



*Ville de passion!*

# APPEL A PROJET

**REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE :**

**VALORISATION DU SITE DE L'ANCIENNE ECOLE DES SŒURS**

(en vue de réalisation d'une opération mixte : cession ou bail à construction)

**Règlement général de la consultation**

**Mai 2023**

## Table des matières

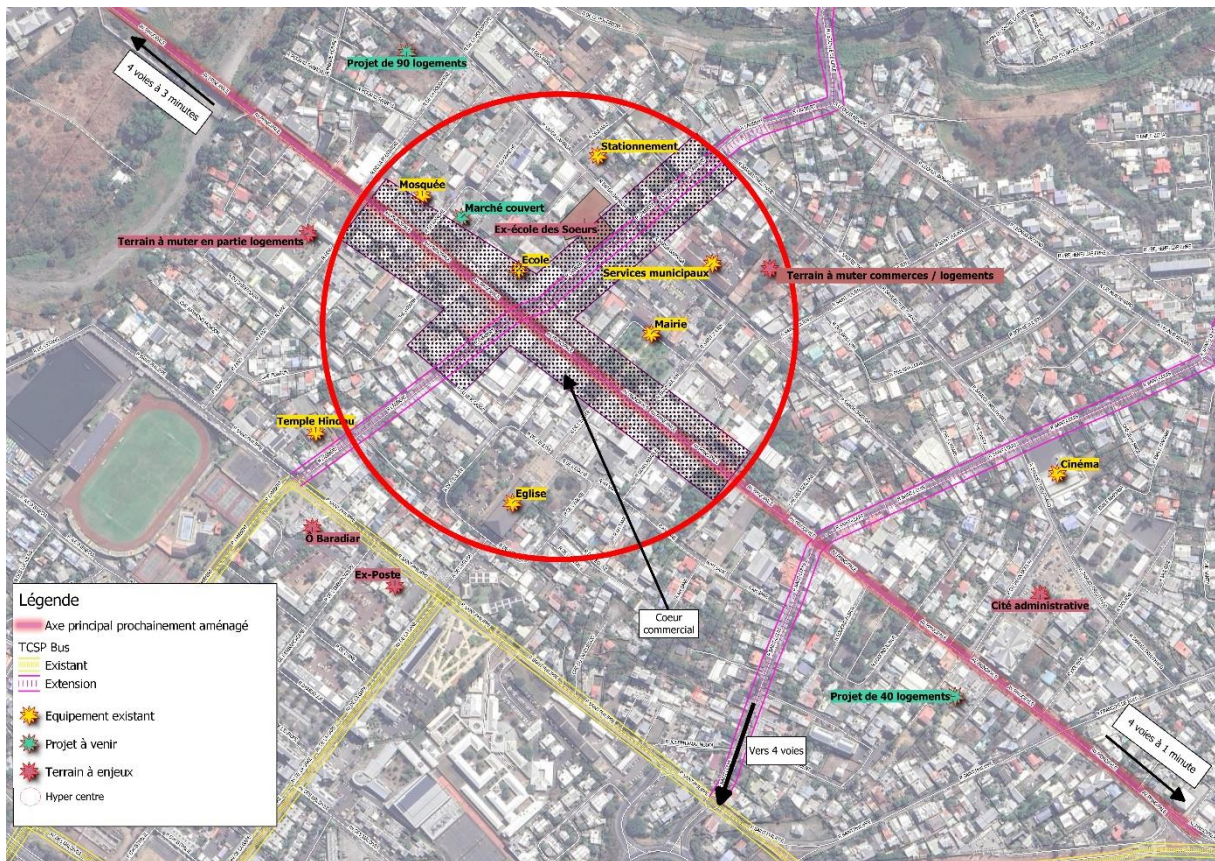
<b>I – NATURE &amp; ENJEUX DU PROJET</b> .....	3
OBJECTIFS .....	3
FOCUS SUR LE TERRAIN .....	4
UN CENTRE-VILLE EN VOIE DE DYNAMISATION .....	5
CADRE REGLEMENTAIRE & INFORMATIONS UTILES .....	5
LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITE .....	6
<b>II – CADRE DE L’APPEL A PROJET</b> .....	6
CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION .....	6
VISITE DU SITE .....	6
COMPETENCES REQUISES .....	7
AUDITION & NEGOCIATION.....	7
CONTENUS DES OFFRES .....	8
CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES .....	9
INDEMNITE DE LA PHASE 2 .....	10
COMITE DE SELECTION DU PROJET .....	11
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	11
DOCUMENTS REMIS PAR LA COMMUNE .....	11
DOCUMENTS REMIS PAR LES CANDIDATS .....	12
PROPRIETE DES DOCUMENTS .....	12
DEVOIR DE CONFIDENTIALITE .....	12
DELAJ DE VALIDITE DES OFFRES .....	12
PENALITE FORFAITAIRE EN CAS DE NON-RESPECT DU CANDIDAT DE SON ENGAGEMENT DE CONTRACTUALISER.....	13
RESPONSABILITE DU CANDIDAT .....	13
CONDITIONS SUSPENSIVES OU PREALABLES .....	13
PROCEDURES DE RECOURS .....	14
REMISE DES OFFRES .....	14

