



\* Etablissement  
Public Foncier  
et d'Aménagement  
de la Guyane

# **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

**Cession de foncier à vocation économique  
ECOQUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY  
LOT 01**

# **CAHIER DES CHARGES**

## Table des matières

I. CONTEXTE .....	3
II. PRESENTATION DE L'OPERATION .....	4
III. DEFINITION DU BESOIN.....	6
IV. ELIGIBILITE – PROCESSUS DE SELECTION .....	9
V. RETRAIT ET DEPÔT DES DOSSIERS .....	11

## I. CONTEXTE

La Guyane est une région et un département d'outre-mer français située en Amérique du Sud, qui, avec ses 84 000 km<sup>2</sup> de superficie, représente le plus grand département français et le plus boisé avec 96% du territoire couvert de forêt. C'est en outre le seul territoire français et de l'Union européenne du continent sud-américain.

La population, estimée à 270.000 habitants en 2019 est en forte croissance et devrait passer à 400.000 en 2025.

Face à cette évolution, les besoins en logements ainsi que ceux en foncier d'entreprise augmenteront de manière plus que significative.

### **L'EPFA GUYANE, L'ÉTABLISSEMENT FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE DES TERRITOIRES**

Acteur majeur de l'ingénierie foncière et de l'aménagement en Guyane, l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFAG) intervient depuis plus de 23 ans pour faire de la ville Amazonienne durable le modèle de demain.

Dans un contexte économique délicat, mais aux perspectives positives, l'EPFAG accompagne de manière personnalisée les entrepreneurs souhaitant investir ou se développer sur le territoire.

Engagée dans une Opération d'Intérêt National d'envergure, répartie sur 24 territoires de 9 communes, l'EPFA Guyane met tout en œuvre pour anticiper et répondre à ces besoins par le développement de pôles d'activités économiques de qualité, implantés au sein d'opérations structurantes et à haut niveau de services (équipements, réseaux, dessertes, visibilité...) situées au plus près des zones de vie.

En proposant l'expertise et le savoir-faire d'une équipe totalement dédiée au monde de l'entreprise, mais également en créant des aménagements adaptés au contexte équatorial, l'EPFAG accompagne le développement de la Guyane.

Enfin, au travers de sa démarche axée sur le développement durable, l'EPFA Guyane contribue, dans ses opérations, à la transition écologique et énergétique de la Guyane en créant des aménagements respectueux de notre environnement.

## II. PRESENTATION DE L'OPERATION

La ZAC Georges Othily a été créée par arrêté préfectoral n°1568/DEAL/2D/3B en date du 10 octobre 2012, suivi de l'arrêté préfectoral n°2014252-0016 portant approbation du programme des équipements publics en date du 9 septembre 2014.

L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits en régie par l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement en Guyane.

Elle se développe sur plus de 76 hectares et se situe en zone péri-centrique de la Commune de Rémire-Montjoly, à 4 km du centre-ville, dans un secteur porteur.

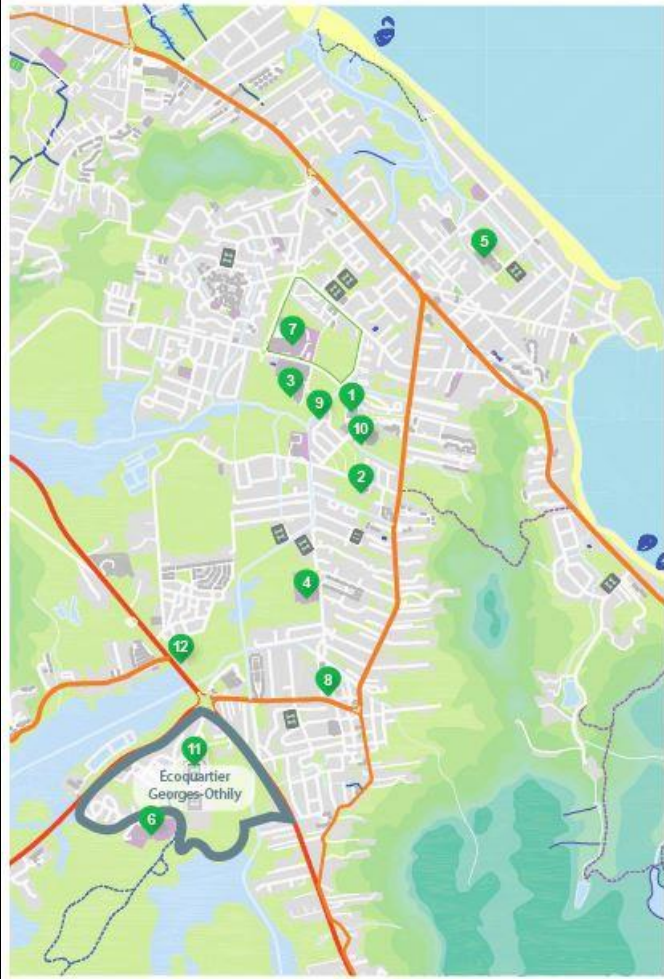
Elle est desservie par le rond-point Adelaïde-Tablon, entre les Routes Départementales 23 et 24 (Matourienne et route de dégrad des cannes).

