet et des partenaires (gouvernance, organisation générale) appuyés sur des références et les lettres d'engagements des membres de l'équipe, éventuelles lettres d'intention dans le cas où des preneurs seraient d'ores-et-déjà identifiés à ce stade
- La description du programme envisagé et de ses apports pour le quartier et l'écosystème local, ses éventuelles contraintes techniques ou de fonctionnement, les prix de sortie en adéquation avec les entreprises ciblées...
- Une note d'intention et d'interprétation concernant les principes urbains, environnementaux et architecturaux posés dans la faisabilité, avec les ajustements éventuels nécessités par le programme proposé
- Les objectifs de développement durable, la stratégie RSE du projet, son caractère innovant
- Le planning prévisionnel des différentes étapes du projet
- Le montage économique, comportant le montant des investissements et un plan d'affaires présentant notamment le cadre tarifaire qui sera proposé aux occupants
- Le montant de la redevance selon les différentes phases, et le cas échéant les modalités d'une part variable
- Tout document permettant la parfaite évaluation du dossier par le GPMB

- *Serait-il possible de me préciser si tout projet de logement est exclu (notamment sur des logements à thématique, par exemple une hybridation « jeune entrepreneur logé et incubé » ?*

La sous-partie « Programmation » de l'article 6, de tous les cahiers des charges de cet appel à projet indique qu' « Il ne sera pas accepté de logements ». Aucune exception ne sera faite.

- *Quelle est la grille de redevance attendue par le GPMB ?*

Le candidat est libre de proposer le montant de la redevance qu'il propose.

- *Quelle est la durée du bail qui sera accordée ?*

La durée du bail devra être calculée au regard de l'investissement qui sera réalisé par le candidat.

- *Concernant la présentation de l'équipe projet, chaque référence étant présentée sur un format A4, les références peuvent-elles être fournies en complément de la présentation ?*

La sous- partie « Présentation du candidat », de l'article 9 du cahier des charges du lot A8, indique que « Le candidat devra proposer au moins quatre références choisies au regard du contexte de la présente consultation. Cette partie du dossier ne devra pas excéder 5 pages ». Cependant, il est vrai que certaines références nécessiteront plus d'une page, le candidat pourra proposer un maximum de 10 pages incluant :

- Une présentation de la société ou du groupement, de ses activités
- La gouvernance et l'organisation générale
- Les partenariats envisagés
- Les références

- *Pouvez-vous nous confirmer la programmation, les surfaces et le nombre de stationnements attendus pour ce lot (idem pour chaque lot) ?*

Les faisabilités de l'ANMA servent de base aux projets qui pourraient être proposés par les candidats.

La programmation prévue se trouve au sein de chaque cahier des charges.

L'article 9 « Livrables attendus et conditions de recevabilité » indique que la note d'intention et d'interprétation s'appuiera sur les principes posés dans la faisabilité (de l'ANMA), et pourra connaître des ajustements éventuels si le programme le nécessite.

Pour rappel, le projet de l'arrière base s'inscrit dans le règlement de la zone UP12 du PLU de Bordeaux Métropole.

- *Pouvez-vous nous confirmer la destination du parking silo du lot A6a ?*

Ce parking silo pourrait accueillir du public, la clientèle des Bassins de Lumières et/ou les usagers de l'opération immobilière de l'arrière base.

- *Peut-on se positionner sur plusieurs lots ? Peut-on répondre à toute la consultation avec un unique document ?*

Le candidat peut choisir de se positionner sur plusieurs lots, si le projet d'ensemble créé une cohérence globale.

- *Pouvons-nous choisir un architecte, ou avez-vous une liste prédéfinie ?*

Le GPMB n'a pas de liste préalable d'architectes, le candidat sera libre de choisir son architecte.

- *Pouvons-nous présenter un seul architecte en sachant que par la suite d'autres pourront être proposés dans le cadre de l'Atelier des BAF, ou bien devons-nous en proposer 3 ?*

Le choix de l'architecte sera validé en Atelier des Bassins pour les projets lauréats. Toutefois le candidat peut en proposer. Ce choix ne sera pas un critère de sélection.

- **Documents annexes :**

- *La convention de partenariat est-elle attendue signée au dépôt de la candidature ?*

La sous-partie « Convention de partenariat et d'engagement pour la qualité urbaine et l'innovation urbaine des Bassins à flot », de l'article 6, de tous les cahiers des charges de cet appel à projet, indique que « Les lauréats de l'appel à projet seront invités à signer la convention ».

