

DIRECTION GENERALE

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et du Développement durable

● **LE BAOBAB** ●



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

**VALORISATION DU FONCIER – CONCEPTION - FINANCEMENT
CONSTRUCTION - EXPLOITATION ET ENTRETIEN
D'UN COMPLEXE IMMOBILIER, VISANT À LA VALORISATION DU FONCIER AU
RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE-VILLE DES ABYMES**

Ouverture de l'AMI

1^{er} décembre 2022

Clôture du dépôt des candidatures à l'AMI :

30 avril 2023

OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le présent appel à manifestation d'intérêts (AMI) a pour objet de permettre à un opérateur de proposer un projet afin de valoriser l'immeuble le BOABAB situé au centre-ville des Abymes (« le projet »).

Cet AMI ne vise pas à répondre à un besoin de la Communauté d'agglomération CAP Excellence mais tend uniquement à permettre à un opérateur d'implanter et d'exploiter un ensemble immobilier sur un terrain propriété de CAP Excellence dans le cadre d'une cession ou d'un bail à construction (« le foncier »).

Cap Excellence prendra à sa charge la déconstruction du bâti existant.

La présente procédure n'a donc pas pour objet d'attribuer un marché public, une concession ou autre contrat de la commande publique mais de permettre de sélectionner des acquéreurs sur la base d'un projet d'investissement.

Bien qu'elle ne soit donc aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, CAP Excellence a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt afin de sélectionner un projet porté par un acquéreur du foncier précité.

Le foncier objet de l'AMI ne constituant pas une dépendance du domaine public, il n'est pas fait application de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques.

SOMMAIRE

I- SITUATION ET CONTEXTE DU PROJET

- A- LOCALISATION DE L'IMMEUBLE BAOBAB
- B- HISTORIQUE DU BATIMENT

II- OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

- A- ENJEUX
- B- CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU FONCIER
 - 1- Conditions de mise à disposition ou de cession du foncier
 - 2- Formes de mise à disposition du foncier
 - 2.1- *1^{ère} Possibilité : Proposition d'acquisition du foncier*
 - 2.2- *2^{ème} Possibilité : Bail à construction*
 - *Définition*
 - *Conditions minimales du futur bail à construction*
 - *Loyer du bail à construction*
 - 2.3- *Conditions communes à la cession et au bail*
 - *Conditions suspensives*
 - *État du foncier*

III- MODALITES DE LA CONSULTATION

- A- ORGANISATION DE LA CONSULTATION
 - 1- Nature de la consultation
 - 2- Dossier de la consultation
 - 3- Renseignements complémentaires et visites
 - 4- Principes de confidentialité

- B- MODALITES DE PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES PROPOSITIONS
 - 1- Conditions de participation des candidats
 - 2- La procédure de sélection repose sur 2 phases
 - **PHASE 1** : *Lancement de l'AMI (sélection des candidatures)*
 - a- Présentation des candidatures*
 - b- Déroulement de l'analyse des candidatures*
 - b.1- Complétude des candidatures*
 - b.2- Classement des candidatures*

 - **PHASE 2** : *La sélection des propositions*
 - a- Présentation des propositions*
 - b- Déroulement de l'analyse des propositions*
 - b.1- Analyse des propositions*
 - b.2- Demandes de précision et négociation*
 - b.3- Validité des propositions*
 - b.4- Abandon de la procédure*
 - b.5- Indemnisation des candidats*

IV- CONDITIONS ET MODALITÉS DE REMISE DES DOSSIERS

V- RECOMMANDATIONS

I- SITUATION ET CONTEXTE DU PROJET

A- LOCALISATION DE L'IMMEUBLE BAOBAB

Situé, à la Rue Achille René-Boisneuf aux Abymes, l'axe principal qui traverse le Centre-Bourg des Abymes, le bâtiment BAOBAB occupe une emprise foncière stratégique, renforcée par sa proximité avec de nombreux services importants, essentiels, ainsi que des espaces et des ouvrages remarquables ; *Le Palais de la Culture Félix PROTO, l'Hôtel de Ville, l'Eglise, le groupe scolaire, Le Morne de la Mémoire, l'Office du Tourisme, le stade René Serge NABAJO TH...*

Le quartier dispose de stationnement notamment grâce au parking pour l'espace Félix PROTO.



