



# VILLE DE SAINT-DENIS – ILE DE LA REUNION PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN NORD- EST LITTORAL (PRUNEL)

## APPEL A PROJETS

En vue de la vente de deux terrains à construire à  
Saint-Denis (97400), dénommés  
*BUTOR 1* et *BUTOR 2* situés rue de Mérencienne  
à des fins d'implantation d'activités culturelles,  
d'éducation et de formation

**Date limite de réception des dossiers de candidature : 19 janvier 2024 à 12h00 (heure locale).**

**Date limite de réception des dossiers de projet : 12 avril 2024 à 12h00 heure (heure locale).**

**Tout dossier remis au-delà de ces dates ne sera pas traité.**

Octobre 2023

## SOMMAIRE

<b>LE CONTEXTE URBAIN : LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN NORD EST LITTORAL (PRUNEL) .....</b>	<b>4</b>
<b>L'OBJET DE L'APPEL A PROJETS .....</b>	<b>8</b>
LE TERRAIN MIS EN VENTE .....	8
LES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN .....	9
LES REGLEMENTS D'URBANISME QUI S'APPLIQUENT A LA PARCELLE .....	11
LE MODE D'OCCUPATION DU TERRAIN ET LES ENGAGEMENTS .....	12
LES ENGAGEMENTS SOCIAUX .....	13
<b>LE RÈGLEMENT DE L'APPEL À PROJETS .....</b>	<b>13</b>
PUBLICITÉ .....	13
ÉLIGIBILITÉ DES PORTEURS DE PROJETS .....	13
VISITE DES LIEUX .....	13
DEMANDE DE COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS .....	13
LE DOSSIER DE CONSULTATION .....	14
LE DOSSIER À REMETTRE PAR CHAQUE CANDIDAT .....	14
LA TRANSMISSION DES DOSSIERS DE PROJET .....	17
LE DÉLAI DE VALIDITÉ DES DOSSIERS DE PROJET .....	17
LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	17
LE PRIX DE VENTE .....	18
LES MODALITÉS DE SIGNATURE DU COMPROMIS ET LES FRAIS .....	18
LE BORNAGE ET LA CLÔTURE .....	18
<b>LE PROCESSUS DE SÉLECTION .....</b>	<b>19</b>
LES CRITÈRES DE SÉLECTION .....	19

Le présent appel à projets est organisé par la Ville de Saint-Denis (*adresse : 1 rue Pasteur / BP 47 417 / 97 803 Saint-Denis messagerie cedex*), représentée par madame la Maire en vertu des délibérations 20/2-01 et 20/2-02 du 4 juillet 2022.

Contacts et coordonnées :

- Florence DESNOST, directrice du PRUNEL :  
f.desnost@saintdenis.re / 06.92.67.83.88
- Florence CALAIS MARIUS, adjointe à la directrice du PRUNEL :  
f.marius@saintdenis.re / 06.93.88.52.79

Avertissement

Le présent cahier des charges n'a pas valeur de document contractuel.

Il n'engage pas la Ville de Saint-Denis à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les projets reçus ne correspondent pas suffisamment aux critères de sélection présentés ci-après pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

## Le contexte urbain : le projet de renouvellement urbain nord est littoral (PRUNEL)

Le projet de renouvellement urbain du nord-est littoral (PRUNEL) figure parmi les cinq grands projets prioritaires de la mandature avec :

- BAO (Nouveau Transport en commun en site propre à haut niveau de services),
- la rénovation Urbaine du Chaudron (RUCH),
- DionyParks,
- Le square Labourdonnais.

Il est l'objet d'une convention signée le 6 novembre 2019 par la Ville, l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), l'État, la CINOR, la SIDR, la SHLMR, la SODIAC, la SEDRE, Action logement, la CDC (Caisse des dépôts et consignations), la Région Réunion et le Département de La Réunion. La maquette financière s'élève à environ 140 millions d'euros pour la première tranche de travaux.

Le PRUNEL est mis en œuvre dans trois quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) que sont Vauban, Butor et Bas de Maréchal-Leclerc. Son périmètre est délimité par le trait jaune dans la carte ci-contre.



Le logement social est actuellement prépondérant dans ce territoire et la population est en moyenne plus âgée que celle de l'ensemble communal.

### Indicateurs du territoire concerné (Source : Saint-Denis, ABS 2021)

Surface	65 ha
Population	5 576 habitant.e.s
Part du logement social dans le parc de logements	75 %
Part de la population vivant en dessous du seuil de pauvreté	55 %
Part des plus de 60 ans	26 %
Nombre d'établissements	366

Ce projet urbain qui consiste à **refaire la ville sur la ville** est articulé autour de quatre engagements déclinés en dix-sept objectifs comme présenté dans le schéma suivant.

