

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)  
**ANCIENNE GARE FERROVIAIRE**  
PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE





## Table des matières

1	Contexte & Objectif de la consultation .....	4
2	Le Site.....	5
2.1	Rappel historique.....	5
2.2	Description du site.....	8
2.3	Localisation du site.....	10
3	Ambition de la commune pour l'occupation du site.....	11
4	Déroulé du projet dans le cadre de l'AMI .....	11
5	Modalités de candidatures .....	12
5.1	Livrables attendus .....	12
5.2	Critères de jugements des projets.....	12
5.3	Modalités de candidatures.....	13
5.4	Visite sur site.....	13

# 1 Contexte & Objectif de la consultation

La convention du programme Action Cœur de Ville Saint-Laurent du Maroni a été signée le 18 octobre 2018 par la Ville de Saint-Laurent du Maroni, la Préfecture de Guyane et par l'ensemble des partenaires du programme. Le programme Action Cœur de Ville (ACV) vise à accompagner 222 villes moyennes dans leur projet de territoire en vue de redynamiser leur centre-ville en agissant sur les leviers que sont le logement, le tissu commercial et économique, la mobilité, les espaces publics... Cet accompagnement se traduit notamment par des financements et par l'appui de nombreux acteurs du développement territorial œuvrant aux services d'un projet commun de redynamisation du cœur de ville.

Le projet de revitalisation ACV de Saint-Laurent du Maroni s'articule autour de 5 objectifs d'intervention prioritaires :

- réhabiliter et restructurer l'offre d'habitat en centre-ville pour la rendre attractive et résidentialiser le cœur de ville ;
- favoriser un développement économique et commercial équilibré en renforçant la dynamique économique dans le cœur de ville ;
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions en vue d'améliorer la circulation dans le cœur de ville ;
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- améliorer l'accès aux équipements et aux services publics dans le cœur de ville en s'appuyant notamment sur les smart solutions (solutions digitales).

Dans le cadre de la mise en œuvre du quatrième axe, la commune souhaite agir sur la reconquête d'un certain nombre de friches urbaines. Quatre sites à fort potentiel de valorisation ont été identifiés pour lesquels des Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) seront effectués. Il s'agit des sites de l'ancienne gare ferroviaire, la maison du receveur des douanes, le square Vignon et le site de la gare routière. De par leur localisation, ces espaces s'inscrivent dans l'optique de la redynamisation du quartier officiel de Saint-Laurent du Maroni, quartier historique de la ville, siège de l'administration du bagne du temps de la ville pénitentiaire.

La procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) doit permettre à la commune d'identifier les projets pouvant contribuer à la dynamique territoriale de la commune et à la mise en valeur de l'ancienne gare ferroviaire. Sur la base des propositions qui auront été faites, la ville retiendra un à plusieurs porteurs de projet. A terme le/les porteur(s) de projet retenu contractualiseront avec la collectivité de Saint-Laurent du Maroni, en tant que propriétaire, sur la base d'une occupation du site en rapport avec les investissements projetés.

L'ancienne gare ferroviaire bénéficie d'une situation et d'une architecture remarquable ainsi qu'une forte valeur symbolique. La commune de Saint-Laurent du Maroni, en partenariat avec l'Etat, travaillera dans un premier temps à des travaux de mise en sécurité et de restauration du bâtiment. Dans un second temps, il s'agira d'aménager le site en fonction des besoins du projet retenu dans le cadre de l'AMI. Au travers de cette appel à intérêt, l'objectif est de pouvoir susciter l'émergence ou la maturation de projets sortant « des sentiers balisés ». Le potentiel de ce site dû à sa localisation et sa forte valeur symbolique, doit susciter des propositions d'occupations originales apportant une image positive du site et contribuant à l'attractivité du territoire au sens large.

## 2 Le Site

### 2.1 Rappel historique

La date de construction du hangar de la gare n'est pas connue avec précision. Il s'agit probablement du remontage d'un édifice en ossature métallique, ancienne case « système Schmidt».

