



COMMUNE DU PORT

## ZAC Triangle de l'Oasis



### APPEL A PROJET

*Procédure de mise en concurrence pour la conclusion de promesses synallagmatiques de vente pour la réalisation d'opérations immobilières (Secteurs de la formation et des services)*

### CAHIER DES CHARGES

Maître d'ouvrage : **Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE)**, titulaire d'une Convention Publique d'Aménagement avec la Commune du Port pour l'aménagement de la ZAC Triangle de l'Oasis

## Sommaire

---

I.	Contexte.....	3
A.	Situation.....	3
B.	Le programme .....	4
C.	Ambitions du projet.....	5
1.	Un campus ouvert à tous .....	5
2.	Intégration dans la trame urbaine .....	6
3.	Quartier durable.....	6
D.	Avancement opérationnel.....	7
1.	Procédures règlementaires et environnementales.....	7
2.	Réalisation des travaux .....	8
3.	Avancement du programme de construction .....	10
II.	Objet de l'appel à projet .....	13
A.	Les biens concernés par l'appel à projet .....	13
1.	Ilot A2 .....	13
2.	Ilot B3 .....	14
B.	Déroulement de la mise en concurrence .....	15
1.	Informations générales .....	15
2.	Phase 1 : Candidatures.....	17
3.	Phase 2 : Offre .....	20
C.	Issue de l'Appel à projet / Acquisition du foncier .....	22
1.	Prix de vente.....	22
2.	Délai de validité de l'offre .....	23
3.	Modalités de signature du compromis et frais .....	23
4.	Modalités de réalisation des travaux .....	23

## I. Contexte

### A. Situation

La commune du Port a confié, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, à la Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE) l'aménagement de la ZAC Triangle de l'Oasis, située sur la Commune de Le Port.

Cette ZAC (en rouge sur le plan de localisation ci-dessous) est délimitée :

- par l'avenue du 20 décembre 1948 à l'Ouest
- le prolongement de l'axe du Mail de l'Oasis au Nord-Est,
- et par l'emprise du collège Oasis à l'Est.



Figure 2 : plan de localisation

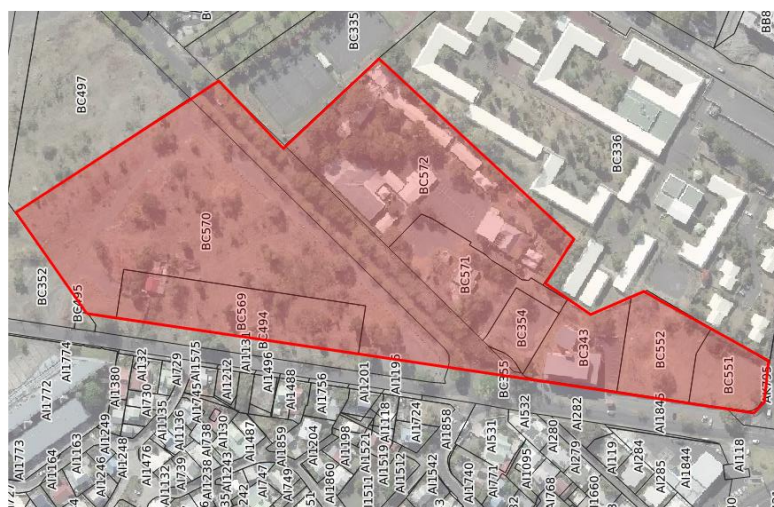


Figure 1 : plan cadastral

Elle s'étend sur environ 5,6 ha, plus précisément sur les parcelles cadastrées BC 569, BC 570 (devenue BC 573 à 581), BC 353, BC 354, BC 343, BC 551 et BC 552 (cf. plan ci-contre). Le foncier à aménager dans le cadre de la ZAC comprend les parcelles BC 569, BC 570, BC 551 et BC 552 et intègre également la lisière de la rue du 20 décembre. Les autres parcelles constituent une réserve foncière qui reste propriété de la Ville.

L'assise foncière de la ZAC constitue majoritairement une ancienne zone bidonvillisée, qui a fait l'objet d'une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale Insalubrité laquelle a permis le départ des familles alors présentes sur site dans un contexte de risques sanitaires suite à la découverte de cas de saturnismes liés à la plombémie du sol. La gestion de la pollution des sols fait partie des travaux effectués sur la ZAC, en sus de la viabilisation des lots et de la réalisation d'un parc urbain central qui a également pour fonction de concentrer les terres polluées en limitant les risques sanitaires.

## B. Le programme

La ZAC Triangle de l'Oasis, initialement dénommée ZAC FAC-TECHNOPORT, vise à accueillir des établissements d'enseignement supérieur et organismes de formation, différentes activités relevant du domaine du tertiaire ainsi que des services, dont du logement étudiant, dans une cohérence d'ensemble organisée dans un esprit de « campus » autour d'un jardin central.

