Appel à Manifestation d'Intérêt

« Zone d'activités des Baïnes »

Le Verdon-sur-Mer

Table des matières

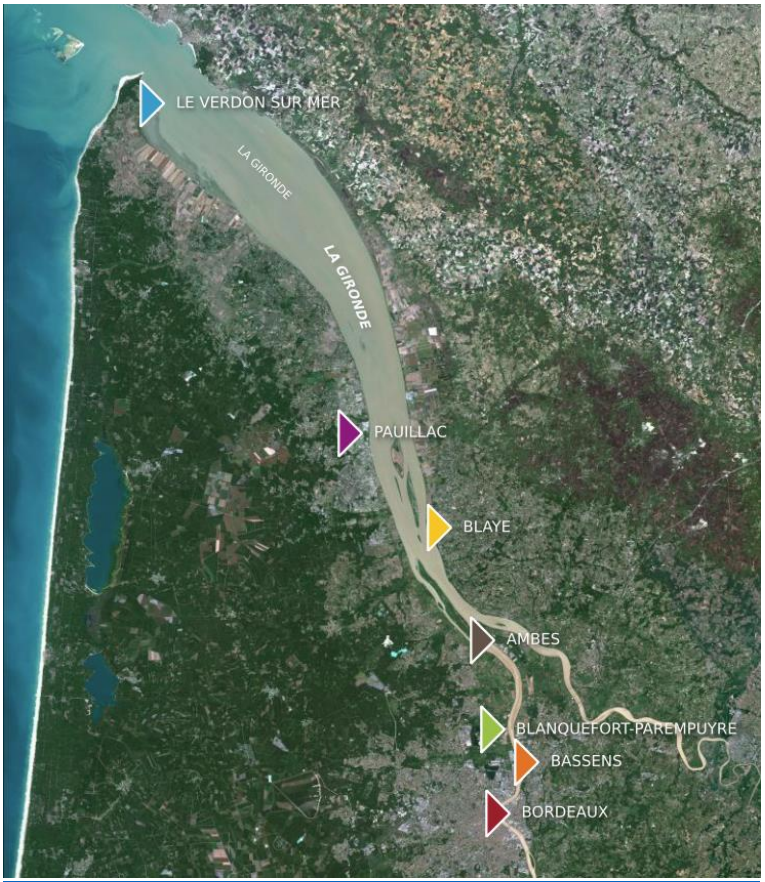
1. Présentation du GPMB 3
2. Objet de l'AMI 4
3. Présentation des activités visées 4
4. Caractéristiques du terrain 4
5. Procédure de l'AMI 7
   5.1. Livrables attendus 8
   5.2. Jury 8
   5.3. Critères de jugement 8
   5.4. Modalité de remise des offres 10
6. Annexes ..... **Erreur ! Signet non défini.**

1. Présentation du GPMB

Le Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB) est un établissement public de l'Etat, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Le GPMB compte, parmi ses différentes missions, celle d'aménageur du domaine portuaire. Ces missions s'inscrivent dans une logique de développement durable, alliant développement économique, respect de l'environnement et promotion d'une politique de transport multimodale.

Le port de Bordeaux dispose de 7 terminaux portuaires spécialisés, dont celui du Verdon, situés sur le plus vaste estuaire d'Europe et reliés aux 5 continents.

https://www.bordeaux-port.fr/fr/le-port-de-bordeaux/



Situation des terminaux du GPMB

2. Objet de l'AMI

Dans le cadre du déploiement de son projet stratégique 2026-2030 et en cohérence avec les perspectives de développement de la place portuaire du Verdon, le Grand Port Maritime de Bordeaux souhaite valoriser plusieurs emprises foncières situées au sein de la zone d'activité de l'allée des Baïnes au Verdon-sur-Mer.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de recueillir des propositions de porteurs de projets en vue de la mise à disposition de ces terrains pour l'accueil d'activités économiques compatibles avec les orientations de développement du site.

3. Présentation des activités visées

Le présent appel à manifestation d'intérêt est ouvert à une large diversité de projets et d'activités, qu'ils relèvent des secteurs artisanal, industriel ou de services à vocation économique :

- Artisanat ;
- Maintenance et réparation ;
- Activités portuaires et nautiques ;
- Logistique légère ;
- Services aux entreprises ;
- Petites activités industrielles.