Il en fut initialement livré deux exemplaires à la toute fin du XIX<sup>ème</sup> siècle à titre expérimental pour le premier hôpital projeté à Saint-Laurent-du-Maroni. Le premier bâtiment est attesté sur le plan de 1894 ; transformé en locaux d'accueil et atelier par l'Armée du Salut, il est devenu siège de l'école adventiste.

Alors considéré comme cher à l'achat, l'expérimentation de ce modèle restera sans suite. L'hôpital, finalement construit sur un autre site, conduira à l'abandon des deux cases expérimentales, désormais affectées à d'autres fonctions.

Déplacé, le second exemplaire apparaît à l'emplacement actuel, à proximité de la gare, pour la première fois sur le plan de Saint-Laurent-du-Maroni en 1913, positionné dans l'axe ferroviaire vers l'apponement administratif. Sa fonction n'est pas connue avec certitude, il était peut-être destiné au stockage des matériaux de l'administration pénitentiaire.

Dans les années 1930, l'activité du hangar comme lieu de stockage de matériaux est effective.



Figure 1: Implantation du hangar attestée en 1913 (à droite). A gauche de l'image, le premier exemplaire Schmidt attesté depuis 1894 (Source : ANOM).



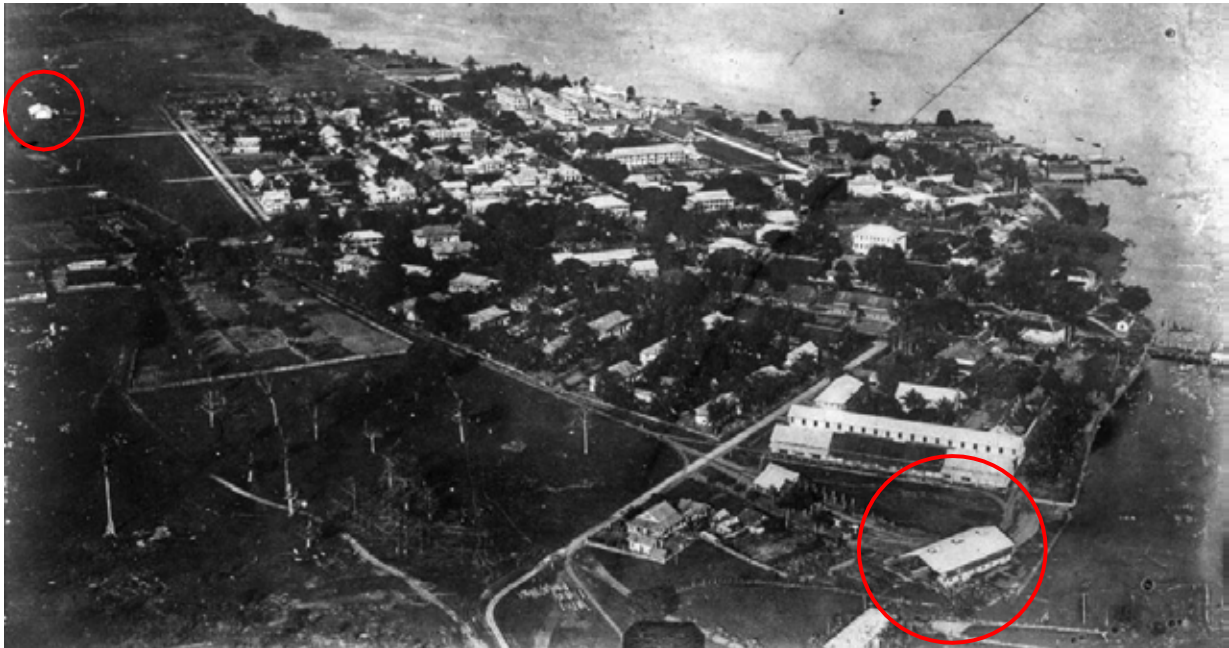


Figure 2: Vue générale se Saint-Laurent du Maroni (années 1930). A gauche sur la photographie : emplacement du second exemplaire du modèle Schmidt, également conservé (Source : Fond Heuret).