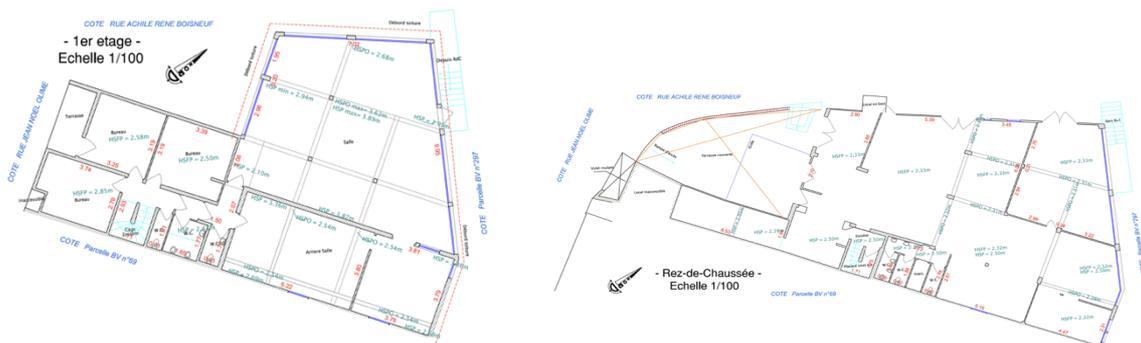
La parcelle est cadastrée BV0070, et occupe une surface de : 284 m².

Le projet devra respecter les exigences recensées dans le PLU. Le projet se trouve en zone UA. La zone UA correspond au cœur de ville à renouveler et densifier.



Présentation du bâtiment

L'immeuble BOABAB, est d'une superficie de 412m² divisée en différents volumes de hauteurs différentes de R+1 à RDC. Actuellement en parti à l'abandon, le bâti se dégrade. Le traitement de l'angle de la parcelle n'est pas construit et sans continuité. Les qualités architecturales, les faibles surfaces utiles comparés à la parcelle conduisent Cap Excellence à fortement s'orienter vers une démolition du bâtiment et un projet de reconstruction avec un programme à définir dans l'étude à mener. Aussi la position de la parcelle en angle de rue, au cœur du centre-ville est une opportunité pour dynamiser et poursuivre la requalification et la densification de la zone.



Il conviendra dans l'étude de questionner l'opportunité d'élargir le périmètre d'intervention en intégrant la parcelle BV69, dont la structure pourrait être liée au bâti de la parcelle BV70. Le diagnostic structure/démolition le confirmera en parallèle de la recherche d'opportunité.

Cap Excellence a fait réaliser des diagnostics suivants :

- ✓ Rapport de repérage de l'amiante avant démolition d'un immeuble par SOCOTEC le 20/10/2017

- ✓ Rapport relatif à la présence de termite en date du 24/05/2010 réalisé par le cabinet FAVRE-BULLY.

B- HISTORIQUE DU BATIMENT

L'ancien Propriétaire de ce bien fut Armand ZOROBABEL. Selon ses dires, le nom provient d'un petit Baobab trouvé sur le site. Le bâti contenait plusieurs activités dont un restaurant et un Bar PMU.



II- OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

A- ENJEUX

La communauté d'agglomération Cap Excellence a fait l'acquisition en 2019 de la parcelle BV 70, sur laquelle se trouve l'immeuble dit « Baobab ». Précédemment occupé par un commerce, ce bâtiment doit aujourd'hui être démoli pour accueillir de nouveaux usages qui sont à définir suivant la faisabilité et l'étude de capacité à réaliser.

