

GRAND PORT MARITIME DE LA GUADELOUPE
Direction de la Stratégie et de la Promotion Commerciale

PROJET

APPEL A PROJET :

**GESTION DES ESPACES TERRESTRES A VOCATION COMMERCIALE DE LA DARSE
DE POINTE-à-PITRE**



Version définitive

Date de publication : le 08 octobre 2018

Délai de remise des offres : 07 novembre 2018

Contenu

1 Entité :	3
2 Objet :	3
3 Enjeux:	3
4 Présentation du site objet de l'appel à projet:.....	4
5 Périmètre de l'appel à projet	6
5.1 Plan général de la zone (cf annexe):.....	6
5.2 Les infrastructures mises à disposition – cf esquisses en annexe.....	7
5.2.1 Le marché de la darse.....	7
5.2.2 L'espace de vente de poisson.....	7
5.2.3 L'espace piétonnier	8
5.3 Les voiries et réseaux divers (VRD).....	8
6- Principaux éléments constitutifs du cahier des charges de l'opérateur	8
6-1 Les obligations liées à l'exploitation du site.....	8
6-1-1 Les obligations communes à tous les espaces	9
6-1-2 Les obligations spécifiques au marché de la darse :	9
6-1-3 Les obligations spécifiques à l'espace vente de poissons :	9
6-1-4 Les obligations spécifiques à l'espace piétonnier:	9
6-2 Les obligations administratives imposées par le GPMG	10
7 Les investissements des occupants	10
8 Clauses administratives	11
8-1 Nature juridique de la convention	11
8-2 Montant de la redevance	11
8-3 Assurances.....	11
9 MODALITE DU LANCEMENT DE L'APPEL A PROJETS	11
9.1 Composition du dossier à fournir.....	12
9.2 Critères de sélection des offres.....	13
9.3 Recevabilité des candidatures.....	13
9.4 Jugement des projets	13
9.5 Négociation de la convention.....	14
9.6 Signature de la convention.....	14
9.7 Abandon de la procédure	14
9.8 Confidentialité	14
10- Liste des annexes	14

1 Entité :

L'Entité, lançant le présent appel à projet est le GRAND PORT MARITIME DE LA GUADELOUPE (GPMG), représentée par Monsieur Yves SALAÜN, Président du Directoire.

2 Objet :

Le GRAND PORT MARITIME DE LA GUADELOUPE envisage de confier à un ou des occupants la gestion d'un espace terrestre bâti et non bâti à vocation économique dans le secteur de la darse de Pointe-à-Pitre, sous le régime de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public. A cette occasion, le GPMG recherche l'animation du front de mer par l'implantation de diverses activités, à vocation économique, augmentant l'attrait et la sécurité, pour les résidents comme pour les visiteurs, de la fréquentation de ces lieux. Les activités recherchées doivent s'adresser à un large public, contribuer à l'animation des lieux tout au long de la journée, viser un haut niveau de service, proposer des usages innovants et/ou de nature évènementielle et démontrer leur capacité de renouvellement de leur attrait tout au long de la période de l'occupation sollicitée.

