



DIRECTION GENERALE EQUIPEMENTS ET MOBILITES
POLE DEVELOPPEMENT ET QUALITE DES BATIMENTS
DEPARTEMENT IMMOBILIER ET ACTION FONCIERE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES RELATIVES A L'AERONAUTIQUE SUR LE DOMAINE PUBLIC DE L'AERODROME DE SAINT-LAURENT-DU-MARONI

I – CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

La Collectivité Territoriale de Guyane (CTG) est propriétaire de l'aérodrome de Saint-Laurent-du-Maroni sis route Saint-Maurice Nord, qui a été construit sur le terrain cadastré AI 1950 d'une superficie totale de 62 ha 70 a 93 ca (cf. annexe 1).

L'aérodrome se situe sur une partie de ce terrain et se compose :

- D'une piste ;
- De plusieurs hangars dont un vétuste ;
- D'une aérogare ;
- D'emprises disponibles.

Les emprises objet du présent AMI, ne sont pas aménagées ni viabilisées.

Elles se situent en zone UF dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Laurent-du-Maroni sur laquelle ne sont autorisées que les activités et installations liées au fonctionnement de l'aérodrome (cf. annexe 2).

II – MODALITES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

2.1 - OBJECTIFS DE L'AMI :

La CTG souhaiterait dynamiser l'aérodrome et valoriser le foncier libre de toute occupation par des activités en lien avec l'aéronautique, notamment de nouveaux opérateurs aéronautiques ainsi que d'autres activités connexes (stockage d'avions, maintenance d'avions, ...).

A cet effet, elle propose de mettre à disposition trois parcelles sises sur l'aérodrome, ci-après déclinées :

- Lot A d'une superficie de 2 000 m²
- Lot B d'une superficie de 2 000 m²
- Lot C d'une superficie de 2 000 m²

Ces emprises matérialisées sur le plan joint en annexe 3, pourront être modifiées selon le projet des candidats dans la limite maximale de 20% de la superficie initiale.

Les travaux de délimitation seront réalisés par la CTG, mais leurs coûts seront supportés par les attributaires des lots.

2.2 – REPONSES ACCEPTEES :

Afin de garantir une attribution équilibrée des parcelles, une même entreprise ou un même opérateur économique ne peut être attributaire que d'une seule parcelle, quel que soit le mode de présentation de sa candidature.

Chaque candidat ou groupement d'entreprises peut candidater à plusieurs (ou toutes) les parcelles, mais ne pourra remporter qu'un lot maximum, en cas d'offres concurrentes.

Dans cette hypothèse, le mode de dévolution de la parcelle sera basé sur l'ordre de classement des candidats par rapport à la numérotation des parcelles (1.A, 2.B, 3.C).

III – CALENDRIER ET PRESENTATION DES OFFRES

3.1 – CALENDRIER DE LA PROCEDURE :

- 09/04/2025 : Publication de l'Appel à Manifestation d'Intérêt
- 23/05/2025 : Date limite de remise des manifestations d'intérêt.

3.2 – LANGUE ET UNITE MONETAIRE OBLIGATOIRES :

- Unité monétaire : Euro
- Langue : française

IV – CADRE JURIDIQUE DE L'OCCUPATION

L'attribution du foncier nu et en l'état, interviendra dans le cadre d'une Convention d'Occupation Temporaire (COT) conférant des droits réels vu le montant des investissements.

2.1 - Durée :

La Convention d'Occupation Temporaire sera établie pour une durée qui sera fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi (*article L.2122-2 du CG3P*).

La durée maximale d'occupation sera de **trente (30) ans** et ne pourra pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

SIGNALE :

L'attention des candidats est attirée sur le fait que la convention, indépendamment de sa durée, prendra fin dès déplacement de l'aérodrome sur un autre site.

2.2 - Conditions financières :

En contrepartie de la délivrance de la présente autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels, le candidat devra s'acquitter du paiement d'une redevance qui comprend :

- Une part fixe d'un montant annuel de **2,00 € le m²** qui sera réactualisé ;
- Une part variable correspondant à 2 % du chiffre d'affaires annuel sur présentation d'un justificatif (bilan, liasses fiscales, ...).

Pour la première année de la convention, le montant de la redevance sera fixé au prorata des mois restant à courir, tout mois commencé étant dû.

