

Bordeaux Métropole
Direction du Développement Economique
Esplanade Charles de Gaulle
33045 Bordeaux



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**Mise en œuvre d'un projet de pôle industriel d'excellence alimentaire
du marché d'intérêt national (MIN) de Bordeaux Brienne**

Note de cadrage en vue de la sélection d'un tiers investisseur

I. PREAMBULE

L'ambition du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) s'inscrit dans le cadre de la création d'un pôle industriel d'excellence alimentaire sur le site actuel du marché d'intérêt national (MIN) de Bordeaux Brienne.

Cet AMI ne constitue ni un appel public à concurrence, ni une consultation ;

Il a pour objectifs :

- de susciter l'intérêt des candidats investisseurs en les informant sur le projet de création du pôle d'excellence alimentaire ;
- de retenir un candidat (ou groupement de candidats) appelé tiers investisseur, partenaire de Bordeaux Métropole ;
- de préparer la suite de la procédure : sélection d'un opérateur économique (constructeur et exploitant) pour la constitution d'une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) et la conclusion d'un contrat de concession, conformément aux articles L. 1541-1 et suivants du CGCT.

Ainsi, cet AMI sera suivi dans un second temps d'un Avis d'Appel Public à Candidatures (AAPC) et de l'envoi d'un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) portant sur la concession.

Les investisseurs intéressés par cette opportunité sont invités à se manifester dans les conditions exposées ci-après.

II. LE PROJET DE POLE INDUSTRIEL D'EXCELLENCE ALIMENTAIRE DU MIN BORDEAUX BRIENNE

Le MIN de Bordeaux Brienne fête cette année ses 60 ans.

Il déploie aujourd'hui 47 000 m² de locaux à destination des grossistes sur un terrain de 12 hectares opéré par la Régie du MIN de Bordeaux Brienne. Ses missions sont régies par l'article L 761-1 du code du commerce.

Occupé par une centaine de professionnels, le MIN voit transiter 161 000 tonnes de produits frais par an. Il est donc un acteur local incontournable de l'alimentation de gros. Il représente l'équivalent de 18,5% de la consommation alimentaire métropolitaine (base source Anses).

Attractif, le MIN agit aussi directement sur la politique alimentaire en concentrant des acteurs de l'alimentation sur un même site, en développant les circuits courts, agissant sur la qualité et la fraîcheur des produits.

La centralité du site situé au cœur de la Métropole et de l'opération Bordeaux Euratlantique, ses loyers attractifs sont des points forts à ce jour pour ses locataires.

Aujourd'hui, Bordeaux Métropole souhaite s'appuyer sur son service public historique pour constituer demain en ce lieu un **pôle industriel d'excellence alimentaire** en déployant une programmation immobilière nouvelle estimée autour de 40 000 m² de surface de plancher.

Ce projet porte en son cœur deux objectifs complémentaires :

- **Renforcer le cœur d'activité du MIN qu'est la distribution des produits alimentaires.** L'accroissement de l'activité passera par une augmentation des superficies dédiées aux distributeurs et un élargissement de la gamme des produits pour offrir la palette alimentaire la plus complète possible au sein du site. Cet accroissement quantitatif sera couplé d'une évolution qualitative en favorisant les approvisionnements en circuits courts et agissant sur une alimentation saine et durable. La surface complémentaire dédiée à ces activités est estimée à 10 000 m²;
- **Déployer de nouvelles activités** permettant de constituer toute une chaîne de valeur alimentaire autour du cœur d'activité du MIN : production, transformation, consommation, mais également des activités transversales comme la formation, les services annexes aux entreprises et salariés et des activités complémentaires à la distribution comme la logistique du dernier km. Ces activités y seront développées sous le sceau de l'innovation responsable et de la politique alimentaire locale et vertueuse. Cette ambition passera notamment par la construction d'une « ceinture bâtie » d'environ 30 000 m².

Ce projet aura également pour objet d'intégrer au mieux le MIN dans son environnement devenu totalement urbain en le rapprochant des nouveaux habitants. A ce titre, le projet inclut la possibilité d'offrir de nouveaux services purement « alimentaires » aux habitants.

Enfin, il est à noter que Bordeaux Métropole engage des réflexions sur la chaîne de valeur amont de production alimentaire qui pourront renforcer la réalisation de ce projet.

III. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

Ce projet nécessite d'intégrer des préalables fixés par Bordeaux Métropole. Ils constituent des invariants à intégrer dans la réalisation de ce projet :

- Le maintien et la préservation du développement du service public alimentaire et donc de la Régie du MIN gestionnaire actuel du site et dont les activités ont vocation à se renforcer via ce projet.

Ainsi, les besoins immobiliers liés au développement de ce service public seront intégrés prioritairement au projet (a minima + 10 000 m²) dans un contexte de maintien de la qualité du service public opéré (en termes de nature d'activités, et de loyers opérés). A toutes fins utiles, il est indiqué que la Régie a adopté un plan stratégique immobilier « PPI 2023-2033 » qui fixe sa trajectoire immobilière.

En d'autres termes, ce projet repose donc une cohabitation, une articulation et une complémentarité des activités qui y seront opérées in fine.

- Le projet devra être réalisé en articulation avec l'opération Bordeaux Euratlantique et la ZAC Saint Jean Belcier piloté par l'EPA Bordeaux Euratlantique, établissement public d'Etat en charge de l'aménagement de la zone.
Il est utile de rappeler que les autorisations d'urbanisme et les participations associées relèvent de la compétence déléguée à l'EPA.

Les enjeux sont multiples : fonctionnalité du site du pôle d'excellence en lien avec les aménagements des espaces publics et privé du projet, intégration du projet dans les opérations voisines, notamment gestion du lien avec les constructions de logements qui jouxtent le site économique, participations d'urbanisme et bilan global de l'opération...

IV.ELEMENTS DE CADRAGE

4-1 Un Appel à manifestation initié pour choisir un tiers investisseur

Bordeaux Métropole souhaite s'appuyer sur un tiers investisseur (éventuellement constitué en groupement) susceptible de l'accompagner dans la création d'un pôle industriel d'excellence alimentaire. Il aura pour rôle :

- d'accompagner Bordeaux Métropole dans la finalisation des études préalables au lancement du projet et la structuration juridico-financière de la future concession,
- de jouer pleinement son rôle d'actionnaire et d'administrateur de la SEMOP,
- de participer financièrement au capital de la SEMOP (et éventuellement apport de quasi fonds propres sous forme d'avance en compte courant d'associé pour contribuer au financement des investissements).

Les relations entre la Métropole et le tiers investisseur retenu seront gérées via le protocole d'investissement qui sera soumis in fine à l'adoption du conseil métropolitain.

Aussi, l'attente de Bordeaux Métropole est que les réponses à l'AMI, outre la participation au financement du projet, lui permettent d'affiner :

- Le dimensionnement technique et commercial du projet : programmation (volume à commercialiser, nature de la programmation), fonctionnalité du site...
- Le schéma juridique permettant d'assurer la bonne exécution de la concession : gestion de la domanialité du site, définition des relations entre la SEMOP et la Régie du MIN dans le cadre de l'exécution de la concession, articulation avec l'EPA Bordeaux Euratlantique.
- La définition d'une stratégie financière optimisée : élaboration du plan de financement, du bilan et du compte de résultat prévisionnels sur la durée envisagée de la concession
- Les modalités de gouvernance : élaboration des statuts, du pacte d'actionnaires de la SEMOP...en amont du lancement de la consultation relative à la concession et à la création de la SEMOP

Pour se faire, il pourra être convenu sous la houlette de Bordeaux Métropole de temps d'échanges particuliers avec la Régie du MIN de Bordeaux-Brienne et avec l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Enfin, il est rappelé préalablement que l'investisseur ne pourra pas avoir de lien avec les candidatures futurs de l'AAPC de la concession et de la constitution de la SEMOP (société directe, filiales, lien capitalistique...). Ces éléments seront indiqués en tant que tel dans le pacte d'actionnaire entre Bordeaux Métropole et le tiers investisseur.

4-2 Les parties prenantes

L'autorité concédante envisagée : Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole agit dans ce projet dans l'exercice de ses compétences en matière de développement économique (article L5217-2 CGCT) et de ses missions d'exploitation des marchés d'intérêt national (article L. 5217-2 5^c du CGCT). Par ailleurs, elle est fondée à agir également au titre de sa politique en matière de résilience alimentaire (délibération n° 2022-770 du conseil métropolitain du 24 novembre 2022).

