

TERRAINS À BÂTIR
Lots de 2 000
à 10 000 m²

UN NOUVEL ESPACE POUR **ENTREPRENDRE, INNOVER & CRÉER**

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

APPEL À PROJETS

pour la **cession de parcelles** destinées à l'**accueil d'entreprises innovantes** au sein des Parcs d'Activités de **Dugazon** et **Petit-Pérou** aux Abymes.

1. Contexte

Le Parc d'activités de Petit-Pérou et Dugazon de Bourgogne situé aux Abymes forme un pôle d'activités important, distinct de Jarry. Dans une volonté de rééquilibrage du territoire Guadeloupéen, la Région Guadeloupe a initié une étude de requalification de la zone en 2011.

Le diagnostic réalisé a mis en évidence les contraintes d'accessibilité et le défaut de signalétique qui vont de pair avec la détérioration chronique de cet équipement.

Aussi il a été préconisé un aménagement qui permettrait d'assurer un fonctionnement optimisé et un cadre de vie plus agréable pour le personnel et les clients, favorisant l'accueil de nouvelles entreprises et permettant ainsi une dynamisation et un développement de cette zone d'activité.

Après validation du projet par la Région Guadeloupe, la communauté d'agglomérations Cap Excellence a décidé de procéder à la requalification de la zone. Pour mener à bien ce projet, Cap Excellence a missionné la SEMAG, par convention de mandat en novembre 2015.

Afin d'atteindre les objectifs de redynamisation de ce parc d'activités, Cap Excellence a fait réaliser des travaux d'urgence de remise à niveau des chaussées en 2016 et entreprendra des travaux de signalétique et de végétalisation en 2017 sur la zone. Ces travaux sont une prémices aux travaux d'envergure qui démarreront en 2018 et qui permettront de renouveler l'image de cette zone et d'impulser une nouvelle dynamique économique pour ce territoire.



C'est dans ce contexte, que Cap Excellence sollicite le monde entrepreneurial afin qu'il impulse à ses côtés cette nouvelle dynamique et s'approprié le développement de cette zone.

2. Objet

Dans le cadre de la requalification et de la redynamisation économique des ZAE de Petit-Pérou et Dugazon de Bourgogne, la communauté d'agglomérations Cap Excellence lance un appel à candidatures pour la cession de parcelles à construire.

Il s'agit **dans un premier temps** de définir la construction et l'exploitation d'un ou plusieurs projets immobiliers économiques innovants sur la parcelle CV 225, exploitable immédiatement. La parcelle fera l'objet d'un découpage conformément aux besoins définis par les porteurs de projet retenus.

La parcelle CV 225 est actuellement la propriété de Cap Excellence via un portage foncier assuré par l'EPF de la Guadeloupe.

Cette parcelle, située au cœur de la ZAE de Petit Pérou, dispose d'un emplacement stratégique à la confluence des grands axes de circulation et du futur TCSP de Cap Excellence.

Dans un second temps, et aux termes des travaux de viabilisation en 2019/2020, d'autres parcelles situées à Dugazon de Bourgogne seront proposées aux candidats dont le projet correspond aux attentes de Cap Excellence et qui n'auraient pas été retenus lors de la première phase.

Quel que soit le programme immobilier envisagé, celui-ci devra être **innovant**. Il devra surtout être porteur d'emplois et d'activités dans une logique de complémentarité avec les activités de l'agglomération Cap Excellence (centre-ville de Pointe-à-Pitre, Jarry, Providence-Dothémare, Antillopôle...).

Les porteurs de projet intéressés devront adresser un dossier de candidatures qui sera examiné par une commission ad hoc afin de pouvoir identifier les prestataires qui seront amenés à présenter un projet architectural et financier en vue du choix final du ou des attributaires de la parcelle CV 225.

Les autres porteurs de projet se verront proposer d'autres parcelles au fur et à mesure de leur disponibilité. La définition en amont de leur besoin permettra une implantation optimisée dans le projet d'aménagement global.

