

REGLEMENT D’APPEL A PROJETS PARCELLE AB 304

Commune de TROIS-BASSINS



|  |
| --- |
| Pour la valorisation économique et sociale de la parcelle AB304 |
| Juillet 2024  Direction de l’Aménagement |
|  |
|  |

Table des matières

[Article 1 : Contexte et objet de l’appel à projets 3](#_Toc146179754)

[Le contexte 3](#_Toc146179755)

[L’objet de cet appel à projet 3](#_Toc146179756)

[Article 2 : Présentation du site 4](#_Toc146179757)

[Description du site 4](#_Toc146179758)

[Un site avec un emplacement exceptionnel : 5](#_Toc146179759)

[Article 3 : Les Critères de sélection 7](#_Toc146179760)

[Article 4 : Dossiers remis aux candidats 8](#_Toc146179761)

[Le contenu des dossiers 8](#_Toc146179762)

[Visites du site 8](#_Toc146179763)

[Article 5 : modalité de remise des propositions 8](#_Toc146179764)

[Les documents à remettre : 8](#_Toc146179765)

[Durée de validité des propositions 9](#_Toc146179766)

[Envois des propositions 9](#_Toc146179767)

[Documents annexes **Erreur ! Signet non défini.**](#_Toc146179768)

# Article 1 : Contexte et objet de l’appel à projets

## Le contexte

**Le Département de la Réunion dispose d’un patrimoine foncier bâti et non bâti important lui permettant d’apporter des réponses au besoin de développement économique et social du territoire.**

Ilest propriétaire de près de 100 000 ha de foncier non bâti, si 99 % de ce foncier est composé d’espaces naturels, certains terrains situés en zone urbaine ont une vocation économique et stratégique certaine pour le développement de La Réunion.

Son patrimoine bâti est constitué d’environ 400 sites représentant 400 ha de foncier et près de 820 000 m2 de surface de plancher. La répartition des surfaces par usages est la suivante : 75% collèges, 6% médico-social, 6% administratif et technique, 5% culturel et touristique, 6% occupations par des tiers, 2% vacants.

Dans un contexte de développement, l’une des stratégies patrimoniales du Département consiste à valoriser son patrimoine afin de répondre aux enjeux économiques et sociaux du territoire, en confortant ses politiques publiques en vue de répondre aux besoins de la population réunionnaise.

## L’objet de cet appel à projet

Le Département souhaite, à travers le lancement de cet appel à projets, répondre aux attentes de la population réunionnaise, en mettant à disposition un foncier de 13 404 m² sur le littoral de la commune de TROIS-BASSINS.

Les acteurs intéressés pourront proposer des projets de création de solutions d’habitat mixte et/ou d’hébergements pour personnes âgées sous des formes diverses, ainsi que des services et commerces de proximité.

# Article 2 : Présentation du site

## Description du site

**Situation géographique (plan masse)**

Le site est situé sur la commune de TROIS-BASSINS, en zone urbaine, le long de la Nationale 1A à la jonction de la RD 09.

|  |
| --- |
| Parcelle AB 304 |
| PLAN DE SITUATION – COMMUNE DE TROIS-BASSINS |

## Un site avec un emplacement exceptionnel :

La parcelle AB 304 longe la nationale A1, avec un accès immédiat. Proche du front de mer de TROIS-BASSINS, elle s’inscrit dans un tissu urbain en pleine mutation. De nouveaux projets à proximité émergent comme la création de logements et d’un écolodge. Il existe également à proximité une école primaire. D’un point de vue patrimonial, le tracé de l’ancien chemin de fer est accessible via la RD9, deux ponceaux authentiques sont encore visibles à ce jour.

