



ZONE D'ACTIVITE DE GRAND'ANSE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'INSTALLATION D'ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES



1. Contexte et objectifs	2
1.1. Contexte local	2
1.2. Objectifs	3
2. Caractéristiques de la zone	3
2.1. Situation de la zone	3
2.2. Organisation parcellaire – 21 lots aménagés	4
3. Condition d'occupation	5
4. Projets éligibles	6
5. Critères de sélection	7
6. Modalités de candidature	7
7. Modalité de mise en œuvre du bail	8
8. Calendrier de consultation	8
9. Transmission des candidatures	8
10. Contacts et accompagnement	8

1. Contexte et objectifs

1.1. Contexte local

Conformément à la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) n°2015-991 du 7 août 2015 et conformément à ses statuts, la Communauté de Communes est compétente en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion de zone d'activités économiques.

Aussi, depuis l'année 2020, la Communauté de Communes de Marie-Galante mène un vaste projet de requalification de la Zone d'Activité de Grand'Anse, située au lieu-dit Grande-Anse de la commune de Grand-Bourg. L'ambition est de transformer cet espace stratégique de près de 5 hectares en un véritable centre de vie et d'activités, au service des artisans, des commerçants et autres acteurs de l'économie.

Idéalement implantée en bordure de la RN9, entre Saint-Louis et Grand-Bourg, la zone bénéficie d'une position privilégiée, à proximité immédiate de l'usine sucrière, de l'ancien abattoir, de la coopérative agricole et du port de Folle-Anse. Elle constitue ainsi un site clé pour dynamiser le tissu économique local et favoriser les synergies entre filières. Ce projet vise à renforcer l'offre d'infrastructures contribuant au développement économique et à l'attractivité du territoire.

1.2. Objectifs

Dans le cadre de sa politique de développement économique et afin de pouvoir offrir des solutions aux entreprises et porteurs de projets recherchant du foncier, la Communauté de Communes lance un appel à projets en vue de l'attribution de lots au sein de la Zone d'Activité de Grande-Anse.

Cet appel s'adresse à des porteurs de projets, entreprises, artisans, commerçants souhaitant s'implanter durablement sur le territoire. Les initiatives retenues devront contribuer :

- À la diversification de l'économie locale,
- À la création d'emplois pérennes,
- À la valorisation des savoir-faire Marie-Galantais,
- Et plus largement, au renforcement de l'attractivité et du dynamisme du territoire.

Cet appel a pour objet :

- De porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques du projet,
- D'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter leur candidature
- De présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la location des lots.

2. Caractéristiques de la zone

2.1. Situation de la zone

La zone est située sur la parcelle AW383. Elle constitue du foncier public aménageable (zone UX) immédiatement disponible pour accueillir des activités économiques.



2.2. Organisation parcellaire – 21 lots aménagés

La zone d'activité est organisée en 21 lots constructibles viabilisés représentant une superficie totale de 3.8 hectares.

Typologie des lots :

- Petits lots (650 – 1000m²) : adaptés aux artisans, TPE, ateliers, dépôts,
- Lots moyens (1 000 – 2 000m²) : destinés aux PME, activités logistiques, transformation agro-alimentaire, stockage,
- Grands lots (2 000 – 3 000m²) : réservés à des projets structurants nécessitant une emprise plus large.

Catégorie de lot	Numéro de lot	Superficie (m ²)
Petit	3	657
Petit	4	854
Petit	10	976
Petit	11	870
Petit	13	749
Petit	14	738
Petit	15	738
Petit	16	714
Moyen	1	1 657
Moyen	2	1186
Moyen	6	1314
Moyen	7	1652
Moyen	9	1384
Moyen	17	1319
Moyen	18	1091
Moyen	21	1920
Moyen	22	1718
Grand	5	3017
Grand	8	3458
Grand	12	2244
Grand	20	3500

3. Condition d'occupation

Les terrains situés au sein de la zone d'activité de Grand'Anse seront mis à disposition des porteurs de projets dans le cadre de baux emphytéotiques ou de baux de longue durée. La durée des baux sera déterminée en fonction de la nature du projet, du niveau d'investissement réalisé et des besoins d'amortissement des constructions et équipements portés par le candidat. Elle pourra être comprise entre 18 et 40 ans.

Les terrains demeureront la propriété de la Communauté de Communes de Marie-Galante (CCMG) pendant toute la durée du bail.

En contrepartie de la mise à disposition du foncier, le preneur versera une redevance annuelle à la CCMG. Cette redevance sera fixée au regard :

- De la superficie du lot attribué ;
- De la durée du bail ;
- Du montant des investissements réalisés.

La détermination de cette redevance s'appuiera sur les principes définis par l'avis du Domaine relatif à la zone d'activité de Grand'Anse en date de mars 2026. La méthode appliquée prend en compte l'équilibre économique entre l'apport du foncier public et les investissements réalisés par le preneur. Ainsi, la valeur de la redevance pourra varier selon :

- la catégorie du lot (petit, moyen ou grand) ;
- le niveau d'investissement projeté ;
- et la durée d'occupation sollicitée.

Le montant définitif de la redevance sera arrêté par la CCMG après analyse du dossier de candidature et validation des caractéristiques du projet.

Les simulations réalisées dans le cadre de l'avis du Domaine font apparaître les montants annuels suivants :

Type de lot	Niveau d'investissement	Durée du bail	Redevance annuelle indicative
Petit lot (environ 800 m ²)	150 000 €	20 ans	3 123 € / an
Lot moyen (environ 1 500 m ²)	350 000 €	30 ans	6 900 € / an
Grand lot (environ 3 000 m ²)	600 000 €	40 ans	17 565 € / an

Ces montants sont donnés à titre d'exemple afin de permettre aux porteurs de projet d'apprécier les conditions économiques générales du dispositif. Ils ne constituent pas un engagement contractuel de la CCMG.