Les activités proposées ne pourront pas être classée SEVESO seuil haut. Elles devront contribuer au développement économique du territoire, répondre à des besoins identifiés localement et idéalement s'inscrire en soutien des activités industrialo-portuaires existantes ou à venir sur le terminal du Verdon-sur-Mer.
Une attention particulière sera portée aux projets présentant des synergies avec l'environnement portuaire.

4. Caractéristiques du terrain

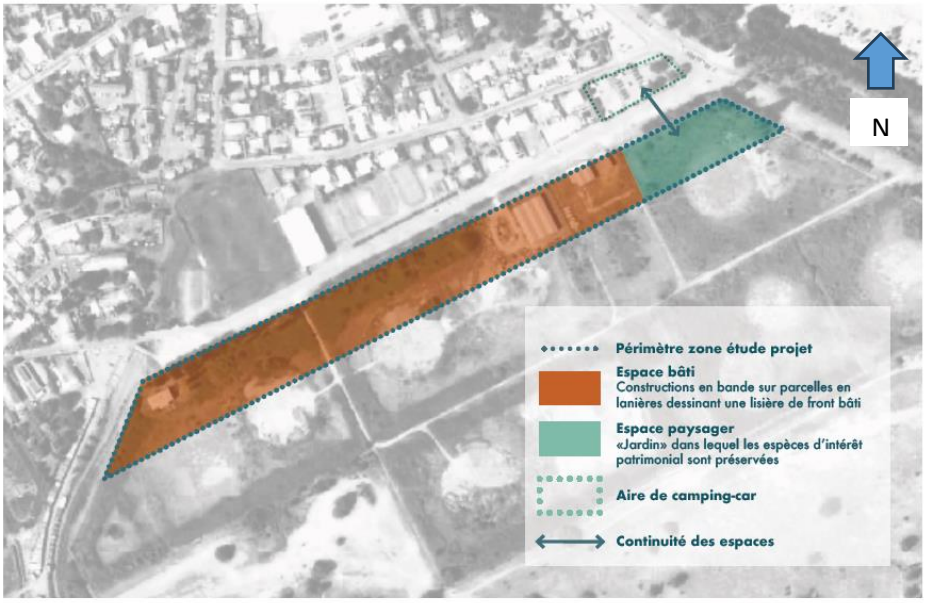
<u>Localisation du site :</u>

La Zone d'activités des Baines est implantée sur des terrains du Grand Port Maritime de Bordeaux, en limite de la zone portuaire du Verdon-sur-Mer. Elle constitue un espace de transition entre le tissu urbain existant, les espaces portuaires et les espaces naturels.









Caractéristiques environnementales du site

Le long de l'allée des Baines, le site présente des enjeux pour la petite faune. Une bande paysagère sera donc maintenue ou mise en place et entretenue par le GPMB.

L'extrémité nord de la zone d'étude (zone verte) concentre de forts enjeux en matière de biodiversité. Cette zone sera évitée dans le cadre du présent AMI et sera si possible destinée à accueillir les mesures compensatoires nécessaires à l'aménagement des lots artisanaux.

Caractéristiques du site en matière réglementation urbaine

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Verdon-sur-Mer, document d'urbanisme en vigueur, la ZA de l'allée des Baines fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui comporte deux variantes, essentiellement différenciées par le mode de desserte routière. Les lots « ouest » sont destinés à des occupants ne générant que des flux VL (accès par l'allée des Baïnes) ; les lots « est » sont destinés aux occupants ayant recours à des PL pour leurs activités (accès VL par l'allée des Baïnes et accès PL par la zone portuaire).

