

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA CONCLUSION D'UN BAIL A CONSTRUCTION POUR LA REALISATION, L'EXPLOITATION ET LA MAINTENANCE D'UNE USINE DE PRODUCTION DE MÉTAKAOLIN SUR LA COMMUNE DE BÉDENAC (17)

REGLEMENT D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

DATE LIMITE DE REMISE DES MANIFESTATIONS D'INTERETS	17 NOVEMBRE 2026
--	-------------------------

Organisateur de l'appel à manifestation d'intérêt :

La commune de BEDENAC

Adresse : 19, Avenue Anne d'Autriche, 17210 Bédenac

Correspondant : COURTÈS Anne-Laure

Téléphone : 05 46 04 45 39

Courriel : mairie@bedenac17.fr

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
Article 1 : CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	3
Article 2 : PRESENTATION DU BIEN	4
Article 3 : OBJECTIFS DU PROJET	6
Article 4 : PRE-REQUIS DU PROJET	7
Article 5 : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BAIL A CONSTRUIRE.....	7
Article 6 : CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	8
Article 7 : DEROULEMENT DE LA CONSULTATION	9

Article 8 : CRITERES D'EVALUATION DES CANDIDATS.....	11
Article 9 : MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT	13
Article 10 : RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	13

Article 1 : CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le métakaolin (argile kaolinique calcinée), connu pour ses propriétés pouzzolaniques, est la solution pertinente pour décarboner les ciments, et par conséquent, le domaine de la construction.

D'une part, le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de Charente-Maritime répertorie sur la commune de BEDENAC un gisement potentiellement exploitable de formation argilo-sableuse à lentilles d'argiles kaoliniques couvrant tout son territoire. Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de Nouvelle-Aquitaine, en cours d'élaboration, encourage le recours aux argiles calcinées pour la production de ciments bas carbone.

D'autre part, l'objectif de la commune de BEDENAC est de mettre à disposition d'acteurs économiques locaux, des terrains lui appartenant, afin d'encourager l'émergence d'activités créatrices de valeur ajoutée et de soutenir la croissance d'entreprises performantes.

La commune envisage par ailleurs de modifier ses documents d'urbanisme afin de favoriser l'implantation de ces activités sur son territoire.

La commune de BEDENAC est propriétaire d'une parcelle cadastrée AX n°63, d'une superficie de 2,1 hectares, près d'une zone d'extraction des matériaux potentielle et à proximité des infrastructures routières.

Au regard des avantages qu'elle présente, cette parcelle, qui appartient à son domaine privé, a donc été identifiée pour implanter une unité industrielle de production d'argiles calcinées.

En effet, par un courrier en date du 20 septembre 2023, puis un courrier en date du 12 février 2024, un opérateur, a formalisé son intérêt pour implanter une carrière d'argile kaolinique sur la commune de BEDENAC et identifié la parcelle précitée pour implanter son unité industrielle.

À la suite de cette manifestation d'intérêt spontanée, la commune de BEDENAC a organisé un premier appel à manifestation d'intérêt afin de s'assurer de l'absence de candidats concurrents et de garantir la transparence de la procédure.

Malgré des relances individualisées auprès des opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés, aucune candidature n'a été déposée dans le délai imparti. Par ailleurs, l'opérateur à l'origine de la manifestation d'intérêt initiale n'a pas donné suite à son projet et n'a entrepris aucune démarche concrète en vue de sa réalisation, de sorte que le projet est demeuré sans suite.

Cependant, le 10 avril 2026, un nouvel opérateur a manifesté auprès de la commune son intérêt pour reprendre à son compte le projet d'implantation d'une unité industrielle de production de métakaolin sur la parcelle cadastrée AX n°63.

Le présent avis a pour objet de porter à la connaissance du public cette nouvelle manifestation d'intérêt spontanée et d'identifier les opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés par l'occupation et l'exploitation de la parcelle cadastrée AX n°63, d'une superficie de 2,1 hectares.

