



COMMUNE DE SAINT LOUIS

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

Parcelle EN 3479
Bois de Nèfles Cocos

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 Plan Local de l'habitat intercommunal (PLH i) et le Contrat de Mixité Sociale (CMS).

Pour ce faire, la parcelle EN 3479 appartenant à la Commune a été repéré comme devant accueillir une opération de logements aidés.

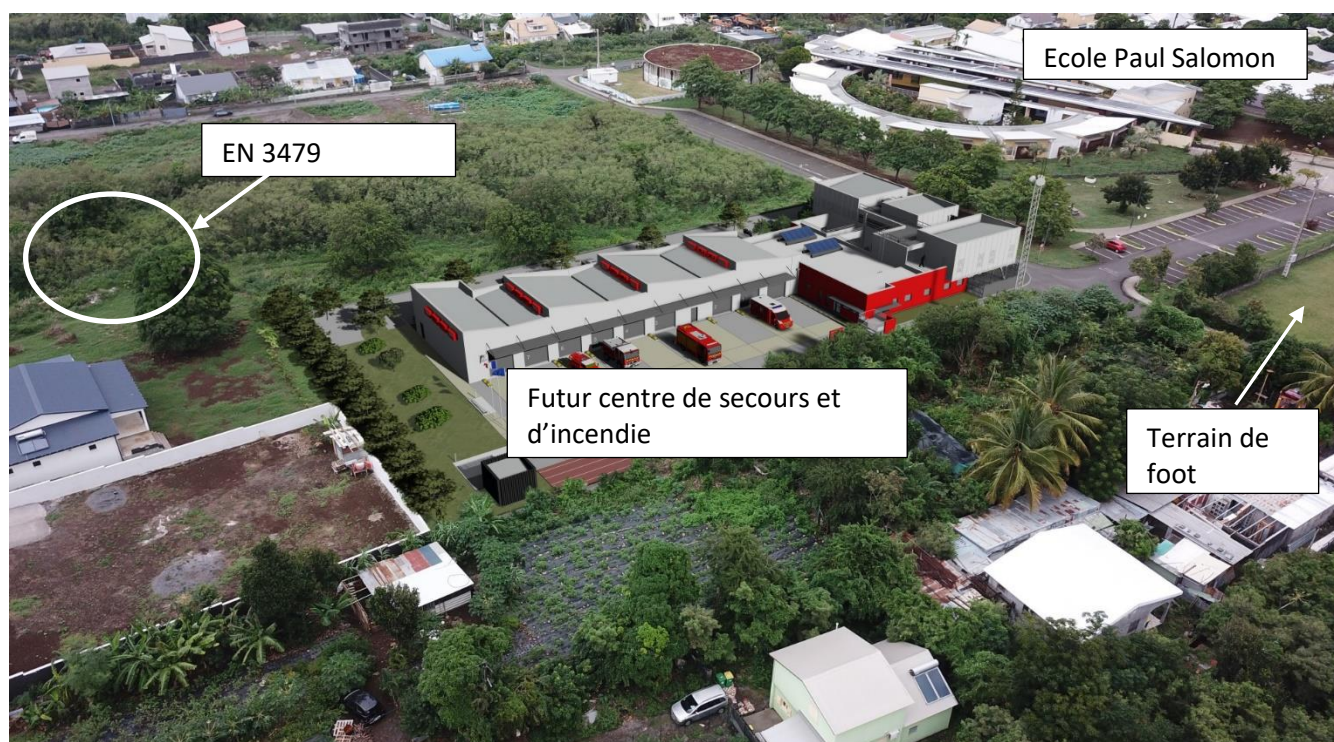
Le présent appel à projet est lancé par la Ville de Saint-Louis – représentée par Madame le Maire Juliana M'DOIHOMA – Mairie de Saint-Louis 125 Avenue Principale 97450 Saint-Louis. Il s'adresse à des maîtres d'ouvrage sociaux (bailleurs sociaux) capable de concevoir, construire et gérer une opération 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...).**

L'emprise foncière concernée par cet AAP est la parcelle cadastrée **EN 3479** d'une contenance globale de 3243 m² sur le secteur de Bois de Nèfles Cocos.