|  |  |
| --- | --- |
| Ancien tracé CFR | |
| **RD9**  **N1A**  AB 304 | |
| Eco-loge Wood-Hôtel  Ecole La Souris Blanche  Logement sur foncier communal  Accès provisoire par voie intérieure parcelle AB 304  Accès logement par voie servitude | |
| **Quelques données issues du PLU** (ref 2017, à titre indicatif) :   * **Hauteur à l’égout** : 12 m (R +3) * **Emprise au sol** : 80 % (car équipement d’intérêt collectif) * **Règles relatives aux prospects** : * **Voie publique** : retrait de 4 m minimum par rapport à l’alignement * **Limite séparative** : possibilité de construction sur une profondeur de 20 m en rdc et 10 m à l’étage * **Distance minimale entre 2 bâtiments** sur une même construction : 4 m | |
| **Caractéristiques du site**(données à titre indicative) **:**   * **Affectation actuelle du site** : Terrain nu, en friches * **Superficie cadastrale** : 13 404 m² * **2 zonages** : N correspondant à 6 100 m² env, non constructible (PPR) et 1Aua soit 7 300 m² env * **Une Zone de prescription** entre les deux zones de 1 630 m² env (dans la zone de prescription une bande de servitude de 225 m² est incluse pour l’accès à la parcelle AB 306) * Soit **5 670 m² de zone constructible (80% 4 536 m²)** |
| Foncier commune de Trois-Bassins  Servitude de passage (225m²) |
| Voie B  Voie A  Foncier ETAT |
| Foncier commune de Trois-Bassins |
| **La parcelle AB 304** permet d’accéder aux propriétés privées jouxtant la parcelle AB 306, un accès riverain doit être maintenu soit sur la voie A « existante », soit le long de la parcelle jouxtant l’école de la Souris blanche (voie B), sous réserve de négociation avec l’Etat.  **Afin de créer un maillage urbain cohérent** sur les usages et sur les continuités urbaines, la zone de prescription peut jouer ce rôle de liaison entre les différents équipements existants. |

**ARTICLE 3 : Les modalités de mise à disposition du terrain**

Le Département met à disposition du porteur de projet la totalité de la parcelle AB 304, en l’état, sous la forme d’un bail à construction, contre le versement d’une redevance annuelle.

Les **clauses principales dudit bail** sont définies ci-après :

* Durée : 40 ans
* Montant de la redevance : a minima conforme à l’avis de la DIE et proposition du candidat
* Fin de bail : retour des constructions dans le patrimoine du Département
* Signature d’une promesse de bail à construction d’une durée de 24 mois, contre redevance, afin de sécuriser la sortie du projet.

Il est nécessaire de préciser que le bornage, le débroussaillage, le levé topographique du terrain ou tout autre étude ou action nécessaire au projet, ainsi que les frais notariés seront à la charge du preneur.

# Article 3 : Les Critères de sélection

Les éléments pris en compte pour l’analyse de la pertinence du projet devront répondre aux quatre critères suivants, ils seront notés sur 20 points selon la répartition suivante :

1. **Critère pertinence du projet** (5 points) :

* Cohérence générale du projet, notamment au regard des potentialités du site et des attentes du Département, des usagers et du développement du territoire, dans le respect de l’environnement existant
* Qualité générale de l’offre et des services proposées
* Mixité sociale du projet (offre d’habitat pour tout type de public)

1. **Critère technique du projet**(5 points) :

* Respect des caractéristiques du site et l’insertion du projet dans son environnement
* Prise en compte des normes en vigueur (accessibilité, ERP…), délais de construction
* Prise en compte de la transition énergétique et écologique
* Prise en compte des prescriptions urbanistiques, architecturales et environnementales

***Sur ce point, les candidats sont invités à se rapprocher des services de la commune de TROIS-BASSINS afin de cerner les enjeux et les contraintes du site, notamment dans le cadre de l’insertion paysagère.***

1. **Critère de développement**(5 points) :

* Compétences et références du porteur de projet à développer son projet et son activité
* Qualité de la proposition marketing et des moyens de communication mobilisés, moyens de diffusion
* Démarche en faveur du développement durable (social, environnement, filière courte)