IV – CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Chaque candidat produira, à l'appui de sa candidature, un dossier composé des éléments suivants :

1. **Le dossier de candidature joint, dûment complété, daté et signé.**
2. **Liste des pièces administratives :**
 - a. Un extrait Kbis datant de moins de trois mois du porteur de projet ou de l'équipe projet.
 - b. Les statuts de la Société du candidat et de ses partenaires.
 - c. Une attestation de régularité fiscale et sociale du porteur de projet et/ou de l'équipe projet.
 - d. Une attestation d'assurance Responsabilité Civile professionnelle du porteur de projet et/ou de l'équipe projet.
 - e. La copie des agréments aéronautiques du porteur de projet et de ses partenaires.
3. **Présentation détaillée du projet :**
 - a. Caractéristiques du projet ;
 - b. Impacts et contraintes règlementaires du projet par rapport aux servitudes aéronautiques ;
 - c. Opportunités de marché ;
 - d. Planning prévisionnel de réalisation ;
 - e. Matérialisation sur plan d'un accès distinct depuis la RD 53 à la parcelle sollicitée et jusqu'à la piste de l'aérodrome (portails et clôture à prévoir).
4. **Un business plan détaillé permettant d'apprécier :**
 - a. La projection financière à 3 ans (bilan et compte de résultats prévisionnels) ;
 - b. Le plan et les besoins de financement du projet ;
 - c. Les besoins de recrutement à 3 ans.
5. **La description des aménagements fonciers et immobiliers envisagés et projection sur la parcelle.**

L'attention des candidats est attirée sur le fait, qu'en cas de demandes multiples sur la même parcelle, le projet des candidats doit pouvoir être transposable sur l'une des autres parcelles.

A défaut de l'un des documents visés ci-dessus et sauf justification, le dossier sera considéré comme incomplet et ne pourra être analysé.

Le projet doit être en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme, les caractéristiques techniques de la piste et les normes de l'Aviation Civile.

L'avis préalable de la Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile (DSAC) – Antilles Guyane (AG) devra être joint.

V – MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES

5.1 – Dépôt des candidatures :

Les candidats intéressés doivent remettre leurs propositions avant la date limite mentionnée ci-dessus.

Leur dossier de candidature qui figure en annexe 4, devra comporter l'ensemble des pièces demandées au paragraphe 4 ci-dessus.

Les candidats ont l'obligation de recourir à une transmission électronique de leur dossier de candidature à l'adresse suivante : dir.immo@ctguyane.fr

5.2 – Renseignements complémentaires :

Les candidats peuvent poser toute question d'ordre administratif ou technique à la CTG à l'adresse suivante : dir.immo@ctguyane.fr

5.3 – Visite du site :

Les candidats peuvent effectuer une visite du site en contactant Monsieur Jean-Elie PANELLE (Chef Division gestion et maintenance du patrimoine territorial du Bas Maroni) à l'adresse suivante : jean-elie.panelle@ctguyane.fr

5.4 – Clôture de la publicité :

La manifestation d'intérêt concurrente et/ou toute autre demande complémentaire devra être adressée dans un délai maximum de **QUARANTE-CINQ JOURS** à compter de la publication de cet avis soit jusqu'au **23 mai 2025 à 12h00**.

VI – EXAMEN ET SELECTION DES CANDIDATURES

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation, pour évaluer la pertinence de leur projet au regard des caractéristiques de l'aérodrome et des surfaces considérées, ainsi que de leur impact sur l'environnement économique de l'aérodrome.

L'autorisation d'occupation sera attribuée avec toutes les garanties de transparence et d'impartialité. Les critères retenus pour le jugement des offres seront pondérés de la manière suivante :

6.1 – Critères de sélection :

1	Pertinence du projet vis-à-vis des objectifs de la CTG	5 %
2	Capacité financière et juridique (organisation, régularité fiscale et sociale) de l'entreprise candidate	15 %
3	Expérience aéronautique (formation et qualification, expérience professionnelle, nombre d'heures de vol) du candidat	15 %
4	Expertise technique (expérience en gestion et exploitation aéronautique) du candidat	10 %
4	Viabilité économique du projet présenté : chiffres prévisionnels de l'activité envisagée, attractivité commerciale (concept, ...)	30 %
5	Perspectives de développement de l'activité	5 %
6	Impacts socio-économiques et environnementaux du projet	10 %
7	Nombre de créations d'emploi	10 %
	TOTAL	100 %

6.2 – Jury de sélection :

Un jury se réunira pour évaluer chaque projet en fonction des critères précités.

Une négociation pourra être engagée avec chacun des candidats et l'attribution se fera au profit des candidats ayant présentés les propositions les mieux classées.

La contractualisation interviendra après décision de l'Assemblée Plénière de la CTG.

VII – ANNEXES

- Annexe 1 : Vue aérienne du terrain cadastré AI 1950
- Annexe 2 : Statut et urbanisme - AI 1950
- Annexe 3 : Plan des emprises à attribuer
- Annexe 4 : Dossier de candidature à compléter