

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET / **ZAE D'IRONI BE**

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



cadema
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DEMBÉNI • MAMOUDZOU

EPFAM
ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE



1. Préambule	3
1.1 Contexte et objectifs du projet.....	3
1.2 Objet de la consultation.....	4
2. Modalités de réponse à l'appel à manifestation.....	5
2.1. Dossier à constituer	5
2.2. Modalités de remise des dossiers.....	5
3. Examen des candidatures.....	6
4. Sélection des entreprises.....	6

1. Préambule

1.1 Contexte et objectifs du projet

Le territoire mahorais est sujet à de fortes contraintes (sols, topographie, pentes importantes, taille restreinte de l'île, accroissement démographique important, etc.). Pour conforter son développement économique, il est nécessaire d'envisager l'installation des entreprises de production et de logistique à travers une approche intégrée et durable avec les autres segments du développement territorial (agriculture, tourisme, etc.).

Dans ce contexte, l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM) s'associe à la Communauté d'Agglomération de Dombéni – Mamoudzou (CADEMA). L'EPFAM est un établissement public à caractère industriel et commercial installé le 29 juin 2017 ayant pour mission de répondre aux besoins mahorais en termes d'aménagement. La CADEMA est la communauté d'agglomérations constituée des communes de Mamoudzou et de Dombéni.

La seconde zone d'activités économiques (ZAE) de la CADEMA se situe à Ironi Bé. Son extension doit participer au développement équilibré et durable sur du territoire communautaire. Cette dynamique d'expansion sur ce périmètre vient diversifier l'offre d'accueil d'entreprises et d'emplois en dehors du croissant nord-est Longoni – Kawéni.

Le projet d'extension se développe principalement au sud de la ZAE existante, en évitant les terrains les plus pentus. La superficie totale aménagée s'étend sur 7,5 hectares, le long de la RN2, à proximité du carrefour de Tsararano.



Les objectifs du projet d'extension de la ZAE d'Ironi Bé sont les suivants :

- ▶ Développer l'offre de foncier économique
- ▶ Développer l'offre d'emplois à l'échelle de la CADEMA
- ▶ Favoriser la dynamique entrepreneuriale.

Les principaux éléments du programme envisagé sont les suivants :

- ▶ Activités agroalimentaires et de production
- ▶ Activités tertiaires et de services
- ▶ Magasins spécialisés et commerces de gros ou détails.

1.2 Objet de la consultation

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt porte sur **l'identification d'entreprises souhaitant s'implanter dans la future extension de la ZAE d'Ironi Bé, à Dembéni.**

Cette consultation permet d'envisager l'extension de la ZAE d'Ironi Bé comme une opportunité pour :

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'Intérêt concourt donc à faire émerger un projet adapté aux besoins réels des entreprises, notamment en termes d'organisation de l'espace et des pratiques.

A Les premiers lots devraient être disponibles à l'horizon **2024-2025**. Ils totaliseront une surface d'environ **6 hectares**. Le dimensionnement des lots sera défini en fonction des orientations programmatiques retenues à l'issue de l'appel à manifestation.

A l'issue de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, les entreprises présélectionnées seront consultées de nouveau en phase de pré-commercialisation pour procéder à la réservation effective des lots.

2. Modalités de réponse à l'appel à manifestation d'intérêt



2.1. Dossier à constituer

Les candidats devront produire un dossier de présentation de leur projet, comprenant :

CANDIDATURE

Une lettre de candidature comprenant :

- ▶ Une présentation de l'entreprise
- ▶ L'organigramme
- ▶ Les références projets/produits

PROJET - VOLET TECHNIQUE

- ▶ Les objectifs et l'ambition du projet d'implantation dans la ZAE d'Ironi Bé
- ▶ Les types et **surfaces** de production envisagés
- ▶ Les équipements nécessaires au projet (en termes d'aménagement espaces extérieurs : parking, voie de desserte, etc.)
- ▶ Le système de commercialisation prévu (accueil de public, mode de distribution, etc.).

PROJET - VOLET FINANCIER

- ▶ Business plan ou dernier rapport d'activités
- ▶ Le plan de financement avec les investissements envisagés et les sources de financement dans le cadre du projet d'implantation dans la ZAE.

2.2. Modalités de remise des dossiers

Les candidats devront remettre leur dossier complet tel que stipulé dans l'article 2.1 **avant le 1^{er} août 2022 par mail** à l'adresse suivante :

theau.jurgens@epfam.fr

3. 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'Intérêt, pour évaluer leur situation juridique ainsi que leurs capacités professionnelles, techniques et financières ainsi que la valeur ajoutée d'une implantation dans la ZAE.

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	Capacités financières, positionnement marché.
Faisabilité technique du projet	Adéquation superficies-équipements prévus.
Prise en compte des enjeux écologiques et paysagers	Approche environnementale du projet.
Compatibilité du projet par rapport au contexte local	Cohérence d'une implantation à Ironi Bé – plus-value pour le site.
Adéquation avec les objectifs de l'appel à projet	Cohérence entre les ambitions du projet du candidat et le contexte et les objectifs du présent document.

4. Sélection des entreprises

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

L'EPFAM se réserve le droit d'auditionner les candidats ayant remis un projet sur la base des critères mentionnés au présent Règlement (paragraphe 3).

L'EPFAM se réserve 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.