La ZAC s'organise ainsi autour de plusieurs pôles (cf. plan ci-contre), correspondant aux principales fonctions de la ZAC :

- **un pôle enseignement** qui regroupe plusieurs structures d'enseignement et de formation, des services mutualisés, des bureaux pour les structures d'accompagnement des entreprises de la filière et des espaces de co-working ;
- **un pôle tertiaire** qui prévoit d'accueillir des bureaux, des services et des commerces. Ce pôle tertiaire doit être réalisé par la SEDRE, dans le cadre de l'opération PRISM, actuellement en phase avant-projet ;
- **un pôle de services** qui accueille des services et des activités à destination des usagers du campus et plus globalement des Portois ;
- **un pôle hébergement** qui est destiné à accueillir des logements étudiants, jeunes travailleurs et/ou des logements de fonction. Une première tranche de 74 logements doit être réalisée par la SEDRE puis gérée par la SHLMR.

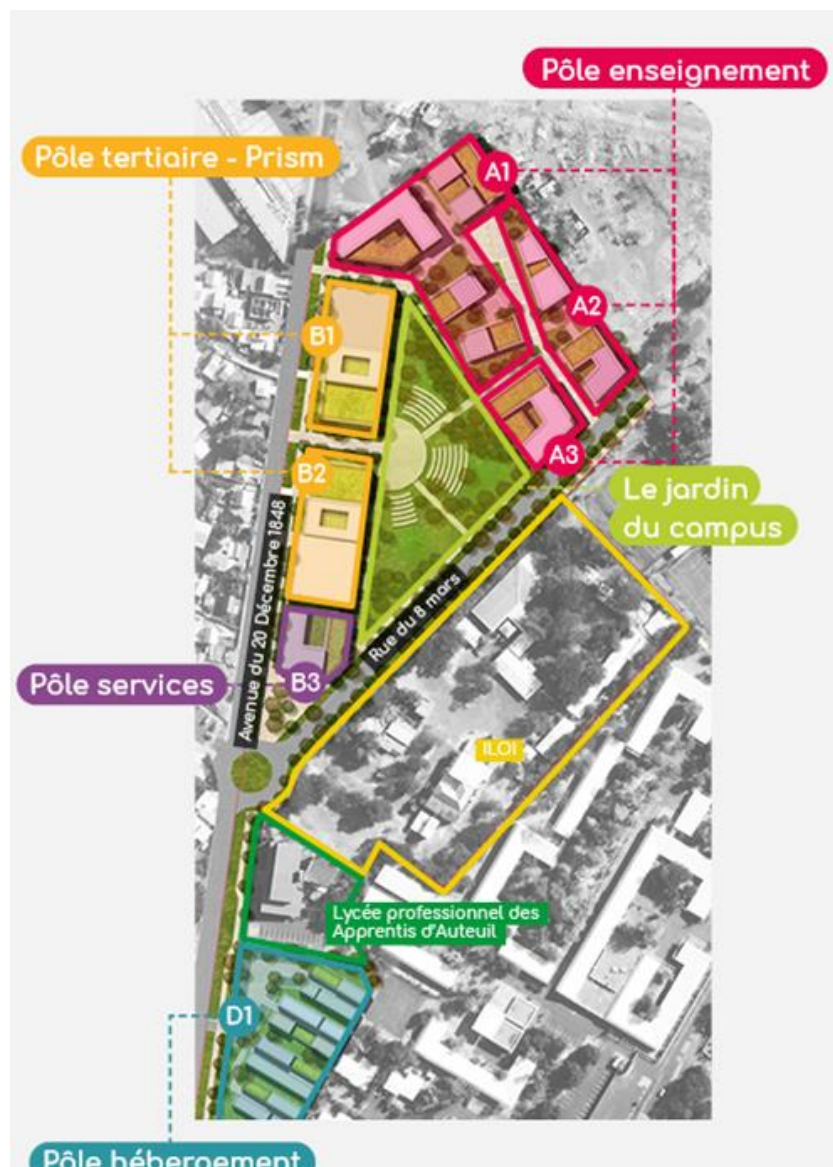


Figure 3 : plan programme

A ces pôles, s'ajoutent :

- La Plateforme de services, bâtiment existant utilisé désormais par les Apprentis d'Auteuil dans le cadre de la délocalisation du lycée Saint-François Xavier.
- La Réserve foncière de la Commune du Port, sur lequel se situe un organisme de formation, l'ILOI.
- Le jardin central, qui prend la forme d'un amphithéâtre de plein air entouré de verdure et qui offrira un espace de détente aux usagers du campus.