#### Les 4 engagements et les 17 objectifs PRUNEL

##### Un habitat agréable, durable et facteur de mixité sociale

- 1. Proposer aux habitant.e.s des logements dignes et durables;
- 2. Favoriser la sobriété énergétique des bâtiments réhabilités et des opérations neuves de logements;
- 3. Diversifier les parcours résidentiels et favoriser une plus grande mixité sociale;
- 4. Développer les espaces de convivialité coconstruits avec les habitants pour une meilleure qualité de vie et favorisant le vivre-ensemble;
- 5. Mettre en place une gestion urbaine de proximité afin d'expérimenter une meilleure articulation des nombreux intervenants et contribuer au bon maintien et à l'entretien des aménagements à venir.

##### Des espaces publics généreux et ombragés favorables aux mobilités douces et actives

- 6. Multiplier les lieux de rencontre et de vivre-ensemble pour toutes les générations;
- 7. Accéder à pied, à vélo, en fauteuil ou en transports en commun aux commerces, équipements publics renouvelés, lieux publics rafraichis, quartiers historiques du centre-ville et à l'océan;
- 8. Préserver les continuités écologiques et paysagères (littoral, ravines) en privilégiant les modes doux et actifs;
- 9. Prendre en compte les projets de réseaux de transports publics.

##### Des équipements publics conviviaux au service du développement humain

- 10. Renouveler les équipements existants pour mieux répondre aux attentes des habitant.e.s et au développement humain des quartiers;
- 11. Favoriser le développement d'équipements structurants à usages mixtes, facilement accessibles et attractifs pour développer les rencontres et les pratiques solidaires et de bien-être;
- 12. Associer les instances représentatives à la formalisation de ces projets, comme le conseil citoyen de PRUNEL ou les Comités d'Action Citoyenne (CAC).

##### La redynamisation économique, l'accompagnement des acteurs et le changement de l'image des quartiers

- 13. Renforcer la polarité commerciale et économique du bas de la rue Maréchal-Leclerc par un aménagement qualitatif et par un accompagnement multi-partenarial, notamment à l'égard des commerces et développer l'offre d'immobilier tertiaire orienté vers l'accueil des petites entreprises;
- 14. Accueillir sur la partie Nord du quartier Vauban un pôle tertiaire, véritable locomotive pour le quartier et redynamiser le Butor avec une offre nouvelle
- 15. Accompagner les habitant.e.s vers la formation et l'insertion;
- 16. Favoriser l'expérimentation de l'inclusion et de l'innovation numériques;
- 17. Valoriser les quartiers et accompagner les porteurs de projets issus de PRUNEL.

Le PRU est un ambitieux programme urbain visant à diversifier les fonctions urbaines du territoire et ainsi à améliorer son attractivité économique et résidentielle. Dans une approche plus opérationnelle, il vise à modifier la composition urbaine des quartiers concernés avec les opérations présentées dans le schéma suivant.

### La composition urbaine recherchée par quartier et les opérations programmées

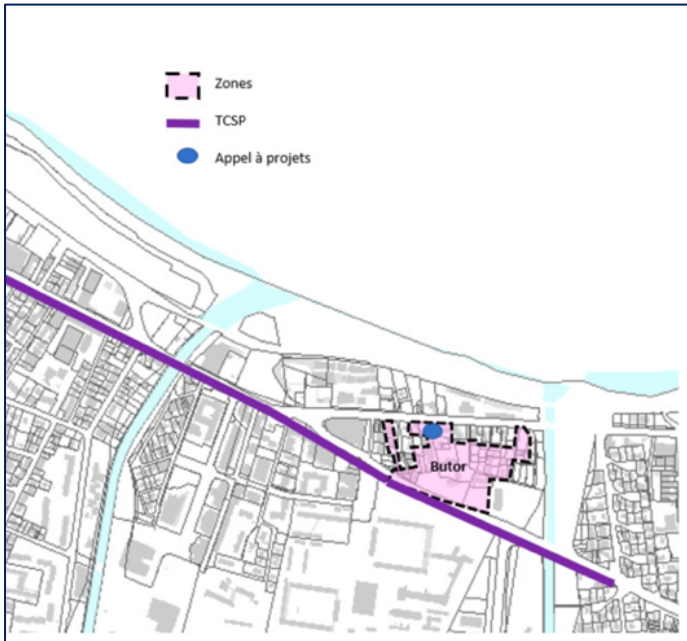
Le Butor	Le Vauban	Le bas Maréchal-Leclerc
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déconstruction des opérations Piranhas Casse-Pierre pour dégager du foncier tertiaire</li> <li>• Résidentialisation de 181 logements</li> <li>• Amélioration de l'image du quartier (piscine, nouvel adressage, amélioration de l'accès des véhicules et des piétons)</li> <li>• Recomposition des espaces publics (place de la Fabrik)</li> <li>• Désenclavement du quartier (franchissement jusqu'au littoral)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déconstruction des logements de Vauban 1</li> <li>• Réhabilitation et résidentialisation de 545 logements</li> <li>• Création de liaisons douces publiques Nord/Sud entre la rue Bouvet et le boulevard Vauban</li> <li>• Requalification du boulevard Vauban et des rues Bouvet, Bois de Nèfles, Monthyon...</li> <li>• Sécurisation de l'accès aux écoles avec l'aménagement du franchissement du boulevard Vauban et le parvis de l'école Bouvet</li> <li>• Re construction et réouverture de l'école Bouvet</li> <li>• Réaménagement d'espaces publics (ancien site de la piscine, sud du parking proche du bowling)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation de 406 logements et résidentialisation de 370 logements</li> <li>• Ouverture des îlots Ah-Soune et Mascarin et connexions avec le littoral pour favoriser les circulations piétonnes</li> <li>• Aménagements d'espaces publics tels que le Jardin Belon, le square Turpin, la placette Mascarin...</li> <li>• Amélioration des conditions d'accueil des personnes démunies avec le regroupement de l'accueil de jour et de l'hébergement de nuit</li> <li>• Implantation d'un équipement sportif et associatif de proximité</li> <li>• Investissement dans les <i>dents creuses</i> du quartier pour favoriser sa mutation</li> </ul>