Le concessionnaire envisagé : la SEMOP

Une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) sera créée dont les actionnaires seraient Bordeaux Métropole, le tiers investisseur et un ou plusieurs opérateurs économiques (constructeur et exploitant) retenus à l'issue d'une consultation.

Il est rappelé que Bordeaux Métropole reste seule autorité compétence dans la procédure d'attribution d'une concession et dans la constitution d'une SEMOP. A ce titre, le tiers investisseur ne pourra pas prendre part à la décision, et ne pourra pas répondre dans le cadre de l'Appel à la Concurrence futur, que ce soit directement ou au travers d'une société en lien capitalistique. Bordeaux Métropole se réserve le droit de demander production de tout document nécessaire afin de s'assurer l'absence de lien direct ou indirect.

4-3 Les caractéristiques du futur contrat de concession

Dans les réflexions préliminaires, les principales caractéristiques envisagées pour la future concession sont les suivantes :

- Construction/rénovation/reconstruction dans l'enceinte du MIN de Bordeaux Brienne de bâtiments, principalement sur la ceinture bâtie (cartographie en annexe) associée à une autorisation d'occupation du domaine publique délivrée par Bordeaux Métropole ;
- Mise à disposition de nouveaux locaux notamment en rez-de-chaussée à la Régie du MIN pour assurer l'exécution du service public dont elle a la charge, en complément des bâtiments déjà exploités. A cette fin, la Régie accordera des droits d'occupation à ses usagers et percevra les droits associés. Il est précisé que cette mise à disposition de locaux au bénéfice de la Régie se fera nécessairement en contrepartie d'une redevance d'occupation adaptée aux exigences imposées par les activités de service public.
- Exploitation par la SEMOP des autres espaces construits dédiés au pôle d'excellence alimentaire,
- Durée correspondant aux investissements envisagés, de l'ordre de 20 à 30 ans après construction,
- Un amortissement des investissements sur la durée du contrat,
- Une rémunération du concédant correspondant à une redevance fixe sur les terrains de l'emprise de la concession et une redevance variable,
- Une perception directe par la SEMOP de toutes les recettes d'exploitation et foncières, en dehors des m² opérés par la Régie du MIN,

4-4 Le calendrier prévisionnel envisagé

- Délibération du conseil métropolitain du 1^{er} décembre 2023 : approbation l'AMI
- Délibération portant sur l'adoption du protocole d'investissement : conseil métropolitain de juin 2024
- Publication de l'AAPC pour le choix du concédant et la mise en place d'un contrat de concession et constitution de la SEMOP : fin 2024
- Attribution du contrat de concession : début 2026

V. LE DEROULEMENT DE L'AMI

5.1 Dossier de réponse à l'AMI

Il est demandé aux tiers investisseurs susceptibles d'être intéressés de remettre un dossier exposant les éléments suivants :

- une lettre indiquant les noms, prénoms et pouvoirs de la personne habilitée à répondre à l'AMI et les coordonnées de l'investisseur intéressé, ou, en cas de groupement d'investisseurs, une lettre de chacun de ceux-ci indiquant les noms, prénoms et pouvoirs de la personne habilitée à répondre à l'AMI et les coordonnées de l'investisseur concerné ;
- une présentation des références du tiers investisseur portant sur des opérations et activités similaires ou de même ampleur ;
- une note d'intention détaillée mettant en exergue notamment :
 - o les motivations du tiers investisseurs, ses ambitions pour le projet et sa vision d'un pôle d'excellence alimentaire, tant en termes de programmation immobilière, qu'en termes de dynamiques économiques attendues, projetées ;
 - o les modalités de coopération et de co-construction envisagées avec la collectivité et le cas échéant avec les acteurs impliqués dans le projet et notamment avec la Régie du MIN de Bordeaux-Brienne ;
 - o un exposé de ses attendus et préalables financiers, juridiques, liés à la gouvernance... conditionnant son engagement à toutes les phases du projet : en phase de préparation de la procédure de mise en concurrence, en phase de mise en concurrence et après constitution de la SEMOP ;
- une présentation détaillée des capacités et des modalités ;'investissement financier qu'il est disposé à mobiliser pour la réalisation de ce projet ;
- le type de garanties qu'il est prêt à apporter afin d'assurer la bonne exécution de la concession en toute ses dimensions ;
- une fourchette du taux de rentabilité des actionnaires (TRI) en tenant compte de la phase de développement permettant d'environner un certain nombre de risques.