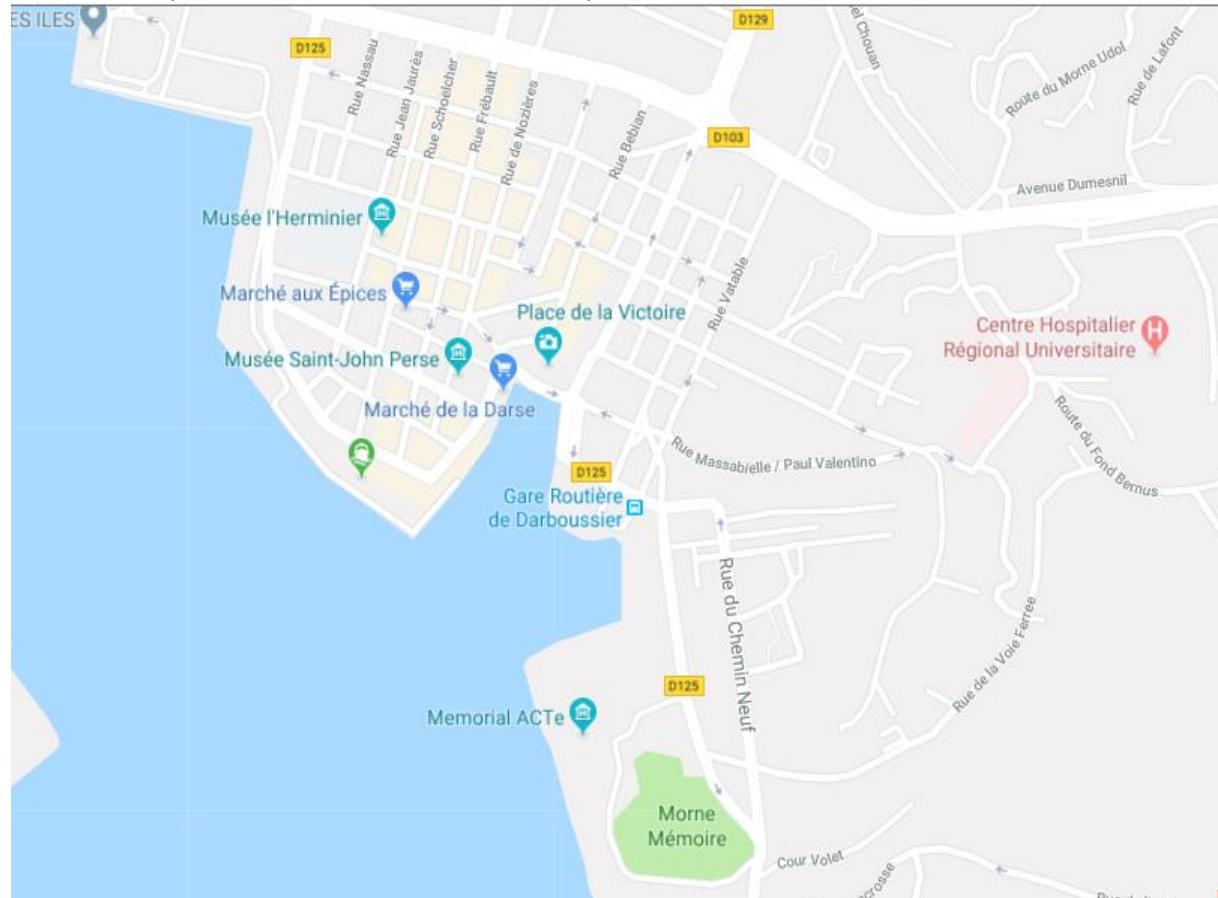
3 Enjeux:

Le présent appel à projets cherche à prolonger les initiatives déjà prises de transformation du front de mer de Pointe-à-Pitre à Lauricisque et à Darboussier (MACTE). Il s'agit de préparer et de préfigurer le projet « Karukera bay » de redéveloppement économique du front de mer dont le Grand port maritime a déjà déclenché une première phase avec les travaux en cours sur les quais et les aménagements piétonniers de la darse pour un montant d'investissement de près de 3 millions d'€.



4 Présentation du site objet de l'appel à projet:

Le site de la darse de Pointe-à-Pitre est situé au cœur de la ville de Pointe-à-Pitre à proximité des lieux touristiques de la Place de la Victoire, des quais croisière et du Mémorial Acte.



Rappelons que la ville de Pointe-à-Pitre a reçu le label de Ville d'art et d'histoire en 2003 et permet ainsi de découvrir de très belles architectures. Seize constructions sont ainsi classées monuments historiques dont certaines à proximité immédiate de la darse :