3. Choix du mode de construction et de gestion

L'ambition de Cap Excellence au travers le présent appel à projet, est de solliciter les acteurs économiques et les forces vives pour proposer l'implantation d'un nouveau projet immobilier innovant. **Son innovation pourra notamment s'appuyer sur thématiques suivantes :**

INNOVATION ÉCONOMIQUE

Cap Excellence souhaite impulser l'accueil de petites entreprises, Start up, TPE à fort potentiel de croissance et de création d'emploi, dans une logique d'accompagnement au développement économique du type pépinière d'entreprises.

Aussi, il est attendu du porteur de projet de faire des propositions concrètes sur ces aspects. Globalement, l'innovation attendue vise à l'implantation d'activités diversifiées répondant aux besoins de l'agglomération Cap Excellence.

INNOVATION ENVIRONNEMENTALE

Le porteur de projet devra s'inscrire dans le cadre d'un projet d'excellence environnemental. Son dossier de candidature décrira ses références et compétences dans ce type de projet. Il est précisé qu'un cahier de préconisations architecturales, urbanistiques et paysagères sera remis dans un second temps par Cap Excellence, qui est en cours de rédaction dans le cadre du programme de requalification de la ZAE, et qu'il conviendra de respecter.

INNOVATION EN TERMES DE MONTAGE JURIDIQUE

Les parcelles propriété de Cap Excellence feront l'objet d'un découpage optimisé tenant compte au mieux des besoins exprimés par les candidats.

INNOVATION EN TERMES DE GESTION DE ZONE

Toute cession de parcelle dans le cadre de la requalification de Petit-Pérou et Dugazon s'accompagnera d'obligation d'adhérer au programme de gestion durable de la zone qui sera définie en concordance avec les porteurs de projet et les acteurs déjà implantés. Il pourra notamment se décliner en la création d'une association syndicale libre (ASL) en charge de la bonne gestion de la zone afin de pérenniser les investissements.

4. Modalités de l'appel à projet

L'APPEL À PROJET SE DÉCOMPOSE EN 2 PHASES :

- **Phase 1 :** Candidatures / appel à candidature ouvert à tous
- **Phase 2 :** Offre / une présentation des projets immobiliers économiques des équipes retenues au plus à l'issue de l'appel à candidature

4.1. Phase 1 : appel à candidature

L'appel à candidature se réalise sur la base de propositions d'aménagement pour un programme immobilier à vocation d'activités économiques.

LES RÉPONSES À L'APPEL À CANDIDATURE DEVRONT COMPRENDRE :

1.1.1 COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

L'appel à projet est ouvert aux porteurs d'un projet immobilier. Les porteurs devront justifier le choix de leur statut juridique et présenter leur stratégie collective mais aussi la motivation individuelle de chaque intervenant.

L'ÉQUIPE SERA PRÉSENTÉE DANS UNE NOTE MÉTHODOLOGIQUE QUI COMPRENDRA :

- Les qualifications professionnelles (CV, certificats...)
- Les références sur des projets comparables (liste des opérations correspondant à la taille et à l'objet du présent appel à projets, nature, montant, durée, moyens, document graphique, photographique...)

A ce stade de la procédure, les compétences de l'équipe ne sont pas imposées. Mais une fois les candidatures validées, les porteurs de projet devront impérativement s'associer les compétences d'un architecte, d'un paysagiste et d'un bureau d'études compétents en matière de construction et d'aménagement en immobilier d'entreprises.

Si l'équipe est d'ores et déjà connue, sa présentation sera jointe à la candidature.

1.1.2 GARANTIES

Les garanties financières et patrimoniales du candidat pourront être apportées par les pièces suivantes :

- Chiffre d'affaires global dont éventuellement la part concernant les activités liées au secteur de la construction immobilière pour chacune des 3 dernières années
- Références comptables
- ...