Le tableau suivant détaille les surfaces attendues en termes de constructions :

Ilot	Fonction	Surface Ilot	Emprise au sol max	%	SDP / niveau	Nbre de niveau dont rdc	SDP totale max	SDP estimée par ilot
A1a	Enseignement	2262	1131	50,00%	904,8	5	10 900	6 476
A1b		2458	1229		983	5		4 424
A1c						4		
A2	Enseignement	2020	909	45,00%	727	5	3636	2886
A3	Enseignement	1190	912	76,64%	730	4	2918	2168
<b>Total Pôle enseignement</b>		<b>5668</b>					<b>17455</b>	<b>15955</b>
B1	Tertiaire	2104	1 880	89,35%	670	5	3 350	1675
B2	Tertiaire	2120	1696	80,00%	1356,8	5	6 784	3384
<b>Total Pôle tertiaire</b>		<b>4224</b>					<b>10 134</b>	<b>5059</b>
B3	Services	890	712	80,00%	570	6	3 420	2850
C1	Réserve mairie	15600	x	x	x	x	10500	10500
C2	Réserve mairie	2590	x	x	x	x	1500	1500
<b>Total réserve mairie</b>		<b>18190</b>					<b>12000</b>	<b>12000</b>
D1	Hébergement	4650	1950	41,94%	1560	4	6240	4240
<b>TOTAL</b>		<b>33622</b>	<b>9288</b>	<b>27,62%</b>	<b>6597</b>		<b>49 249</b>	<b>40104</b>

Figure 4 : extrait dossier de réalisation

## C. Ambitions du projet

### 1. Un campus ouvert à tous

La vocation de la ZAC souhaitée par la Commune du Port de représenter un pôle d'excellence de l'enseignement a été posée dès sa création et est toujours maintenue.

La ZAC doit venir conforter les organismes déjà présents à proximité : l'Institut de l'image de l'Océan Indien, l'Institut national supérieur d'architecture, l'école supérieure d'art de la Réunion et proposer une offre de formation qui se veut universelle en s'adressant à tous et sur des domaines variés, soit des lieux d'enseignement alliant excellence et formation professionnelle.

Ainsi, l'ancrage de l'école d'architecture au Port est conforté avec sa relocalisation au sein même du pôle enseignement de la ZAC au sein du Pôle Innovation Ouest (PIO) porté par le TCO et la Commune du Port.

De son côté, l'implantation récente des Apprentis d'Auteuil Océan Indien sur la réserve foncière de la Ville et leur volonté d'extension du « campus Elie » permettent d'ouvrir l'offre de formation aux apprentis et aux jeunes travailleurs.

## 2. Intégration dans la trame urbaine

---

Le site occupe une place stratégique dans la trame urbaine et l'organisation spatiale de la Ville. En effet, l'avenue Raymond Vergès, futur Mail de l'Océan constitue un grand geste urbain, véritable épine dorsale qui guide une grande partie de la composition urbaine, grande percée et perspective vers la mer de plus de 2 km de long.

Le site de la ZAC constitue une interruption dans ce geste urbain, une dent creuse dans la trame bâtie et une interruption dans la trame des espaces publics. Le projet de la ZAC Triangle de l'Oasis doit **trouver sa place dans une composition urbaine d'échelle imposante**. Il doit par ailleurs assurer le dialogue entre deux espaces urbains morphologiquement très différents de part et d'autre du triangle : une partie Est composée selon un urbanisme de barre et appliquant les codes de l'architecture moderne et une partie Ouest plus fragmentaire, développée au gré des projets de maisons individuelles, avant de retrouver l'urbanité du centre-ville. L'enjeu est de trouver un point d'articulation entre espaces aux formes, aux échelles et aux usages différents.

## 3. Quartier durable

---

La ZAC Triangle de l'Oasis est identifiée comme l'une des 14 opérations déjà programmées dans le périmètre de l'EcoCité. Le projet de la ZAC Triangle de l'Oasis s'inscrit donc dans une démarche de développement durable, notamment à travers le respect des objectifs et orientations du plan guide de l'éco-cité insulaire et tropicale de la Réunion dont elle fait partie, exprimés ci-dessous :

### 1) Une ville des proximités

- Proximité entre logements, emplois, équipements, services : la ZAC offre une programmation diversifiée avec 3 pôles globaux : pôle tertiaire et de services, pôle écoles/formation et pôle hébergement étudiant.
- Proximité entre les services offerts et les besoins : la complémentarité des services offerts par la ZAC est indéniable : pôle formation, hébergements étudiants, pôle tertiaire. La ZAC est également desservie par le pôle d'échange Odette et Roger Mofy, optimisant l'accessibilité du site.
- Proximité sociale ou intergénérationnelle : présence sur la ZAC d'étudiants et d'actifs.
- Proximité entre ville et nature : présence du jardin du Campus, espace vert central de la ZAC proposant des aménagements qualitatifs.