Outre, sa localisation privilégiée en plein centre du bourg des Abymes, l'immeuble « Baobab » s'insère également dans un quartier desservi par le réseau de transport public, et intégré dans les usages de la population abymienne. Le bâtiment se situe par ailleurs dans un périmètre identifié en Veille Active et sur lequel s'applique une réflexion menée dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ».

La réhabilitation de la parcelle BV 70, actuellement en friche est jugée plus que nécessaire.

Cap Excellence, souhaite s'assurer que la revalorisation de cette friche réponde à des critères permettant :

- D'être en adéquation avec le contexte économique du territoire (communautaire et centre bourg)
- D'être en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière
- De contribuer aux diverses stratégies de Cap Excellence afin d'œuvrer vers la sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique

Ce projet de revalorisation s'inscrit pleinement dans les réflexions portées par Cap Excellence au travers de son Schéma de Cohérence Territoriale et de sa stratégie foncière et immobilière.

Afin de valoriser ce foncier, CAP Excellence souhaite lancer un appel à manifestation d'intérêt qui aura pour objectif de sélectionner un projet immobilier porteur pour l'attractivité du centre-ville des Abymes.

CAP Excellence, afin de valoriser son patrimoine, souhaite donner la possibilité à un opérateur :

- D'acheter ou d'occuper ce foncier ;
- De l'autoriser à y édifier un ensemble immobilier ;
- D'exploiter une activité commerciale ;

Afin de permettre une plus grande diversité de l'offre sur son territoire, CAP Excellence donne l'opportunité aux différents opérateurs intéressés de lui faire des propositions pour les activités possibles sur son territoire qui seront hébergées dans cet ensemble immobilier à construire.

Le présent AMI tend donc à identifier les opérateurs potentiels qui se chargeront de définir une ou plusieurs activité(s) et de concevoir, de financer, de construire, d'exploiter et d'entretenir l'ensemble immobilier qui accueillera ces dites activités.

L'ensemble immobilier sera érigé sur le foncier du BOABAB.

Naturellement, le projet proposé par l'opérateur devra répondre à plusieurs exigences techniques, réglementaires et/ou législatives (prescriptions PLU de la ville, PASEC de CAP Excellence, le SCoT, déconstruction et désamiantage du bâti).

Par ailleurs, l'ensemble immobilier devra :

- **Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et la valorisation du patrimoine urbain ;**
- **Participer à une cohérence dans l'aménagement du territoire ;**
- **Mettre en place une dynamique de développement économique, commercial et touristique permettant de renforcer l'attractivité de ce territoire ;**
- **Promouvoir la transition énergétique, environnementale et de promotion de la ville durable ;**

B- CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU FONCIER

1- Conditions de mise à disposition ou de cession du foncier

Le foncier sera vendu ou mis à disposition de l'opérateur à l'issue de toute la procédure.

2- Formes de mise à disposition du foncier

CAP Excellence donne la possibilité d'acquérir ou de louer (dans le cadre d'un bail à construction) le foncier comme suit :

Les candidats pourront proposer d'acheter le foncier et/ou de le prendre à bail à construction. Dans leur proposition, les candidats indiqueront clairement si leur proposition repose sur une cession, si elle repose sur un bail à construction ou si elle repose sur l'une et l'autre. Dans ce dernier cas, les candidats feront apparaître dans deux documents bien distincts leurs engagements, notamment financiers, selon que CAP Excellence fera le choix de vendre le foncier ou de le donner à bail.

2.1- 1^{ère} Possibilité : Proposition d'acquisition du foncier

Les candidats pourront proposer à **CAP Excellence** d'acheter le foncier afin de l'intégrer dans la globalité de son projet.

Les candidats indiqueront alors la proposition de prix d'achat du foncier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition est ferme et non modifiable. Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat. Le foncier sera évalué par les services de l'État (service des domaines) ultérieurement.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans la proposition sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe. Notamment, le lauréat acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Le prix d'acquisition, déduction faite de l'indemnité visé à l'alinéa suivant, est payé comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement bancaire.