- *Pourriez-vous nous transmettre un fichier DWG de la zone ?*

Nous ajoutons le fichier DWG aux annexes déjà disponibles.

- *Pourriez-vous communiquer à la fois la stratégie RSE du port ainsi que les éléments relatifs à sa stratégie 2021-2025 ?*

Parmi les quatre grands défis stratégiques issus des débats de la concertation menée à l'occasion du nouveau Projet Stratégique, un point essentiel concerne les objectifs stratégiques répondant aux défis portuaires :

- Replacer l'interface portuaire au centre des échanges régionaux
- Inscrire le renouvellement du modèle économique portuaire dans les transitions écologiques et énergétiques
- Soutenir un écosystème portuaire au service du territoire
- Faire la ville sur le port et le port sur la ville

En effet, dans un contexte urbain, la préservation du cadre de vie des riverains renforce davantage les enjeux. Le port a parmi ses missions, l'accueil d'activités économiques, en préservant une relation continue et harmonieuse avec la ville.

A cet égard, le port est intégré à l'Atelier des Bassins à Flot qui œuvre depuis plus de 10 ans à développer le quartier de Bacalan et souhaite prendre toute sa place dans l'animation et l'équilibre du quartier.

Le Port de Bordeaux et les espaces qui l'entourent appellent à une gestion partagée et à une communication renforcée entre les acteurs économiques, les collectivités locales et les citoyens.

L'histoire commune entre ces espaces en cœur de ville et dans les territoires doit constituer une force afin de répondre conjointement à des objectifs majeurs : développement économique, amélioration des solutions de mobilités, intégration citoyenne, cohérence environnementale et paysagère, etc.

Les enjeux économiques, sociaux, environnementaux ou encore énergétiques évoqués par le GPMB dans le premier livret du projet stratégique et à l'occasion de la concertation, montrent que les espaces industrialo-portuaires et la ville disposent d'atouts communs.

Le Port doit ainsi vivre dans la ville en garantissant de nouvelles solutions de développement économique et d'animation, ainsi que de connexions privilégiées au soutien d'une logistique adaptée et d'une mobilité toujours plus adaptée aux citoyens.

L'identité portuaire constitue un marqueur prégnant de nombreuses métropoles en Europe et dans le monde. Une meilleure valorisation de l'esprit, de l'histoire et des métiers maritimes qui imprègne les terminaux et notamment le site des Bassins à Flot constitue un objectif identifié du Projet Stratégique.

« Faire la ville sur le port et le port sur la ville » est un défi collectif de taille dont le Grand Port Maritime de Bordeaux souhaite être moteur.

- **Visite de site**

- *Nous sommes intéressés pour la visite du site. Où doit-on s'inscrire ?*

Les inscriptions à la visite du 15 février doivent se faire par mail à l'adresse contact-foncier@bordeaux-port.fr.

- *Y a-t-il un nombre maximum de participants autorisés pour la visite par équipe ?*

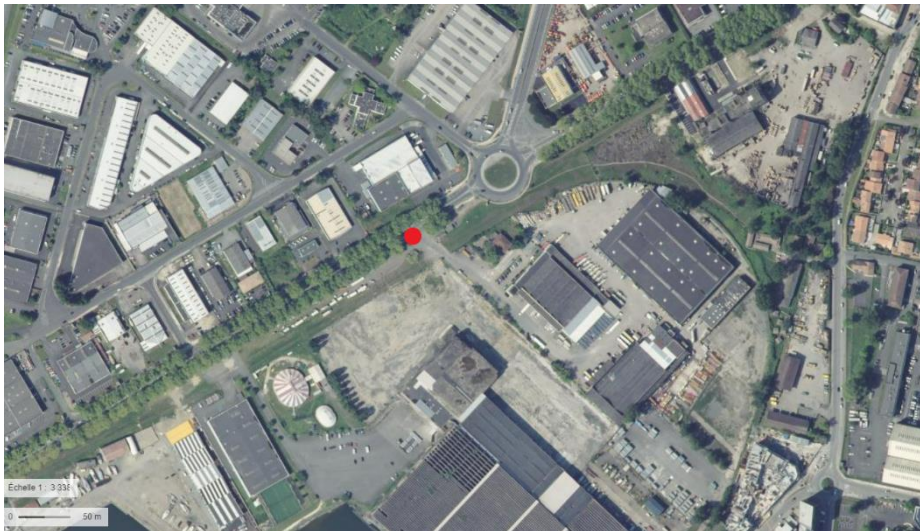
Chaque équipe peut se présenter avec un maximum de 5 personnes.