Le développement économique favorisant la mixité fonctionnelle du territoire et répondant à des besoins du Nord voire de l'ensemble de La Réunion est un axe important du PRUNEL.

Pour cette raison, la Ville a, entre autres, identifié quatre secteurs qui seront l'objet d'appels à projets ou de ventes de parcelles sous d'autres formes pour implanter de nouvelles activités comme présenté en page suivante.

Les parcelles dites Butor 1 et 2 sont l'objet du présent appel à projets (AAP) qui se présente sous formes de deux *lots*.

## Les secteurs PRUNEL concernés avec les fonctionnalités recherchées à travers les AAP



## L'objet de l'appel à projets

### Le terrain mis en vente

Cet appel à projets vise à informer le public de la mise en vente par la Ville de Saint-Denis :

- d'un terrain situé rue de Mérencienne, 97400 Saint-Denis, dénommé *BUTOR 1* ;
- d'un terrain situé rue de Mérencienne, 97400 Saint-Denis, dénommé *BUTOR 2*.

Secteur	Fonctions recherchées Types d'activités	Surface	Emplacement réservé
<b>Butor 1</b> (en front de boulevard)	Culture Loisirs Éducation Formation Tertiaire	2 500 m <sup>2</sup> en SDP	Ancienne propriété de la SEDRE rétrocédée à la Ville (délibération de septembre 2022)
<b>Butor 2</b> (en second front)		2 400 m <sup>2</sup> de SDP	

Chaque terrain doit être l'objet d'un projet global dont l'activité dominante relèvera des secteurs indiqués dans le tableau ci-dessus.

**Vues aériennes du secteur concerné** (Photos : Hervé DOURIS)





## Les caractéristiques du terrain

L'emprise foncière des deux terrains concernés par ce présent AAP bénéficie d'une localisation avantageuse dans le chef-lieu du département de La Réunion, plus grande ville des outre-mer français.

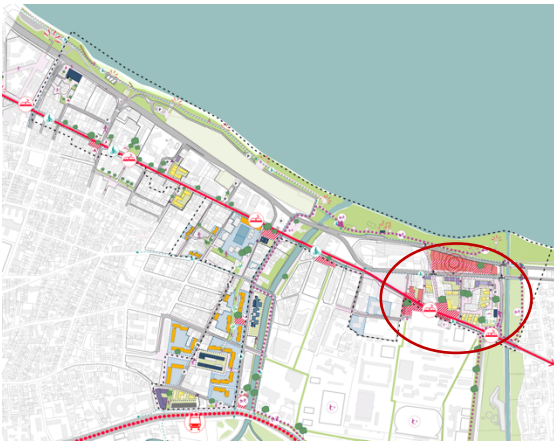
Ils disposent d'ores et déjà de l'ensemble des réseaux urbains ainsi que d'un environnement agréable en raison de sa grande proximité avec le littoral et son sentier en cours d'aménagement.

Ils bénéficient également d'une desserte par un réseau de transports publics en site propre offrant des plages horaires et des fréquences des plus avantageuses de La Réunion.