Ancien hôtel de ville



Ancienne capitainerie



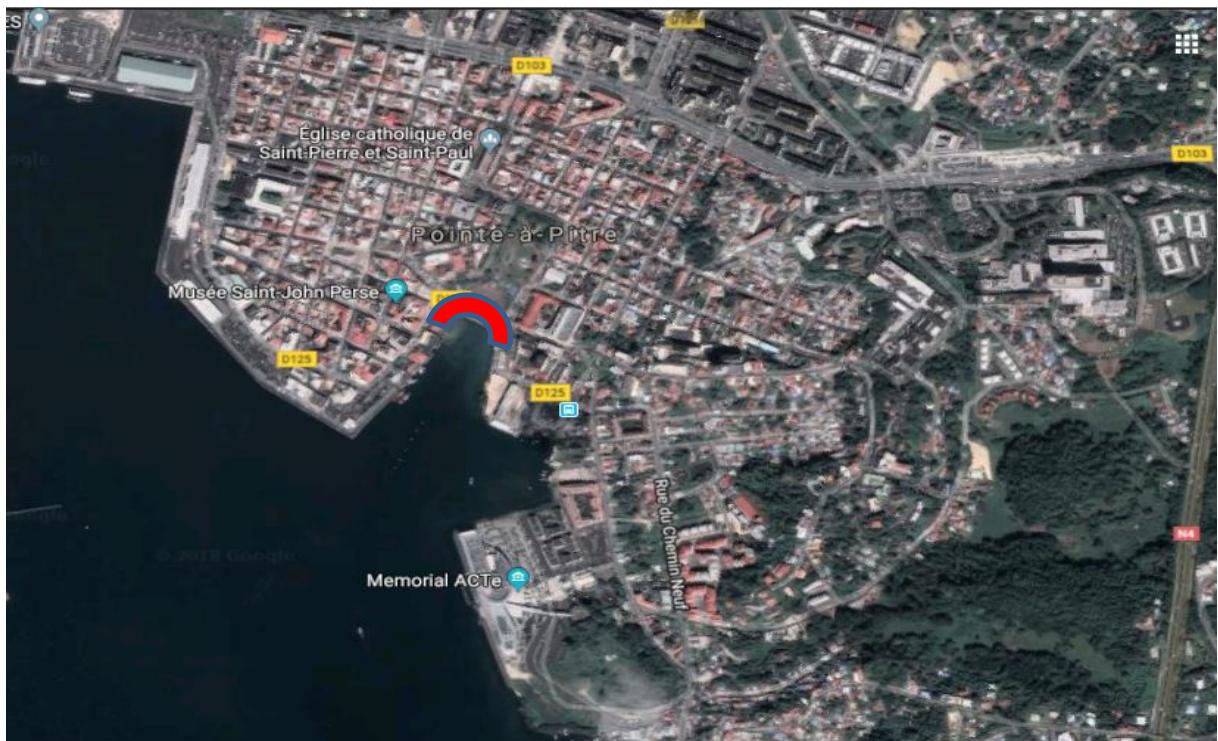
Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul

Le MACTE propose une passerelle entre ce passé et le futur, tout en élargissant les perspectives, y compris au plan économique. Le nouveau Palais de Justice, relocalisé à proximité du front de mer offre une opportunité supplémentaire d'accroître la zone de chalandise aux abords des espaces objet du présent appel à projet.



MACTe

Situés idéalement, les quais et les espaces piétonniers de la darse sont tournés vers la mer et offrent une magnifique vue sur la baie de Pointe-à-Pitre, les îlets et le massif de la Soufrière.