1.1.3 PROJET ÉCONOMIQUE

Les éléments suivants devront être détaillés dans le dossier de candidature.

Le candidat devra formuler des propositions quant aux activités qui seront accueillies. Il devra notamment présenter la vocation du bâtiment projeté, le type d'entreprises qu'il hébergera. Si le ou les occupants du bâtiment sont d'ores et déjà identifiés, leurs plans d'affaires seront joints à la candidature.

4.2. Phase 2 : projet d'aménagement et de construction

Les candidats retenus se verront remettre des documents techniques complémentaires suivants :

- Cahier des prescriptions architecturales et environnementales de la zone
- Etude de sols
- Etude topographique
- Plan de bornage de la parcelle.

A titre d'information, cette deuxième phase sera l'occasion de présenter le projet d'aménagement et de construction au stade avant-projet en détaillant :

- Les activités accueillies
- Les critères d'aménagement (qualité de l'opération, accessibilité PMR...)
- Les critères architecturaux et paysagers

Les candidats présenteront leur bilan financier prévisionnel détaillé et proposeront les modalités juridiques de montage de leur projet ainsi que les conditions de contractualisation avec Cap Excellence pour la disposition du foncier.

Les candidats devront décrire dans une note détaillée leur programme de réalisation (rythme de la construction, de la commercialisation...).

Aux candidats non retenus sur la parcelle CV 225, il pourra être proposé la cession foncière de lots situés sur la zone au fil de leur disponibilité et de leur viabilisation.

PIÈCES À REMETTRE

- **Dossier de candidature obligatoire**
- **Dossier complémentaire :**
 - Présentation de l'équipe projet
 - Justificatif des garanties financières
 - Note détaillée du projet économique

5. Critères de sélection des candidats

LES CRITÈRES DE JUGEMENT DES CANDIDATURES (PHASE 1) SONT :

- L'intérêt socio-économique – **50%**
 - L'attractivité de la candidature au regard activités voisines – **20%**
 - Une offre immobilière permettant le développement économique du secteur – **15%**
 - Une pérennité et une visibilité sur le devenir du programme immobilier sur le moyen/long terme (modularité, spécificité des équipements...) – **15%**
- La capacité financière – **20%**
- Références, compétences et moyens – **30%**

LES CRITÈRES DE JUGEMENT DES OFFRES (PHASE 2) SONT :

- La valeur du mémoire technique – **50%**
 - La qualité architecturale, urbanistique et paysagère du projet – **30%**
 - L'insertion du projet dans le site – **10%**
 - La qualité environnementale – **10%**
- Le prix de cession ou de location des terrains – **15%**
- La qualité du montage juridique proposé (type de contrat/ phasage des réalisations/ ...) – **15%**
- La qualité de l'offre en matière de développement économique et d'implantation d'entreprises – **20%**

Les dossiers de candidature seront à adresser à l'adresse requalificationzae@capexcellence.net au siège de la Communauté d'Agglomération Cap Excellence

Il est rappelé que la présente procédure ne relève pas du Code des Marchés Publics.

6. Organisation de la sélection et calendrier

Le présent appel à projet est accessible sur le site internet de Cap Excellence.

PHASE 1

- **Lancement de l'appel à projet** **02 Décembre 2017**
- **Remise des candidatures** **26 Février 2018 à 12h00**
- **Date de sélection prévisionnelle** **Février 2018**

PHASE 2

- **Début de la deuxième phase** **Mars 2018**
- **Remise des offres** **Mai 2018**
- **Date de sélection de prévisionnelle** **Juin 2018**

Les demandes de renseignements sont à adresser à :

M. Le Président de Cap Excellence

Direction des Investissements & de la Programmation
18, Boulevard Légitimus – 97110 Pointe-à-Pitre

E-MAIL : requalificationzae@capexcellence.net

TÉL : 05 90 68 63 98