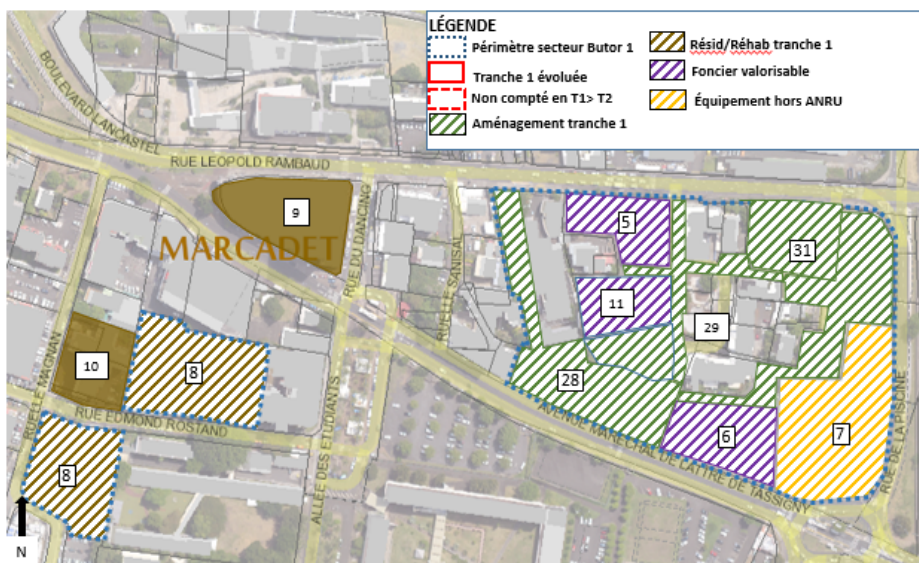
Ces terrains se situent à moins d'un kilomètre du centre-ville historique et de ses lieux culturels, à proximité immédiate de la Fabrik et des lycées du Butor.

Le terrain est plat et est libre de toute location ou occupation.

### Extraits du plan guide PRUNEL et opérations du secteur



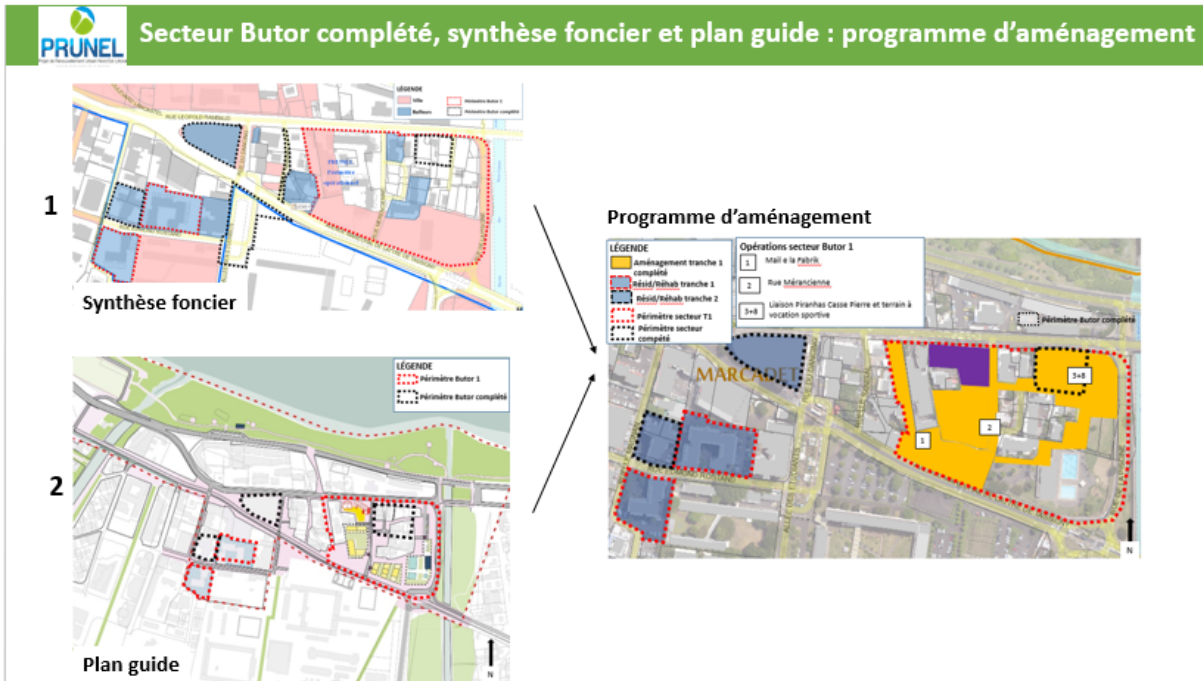
### Butor 1 : opérations tranche 1 et 2 et hors ANRU



#### Opérations secteur Butor

- Aménagements Butor 1
- 28 Mail de la Fabrik
  - 29 Rue Mérencienne
  - 31 Liaison Piranhas Casse Pierre et espace public, vocation sportive
  - 5 Immobilier économique
  - 6 Diversification Action Logement
  - 7 Piscine avec nouveaux vestiaires
  - 8 Louis Jouvet 1 et 2 (Résid.)
  - 9 Floréal (Réhab.)
  - 10 Schubert (Résid.)
  - 11 Immobilier économique, culture

