

COMMERCIALISATION DE LA ZAC MARGOT APPEL A MANIFESTATION D'INTERET



PRINCIPES GÉNÉRAUX

DE L'OIN DE GUYANE

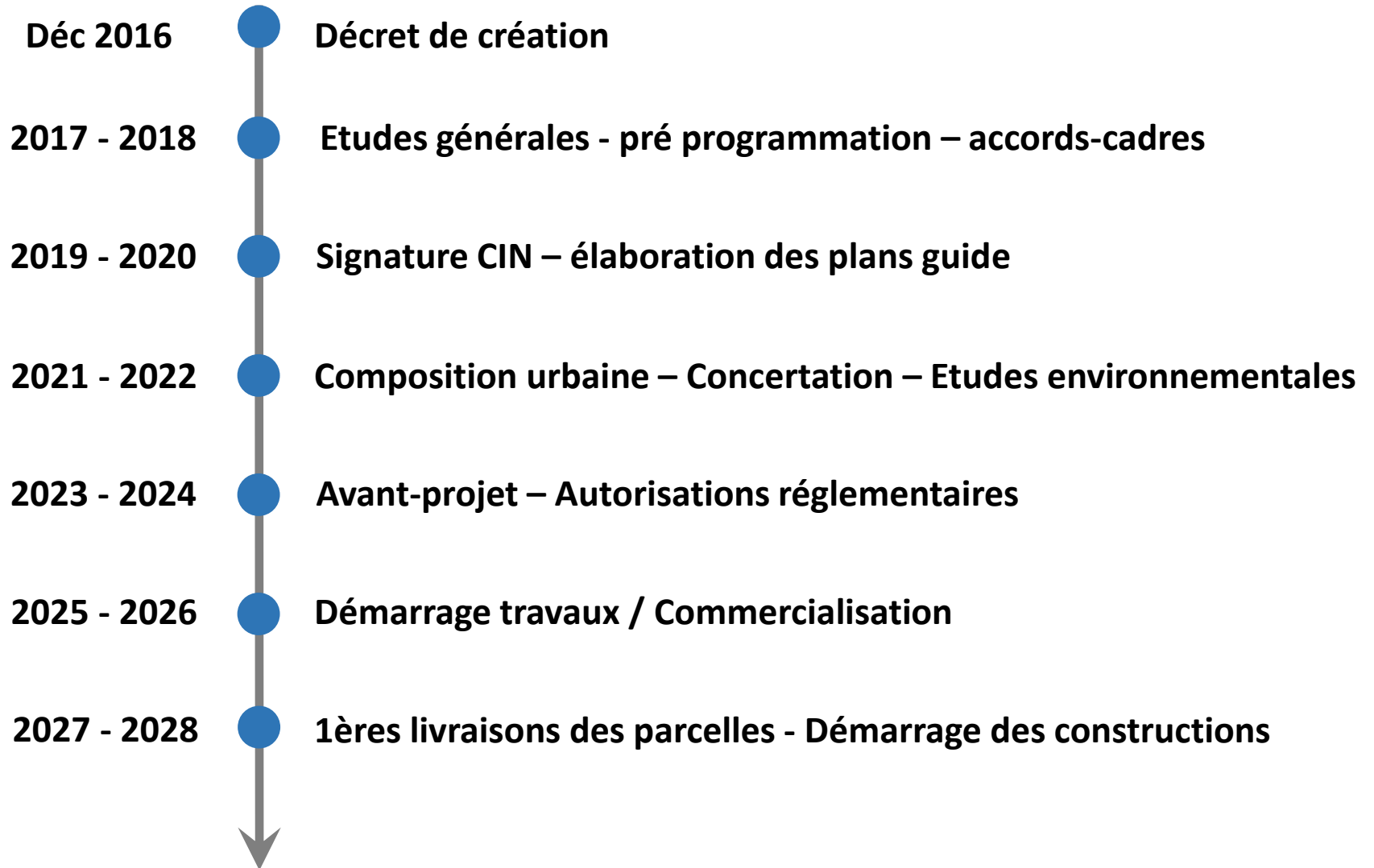


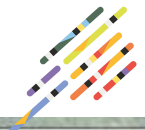
RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES DE L'OIN