- *Serait-il possible de convenir d'un rendez-vous, que ce soit en visio, par téléphone ou en présentiel ?*

Pour une raison d'équité, le GPMB ne recevra aucun candidat et toutes questions liées à cet appel à projet devront être transmises par mail à l'adresse suivante contact-foncier@bordeaux-port.fr.

- *Pourriez-vous nous indiquer les modalités de la visite des sites notamment le lieu de rencontre ?*

Le lieu de rendez-vous se situe à l'entrée du site.



- **Modalité de sélection des candidats:**

- *Quelles sont les modalités de sélection des candidats ? Pourrions-nous vous rencontrer ?*

La sélection des candidats s'appuiera sur l'article 10 « Critères de sélection ». Une grille d'analyse plus fine permettra la notation de chacun des projets proposés.

- *Pouvez-vous préciser le planning de la consultation et des mises à disposition des terrains des différents lots (états locatifs notamment ?*

Les candidatures devront être remises avant le 15 avril 2022 à 12h00.

Le GPMB prévoit une analyse des offres sur 2 mois, le ou les lauréat(s) seront ainsi nommés au lundi 20 juin 2022. Dès lors, le GPMB entrera en phase de négociations avec le ou les candidat(s) retenu(s).

L'atelier des Bassins prendra connaissance des candidats retenus par le GPMB.

Le ou les lauréat(s) rencontreront les membres de l'Atelier des Bassins.

A titre d'information, qui constituera le jury ?

Le jury sera composé des membres de différents services du GPMB (environnement et aménagement, juridique, exploitation et site, direction générale).

- **Modalité de mise en œuvre du projet:**

- *Toutes les entreprises souhaitant s'installer à l'arrière base et n'étant pas en capacité de construire peuvent se manifester auprès du GPMB.*

Le GPMB diffusera aux candidats lauréats, une liste d'entreprises en recherche de locaux.

- *Lot A8 : La démolition de l'existant est-elle à la charge du lauréat ?*

La démolition de l'existant sera à la charge du lauréat.

Il reste important de préciser que l'article 4 « Cadre de l'appel à projet » indique que la parcelle est occupée en son centre par un entrepôt logistique existant et opérationnel, dont il serait pertinent d'étudier la conservation.

Toutefois, dans le cadre d'une démolition, une attention particulière devra être portée au réemploi des matériaux.

- *Lot A4 : La démolition de l'existant est-elle à la charge du lauréat ?*

Une part des frais de démolition des bâtiments implantés sur le tracé de la future rue Michel Slitinsky reviendra à Bordeaux Métropole, une seconde part au candidat(s) retenu(s).

- *Lot A8 : Sous réserve de conserver une telle surface (celle du hangar), est-il possible de déconstruire le bâtiment afin de proposer une nouvelle offre répondant aux standards de la logistique et normes de constructions ou environnementales actuelles ? Cet entrepôt présentant une position centrale sur ce lot peut-il aussi être repositionné dans la nouvelle programmation ?*

Le candidat est libre de choisir l'aménagement de l'emprise du hangar logistique. Toutefois son déplacement devra être justifié par le candidat.

- *Si nous ne prenons pas l'entièreté de la parcelle constructible comment cela va-t-il s'articuler avec les autres occupants pour la construction du bâtiment et la démolition ?*

Le GPMB pourra proposer aux candidats se positionnant sur le lot A4 de créer un groupement avec différents utilisateurs finaux d'entreprises d'activités productives.

- *Est-ce qu'un projet qui regroupe 3 artisans, qui prendraient la totalité de la parcelle est plus susceptible de remporter l'appel à projets ?*

Cet élément ne fait pas parti des critères de sélection établis par le GPMB, nous sommes restons ouverts à ce type de proposition.

- *Pouvons-nous mettre le local que nous construirons, en location ?*

Le lauréat sera autorisé à consentir une sous occupation de premier ou de second rang, totales ou partielle, de ses locaux sur agrément du GPMB.

Conformément à l'article L-2125-3 du Code général des propriétés des personnes publiques, la sous occupation sera susceptible d'entraîner une réévaluation de la redevance en fonction des avantages procurés par le titulaire de la convention qui sera délivrée à l'issu au(x) lauréat(s) des appels à projets.