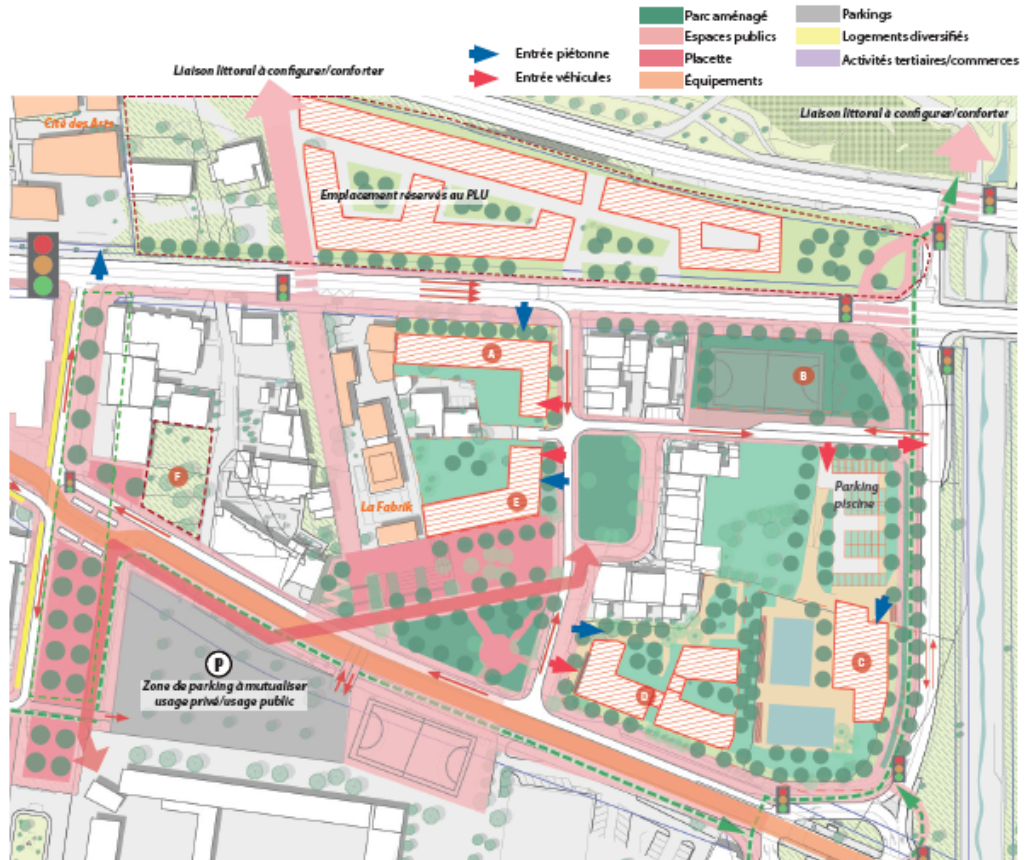
## Programme d'aménagement



## Contexte de la parcelle : urbanisme semi-transitoire

### VARIANTE

- A** Immobilier d'activités type hotel d'entreprises  
Lot : env. 1 660 m<sup>2</sup>  
Programme : env. 2800 m<sup>2</sup> SDP  
RDC : Parking
  - B** Terrain sportif à destination des scolaires et des habitants
  - C** Placette municipale  
Existant : env. 505 m<sup>2</sup> SDP  
Lot : env. 4 805 m<sup>2</sup>  
Programme : env. 605 SDP m<sup>2</sup>
  - D** Logements étudiants  
Action Logement  
Lot : env. 2 560 m<sup>2</sup>  
Programme : env. 2 160 m<sup>2</sup> SDP  
RDC : Parking et sala communes + 4 niveaux de logements
  - E** Tiers-Lieu, Immobilier d'activités type info jeunesse, formation...  
Lot : env. 1 400 m<sup>2</sup>  
Programme : env. 1 240 m<sup>2</sup> SDP  
RDC : Tiers Lieu & services +2 niveaux de Tiers-lieu et Immobilier d'activités
  - F** Opération mixte commerces rdc Logements intermédiaires type logements étudiants
- TRANCHE 2



Agence IER - La Fabrique Urbaine - Societm - Sicr AB

39

## Les règlements d'urbanisme qui s'appliquent à la parcelle

Les prescriptions du PLU, modification 8, sur ces parcelles s'imposent et sont à prendre en considération. Elles sont complétées par les prescriptions pour le sous-secteur PRUNEL.