### 2) Une ville, moteur du développement économique

La ZAC offrira un pôle de formation d'excellence et proposera plusieurs activités tertiaires et commerciales.

### 3) Une ville mobile et accessible

La ZAC s'insère en bordure du nouveau pôle d'échanges Odette et Roger Mofy (ex- Aimé Césaire) et borde l'Avenue du 20 décembre 1848, destiné à accueillir à moyen terme un TCSP. De nombreux cheminements piétons sillonnent la ZAC, avec une attention forte portée au confort des usagers (strate végétale en particulier).

#### **4) Une ville ludique et attractive**

La ZAC offrira divers espaces permettant aux usagers de se restaurer, de profiter du Jardin du Campus (mobilier urbain, buttes paysagères), des espaces de stationnement seront offerts tant pour les voitures que pour les vélos.

#### **5) Une ville jardin**

Le Jardin du Campus offre un espace vert qualitatif au cœur de la ZAC. La lisière de la ZAC par rapport à l'avenue du 20 décembre 1848 sera à terme encore davantage végétalisée. La mise en œuvre de toitures végétalisées est rendue obligatoire (au moins 50% de la surface des toitures terrasse devra être végétalisée à l'exception des îlots B1 et B2 selon le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales (CPAUPE)).

A noter toutefois que la problématique de pollution des sols ne permet pas de développer l'agriculture urbaine.

#### **6) Une ville résiliente et économe**

Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales (CPAUPE) a été réalisé. Ce cahier vise à encadrer la construction des futurs bâtiments constitutifs de la ZAC en imposant des objectifs de performance énergétique, des formes architecturales pérennes et adaptées au climat, des préconisations quant à la gestion des eaux pluviales, une palette végétale à favoriser, etc.

L'un des objectifs visés est de temporiser au maximum l'écoulement des eaux pluviales. Du fait de la contamination des sols, aucune stratégie d'infiltration des eaux de pluies ne peut être mise en place.

Par conséquent l'accent devra être mis sur les moyens de ralentir l'écoulement des eaux, et sur les moyens autres que l'infiltration pour réduire le volume des eaux : évaporation et évapotranspiration en particulier.

On pourra, en fonction des exigences techniques, combiner plusieurs systèmes afin d'optimiser le traitement des eaux. Les options proposées : toitures végétalisées avec caisson de rétention ou sans, jardins de pluie étanche avec ou sans bassin permanent.

Il peut également être souligné qu'une étude de faisabilité du potentiel de développement en énergie renouvelable a également été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact.

### D. Avancement opérationnel

#### 1. Procédures règlementaires et environnementales

La ZAC Triangle de l'Oasis a fait l'objet d'une création de ZAC en Conseil municipal du 26 avril 2007 et a été concédée par délibération à la SEDRE en 2008. Cependant, elle a été impactée par plusieurs aléas entre-temps (suppression du projet Tram-Train, découverte de la pollution des sols au plomb en 2010, dissolution de l'association « Faculté des Autodidactes et des Cadres », abandon du projet Technopôle, présence d'une espèce protégée, etc.) qui ont conduit la SEDRE à reprendre les études urbaines et règlementaires initiales, et à faire évoluer sensiblement le programme d'origine.

Dès lors, au niveau règlementaire, il est apparu nécessaire de procéder à une modification du dossier initial de création de la ZAC afin d'entériner ces évolutions. Ce dossier de création actualisé a été approuvé par le conseil municipal du 7 septembre 2021.

Le dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC, ont été approuvés dans la foulée, en octobre 2021, dès achèvement des procédures environnementales (mise à disposition de l'étude d'impact actualisée, arrêté favorable du CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature) pour déroger à l'interdiction de destruction d'une espèce protégée, la zornia gibboza en l'espèce).

## 2. Réalisation des travaux

Les travaux d'aménagement de la ZAC Triangle de l'Oasis consistent (cf. plan ci-après) :

- ❑ dans le traitement des lisières (zones 1B et 3B) situées de part et d'autre du rond-pond de l'Oasis (rue du 20 décembre et rue Rico Carpaye), dans l'attente de la réalisation d'une voie de TCSP d'ici quelques années, et la réalisation des accès aux futurs bâtiments prévus le long de ces lisières ;
- ❑ dans la création d'une nouvelle voie publique mixte (piéton/véhicules) pour desservir les futurs bâtiments du pôle de formation (zone 2) ;
- ❑ dans la réalisation des infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone (voirie et réseaux principalement) et des espaces publics paysagers (notamment à travers la création d'un parc).

Cependant, les parcelles (notamment les parcelles BV 569-ex BV 570) qui constituent les parcelles à aménager de la ZAC Triangle de l'Oasis font l'objet d'une pollution des sols par le plomb. Dès lors, avant de mettre en œuvre les travaux de viabilisation des différents îlots prévus au programme, il a fallu procéder à la gestion de la pollution sur site.



