



REGION REUNION

www.regionreunion.com



Dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt

en vue de la sélection de candidatures d'entreprises pour
une implantation sur la Zone d'Activités Aéroportuaire
Pierre Lagourgue
(ZAA Pierre Lagourgue)

Référence : AMI n° 2023 - DAT - ZAA

AMI ZAA Pierre Lagourgue

CAHIER DES CHARGES

1/ Contexte

La Zone d'Activités Aéroportuaire Pierre Lagourgue (ZAA P. Lagourgue) a été créée en 1998 sur des terrains appartenant aujourd'hui à la Région Réunion. Le développement de la zone repose sur une stratégie territoriale visant la création de valeur ajoutée et d'emplois, en lien avec la plateforme aéroportuaire, en particulier à l'export.

L'objectif poursuivi est donc de dynamiser la commercialisation de cette zone en proposant un lieu d'accueil aux activités de production et de services en liaison avec l'aérien en tenant compte notamment de l'aménagement du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) et de ses installations associées prévues sur la ZAA P. Lagourgue telles que l'implantation du Site de Maintenance et de Remisage (SMR).

2/ Présentation de la Zone d'Activités Aéroportuaire

Le programme d'aménagement s'articule autour de 3 pôles (cf. plan annexe 1) :

- **Pôle ZA** : Un espace d'affaires ayant pour vocation de regrouper notamment les activités de services aux entreprises (tertiaire supérieur), les services communs et une structure hôtelière.

- **Pôle ZB** : Une zone d'activités destinée aux activités de production-transformation, de services aux entreprises utilisant l'outil aéroportuaire (importations, exportations). Située en bordure de route nationale, cette zone concerne les activités de production, de transformation, de conditionnement, d'expédition de produits locaux.

- **Pôle ZC** : Une Zone Logistique et de Fret qui doit regrouper les activités reliées à l'aérogare fret et traitant les flux de marchandises. Ainsi, située au nord de la zone, les activités a priori susceptibles d'être implantées concernent les Commissionnaires, les organisateurs de transport, les transitaires, les activités de transport en messagerie express, les coursiers internationaux, ainsi que toute activité d'entreposage, gestion et logistique aéroportuaire.

3/ Objet de l'appel à Manifestation d'intérêt

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt vise à recueillir et sélectionner les candidatures en vue d'une implantation sur la ZAA P. Lagourgue, au regard des critères d'éligibilité retenus.

S'agissant d'une zone stratégique pour le développement économique de l'île à l'échelle régionale (zone Océan Indien) voire internationale, le principe directeur de la commercialisation de la zone s'appuiera sur le critère du lien avec l'outil aérien à proximité.

De manière générale, les critères d'implantation retenus sont axés sur :

- les activités en lien avec l'aérien
- la valorisation des savoirs-faire réunionnais
- les activités à haute valeur ajoutée
- la création d'emplois.

Le mode d'attribution repose sur un bail à construction d'une durée maximale de trente ans, sauf exception, afin de préserver la maîtrise foncière régionale et d'éviter la « sous location ».

Le tarif de location aux entreprises lauréates (en moyenne de 10€/m²/an) sera déterminé en fonction notamment, de la superficie des parcelles, de la nature de l'activité, de la durée du bail, du coût des investissements et de la taille de la structure.

Les divers frais annexes de raccordements aux réseaux seront à la charge du preneur.

4/ Conditions d'éligibilité

Conformément aux affectations de la ZAA, sera étudiée la candidature de toute entreprise locale dont l'activité présentera un lien direct avec l'utilisation (import des intrants et/ou export par voie aérienne) et/ou le fonctionnement (maintenance, catering, ...) de la plate-forme aéroportuaire, sur des secteurs prioritaires, tels que :

- la transformation agro-alimentaire,
- les activités de production, de transformation en lien avec les filières aquacole, florale et agricole, de la pêche et agro-alimentaire, artisanales et industrielles.
- les activités de conditionnement pour l'exportation de produits issus des filières aquacole, florale, agricole, de la pêche et agroalimentaire,
- Les activités en lien avec les énergies renouvelables,
- les activités à haute contenu technologique (numérique, santé, déchets, ...)
- activités de maintenance et de catering en lien avec l'aérien,
- services de logistique (transitaires, plateformes logistiques, etc.)
- l'accueil, le service et le développement des entreprises à l'international

Ainsi, au regard de la typologie des activités ci-dessus listées, il sera notamment apprécié lors de l'instruction de la demande les éléments suivants :

- la vocation à exporter de l'entreprise (des biens, des services ou du savoir-faire),
- le nombre prévisionnel de créations d'emplois,
- les délais estimés de réalisation de l'implantation.