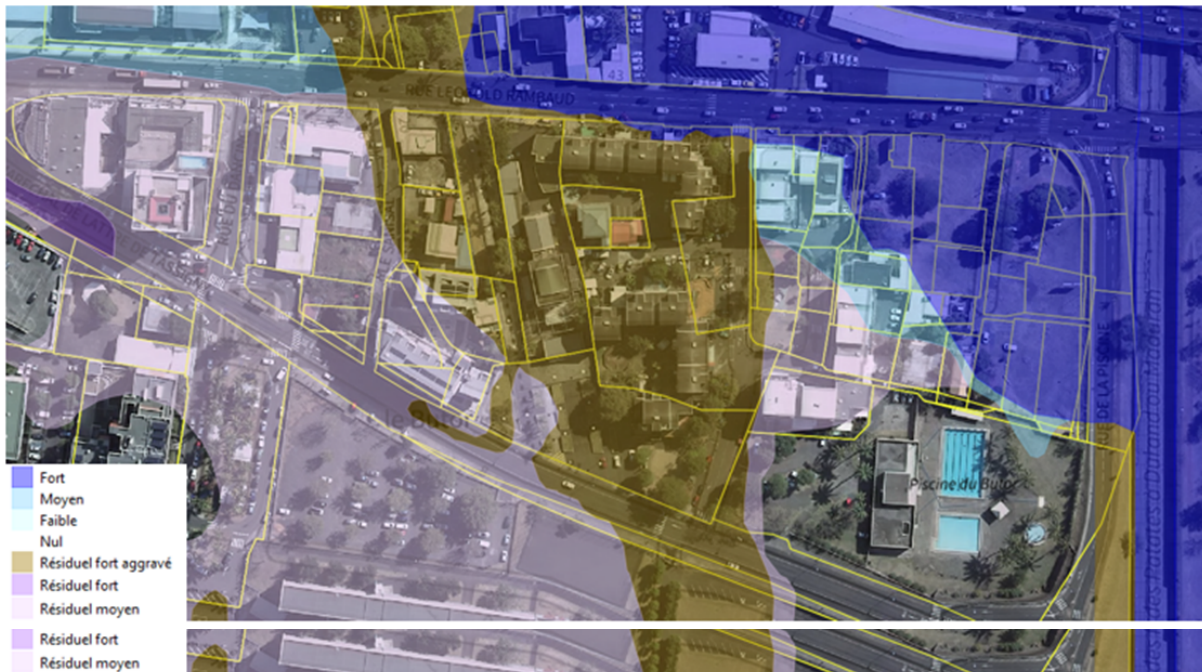
Le CPAUEP (Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères) du PRUNEL devra également être pris en compte.

Ces documents figurent en annexe du présent AAP.

Le PLU est consultable sur le site de la Ville de Saint-Denis.

Le terrain est situé dans une zone à risque selon le porté à connaissance du risque inondation.

### SECTEURS BUTOR ET BUTOR 2 : Situation au regard du projet de PàC inondation



L'étude concernant l'exposition au bruit de M. PINTEAU, jointe en annexe, sera également à prendre en considération.

Les constructions nouvelles autorisées dans la parcelle doivent être liées à des activités :

- BUTOR 1 & 2:
  - Culture,
  - Loisirs,
  - Éducation,
  - Formation ;

**Le projet architectural sera soumis pour validation à l'urbaniste du PRUNEL en phases programme, AVP et permis de construire.**

### Le mode d'occupation du terrain et les engagements

Il s'agit d'une vente de terrain à construire dans le cadre d'une cession en toute propriété.

Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

La vente sera réalisée sans autre garantie que la garantie d'éviction.

Tout candidat, du fait d'avoir remis une offre et dans le cas où il devient attributaire, s'engage moralement à ne formuler aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du bien vendu.

## Les engagements sociaux

Le projet retenu devra inclure obligatoirement et *a minima* :

- des clauses sociales favorisant l'insertion professionnelle de publics en difficultés (personnes éloignées de l'emploi et/ou porteuses de handicaps) dans les marchés de travaux ;
- un plan de formation et de recrutement en priorité dans les quartiers prioritaires de Saint-Denis pour les emplois à pourvoir dans le cadre du projet (hors travaux) qui sera mis en œuvre en partenariat avec les acteurs de l'emploi, de la formation et de l'insertion.

## Le règlement de l'appel à projets

### Publicité

Le présent appel à projets fait l'objet :

- d'une publication dans les journaux de l'île, Le Quotidien, Le JIR, Le Mémento ;
- d'un affichage sur site via un panneau ;
- d'une publication sur les sites Internet et Facebook de la Ville de Saint-Denis, etc.

### Éligibilité des porteurs de projets

Tout porteur de projet, de type personne morale attestant de ses capacités à concevoir et à porter de tels projets ainsi que de sa capacité d'acquisition du bien peut répondre à cet appel à projets. Les groupements ou consortiums sont autorisés.

### Visite des lieux

La parcelle concernée est accessible et visible à tout moment, la visite est donc libre. Les candidats peuvent demander une visite commentée avec le personnel PRUNEL.

### Demande de compléments d'informations

Les demandes de compléments d'informations seront formulées au plus tard quinze jours avant la date limite de remise des candidatures puis de celle des projets à l'adresse mail suivante : [prunel@saintdenis.re](mailto:prunel@saintdenis.re).