Figure 3: Vue aérienne de la gare et ses dépôts, années 1930.



Figure 4: Vue aérienne de l'ancienne gare et du hangar, source geoportail 1955

Après la fermeture du baigne en 1946 et l'abandon progressif de la plupart des locaux, des entrepôts, et de la gare, le hangar semble avoir été réaffecté comme annexe à une scierie, comme l'atteste la vue aérienne de 1955.

Les voies ferroviaires ne semblent plus présentes et un bâtiment de grande longueur est construit en continuité axiale Est du hangar. Dans les années 1970, hormis la disparition du long bâtiment, le paysage autour du hangar a peu évolué. Le bâtiment paraît encore entretenu et toujours recouvert de panneaux de tôle ondulée.

Sa maçonnerie est visible tout hauteur de la façade sur fleuve (5).



Figure 5: Vue aérienne de l'ancienne gare et du hangar (avant 1979) et à la toute fin des années 1980 (Source : Fond privé et Inventaire régional).

A la toute fin des années 1980 et l'aménagement de secteur de logement à l'Est du hangar, seule l'ossature de l'édifice apparaît épurée de ses maçonneries et des couvertures en tôle. Le bâtiment est envahi par la végétation rampante. Le hangar et sa parcelle sont aujourd'hui sans affectation et appartiennent à la ville. Ils ne sont pas protégés au titre des Monuments Historiques.



## 2.2 Description du site



Figure 6: Vue générale de la façade Ouest des abords du fleuve



Figure 7: Vue générale de la façade Ouest des abords du fleuve



Figure 9: Vues partielles du pignon Est.