1. **Critère financier du projet**(5 points) :

* Montage juridique et financier du projet, solidité du projet
* Nombre d’emplois créés
* Redevance annuelle proposée
* Propositions de loyers de sortie (habitat et activités économiques)

# 

# Article 4 : Dossiers remis aux candidats

## Le contenu des dossiers

Le dossier de candidature qui vous est remis comprend :

* Ce présent document de règlement de l’APPEL A PROJET
* Des plans en annexes
* Le document de référence de remise des propositions

## Visites du site

Une visite de site sera organisée le 29 août 2024. En cas d’indisponibilité d’un ou plusieurs candidats, une seconde visite pourra être programmée.

Les candidats intéressés sont invités à prendre contact avant la date de rendez-vous souhaitée :

* Par téléphone au : 02.62.58.66.88 aux heures d’ouverture de bureau entre 8h-12h et 13h-15h30 auprès du service stratégie immobilière

ou

* À l’adresse e-mail suivante : [dam@cg974.fr](mailto:dam@cg974.fr)

# Article 5 : Modalité de remise des propositions

## 

## Les documents à remettre :

La proposition comprendra une présentation du candidat et fera apparaître les éléments nécessaires à l’évaluation des critères listés dans l’article 3. Elle permettra également d’apprécier le projet tout au long de ses différentes phases de mise en œuvre.

Elle comprendra à minima (***attention : chaque note doit être distincte comme citée ci-dessous avec les éléments précis)*** :

1. **Une note descriptive présentant le PROJET développé :**

* La description du projet
* Les publics visés et les services proposés
* Les activités économiques envisagées

1. **Une note TECHNIQUE :**

* Description des contraintes techniques de la mise en œuvre (les normes réglementaires…) du projet, délai de construction, documents graphiques
* Démarche en faveur du développement durable, transition écologique et énergétique
* Un planning détaillé de la mise en œuvre du projet (programmation, travaux, contrat…)

1. **Une note du CANDIDAT :**

* Présentation du candidat ou son groupement (identité, CV, statut juridique = entreprise individuelle, association, SARL…)
* Les partenaires qui les accompagnent dans le projet, démarche de communication
* Compétence : expérience professionnelle dans le secteur du projet
* Référence : 3 références (si possible)

1. **Une note FINANCIERE et JURIDIQUE :**

* Le montage financier mis en œuvre (fonds propre, emprunt, subventions mobilisés…)
* Le statut juridique de la structure (création d’une structure ou existante, type de structure…)
* Un tableau prévisionnel d’exploitation (business plan : dépenses/ recettes…)
* Redevance attribuée au Département selon la durée d’exploitation
* Création d’emploi direct et indirect

## Durée de validité des propositions

Les propositions doivent être valables pendant une période de 180 jours à compter de la date limite de remise des propositions fixée à l’article 5.

## Envoi des propositions

Le candidat devra remettre sa proposition avant **le 30 octobre 2024 à 15h00** avec la mention

**« Appel à projets pour la parcelle AB 304 à TROIS-BASSINS »**

Le candidat doit adresser, en une fois, **3 exemplaires complets papiers** de son dossier et **1 version numérique en format pdf aux** adresses suivantes :

La proposition sera remise :

* Sous forme dématérialisée à l’adresse e-mail suivante : [appel-projets@cg974.fr](mailto:appel-projets@cg974.fr)

ou

* Sous enveloppe cachetée qui portera l’adresse suivante :

**AAP pour la parcelle AB 304 à TROIS-BASSINS**

Direction de l’aménagement

33, rue de Paris

97400 Saint-Denis

Aux heures d’ouverture des bureaux

8h-12/13h30-15h – Tél. : 02.62.58.66.88

Pour les dossiers remis en main-propre, les horaires d’ouverture du service sont en jours ouvrés de 8h00 à 15h30. Une attestation de dépôt sera remise aux candidats.

Le cachet de la poste faisant foi.