



VILLE DE BASSE-TERRE

Avis d'appel à manifestation d'intérêt concernant la cession du parking « Horizon Caraïbes »

Date limite de remise des candidatures :
Lundi 24 avril 2023 à 12h00

PREAMBULE – CONTEXTE

Le 9 avril 2013, la commune de Basse-Terre a approuvé le lancement d'un marché de conception-réalisation ayant pour objet la construction de deux parkings en superstructures dont un sur l'ancien parking de la gare routière (le parking Horizon).



Durant la construction du parking Horizon, la commune de Basse-Terre a lancé une procédure de passation visant à la conclusion d'une Délégation de service public (« DSP ») d'une durée de cinq ans à compter du 1er avril 2016 portant sur la gestion des services publics du stationnement payant sur voirie et du stationnement payant hors voirie de l'ensemble de la commune, et intégrant ainsi le parking Horizon.

Depuis 2021 et l'expiration du contrat de DSP, la commune a repris en régie l'exploitation du parking Horizon.

L'exploitation du parking Horizon est actuellement déficitaire et ne permet pas de rentabiliser l'investissement initial.

La commune de Basse-Terre envisage donc différentes solutions, à savoir, la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public avec un tiers ou la conclusion d'un acte de cession (après désaffectation et déclassement de la parcelle) aux fins de valoriser l'investissement réalisé.

Dans ce cadre, le présent Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) a pour objet de faire connaître aux opérateurs l'intention de la commune de Basse-Terre de céder le parking Horizon Caraïbes, après désaffectation et déclassement, en cas de proposition financière intéressante, qui ne pourra être inférieure au montant du capital restant dû en date de la signature de l'acte (pour information 8 123 662,92 € au 01/04/2023).

ARTICLE 1^{er} - DENOMINATION ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE ET DU RESPONSABLE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Propriétaire : Commune de Basse-Terre
Siège : Cours Nolivos, 97100 Basse-Terre
Représentée par : le Maire, André ATALLAH

Contacts :

Service Marchés Publics : servicemarches@ville-basseterre.fr
Cellule Action Cœur de Ville, Madame BOSC : a.bosc@ville-basseterre.fr
COROM, M. LABORIE : s.laborie@ville-basseterre.fr

Toute question relative à la consultation sera adressée par email aux adresses susvisées.

ARTICLE 2 - OBJET DE LA PUBLICITE

Le présent avis de publicité a pour objet de porter à la connaissance du public l'appel à manifestation d'intérêt de la commune de Basse-Terre qui envisage la cession du bien immobilier sur lequel est implanté le parking « Horizon Caraïbes ».

La consultation sera organisée en deux phases :

- Une phase n°1 : à l'issue de laquelle les opérateurs intéressés pour l'acquisition de la parcelle décrite à l'article 3 du présent AMI devront déposer une candidature dans les conditions prévues au présent AMI.
- Une phase n°2 : les candidats qui déposeront une candidature recevable seront admis à présenter une proposition argumentée à la commune contenant une offre d'achat dans le cadre d'une procédure restreinte.

Il est ici précisé que le bâtiment relève à ce jour du domaine public et qu'il sera éventuellement déclassé et désaffecté si la commune de Basse-Terre décidait de céder le bien immobilier, et qu'en parallèle, une procédure relative à la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels portant sur le même bien a été lancée (l'une des deux procédures sera déclarée sans suite après analyse).

La présente procédure n'est pas imposée par les textes en vigueur et est librement organisée par la commune afin de céder la parcelle considérée au candidat ayant déposé la meilleure proposition au regard de critères qui seront portés à connaissance des candidats ultérieurement.

ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA CESSION

La parcelle dont il est envisagé la cession est la parcelle cadastrée AM n°610 située sur le territoire de la commune de Basse-Terre :



Les caractéristiques de cette parcelle sont les suivantes :

- Adresse : Boulevard du Général de Gaulle – 97100 Basse-Terre.
- Superficie de la parcelle : 3.352 mètres carrés ;
- Zonage PLU : Zone UX

La parcelle est composée :

- D'un parking, le parking Horizon Caraïbes, ouvrage composé de trois niveaux (RDC, R+1, R+2), d'une superficie totale de 12 197,91 mètres carrés, soit 4335,75 m² RDC / 3931,08 m² par étage, le R+2 étant une terrasse).
- De voies de circulations de 220 mètres linéaires ;
- D'espaces verts d'une superficie de 660 mètres carrés.