Il est rappelé qu'un protocole d'investissement sera signé entre Bordeaux Métropole et le tiers investisseur retenu. Il fixera les modalités de répartition de prise en charge de toutes les études préalables au lancement de la concession et la constitution de la SEMOP. Il est demandé aux tiers investisseurs susceptibles d'être intéressés d'adresser une proposition de répartition de prise en charge de ces études, y compris en cas de non-réalisation de l'opération.

Les propositions sont à adresser à sur la plate-forme profil d'acheteur de Bordeaux Métropole :

[Portail des marchés publics \(bordeaux-metropole.fr\)](https://bordeaux-metropole.fr)

Le cas échéant, l'analyse de ces éléments pourra donner lieu à l'organisation d'une audition.

5.2 Calendrier indicatif

La date limite de réponse est fixée au **26 janvier 2024 – 16h00**.

La réponse sera transmise en langue française.

À tout moment, il peut être décidé de mettre fin à la procédure d'AMI ou reporter sa date limite. Par ailleurs, l'AMI n'est engageant pour aucune partie quant aux suites qui lui seront réservées.

5.3 Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les entreprises intéressées pourront adresser jusqu'au plus tard 15 (quinze) jours calendaires avant la date limite de remise des propositions, une demande écrite sur la plate-forme profil d'acheteur de Bordeaux Métropole.

5.4 Absence d'indemnisation

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats tiers investisseurs non retenus. Les conditions d'indemnisation applicables au tiers investisseur retenu seront définies par le protocole d'investissement.

5.5 : Respect de la confidentialité

Si certaines informations transmises revêtent un caractère confidentiel, il appartiendra au tiers investisseur intéressé de l'indiquer sur chaque document confidentiel transmis.

Bordeaux Métropole s'engage alors, pour ces documents identifiés comme confidentiels à ne pas les communiquer aux tiers, étant précisé que ne sont pas considérés comme des tiers :

- tout conseil de Bordeaux Métropole, y compris, mais sans limitation, les avocats, les conseils financiers et techniques, les commissaires aux comptes et les auditeurs ;
- toute autorité de tutelle, toute autorité administrative (CADA notamment, sous réserve du respect du secret industriel et commercial) ou judiciaire ;
- tous les organes internes et externes de contrôle ou de direction.

5.6 : Critères d'analyse

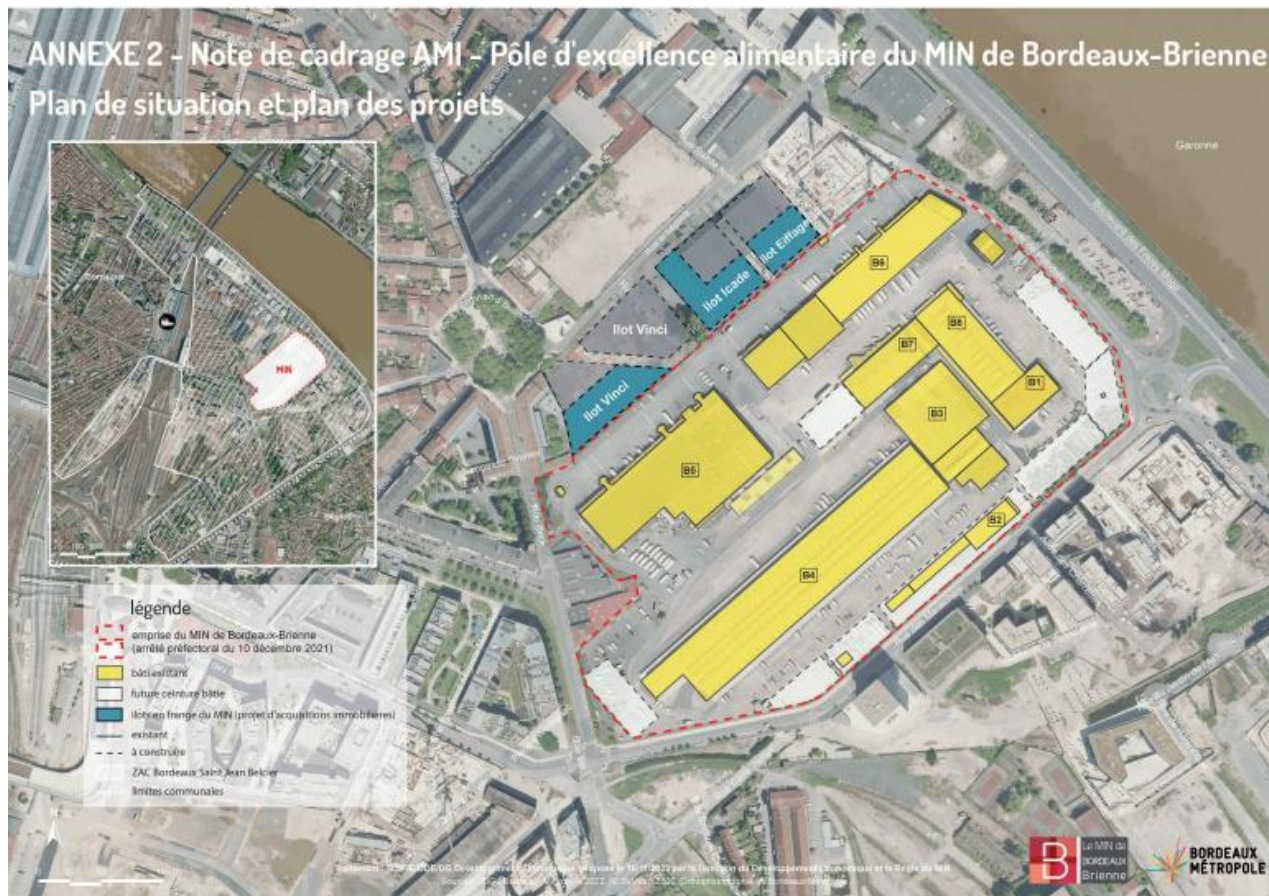
Les propositions adressées par les tiers investisseurs intéressées seront examinées au regard des éléments suivants :