A cet effet, les candidats doivent faire tout investigation nécessaire dont les investigations géologiques qu'elles estiment éventuellement nécessaires, et à leurs charges, avant la remise de leur manifestation d'intérêt.

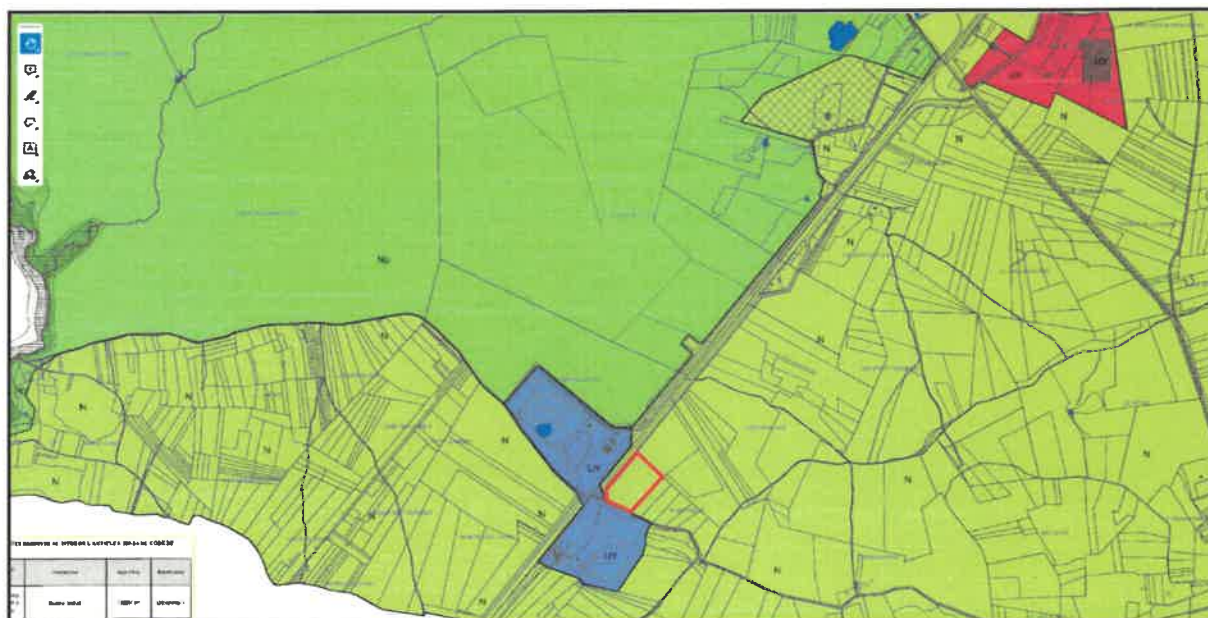
Le présent appel à manifestation d'intérêt a ainsi pour objet la valorisation de cette parcelle par un acteur économique.

Article 2 : PRESENTATION DU BIEN

Le projet porte sur une parcelle appartenant au domaine privé de la commune de BEDENAC. Celle-ci se situe à proximité immédiate d'une zone d'extraction des matériaux potentielle et des infrastructures routières.

D'une part, cette parcelle cadastrée AX n°63, d'une surface d'environ 21.950 m², se situe en zone N du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BEDENAC (*encadrée en rouge*).

La zone d'extraction de l'argile kaolinique potentielle se situe également en zone N du PLU.



Le projet nécessite donc une mise en comptabilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BEDENAC, les activités projetées (exploitation d'une carrière et d'une unité industrielle) n'étant pas autorisées par le PLU actuellement en vigueur (zonage N).

La constructibilité en zone N est fortement limitée. Ainsi, sont seulement autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les

extensions des habitations et l'implantation d'annexes sous condition et le changement de destination des bâtiments sous condition.

Toutefois, une partie de la zone N peut être intégrée dans une trame « carrière » qui permet l'activité extractive ainsi que les installations et constructions nécessaires à cette activité.