- *Si nous prenons à notre charge la construction du bâtiment, sommes-nous propriétaire des murs ?*

Le foncier appartenant au GPMB le bâtiment construit sur ce site deviendra une propriété du GPMB à l'issu de la convention d'occupation. IL s'agira d'une convention de droits réels.

- *Quel est le montant de la taxe d'aménagement ?*

Les Bassins à flot s'inscrivent dans un programme d'aménagement d'ensemble. Ce PAE permet de financer les équipements publics nécessaires à la réalisation du projet urbain et à l'accueil de nouvelles populations via une participation des futurs constructeurs.

Conformément aux dispositions des articles L.332-9 et L.332-11-1 du code de l'urbanisme, les constructions incluses dans le périmètre d'un PAE sont exonérées d'une part de la TLE, et d'autre part de la PRE puisque les réseaux d'assainissement sont compris dans le programme des équipements publics. C'est le régime de participation des constructeurs au financement des équipements publics qui se substitue à la fiscalité de droit commun.

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 54 016 878 € pour une constructibilité de 700 818 m² SHON.

Le montant de la participation par catégorie de construction est le suivant :

NATURE DU PROGRAMME	SHON m ²	Montant (en €/m ² SHON)
Logements PLUS et PLAI	109 876	30
Logements accession aidée et PLS	32 963	45
Logements accession libre	269 564	110
Logements accession modérée	29 952	80
<i>Activités tertiaires (formation, économie créative...)</i>	<i>95 126</i>	<i>100</i>
<i>Activités diverses (industrielles, nautiques, hôtellerie...)</i>	<i>81 430</i>	<i>50</i>
Petits commerces (<1000 m ² de shon) (y compris restauration et les professions libérales)	52 835	60
Grands commerces (>1000 m ² de shon)	4 349	100
équipements d'intérêt collectif	24 723	0
TOTAL	700 818	

- *L'implantation de la piste cyclable peut-elle être modifiée ?*

Le tracé de la rue Michel Slitinsky est définitif, des études de sols sont actuellement en cours.

- *Au regard des enjeux sur la densification des formes urbaines de l'immobilier productif à l'échelle de la métropole Bordelaise, et le caractère démonstrateur de cette opération, il pourrait sembler pertinent de tendre à verticaliser la programmation. Dans quelle mesure la densité du projet peut-elle être interrogée ?*

L'article 9 « Livrables attendus et conditions de recevabilité » indique que la note d'intention et d'interprétation s'appuiera sur les principes posés dans la faisabilité (de l'ANMA), et pourra connaître des ajustements éventuels si le programme le nécessite.

- *Si des besoins spécifiques d'exploitants locaux en lien avec les activités du port ont été identifiés, serait-il possible de nous faire remonter leurs contacts ?*

Le GPMB diffusera aux candidats lauréats, une liste d'entreprises en recherche de locaux. Une étude a été commandée auprès de la Chambre des métiers et de l'artisanat, celle-ci nous sera transmise le 15 juin 2022.

- *Un diagnostic amiante a-t-il été réalisé sur le bâtiment existant ?*

Le GPMB fait réaliser des diagnostics amiante, plomb et termites avant démolition et les DTA de chaque bâtiment sur le site de l'arrière base. Ceux-ci seront mis en ligne dès réception.

- *En termes de flux et d'usage, est-il envisageable de créer des halls d'entrée de part et d'autre des bâtiments de bureaux ?*

L'article 9 « Livrables attendus et conditions de recevabilité » indique que la note d'intention et d'interprétation s'appuiera sur les principes posés dans la faisabilité (de l'ANMA), et pourra connaître des ajustements éventuels si le programme le nécessite.

- *Nous avons noté que l'étude hydraulique était en cours de finalisation. Avez-vous de la visibilité sur sa date de rendu ?*

Lorsque que l'étude hydraulique sera finalisée, Bordeaux Métropole la transmettra au GPMB. Celle-ci sera jointe aux documents annexes sur notre site internet.

- *La voie d'accès nouvellement créé est un cul de sac pour les camions qui peuvent accéder/sortir du site uniquement via le rondpoint situé Boulevard Alfred Daney. Cela s'applique-t-il également au VL/VUL ?*

Il est en effet souhaité que les PL ne pénètrent pas dans la partie résidentielle du quartier, la rue Michel Slitinsky étant bordée de logements et à terme d'un groupe scolaire. De ce fait, la circulation des PL et globalement des véhicules qui n'ont pas de fonction de desserte locale du quartier devra s'organiser entre le boulevard Daney et le site logistique.