Le présent appel à projet est lancé par la Ville de Saint-Louis – représentée par Madame le Maire Juliana M'DOIHOMA – Mairie de Saint-Louis 125 Avenue Principale 97450 Saint-Louis. La présente consultation ne relève ni du code de la commande publique, ni d'une concession d'aménagement ni d'une délégation de service public.

## I – NATURE & ENJEUX DU PROJET

### OBJECTIFS

Porte du Sud et située sur la route de Cilaos, la Ville de Saint-Louis (près de 55 000 habitants) porte un projet de redynamisation du centre-ville dans le but de donner un nouvel élan au cœur urbain commercial et administratif.



Dans ce cadre, la collectivité souhaite mobiliser un foncier communal idéalement placé en cœur de ville afin de permettre le développement d'une opération axée prioritairement sur l'activité commerciale et économique. De manière secondaire une composante habitat pourrait être intégrée au projet.

L'implantation d'une offre commerciale de type GMS (Grande & Moyenne Surface) associée à une activité de loisirs et/ou de sport semblerait intéressante au vu des besoins du territoire.

Compte tenu de son emplacement stratégique, le projet devra être pleinement intégré à son environnement urbain et devenir un moteur de la dynamisation du centre-ville. Aussi, une attention spécifique devra être portée à la qualité du projet qui sera une des vitrines d'un centre-ville dynamique et attractif. De même, sa programmation devra être étudiée avec soin afin de répondre aux besoins locaux avec une mise en perspective à l'échelle du bassin de vie.

L'opérateur retenu aura la charge de réaliser l'opération (conception et construction). Il assurera a minima l'acquisition du terrain (ou bail à construction), l'obtention des autorisations administratives, la maîtrise d'ouvrage des aménagements et de la construction.

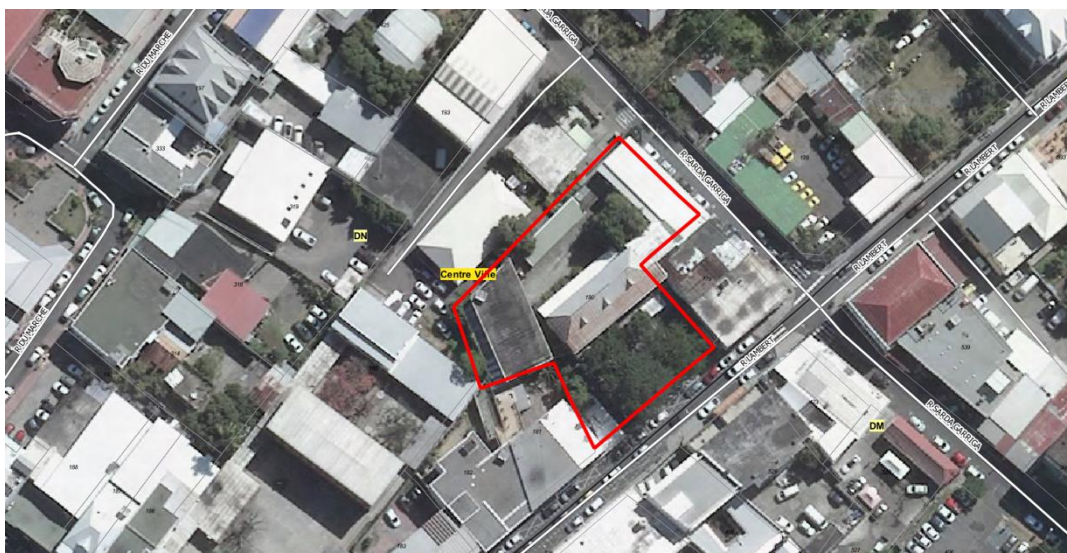
A l'issue du processus, un contrat de vente immobilière, de cession de droits réels ou de prise à bail sera conclu entre la collectivité et le lauréat. Le candidat façonnera son projet en fonction de l'une ou l'autre de ces possibilités, la collectivité n'ayant pas de préférence, à ce stade, sur le montage de l'opération.