Par ailleurs, au regard de l'objectif d'optimisation du foncier et de rationalisation de la zone, sera apprécié le regroupement des activités compatibles au sein d'une même unité foncière, notamment via des programmes immobiliers d'ensemble présentant des bâtiments à étage et idéalement des parkings en sous-sol, dans le respect des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...).

L'objectif est également de rendre la zone accessible à plusieurs opérateurs. Ainsi, les projets devront respecter un seuil maximum de surfaces sollicitées par pôle présentées comme suit :

Pôle	Secteur objet de l'AMI	Surface commercialisée	Seuil maximal d'emprise foncière à solliciter	
			Projet individuel	Projet mutualisé
ZA	ZA 1	4 000 m ²	1 000 m ²	4 000 m ²
	ZA 3	8 000 m ²	1 000 m ²	8 000 m ²
	ZA 4	6 700 m ²	2 000 m ²	3 500 m ²
ZB	ZB2	9 000 m ²	2 500 m ²	4 500 m ²
	ZB3	12 700 m ²	3 000 m ²	4 200 m ²
	ZB5	2 000 m ²	1 000 m ²	2 000 m ²
ZC	ZC1	15 300 m ²	3 000 m ²	7 000 m ²

A titre exceptionnel, sous réserve d'une contrainte technique ou économique incompressible pour un projet d'intérêt majeur, les surfaces, pourront éventuellement, au cas par cas, être reconsidérées en concertation avec le candidat. Dans cette hypothèse, ce dernier devra fournir un argumentaire justificatif circonstancié en vue d'une éventuelle réévaluation de la surface sollicitée.

De plus, compte tenu de la topographie des terrains soumis à cet appel à manifestation d'intérêts, il conviendra de proposer des architectures et implantations de bâtis optimisant les dénivelés. Cette disposition s'appliquera particulièrement à la zone ZC1.

De manière générale, il conviendra également de proposer du bâti intelligent, économe en énergies.

A contrario, sont exclues de cet appel à manifestation d'intérêt :

- les professions libérales
- les activités à caractère commercial telles que les entreprises de commerces de grande distribution ou de détail,
- les galeries commerciales,
- les dépôts, les chantiers, les entreprises du bâtiment,
- les activités soumises aux installations classées,
- les entreprises occasionnant des nuisances (sonores, polluantes, stockage à l'air libre ou en container) ou nuisances environnementales,
- les data center,
- les activités en lien avec l'automobile et les véhicules (location, réparation, contrôle technique, ...),
- les entreprises non à jour de leurs cotisations fiscales et sociales,
- les sièges sociaux n'ayant pas de lien direct avec le secteur aérien,
- les activités de loisirs (salles de sport, ...).

4.1 Le pôle d'affaires (ZA)

Sont notamment éligibles :

→ **Les services aux entreprises mobilisant la plate-forme aéroportuaire et notamment tournées vers l'export :**

- Les structures privées ou publiques d'accompagnement des entreprises à l'export (conseil, expertise, activités liées à la communication internationale, édition de plaquettes, traducteurs... et/ou centre de ressources export, ...)
- Les pépinières d'entreprises dédiées aux activités de tertiaire supérieur orientées vers l'export (services informatiques, études, ingénierie, conseil, prestations intellectuelles, formations, ...)
- Les sièges sociaux, filiales de direction régionale de groupes nationaux et internationaux ou représentations commerciales des activités en lien avec les métiers de l'aérien (compagnies aériennes, ...) ou en lien avec la plateforme aéroportuaire (société de livraison de bagages, ...)