Si le schéma départemental des carrières de Charente-Maritime répertorie sur la commune de BEDENAC un gisement potentiellement exploitable de formation argilo-sableuse à lentilles d'argiles kaoliniques couvrant tout son territoire, l'activité extractive est possible uniquement dans les secteurs délimités par une trame dédiée (quadrillage noir).

Ainsi, pour la réalisation du projet et favoriser l'activité sur son territoire, la commune a la possibilité de basculer l'ensemble des parcelles dans la trame « carrière » de la zone N du PLU, voire pour la parcelle AX n°63, identifiée pour recevoir l'unité industrielle, dans la zone UX, c'est-à-dire la zone urbaine à vocation économique (*artisanale, industrielle, commerciale, d'entrepôt, d'hébergements hôteliers ou de bureaux*).

L'évolution du PLU en vigueur est possible par la mise en œuvre soit de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet, soit d'une procédure de révision ou de modification en fonction de la nature et de l'ampleur de l'évolution à apporter au document.

Si la commune de BEDENAC s'engage à initier une procédure de déclaration de projet sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, les candidats devront démontrer leur capacité à accompagner la commune dans la conduite des procédures administratives afférentes, notamment leur aptitude à participer activement à toute enquête publique, à porter une communication claire et pédagogique sur le projet auprès des parties prenantes institutionnelles ainsi que des habitants, et plus généralement à gérer les démarches administratives complexes inhérentes à ce type de projet industriel.

L'engagement de cette procédure, décidée par la commune, restera pleinement conforme à l'intérêt général et à la réglementation en vigueur.

D'autre part, si la parcelle précitée se trouve proche des infrastructures routières, la section de la route nationale n°10 (RN10), entre POITIERS et SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, a le caractère d'une route express au sens de l'article L. 151-3 du code de la voirie routière.

Dès lors, celle-ci n'est accessible que par des points aménagés et aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains.

Le candidat retenu devra donc se connecter à la route nationale via des voies secondaires, et notamment par le biais des routes départementales n°145 et n°158.

Article 3 : OBJECTIF DU PROJET

L'objectif principal du projet proposé consiste à développer l'activité économique sur le territoire de la commune et de favoriser l'exploitation de la parcelle, tout en contrôlant ce développement, valoriser le patrimoine de la commune.

Le projet doit permettre de :

- Exploiter le gisement de formation argilo-sableuse à lentilles d'argiles kaoliniques à proximité de la parcelle ;
- Valoriser le patrimoine foncier de la commune de BEDENAC, tout en favorisant un objectif de développement durable ;
- Favoriser la création d'emploi et l'activité économique sur la commune.

Le projet devra s'intégrer dans une démarche globale en termes d'environnement, notamment dans l'exemplarité pour le choix des matériaux utilisés et plus généralement dans la réduction des impacts environnementaux du projet.

Par ailleurs, le candidat devra démontrer qu'il a d'ores et déjà envisagé les conditions de fin de projet et de cessation d'activité. À ce titre, il devra exposer les garanties concrètes qu'il entend apporter pour assurer une remise en état effective du site à l'issue de l'exploitation, au-delà des obligations légales et réglementaires qui s'imposent à tout exploitant. Ces garanties devront permettre à la commune de BEDENAC de s'assurer que la remise en état du site sera effectivement réalisée, quelle que soit la situation de l'exploitant en fin de bail.

Le porteur de projet prendra à sa charge l'ensemble des opérations et démarches nécessaires à la finalisation du projet, de même que le financement et la maintenance de l'installation.

La commune de BEDENAC accordera par ailleurs une attention toute particulière aux projets permettant de respecter les objectifs stratégiques de la collectivité et de son intercommunalité liés à la vie économique, à la création d'emploi sur le territoire, à la protection de l'environnement ainsi qu'au cadre de vie des habitants.

Le candidat devra ainsi tenir compte de ces différents éléments dans son projet.