- **24 périmètres en Guyane - 5700 ha, dont 1000 ha sur Saint Laurent du Maroni**
- **Objectifs généraux du projet :**
 - Répondre aux besoins en logement de la population en croissance
 - Créer de nouveaux quartiers équipés, insérés au tissu urbain existant,
 - Promouvoir une complémentarité dans la programmation (équipements, activité)
 - S'inscrire dans la construction des villes équatoriales durables.
- **Une équipe partenariale**
 - ETAT, CTG, EPCI et Communes,
 - EPFA Guyane en charge de l'aménagement du foncier,
 - DGTM en charge de la coordination des services de l'Etat,
 - Une collaboration associant de manière consultative, les chambres consulaires, bailleurs, promoteurs, les associations locales
- **Des outils de gouvernance :**
 - Le Contrat d'Intérêt National (et ses avenants)
 - Le Comité des Projets de l'OIN



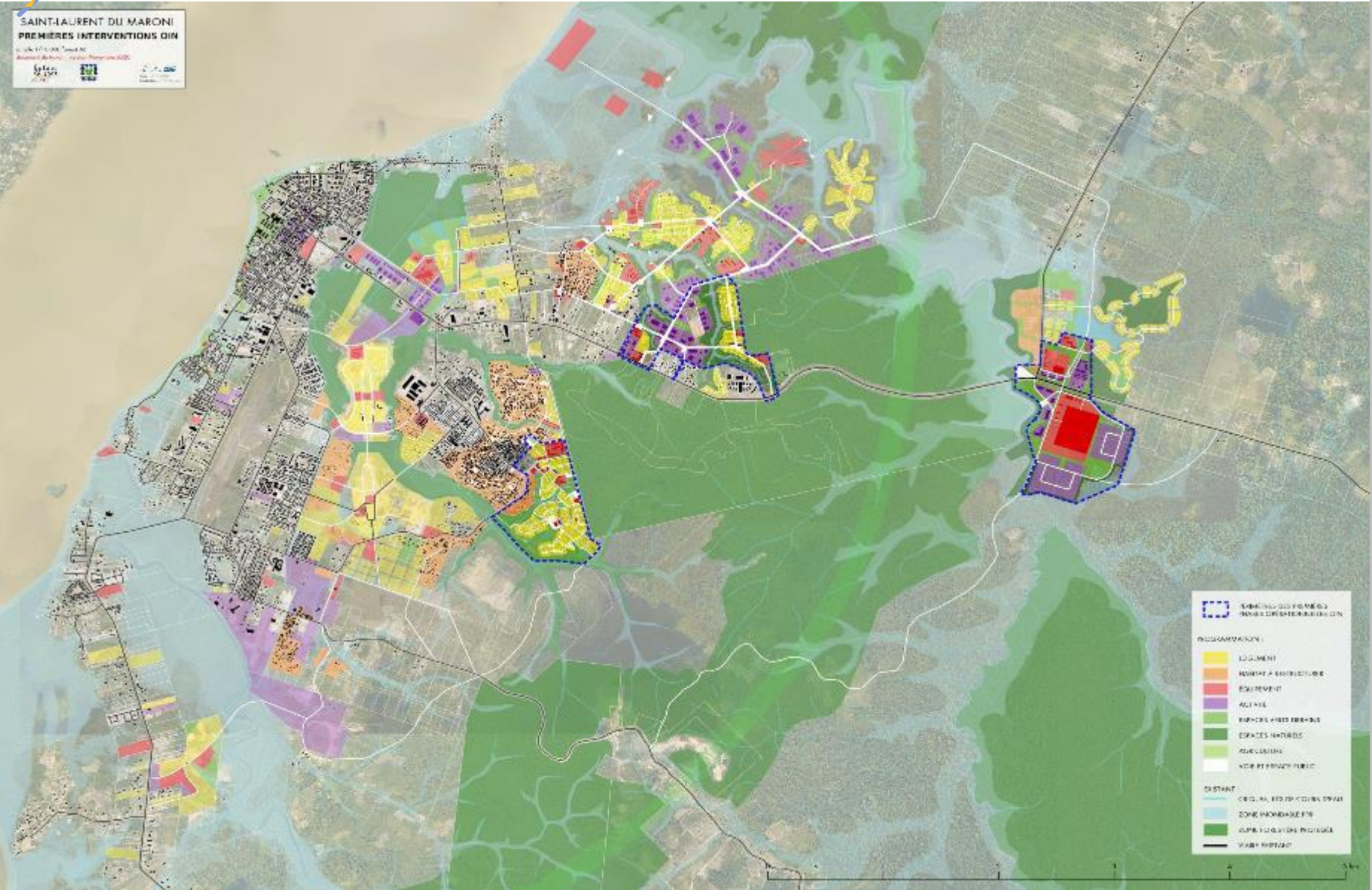
OIN – PLANNING PRÉVISIONNEL GENERAL





LES 1ERES OPERATIONS LANCEES EN 2021

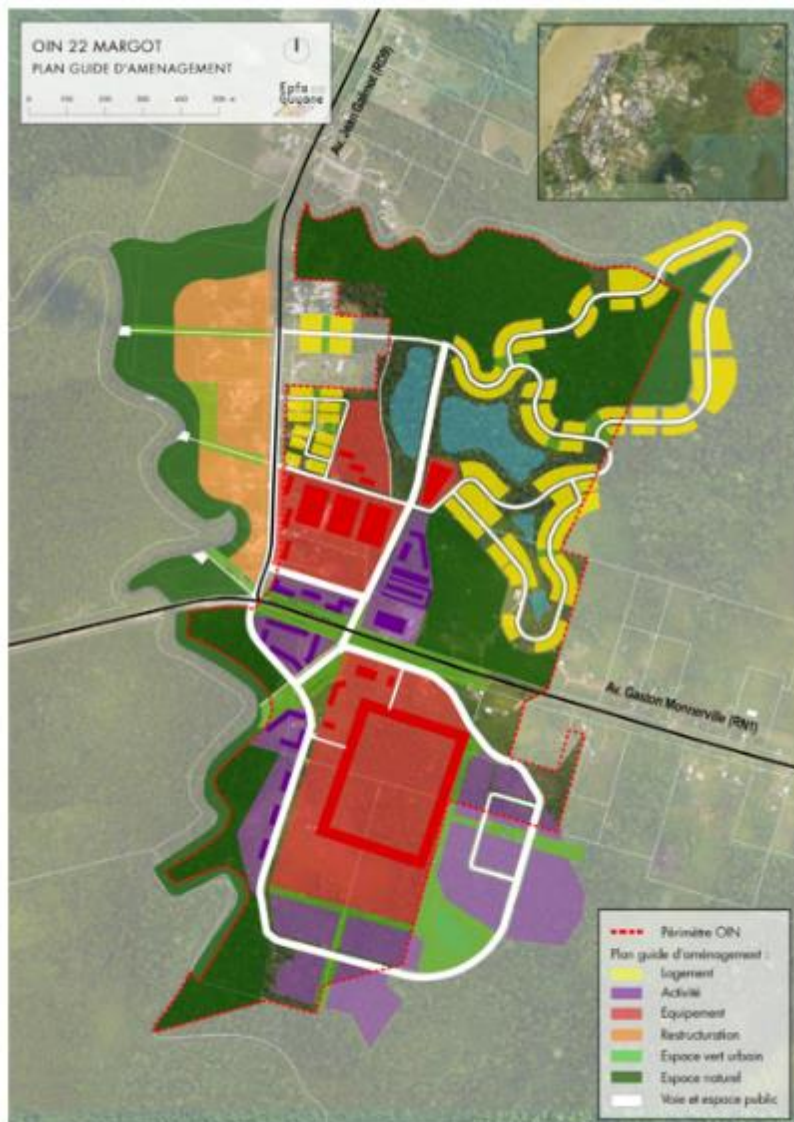
SAINT-LAURENT DU MARONI
PREMIERES INTERVENTIONS OIN
10/04/2021 - 10h00
Bureau de l'Urbanisme - 1 rue de la République 97300
Epfa Guyane
Mairie de Saint-Laurent du Maroni



OIN 22 - MARGOT

Extrait Délibération CA EPFAG du 26/11/2020

- **Répondre aux besoins du territoire**
en termes d'activités économiques, d'équipements publics et logements ;
- **Qualifier l'entrée de l'agglomération**
en proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais ;
- **Apporter des solutions d'implantation aux activités d'intérêt général nécessaires et non présentes localement ;**
- **Offrir des espaces publics de qualité**
préservant et valorisant la richesse naturelle et paysagère du secteur : valoriser les accroches physiques avec la Crique Margot et le Domaine Forestier Permanent de la forêt des Malgaches ;
- Optimiser la **gestion des ressources naturelle** ;
- S'inscrire dans un **processus de concertation et de gouvernance partagée** ;
- Inscrire les opérations dans une **démarche de qualité environnementale durable**.