Figure 5 : plan masse - zonage des travaux



**Gestion de la pollution du site.** Les sols de la ZAC (sur 50 cm de profondeur) étaient concernés par une pollution au plomb, découverte suite à la détection de plusieurs cas de saturnisme. Les études réalisées avaient conduit à préconiser de traiter la pollution sur site et de la gérer dans le cadre d'un confinement par recouvrement. Pour ce faire, les zones impactées par la pollution ont été décapées, les terres issues de ce décapage ont fait l'objet d'un tri permettant de séparer les terres polluées, lesquelles sont ensuite placées sous un géotextile anti-contaminant. Les terres polluées ont donc été confinées au sein de la zone 5 (parc) : le jardin du campus a ainsi été conçu de manière à pouvoir les réutiliser par le biais de la réalisation de « buttes » (cf. photo ci-contre).



Figure 6: photo du parc - juillet 2023

Au vu de la temporalité entre les travaux d'aménagement et les travaux de construction à venir, et afin de limiter les coûts des reprises suite à dégradations, un phasage des travaux a été privilégié :

- Phase 1 (2022-2023) : les travaux de gestion de la pollution, les travaux de viabilisation des différents ilots, la réalisation du Jardin du Campus (sous lequel se retrouvent les terres polluées après traitement), la réalisation d'un parking provisoire pour les besoins du marché forain à l'emplacement du futur pôle de services ;
- Phase 2 : Finalisation des aménagements (mise en œuvre du revêtement définitif, mise en place de lampadaires au niveau de la zone 2 notamment, aménagements paysagers des zones proches des emprises de bâtiments, etc.)

La consultation pour les travaux (phase 1) de dépollution et d'aménagement de la ZAC Triangle de l'Oasis a été lancée en novembre 2021 et a abouti à la notification des marchés de travaux suivants (4 lots) en mars 2022 :

- Lot 1 : VRD et dépollution : PICO
- Lot 2 : Basse Tension et Eclairage Public : BAGELEC
- Lot 3 : Aménagements paysagers : EVE
- Lot 4 : Réseaux d'irrigation : IRRIG'MATIC

Les travaux de cette première phase se sont déroulés du 2 mai 2022 (démarrage de la période de préparation) au 2 juillet 2023. **Ils sont donc désormais achevés.**

### 3. Avancement du programme de construction

Le plan des ilots de la ZAC Triangle de l'Oasis est le suivant :



Figure 7 : plan d'ilotage

### *a) Pôle enseignement*

---

Le pôle enseignement est constitué de trois îlots.

- L'îlot A1 doit accueillir le PIO (Pôle Innovation Ouest), anciennement dénommé PACD (Pôle d'Aménagement et de Construction Durable), qui vise à créer un ensemble immobilier destiné à répondre aux besoins des acteurs de la filière construction/aménagement durable en milieu tropical. Elle doit faire l'objet de deux tranches :
  - ❑ La première tranche est destinée à accueillir la nouvelle école d'architecture. Elle sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale, avec l'appui de la SPLAR. Le projet est actuellement en phase APD et le permis de construire a été déposé en décembre 2023. L'objectif est de démarrer les travaux dans la foulée de l'obtention du permis de construire courant 2024.
  - ❑ L'étude de programmation et d'aménagement de la deuxième tranche du PIO doit être réalisée par le TCO dans le courant de l'année 2024 et aboutir au lancement du concours de maîtrise d'œuvre en fin d'année.
- Suite à la définition de son programme, l'emprise du PIO englobera également l'îlot A3.
- Le dernier îlot, A2, fait l'objet du présent appel à projet.

### *b) Pôle tertiaire et de services*

---

Le pôle tertiaire et de services est constitué de trois lots.

- Les lots B1 et B2 ont été regroupés au sein d'une même opération, dénommée PRISM et qui est réalisée par la SEDRE. L'opération représente 5 695 m<sup>2</sup> de SPC sur deux bâtiments de 5 étages. Chaque bâtiment comporte des commerces en rez-de-chaussée et des bureaux, autour d'un patio végétalisé. Les places de stationnements sont prévues sur deux niveaux. Le permis de construire a été accordé en mars 2023. La consultation pour les entreprises de travaux est prévu pour 2024.
- Le lot B3 est destiné à accueillir des services à destination des usagers de la ZAC et utiles à la vie du campus. Il fait l'objet du présent appel à projet.



Figure 8 : PRISM, Atelier GROUARD

### *c) La réserve foncière communale*

Les îlots C1 et C2 constituent une réserve foncière dont la Commune s'est réservée l'affectation. Occupée à l'origine par l'ILOI (l'Institut de l'Image de l'Océan Indien), l'Association Apprentis d'Auteuil Océan Indien s'y est également installée depuis 2021, avec un objectif d'extension de son « campus Elie » dans le cadre de la délocalisation du lycée Saint-François Xavier sur la Commune du Port. Les travaux d'extension ont démarré au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et leur achèvement est prévu pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2024.