ARTICLE 4 – EXIGENCES MINIMALES

Le projet qui sera présenté par le candidat admis à présenter une proposition devra respecter les exigences minimales suivantes :

- Conserver une vocation commerciale et/ou touristique dans le cadre du projet venant remplacer le parking Horizon, à l'exclusion de toute vocation d'habitation.
- Conserver une vocation accessoire de parking (maintenir une surface minimale de parking à déterminer par le candidat au regard de son projet).

Par ailleurs, il est précisé que la commune de Basse-Terre n'acceptera aucune proposition inférieure au montant du capital restant dû en date de la signature de l'acte (pour information 8 123 662,92 € au 01/04/2023), étant précisé que l'avis des services de l'Etat n'a pas encore été obtenu à ce jour.

Le candidat s'engagera en outre à acquitter, à la date de signature de l'acte de cession, toutes taxes et impôts (notamment fonciers), tous frais se rapportant à la vente, ainsi que les émoluments du notaire et les éventuels honoraires de ses conseils.

Ces exigences minimales doivent être intégrées par les candidats dès leur candidature dès lors que ces exigences minimales constitueront des conditions de recevabilité des propositions remises par les candidats admis à présenter une proposition. Les candidats s'engageront ainsi dans leur dossier de candidature à respecter ces conditions. En dehors de celles-ci, qui seront intégrées à l'acte de vente, les candidats restent libres de présenter le projet souhaité sur les emprises cédées, qui ne répond pas à un besoin de la collectivité souhaitant céder l'équipement et se désintéresser de la gestion du parking en cas de cession de ce dernier.

En outre, le futur acquéreur devra s'engager à réaliser le projet conformément à la proposition qu'il aura déposée dans le cadre de la phase n°2.

ARTICLE 5 – DEROULEMENT DE LA PHASE N°1 DE LA CONSULTATION – PHASE CANDIDATURE

Article 5.1. Visite des lieux

Les candidats potentiels peuvent, avant le dépôt de leur candidature, et s'ils en font la demande, procéder à une visite du parking Horizon Caraïbes et plus généralement de la parcelle, en présence de représentants de la commune de Basse-Terre.

Les demandes de visite devront être adressées, par voie électronique, à l'adresse suivante : e.prince@ville-basseterre.fr – Téléphone : 0690 90 71 80

L'objet du mail sera le suivant : « AMI – Cession Parking Horizon Caraïbes ».

Lors de la visite, un Procès-verbal de visite sera dressé indiquant à minima l'identité des personnes présentes, et l'entité qu'elles représentent, la date et les heures de début et de fin de la visite.

Article 5.2. Date et heure limite de remise des candidatures

Les candidatures doivent être déposées **au plus tard le lundi 24 avril 2023 à 12 heures 00** (heure Basse-Terre).

Les personnes intéressées devront transmettre leur manifestation d'intérêt aux points de contact susvisés (adresses email), avec la mention en objet : « AMI – Cession du parking Horizon Caraïbes » et sur la plateforme sécurisée de la ville : www.marches-securises.fr.

Les fichiers devront être transmis dans des formats largement disponibles. La signature électronique des documents n'est pas exigée dans le cadre de cette consultation. Les frais d'accès au réseau et de recours à la signature électronique sont à la charge des candidats.

Toute candidature qui arriverait postérieurement à la date et à l'horaire susvisés sera automatiquement rejetée.

Les candidatures sont transmises en une seule fois. Si plusieurs candidatures sont successivement transmises par un même candidat, seule la dernière candidature reçue dans les délais sera ouverte par la commune de Basse-Terre.

Article 5.3. Documents à fournir par les candidats

En réponse à la présente consultation, et avant la date limite susvisée, il est demandé aux candidats de produire, au sein de leur dossier de candidature, les éléments suivants :

- Une lettre de candidature signée par une personne dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer pour le candidat ou les membres du groupement, ainsi que, le cas échéant, l'habilitation du mandataire par ses cotraitants. Pour les personnes physiques spécifiquement, une lettre de candidature datée et signée accompagnée d'une pièce d'identité, et d'un curriculum vitae comprenant nom, prénom, adresse, téléphone, mail, diplômes, expériences professionnelles.