- *Les camions circulent à gauche dans la rue Slitinsky. Est-ce une volonté d'inverser le flux ou une erreur de représentation ?*

Il s'agit d'un plan schématique, en aucun cas les véhicules ne circulent à gauche.

- *Est-il possible d'avoir un plan DWG sur lequel apparaisse la rue qui sera créé dans le cadre de votre projet urbain ?*

Les premières études de Bordeaux Métropole sont en cours, le projet de voirie pourra prendre en compte certains ajustements en fonction du projet du ou des lauréat(s).

- *Nous avons pris connaissance de l'étude pollution transmise. Des études complémentaires seront-elles transmises ?*

Le GPMB transmettra également le résultat des diagnostics de chaque bâtiment du site de l'arrière base dès réception de ces derniers.

- *Le schéma montre 2 accès (une entrée/une sortie). Est-il possible d'augmenter le nombre d'accès ? De changer leur position ?*

Le cahier des charges stipule bien que les candidats peuvent proposer quelques ajustements à la faisabilité pour la bonne réalisation de leur projet.

Les propositions seront étudiées, le fonctionnement représenté dans la faisabilité illustre un principe mais les modalités précises pourront être discutées grâce à la contribution des professionnels du secteur dans les équipes.

Attention toutefois, il n'est pas souhaité de créer un accès sur le boulevard Daney, et le retournement des camions doit bien se gérer à l'intérieur du site pour pouvoir fonctionner dans le deux sens avec le boulevard Daney.

- *Les bâtiments secondaires peuvent-ils être utilisés pour des activités logistiques annexes. Un parking à étage est-il acceptable ?*

Si elle est cohérente avec le projet et permet de répondre aux attentes urbaines et programmatiques, cette proposition semble pertinente et pourra être étudiée.

Les porteurs de projets organisent comme ils le souhaitent le stationnement au sein de l'opération. Pour des besoins excédant ceux de l'opération, la pertinence d'une telle offre devra être justifiée (cf lot A6b).

- *Est-il impératif de conserver des activités de bureaux le long de la rue Slitinsky (dans le cas où les bureaux tels qu'existant ne seraient pas conservés) ? Est-il envisageable, à la place des bureaux, d'avoir une façade qualitative avec une activité logistique à l'intérieur*

Le cahier des charges stipule que les candidats peuvent indiquer les amendements souhaités à la faisabilité pour la bonne réalisation de leur projet. Les propositions seront étudiées, le fonctionnement représenté dans la faisabilité illustre un principe mais les modalités précises pourront être discutées grâce à la contribution des professionnels du secteur dans les équipes.

- *Est-il possible d'avoir transmission des plans de l'existant et de l'ensemble des réseaux existants et projetés sur les différents lots (eau, électricité, réseau de chaleur, assainissement etc...) ? Quels sont les travaux d'aménagement prévus pour desservir les lots ?*

Le GPMB ne dispose pas des plans de l'existant et des réseaux, des plans de l'existant seront rapidement publiés en annexe dès que possible.

La future rue Michel Slitinsky, le cours du Dupré St Maur et le boulevard Alfred Daney sont des voies externes qui permettront la desserte des différents lots.

- *Compte tenu du projet envisagé, une actualisation de l'évaluation environnementale sera-t-elle nécessaire ?*

Une actualisation de l'évaluation environnementale pourrait en effet être nécessaire.

- *Pouvez-vous nous confirmer que la participation au titre du PAE emportera l'absence de soumission à la taxe d'aménagement (part communale) ?*

Le PAE constitue un mode de financement des équipements publics dans le cadre d'une opération d'aménagement. Ainsi, l'article L.332-9 du Code de l'urbanisme dispose que le PAE permet de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. C'est au moment de la délivrance du permis de construire que la commune, par acte administratif unilatéral, demande aux constructeurs de prendre en charge tout ou partie du coût des équipements. Ce mode de financement des équipements publics se substitue donc au régime de droit commun (taxe d'aménagement.)

- *Pouvez-vous nous transmettre les plans de division émanant d'un géomètre ? Un permis d'aménager est-il obtenu pour réaliser les voies de dessertes aux lots. Le cas échéant, pouvez-vous nous transmettre une copie de ce dernier ? A défaut, qui devra le déposer et l'obtenir ?*

Aucun permis d'aménager n'a été déposé pour le projet de l'arrière base, la division parcellaire se fera lors de la désignation des lauréats.