Figure 8: Forte présence de végétation sur les arases

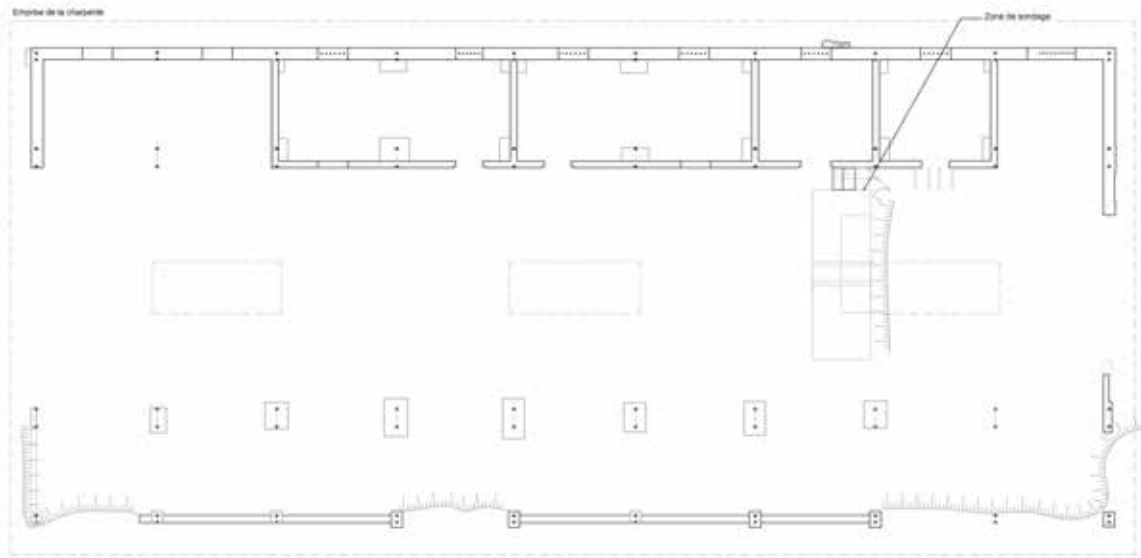


Figure 10: Plan du Rez de Chaussée

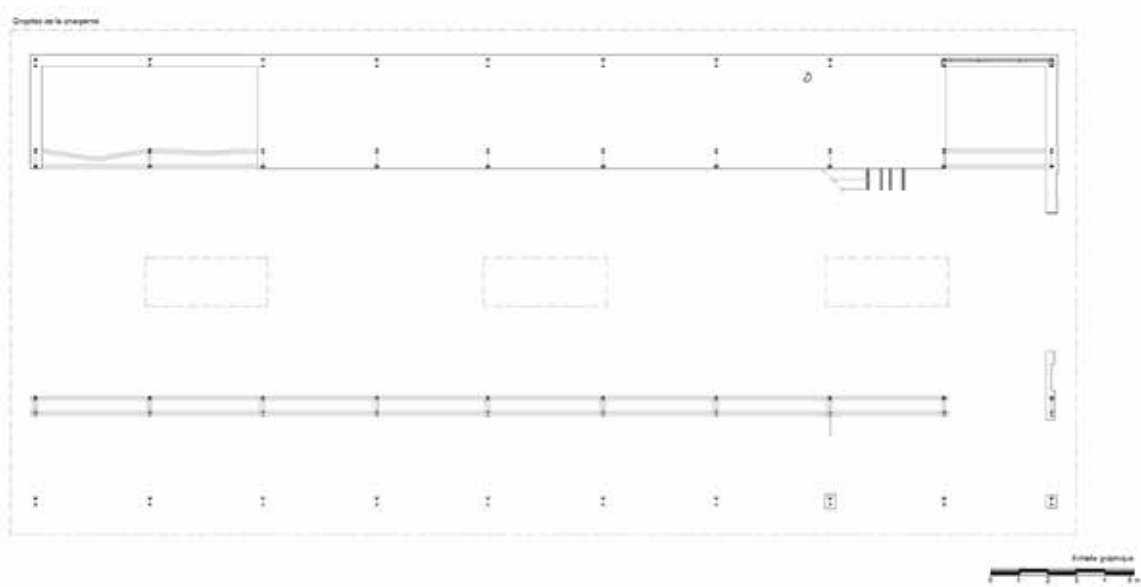
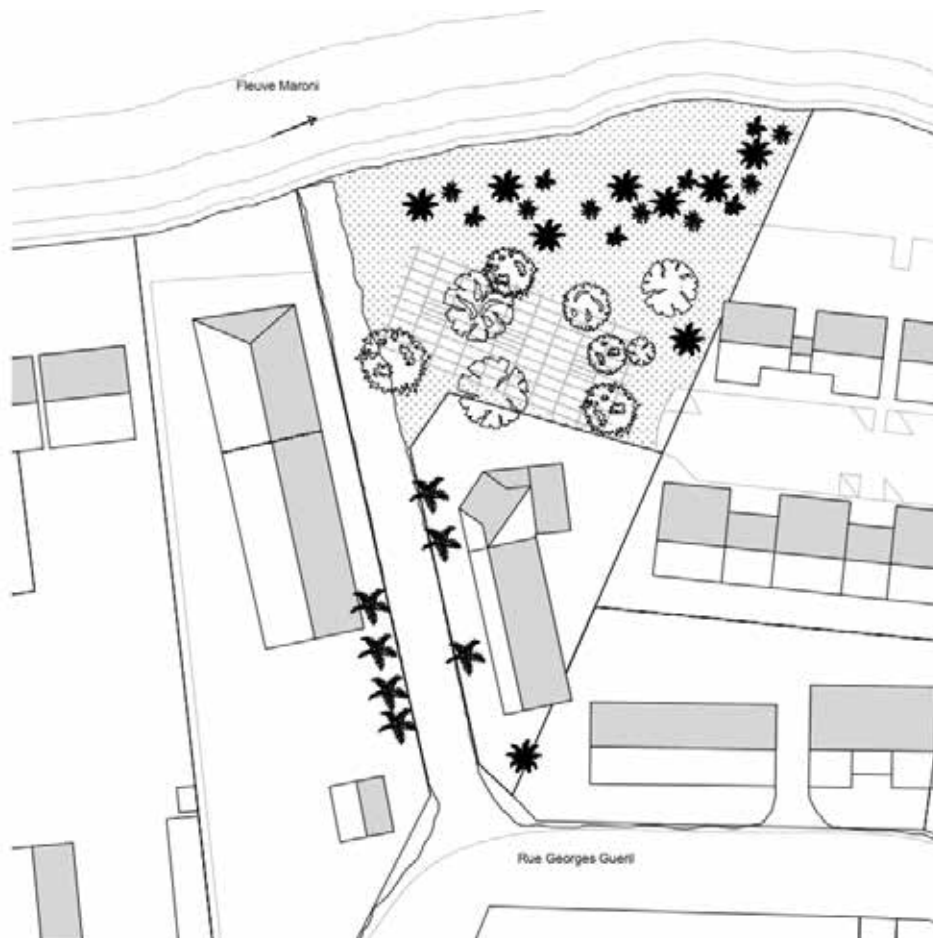