## FOCUS SUR LE TERRAIN

L'opération projetée se trouve sur un foncier communal de 1 926m<sup>2</sup> (parcelle DN180 – 207 rue Lambert), en cours de portage avec l'EPFR (domaine privé de la Ville). Occupée jusqu'à récemment par la Congrégation des Sœurs de Saint Joseph de Cluny, ce site accueillait une école primaire aujourd'hui installée en entrée de ville.

Le site comprend actuellement :

- Trois bâtiments des années 1950-1960 amiantés et termités sans réel intérêt patrimonial
- Quelques arbres majestueux à l'état sanitaire inconnu



Idéalement localisé, ce terrain bénéficie d'une forte visibilité et d'un potentiel double effet vitrine sur la Rue Lambert et la Rue Sarda Garriga.

## UN CENTRE-VILLE EN VOIE DE DYNAMISATION

Situé en hypercentre, la localisation de ce terrain adossé sur un axe majeur (la rue Lambert) est stratégique en se trouvant à proximité :

- d'équipements publics (mairie, école, ...)
- de commerces (marché couvert, ...)
- d'édifices religieux...
- d'un parking provisoire (parcelle DN176)

Avec plus de 10 000 habitants, le centre-ville de Saint-Louis bénéficie :

- d'une population qui s'accroît avec 350 à 400 logements produits par an sous les 10 prochaines années (à l'échelle de l'ensemble de la commune)
- d'une connexion directe à la 4 voies (5 minutes de Pierrefonds & de l'Etang Salé, 10 minutes de Saint-Pierre et 15 minutes de Saint-Leu)
- d'une connexion au TCSP au niveau de Bel Air (avec un projet d'extension du réseau jouxtant directement le foncier concerné)
- de la proximité de nombreuses places de stationnement publiques
- d'un projet, à terme, de requalification des espaces publics, notamment au niveau de la rue Lambert afin de favoriser les différents usages (piétons, cyclistes, ...)
- du dispositif ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) en cours de mise en œuvre
- d'une offre commerciale de proximité (plus de 300 boutiques) générant un flux d'utilisateurs réguliers
- à 3 minutes d'une des principales zones d'activité du Sud (Bel Air)
- de l'organisation régulière d'événements attirant de nombreux usagers (festivités de Noël, braderie commerciale, 20 décembre, ...)
- d'une association de commerçants dynamique
- de la présence d'un patrimoine remarquable (Eglise, Temple, Mosquée, Villa Edwards, ...) conférant à Saint-Louis une âme authentiquement créole et un positionnement touristique en plein essor
- de nouveaux projets de logements visant à offrir une diversité de type d'habitats (résidence personnes âgées, PLS, ...)

## CADRE REGLEMENTAIRE & INFORMATIONS UTILES

- Secteur ABF
- Zone Ua1 du PLU : cf. annexe 1 (la révision générale du PLU est actuellement en cours, néanmoins il est demandé au candidat de se baser sur le document opposable en vigueur)
- Non concerné par le Plan de Prévention des Risques
- Une attention particulière devra être portée au stationnement et à la gestion des flux
- Ce foncier en cœur de ville borde un établissement scolaire, il sera ainsi nécessaire de veiller à la bonne coexistence des différentes fonctions et usages.

- La prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques est également essentielle (notamment en matière de qualité d'usages et de consommation énergétique)
- La ville envisage une cession ou un bail à construction sur ce foncier qui interviendra au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

## LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITE

- Proposer à la collectivité un projet articulant prioritairement développement économique et offre de services basés sur le commerce de proximité, le loisir et le sport. A défaut d'un projet de cette nature, le porteur de projet devra justifier de la non-réalisation de ce type de projet.
- La démolition totale des bâtiments peut être envisagée. Il sera toutefois nécessaire de conserver des « traces » de l'histoire du lieu ou a minima de restituer un certain esprit du lieu par rapport à son usage passé.
- Créer une ouverture sur la rue Lambert en prolongation de l'espace public
- Restituer sur une partie un espace vert qualitatif et ombrager
- Bâtir un projet innovant et illustrant l'ambition de la dynamisation du centre-ville

## II – CADRE DE L'APPEL A PROJET

Cette consultation est organisée en 2 étapes :

1 : candidature - profil du candidat (références, composition équipe, ...)