- *Une étude pyrotechnique a-t-elle été menée sur la zone, outre la détection d'éventuels risques pyrotechniques réalisée par l'entreprise NAVARRA TS ? Le cas-échéant, pouvez-vous nous la transmettre ?*

Aucune étude pyrotechnique n'a été réalisée sur cette zone précise.

- *Concernant les destinations, le commerce de gros est-il autorisé ?*

Si ce commerce est en lien avec les destinations souhaitées, il peut être envisagé.

- *Confirmez-vous que la pollution sur le site est compatible avec une destination tertiaire ? A quels moments est-il possible de réaliser les sondages complémentaires (pollution et géotechnique) ?*

Comme le précise l'étude SSP, la pollution du site est compatible avec une destination tertiaire, toutefois une attention particulière devra être portée en fonction des volumes excédentaires à évacuer hors site dans le cadre du projet. Il sera nécessaire de privilégier le maintien sur site.

Les lauréats pourront lancer des études complémentaires dès leur notification.

- *Pourriez-vous nous transmettre la MIRPAU du site des Bassins à flot ?*

Le recensement patrimonial est traduit dans le PLU ; les éléments repérés sur le secteur de projet sont la base sous-marine et le bunker du boulevard Daney.

- *Lot A4 : l'implantation de la piste cyclable, au droit d'une partie de la façade (côté ouest) du lot A4, peut-elle être modifiée ? En effet, une partie non négligeable de la façade du futur bâtiment sera longée par cette piste cyclable qui passera ainsi devant les accès aux locaux d'activités.*

Le tracé des voiries sera inscrit dans la 10^{ème} modification du PLU à venir. Toutefois, le projet peut questionner son positionnement exact si celui-ci peut être clairement justifié.

- *Lot A4 et A8 : A l'exception du bâtiment 8a qui sera conservé, pouvez-vous nous confirmer que les terrains seront bien livrés libres de toute construction (les bâtiments seront donc démolis par le GPMB) et dépollués ?*

Les bâtiments seront libres de toutes occupations au plus tard le 31 décembre 2022. Toutefois, le GPMB ne prendra pas à sa charge la dépollution et la démolition des bâtiments.

- *Quel est le calendrier envisagé à ce jour pour la réalisation de la rue Michel Slitinsky ?*

Le GPMB est dans l'attente du calendrier des travaux prévus par Bordeaux Métropole.

- *A-t-il été envisagé dans le cadre de la consultation un échange entre les titulaires des lots A8 et A4 afin de se coordonner pour les chantiers ? (en effet l'un des entrepôts à détruire pour la réalisation du lot A4 vient jusqu'en bordure du lot A8)*

En effet, pour le bon déroulé des différents chantiers les lauréats seront mis en contact.

- *Il nous a été précisé que nous devons conserver les rails de chemin de fer. Or, il nous semble que les bâtiments dessinés dans les 3 fiches de lots « empiètent » sur les rails. Afin de respecter le souhait du Port de Bordeaux de conserver les rails existant, un aménagement du projet par rapport à la fiche de lot doit-il être réalisé (emprise, hauteur) ? Les bâtiments pourront-ils être positionnés sur l'emprise des rails ? Pouvez-vous nous fournir un plan précis de l'emprise des rails ?*

Un maximum des rails historiques a été conservé dans les espaces publics des Bassins à flot, tout au long de la promenade, c'est pourquoi il est indiqué dans les faisabilités de l'ANMA leur conservation. Toutefois, si leur conservation impact lourdement le projet, le candidat peut proposer un projet ne concernant pas la totalité des rails.

- *Avez-vous le projet de modification du PLU en cours (afin d'apprécier notamment le ratio de parking et le coefficient de pleine terre) ?*

Le PLU est modifié par Bordeaux Métropole. La 10^{ème} modification sera publiée dans les semaines à venir.

- *En termes de flux et d'usage, est-il envisageable de créer des halls d'entrée de part et d'autre des bâtiments de bureaux ?*

Des halls d'entrée piétons seront acceptés de part et d'autres des bâtiments. Toutefois, le parc de l'arrière base étant un parc public, il ne sera pas autorisé de privatiser une partie de cet espace.

- *Lot A6A : Un parking silo de 309 places doit être réalisé sur ce lot. Il doit pouvoir profiter aux occupants de ce lot mais aussi à l'ensemble de l'Atelier des Lumières. Quel est le régime juridique souhaité pour ces parkings ? ASL ? Amodiation ? Un nombre de places minimums affecté aux occupants des lots A6a, A6b et A5 est-il défini ?*

Le régime juridique est à proposer par le candidat, de même pour le nombre de place affectés.