→ **Les services communs : restauration et crèche, micro-crèche**

4.2. Le pôle transformation/production

Deux conditions cumulatives sont prévues :

→ **La mobilisation de l'outil aérien**

Activités de production, de transformation dont les approvisionnements et/ou les exportations par voie aérienne sont réguliers.

Les projets comprenant un volet exportation par voie aérienne seront néanmoins prioritaires, compte tenu de l'intérêt stratégique de la proximité avec l'aéroport.

→ **L'éligibilité des secteurs :**

- Les activités de production, de transformation en lien avec les filières aquacole, florale et agricole, de la pêche et agro-alimentaire ou encore artisanales et industrielles.
- Les activités de conditionnement pour l'exportation de produits issus des filières aquacole, florale et agricole, de la pêche et agro-alimentaire.

A ce titre, sont éligibles : toute entreprise existante ou en création, en extension (développement ou diversification d'activités, investissements significatifs) ayant une activité de production, transformation.

Conformément au SAR, les activités commerciales complémentaires rattachées aux activités de production/transformation exercées (point de vente/ dégustation, show-room, ...) doivent s'inscrire dans la limite de 5 % de l'emprise foncière du projet.

4.3. Le pôle logistique

Sont notamment éligibles :

- Les commissionnaires, auxiliaires, organisateurs de transport, transitaires,
- Les activités de transport en messagerie express, coursiers internationaux,
- Les activités liées au domaine aéronautique (maintenance de pièces, catering...),
- Les plates-formes de distribution logistiques dont les approvisionnements et/ou les exportations par voie aérienne sont réguliers.

5/ Composition du dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt

- une lettre de soumission adressée à la Présidente du Conseil Régional
- la présentation de l'entreprise (actionnariat, capital social, extrait K-bis)
- la présentation du projet (surface, activité(s) projetée(s), lien avec l'aéroport, perspectives de développement, marchés visés, ...)
- le cadre de réponse de mémoire méthodologique (**cf.annexe 2**)
- la « fiche produits » (**cf.annexe 3**) pour les flux d'importation et d'exportation
- le plan masse et la répartition des surfaces souhaitées présentant également les abords et les parkings
- le coût prévisionnel d'investissement du projet d'implantation
- le plan de financement correspondant et le calendrier prévisionnel des travaux
- l'impact sur les emplois (nombre prévisionnel, type de contrats et descriptif des postes)
- les liasses fiscales des 3 derniers exercices le cas échéant
- les prévisionnels d'activité sur les 3 premiers exercices
- Éléments architecturaux et toute autre information jugée utile.

Pour qu'un dossier soit réputé complet, il doit comprendre l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction du dossier.

Les entreprises candidates devront être à jour de leurs cotisations fiscales et sociales. Le siège social ou l'établissement devra être immatriculé au RCS ou RCM de La Réunion.

La Région se réserve le droit d'effectuer une demande de compléments d'informations à l'ensemble des candidats concernés.

6/ Procédure d'analyse et de sélection des projets

Les projets pourront relever soit d'une implantation à titre individuel, soit d'une implantation d'un ensemble immobilier.

En cas d'implantation individuelle, la mise en location tout ou partie du foncier objet du bail à construction n'est pas souhaitée ("sous location"). Le cas échéant, la Région Réunion devra être informée et donner son agrément quant à la nature des activités de l'occupant (celles-ci devront en effet respecter les conditions d'éligibilité) et à la maîtrise des coûts de mise à disposition du foncier.

De même, en cas de création d'un ensemble immobilier, la Région Réunion devra se prononcer et donner son agrément quant aux activités et entreprises qui désireraient s'y implanter.

6.1/ La sélection des projets (hors unités de restauration) se fera en fonction des critères pondérés suivants :

✓ N1 - La nature de l'activité et la mobilisation de l'outil aérien et la vocation à l'export

La réalisation de cet espace aéroportuaire correspond à une logique de développement en relation directe avec un trafic grandissant de l'aéroport international de Roland Garros, outil de désenclavement au service de la stratégie d'ouverture des entreprises de l'île.

Globalement, la mobilisation de la plate-forme aéroportuaire (import/export) constitue un critère important d'appréciation.