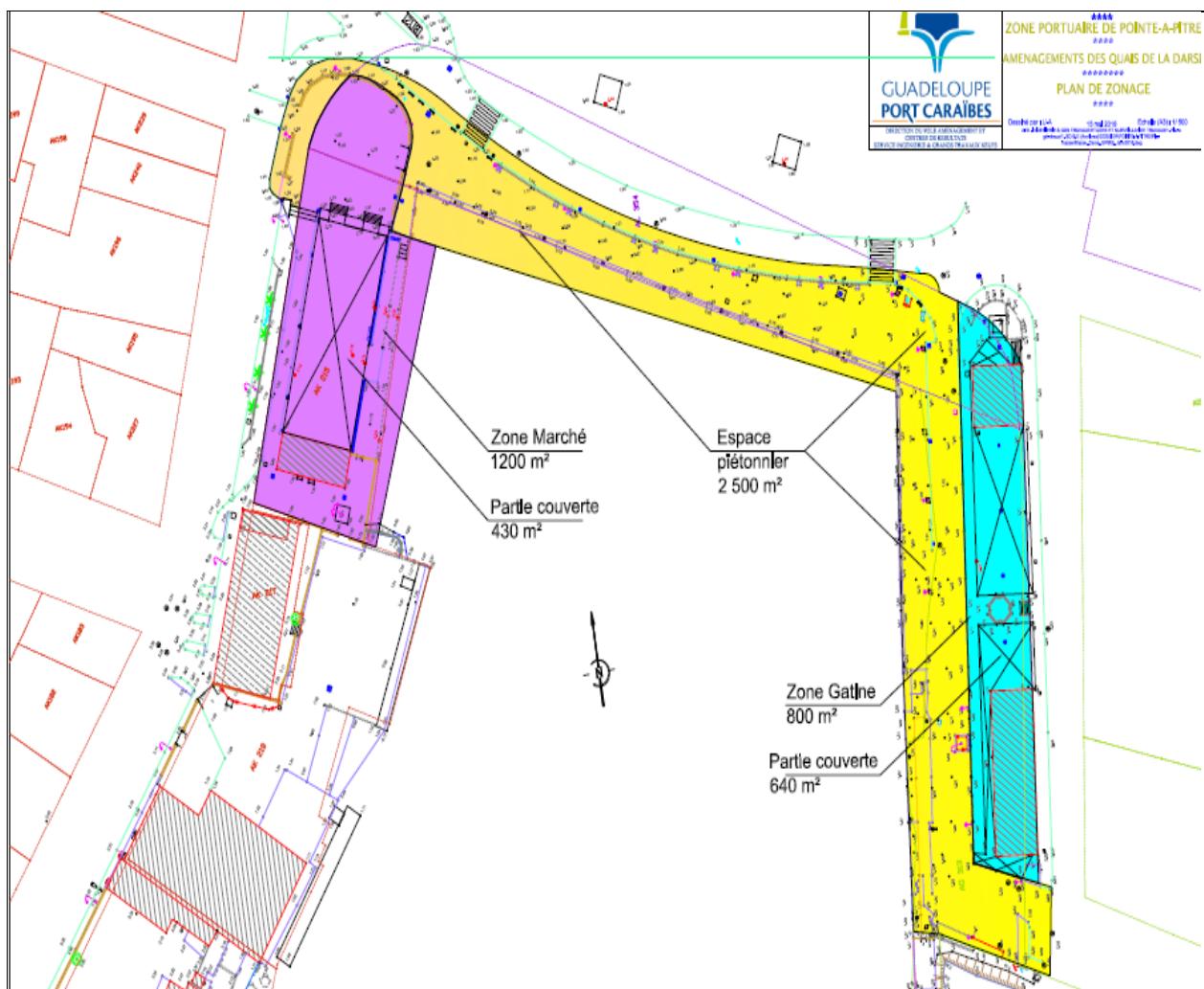


De plus, la place de la Victoire et la darse sont déjà le théâtre de plusieurs évènements dont le carnaval ainsi que l'arrivée de la course transatlantique à la voile « la Route du Rhum » reliant Saint-Malo à la Guadeloupe. La prochaine édition aura lieu en Novembre 2018 et célébrera ses quarante ans d'existence.



5 Périmètre de l'appel à projet

5.1 Plan général de la zone (cf annexe):



L'espace terrestre concerné par l'appel à projet totalise 5178 M² (sur les parcelles cadastrées AL 354/AO 313/ AK 215) et est constitué :

- Du marché de la darse : 1200 m² dont 430 m² couverts
- D'un espace piétonnier de 2500 m² entre la place de la Victoire et le plan d'eau d'une part, le long du quai Gatine, d'autre part
- D'un espace de 800 m², dont 640 m² couverts, situé sur le quai Gatine, destiné à accueillir un espace de vente de poissons

Cet espace ne constitue pas un lot unique et pourra être affecté à plusieurs occupants.

5.2 Les infrastructures mises à disposition – cf esquisses en annexe

5.2.1 Le marché de la darse



Cet espace ouvert à la fois sur la ville et la mer abrite actuellement un marché en plein air de fruits et légumes ainsi que des étals de vente de produits manufacturés de façon artisanale sous la halle couverte

Zoom Descriptif technique sommaire : La halle est constituée d'une structure poteaux/poutre en béton surmontée d'une charpente en bois rouge. Elle est ouverte sur trois cotés et comporte, côté Sud-Ouest un espace fermé en béton ou parpaings.

5.2.2 L'espace de vente de poisson





Cet espace, situé sur le quai Gatine, correspond aux anciennes billetteries destinées aux liaisons maritimes avec les autres îles de l'archipel (Transférées en 2002 à Bergevin). Il sera, pour partie, réaménagé par le GPMG pour y créer un espace de vente de poissons. Le quai sur lequel s'appuie la place de la Victoire, conforté et rénové, ne permettra plus l'amarrage de navires. La darse de Pointe à Pitre conserve cependant son usage maritime, avec l'accueil au quai Gatine des Saintoises associées à la vente de poissons et l'accueil des bus de mer sur le quai situé en face, à proximité de la halle couverte et du restaurant le Yacht club..

L'activité de vente de poissons sera donc autorisée à bord des bateaux et sur le quai Gatine, dans l'espace réaménagé des anciennes billetteries. Un projet de programme d'aménagement intérieur de l'ex-billetterie du quai Gatine en espace de vente de poissons est annexé à ce présent appel à projet.