Figure 11: Plan du plateau supérieur



## 2.3 Localisation du site



### 3 Ambition de la commune pour l'occupation du site

La commune envisage de faire de cet espace, un site remarquable à l'échelle du bassin de vie de l'ouest guyanais. En ce sens, il doit répondre à une demande locale d'espaces de détente/loisir et être captif pour le public de passage à Saint-Laurent (touriste ou personnes en transit). Ce lieu sera mis en avant dans l'offre touristique du territoire.

Ainsi, il pourra être ouvert sur des plages horaires relativement larges : du matin jusqu'au soir, en semaine et le weekend. Néanmoins, l'occupation des lieux ne devra pas être source de nuisance pour le voisinage (résidence de logement à proximité directe).

Les porteurs de projets sont invités à effectuer des propositions vers des activités de restauration, snacks, la vente de produits locaux et/ou artisanaux ou toute autre activité assurant une fréquentation soutenue du site.

Une orientation d'aménagement du site vers des structures à vocations touristiques (projet d'hôtellerie par exemple) peut également être envisagé. La réhabilitation du bâtiment devra tenir compte des contraintes patrimoniales et architecturales de l'ancien hangar.

Concernant les aménagements à prévoir sur le site, les orientations d'aménagements seront les suivantes :

- la gare sera un espace traversant ouvert au public et ouvert sur le fleuve ;
- l'accessibilité du site sera renforcée par des aménagements dédiés (voies d'accès et stationnement) ;
- les parties bâties du bâtiment pourront notamment être aménagées sur la partie supérieur (plateaux supérieurs) pour l'accueil du public (terrasses ou autre).

À terme, un ponton d'accès piéton le long de la berge pourra être aménagé de façon à permettre une continuité piétonne le long des rives du Maroni entre la place de la république et le site de l'ancienne gare.

L'ensemble des aménagements de la parcelle feront l'objet d'une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de façon à mettre en valeur le site.

### 4 Déroulé du projet dans le cadre de l'AMI

Le projet se déroulera en plusieurs temps :

- 1- Mise en sécurité et travaux de restauration du site ;
- 2- Aménagement de la parcelle, viabilisation (en lien avec les besoins du porteur de projet) ;
- 3- Le/les affectataires retenus aura la charge de l'aménagement intérieur des bâtiments pour l'exercice des activités prévues.

La commune contractualisera avec l'affectataire des lieux sur la base de l'occupation prévus dans le dossier d'AMI. L'occupant sera en outre, le seul responsable du respect de la législation en vigueur relative à la sécurité de son activité.