### *d) Le pôle hébergement*

Le pôle hébergement (îlot D1) a vocation à accueillir des logements réservés à des étudiants et à des jeunes travailleurs. Il va être réalisé en deux tranches.

Ainsi, en ce qui concerne la première tranche, le projet de « résidence du campus de l'Oasis » vise à construire 74 logements (73 logements étudiants et jeunes travailleurs et 1 logement (T3) pour gardien). Il comporte des studios, des T1, des T2 ainsi que des T4 et T5 en toiture destinés à la colocation. Les logements sont répartis sur 2 bâtiments parallèles à la rue, à R+4, formant un cœur d'îlot laissé en jouissance aux futurs habitants. Le projet comporte également un logement de gardien, un vaste espace de co-working, une laverie, des kiosques et des salles communes à chaque étage.

Le permis de construire a été accordé en mai 2022. Le projet est actuellement en phase d'analyse des offres des entreprises, l'objectif étant un démarrage des travaux en 2024.



**Figure 9 : Résidence de l'Oasis, Bâtiment B - réalisation : Blaa**

## II. Objet de l'appel à projet

---

La présente consultation est organisée par la SEDRE, en sa qualité d'aménageur. L'objet de la consultation est de retenir des opérateurs porteurs d'un projet de qualité et répondant au mieux aux attentes et aux objectifs communs de l'aménageur SEDRE et de la Commune du Port et d'aboutir à la conclusion de compromis de vente

Cette consultation n'est pas soumise au code des marchés publics et ne donnera pas lieu à un quelconque versement de prime ou indemnité aux candidats.

### A. Les biens concernés par l'appel à projet

---

L'appel à projet porte sur **les ilots A2 et B3**, répertoriés sur le plan d'ilotage (cf. figure 7).

Chaque ilot sera cédé tel que figurant plus précisément dans la fiche de lot. A noter que l'ilot B3 fera l'objet d'un détachement de la parcelle cadastrée BC 573.

Les espaces publics et les voiries jouxtant les ilots sont intégralement réalisés par la SEDRE.

Les projets proposeront une programmation en adéquation avec les orientations reprises dans les fiches de lot annexées. A l'issue de la consultation, le foncier sera attribué à l'opérateur qui aura été retenu dans les conditions précisées par le Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Les projets proposés viseront essentiellement la construction de :

N° d'ilot	Programme attendu
<b>A2</b>	Ensemble immobilier destiné à de la formation
<b>B3</b>	Ensemble immobilier destiné à des services <i>(principalement à destination des usagers du campus)</i>

Le candidat pourra répondre à un seul ou à plusieurs lots à la fois.

Les projets devront tenir compte :

- Du PLU applicable à ce jour sur la Commune du Port (zonage Ud) ;
- Des données contenues dans le dossier de réalisation et dans le Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales.

Les fiches de lots annexées (dont ci-dessous des extraits) précisent les principes d'aménagement.



### 1. Ilot A2

---

« L'ilot A2 est à **vocation d'enseignement**.

Son implantation le long du parcours piéton menant au pôle d'échanges Mofy lui confère un double rôle : celui de première vitrine pour la ZAC puisque visible depuis le rond-point de l'avenue Raymond Vergès et celui de liant entre l'avenue du 8 mars et le pôle d'échanges. Sa façade devra donc être particulièrement soignée et prendre en compte les enjeux liés à sa localisation.

Le projet devra être également attentif à la gestion des limites afin de trouver la juste mesure entre intimité et ouverture.

Une place généreuse devra être accordée aux espaces extérieurs afin de former une entité cohérente avec les espaces paysagers attenants. »



La parcelle, cadastrée BC 577, est libre d'occupation.

<b>Surface du lot indicative</b>	1 941 m <sup>2</sup>
<b>Emprise au sol max</b>	970 m <sup>2</sup>
<b>Surface de plancher max</b>	2 886 m <sup>2</sup>
<b>Hauteur max</b>	R+4
<b>Espace de pleine terre</b>	310 m <sup>2</sup>
<b>Surface désimperméabilisée</b>	388 m <sup>2</sup>
<b>Nombre d'arbres à planter</b>	10
<b>Commerces en RDC</b>	Non autorisé
<b>Prix de vente plancher</b>	240 €/m <sup>2</sup> SPC HT Soit 692 640 € HT
<b>Stationnement (cf. PLU)</b>	30

Figure 10: Photo de l'ilot A2 - août 2023



## 2. Ilot B3

« L'ilot B3 est à **vocation de services**.