Le terrain est situé, sur le quartier de Bois de Nèfles Cocos à mi-chemin entre Saint-Louis et la Rivière à proximité de la RN 5. Quartier résidentiel, l'habitat est composé de maisons individuelles type pavillonnaires. Le terrain est situé au sein du pôle de centralité de Bois de Nèfles Cocos, qui accueille l'école Paul Salomon, le terrain de foot, le futur centre de secours et d'incendie, et une aire de jeux de proximité.



Secteur stratégique en développement, le pôle de centralité de Bois de Nèfles Cocos devrait accueillir sur les parcelles voisines (EN 3828 et 3477) des espaces dédiés aux équipements et services.



Le terrain EN 3479 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 340 282,40€ 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. Une modification simplifiée du PLU en cours, permettra de lever un emplacement réservé existant sur la parcelle qui destinait le terrain à accueillir pôle administratif et de services. Aussi, il est demandé de ne pas tenir de cet élément.

Informations réglementaires

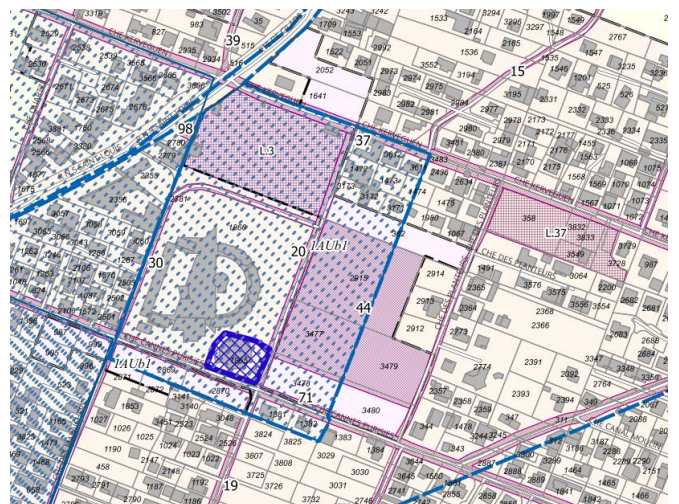
Zonage du PLU : 1aub1

Surface : 3243m²

Périmètre ABF : NON

PPR : Néant

Servitude utilité publique : Forage Cocos 2



Carte réglementaire, avec le périmètre de servitude de forage Cocos 2

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET :

Cette opération est identifiée au CMS de la Commune avec une densité avoisinant les 60 logements/hectare. Celle-ci est motivée par le fait, de répondre aux exigences de densification, mais aussi de l'intégration du projet à l'environnement type pavillonnaire du secteur.

En effet, la zone d'étude est composée de villas individuelles et il conviendra d'intégrer au mieux le projet à l'environnement et l'esprit du lieu.



Vue du chemin Cannes Purisies et du lotissement voisin de l'opération

Le programme devra être intégré à son environnement urbain proche et 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.

La qualité architecturale du projet avec une prise en compte des enjeux d'aménagements liés au futur pôle administratif est exigée, avec un volet paysager et environnemental permettant de prendre en considération l'existence d'un puit de captage à proximité, (forage cocos). Le secteur étant desservi par un réseau EU sur l'allée des planteurs à proximité immédiate de l'opération.

Un effort particulier concernant la gestion des eaux pluviales est demandé afin de prendre en compte les projets en cours notamment celui du Centre de Secours et d'Incendie afin que l'aménagement qui sera réalisé puisse être fait de manière cohérente et avoir une gestion durable des eaux pluviales.

Une attention devra être portée au traitement architectural et paysager du futur programme de logements, puisque située au niveau d'un pôle stratégique en développement. Le projet devra comporter un volet paysager qualitatif et faire des propositions innovantes et réalistes concernant la réalisation de jardins partagés.

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 loyers 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
1 Valeur technique	
- 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
2 Calendrier	/ 20
3 Accompagnement social et suivi après travaux.	
- Clauses sociales permettant l'insertion des habitants du secteur et de la Commune dans les opérations de travaux	/10
- Entretien des espaces communs après travaux	/5
- Accompagnement social des résidents	/5
Sous total	/20
TOTAL	/100

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.

DELAI 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). 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

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