Objectifs de programmation (CIN)

450 logements neufs

Typologie

20% de locatifs sociaux
40 % d'accèsion sociale
40 % de lots libres

Formes urbaines

70 % individuels
30% mitoyens

50 logements existants
en **acquisition-amélioration**

Activité et services

Tertiaire et commercial - 12 000 m²
Hôtellerie d'affaires – 4 000 m²
Artisanat et petit entreposage – 6 000m²
Industrie et production - 16 ha

Équipements et services

Cité du Ministère de la Justice - 25 ha
1 groupes scolaire 20 classes - 2,5ha
Un équipement public de rayonnement étendu -
3,5ha
Un ouvrage d'épuration - 1,5ha



Programmation

-  Activité
-  Bureaux et Commerces
-  Cité-jardins
-  Culturel/Ét.É
-  Équipements publics
-  Zones Indéfinissables



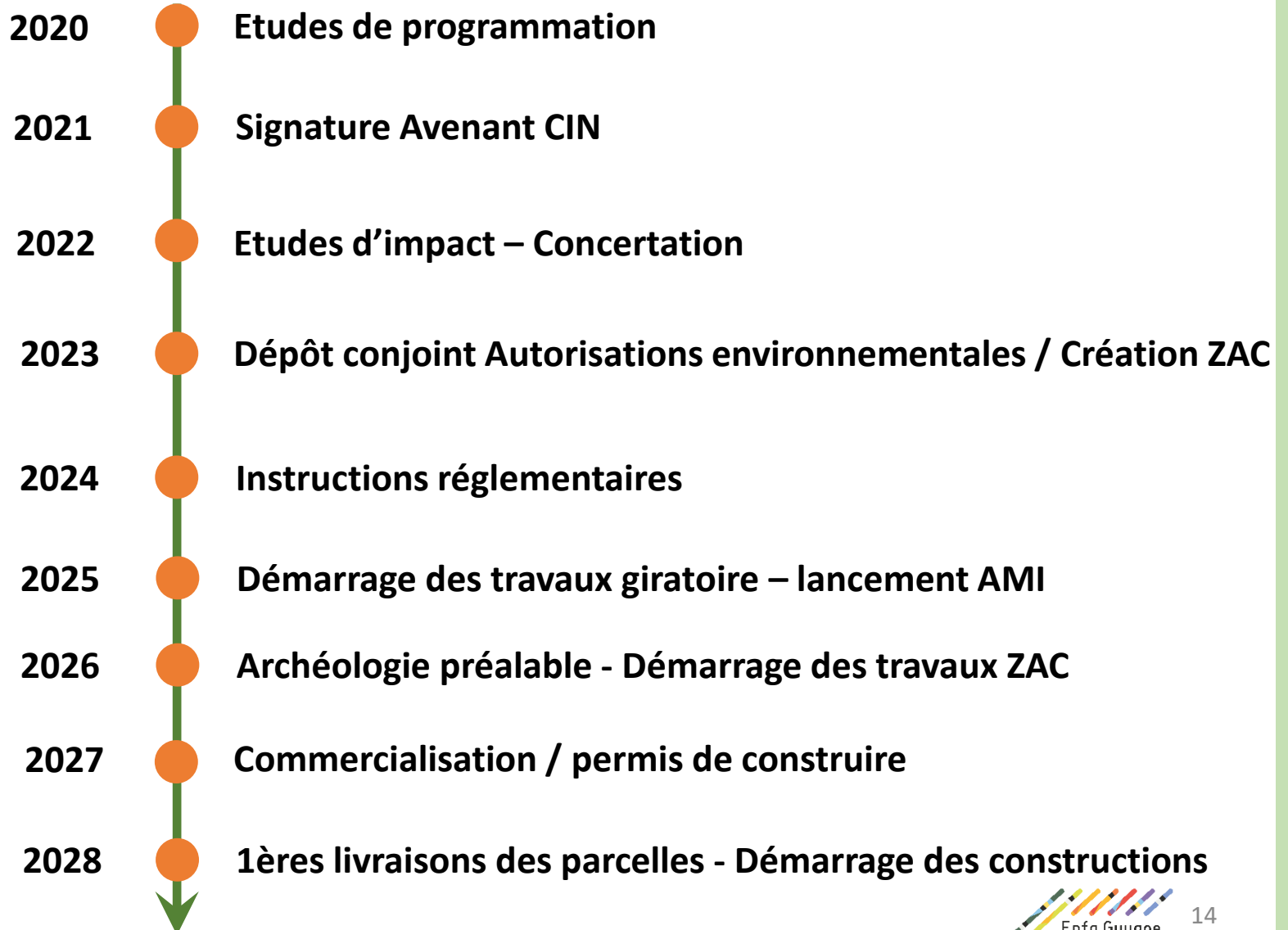


RN1 vers SLM



(illustration)





DEPENSES	Montant total
ACQUISITIONS FONCIERS AMENAGEMENT	2 847 000 €
ETUDES OPPORTUNITE, FAISABILITE ET CREATION DE ZAC	715 806 €
ETUDES DE REALISATION DE ZAC ET MOE (jusqu'à phase AVP)	2 052 959 €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT PRIMAIRES (éligibles)	52 507 715 €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT SECONDAIRES (éligibles)	16 219 204 €