- Compréhension du projet porté par Bordeaux Métropole et notamment des investissements à réaliser
- Capacités financières à réaliser le projet :
 - o Capacités à investir
 - o Modalités de garantie
 - o Taux de rentabilité attendu

ANNEXE 1 - Liste des études pré-opérationnelles à lancer (liste en cours)

- Etude sol
- Recollement des réseaux
- Diagnostic environnemental
- Etudes hydrogéologique
- Diagnostic bâtementaire
- Etude programmation
- Schéma de fonctionnement du site
- Etude juridique : domanialité, statuts régie MIN
- Etude d'opportunité sur le développement agricole
- Préparation et négociation du protocole d'investissement liant Bordeaux Métropole et le tiers investisseurs retenus

ANNEXE 2 - Plan de situation et plan des projets



ANNEXE 3 - Plan stratégique immobilier « PPI 2023-2033 » de la Régie du MIN



ANNEXE 4 : Qu'est-ce qu'une SEMOP ?

La Société d'Economie Mixte à OPération unique (SEMOP) est une forme de société d'économie mixte (SEM) prévue aux articles L1541-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Les caractéristiques principales de la SEMOP sont les suivantes :

- Contrairement aux autres formes de SEM qui nécessitent la présence d'au moins 7 actionnaires, la SEMOP peut être constituée par 2 actionnaires au moins.
- La SEMOP doit être constituée par une seule collectivité ou un seul groupement de collectivités territoriales, qui pourra détenir entre 34% et 85% du capital aux côtés d'un ou plusieurs « opérateurs économiques ». Le capital public peut donc être minoritaire contrairement aux autres formes de SEM ;
- Le fonctionnement de la SEMOP est celui de la Société Anonyme telle que prévue par le Code de Commerce. A noter cependant que la Présidence de la Société revient à un représentant de l'actionnaire public, quelle que soit la part de capital détenu par ce dernier.
- La SEMOP n'a vocation à exécuter que le seul et unique contrat public qui lui est attribué par la personne publique (la même personne publique qui constitue son actionariat public). L'existence de la SEMOP est donc liée à la durée de ce contrat public.
- La sélection de l'actionnaire opérateur économique privé se fait au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence publique. Autrement dit, la mise en concurrence ne vise pas à retenir une structure déjà existante mais à choisir le co- actionnaire privé d'une structure à créer. Cette procédure est menée conjointement avec celle visant à l'attribution du contrat public dont la SEMOP sera titulaire.