Le programme prévoit la réalisation des équipements de viabilisation primaire et secondaire, la construction, en 3 phases, d'environ 1500 logements, dont 60% en logements aidés, et 40% en accession privée, 2 groupes scolaires, 1 collège, des aménagements sportifs de plein air, d'environ 13.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux commerces, bureaux et activités.

A ce jour, la commercialisation de la phase 1 (où se situe le lot objet de cet appel à projet) est achevée à plus de 85%.

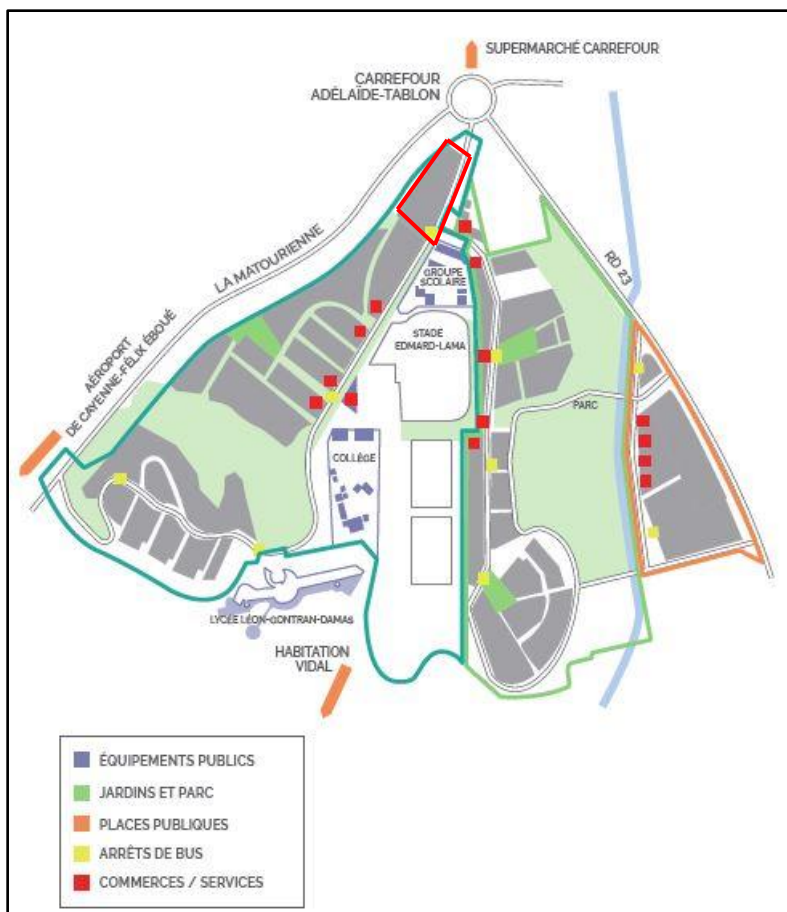
Les travaux de la phase 2 seront achevés en 2020, ceux de la phase 3 démarreront en 2021.