La destination des autres espaces commerciaux non destinés à une activité en lien avec la pêche est à proposer par les candidats au présent appel à projet. Les propositions retenues seront à mettre en œuvre par les lauréats dans des conditions qui devront être préalablement agréées par le GPMG;

Zoom Descriptif technique sommaire : Le bâtiment des anciennes billetteries est constitué d'une charpente métallique mécano-soudée tubulaire reposant sur des poteaux en béton côté rue et des poteaux métalliques coté quai Gatine.

5.2.3 L'espace piétonnier

L'esplanade piétonne permettant de conserver le lien de la population avec la mer est en cours d'aménagement par le GPMG : Traitement du sol, éclairage, mobilier urbain, plantation. Les travaux doivent en être entièrement achevés avant la fin de l'année 2018.

5.3 Les voiries et réseaux divers (VRD)

Les réseaux (eau et électricité) sont présents sur le site de l'appel à projet en divers points. D'autres travaux pourront être examinés et discutés avec les candidats de l'appel à projet s'ils en font la demande.

La vocation des espaces objet du présent appel à projet est strictement piétonne. Des parkings payants existent à proximité (parkings Saint-John Perse, Pini) ainsi que des places de stationnement public sur voirie.

6- Principaux éléments constitutifs du cahier des charges de l'occupant

6-1 Les obligations liées à l'exploitation du site

Le candidat retenu sera soumis à des obligations qui seront reprises dans la convention d'occupation qui lui sera délivrée.

L'accès aux installations maritimes est soumis aux mesures de police résultant notamment du règlement particulier de police du port.

Les mesures de sécurité, de maintenance et de nettoyage propres à l'activité développée par les occupants demeurent entièrement à leur charge.

Les travaux de modernisation souhaités par les futurs occupants resteront soumis à l'accord préalable du GPMG et à la charge des occupants. Cependant ces derniers pourront solliciter une prise en charge par le GPMG qui jugera de l'opportunité d'y répondre favorablement ou pas. Dans l'hypothèse d'une réponse favorable, la prise en charge par le GPMG pourra être conditionnée à l'accord préalable des occupants quant à la révision de la redevance.

Les principales obligations sont listées ci-après et seront détaillées lors de la mise au point de la convention:

6-1-1 Les obligations communes à tous les espaces

- Les opérations de nettoyage et d'enlèvement quotidien des déchets
- La mise en place d'une signalétique distinguant les différents espaces
- Le maintien de la qualité de l'accès aux points d'eau et plus généralement au réseau d'eau potable et au réseau incendie
- Le maintien en très bon état des réseaux électricité et des réseaux d'assainissement
- Le maintien en très bon état de l'éclairage public sur l'ensemble des espaces
- La communication d'une liste annuelle des travaux de maintenance à réaliser.
- L'ensemble des mesures visant à garantir la sécurité des personnes et des biens sur l'ensemble de la zone
- La coordination et la mise en œuvre d'un gardiennage ou de tout autre dispositif destiné à assurer la conservation en bon état, la tranquillité et la sûreté du site

6-1-2 Les obligations spécifiques au marché de la darse :

- L'installation de compteurs électriques et de compteurs d'eau
- Une opération de nettoyage spécifique comprenant une désinfection et dératisation quotidienne de façon à garantir un parfait état sanitaire des lieux
- Un plan de stationnement et d'organisation des livraisons/emports des camions des maraîchers et autres livreurs de produits et matériels alimentant les activités se déroulant sur le site

6-1-3 Les obligations spécifiques à l'espace de vente de poissons :

- L'installation de compteurs électriques et de compteurs d'eau
- Une opération de nettoyage spécifique comprenant une désinfection et dératisation quotidienne de façon à garantir un parfait état sanitaire des lieux
- Le maintien en bon état permanent d'étais homogènes adaptés aux besoins
- Un plan de stationnement et d'organisation des livraisons/emports des camions des mareyeurs, pêcheurs et autres livreurs de produits et matériels alimentant les activités se déroulant sur le site
- Un plan de stationnement des bateaux.

6-1-4 Les obligations spécifiques à l'espace piétonnier:

- Toutes mesures destinées à garantir le caractère piétonnier de la zone. (Maintenance, remplacement des plots, bornes, etc.)
- L'Interdiction permanente d'installer des structures même légères hors cadre de manifestations événementielles.