Le jour de la signature de la promesse de vente, le lauréat devra verser à titre d'indemnité, et selon les modalités convenues entre les parties, le montant sur lequel il se sera engagé lors de la remise de sa proposition d'acquisition et qui correspond à un pourcentage du prix total de la vente qu'il aura proposé.

Ce pourcentage ne pourra pas être inférieur à dix (10) pourcent du montant du prix d'acquisition proposé.

Cette somme, non productrice d'intérêts, ne pourra être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du code civil, permettant au candidat de se départir de son engagement.

Le sort de l'indemnité suivra les principes suivants :

- En cas de réalisation de la vente, cette somme s'imputera sur le prix de vente ;
- En cas de non-réalisation des conditions suspensives hors le fait du lauréat, cette somme sera restituée à celui-ci ;
- En cas de défaut du lauréat, les conditions suspensives étant réalisées ou défaillies de son fait, cette somme sera acquise de plein droit à CAP Excellence à titre d'indemnité, sans préjudice de la faculté qui sera la sienne de solliciter en justice l'allocation de dommages et intérêts supplémentaires pour réparer le préjudice, ni de son droit de solliciter l'exécution forcée.

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé dans sa proposition d'acquisition, l'ensemble immobilier pour lequel sa proposition aura été choisie. L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales et résolutoires, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation de l'ensemble immobilier.

En cas d'acquisition, l'opérateur deviendra propriétaire du foncier.

2.2- 2^{ème} Possibilité : Bail à construction

- *Définition*

Le bail à construction est régi par les articles L. 251-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cas d'un bail à construction, le preneur ou locataire s'engage à construire, réhabiliter ou améliorer des édifices sur le terrain du bailleur ou propriétaire.

Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail.

Le locataire est ainsi propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme, ce qui lui permet de profiter de toutes les améliorations réalisées.

- *Conditions minimales du futur bail à construction*

En cas de bail à construction, il sera proposé au lauréat les conditions minimales suivantes :

- La durée du bail sera obligatoirement comprise entre 25 et 40 ans ;
- Le preneur s'acquittera pendant toute la durée du bail du loyer qui s'entend net de toutes taxes ;
- Le preneur devra s'acquitter des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront réalisées par ses soins sont ou seront assujettis. Il en est de même pour toutes les impositions ou taxes indirectement ou directement rattachées aux locaux ;
Le preneur devra réaliser les investissements pour la construction, l'exploitation et la gestion de l'ensemble immobilier, conformément aux engagements pris à cet effet ; le contrat de bail comportera des clauses, notamment pénales et résolutoires, qui sanctionneront le locataire en cas de non-respect des termes du contrat.
- Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les immeubles édifiés et tous les aménagements qu'il aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction et de son aménagement, et tous travaux de ravalement et mise aux normes prescrites par les textes en vigueur ou par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti ;
- Le foncier objet du bail est essentiellement dédié à un ensemble immobilier hébergeant les activités présentées dans le projet. Si le preneur souhaite faire évoluer cette offre en cours de bail, il devra préalablement en informer CAP Excellence ;
- Le preneur devra assurer les locaux pour tous les risques afférant à l'immeuble. Il devra également justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- A la fin du bail, toutes les constructions édifiées par le preneur et tous les aménagements réalisés par lui sur le terrain loué deviendront propriété de la Communauté d'agglomération CAP Excellence sans que celle-ci ne soit redevable d'une quelconque indemnité.

Tout candidat présentant une proposition dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt s'engage à accepter ces conditions.

Les termes du bail à construction seront précisés sur la base des caractéristiques du projet retenu lors de la procédure d'appel à projets.

- *Loyer du bail à construction*

Le candidat fera une proposition de loyer annuel à CAP Excellence et l'intégrera dans la globalité de son projet.