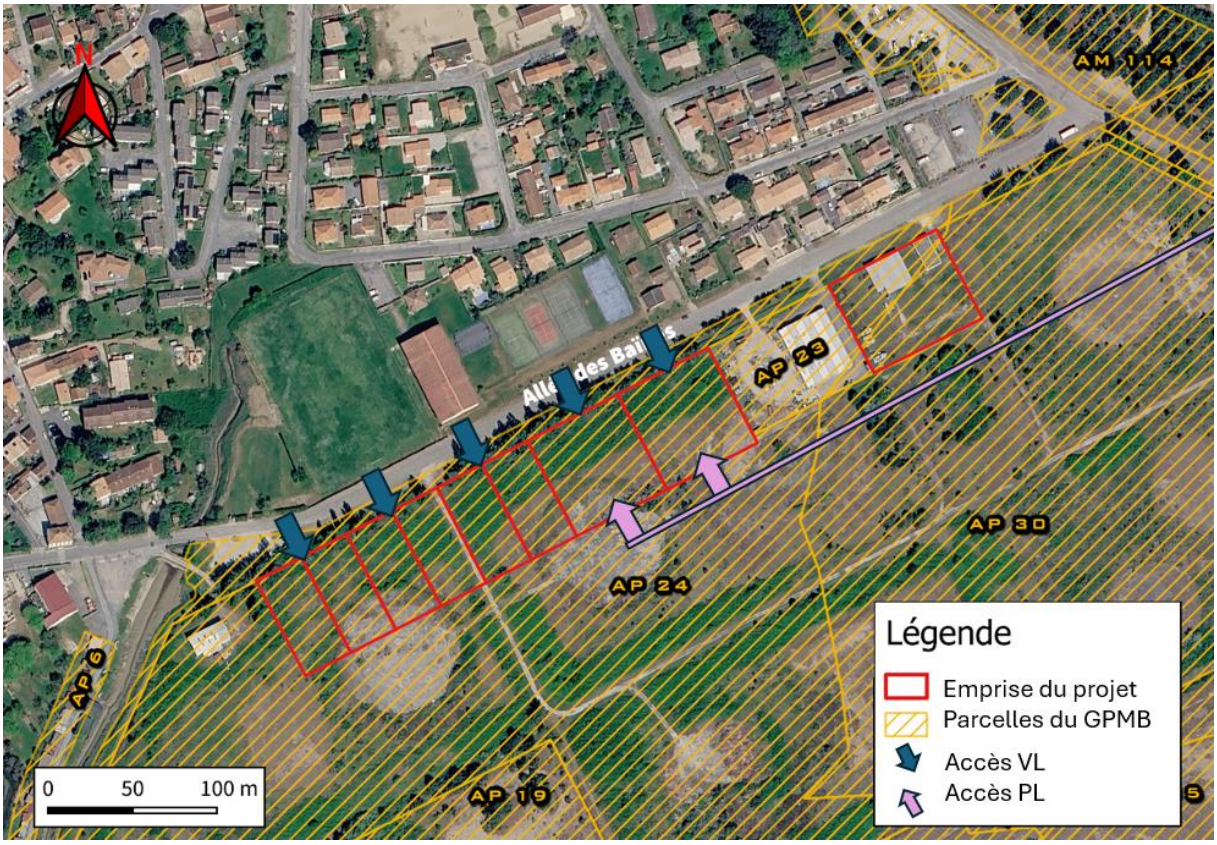
Projets en cours de réalisation aux alentours :

Différents projets sont par ailleurs à l'étude aux abords de la zone :

- au sud, au sein de la Zone Industrialo Portuaire, un projet de centrale solaire porté par EDF Power solutions
- une piste cyclable le long de l'allée des Baïnes adjacente aux terrains dédiés à la zone artisanale et pouvant donc impacter les scénarios d'aménagement de cet espace
- L'avenue de la Chambrette et de la rue de la plage, à l'extrémité Est de la zone feront l'objet d'aménagement pour faciliter le stationnement des usagers.



En raison des diverses caractéristiques des terrains, il est proposé un allotissement de l'emprise totale.



Neuf lots sont proposés :

- 6 lots de 1 800 m² (30 m x 60 m)
- 2 lots de 3 600 m² (60 m x 60 m)
- 1 lot de 4 320 m² (72 m x 60 m), déjà aménagé mais non exploité

Les lots pourront faire l'objet de fusion ou de division en fonction des besoins des preneurs.

Pour les lots de 1 800 m², les accès devront être mutualisés entre deux lots, conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Ces accès devront intégrer la préservation de la noue et de l'espace végétalisé, en intégrant les dispositifs hydrauliques assurant une libre circulation de l'eau et de la petite faune.

5. Procédure de l'AMI

Conformément, notamment, aux dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, le présent AMI est régi par les principes suivants :

- Principe d'impartialité ;
- Principe d'égalité ;
- Principe de transparence ;
- Principe de publicité.