## Le dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend :

- Le présent dossier de présentation de l'appel à projets ;
- Le Plan de localisation;
- Le plan guide ;
- L'étude du bruit ;
- Le règlement du PLU applicable à la zone concernée ;
- Le CPAUEP applicable à la zone concernée ;
- Le plan de récolement des réseaux secs ;
- Le plan de récolement des réseaux humides.

Il est consultable et téléchargeable sur le site de la Ville : <https://www.saintdenis.re/butor-appel-a-projet-2023>

## Le dossier à remettre par chaque candidat

Cet AAP comprend deux lots :

- Butor 1 ;
- Butor 2.

Chaque candidat devra préciser clairement le ou les lots concernés par ses réponses.

**Un dossier (candidature puis projet) complet devra être remis pour chaque lot.**

La sélection se déroulera en deux temps :

- Le dépôt des dossiers de candidatures pour la sélection de trois candidatures retenues pour chaque lot,
- Le dépôt des dossiers de projets par les trois candidatures pré sélectionnées pour la sélection d'un projet pour chaque lot.

Chaque dossier de présentation de candidature, puis le dossier de projet seront datés et signés par une personne ayant la capacité d'engager la structure ou le groupement/consortium.

**Une lettre de proposition d'acquisition du terrain adressée à Madame la Maire de Saint-Denis introduira le dossier de candidature.**

Les dossiers de candidatures puis de projets comprendront à minima les pièces indiquées dans le tableau suivant.

## Composition du dossier de candidature et du dossier de projet

Etape de l'AAP	Présentation du porteur de projet	Présentation du projet
<p><b>PHASE 1</b> <b>Dossier de candidature à remettre avant le 19/01/2023</b></p>	<p>Les statuts juridiques du candidat ou chef de file</p>	<p>Une note d'opportunité présentant le projet dans ses grandes lignes pour les lots concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le prix d'acquisition proposé,</li> <li>- Les grands objectifs du projet,</li> <li>- La démonstration de sa pertinence en précisant quelles réponses il apporte à quels besoins,</li> <li>- La démonstration de sa faisabilité (construction et fonctionnement).</li> </ul> <p><i>(Maximum 2 pages)</i></p>
	<p>Les pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre d'achat ferme</p>	<p>Une note sur les plus-values économiques, sociales et environnementales du projet.</p> <p><i>(Maximum 1 page)</i></p>
	<p>Les documents attestant de la fiabilité de la situation juridique et financière du candidat chef de file :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation du candidat et de ses activités</li> <li>- Déclaration des effectifs</li> <li>- Déclaration des chiffres d'affaires des cinq dernières années d'exercice</li> <li>- Références du candidat dans des activités similaires à l'appel à projets</li> <li>- Un extrait de moins de trois mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ou extrait du Journal officiel pour les associations et fondations</li> <li>- Une attestation sur l'honneur du candidat déclarant qu'il n'est pas en procédure de redressement judiciaire,</li> <li>- La copie du jugement du tribunal compétent, le cas échéant.</li> </ul>	

<p style="text-align: center;"><b><u>PHASE 2</u></b> <b>Dossier de projet si présélection de la candidature par la Ville pour le 12/04/2023</b></p>		<p>Une note technique de présentation du projet incluant impérativement les rubriques suivantes par lots concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel du prix d'acquisition précédemment proposé</li> <li>- Présentation des activités prévues (pour chaque activité : nature de l'activité, emplois créés, emplois déplacés, types de structures, types de clientèle ou d'utilisateurs, zone couverte...)</li> <li>- Description du projet de construction et d'aménagement envisagé (<b>Stade Esquisse exigé à ce stade</b>) avec <i>a minima</i> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>. les orientations architecturales</li> <li>. la surface de plancher développée</li> <li>. une insertion dans le site</li> <li>. les éléments du projet s'inscrivant dans la démarche écoquartier, (<a href="http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/">http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/</a>).</li> </ul> </li> <li>- Déroulé du projet : plan d'action et calendrier</li> <li>- Partenariats, préciser pour chaque partenaire, le contenu du partenariat, l'état du partenariat (en cours, en négociation...)</li> <li>- Autorisations, conventions ou agréments requis/obtenus pour mener les activités proposées</li> <li>- Modalités prévisionnelles de financement en précisant les aides publiques éventuelles attendues et en présentant             <ul style="list-style-type: none"> <li>- un budget prévisionnel d'investissement,</li> <li>- un budget prévisionnel de fonctionnement pour les trois premières années des activités qui se dérouleront sur le terrain concerné.</li> </ul> </li> </ul>
---	--	---

Le candidat est libre de compléter cette liste par tout élément pouvant enrichir utilement son dossier.

La lettre de proposition d'acquisition contenant l'offre d'achat comme l'ensemble du dossier doit être rédigée en langue française et signée par une personne habilitée à engager juridiquement et financièrement la structure (documents justificatifs à l'appui).