Il précisera également la durée du bail souhaitée. Le loyer annuel sera versé en une seule fois à une date fixe définie dans le contrat de bail. Il sera révisable annuellement en fonction des conditions définies dans le contrat de bail.

2.3- Conditions communes à la cession et au bail

- *Conditions suspensives*

Les candidats peuvent prévoir que l'entrée en vigueur de la cession ou du bail à construction sera subordonnée à des conditions suspensives. Les candidats doivent lister très précisément les conditions suspensives considérées. Ils doivent alors s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente/au bail suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de la proposition d'acquisition/bail.

Aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition/bail ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente. Si le lauréat subordonnait la signature de la promesse de vente/bail à l'introduction dans la promesse d'une condition suspensive qui ne figurait pas dans sa proposition d'acquisition/bail, elle le libèrera et pourra, si elle le souhaite, désigner comme lauréat le candidat qui était arrivé en deuxième position dans le classement établi par la Commission d'audit et l'invitera à signer une promesse de vente/de bail à construction.

Il est porté à la connaissance des candidats que CAP Excellence se réserve, en accord avec ces derniers, le droit d'écarter les conditions suspensives qui seront listés dans les projets présentés.

- *État du foncier*

Les documents concernant le foncier ainsi que les documents et études que CAP Excellence a réalisées ou obtenues seront mis à la disposition des candidats après la sélection des candidatures

L'acquéreur/le preneur prendra le foncier vendu ou donné à bail à l'état nue après démolition de l'immeuble existant par Cap excellence, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de CAP Excellence.

L'acquéreur/le preneur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de CAP Excellence de documents et/ou autres informations que CAP Excellence ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études.

L'acquéreur/le preneur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le foncier, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre CAP Excellence.

CAP Excellence attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse de vente/bail devra être signée dans un délai de cinq (5) mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre CAP Excellence et le lauréat.

Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse de vente/bail, CAP Excellence informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition n'a pas été retenue.

Une fois la promesse de vente/bail signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, un acte authentique constatant la vente/la bail sera signé, puis publié à la conservation des Hypothèques.

Par ailleurs, en cas de désistement du lauréat, CAP Excellence se réserve la possibilité de proposer la signature de la cession ou du bail à construction au candidat classé en seconde position dans le classement établi par la Commission d'audition. En cas de désistement du candidat classé en seconde position, la commission d'audition se réserve également la possibilité de proposer la signature de la cession ou du bail à construction au candidat classé en troisième position.

III- MODALITES DE LA CONSULTATION

A- ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1- Nature de la consultation

La présente consultation est lancée sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêts.
La consultation est organisée par le propriétaire public :

La Communauté d'agglomération CAP Excellence
18 Boulevard Hégésippe Légitimus
97110 POINTE-A-PITRE
Tél. : 05 90 68 92 92

2- Dossier de la consultation

Le dossier de consultation a pour objet :

- De porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques du foncier ;
 - D'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une candidature et un projet et les règles de désignation du lauréat à l'issue de la procédure ;
 - De porter à la connaissance des candidats les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession ou au bail à construction.
- CAP Excellence se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.
 - Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition.
 - Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

3- Renseignements complémentaires et visites

Jusqu'au 24 avril 2023 inclus, les candidats peuvent demander à la Direction de la Commande Publique des compléments d'informations par voie postale et par mail (dg@capexcellence.net).

Les réponses à caractère général qui leur seront apportées seront également communiquées à tous les soumissionnaires.

Aussi, une visite extérieure des lieux sera organisée avec CAP Excellence et la maîtrise d'œuvre. **Cette visite se tiendra le vendredi 14 avril 2023 de 09h00 à 13h00.** Les candidats seront tenus informés d'un éventuel changement de cette date ainsi que des modalités de déroulement de cette visite à l'issue de laquelle leur sera restitué un certificat de visite qu'il conviendra d'intégrer à leur offre.