Le preneur devra respecter l'ensemble des prescriptions techniques, urbanistiques et environnementales applicables à la zone d'activité.

Les constructions, aménagements et équipements réalisés dans le cadre du bail devront être maintenus en bon état d'entretien pendant toute la durée d'occupation.

À l'expiration du bail, les constructions et aménagements réalisés sur le terrain reviendront à la CCMG, conformément aux dispositions applicables au bail emphytéotique.

4. Projets éligibles

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique, la CCMG recherche des projets capables de participer activement à la diversification de l'économie de Marie-Galante, à la création d'emplois pérennes et à la valorisation des savoir-faire locaux.

Sont prioritairement attendus :

- **Activités artisanales** afin de réduire la dépendance aux importations, renforcer les circuits courts et soutenir les filières traditionnelles de Marie-Galante tels que les métiers du bois, du métal, de la construction et des matériaux locaux.
- **Activités et aux entreprises** afin de soutenir le tissu entrepreneurial local et répondre aux besoins d'accompagnement des filières économiques stratégiques tels que :
 - Services aux entreprises (logistiques, sous-traitance industrielle, bureaux d'études, services numériques, distribution professionnelle).
- **TPE/PME logistiques et industrielles légères** afin de soutenir le tissu entrepreneurial local et répondre aux besoins d'accompagnement des filières économiques stratégiques tels que :
 - Entreprises de logistiques, de stockage et de distribution ;
 - Activités de petite industrie non polluante et compatibles avec l'environnement insulaire et littoral.
- **Projets innovants et valorisation des ressources locales** afin de stimuler l'esprit entrepreneurial, moderniser les filières locales et renforcer l'attractivité de Marie-Galante tels que :
 - Projets exploitant de manière responsable les ressources naturelles (bois, énergies renouvelables, produits agricoles) ;
 - Initiatives liées à l'innovation technologiques (agriculture intelligente, solutions numériques, énergies propres).

5. Critères de sélection

Les candidatures seront évaluées sur un total de 100 points, répartis trois critères principaux :

1. Viabilité économique et solidité du projet (45 points) :

- Création d'emplois locaux ;
- Intégration d'un plan de formation ou de partenariat avec des structures d'insertion et d'accompagnement (mission locale, associations, organismes de formation) ;
- Existence d'un business plan et d'un budget prévisionnel (sur trois ans) solides et réalistes ;
- Capacités financière démontrée (fonds propres, financement bancaire, subventions obtenues ou mobilisables) ;
- Type d'activité cohérente avec les besoins du territoire ;
- Existence de partenariats économiques ou institutionnels (coopérative, chambres consulaires, collectivités, investisseurs).

2. Impact environnemental et sobriété foncière (25 points)

- Intégration d'énergie renouvelables (solaire, biomasse etc...) ;
- Limitation de l'empreinte écologique : choix de matériaux durables, faible artificialisation des sols ;
- Cohérence avec les prescriptions du règlement de lotissement (toitures, éclairage, gestion des eaux pluviales, espaces verts, gestion des déchets) ;
- Optimisation de l'occupation foncière (limiter le gaspillage de surfaces) ;
- Qualité architecturale du projet.

3. Faisabilité opérationnelle (30 points) :

- Expériences et compétences du candidat en cohérence avec le projet ;
- Existence d'un planning clair avec des étapes précises ;
- Engagement sur les délais de mise en œuvre ;
- Anticipation des démarches administratives et réglementaires (normes sanitaires et environnementales) ;
- Capacité à mobiliser rapidement le financement nécessaire pour le lancement du projet ;
- Cohérence entre l'ambition et les moyens disponibles.

Tout projet ayant une note finale inférieure à 50/100 ne sera pas retenu.

6. Modalités de candidature

Le dossier doit comprendre :

- Lettre de candidature ;
- Présentation du porteur de projet et son CV ;
- Présentation de l'activité ;
- Business plan et chiffre d'affaires concernant les trois dernières années ;
- Budget prévisionnel sur trois ans ;

- Plan de construction et projet de plan de masse ;
- Lettre d'engagement à déposer le permis de construire sur la base du projet définitif respectant au plus près les intentions présentées ;
- Calendrier de mise en œuvre ;
- Engagement en matière d'emploi et de calendrier ;
- Pièces administratives : cahier des charges, extrait Kbis de moins de trois mois, copie de la pièce d'identité, statut de l'entreprise à jour, attestation sur l'honneur (satisfaction des obligations fiscales, n'est pas en liquidation judiciaire).

7. Modalité de mise en œuvre du bail

Tout projet sélectionné donnera lieu à une promesse de bail, d'une durée de 12 à 18 mois afin de permettre le montage opérationnel du projet d'implantation.

8. Calendrier de consultation

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 27 juillet 2026,
- Date limite de dépôt des candidatures : 26 octobre 2026,
- Analyse des dossiers : 27 octobre 2026 au 26 novembre,
- Audition possible des porteurs de projet : 27 octobre au 26 novembre 2026,
- Choix des lauréats : 14 décembre 2026,

9. Transmission des candidatures

Les dossiers doivent être envoyés :

- Par voie électronique : deveco@paysmariegalante.fr
- Par courrier :
Communauté de Communes de Marie-Galante
Rue du Fort – BP 48
97112 Grand-Bourg.

10. Contacts et accompagnement

La direction « développement et attractivité » de la CCMG est disponible pour répondre aux questions et organiser des visites de site :

- Téléphone : 0590 97 83 58
- Email : deveco@paysmariegalante.fr

Annexes :

- Plan des lots ;
- Règlement de lotissement ;