



## DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

\*\*\*\*\*

### AVIS DE SOURCAGE

#### **Nom et adresse officiel de l'organisme acheteur :**

Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM),

Direction de la Commande Publique

Lotissement Frangipaniens- 97228 Sainte-Luce - Martinique.

Tel : 05 96 62 53 53- Fax : 05 96 62 56 01.

Courriel : [marches-publics@espacesud.fr](mailto:marches-publics@espacesud.fr)

Profil acheteur : <https://www.marches-securises.fr>

#### **Objet de l'avis :**

**ETUDES ET ECHANGES PREALABLES AVEC LES OPERATEURS ECONOMIQUES (ou sourçage ou sourcing) CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT RELATIF A LA CREATION ET A LA COMMERCIALISATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

Le présent avis n'est pas un avis de marché ni d'une mise en concurrence.

Il s'agit d'un avis de sourçage réalisé conformément aux dispositions de l'article 4 du décret N° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, qui stipule que l'acheteur peut effectuer des consultations ou réaliser des études de marché, solliciter des avis ou informer les opérateurs économiques de son projet et de ses exigences, en vue de préparer la passation d'un marché public.

Les résultats de ces études et échanges préalables (ou sourcing ou sourçage) peuvent être utilisés par la CAESM sous réserve de ne pas avoir pour effet de fausser la concurrence ni d'entraîner une violation des principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Les opérateurs économiques souhaitant être référencés par le pouvoir adjudicateur pourront apporter des réponses et des précisions sur les éléments d'ordre technique, organisationnel, juridique et financier évoqués ci-après et pourront adresser toute information, documentation (type plaquette publicitaire par exemple) permettant d'éclairer la CAESM sur ce type de prestation d'accompagnement et de commercialisation.

Ces éléments ne sont pas exhaustifs et, dans le cadre des futurs échanges préalables entre les opérateurs économiques référencés et la CAESM, d'autres thématiques pourront être abordées.

Ces derniers pourront, lors de ces rencontres, témoigner de leur(s) expérience(s) pour la prestation de services faisant l'objet du marché (clients, résultats, problématiques particulières et solutions apportées...).

Cet avis a pour finalité de référencer et identifier un ou des prestataires dont la mission serait d'accompagner la CAESM dans son projet de création et de commercialisation d'une zone d'activités ; et d'obtenir une meilleure connaissance du secteur économique concerné.

## **Contexte et objectif du sourcing :**

La CAESM a pour projet de créer un parc d'activités à vocation économique sur le territoire de la ville de Rivière-Salée, au quartier Maupéou, qui se trouve à proximité directe du grand axe routier nord-sud. Cette opération d'aménagement d'une superficie de 9,5 ha, se fera sous forme de lotissement. Ce projet s'inscrit dans une démarche d'Approche Environnementales de l'Urbanisme (AEU).

Ce parc d'activités à vocation économiques sera constitué de 5 pôles d'activités :

- Pôle services aux entreprises (9000m<sup>2</sup>)
- Pôle tourisme et loisirs (8 684 m<sup>2</sup>)
- Pôle hébergement et accompagnement des entreprises (6000 m<sup>2</sup>)
- Pôle services aux particuliers (8000m<sup>2</sup>)
- Pôle production (4000m<sup>2</sup>)

La superficie des parcelles varie entre 1 400 et 2 400 m<sup>2</sup>.

La CAESM est propriétaire du terrain et procédera à la viabilisation de ce dernier courant 2018.

A cet effet, elle souhaiterait recevoir des opérateurs économiques toute information permettant d'éclairer les services de la CAESM, notamment sur :

- les démarches administratives et juridiques à entreprendre
- la stratégie à adopter en matière d'urbanisme et environnementale
- la commercialisation, la communication et la contractualisation des ventes
- le montage financier d'un tel projet

## **Questions sur l'appropriation du projet :**

- Quelles sont les étapes clés de réalisation d'une zone d'activités (élaboration du projet jusqu'à l'installation réelle des entreprises ainsi que le mode de gestion de cette zone) ?  
Cela peut être présenté sous forme de planning.