- *Lot A4 : Ce site est partiellement occupé via une convention précaire. Quel est le motif de précarité de cette convention ? La construction d'un nouvel immeuble ? Quel est le risque que cette occupation se prolonge après septembre 2022 ?*

L'ensemble du site sera libre de toute occupation au plus tard au 31 décembre 2022. Le terme « précaire » renvoi au fait que le titre d'occupation ne pourra jamais être pérenne.

- *Quels types d'activité ou d'opération sont prévus à l'arrière du Lot A08 (« pointe Nord-Est » derrière Moon Arbor & « pointe Sud-Est » au-dessus du groupe scolaire) ?*

Le GPMB n'a pas définis la destination définitive du site au nord de la zone.

- *Combien y aurait-il de candidats retenus par lot à l'issue de la phase d'appel à projets ? Pour quelle méthode et fonctionnement ensuite avec les candidats retenus ?*

Un candidat sera retenu par lot, suite à la désignation du lauréat le GPMB entrera en phase de négociation. A la suite de cela le projet du lauréat se présentera à l'Atelier des Bassins.

- *Il est prévu de développer une surface de bureaux, cette surface peut-être ventilée sur l'ensemble du Lot A08 au lieu d'être concentrée ?*

Le candidat peut proposer l'aménagement le plus opérationnel du lot.

- **Modalité d'occupation:**

- *Dans le cadre d'un groupement se positionnant sur la totalité du lot. Le GPMB est-il ouvert à signer par exemple 2 AOT. Chaque AOT couvrant un élément programmatique constitutif du lot ?*

Le GPMB acceptera la délivrance de deux AOT si celles-ci sont justifiables ; exemple un membre du groupement pour des panneaux solaires, un autre membre pour la construction du bâtiment.

- *La convention d'occupation temporaire comprend elle:*
 - *La délégation de MOA complète et sans restriction au bénéficiaire de la convention ?*
 - *La rétrocession in fine du foncier et de l'objet au port sans aucune compensation économique du GPMB au bénéficiaire de la convention ?*

Effectivement, la convention comprend entre autre ces éléments.

- *Le 1er versement de la redevance peut-il être envisagé à la mise en service de l'immeuble ? > Est-il possible de proposer une offre sur une période plus courte (exemple : 50 ans) ou plus longue (exemple : 99 ans) ?*

En premier lieu une redevance transitoire sera versée au GPMB durant la phase travaux dans un délai bien défini. Dans un second temps l'occupant versera une redevance définitive.

- *Il y a-t-il d'autres servitudes et contraintes autres que celles générées par les places parkings dévolues aux tiers ? Quel est le fonctionnement et schéma patrimonial et économique prévu pour ces places ?*

Le fonctionnement, le schéma patrimonial et économique sera proposé par le candidat.

- *La redevance de la taxe foncière du terrain reste-elle à la charge du Grand Port Maritime de Bordeaux?*

Non, elle reviendra aux occupants des sites, il s'agit de titre d'occupation de droits réels.

- *Quelles sont les charges et frais autres que la redevance à la charge de l'opérateur et leurs montants ?*

La redevance est la seule charge versée au GPMB.

- *Pouvez-vous confirmer que les frais de participations au PAE est de 6,30% à 759€HT/m²/sdp pour tous les types d'activités (bureaux) ?*

Les frais de participations sont en page 9 de la convention d'aménagement des Bassins à flot, en annexe de chaque cahier des charges.

- *Le GPMB et/ou la CDC directement ou indirectement sont-ils intéressés pour être investisseur ou co-investisseur de l'opération ? Si oui avec quelles modalités ?*

Le candidat est libre de proposer un partenariat ou un co-financement avec la CDC ou la filière immobilière du GPMB. Celle-ci sera à l'appréciation du jury composé des membres du GPMB.

- *La façade de la base sous-marine va-t-elle rester dans cet état ?*

Actuellement aucun projet n'est prévu sur la façade de la base sous-marine.

- *Lot A8 : En effet, j'avais une question plutôt déterminante concernant ce lot. Sachant que le site se trouverait demain en pleine ZFE, si j'en crois mes dernières informations qui évoquent une limite de la ZFE calquée sur la rocade, quel est le positionnement de la Ville de Bordeaux par rapport au site ?*

A ce jour ni le périmètre, ni le seuil de contrainte, ni le calendrier ne sont arrêtés. La démarche est en cours avec des consultations publiques qui devraient démarrer à partir d'avril/mai.

