



COMMUNE DE SAINT LOUIS

**APPEL A PROJET  
POUR LA CONSTRUCTION D'UN  
PROGRAMME DE LOGEMENTS AIDÉS**

Parcelle DV 77  
Gol les Hauts

La Ville de Saint Louis souhaite augmenter son offre en logements locatif sociaux sur son territoire et répondre ainsi à la demande de la population et aux objectifs qui lui sont assignés dans des documents tels que le Programme Local de l'habitat intercommunal (PLH i) et le Contrat de Mixité Sociale (CMS).

Pour ce faire, la parcelle DV 77 en portage foncier par l'EPFR pour le compte de la Commune a été repéré comme devant accueillir une petite opération de logements aidés.

**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.** Il s'adresse à des maîtres d'ouvrage sociaux (bailleurs sociaux) capable de concevoir, construire et gérer une opération à caractère social. 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.

### **OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJET :**

Cet AAP vise à sélectionner un opérateur social pour la construction d'une opération de **logements locatif sociaux qui devra s'intégrer à l'environnement (densité, hauteur, paysages...).**

### **DESCRIPTIF DU SITE CONCERNE :**

L'emprise foncière concernée par cet AAP est la parcelle cadastrée **DV 77** d'une contenance globale de 2940 m<sup>2</sup> sur le secteur de Gol les hauts.

Le terrain est situé, à l'intersection de Saint-Louis et la Rivière, en limite de la route Hubert Delisle sur le cheminement principal menant au secteur des Makes. Quartier résidentiel, l'habitat est composé de maisons individuelles que l'on rencontre dans les villages des hauts. Le terrain est situé en face d'une zone agricole et dans le périmètre de protection des monuments historique de la cheminée du Gol les Hauts. Il n'y a pas d'équipements, de services ou commerces à proximité de l'opération.

Les établissements scolaires proches se situent à Roches Maigres à moins de 5 mn en voiture, vers Saint-Louis. Le terrain BORY qui va faire l'objet d'un aménagement global par la Commune (terrains sportifs, aires de jeux, parcours de santé) se situe à moins de 3 mn en voiture, sur la partie amont du quartier. L'école primaire Alcide Baret située en face du terrain Bory, le long de la rue Evariste de Parry est à environ 3 mn en voitures et moins de 10mn à pied.



## **ASPECTS FONCIERS ET REGLEMENTAIRES :**

Ce foncier est en convention de portage avec l'EPF de La Réunion. A l'issue du processus de sélection, la cession de ce foncier sera proposée au candidat retenu par la commune pour la réalisation du programme. Le prix de cession correspondant au coût final cumulé du bien évalué à 443 996,50 € TTC, se fera conformément aux conditions de cession des terrains en portage avec l'EPFR (se reporter à la convention de portage en annexe). Des minorations éventuelles peuvent s'appliquer en fonction du programme définitif. Les frais de bornage et de portage étant à la charge de l'opérateur social.

Une modification simplifiée du PLU en cours, permettra de lever un emplacement réservé existant sur la parcelle qui destinait le terrain à accueillir un équipement public type caserne des pompiers. Ce projet de centre de secours et d'incendie devant se faire ailleurs sur le territoire, cet emplacement réservé doit être supprimé. Aussi, il est demandé de ne pas tenir compte de cet élément.

### **Informations règlementaires**

Zonage du PLU : UD

Surface : 2940m<sup>2</sup>

Périmètre ABF : OUI, cheminée de Gol les Hauts

PPR : Néant

## **ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET :**

Cette opération est identifiée au CMS de la Commune. Etant donné la localisation de ce projet en zone UD, correspondant aux villages des hauts de la Commune, une densité de construction d'environ 40 logements/hectare permettrait d'avoir une opération bien intégrée au secteur.

L'intégration dans l'environnement et le grand paysage est une priorité, notamment au regard du caractère rural de la zone qui incite à avoir une opération qui ne dénature pas le caractère du site et s'intègre à son environnement. L'opération de logements sera destinée principalement aux habitants du secteur des hauts de la Commune.



Vue de la parcelle avec en perspective l'accès vers la Rivière.

Le programme devra respecter les orientations et les règles énoncées au Plan local d'Urbanisme ainsi qu'à la nécessité d'avoir une opération à la densité contrôlée et mettant l'accès sur son intégration à son environnement.

Une composition de l'habitat en bande de type pavillonnaire sera appréciée, avec un volet paysager permettant de conserver au mieux les arbres majestueux présents sur le site.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle à travers des noues végétales et paysagères permettront d'apprécier la prise en compte de l'opération au regard des préoccupations d'infiltration et de traitement des eaux pluviales.

Une attention devra être portée au traitement architectural et paysager du futur programme de logements, s'agissant d'une opération qui sera particulièrement visible, dans un angle formé par deux rues structurant cette partie du quartier. Il s'agira également de jouer avec les pentes du terrain, et l'ambiance générale des lieux.