4- Principes de confidentialité

Les candidats et CAP Excellence s'engagent mutuellement à respecter le principe de confidentialité des données échangées.

Toutefois, il est rappelé que les réponses aux questions à caractère général posées par les candidats dans le cadre de cette consultation seront également communiquées à tous les soumissionnaires.

Le référent du présent appel à projets veillera lors de la publication des réponses apportées qu'il ne soit fait mention ni de l'identité du candidat demandeur ni de ses données professionnelles propres.

Il est par ailleurs autorisé aux candidats de communiquer toute information confidentielle absolument nécessaire dans le cadre de leurs recherches de financements, dans le cadre du fonctionnement inhérent à leur société ou entreprise (conseils d'administration, montages juridiques et financiers internes, etc.) sous réserve que soient rappelés à leurs interlocuteurs ce principe de confidentialité des informations échangées, ou encore dans le cadre d'obligations légales ou réglementaires.

B- MODALITES DE PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES PROPOSITIONS

1- Conditions de participation des candidats

Les candidats se présenteront à titre individuel ou dans le cadre d'un groupement, lequel pourra être solidaire ou conjoint.

2- La procédure de sélection repose sur 2 phases :

- **PHASE 1** : Lancement de l'AMI afin de sélectionner **trois candidatures** sur la base d'un préprojet.
- **PHASE 2** : Sélection **d'un candidat unique** sur la base des propositions comprenant une programmation complète.

L'objectif de la PHASE 1 est de **présenter le candidat et l'orientation envisagée**.
L'objectif de la PHASE 2 est de **présenter une proposition** selon les modalités énoncées ci-dessous.

En aucun cas les candidats ne devront remettre leur proposition lors de la PHASE 1. Seuls les 3 candidats retenus à l'issue de cette dernière le feront lors de la PHASE 2.

• PHASE 1 : Appel à Manifestation d'Intérêt - Sélection des candidatures

Tous les candidats sont appelés à remettre leur dossier de candidature par courriel (dg@capexcellence.net) avant le **30 avril 2023 midi (heure locale)**.

a- Présentation des candidatures

Il est demandé aux candidats de constituer un **dossier de candidature** comprenant obligatoirement les éléments suivants (pour chaque membre du groupement) :

- Identité des dirigeants de sociétés (ou autres personnes morales), des représentants légaux, des personnes habilitées à signer. En cas de groupement, nom et organigramme du groupement, statuts de chacun des membres du groupement et autres partenaires, ainsi que

les engagements respectifs de chaque partie prenante sur la forme du groupement ou sur les relations juridiques entre elles ;

- Lettre de candidature motivée et d'habilitation du mandataire par ses cotraitants le cas échéant ;
- **Un dossier de 50 pages maximum recto-verso de présentation sommaire des orientations et du projet.**
- Copie du ou des jugements prononcé(s) si l'opérateur est en redressement judiciaire ;
- Dernier extrait K-bis (moins de 3 mois) ;
- Extraits des bilans et des comptes de résultat des trois derniers exercices disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où les informations sont disponibles ;
- Déclaration relative au chiffre d'affaires global du candidat et au chiffre d'affaires du candidat concernant les opérations dans le domaine du présent appel à projets ;
- Présentation d'une liste des principales références du candidat ayant un lien avec l'objet de l'appel à projets ;
- Présentation des moyens humains et techniques consacrés à ce projet (conception/élaboration puis mise en œuvre).

b- Déroulement de l'analyse des candidatures

b.1- Complétude des candidatures

La complétude du dossier de candidature sera vérifiée par les services de Cap excellence. En cas de pièces manquantes, l'établissement pourra solliciter par courriel le candidat qui disposera de 48h pour compléter impérativement son envoi, sous peine de voir son **dossier rejeté**.

b.2- Classement des candidatures

Les candidatures seront notées au regard des critères suivants :

CRITERES DE SELECTION	PONDERATION
Dossier de présentation du préprojet	30%
Garanties financières et moyens mobilisables ou prévus pour réaliser le projet : <ul style="list-style-type: none">- Capacités financières- Moyens humains mis à disposition et CV des équipes dédiées au projet- Moyens techniques	50%
Qualité des références	20%

Les trois candidats ayant obtenus la meilleure note seront invités à répondre à la Phase 2 de l'APP.