La ZFE est une réglementation qui vise à limiter l'accès aux véhicules les plus polluants, en discriminant les véhicules selon leurs émissions (normes Euro traduites en vignettes Crit'air) et non selon leur gabarit. Elle n'a donc pas vocation à « interdire les poids-lourds ». Il n'y a donc aujourd'hui de pas sujet sur la limitation de l'accès aux poids-lourds de manière généralisée.

En revanche, la ZFE pourra (et va probablement) limiter l'accès aux véhicules les plus polluants en interdisant un certain nombre de catégories de vignettes Crit'air. Si le poids-lourd (ou même le véhicule utilitaire) ne sera pas interdit, il faudra (comme toutes activités) se conformer aux vignettes Crit'air.

- *L'implantation d'une école d'enseignement supérieur au sein des lots tertiaires serait-elle acceptée par la Collectivité ?*

L'enseignement supérieur ne fait pas parti des destinations souhaitées dans les lots de l'arrière base.

- *Est-ce que toutes les données des fiches de lots sont-elles imposées ou bien communiquées à titre indicatif ? Pouvez-vous nous confirmer pour chaque lot les hauteurs et densités (en SDP / SU) autorisées ?*

Les données des fiches sont imposées mais peuvent connaitre quelques modifications sur justification du candidat.

- *L'étude d'ArcaGée communiquée par vos soins fournit peu d'informations sur le Lot A5. Pouvez-vous nous transmettre des données plus précises sur l'état des sols et la caractérisation de la pollution ?*

Nous avons transmis l'ensemble des informations résultantes de cette étude. A ce jour il n'est pas prévu de mise à jour de cette étude par le GPMB.

- *Concernant la partie présentation de la société ou du groupement, j'ai bien pris en compte que nous pouvions aller jusqu'à 10 pages. Ce nombre étant assez réduit pour un groupement important. Peut-on envisager en plus de ce document un document « administratif » en annexe présentant plus en détail chaque membre du groupement ainsi que ses références propres ?*

Le nombre de pages destinés à la présentation de l'équipe projet a d'ores et déjà été augmenté. Nous ne souhaitons pas recevoir de dossier conséquent ne concernant que les membres du groupement.

- *Dans le cas où cela serait autorisé quels sont les documents attendus pour chaque membre du groupement KBIS ? Lettre d'engagement ? Ou ces éléments seront-ils demandés une fois la négociation terminée ?*

Le KBIS et la lettre d'engagement ne font pas partis des documents demandés.

- *Concernant l'architecte, j'ai pris bonne note que nous étions autorisés à proposer un ou plusieurs architectes lors de l'atelier des bassins à flot mais que les ateliers nous proposeraient également une liste d'architectes. De fait faut-il exclure la possibilité d'intégrer un architecte dans notre groupement, ce dernier n'étant pas sûr d'être retenu par l'atelier des bassins.*

Les membres du groupement sont à l'appréciation du ou des candidat(s).

- *Suite à la visite du site organisée le 15 février dernier, pourriez-vous nous communiquer un plan de coupe et le détail de la charpente du bâtiment de logistique qui doit être conservé ?*

Un relevé de ce bâtiment est prévu pour la semaine du 21 mars. Le GPMB n'ayant pas construit ce bâtiment, nous ne possédons pas de plan pour le moment.

Pouvez-vous nous préciser quel est le degré de finition et/ou de précision de la « description du programme envisagé » attendu lors de cette phase de candidature ?

Dans la présentation du projet nous attendons :

- Un mémoire présentant son projet et comprenant tous les éléments nécessaires à sa bonne compréhension, notamment :
 - La présentation générale du projet et de l'activité à implanter (interface avec les autres acteurs de la zone, nombre d'emplois, prix de sortie, fonctionnalité, adéquation aux cibles économiques ...) ;
 - Une note d'intention témoignant de la prise en compte et de la compréhension des principes de la faisabilité, les éventuelles propositions d'adaptations nécessitées par le programme ;
 - La présentation technique du projet (estimation des surfaces globale et détail des surfaces bâti, gestion des flux, contraintes de fonctionnement, nuisances éventuelles...etc.) ;
 - La présentation de l'investissement prévisionnel. Le candidat présentera un tableau prévisionnel indiquant les estimations des montants d'investissements.
 -
- *Est-il envisagé un petit rallongement des délais de rendu des candidatures aux différents lots.*

Aucun délai supplémentaire ne sera accordé.