## 5 Modalités de candidatures

### 5.1 Livrables attendus

Afin de participer à l'Appel à Manifestation d'Intérêt, les livrables suivants sont attendus :

- Le type d'activité envisagé :
  - ➔ Les caractéristiques du projet (marché et clientèle, travaux envisagés, communication, ambition d'animation du lieu...etc.).
  - ➔ Une note de cadrage indiquant les orientations retenues pour la gestion et l'exploitation de l'activité (l'organigramme, l'effectifs et types d'emplois prévus, périodes et horaires d'ouverture, démarche de commercialisation, etc..).
- Le montage financier envisagé :
  - ➔ Les scénarios de financement et de fonctionnement, les investissements envisagés ainsi que les principaux postes de dépenses et de recettes de l'activité envisagée.
  - ➔ Une note faisant apparaître le loyer proposé à la ville pour l'occupation du lieu (part fixe et part variable).
- La contribution à la vie économique et sociale du quartier et de la ville :
  - ➔ L'intégration du projet à son environnement urbain dans un contexte de redynamisation du cœur de ville.
  - ➔ L'intégration, au tissu économique local et à l'offre touristique du territoire (enjeu de complémentarité de l'offre).
- La capacité du candidat et sa motivation à développer un projet à Saint-Laurent du Maroni porteur pour le territoire :
  - ➔ Les motivations du candidat et les moyens (financier, humain et technique) qu'il compte mettre à contribution du projet. Les comptes de résultat et bilans des 3 dernières années (dans la mesure du possible), ainsi que les sociétés de création récentes apporteront par tout moyen la preuve de leur capacité technique, économique et financière.
  - ➔ Leurs références et expériences dans des projets de même nature.

### 5.2 Critères de jugements des projets

Durant la procédure, la commune se réserve le droit d'apporter des précisions et de demander des compléments d'information aux candidats.

Les projets seront évalués au regard des critères suivants :

- ➔ La capacité technique, humaine et financière de la société sur 20 points ;
- ➔ La qualité du projet envisagé (gamme, horaires, intégration du projet à l'échelle macro dans le projet de redynamisation du cœur de ville et du quartier officiel, qualité et pertinence du projet) sur 40 points ;
- ➔ La qualité et la crédibilité du montage financier (montant chiffré des investissements projetés, équilibre financier et rentabilité du projet, redevance d'occupation pour la commune) sur 20 points ;
- ➔ Les retombées économiques locales à travers la durée du projet, le nombre d'emplois directs et indirects créés, et les retombées fiscales pour la commune sur 20 points.

La ville pourra procéder à des auditions et à la négociation des propositions recueillies.



### 5.3 Modalités de candidatures

Date limite de candidature :

**Vendredi 15 juillet 2022 à 12h**

Les dossiers sont à faire parvenir par voie dématérialisée à l'adresse électronique suivante :

[imagine@saintlaurentdumaroni.fr](mailto:imagine@saintlaurentdumaroni.fr)  
[j.queguiner@saint-laurentdumaroni.fr](mailto:j.queguiner@saint-laurentdumaroni.fr)

Pour toutes informations complémentaires vous pouvez contacter la Direction des Grand Projets au 0594 27 68 77 ainsi que M QUEGUINER en charge du projet Action Cœur de Ville au 0694 93 55 40.

Tout dossier parvenu après la limite de candidature ne pourra être retenu.

### 5.4 Visite sur site

La visite du site est fortement conseillée. Des visites de sites pourront être programmées entre le 4 et le 12 juillet. Les candidats intéressés par la visite devront prendre rendez-vous préalablement auprès de la ville par mail à l'adresse suivante :

[imagine@saintlaurentdumaroni.fr](mailto:imagine@saintlaurentdumaroni.fr)  
[j.queguiner@saint-laurentdumaroni.fr](mailto:j.queguiner@saint-laurentdumaroni.fr)