• PHASE 2 : La sélection des propositions

Cette deuxième phase ne concerne que **les trois opérateurs retenus** dans le cadre de la première phase.

a- Présentation des propositions

Cap Excellence communiquera aux trois candidats sélectionnés à la première phase, un cahier des charges techniques, la programmation attendues, des études techniques complémentaires, leur permettant de finaliser leur offre.

Les candidats auront à produire un document contenant une proposition qui comportera, sous peine de rejet :

1. **Une note technique présentant le concept architectural accompagné de documents graphiques : plan de masse, volumes, plan d'aménagement, intégration paysagère, perspectives d'ambiance, façades, coupes, respect environnemental, ...**

A cette note devra être joint un planning/phasage de réalisation des travaux, dans laquelle, le candidat indiquera les engagements qu'il prend sur la date d'achèvement de l'ensemble immobilier.

2. Une note détaillée présentant les partenariats et dispositifs qui seront établis afin de permettre **l'insertion professionnelle** des plus éloignés de l'emploi (type de postes, effectifs...).
3. **Une note présentant le mode d'exploitation retenu ainsi que les éléments financiers du projet** (coût d'investissement pour les travaux et les équipements, le plan de financement, le bilan prévisionnel et le compte d'exploitation prévisionnel sur 3 ans, les coûts d'exploitation et de maintenance, les perspectives en termes de création d'emplois et tout document que le candidat jugera utile).

Le candidat exposera notamment les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition ou pour prendre à bail le foncier : le candidat doit *démontrer sa capacité à financer l'achat ou la prise à bail du foncier et les travaux requis pour la réalisation de son projet*. À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité. Si le candidat opte pour une acquisition du foncier, il devra faire figurer dans ses comptes financiers le montant proposé. S'il opte pour un bail à construction, il précisera le loyer annuel proposé ainsi que la durée du bail souhaitée.

4. **Une note synthétique devra reprendre les éléments structurants du plan d'affaires.**
5. Une **liste des éventuelles conditions suspensives** auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition ou la prise à bail. Et, dans ce cas, un calendrier de levée des conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat.
6. **En cas de cession, l'indication du montant de l'indemnité d'immobilisation que le candidat versera à CAP Excellence** le jour de la signature de la promesse de vente, sachant que l'indemnité ne pourra pas être inférieure à 10 (dix) pourcent du montant d'acquisition proposé par le candidat.

Le candidat reste libre d'ajouter à son dossier toute pièce qu'il jugera utile à la bonne compréhension de son projet.

La proposition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

b- Déroulement de l'analyse des propositions

b.1- Analyse des propositions

Les propositions des candidats retenus seront appréciées selon les critères suivants :

CRITERES DE SELECTION	PONDERATION
Impact innovant du projet sur l'animation du centre des Abymes et de l'agglomération conformément aux objectifs de CAP Excellence exposés dans le chapitre « enjeux » du présent avis.	20%
Qualités architecturale et environnementale de l'ensemble immobilier	20%
Nombre d'emplois directs et indirects créés dans les 5 ans	15%
Qualité technique du business plan (montant de l'investissement, montant des charges de fonctionnement, montant de la cession ou loyer et durée du bail, ...)	15%
Prix de cession proposé	30 %

Les candidats présélectionnés devront en effet présenter eux-mêmes en présentiel leur projet devant une instance d'audition qui établira un rapport en vue de l'attribution de l'appel à projet par le président de Cap Excellence.