AUTRES TRAVAUX D'AMENAGEMENT VRD 1	8 958 275 €
CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATION	948 000 €
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1 392 228 €
AUTRES DEPENSES	4 721 707 €
FRAIS DE GESTION AVANT CLOTURE DE L'OPERATION	693 618 €
AUTRES CHARGES INDIRECTES : FRAIS DE STRUCTURE	5 970 923 €

Montant total des dépenses

97 027 436 €

RECETTES	Montant total
FONCIER VALORISE	46 407 616 €
SUBVENTIONS	43 895 799 €
PARTICIPATIONS	6 724 021 €

Montant total des recettes

97 027 436 €

Résultat

0 €

**Convention cadre
approuvée en 2023
pour 42,8 M€ de FRAFU**

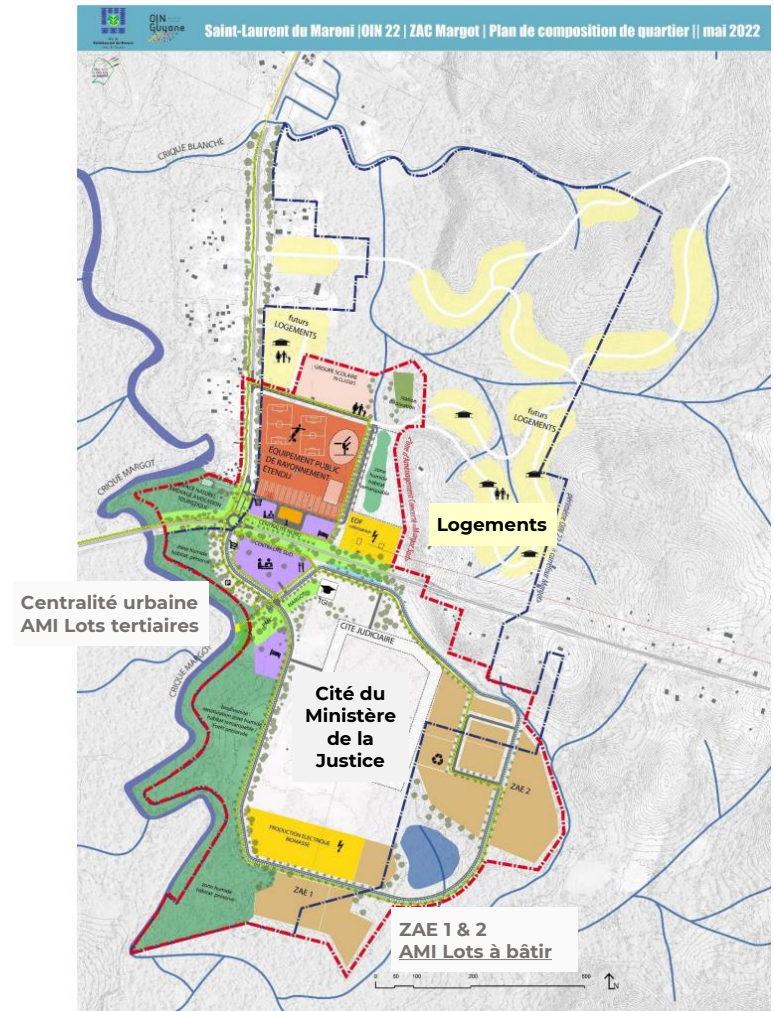
**11,8 M€ mobilisés en 2023
pour T1 et T2**

**5,1 M€ mobilisés en 2025
pour T3**

AMI

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

1. **Identifier des prospects** (entreprises, investisseurs) ayant la capacité de développer des projets économiques au sein de la future ZAC Margot
2. **Stabiliser le découpage des futurs lots**, en recherchant la meilleure optimisation possible, dans un contexte de rareté du foncier
3. **Signer des promesses de vente** avec les futurs lauréats, d'ici fin 2026.