2 : offre - (offre détaillée : projet architectural, offre financière, montage de l'opération défini par le candidat, ...)

Seuls les 3 premiers candidats retenus lors de l'étape 1 (en fonction de la notation définie dans le présent cahier des charges) pourront concourir à la phase suivante et bénéficier ainsi d'une indemnisation en cas de non-sélection du projet déposé.

## CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION

Le présent appel à projet est prévu sur une durée de 7 mois (y compris phase de validation interne) :

- Phase 1 – candidature : 1,5 mois à compter de la publication de l'appel à projet
- Phase 2 – offre : 3 mois
- Audition & négociation : 1 mois

## VISITE DU SITE

A la demande des porteurs de projet, à effectuer sur la plateforme en ligne, une visite sur site peut être organisée.

## COMPETENCES REQUISES

Les candidats sont invités à proposer une équipe comportant les compétences / profils identifiés ci-dessous. A ce titre, ils peuvent se présenter seul ou en équipe.

Compétences souhaitées :

- Constructeur / promoteur / Investisseur
- Architecture
- Urbanisme
- Programmation
- Paysagiste
- Bureaux d'études techniques
- Développeur commercial

L'équipe pourra s'entourer d'autres compétences qui lui sembleraient nécessaires à la réalisation de son projet.

Il sera nécessaire de préciser le rôle, le statut et les relations juridiques au sein de l'équipe.

Les membres de l'équipe ne pourront participer qu'à une seule candidature.

La composition de l'équipe pourra évoluer entre les 2 phases pour s'adapter aux demandes de la collectivité.

## AUDITION & NEGOCIATION

Une audition pourra être engagée avec l'ensemble ou partie des candidats lors de l'étape 1 et/ou l'étape n°2 afin de préciser et de présenter l'offre au comité de sélection du projet.

La collectivité aura la possibilité de demander aux candidats tous éléments complémentaires apparaissant nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

Dans le cadre des négociations, les soumissionnaires seront consultés par voie dématérialisée ou pourront être convoqués dans les locaux de la Commune pour une audition.

Il est précisé que la date limite de réception des offres négociées ne pourra être inférieure à 48h. Les soumissionnaires participant à la négociation pourront transmettre leur proposition négociée par voie dématérialisée. En cas de transmission d'offre négociée, l'offre initiale n'est plus valable.

La Commune de SAINT-LOUIS pourra organiser un ou plusieurs tours de négociation.

La négociation pourra porter sur tous les éléments constituant l'offre.

Au vu des nouveaux éléments issus des négociations et/ou des auditions, un nouveau classement sera établi en fonction des critères de sélection définis dans le présent règlement de la consultation.

## CONTENUS DES OFFRES

Il sera demandé aux candidats :

- de fournir le détail des orientations proposées,
- d'argumenter ses choix,

### **Phase 1 – candidature :**

- note de synthèse descriptive des enjeux à la lumière des dynamiques territoriales et d'une première analyse
- références de moins de 5 ans correspondantes au projet proposé
- composition de l'équipe / CV ou équivalents, qualifications et compétences requises pour la réalisation du projet. Organisation et définition des missions entre les membres de l'équipe proposée.
- déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles
- la copie du ou des jugements prononcés si le candidat est en redressement judiciaire
- un extrait de moins de trois mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent

### **Ne seront pas admises :**

- Les candidatures qui ne présentent pas des capacités techniques, professionnelles et financières suffisantes au regard du projet.

### **Phase 2 – offre détaillée :**

- note de présentation détaillé du projet et des intentions architecturales et urbaines du projet
- note explicative sur le montage technique, administratif et financier du projet ainsi que sur la gestion et la commercialisation
- note de synthèse sur la prise en compte des enjeux bioclimatiques et le traitement des espaces verts
- analyse des retombées socio-économiques pour le territoire
- calendrier prévisionnel de réalisation du projet (des études pré-opérationnelles à la commercialisation)
- plan de masse, plan de coupe, insertion, perspective, tableau des surfaces... et tout document graphique permettant d'appréhender au mieux le projet
- offre financière d'acquisition du foncier communal ou loyer proposé accompagnée d'une promesse formalisée par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).



## CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

En cas d'égalité des offres sur la note finale après pondération des critères, la meilleure note obtenue dans le critère à plus forte pondération ou à plus fort coefficient prévaudra.