Le *Conseil Communautaire de CAP Excellence* se prononcera ensuite pour autoriser la signature pour la cession du foncier ou du bail à construction avec le lauréat de l'appel à projets.

b.2- Demandes de précision et négociation

Lors de l'analyse des propositions avant ou après l'audition des candidats, l'établissement se réserve la possibilité de demander aux candidats des clarifications ou des compléments sur certains points de leurs propositions.

A la suite des auditions, et dans le respect du principe d'égalité de traitement et de transparence, CAP Excellence se réserve la possibilité d'engager des discussions avec les candidats.

CAP Excellence engagera librement des discussions avec les candidats. Elle pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés au B.

À l'issue de cette première phase de discussions, CAP Excellence pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition modifiée et elle pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition répond le mieux aux critères de sélection fixés au b.2.

Au terme des discussions, CAP Excellence invitera le ou les candidats à remettre une proposition finale (« la proposition finale »), sur la base de laquelle ou desquelles elle désignera, conformément aux critères visés au B, le lauréat de l'appel à projets.

b.3- Validité des propositions

Les candidats s'engagent à maintenir leur proposition pendant 18 mois à partir de la date limite de réception des candidatures et des propositions. Ils pourront toutefois retirer leur proposition avec l'accord express de la Communauté d'agglomération CAP Excellence.

CAP Excellence et le lauréat pourront convenir toutefois d'une prolongation de la durée de validité de la proposition.

b.4- Abandon de la procédure

CAP Excellence se réserve le droit d'interrompre le processus de l'appel à projets à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux propositions reçues, sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. CAP Excellence n'aura pas à justifier cette décision.

En cas de renoncement à la vente ou au bail dans le cadre de l'appel à projets, le bail ou la vente de l'ensemble immobilier pourra toutefois se faire par CAP Excellence selon toutes autres modalités. Sans préjudice des alinéas qui précèdent, CAP Excellence pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- Si la promesse de vente ou de bail n'est pas signée dans les délais ;
- Si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s'est engagé dans sa proposition d'acquisition ou de bail.

Le candidat retenu ne pourra après signature de l'acte de vente céder le foncier à un tiers sans autorisation de Cap excellence qui aura un privilège de rachat au prix initial de cession.

L'acquéreur s'engage à communiquer à Cap excellence l'avant-projet sommaire annexé à la demande de permis de construire qui sera déposée. En cas d'activité(s) différente(s) de celle indiquée(s) dans l'offre retenue, Cap excellence se réserve le droit de réclamer une indemnisation correspondant à 20%du prix d'achat.

b.5- Indemnisation des candidats

Une prime sera allouée aux candidats non retenus parmi les trois participants sélectionnés invités à fournir une proposition en phase 2 de l'appel à projets. Cette prime s'élèvera à 10 000 € hors taxe.

Toutefois, CAP Excellence se réserve le droit de réduire ou de supprimer les primes des candidats dont les offres ne correspondent pas à la demande formulée pour cette phase décisive (Phase 2 du présent appel).

IV-CONDITIONS ET MODALITÉS DE REMISE DES DOSSIERS

Les candidatures et offres seront remises par échange électronique à l'adresse dg@capexcellence.net avant la date et l'heure limites suivantes :

1. **Pour les candidatures avant le 30 avril 2023 midi** (heure locale)
2. **Pour les offres avant le 1^{er} juillet 2023 midi** (heure locale)

Toute réception tardive entraîne l'irrecevabilité.

- Seuls les formats de fichiers informatiques de types pdf, dxf, ppt, doc, xls, odt, ods, odp, odg, jpeg, bitmap seront acceptés, ils ne doivent pas comporter de macros et peuvent être compressés dans des fichiers d'archives au format Zip. Leurs noms devront être suffisamment explicites ;
- Les prestations et propositions dans lesquelles un programme informatique malveillant serait détecté par le maître d'ouvrage ne seront pas réparées et seront réputées n'avoir pas été reçues.