❖ **Informations et dossier téléchargeable sur le site de l'EPFA Guyane :**

<https://www.epfag.fr/actualites/appel-a-manifestation-dinteret-zac-margot-a-saint-laurent-du-maroni/>

❖ **les candidats pourront librement choisir de se présenter seul ou de constituer des groupements thématiques en fonction du modèle économique et les spécificités techniques de leur projet.**

❖ **Les groupements retenus seront invités à travailler avec l'EPFAG, sa Maîtrise d'œuvre urbaine (SEURA ARCHITECTES) et les collectivités partenaires** pour :

- Affiner le plan de composition de la ZAC dans le cadre d'ateliers de travail,
- Stabiliser des propositions de découpage foncier et de spatialisation des activités (regroupement et mutualisation sur la base des besoins exprimés et des premiers projets d'implantation),
- Coconstruire les conditions d'implantation à terme des entreprises lauréates.
La CCOG proposera un appui et un accompagnement aux porteurs de projets, pour les aider à finaliser leur proposition et, le cas échéant, leur structuration en groupements.

❖ **Les lauréats auront ensuite la possibilité de signer avec l'EPFAG des promesses de vente fin 2026.**

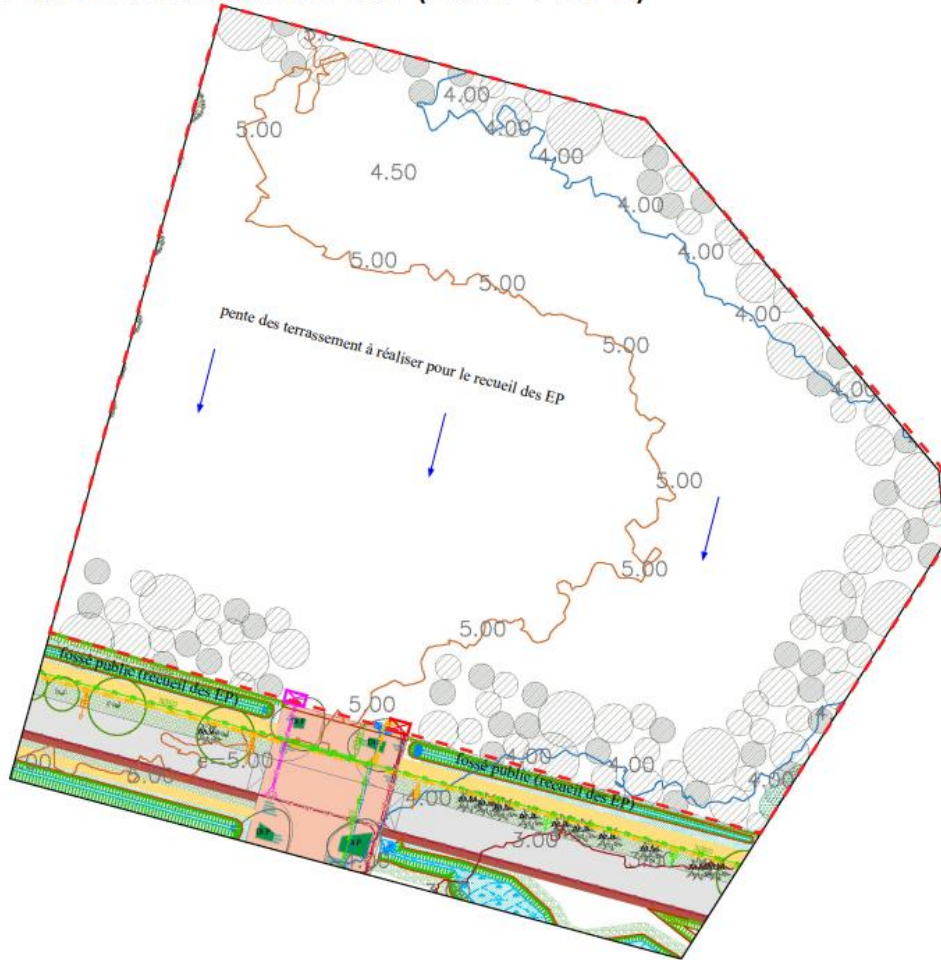
ZAE 1 & 2 – FONCIER À BÂTIR

Surface totale de foncier économique à bâtir	12 ha
Typologies d'activité autorisées	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie, artisanat, logistique, ... ! Activités représentant un danger pouvant nécessiter une évacuation du centre pénitentiaire ! Non-autorisé : stockage de matières explosives (carburant, ...)
Charge foncière envisagée	120€ CF / m ² de terrain aménagé
Livraison du foncier viabilisé	A partir de fin 2027
Caractéristiques foncières	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Foncier libéré de toutes servitudes ✓ Amenée des réseaux d'eau et d'électricité à la parcelle ✓ Desserte de la parcelle ! A charge du propriétaire : assainissement des eaux usées, terrassement et aménagement interne de la parcelle
Allotissement envisagé	<ul style="list-style-type: none"> ✓ De 5 000 m² à 20 000 m² de terrain ✓ Maximum 15 lots

















CENTRALITE URBAINE – LOTS TERTIAIRES

Surface totale d'immobilier tertiaire	4,7 ha
Typologies d'activité autorisées	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Services et commerces ✓ Bureaux ✓ Hôtellerie
Charge foncière envisagée	350€ / m ² de surface de plancher
Livraison du foncier viabilisé	A partir de fin 2028
Caractéristiques immobilières	Dans le respect du PLU en vigueur