- La mise en place d'une signalétique spécifique / (interdiction de pêcher, plonger etc.)
- La mise en place de dispositifs de sécurisation/sécurité des personnes

6-2 Les obligations administratives imposées par le GPMG

Les occupants du site devront :

- Obtenir l'autorisation préalable du GPMG pour toute modification apportée aux infrastructures /superstructures/équipements mis à disposition ;
- Etablir et faire valider par le GPMG leur règlement d'exploitation et toute mise à jour
- Fournir au GPMG copie de la signature par chacun de leurs utilisateurs, le cas échéant, du règlement d'exploitation pour valoir reconnaissance de leur acceptation sans réserve des règles fixées
- S'assurer que les installations ne sont pas utilisées pour réaliser des travaux ou opérations susceptibles de générer un impact sur l'environnement
- Fournir leur organisation destinée à garantir le respect de l'environnement de manière générale
- Se conformer aux règlements sanitaires en vigueur
- Se conformer au code du travail français
- Signaler par écrit au GPMG, dans un délai inférieur à 24H00, toute non-conformité aux réglementations précitées.
- Garantir l'absence de perturbation apportée au fonctionnement des autres sociétés implantées sur le site ou à proximité, en n'entrant pas notamment l'accès à leurs installations ou toute autre action nécessaire à leur fonctionnement.
- Respecter le droit de la concurrence et prendre en compte la liberté du commerce et de l'industrie.

7 Les investissements des occupants

Il n'est pas demandé au occupants d'investissement immobilier spécifique, hormis ceux qu'ils estimeraient utiles à leur exploitation soit, par exemple, s'ils le souhaitent ou si nécessaire :

- ❖ la vidéosurveillance,
- ❖ d'éventuels investissements d'adaptation de leur mode d'exploitation aux normes environnementales de la zone;

Les occupants pourront cependant en demander la prise en charge par le GPMG qui jugera de l'opportunité d'y répondre favorablement ou pas. Dans l'hypothèse d'une réponse favorable, la prise en charge par le GPMG pourra être conditionnée à l'accord préalable des occupants quant à la révision de la redevance.

Les candidats devront présenter, à l'appui de leur projet, un business plan détaillé tenant compte des investissements programmés, le cas échéant, sur toute la durée du projet. A l'appui de ce business plan, les candidats présenteront leur offre auprès du GPMG mentionnant la durée de mise à disposition sollicitée. Ces informations doivent présenter en quoi le projet maximise les retombées en matière de dynamisation de cette partie de la ville.

Ce document sera apprécié en fonction de :

- la pertinence de l'analyse permettant de justifier les recettes escomptées ;
- l'exhaustivité et la cohérence du compte de résultat prévisionnel détaillé ;
- la cohérence entre les investissements et les durées d'amortissement associées;

8 Clauses administratives

8-1 Nature juridique de la convention

Il sera conclu une Convention d'Occupation Temporaire du domaine public portuaire conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Le GPMG n'impose pas d'obligations de service public. L'activité du candidat retenu doit être qualifiée dans le domaine de la gestion d'espaces commerciaux. Tous les montages contractuels devront être compatibles avec la réglementation française.

Les termes de cette convention, d'une durée minimum de 5 ans, dépendront des éléments fournis dans le dossier de l'offre et des négociations, qui pourront notamment porter sur :

- la durée,
- les investissements réalisés par l'occupant,
- les conditions tarifaires constituées d'une redevance d'occupation fixe et variable à verser au GPMG en contrepartie de la mise à disposition de l'espace
- le plan d'animation et de communication à destination du grand public, intégrant les évènements organisés par la Ville et Cap excellence et la Région pour l'accueil de la Route du Rhum.

8-2 Montant de la redevance

Le montant de la redevance annuelle sera proposé par les candidats dans leur offre. Elle comprendra une part fixe et sera complétée d'une part variable. Cette redevance exclut toute gratuité.

8-2-1- La part fixe sera composée :

- De la location annuelle de tout ou partie d'un bâtiment couvert de 430 M² (code RU 2018 N°2821 : 69,13€/m²/an)
- De la location annuelle de tout ou partie d'un bâtiment couvert de 640 M² (code RU 2018 N°2821 : 69,13€/m²/an)
- De la location annuelle de tout ou partie d'un terre-plein extérieur bitumé 4108 M² soit tarif RU 2018 code n° tarif 8110 : 4.30€/m²/an

La redevance forfaitaire minimale pour toute occupation est fixée à 30 000 €/an en dessous de laquelle le GPMG n'acceptera pas de passer de convention et donc d'autoriser l'occupation.