- Un extrait KBIS de moins de trois mois ou tout équivalent (faisant apparaître la dénomination, le capital et le siège social, et les coordonnées du candidat incluant son adresse électronique) ;
- Le nom du ou des dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer ;
- Les statuts à jour de la société ou de l'association ;
- Les trois derniers bilans et trois derniers comptes de résultat de la société ou de l'association disponibles en fonction de la date de création de l'entité ;
- Une déclaration sur l'honneur que :
 - Le candidat n'est pas en situation de liquidation, ou de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité. Le cas échéant, la copie du ou des jugements si le candidat se trouve en situation de redressement judiciaire (pour les personnes morales) ;
 - Le candidat ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à une procédure de marché public ou de concession ;
 - Le candidat est à jour de ses déclarations sociales et fiscales.
- Une présentation (générale et à parfaire à ce stade), du projet du candidat, dans le respect des exigences du présent AMI, du coût global estimé du projet de construction sur la parcelle acquise, et de ses modalités de financement, si connus à date (incluant le coût d'acquisition du parking)
- Tout élément complémentaire que le candidat intéressé jugerait pertinent pour éclairer et compléter sa proposition.

Les documents transmis par les candidats seront tous intégralement rédigés en langue française, ou à défaut, accompagnés d'une traduction en langue française effectuée par un traducteur assermenté.

Tous les documents seront signés par la (ou les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat.

Si l'offre retenue est présentée par un groupement, la signature du contrat de cession interviendra entre le mandataire du groupement solidaire ou conjoint et la commune.

Article 5.4. Analyse des candidatures

En cas d'incomplétude du dossier, la candidature du candidat pourra, soit être rejetée, soit faire l'objet d'une procédure de régularisation.

Si à l'issue de la demande de régularisation l'irrégularité persiste, la candidature sera rejetée.

En outre, la candidature sera rejetée si les documents transmis sont incomplets ou s'ils laissent apparaître que le candidat ne sera manifestement pas en mesure d'acquiescer la parcelle concernée et/ou de réaliser un projet conforme aux exigences du présent AMI, au regard de l'ensemble des conditions qu'il contient.

ARTICLE 6 – DEROULEMENT DE LA PHASE N°2 DE LA CONSULTATION – PHASE PROPOSITION

Seuls les candidats acceptés à l'issue de la phase n°1 seront admis à participer à la phase n°2.

Une procédure restreinte sera alors organisée entre les candidats admis à présenter une proposition d'acquisition de la parcelle objet du présent AMI.

Les candidats admis à présenter une proposition recevront une invitation à présenter une proposition, ainsi que l'ensemble du dossier de consultation, par voie électronique.

La phase n°2 aura pour objet d'inviter les candidats admis à participer à :

- Faire une proposition financière d'acquisition de la parcelle, dont le montant proposé ne pourra être inférieur aux exigences décrites à l'article 4 ;
- Proposer un projet détaillé sur l'emprise cédée dans le respect des exigences décrites à l'article 4.

La meilleure offre sera désignée au regard de critères d'attribution préalablement présentés aux candidats dans le dossier de consultation de la phase n°2.

ARTICLE 7 – RENONCEMENT A LA CESSION PAR LA COMMUNE

Il est d'ores et déjà précisé que la commune de Basse-Terre se réserve le droit de renoncer à tout moment à la cession de la parcelle, et ce malgré la réception d'éventuelles candidatures.

En cas de renoncement par la commune impliquant une déclaration sans suite de la présente procédure, aucune indemnité ne pourra être réclamée par les candidats.

ARTICLE 8 – VOIES DE RECOURS

Tout litige relatif au déroulement du présent AMI ressortira de la compétence du tribunal administratif de Guadeloupe, aux coordonnées suivants :

34, chemin des Bougainvilliers, Cité Guillard / 97100 Basse-Terre, Guadeloupe
Téléphone : 05 90 38 49 00 / Télécopie : 05 90 81 96 70
Courriel : greffe.ta-basse-terre@juradm

ARTICLE 9 – ANNEXES

- Extrait du plan cadastral du parking Horizon Caraïbes : disponible sur demande auprès des points de contact susvisés.