Pour chaque sous-critère, l'offre se voit attribuer une note sur une échelle de 0 à 100 %. L'addition des notes obtenues pour chaque sous critère sera pondérée par le coefficient de pondération prévu.

Les notes pour chaque sous-critère se répartissent selon les tranches d'évaluation suivantes :

- Absence de documents ou d'éléments d'informations utile (0%) :

absence de documents, pièces ou d'éléments d'informations qui sont utiles à l'acheteur pour lui permettre d'apprécier la valeur de l'offre au regard d'un critère ou d'un sous-critère.

- Offre insuffisante (25%) :

offre présentant des imprécisions et/ou des généralités.

- Offre moyenne (50%) :

offre acceptable dans son ensemble avec une ou plusieurs réserves, ou répondant partiellement aux attentes.

- Offre satisfaisante (75%) :

offre complète, détaillée, claire et adaptée ou offre avec réserve(s) mineure(s) sans incidence sur la qualité.

- Offre très satisfaisante (100%) :

offre précise, très détaillée, qui présente une très bonne analyse du besoin. Elle est parfaitement adaptée aux exigences du cahier des charges.

N°	Description	Pondération
	<b>PHASE 1 - Candidature</b>	<b>100%</b> 100 points
1.1	- note de synthèse descriptive des enjeux à la lumière des dynamiques territoriales et d'une première analyse	30 points
1.2	- références de moins de 5 ans correspondantes au projet proposé	30 points
1.3	- composition de l'équipe / CV ou équivalents, qualifications et compétences dans le domaine. Organisation et définition des missions entre les membres de l'équipe proposée	40 points
Pondération totale des critères d'attribution :		100 %



N°	Description	Pondération
	<b>PHASE 2 - offre</b>	<b>100 %</b>
2.1	Avant-Projet	40 points
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- note de présentation détaillé du projet permettant de mesurer 1) la pertinence du projet et son utilité sociale et 2) les intentions architecturales et urbaines du projet</li> <li>- plan de masse, plans de coupe, insertions, perspectives, tableau des surfaces.... et tout document graphique permettant d'appréhender au mieux le projet</li> <li>- note de synthèse sur la prise en compte des enjeux bioclimatiques et le traitement des espaces verts</li> <li>- analyse des retombées socio-économiques pour le territoire et de la valeur ajoutée du projet pour la dynamisation du centre-ville</li> </ul>	
2.2	Montage du projet	40 points
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- note explicative sur le montage technique, administratif et financier du projet ainsi que sur la gestion et la commercialisation permettant de mesurer la qualité du modèle économique et de la pérennité du projet</li> <li>- calendrier prévisionnel de réalisation du projet (des études pré-opérationnelles à la commercialisation)</li> </ul>	
2.3	Offre « Financière »	20 points
	<p>-offre financière d'acquisition du foncier communal ou loyer proposé dans le cas d'un bail à construction accompagnée d'une promesse formalisée</p> <p>Le candidat ayant fait la meilleure proposition obtiendra la note de <b>100</b> :</p> <p style="text-align: center;"><b>Note du candidat = 100 x (offre la moins disante / offre du candidat)</b></p>	
Pondération totale des critères d'attribution :		100 %

## INDEMNITE DE LA PHASE 2

Les candidats participant à la phase 2 et non-retenus, recevront une indemnité forfaitaire de 7 500€ HT (sous réserve d'avoir remis l'ensemble des documents mentionnés dans le présent cahier des charges).

## COMITE DE SELECTION DU PROJET

La sélection du projet par la Ville de Saint-Louis sera organisée sous la conduite de Madame le Maire.

La Ville est techniquement représentée par :

- La Directrice Générale des Services :
- La Direction Générale Adjointe Développement Territorial Durable
- Le Directeur de l'Aménagement & de l'Urbanisme
- Le Responsable du service urbanisme

Le jury comprendra, notamment :

- Mme le Maire
- Des élus du Conseil Municipal
- La Direction Générale des Services
- Des membres de l'équipe de Direction Générale
- Des agents des services techniques & aménagement
- Un représentant du CAUE

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats pourront faire parvenir, au plus tard **10 (dix) jours** avant la date limite de remise des offres, une demande écrite directement sur la plateforme de consultation.

Les réponses aux questions posées seront envoyées **4 jours francs** au plus tard avant la date limite de candidature. Ce délai ne prendra donc en compte ni le jour de la date d'envoi du courrier électronique portant information des candidats, ni le jour de la date limite de réception des offres.