## **Questions d'ordre urbanistique et environnemental**

- Partant du principe de la démarche qualité AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), quels types de constructions sont préconisés pour les différents secteurs visés (normes, matériaux ...) ?

## **Questions d'ordre financier**

- Dans le cas où la CAESM mandaterait une entreprise pour la commercialisation des lots, quelle sera le pourcentage approximatif de rémunération de cette dernière sur le prix de vente ?
- De quoi sont constitués les honoraires du mandataire ?
- Comment évaluer l'estimation financière d'un terrain (paramètres à prendre en compte) ?

## **Question d'ordre organisationnel**

- Quel type d'organisation en interne et en externe doit-on mettre en place pour la gestion et le suivi d'un tel projet (création de comités, composition, organisation, méthodologie, partenariat, rencontres, le suivi...)

## **Question d'ordre administratif et juridique**

- Comment régir un parc d'activités sous forme de lotissement (règlement intérieur, copropriété, charte, cotation des charges ....) ?
- Quelles sont les responsabilités et obligations de la collectivité, du mandataire des ventes et des entreprises composant le parc ?
- Quels sont les professionnels spécialisés pour ce type de transaction (financier, technicien et juriste...) ainsi que leurs missions respectives ?
- Une fois le terrain vendu, la collectivité a-t-elle un droit de regard sur l'implantation et l'architecture du bâtiment qui hébergera l'entreprise ?

### Question d'ordre commercial

- Quelles sont les études à mener en amont d'une vente de terrain ?
- Quels types de ventes sont réalisés lors de la commercialisation de terrains composant une zone d'activités (vente directe, vente longue, vente pour un groupement d'entreprises, vente en vue de location ...)?
- Quels sont en règle générale les professionnels mandatés pour cette mission d'accompagnement ?
- Quelles seraient leurs missions liées à la commercialisation (tarif approximatif et durée des missions, négociation, relation avec notaire ou pas, rédaction de l'acte notarial ou pas, recherches d'investisseurs, suivi des transactions financières et de la gestion des lots ...) ?
- La vente peut-elle être faite par la collectivité en directe ou nécessite-t-elle un intermédiaire ?
- A votre avis, lors de la création du parc d'activités, à quel moment intervient la vente des parcelles, pendant ou après les travaux de viabilisation ?
- A votre avis, quand communiquer sur la vente des parcelles et quels canaux de communication utilisés ?
- A votre avis, comment sont organisées les visites, avec qui et par qui ?
- A quel moment à lieu la recherche d'investisseurs et par le biais de quels moyens ?
- Quels types d'investisseurs seraient susceptibles de se positionner sur ce type de projet de parc d'activités (privé, public, associations, statuts juridiques préconisés ...) ?
- En combien de temps estimez-vous que les ventes de parcelles pourraient se faire ?
- Quels sont les paramètres à prendre en compte lors de la négociation de la vente de terrain ?
- Quels sont les critères de sélection des investisseurs (choix des critères, les garanties demandées et système de notation...) ?

### Question d'ordre général

- Quel est votre domaine d'activités ?
- Avez-vous déjà répondu à un projet de marché (privé ou public) avec un objet similaire à celui de cette demande de sourcing ?
  - Si oui, lesquels ?
  - Votre offre a-t-elle été retenue ?

Date et heure limite de dépôt des informations : **le Vendredi 25 Mai 2018 à 12 h 00**

### Adresses de dépôt :

- Voie électronique
  - par mail : [marches-publics@espacesud.fr](mailto:marches-publics@espacesud.fr)
  - sur plateforme dématérialisée : <https://www.marches-securises.fr>
- Voie papier
  - adresse : Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique – Service Commande Publique – Lot Frangipaniers – 97228 Sainte-Luce (Martinique)

### Contacts :

Service Marchés Etudes et Travaux – Direction de la Commande Publique

Tel : 0596 62 53 53

E-mail : [marches-publics@espacesud.fr](mailto:marches-publics@espacesud.fr)

Profil acheteur : <https://www.marches-securises.fr>

### Support(s) de parution :

Plateforme de dématérialisation : <https://www.marches-securises.fr>

JAL – France Antilles

Site de la CAESM : <http://www.espacesud.fr>