## PLAN DE Rémire-Montjoly



- 1 Mairie : avenue Jean-Michotte  
site internet : [www.remire-montjoly.fr](http://www.remire-montjoly.fr)
- 1 Police nationale : 10 rue René-Maran
- 2 Police municipale : 251 avenue Morne-Coco
- 3 Collège Auguste-Dédé : lieu-dit Moulin-à-Vent  
site internet : <https://clg-auguste-dede.eta.ac-guyane.fr>
- 4 Collège Réeberg-Néron : avenue Gustave-Charlery  
site internet : <https://clg-reeberg-neron.eta.ac-guyane.fr>
- 5 Lycée-collège privé Sainte-Thérèse :  
8 rue Omer-Clamaran  
site internet : [www.college-prive-guyane.fr](http://www.college-prive-guyane.fr)
- 6 Lycée Léon-Gontran-Damas : avenue Léon-Gontran-Damas  
site internet : <https://lgt-leon-gontran-damas.eta.ac-guyane.fr>
- 7 Lycée Lama-Prévoit : Moulin-à-Vent  
site internet : <https://lpo-lama-prevoit.eta.ac-guyane.fr>
- 8 Crèche Les Chrysalides : avenue Gaston-Monnerville
- 9 Crèche La Grenouillère : Moulin-à-Vent
- 10 La Poste : avenue Jean-Michotte
- 11 Stade Dr Edmard-Lama : avenue Léon-Gontran-Damas
- 12 Déchetterie : route de Dégrad-des-Cannes
- CACL : chemin de la Chaumière - Quartier Balata, 97351 Matoury  
site internet : [www.cacl-guyane.fr](http://www.cacl-guyane.fr)
- Centre hospitalier Andrée-Rosemon : 3 avenue des Flamboyants,  
97300 Cayenne  
site internet : [www.ch-cayenne.fr](http://www.ch-cayenne.fr)

Ecoquartier Georges Othily – Plan de situation



*Ecoquartier Georges Othily – Plan de masse de l'opération*

En terme d'emplacement, la situation de l'opération est idéale pour le développement d'une activité économique et commerciale, puisque positionnée au cœur de l'agglomération de Cayenne (CACL), au croisement de plusieurs voies de circulation principales, au sein d'une commune attractive et dynamique de près de 26.000 habitants qui connaît un développement démographique important.

En outre, l'entrée principale de ce nouveau quartier s'effectue par un giratoire où se trouve déjà un pôle commercial composé d'une moyenne surface commerciale (enseigne alimentaire de grande distribution), de magasins d'alimentation et d'une station-service.

### Programme de logements de la ZAC

- Phase 1 : **586 logements prévus** / 77 livrés à ce jour / 181 en cours de construction.
- Phase 2 : 725 logements prévus
- Phase 3 : 60 logements prévus

## III. DEFINITION DU BESOIN

Dans le cadre de cet appel à projet, l'EPFA Guyane met en vente le lot 1, d'une superficie foncière de 11.470 m<sup>2</sup>, exclusivement dédié à de l'activité économique.

Pour ce faire, l'établissement propose de lancer un appel à projet ou appel à manifestation d'intérêt auprès de promoteurs ou d'investisseurs souhaitant se porter acquéreur de ce terrain et y développer de l'activité (services, bureaux, commerces...)

De par son positionnement en entrée de quartier, visible depuis le giratoire Adélaïde-Tablon et au sein d'une zone de chalandise importante, ce terrain bénéficie de nombreux atouts permettant le développement d'activités commerciales de diverses.

L'EPFA Guyane laissera au candidat retenu le choix de son développement économique en fonction de ses propres études de marché, mais quelques principes (en terme de programmation et d'architecture) devront toutefois être suivis.

Le terrain étant inscrit dans un quartier labellisé ECOQUARTIER, en périmètre « ABF » (Architecte des Bâtiments de France), il est demandé au futur preneur de développer une partie d'activités liée à cette thématique : activité en relation avec les produits innovants, l'économie verte, le développement durable, l'alimentation biologique, les produits issus du territoire...

Cette part de l'activité pourra représenter un minimum de 25% des surfaces cédées ou louées.