8-2-2 Une redevance variable sera proposée par le candidat. Elle sera calculée par application d'un pourcentage à proposer sur le chiffre d'affaire. La redevance sera exprimée en euros (€) HT.

8-3 Assurances

Assurances : les candidats doivent s'assurer de leur capacité à être couverts pour le projet qu'ils portent en responsabilité civile et en dommages. Les occupants devront fournir une preuve de couverture avant signature de la convention d'occupation temporaire ;

9 MODALITES DU LANCEMENT DE L'APPEL A PROJETS

La présente procédure d'appel à projet est mise en œuvre par le GPMG pour le choix des occupants. La procédure est ouverte et n'est soumise ni au Code des marchés publics ni aux textes régissant les délégations de service public ;

9.1 Composition du dossier à fournir

Les entreprises intéressées par l'occupation de cet espace terrestre à vocation commerciale à Pointe-à-Pitre doivent présenter à l'appui de leur candidature des éléments permettant au Grand Port Maritime de Guadeloupe de juger de leur capacité à remplir les objectifs d'activité et d'organisation d'évènements qu'ils proposent.

Dossier de candidature :

Les sociétés, groupements d'intérêt économique, collectivités territoriales, associations, entreprises individuelles ou en groupement constitué, intéressées par l'exploitation d'un espace terrestre dans le périmètre du présent appel à projet devront fournir les renseignements suivants :

- ❖ Une lettre manifestant l'intérêt de l'entité à exploiter les espaces terrestres décrits au point 5 de ce document et faisant apparaître les membres du groupement, le cas échéant.
- ❖ Une déclaration sur l'honneur ou les certificats sociaux et fiscaux à jour du candidat ou pour chacun des membres du groupement (en cas de co-traitance ou sous-traitance) ou NT2
- ❖ les Chiffres d'Affaires ainsi que les bilans ou extraits de bilans des trois dernières années du candidat ou pour chacun des membres du groupement (en cas de co-traitance ou sous-traitance)
- ❖ une présentation générale indiquant les moyens humains, matériels du candidat ou du groupement.
- ❖ Une note décrivant la structure capitalistique du candidat, et présentant le cas échéant la nature exacte de ses liens avec la société mère ou avec les autres sociétés du groupe auquel il appartient.
- ❖ Une présentation de l'expérience du candidat dans le domaine de l'exploitation de zone à vocation (commerciale) vocation multiple.

Dossiers projets

Un dossier distinct est à produire pour chacune des offres remises le cas échéant (offre de base, offre variante) distinguant les investissements proposés.

Chaque dossier projet est constitué des éléments suivants :

Volet économique :

- La description des activités qui seront développées sur les espaces sollicités, les objectifs, les indicateurs et les valeurs cibles associées d'utilisation des installations et de qualité du service rendu
- Le plan d'actions auquel s'engage le candidat pour développer des activités évènementielles
- Les objectifs, les indicateurs et les valeurs cibles associées permettant d'évaluer la mise en œuvre du plan d'action ci-dessus
- Les moyens techniques et humains mis en œuvre par le candidat;
- Un cadre de règlement d'exploitation
- Le montant de la redevance (part fixe et part variable)
- La durée de la convention sollicitée

Volet social

- ❖ La présentation des actions auxquelles s'engage le candidat pour le développement local des compétences en lien avec le projet

Volet environnemental

- ❖ La présentation des méthodes d'exploitation du site et des activités qui s'y déroulent garantissant le respect des obligations relatives au code de l'Environnement.

Visite du site : Une visite du site est obligatoire et sera programmée durant la période de l'appel à projet. Les services du GPMG seront présents pour répondre aux questions du candidat.

9.2 Critères de sélection des offres

Les dossiers seront classés au regard des critères et cotations (sur une base de 100) suivants :

Projet économique sur 60

Projet social sur 30

Projet environnemental sur 10

9.3 Recevabilité des candidatures

Pour être recevables et être analysées au titre des critères ci-dessous, les candidatures et les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions du présent document.

Après l'examen de la recevabilité des candidatures, le Grand port maritime de Guadeloupe dresse la liste des candidats dont la candidature est déclarée recevable.