Article 4 : PRE-REQUIS AU PROJET

Le projet sera réalisé sous réserve qu'une « étude de faisabilité » permette d'en établir la faisabilité technique et juridique ainsi que sa viabilité économique.

La commune de BEDENAC se réserve le droit à tout moment de ne pas donner suite au projet sans en avoir à le justifier et sans que les candidats intéressés ne puissent se prévaloir d'un quelconque préjudice au titre des frais engagés.

Cette étude de faisabilité comprendra notamment :

- Une étude géologique du site ;
- Une étude des voies de desserte, du réseau routier et des voies d'accès provisoires, permettant la desserte du site et le transport de la production de métakaolin ;

- La détermination de la surface de terrain nécessaire à la construction et à l'exploitation de l'unité industrielle de production de métakaolin ;
- La réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement ;
- Une étude sur la viabilité financière du projet tenant compte du régime économique et des conditions de construction et d'exploitation ;
- La préparation des documents d'urbanisme requis pour la réalisation du projet et des actes constitutifs des servitudes.

Cette étude de faisabilité sera conduite sous la seule responsabilité du bénéficiaire.

Article 5 : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BAIL A CONSTRUIRE

L'exploitant retenu sera autorisé à exploiter la parcelle AX n°63 dans le cadre d'un bail à construction/occupation, dont les caractéristiques principales sont les suivantes, ou de tout autre acte équivalent qui pourrait être proposé par le candidat :

	HYPOTHESE DU BAIL A CONSTRUCTION
DUREE	30 ans (minimum 18 ans / maximum 99 ans)
REDEVANCE ANNUELLE	Elle sera proposée par le candidat et comportera un seuil minimum fixé à 43 900,00 €, en fonction du montant des investissements envisagés
INDEXATION	Annuelle sur la base de l'Indice du Coût de la Construction de l'INSEE
CLAUSE D'AFFECTATION	Conforme à l'affectation envisagée dans le cadre de la réponse à l'appel à projet
RESILIATION	• En cas de non-respect de l'obligation de construire • En cas de défaut d'entretien des constructions • En cas de défaut de paiement de la redevance
CONDITION SUSPENSIVE	Obtention par l'exploitant du permis de construire, des autorisations environnementales et du financement
PROROGATION	Expresse
SOUS-LOCATION	Avec information du bailleur
CESSION DU CONTRAT	Avec information du bailleur

Article 6 : CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats à l'appel à manifestation d'intérêt devront remettre un dossier descriptif le plus détaillé possible de leur projet comprenant a minima les éléments suivants :

- Les pièces administratives suivantes :
 - Un extrait de Kbis de l'entreprise ;
 - Le chiffre d'affaires des 3 derniers exercices disponibles ;
 - Une attestation d'assurance responsabilité civile ;
 - Des certificats de qualification professionnelle et de qualité ;