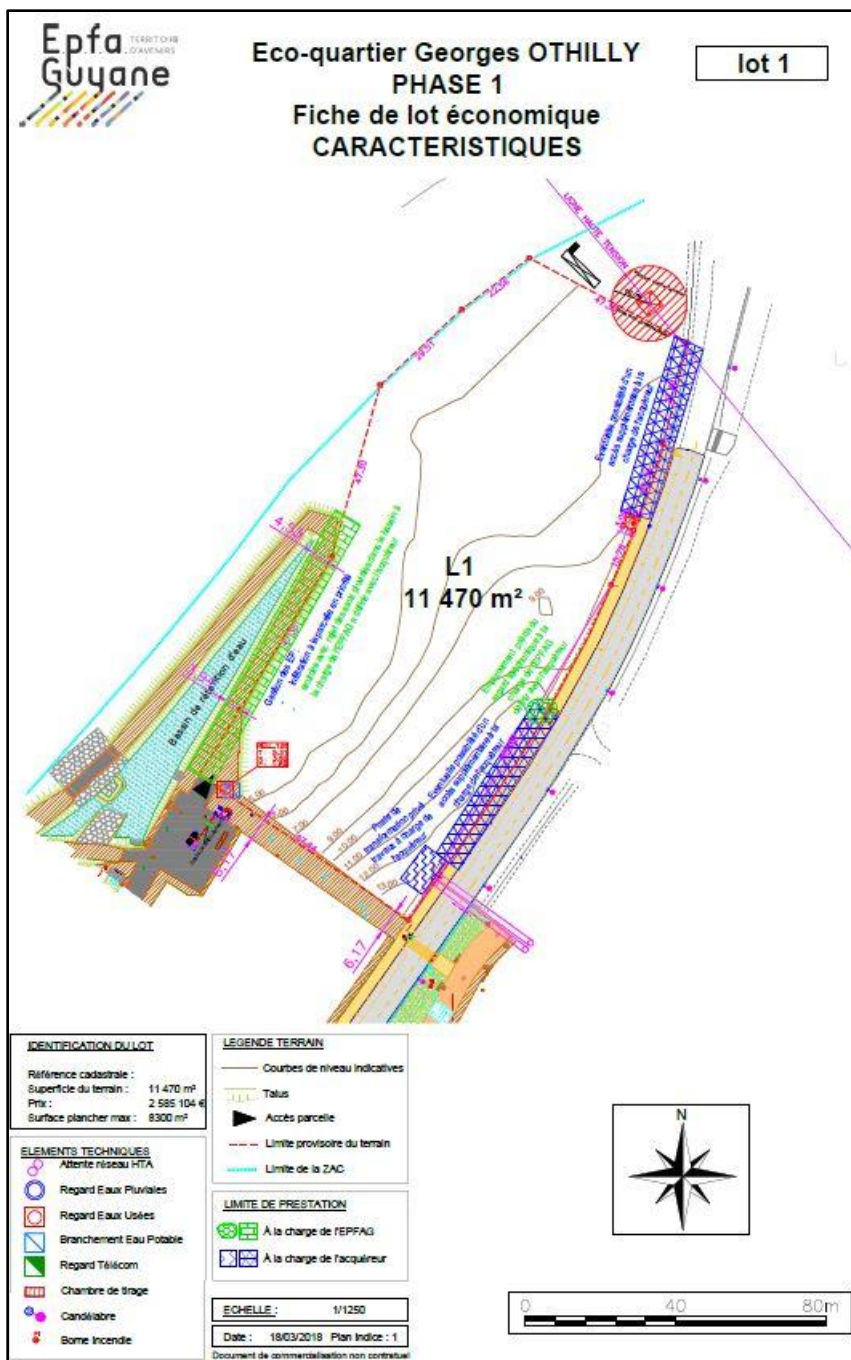
#### Grands principes programmatiques pourront être :

- Hôtellerie
- Commerces de bouche, restauration
- Magasins et galerie commerciale
- Bureaux ou activités

Le projet du candidat retenu pourra se développer sous la forme de cellules commerciales à louer ou à acquérir, l'EPFA n'ayant pas de conditions quant à la forme retenue.