✓ N2 - Les créations d'emplois

Seront appréciés les moyens humains pour la mise en œuvre du projet d'implantation (créations nettes d'emplois, maintien d'emplois en cas de transfert d'activité et prévisions d'embauche associées au projet de développement, emplois indirects...), ;

✓ N3 - La maturité financière et opérationnelle des projets

- Les éléments fournis devront permettre d'évaluer la maturité financière des demandeurs à travers la capacité à investir financièrement (éléments comptables, plan de financement, pré-accord de financement, ...) et le calendrier prévisionnel de mise en œuvre des projets (les délais à respecter pour la mise en œuvre du projet seront précisés dans la promesse de bail à construction).

✓ N4 - La qualité et la fonctionnalité des aménagements attachées au projet

La qualité esthétique et visuelle mais aussi environnementale (énergies renouvelables, bâtiment bioclimatique, ...) des aménagements prévus seront pris en compte dans l'appréciation de l'offre.

A cet égard, conformément au code de l'urbanisme en son article L311-6, il sera établi pour chaque cession de terrain un cahier des charges particulier de cession des terrains indiquant la surface de plancher constructible maximale et l'emprise au sol autorisées sur la parcelle cédée et fixant les prescriptions urbanistiques et architecturales imposées au constructeur.

De même, la mise en place d'aménagements de services attachés au projet (crèche d'entreprise, points de vente par exemple) participant à l'animation de la zone sera considérée.

✓ N5 - La capacité de proposer un foncier économique à un prix cohérent avec la ZAA P. LAGOURGUE.

S'agissant d'éventuelles demandes visant à édifier des programmes d'ensemble pour des locaux à destination des entreprises dans le cadre d'une activité de gestion locative de bureaux et /ou ateliers, les projets devront présenter les prix (HT/m²/an) en direction des utilisateurs finaux.

→ **Note finale pour une implantation individuelle**

Critères de notation	Note éliminatoire	Note minimale	Note maximale
N1 La nature de l'activité 0 point si l'activité est exclue du règlement (éliminatoire) 6 points si l'activité est éligible 10 points si l'activité est prioritaire (agroalimentaire, haut contenu technologique, santé, énergies, catering, formations aux métiers de l'aéronautique,...)	0	6	10
N1 bis la mobilisation de l'outil aérien (capacité à l'export notamment) 0 point si non mobilisation de l'outil aérien 6 points si mobilisation de l'outil aérien (imports <u>ou</u> exports) 10 points si mobilisation de l'outil aérien (imports <u>et</u> export)			10
N2 Emplois 0 point si le projet détruit de l'emploi (éliminatoire) . 6,5 points si le projet consolide l'emploi. Entre 8 points et 12,5 points si le projet est créateur d'emplois.	0	6,5	12,5
N3 Maturité financière et opérationnelle sur la base notamment du plan de financement, pré-accords de financement. 0 point pour démarrage prévisionnel des travaux en 2027 5 points pour un démarrage des travaux prévu en 2026. Entre 5,5 points et 7,5 points pour un démarrage en 2025.			7,5
N4 Qualité des aménagements et services de proximité attachés au projet Entre 0 et 4 points pour une qualité visuelle et paysagère ne correspondant pas ou peu à l'environnement Entre 5 points et 8 points pour une qualité visuelle, paysagère et environnementale Entre 9 et 10 points pour un bâtiment alliant qualité visuelle, paysagère et environnementale mais aussi proposant des services de proximité (crèche, points de vente, ...) et optimisant le foncier.			10
Total N		32,5	50

La note globale du projet **N pour les projets d'implantation en propre**, compte tenu des facteurs de pondération indiqués ci-dessus, est déterminée de la façon suivante :

$$N = N1 + N2 + N3 + N4$$

N.B : les notations N2 et N3 se feront par comparaison des projets reçus.