**Tout dossier incomplet sera rejeté.**



## La transmission des dossiers de projet

Les dossiers de candidature puis les dossiers de projet seront obligatoirement transmis à l'adresse suivante contre récépissé :

Mairie de Saint-Denis – Direction Générale Adjointe / Ville Ecologique  
1 rue Pasteur  
BP 47 417

97 803 Saint-Denis messagerie cedex

Une copie de sauvegarde sera également déposée au dossier sur une clé USB.

L'enveloppe cachetée portera la mention suivante

APPEL A PROJETS PRUNEL

BUTOR 1&2

EN VUE DE LA CESSION DES TERRAINS SITUÉS RUE MERENCIENNE À SAINT-DENIS DE LA RÉUNION.

NE PAS OUVRIR

**Le candidat doit s'assurer que son dossier (candidature puis projet) sera remis avant la date butoir indiquée en première page de ce dossier. Seule la date de remise du dossier à la Ville de Saint-Denis compte (et non la date éventuelle d'expédition).**

## Le délai de validité des dossiers de projet

L'offre d'acquiescer est ferme et ne peut être rétractée.

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 6 (six) mois suivant la date limite du dépôt du dossier de projet et faute pour la Ville de Saint-Denis de s'être prononcée sur son offre, le candidat sera délié de tout engagement.

## Les dispositions générales

Les candidats pourront à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordres technique, administratif ou juridique qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature.

Les candidats s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de la Commune de Saint-Denis en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Les candidats reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations nécessaires et suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie.

Le notaire de la Commune de Saint-Denis sera désigné ultérieurement.

L'acquéreur pourra être assisté par le notaire de son choix.

La Ville se réserve le droit d'organiser des négociations avec les trois candidats pré sélectionnés suite à la présentation des candidatures et avant de choisir définitivement un projet.

Dans le cas où le projet retenu ne respecterait pas les conditions de mise en œuvre, le deuxième projet le mieux noté sera retenu et ainsi de suite.

## Le prix de vente

Il n'est pas proposé un prix de vente des terrains concernés. Les acquéreurs potentiels proposeront un prix dans leur dossier de candidature.

Ce montant ne comprend pas les frais notariés qui seront à la charge des futurs acquéreurs.

## Les modalités de signature du compromis et les frais

Le compromis de vente devra être signé au plus tard quatre mois après la notification par la Commune de Saint-Denis au candidat retenu, de l'acceptation de son projet d'acquisition par lettre recommandée.

Lors de cette signature, le candidat devra verser un acompte correspondant à 5 % du prix de vente.

L'acte authentique devra être signé au plus tard huit mois à compter de la signature du compromis de vente.

L'acquéreur acquittera toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente au moment de la signature de l'acte authentique.

## Le bornage et la clôture

La Commune procédera à ses frais à l'établissement du Document Modificatif du Plan Cadastral qui sera nécessaire à la vente et au bornage du terrain par un géomètre-expert DPLG. Cette intervention sera réalisée avant l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la signature de l'acte de vente et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

Au-delà des conditions suspensives usuellement retenues (obtention du financement de l'opération, obtention des autorisations d'urbanisme, etc.), le compromis et l'acte authentique comporteront la clause suivante : *L'obligation pour le futur acquéreur de démarrer les travaux de terrassement dans un délai d'un an et demi à compter de la signature de l'acte de vente. Ces travaux devront être terminés dans un délai de trois ans à compter de la signature de l'acte de vente.*

## Le processus de sélection

### Les critères de sélection

La Ville souhaite privilégier le choix d'un acquéreur porteur d'un projet de qualité contribuant au développement et à l'attractivité de la zone urbaine.

Le prix d'acquisition proposé ne sera pas l'unique critère de sélection des projets.

Les projets seront appréciés selon les critères suivants :

- La proposition de prix d'acquisition du terrain à construire en toute propriété du candidat,
- La pertinence du projet par rapport à des besoins clairement identifiés et formulés et par rapport aux objectifs du présent appel à projets,
- La complémentarité du projet par rapport à l'existant dans le bassin Nord de La Réunion et/ou le caractère nouveau,
- La typologie des bénéficiaires (usagers, clients) ciblés par le projet avec un estimatif quantitatif,
- L'impact économique du projet (nombre d'emplois déplacés, créés, nombre de salarié.e.s, clientèle, sous-traitance, etc.),
- La cohérence du projet par rapport aux documents d'urbanisme qui s'appliquent aux parcelles et au label Ecoquartier (impact environnemental, performance énergétique du bâtiment, sobriété dans la consommation des ressources, etc.),
- La faisabilité du projet : délais/calendrier, financements/crédibilité financière, clientèle/public, pérennité.

## ANNEXES

1. Plan de localisation
2. Plan de récolement des réseaux secs
3. Plan de récolement des réseaux humides
4. Plan guide PRUNEL
5. Extraits du PLU. Modification 8
6. CPAUPE
7. Étude du bruit