- Une déclaration sur l'honneur dument datée et signée que le candidat n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire, sans habilitation à poursuivre son activité ;
 - Une déclaration sur l'honneur dument datée et signée que le candidat est à jour de ses obligations sociales et fiscales.
- Un dossier technique de présentation comprenant a minima :
 - Une présentation générale de la société (*raison sociale, n° SIREN ou SIRET, code APE, coordonnées*), de son actionnariat et de ses entreprises partenaires afin qu'il soit possible d'apprécier l'objet social de l'entreprise et sa solidité financière. Le projet s'inscrivant dans une démarche globale de développement durable, l'opérateur devra exposer ses engagements visant à améliorer sa propre empreinte environnementale ainsi que ses engagements sociaux ;
 - Une note d'intérêt présentant les motivations du candidat, sa vision du projet et de sa production/activité, sa stratégie d'investissement, les compétences mobilisées ;
 - Une démonstration de la capacité du candidat à mener le projet à son terme, comprenant notamment la justification de l'accès aux ressources en argile kaolinique nécessaires à l'activité (maîtrise foncière des terrains à potentiel, promesses ou conventions d'accès, ou à défaut une stratégie précise et documentée pour l'obtenir), ainsi que tout élément permettant d'attester de la viabilité concrète du projet envisagé (financements identifiés, partenariats techniques, autorisations administratives en cours ou projetées, etc.) ;
 - Une démonstration de la capacité du candidat à accompagner la commune dans la conduite des procédures administratives inhérentes au projet, et notamment sa capacité à participer activement à toute enquête publique, à porter une communication claire et pédagogique sur le projet auprès des parties prenantes institutionnelles et des habitants, et plus généralement à gérer des procédures administratives complexes ;
 - Une présentation des références du candidat, notamment dans les projets similaires déjà réalisés ou en cours de développement, à savoir l'exploitation minière ou carrière ;
 - Une description détaillée du projet : moyens humains et techniques affectés à l'activité extractive (*ainsi que les potentiels sous-traitants*), description des aménagements nécessaires, description exhaustive de l'ensemble des études nécessaires pour mener à bien le projet, procédés envisagés, flux engendrés par le projet, mesures visant à réduire les impacts du projet sur l'environnement, description des garanties proposées pour assurer la remise en état effective du site à l'issue de l'exploitation (*au-delà des obligations légales et réglementaires applicables*), calendrier prévisionnel de mise en œuvre, montants prévisionnels (*liste non exhaustive*) ;
 - Toute information utile à l'appréciation de la qualité du projet et de la capacité technique du candidat.
 - Une proposition financière qui comprend :
 - Le loyer annuel proposé dans le cadre du bail à construction ;

Le candidat devra avoir la capacité de présenter des garanties financières de nature à permettre la réalisation de ce projet.

Avant de procéder à la sélection des candidats, si la commune de BEDENAC constate que des pièces dont la production était réclamée sont absentes ou incomplètes, sans justification recevable, elle pourra demander à tous les opérateurs concernés de compléter leur dossier.

Article 7 : DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

Phase 1 – Remise des dossiers d'appel à manifestations d'intérêt

Les candidats remettront un dossier comprenant les documents de candidature mentionnés ci-dessus (article 6), étant précisé que la lettre matérialisant leur intérêt devra identifier un référent ainsi qu'une adresse courriel permettant les échanges à venir.

Si un nouveau dossier est envoyé par le même candidat, celui-ci annule et remplace le précédent.

Tout intérêt manifesté postérieurement à la date limite de remise des dossiers de réponse ne sera pas pris en compte.

Le dépôt de la manifestation d'intérêt (qu'elle soit dématérialisée ou papier) sera accompagnée de la mention :

REPONSE A APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION DE LA
PARCELLE AX n°63, SUR LA COMMUNE DE BÉDENAC (17)
Ne pas ouvrir

Il sera effectué par :

- Courriel à l'adresse suivante : mairie@bedenac17.fr

et obligatoirement

- Par envoi postal (*lettre recommandée avec avis de réception*) à l'adresse suivante :
Mairie de Bédenac 19 avenue Anne d'Autriche 17210 BÉDENAC

Les candidats sont autorisés à présenter des propositions en groupement.

Les propositions sont entièrement rédigées en langue française. L'unité monétaire admise est exclusivement l'euro (€).

Les candidats devront remettre leur dossier, au plus tard, le 17 Novembre 2026.

DATE LIMITE DE DÉPÔT DES CANDIDATURES : 17 Novembre 2026

Seuls les dossiers complets seront analysés dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt. Tous les dossiers transmis incomplets seront rejetés et non analysés.

Dès que les candidatures auront été examinées en commission, elles feront l'objet soit d'un courrier d'acceptation, soit d'un courrier de refus.

Phase 2 – Négociations

A l'issue d'une première analyse des projets au regard des critères mentionnés ci-après, les candidats pourront être admis à négocier.

Ces négociations prendront la forme d'audition(s) et/ou d'échange(s) par écrit.