→ Note finale pour les programmes immobiliers (implantation de bureaux et/ou ateliers)

Critères de notation	Note éliminatoire	Note minimale	Note maximale
<p>N1 La nature de l'activité des futurs occupants 0 point si l'activité est exclue du règlement (éliminatoire) 3 points si l'activité est éligible 5 points si l'activité est prioritaire (agroalimentaire, recherche et développement, numérique, énergies, formations aux métiers de l'aérien, ...)</p>	0	3	10
<p>N1 bis la mobilisation de l'outil aérien (capacité à l'export notamment) prévisionnelle des futurs occupants 0 point si non mobilisation de l'outil aérien 3 points si mobilisation de l'outil aérien (imports <u>ou</u> exports) 5 points si mobilisation de l'outil aérien (imports <u>et</u> export)</p>			5
<p>N2 Emplois 0 point si le projet détruit de l'emploi (éliminatoire). 6 points si le projet consolide l'emploi. Entre 6,5 points et 10 points si le projet est créateur d'emplois.</p>	0	6,5	10
<p>N3 Maturité financière et opérationnelle sur la base notamment du plan de financement, pré-accords de financement. 0 point pour démarrage prévisionnel des travaux en 2027. 5 points pour un démarrage des travaux prévu en 2026. Entre 5,5 points et 7,5 points pour un démarrage en 2025.</p>			7,5
<p>N4 Qualité des aménagements et services de proximité attachés au projet Entre 0 et 4 points pour une qualité visuelle et paysagère ne correspondant pas ou peu à l'environnement Entre 5 points et 8 points pour une qualité visuelle, paysagère et environnementale Entre 9 et 10 points pour un bâtiment alliant qualité visuelle, paysagère et environnementale et proposant des services de proximité (crèche inter-entreprises, points de vente, ...) et optimisant le foncier.</p>			10
<p>N5 Le prix proposé aux futurs occupants Entre 1 point et 7,5 points pour les prix au m² les plus compétitifs.</p>			7,5
Total N		32,5	50

La note globale du projet N, compte tenu des facteurs de pondération indiqués ci-dessus, est déterminée de la façon suivante :

$$N = N1 + N2 + N3 + N4 + N5$$

N.B : les notations N2, N3 et N5 se feront par comparaison des projets reçus.

6.2/ La sélection des projets des unités de restauration se fera en fonction des critères pondérés suivants :

Un espace de restauration au sein de la ZAA doit permettre de renforcer l'attractivité du site en complémentarité avec le complexe hôtelier prévu dans la zone d'affaires.

· N1 Le concept du projet

Les services de restauration devront participer à l'attractivité et à l'animation de la ZAA P. Lagourgue et contribuer au développement économique de la zone en offrant un service de qualité basé notamment sur la variété des produits, la mise en valeur des produits locaux, les capacités d'accueil (nombre de couverts), l'éventuelle possibilité de proposer une offre de restauration continue tout au long de la journée, services complémentaires (salles de séminaires/colloques, ...), éventuelles manifestations culturelles (concerts, expositions,...). A cet égard, l'expérience du porteur de projet sera appréciée.

· N2 Les créations d'emplois

Seront également appréciés les moyens humains pour la mise en œuvre du projet d'implantation (créations nettes d'emplois, maintien d'emplois en cas de transfert d'activité et prévisions d'embauche associées au projet de développement, emplois indirects...), ;

· N3 La maturité financière et opérationnelle des projets

- Les éléments fournis devront permettre d'évaluer la maturité financière des demandeurs à travers la capacité à investir financièrement (éléments comptables, plan de financement, pré-accord de financement, ...) et le calendrier prévisionnel de mise en œuvre des projets (les délais à respecter pour la mise en œuvre du projet seront précisés dans la promesse de bail à construction).

· **N4 La qualité des aménagements et des matériels** ; La qualité esthétique et visuelle mais aussi le confort de la clientèle (mobilier, lumières, espaces extérieurs, parkings ...) seront examinés. Par ailleurs, l'engagement en matière environnementale (équipements à performance énergétique, tri et valorisation des déchets, utilisation de matériels recyclables, ...) des aménagements prévus sera pris en compte dans l'appréciation de l'offre.