Suite à l'examen de la recevabilité des candidatures, le Grand port maritime de Guadeloupe se réserve la possibilité d'inviter les candidats à compléter leur candidature pour les mettre en conformité avec le présent règlement de la consultation dans un délai indiqué par le GPMG. A défaut de mise en conformité dans le délai indiqué, les candidats seront considérés comme ayant renoncé à participer à l'appel à projets.

9.4 Jugement des projets

La procédure se déroulera selon les étapes suivantes :

Etape 1 : Appréciation de la recevabilité des projets

Chaque candidat ayant remis une candidature déclarée recevable est auditionné par les services du Grand port maritime de Guadeloupe compétents, pour permettre à ces derniers d'acquérir une connaissance approfondie de son offre.

A la suite de cette audition, le Grand port maritime de Guadeloupe pourra procéder à des auditions complémentaires et, si besoin est, demander des éléments de précision complémentaires.

Un travail d'ajustement des propositions pourra éventuellement être mené entre les services du port et les candidats. Le Grand port maritime de Guadeloupe se réserve la possibilité d'inviter les candidats à compléter leur projet pour les mettre en conformité avec le présent règlement de la consultation dans un délai indiqué par le port et commun à toutes les offres concernées. A défaut de mise en conformité dans le délai indiqué, les candidats seront déclarés non recevables et éliminés de la procédure.

A l'issue de cet examen, le Grand Port Maritime de Guadeloupe arrêtera la liste des offres recevables.

Etape 2 : Commission d'analyse des projets

Une commission technique, constituée par les services du Grand port maritime de Guadeloupe, et éventuellement renforcée par des experts extérieurs, sera réunie. Elle procédera à l'analyse détaillée des projets figurant sur la liste de recevabilité établie au terme de l'étape 1, pourra auditionner les

équipes et demander la production de pièces ou informations complémentaires pour éclairer son analyse. Elle rédigera un rapport à l'issue de ses travaux se concluant par la proposition d'un classement des projets au regard des critères de jugement définis à l'article 9.2.

Etape 3 : Décision au terme de l'appel à projet

A l'issue des travaux de la commission d'analyse des projets décrits à l'étape 2, le Directoire du Grand Port Maritime de Guadeloupe arrête, par ordre de priorité, la liste des candidats avec lesquels sera engagée la négociation finale d'une convention reprenant les engagements formulés dans leur offre, éventuellement ajustée au cours des étapes précédentes. Le nombre maximal de candidats avec lesquels sera engagée la négociation est de trois.

9.5 Négociation de la convention

Le Grand port maritime de Guadeloupe engage les négociations avec le ou les candidats qui auront été désignés à l'issue de la phase d'analyse des projets. Durant cette phase, le GPMG pourra adapter les aménagements livrés en fonction de la pertinence du projet retenu. L'investissement sera si nécessaire mis en cohérence avec le niveau de redevance.

Le Grand port maritime de Guadeloupe désigne alors les occupants finalement retenu à l'issue de cette phase de négociation par décision du Directoire du Grand port maritime.

Le nom du lauréat de la consultation est porté à la connaissance du public par le Grand Port Maritime de Guadeloupe.

9.6 Signature de la convention

A l'issue de l'étape précédente, la convention d'occupation du domaine est signée entre le Grand port maritime de Guadeloupe et le candidat finalement désigné comme lauréat de la consultation.

9.7 Abandon de la procédure

Le Grand port maritime de Guadeloupe se réserve la faculté de ne pas donner suite à la présente consultation pour quelque raison que ce soit et ce, à tout moment de la procédure.

Une telle décision, qui relève de la seule appréciation du Grand port maritime de Guadeloupe, ne donnera lieu à aucune indemnité.

9.8 Confidentialité

Les dossiers remis par les groupements candidats sont strictement confidentiels pendant toute la durée de la procédure appel à projet. Ils restent la propriété des candidats.

Le projet retenu pourra faire l'objet de représentation ou de publication par le Grand Port Maritime de la Guadeloupe, devant tout public et par tout moyen, notamment dans un objectif de promotion du projet concerné auprès des instances administratives ou des autorités compétentes. Cette représentation ou publication portera prioritairement sur la définition générale du projet et conservera confidentiels les éléments présentant une sensibilité d'ordre technique ou commercial.

10- Liste des annexes

-Aménagement terrestre de la darse

-Plan de zonage de la darse

-Un projet de programme d'aménagement intérieur de l'ex-billetterie du quai Gatine en espace de vente de poissons.