Son implantation à l'intersection des rues du 20 décembre et du 8 mars lui confère un rôle de vitrine pour la ZAC tout en ménageant la cohabitation avec les habitations individuelles en vis-à-vis.

Son écriture architecturale et la décomposition de ses volumes devront s'inscrire dans le même registre que celui des ilots B1 et B2.

Une attention particulière devra être apportée au traitement des parcours piétons en lien avec RDC commerciaux.

Le front bâti devra être poreux et permettre des ouvertures de façon à former une rotule dans l'angle des deux rues. »

La parcelle, cadastrée BC 573p, a vocation à être utilisée en parking provisoire en attendant les travaux de construction.



<b>Surface du lot indicative</b>	890 m <sup>2</sup>
<b>Emprise au sol max</b>	712 m <sup>2</sup>
<b>Surface de plancher max</b>	3 420 m <sup>2</sup>
<b>Hauteur max</b>	R+5
<b>Surface désimperméabilisée</b>	178 m <sup>2</sup>
<b>Espace de pleine terre</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Commerces en RDC</b>	Autorisés
<b>Prix de vente plancher</b>	286 €/m <sup>2</sup> SPC HT soit 978 120 € HT
<b>Stationnement (cf. PLU)</b>	114

Figure 11 : photo de l'ilot B3 - juillet 2023

## B. Déroulement de la mise en concurrence

La SEDRE organise un appel à projets qui se décompose en deux phases :

- **Phase 1 : Présentation des candidatures** portant sur la composition de l'équipe, ses références, ses garanties financières et patrimoniales, ainsi qu'une note de présentation comprenant les grandes lignes du projet.
- **Phase 2 : Présentation des offres** portant sur un projet d'aménagement et de construction esquissé, un prix de cession des terrains et un phasage de réalisation.

Cette phase est scindée en deux étapes :

- Une offre intermédiaire indiquant les évolutions du projet depuis la remise de la candidature, confirmant les orientations architecturales, précisant les démarches engagées, avec des premiers éléments graphiques ;
- Une offre finale comprenant une présentation détaillée du projet, une esquisse et un engagement financier.

Le déroulé prévisionnel de l'appel à projet serait le suivant :

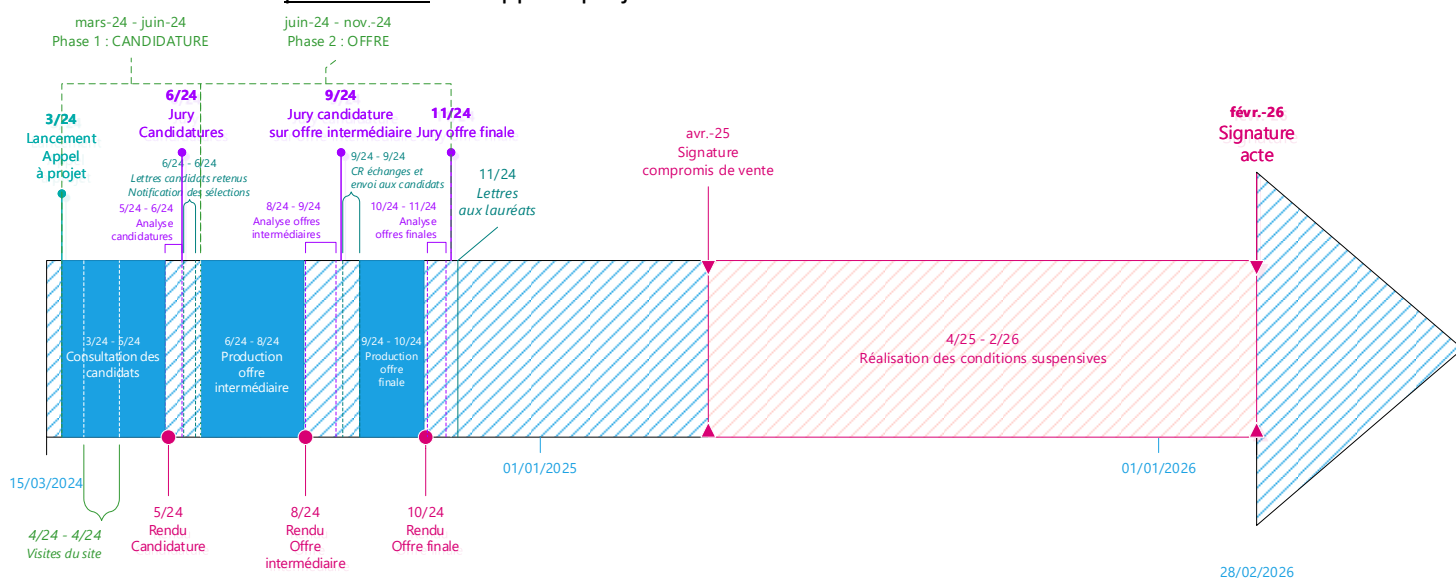


Figure 12: planning prévisionnel de l'AAP

### 1. Informations générales

#### a) Contenu du dossier d'appel à projet

Chaque candidat devra préalablement à la remise de son projet avoir pris connaissance du dossier d'appel à projet. Ce dossier comprend :

- Le présent cahier des charges de l'appel à projet
- Le règlement du PLU applicable à la zone concernée
- Le dossier de réalisation de la ZAC Triangle de l'Oasis
- Le cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et les fiches ilots correspondantes aux ilots A2 et B3
- Le plan parcellaire de la ZAC.