→ Note finale pour les unités de restauration

Critères de notation	Note éliminatoire	Note minimale	Note maximale
N1 Le concept du projet Variété de l'offre, valorisation des produits locaux, valorisation de la gastronomie locale et de l'identité réunionnaise, capacités d'accueil, tarification, amplitude des horaires, espaces pour séminaires/colloques, éventuelle politique culturelle, expérience du porteur de projet ...	0		18

Critères de notation	Note éliminatoire	Note minimale	Note maximale
N2 Emplois 0 point si le projet détruit de l'emploi (éliminatoire) . 6,5 points si le projet consolide l'emploi. Entre 8 points et 14,5 points si le projet est créateur d'emplois.	0	6,5	14,5
N3 Maturité financière et opérationnelle sur la base notamment du plan de financement, pré-accords de financement. 0 point pour démarrage prévisionnel des travaux en 2026 5 points pour un démarrage des travaux prévu en 2025. Entre 5,5 points et 7,5 points pour un démarrage entre août 2023 et décembre 2024.			7,5
N4 Qualité des aménagements extérieurs et intérieurs/matériels utilisés Entre 0 et 4 points pour une qualité visuelle et paysagère ne correspondant pas ou peu à l'environnement Entre 5 points et 8 points pour une qualité visuelle, paysagère, décoration soignée et confort de la clientèle Entre 9 et 10 points pour un bâtiment alliant qualité visuelle, paysagère et décoration soignée et confort de la clientèle (mobilier, lumières, espaces extérieurs, parkings ...) mais aussi dans un souci environnemental (équipements à performance énergétique, tri et valorisation des déchets, utilisation de matériels recyclables, ...) et optimisant le foncier.			10
Total N		32,5	50

La note globale du projet **N**, compte tenu des facteurs de pondération indiqués ci-dessus, est déterminée de la façon suivante :

$$N = N1 + N2 + N3 + N4$$

N.B : les notations N2 et N3 se feront par comparaison des projets reçus.

6.3/ Classement et sélection

Au terme de leur analyse, une note sur 50 points sera attribuée à chaque dossier complet et éligible. Des auditions seront envisagées si nécessaire.

Les projets seront ainsi classés par ordre décroissant de la note **N** la plus élevée à celle la plus basse.

Les dossiers ayant obtenu une note supérieure à 32,5 points feront l'objet d'une présentation en commissions délibératives et pour décision devant la Commission Permanente du Conseil Régional.

Les projets qui auront été retenus et validés en Commission Permanente devront se conformer à un versement d'arrhes et à un calendrier de mise en œuvre (délais de dépôt de permis de construire, ...) qui seront définis ultérieurement dans la promesse de bail.

7/ Soumission du dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt

Les entreprises doivent transmettre leur projet par dépôt papier au service courrier de la Région ou par voie postale en recommandé avec accusé de réception.

Les projets sont transmis sous un seul pli cacheté et contiennent l'ensemble des pièces demandées (cf. point 5).

Horaires d'ouverture du Bureau du Courrier :

- du lundi au jeudi de 7h30 à 16h00

- le vendredi de 7h30 à 12h30

L'enveloppe porte les mentions suivantes :

<p style="text-align: center;">CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION Hôtel de Région Pierre Lagourgue Avenue René Cassin – Moufia BP 67190 Bureau du courrier 97801 SAINT-DENIS CEDEX 9</p> <p style="text-align: center;">Projet pour : AMI 2023 - DAT - ZAA</p> <p style="text-align: center;">APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT ZAA PIERRE LAGOURGUE –</p> <p style="text-align: center;">"NE PAS OUVRIR avant la séance d'ouverture des plis"</p>

Le pli est transmis à l'adresse ci-dessus par tout moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de sa réception et d'en garantir la confidentialité. Il est adressé contre récépissé à l'adresse ci-dessus.

Le projet doit parvenir à destination avant la fin de la journée de la date indiquée dans la publicité.

Les projets qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date fixée ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus. Ils seront renvoyés à leurs auteurs.

8/ Demande d'informations

Pour tout renseignement, le service à contacter est la Direction de l'Attractivité du Territoire:

Hôtel de Région Pierre Lagourgue
Avenue René CASSIN – 97490 Sainte-Clotilde Coordonnées : 02 62 48 70 00