Allotissement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ De 2 000 à 10 000 m² ✓ Maximum 10 lots

AMÉNAGEMENT DU LOT (ZAE1 - AS1-2)



LEGENDE DES RESEAUX PROJETES :

- Réseau BT projeté
- Réseau HTA projeté
- Réseau HTA en option
- Réseau EPU projeté
- Réseau Fibre Télécom projeté
-  Poste de transformation HT ENEDIS
-  Poste de secteur
-  Poste privé HT (Option)
-  Branchement parcelle BT 2045
-  Armoire de commande éclairage
-  Chambre de tirage L1T
-  Chambre de tirage L2T
-  Chambre de tirage L3T
-  Type 01 hauteur 6m retour 4m
-  Type 02 hauteur 8m
-  Type 03 hauteur 7m retour 4m
-  Type 03 hauteur 7m
-  Type 04 hauteur 6m retour 4m
-  Type 04 hauteur 6m
-  Type 05 hauteur 5m
-  Type 06 hauteur 8m sur giratoire

SLN_CARREFOUR MARGOT	PRO	15.07.2025	ind. 0
----------------------	-----	------------	--------

Fiche de lot type

SEURA ARCHITECTES, 2025

SIMULATION D'IMPLANTATION D'UNE CENTRALE À BÉTON (LOT ZAE1 - AS1-2)



Exemple d'esquisse programmatique (implantation, volume, organisation fonctionnelle)

SEURA ARCHITECTES, 2025

❑ **Une présentation de l'Entreprise / du porteur de projet et de ses activités.**

Des références sur d'autres projets similaires (3 maximum), seront appréciées mais ne sont pas obligatoires ;

❑ **Les pièces administratives suivantes :**

- Pièce d'identité du représentant légal,
- Extrait Kbis datant de moins de trois mois du porteur de projet,
- Les statuts de la Société du candidat,
- En cas de groupement, les pièces sont à joindre pour l'ensemble des membres.

❑ **Un prévisionnel économique :**

- Des éléments de description du business-modèle permettant d'apprécier les principaux postes de dépenses et de recettes,
- 1ère approche de plan de financement?

❑ **Une note présentant le projet proposé :**

- Description du programme avec un argumentaire mettant en avant la qualité du projet en matière de complémentarité et de synergies avec le contexte économique de l'Ouest Guyanais et la réponse aux besoins des usagers locaux (citoyens, acteurs locaux, entreprises, etc)
- Des visuels du futur projet ou des images issues de projets similaires
- Plan-programme détaillant les surfaces (emprise foncière, emprise des bâtiments, parking, espace de circulation, ...), les volumes (gabarit et hauteur des bâtiments) et l'organisation fonctionnelle projetée (circulation et giration),
- 1ère estimation des besoins énergétiques,
- Planning prévisionnel de réalisation,
- Estimation du nombre d'emplois créé et/ou transféré.