#### Grands principes architecturaux et urbains :

- Le lot 1 s'inscrit en entrée de site, avec un bâtiment qui se voudra comme une tête de pont, un emblème architectural à l'échelle du quartier.
- Développement de l'activité sur un ou plusieurs bâtiments, qui devront organiser, à minima, une façade continue sur la rue du Lycée (enjeux de paysage et de visibilité commerciale) qui pourra intégrer une ou plusieurs césures sur le linéaire.
- Intégration en cœur d'ilot d'un espace paysager et végétalisé, protégé des éventuelles nuisances sonores de la route.
- Utilisation de la topographie pour organiser les stationnements sous bâtiments et les rendre moins visibles. Le PLU actuel prévoit 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Utilisation de matériaux locaux (bois – brique) et énergies renouvelables



Ecoquartier Georges Othilly – Lot 1 – Fiche de lot

L'ilot, d'une superficie foncière de 11.470m<sup>2</sup> peut accueillir un maximum de 10.500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour une constructibilité de 10.500 m<sup>2</sup>, le prix de vente plancher est fixé à 2.780.000 €.

Pour une constructibilité de 8.300 m<sup>2</sup>, le prix de vente plancher est fixé à 2.500.000 €.

Le candidat pourra proposer un prix supérieur, en fonction de l'étude de faisabilité et de l'équilibre financier de l'opération. Sa proposition de prix sera mentionnée dans son mémoire.



## IV. ELIGIBILITE – PROCESSUS DE SELECTION

La présente consultation n’obéit à aucun autre règlement que celui que se fixe librement l’aménageur, et qui se trouve exposé dans les paragraphes qui suivent. L’aménageur se réserve le droit d’introduire tout complément ou modification qu’il jugera nécessaire et d’en informer au moment opportun promoteurs ou investisseurs ayant retiré un dossier.

La présente consultation est ouverte à tout promoteur / investisseur ou groupement solidaire de promoteurs / investisseurs en mesure de faire **une offre unique et solidaire** pour la vente objet du présent appel à projet.

Les groupements devront être affichés publiquement dans leur globalité en précisant le rôle et les responsabilités de chacun. Le groupement devra être composé au minimum, d’un architecte, d’un paysagiste et d’un bureau d’études.

Le dossier remis comprendra les documents suivants :

- **Note de présentation du promoteur/investisseur.** Elle comprendra des références détaillées relatives à des programmes similaires récents, avec en particulier des références de programmes HQE ou labélisés ou inscrits dans des opérations de type « écoquartier ».
- **La présentation du groupement,** accompagné d’un dossier de références récentes, proposée avec des références similaires aux programmes concernés, avec une attention particulière à la qualité architecturale, paysagère et aux réalisations haute qualité environnementale, avec lequel l’acquéreur s’engage à développer son projet.
- **Présentation générale du projet,** dans un fichier au format PDF, qui comportera à minima les éléments suivants :
  - Une notice décrivant le terrain et présentant le projet.
  - Un plan de masse au 1/500<sup>e</sup> indiquant notamment les dessertes et les principes d’aménagement des espaces extérieurs
  - Les plans schématiques des niveaux au 1/200<sup>e</sup> faisant apparaître les principes de structure, les éventuelles trames, les espaces de circulations, les espaces réservés aux entités fonctionnelles,
  - Un tableau de surface accompagné d’un plan programmatique par niveau
  - Deux façades aux 1/200<sup>e</sup>
  - Une coupe significative au 1/200<sup>e</sup>