Si aucun intérêt concurrent ne se manifeste avant la date limite de réception mentionnée ci-dessus, la commune de BEDENAC pourra conclure avec l'entité ayant manifesté spontanément son intérêt.

La signature d'une promesse de bail, puis à l'issue de l'étude de faisabilité d'un bail à construction ou de tout autre contrat proposé par le candidat retenu, entérinera le choix de la commune de BEDENAC.

En cas de désistement d'un candidat retenu, pourront être sélectionnés les opérateurs ayant préalablement candidaté, placés sur liste d'attente, dans l'ordre de la liste.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt n'engage pas la commune de BEDENAC dans des actions spécifiques. **La commune de BEDENAC se réserve le droit :**

- **D'arrêter librement le processus ;**
- **De rejeter une, plusieurs ou toutes les propositions avant ou après leur réception si aucune proposition ne répond aux attentes de la collectivité.**

Article 8 : CRITERES D'EVALUATION DES CANDIDATS

La commune de BEDENAC a fait le choix d'instituer un système de pondération permettant d'établir un classement par points. Les dossiers de candidature seront notés au regard des critères fixés comme suit :

TABEAU DE PONDERATION DES CRITERES

Pertinence globale du projet envisagé	De 0 à 10 points
Qualité technique et innovante du projet : effectifs affectés au projet, nature des moyens techniques déployés, procédés envisagés...	De 0 à 5 points
Capacité du candidat à accompagner la commune dans la conduite des procédures administratives : aptitude à participer aux enquêtes publiques, à porter une communication claire auprès des parties prenantes et des habitants, références en matière de gestion de procédures administratives complexes	De 0 à 5 points
Capacité du candidat à mener le projet à son terme : maîtrise foncière ou stratégie documentée d'accès aux ressources en argile kaolinique, viabilité financière démontrée, partenariats techniques identifiés	De 0 à 5 points
Qualité environnementale du projet : engagements du candidat avant, pendant et après l'exploitation	Entre 0 à 20 points
Impact économique et social du projet : nombre d'emplois créés	Entre 0 à 5 points
Montant du loyer proposé	Jusqu'à 50 points*

(*) La notation se fait selon la formule dite « proportionnelle ». La proposition de loyer la plus élevée bénéficie du maximum de points. La note des autres propositions est calculée proportionnellement au regard de la proposition la plus élevée.

Dans notre hypothèse : $50 / (\text{offre la plus élevée} / \text{offre du candidat}) = \text{note}$

Ex. meilleur offre = 100 / offre du candidat = 75

Note du candidat : $50 / (100 / 75) = 37,5$

Article 9 : MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT

La commune de BEDENAC se réserve le droit d'apporter des modifications au présent règlement si cela s'avère nécessaire. Il en avisera alors l'ensemble des candidats ayant déposé un dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt et pourra décaler la date de remise des candidatures.

Article 10 : RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Renseignements techniques et administratifs :
du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30

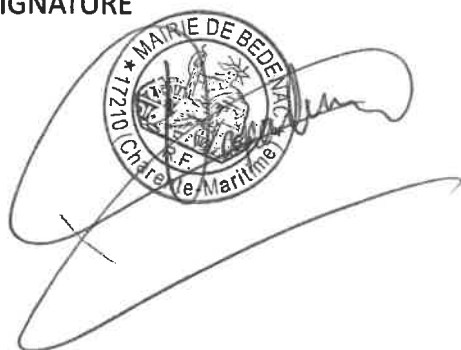
Contacts :

05.46.04.45.39 Courriel : mairie@bedenac17.fr

Des précisions sur le présent Appel à Manifestation d'Intérêt peuvent être demandées exclusivement par écrit à l'adresse susvisée. Les éclaircissements demandés seront faits par écrit et communiqués à l'ensemble des candidats.

Le 17 juillet 2026

SIGNATURE

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE DE BEDEAC" at the top, "17210 Châteauneuf-de-Maritime" at the bottom, and a central emblem featuring a star and a figure. The signature is a cursive, stylized name.