Important :

! L'attention des candidats est attirée sur le fait que les dossiers devront être suffisamment détaillés pour permettre d'étudier les dossiers.

Calendrier modifié suite à la réunion
Télécharger le nouveau dossier
Sur le site EPFAG

	CALENDRIER	DOCUMENTS À FOURNIR
PHASE 1 Manifester son intérêt	Avant le 26 février 2026 18h00	<input type="checkbox"/> Dossier de candidature (cf. p.7)
PHASE 2 Analyser les offres des candidats et désigner les lauréats	Mars-Avril 2026 : Analyse et avis par la commission technique, proposition de spatialisation et de regroupement Mai 2026 : Jury de sélection	<input type="checkbox"/> Possibilité de transmettre des pièces complémentaires, sur demande de la commission technique
PHASE 3 Réaliser des ateliers de travail avec les lauréats et la Maîtrise d'Œuvre urbaine	Juin – Juillet 2026	<input type="checkbox"/> Possibilité de mettre à jour certains éléments du dossier sur la base d'une proposition de lot par l'EPFAG et ses partenaires
PHASE 4 Stabiliser les projets des lauréats et signer une promesse de vente pour l'acquisition du foncier	Août - Décembre 2026	<input type="checkbox"/> Dossier de candidature actualisé (contenu à préciser par un additif au règlement)

Composition de la commission technique

- ❖ EPFAG
- ❖ CTG
- ❖ CCOG
- ❖ Ville
- ❖ DGTM
- ❖ MOE SEURA Architectes
- ❖ AMO Grand Paris Aménagement
- ❖ Ajout de la CCI et de la CMA Ouest Guyane suite à la réunion

Composition Jury

- ❖ EPFAG
- ❖ CTG
- ❖ CCOG
- ❖ Ville

CRITÈRES :**- Qualité du projet (50%)**

- **Complémentarité et Synergies** : Proposer une offre d'activité nécessaire, non-présente dans l'Ouest Guyanais ou nécessitant une relocalisation. Capacité des projets à renforcer un écosystème local et à créer des groupements thématiques
- **Utilité publique** : Répondre aux besoins des citoyens, des acteurs locaux et des entrepreneurs
- **Densité d'emplois** : Maintenir et créer des emplois à l'échelle de la commune
- **Qualité de l'aménagement** : Proposer un aménagement fonctionnel, dense, porteur d'une image architecturale qualitative et d'une empreinte environnementale réduite

- Faisabilité économique (50%) :

- **Solidité financière** du porteur de projet ou du groupement
- **Cohérence et crédibilité du modèle économique** (montant chiffré des investissements projetés, équilibre financier et rentabilité du projet, montant de la charge foncière)

Renseignements complémentaires :

questions d'ordre administratif ou technique à poser à l'adresse suivante amizacmargot@epfag.fr, jusqu'à 15 jours avant la clôture des candidatures, soit le ~~11 février 2026~~ à 18h00.

Modifié au 31 mars 2026 suite à la réunion

Visite du site :

Les candidats pourront effectuer une visite groupée du site (à une date qui sera fixée par l'EPFAG) en s'inscrivant avant le ~~31 janvier 2026~~ 18h00 via l'adresse mail amizacmargot@epfag.fr.

Modifié au 06 mars 2026 suite à la réunion

Clôture des candidatures :

Les candidats devront manifester leur intérêt en retournant le dossier de candidature complet **avant le ~~26 février 2026~~ 18h00**, à l'adresse suivante amizacmargot@epfag.fr.

Modifié au 15 avril 2026 suite à la réunion

Clause de confidentialité

Les informations fournies par les candidats dans leur réponse au présent AM'EPFAG seront conservées confidentiellement, à l'égard de tout tiers.

MERCI POUR VOTRE ÉCOUTE

Direction de l'Aménagement - urbain@epfag.fr

La Fabrique Amazonienne

14, Esplanade de la cité d'affaire

CS 30059, 97357 MATOURY CEDEX

0594 38 77 00

www.epfag.fr

@Epfaguyane