- Quelques croquis illustrant la façon de traiter les lieux de vie et les ambiances
  - Un document graphique, permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement, vue depuis la rue du Lycée
  - Une notice programmatique prévisionnelle qui présentera au stade de l'intention les différentes natures d'activités projetées (nature de l'activité en nombre et volume, prix de vente ou loyer de sortie...).
  - Une notice spécifique, sur la prise en compte des objectifs environnementaux du projet.
- **La proposition de prix d'acquisition du lot** par le candidat, au minimum au niveau du prix plancher, éventuellement réévalué, et accompagné d'un plan de financement :
- Montant total du projet (acquisition foncière+ construction)
  - Modèle économique (niveau de loyer des cellules ou prix de cession) et rentabilité prévisionnelle du projet
  - Fonds propres
  - Recours au prêt bancaire
  - Le plan de commercialisation prévu (calendrier, canaux de diffusion pour la commercialisation, etc.)
- **Note sur les engagements** du promoteur à :
- Proposer une offre conforme aux différentes pièces du dossier (cahier des charges de cessions de terrains et ses annexes, PLU, etc...)
  - Veiller à la qualité générale des constructions et des abords
  - Proposer un calendrier de réalisation (études, début travaux et livraison)
  - Proposer un plan de commercialisation
  - Engagement sur le prix de sortie (ou loyer) des cellules commerciales
- **Éléments comptables** (bilans et comptes d'exploitation) sur les 3 dernières années.

Le mandataire ou tout autre membre du groupement, ne doit pas avoir été frappé d'interdiction de gérer une entreprise ou toute autre structure commerciale dans les 5 ans à compter de la réponse à l'appel à projet.

Les éléments de réponse apportés par le candidat et évoqués ci-dessus, seront analysés par un comité de sélection, composé, entre autre, par le Directeur Général de l'EPFA, le Directeur de l'Aménagement Urbain, le Directeur Opérationnel, le Directeur de la commercialisation.

Le choix du promoteur / investisseur se fera sur la base des critères suivants non classés par ordre d'importance :

- Organisation et références du promoteur et des équipes de maîtrise d'œuvre
- Examen du programme proposé, natures des activités, prestations offertes notamment celles en lien avec la qualité environnementale
- Examen du projet : parti architecturale et paysagère
- Examen financier : rapport entre les prestations offertes, les prix de sortie des logements et la charge foncière proposée
- Proposition de calendrier.

La qualité du projet (programmatische, architecturale et urbaine), la diversité du projet et la qualité du plan de financement permettront aux membres du comité de sélection d'apprécier le dossier de candidature.

Une fois le candidat retenu, un compromis de vente sera alors signé entre les parties, au plus tard dans les 6 mois suivant l'accord, permettant de sécuriser l'opération.

Le compromis de vente stipulera au minimum les éléments suivants :

- Dépôt de garantie d'un montant de 10% du montant de la vente
- Solde à verser au moment de la signature de l'acte de vente
- Dépôt du PC, au plus tard 6 mois après signature du compromis de vente
- Signature de l'acte de vente, sous condition :
  - o Obtention du permis de construire purgé du recours des tiers
  - o Obtention des financements
  - o Commercialisation de 50% des cellules
- Clause de substitution possible
- Démarrage des travaux, au plus tard 6 mois après signature de l'acte de vente
- Séquestre de 5% du montant de la vente, pour dégradations éventuelles sur les aménagements publics, à déposer au moment de la signature de l'acte de vente, avec restitution à la fin des travaux.

Ces conditions, pourront être amendées par l'acquéreur, après validation du vendeur.

A différents stades du projet (Esquisse, AVP, PC...), le preneur devra présenter ses éléments à l'EPFA pour avis et modification.

Le projet de PC sera quant à lui soumis à validation de l'EPFA, avant dépôt en Mairie.

## V. RETRAIT ET DEPÔT DES DOSSIERS

Le présent dossier est à consulter sur le site internet de l'EPFA Guyane.

Les dossiers de candidature sont à remettre, complets, avant la date du 20/11/2020.

- soit par voie postale à l'adresse suivante :

Dossier de candidature à l'appel à projet  
Lot 01 ECOQUARTIER REMIRE MONTJOLY  
APPEL A PROJET  
A l'attention de M. LE DIRECTEUR GENERAL  
EPFA Guyane  
La Fabrique Amazonienne  
14, Esplanade de la Cité d'Affaire  
CS 30059  
97357 MATOURY CEDEX

- soit par voie électronique, à l'adresse suivante :

[contact@epfag.fr](mailto:contact@epfag.fr)

En cas de question au cours du processus de sélection, le candidat pourra contacter :  
commercialisation@epfag.fr

Tout dossier remis hors délai, ne sera pas traité.