



Avis de publicité CAHIER DES CHARGES

Occupation et Exploitation de l'Habitation la Grivelière

1. Objet de l'appel à candidatures et historique

L'objectif du présent appel à candidatures est de sélectionner un occupant-utilisateur-exploitant pour une dépendance du domaine public, conformément au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). L'occupant sélectionné exercera des activités économiques en rapport avec la nature remarquable et patrimoniale du site de l'Habitation La Grivelière.

Ancienne habitation du XVII^e siècle, transformée en caféière au début du XX^e siècle, l'habitation la Grivelière réunit sur un site d'environ 90 hectares des atouts architecturaux et environnementaux. Elle comprend, en effet, des bâtiments, classés au titre des monuments historiques restaurés tels que la maison de maître, cases des esclaves, boucans...

Ce site remarquable se développe autour d'une nature préservée située au fond de la vallée de Grande Rivière, au sein du cœur forestier du Parc National de la Guadeloupe. Il permet donc la découverte du jardin créole, des savoirs et savoir-faire liés à l'exploitation de cultures patrimoniales comme le café et le cacao.

Du fait de sa forte valeur touristique et culturelle, les perspectives d'exploitation doivent répondre à des exigences en phase avec la préservation, la gestion et la mise en valeur de ce site patrimonial et paysager.

De longues années de travaux de réhabilitation de l'Habitation la Grivelière, réalisés par la Région Guadeloupe, se finaliseront cette année pour accueillir à nouveau le public et dynamiser le tissu économique de la vallée de Grande Rivière et de la commune de Vieux Habitants.

2. Description de la dépendance du domaine

Localisation : Commune de Vieux-Habitants, lieudit Grande Rivière

Références cadastrales : section AD n°129, 89ha 06a 25ca

Superficie du terrain : 89ha 06a 25ca (890.625 m²)

L'ensemble immobilier comprend environ 1.465 m² de bâtiments, comprenant notamment :
bâtiment d'accueil (6,40 m²)

- maison principale (235,50 m²)
- brûlerie (67,70 m²)
- maison du gérant (216,40 m²)
- locaux communs (147,60 m²)
- cases traditionnelles (253,70 m²)
- locaux techniques (55,30 m²)
- locaux commerciaux à aménager (265 m²)

Une station d'épuration (capacité : 105 habitants) est également implantée sur le site.

Un inventaire du mobilier et des équipements sera remis à l'occupant au moment de l'entrée en jouissance.



3. Modalités de l'occupation

Durée de l'occupation : 5 ans renouvelable 1 fois.

Date prévisionnelle d'entrée en jouissance : 1^{er} mars 2026

Activités autorisées et compatibles avec l'affectation du domaine :

- activités touristiques (visites, médiation culturelle, ateliers pédagogiques y compris le fonctionnement de la muséoscénographie) ;
- activités d'hébergement ponctuel ;
- activités de restauration rapide (bar) et sur place (restaurant) ;
- activités agricoles admises en cœur de parc (productions historiques y compris par le biais de l'insertion) ;
- activités événementielles et culturelles compatibles avec la nature du site ;

Obligations de l'occupant :

- assurer la formation du personnel aux spécificités du site (sécurité, patrimoine, équipements techniques, médiation culturelle).
- maintenir, entretenir et sécuriser l'ensemble du site et de ses équipements.
- entretenir le matériel de muséo-scénographie
- préserver le caractère patrimonial, historique et paysager du site.
- respecter des standards environnementaux (gestion des déchets, énergies renouvelables, interdiction des plastiques à usage unique).
- produire un rapport annuel d'activité.

4. Modalités financières

Redevance annuelle se décompose comme suit :

Part fixe : 50.000 €/an, ventilée ainsi :

- Foncier agricole (18 ha) : 10.000 €
- Ensemble immobilier : 40.000 €

Part variable (assise sur le chiffre d'affaires HT déclaré et certifié) : 7%

Aménagement de la redevance sur 3 ans (période de lancement) :

- Année 1 : réduction de 45 % sur la redevance fixe
- Année 1 : réduction de la part variable à 5%
- Année 2 : réduction de 30 % sur la redevance fixe
- Année 2 : réduction de la part variable à 6 %
- Année 3 : réduction de 20 % sur la redevance fixe
- Année 3 : réduction de la part variable à 6,5 %



Révision et indexation :

- la redevance fixe est indexée annuellement sur l'indice des prix à la consommation (IPC).
- une clause de revoyure sera organisée, chaque année, pour réajuster la redevance (fixe et variable) en fonction des performances économiques du site.

Modalités de paiement de la redevance annuelle (au plus tard le 30 octobre de chaque année) : par virement bancaire au compte du SGC de la Région Guadeloupe.

Contrôle et transparence (à la date anniversaire de la convention) :

- système de réservation informatisée obligatoire.
- transmission annuelle d'un bilan certifié.
- la collectivité se réserve un droit d'audit comptable.

5. Modalités de soumission des candidatures

Date limite de soumission : 6 février 2026

Adresse :

Monsieur le président du conseil régional
Hôtel de Région, avenue Paul Lacavé, Petit Paris,
97100 Basse-Terre

Dossier de candidature :

- note de présentation du candidat et de son équipe
- projet d'exploitation du domaine public y compris les autorisations nécessaires, dispositifs de sécurité, d'hygiène, d'entretien, business plan sur 3 ans
- justificatifs de capacité financière pour l'entretien et la maintenance
- expériences et références dans le domaine patrimonial, touristique ou muséal
- pièce d'identité du représentant légal
- extrait Kbis (-3 mois) et avis SIRENE
- attestations fiscales et sociales de moins de 6 mois ; les structures de moins d'un an ne sont pas concernées par ce point si les membres sont composés de personnes physiques ; elles fourniront les attestations fiscales et sociales si le capital est composé de membres personnes morales.

Procédure de dépôt du dossier de candidature :

Par courriel à patrimoine@regionguadeloupe.fr

Par dépôt en mains propres au siège du conseil régional, à l'adresse ci-dessus.

6. Critères de sélection

Critères liés à la valorisation du domaine

- qualité et cohérence du projet envisagé au vu de la note de présentation.
- garanties techniques pour la maintenance et l'entretien
- mesures de protection et valorisation patrimoniale et environnementale



Critères qualitatifs

- capacité et solidité financière du business plan du candidat
- qualités professionnelles et expérience du candidat
- capacité à générer des retombées économiques locales (partenariat) et à impliquer les acteurs du territoire

Nous contacter :

Pour toute question ou demande de renseignement complémentaire, veuillez contacter :

Email : patrimoine@regionguadeloupe.fr / mylene.rosmade@regionguadeloupe.fr