Le projet devra comporter un volet paysager qualitatif et faire des propositions innovantes concernant la réalisation de jardins.

Le futur programme devra démontrer ses intentions concernant la prise en considération des paramètres liés au bâtiment durable, afin de favoriser l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments projetés.

Il est entendu que le projet devra être livré le plus rapidement possible.

## CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier sera constitué par :

- Une lettre du candidat faisant part de son intérêt pour le projet et le cas échéant, présentant les collaborations envisagées pour la réalisation du projet ;

Un mémoire technique avec pour contenu minimal :

- ✓ une note de présentation détaillée de l'opération envisagée montrant l'insertion du projet dans son environnement bâti, les principes de composition architecturale et urbaine retenus, les intentions environnementales et de façon plus générale l'atteinte des orientations mentionnés ci-avant.
- ✓ un tableau des typologies des logements et des surfaces de l'opération,
- ✓ une note présentant le montage financier prévisionnel, les niveaux de sorties prévisionnel des loyers et le montant prévisionnel des charges locatives
- ✓ le calendrier de mise en œuvre de l'opération,
- ✓ des références récentes et similaires au projet envisagé.

**L'absence de mémoire technique aura pour conséquence le rejet de la candidature**

### CRITERES DE SELECTION DES PROPOSITIONS

Critères	Pondération
Valeur technique	60 points
Calendrier	20 points
Clauses sociales et accompagnement de l'opérateur après livraison de l'opération	20 points

CRITERES	NOTE
<b>1 Valeur technique</b>	
- Respect des orientations générales du programme	/20
- Méthodologie d'intervention de l'opérateur (bonifications foncières, sollicitations des demandes de subvention, déroulement de l'opération (permis de construire et déroulement du chantier, prise en compte des préoccupations environnementales dans le déroulement du chantier)	/20
- Valeur architecturale et paysagère du projet :	/20
Sous total	/60
<b>2 Calendrier</b>	/ 20
<b>3 Clauses social et accompagnement de l'opérateur après livraison de l'opération</b>	
- Clauses sociales permettant l'insertion des habitants du secteur et de la Commune dans les opérations de travaux	/10 /5
- Entretien des espaces communs après travaux	/5
- Accompagnement social des résidents	
Sous total	/20
<b>TOTAL</b>	<b>/100</b>

**Ainsi, les notes obtenues auront une appréciation permettant de juger de la qualité de l'offre.**

- *Absence de réponse ou documents, ou d'éléments d'informations utiles (0%)*
- *Appréciation jugée insuffisante (25%) (réponse présentant des imprécisions et/ou des généralités)*
- *Appréciation jugée acceptable (50%) (réponse acceptable dans son ensemble avec une ou plusieurs réserves, ou répondant partiellement aux attentes)*
  - *Appréciation jugée satisfaisante (75%) (réponse complète, détaillée, claire et adaptée ou offre avec réserve(s) mineure(s) sans incidence sur la qualité)*
  - *Appréciation jugée très satisfaisante (100%) (réponse précise, très détaillée, qui présente une très bonne analyse du besoin et complètement adaptée aux exigences)*

Les notes comprises entre deux barèmes, obtiennent l'appréciation supérieure. (Exemple : une note comprise entre 0 et 25% sera jugée insuffisante)

Un classement des offres sera établi en cumulant les notes obtenues.

En cas d'égalité des offres sur la note finale, la meilleure note obtenue dans le critère avec la plus forte pondération l'emporte.

### **AUDITIONS / NEGOCIATION**

Une audition pourra être engagée avec l'ensemble ou partie des candidats afin de préciser et de présenter la réponse déposée.

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.

### **VISITE DU SITE**

A la demande des porteurs de projet 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 :

- Architecture
- Urbanisme
- Paysagiste
- Bureaux d'études techniques

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

### **DOCUMENTS REMIS PAR LA COMMUNE**

- Zonage du PLU et règlement
- Plan de situation
- Plan cadastre

## **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.

## **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

## **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ET DIVERS :**

Des informations complémentaires peuvent être obtenues sur simple demande écrite (par mail à l'adresse [amenagement@saintlouis.re](mailto:amenagement@saintlouis.re)). Ces informations ou renseignements complémentaires seront communiquées à l'ensemble des candidats. Les demandes de renseignement devront parvenir au plus tard 15 jours avant la date de remise des candidatures.

## **REMISE DES OFFRES**

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

- Dématérialisée à : [amenagement@saintlouis.re](mailto:amenagement@saintlouis.re)

ET :

- Voie Postale avec AR ou remis en main propre à l'accueil de la mairie :

### ***Mairie de Saint-Louis***

125 Avenue Principale

97450 Saint-Louis

Tél : **0262 91 39 50**

### **Horaires d'ouverture**

Du lundi au vendredi de 8h à 16h

**Date limite de réception des offres : 1 mois à compter de la publication**

---