5.1. Livrables attendus

Les candidats devront remettre un dossier complet comprenant les chapitres suivants :

- Présentation de l'entreprise (activités, localisation, CA, effectifs, labels…)
- La présentation du projet :
    - La description du programme envisagé. Le candidat précisera aussi les avantages du projet pour les parties prenantes, pour le territoire et pour le GPMB (interface avec les autres acteurs de la zone, synergie avec le terminal du Verdon-Sur-Mer et avec les entreprises implantées sur la zone portuaire, nombre d'emplois…) ;
    - Les plans masse des différentes implantations proposées ; des esquisses qui simulent les principes d'aménagement et les flux sont également souhaitées ;
    - Les principales données techniques du projet, dans le respect des contraintes règlementaires (estimation du besoin de surface, détail des surfaces bâties, gestion des flux, …) ;
    - Les caractéristiques du projet en matière de construction.
- Un planning prévisionnel.
- Le montage économique, comportant le montant des investissements et un plan d'affaires (investissement et fonctionnement) ;
- Le montant de la redevance proposée, comportant des éléments fixes et des éléments variables ;
- La durée de l'occupation proposée ;
- Tout document permettant la parfaite évaluation du dossier par le GPMB.

Les questions des candidats doivent être adressées, par courriel, à l'adresse électronique suivante : ami.leverdon@bordeaux-port.fr

Les réponses seront mises en ligne sur site internet du Grand Port Maritime de Bordeaux.

5.2. Jury

Pour cet AMI, un jury spécial sera constitué et composé du GPMB, de la CDC Médoc Atlantique et de la Commune du Verdon sur Mer. Il a été consulté sur le présent AMI et procèdera à l'analyse des offres.

Dans tous les cas, la décision finale revient au GPMB.

5.3. Critères de jugement

Les offres remises par les candidats seront analysées au regard des deux critères suivants.

Les candidatures seront appréciées au regard :

De leur solidité économique ;

Des emplois créés ;

De leur compatibilité avec les activités portuaires et le voisinage ;

De leur qualité environnementale ;

De leur intégration architecturale et paysagère.

L'évaluation technico-économique sera notée sur 65 points, au regard des sous-critères suivants :

- Solidité économique du projet et solidité financière du candidat (20 points) ;
- Montant de la redevance proposée, durée de l'occupation demandée et qualité et cohérence avec le modèle économique du projet (20 points) ;
- Emplois créés et retombées économiques pour le territoire (15 points)
- Calendrier de mise en œuvre du projet (10 points).

La dimension environnementale sera notée sur 35 points, au regard des sous-critères suivants :

- La qualité environnementale du projet (15 points) ;
- Les dispositions prises pour limiter les nuisances (sonores, olfactives, …) des activités envisagées eu égard à la proximité du bourg du Verdon sur Mer et d'une zone résidentielle (10 points)
- L'intégration paysagère et architecturale et la compatibilité avec les activités portuaires et le voisinage (10 points)

Le GPMB sera très soucieux et attentif à la qualité des justificatifs apportés et à la soutenabilité technique et financière du projet. Il se réserve le droit de ne pas attribuer d'autorisation d'occupation si aucune des propositions reçues n'est en adéquation avec ses missions et ses objectifs.

En phase d'analyse des offres, le GPMB se réserve la possibilité d'adresser aux candidats des questions sur leur dossier.

A l'issue de la phase d'analyse des offres, le GPMB entrera dans une phase de négociations, pour parfaire l'adéquation entre les projets et les objectifs du présent AMI.

Si nécessaire, les candidats seront auditionnés par le jury. Les convocations seront adressées aux candidats par courriel, dans un délai adapté, en précisant les dates et heures auxquelles ils devront se présenter. A l'occasion de cette phase de négociation, le candidat pourra donc, le cas échéant, être amené à ajuster sa proposition en vue de l'établissement d'une offre définitive.

L'ensemble des éléments précités pourra faire l'objet d'une adaptation pendant la phase de négociation, sans toutefois pouvoir différer significativement sur projet initial retenu.

Aucune indemnité ne sera versée par le GPMB aux candidats évincés à l'issue de l'analyse des offres.

5.4. Modalité de remise des offres

Les offres devront être remises avant le **vendredi 5 février 2027 à 12h00**.

Les candidats transmettront leurs offres sous format électronique, à l'adresse suivante : ami.leverdon@bordeaux-port.fr