La ville organisatrice se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à la connaissance des candidats, au plus tard un mois avant la date limite fixée pour la réception des offres finales.

## DOCUMENTS REMIS PAR LA COMMUNE

- plan cadastral du foncier concerné
- règlement du PLU de la zone
- photographie du site
- extrait de l'étude centre-ville
- synthèse des projets recensés dans le centre-ville

Entre la phase 1 et la phase 2, la collectivité pourra compléter/modifier les éléments de dossiers remis aux candidats.

## DOCUMENTS REMIS PAR LES CANDIDATS

Tous les documents à produire par le porteur de projet seront remis à la personne représentant la collectivité selon des modalités précisées ultérieurement par la ville qui comprendront à minima :

- 1- Une version numérique transmise par voie électronique (Pdf et version modifiable).
- 2- Une version papier en 2 exemplaires.

Il est demandé au titulaire de veiller à la clarté, à la lisibilité et la compréhension des documents remis.

Tous les documents, inscriptions sur matériel, correspondances, demandes de paiement ou modes d'emploi doivent être entièrement rédigés en langue française. S'ils sont rédigés dans une autre langue, ils doivent être accompagnés d'une traduction en français, certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté.

## PROPRIETE DES DOCUMENTS

Tous les documents produits dans le cadre de l'appel à projet seront la propriété exclusive de la Ville de Saint-Louis. Cette clause vaut pour tout type de support de reproduction, tout public et toute zone géographique de diffusion.

Les candidats acceptent qu'ils soient utilisés et reproduits par la commune de Saint-Louis dans le cadre de ses actions de communication, d'information ou de concertation. Ils pourront figurer sur des supports papier (plaquette, éditions diverses, presse,) ou encore sur des panneaux ou tout autre support nécessaire aux actions de communication pilotées par la Ville de Saint-Louis. Les formats pourront faire l'objet de modifications homothétiques. La Ville de Saint-Louis fera figurer les copyrights indiqués par le titulaire lorsque les visuels feront l'objet d'une reproduction.

## DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Les candidats sont soumis à une obligation de confidentialité. Toute information dont il pourrait avoir connaissance est réputée confidentielle jusqu'à indication contraire du représentant de la Commune.

La rupture de la confidentialité est une faute susceptible d'entraîner la résiliation de la procédure sans indemnisation.

## DELAJ DE VALIDITE DES OFFRES

L'offre remise est ferme et ne peut être retirée, sauf réception par le candidat d'une lettre l'informant du rejet de son offre. Elle pourra faire l'objet d'adaptations non-substantielles dans le cadre des phases d'attribution et de dépôt de permis de construire. Passé le délai de 12 mois suivant la date limite de dépôt de son offre et faute pour la Ville de s'être prononcée sur cette offre, le candidat sera délié de tout engagement.

## PENALITE FORFAITAIRE EN CAS DE NON-RESPECT DU CANDIDAT DE SON ENGAGEMENT DE CONTRACTUALISER

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer tous les éléments nécessaires à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de 15% du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre. En outre, la promesse de vente ou le bail à construction stipulera une pénalité forfaitaire de 15% en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois supérieurs à la date prévue pour la signature des actes définitifs

## RESPONSABILITE DU CANDIDAT

Le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente (ou du bail à construction) la totalité des informations sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien. En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente ou de bail à construction, à l'ensemble des investigations nécessaires (à ses frais) pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet. Par conséquent, une fois la vente réalisée ou le bail à construction signé, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

Le candidat est seul responsable des contraventions aux lois et règlements et ne peut exercer aucun recours contre la Ville en cas de condamnation encourue par lui, ses préposés ou Salariés et co / sous-traitants.

## CONDITIONS SUSPENSIVES OU PREALABLES

Outre les conditions suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur du site accepte les conditions suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du Candidat retenu, devenues définitives.
- Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au Projet du Candidat Retenu et/ou nécessitant des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres.

- Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné.

La Ville se réserve le droit d'interrompre le processus à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

## PROCEDURES DE RECOURS

L'instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours :

Tribunal administratif -Secrétariat du greffe 27, rue Félix Guyon – BP 2024

97488 SAINT-DENIS CEDEX Tel: 0262 92 43 60 Fax: 0262 92 43 62

## REMISE DES OFFRES

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de la manière suivante :

- Sur la plateforme de consultation.