Le présent cahier des charges de l'appel à projet est téléchargeable sur le site web de la SEDRE : [www.sedre.fr](http://www.sedre.fr), sur la page de l'annonce correspondante. Les autres pièces du dossier sont à demander à l'adresse suivante : [oasis@sedre.fr](mailto: oasis@sedre.fr)

### *b) Mesures de publicité*

---

Le présent appel à projet fait l'objet de :

- Une publication dans un journal local : Le Quotidien de La Réunion
- Une publication dans les journaux suivants : Mémento, EcoAustral
- Un affichage sur site via un panneau
- Une publication sur le site internet de la SEDRE et sur le site internet de la Mairie du Port.

### *c) Visite des terrains*

---

Les travaux de la phase I de la ZAC Triangle de l'Oasis sont achevés et les ilots sont accessibles. Toutefois, une visite des terrains concernés par cet appel à projet pourrait être organisée, si plusieurs candidats en font expressément la demande à la SEDRE, par mail à [oasis@sedre.fr](mailto:oasis@sedre.fr)

### *d) Modalités de transmission des dossiers*

---

Les dossiers, quelle que soit la phase de l'appel à projet, devront être adressés par courrier électronique à l'adresse ci-après : [oasis@sedre.fr](mailto:oasis@sedre.fr).

Les candidats devront indiquer en objet du mail la mention indiquée ci-dessous complétée de la phase concernée :

**« ZAC TRIANGLE DE L'OASIS – Appel à projets en vue de cession foncière –  
PHASE .....<sup>1</sup> »**

Ils devront préciser les ilots pour lesquels ils candidatent. A noter qu'il est possible pour un candidat de formuler une proposition sur plusieurs ilots, dès lors qu'il remet une proposition indépendante pour chacun des sites.

Les candidats sont invités à utiliser des liens de téléchargement pour l'envoi d'un dossier d'une taille supérieure à 10 Mo.

Les formats électroniques dans lesquels les documents peuvent être transmis sont les suivants :

- standard .zip
- Adobe® Acrobat®.pdf
- Rich Text Format.rtf
- .doc ou .xls ou .ppt
- .odt, .ods, .odp, .odg,
- DWF, .bmp, .gif, .png

A défaut, les dossiers pourront être remis contre récépissé au format papier à l'adresse ci-dessous :

SEDRE – Agence de Saint-Paul  
Direction Aménagement Ouest  
Immeuble La Caroline  
183, rue Marius et Ary Leblond  
97460 Saint-Paul

La **date limite de remise des dossiers** particulière à chaque phase est fixée suivant les modalités de transmission de la phase considérée indiquées au présent cahier des charges. **Passée cette date et en l'absence de transmission du dossier correspondant, le candidat sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la présente procédure d'appel à projet.**

---

<sup>1</sup> A compléter par la phase concernée.



## *e) Points de contact*

---

Pour tout renseignement complémentaire concernant cet appel à projet, les candidats devront transmettre impérativement leur demande au plus tard 15 jours avant la date limite de remise des candidatures :

- soit par courrier à l'adresse :  
SEDRE  
Direction Aménagement Ouest  
53, rue de Paris  
BP 40172  
97464 SAINT-DENIS Cédex
- soit par mail à [oasis@sedre.fr](mailto:oasis@sedre.fr)

Les demandes de renseignements complémentaires pour les phases d'offres (intermédiaire et finale) devront intervenir dans les mêmes conditions.

## *2. Phase 1 : Candidatures*

---

Le dossier de candidature comprendra les documents précisés ci-dessous. Le candidat peut cependant inclure dans le dossier, outre les documents demandés, tous les éléments qui pourront enrichir son dossier (plaquette de présentation, etc.).

### *a) Contenu des dossiers de candidature*

---

La présente consultation est destinée à tout promoteur ou groupement de promoteurs (à condition qu'un mandataire désigné représente l'ensemble des membres en cas de groupement et coordonne les prestations et les démarches des membres du groupement). En cas de groupement, les renseignements devront être renseignés pour chaque membre du groupement. Pour l'ilot A2, le candidat pourra être un organisme de formation. Une synergie d'acteurs de la formation peut également être envisagée.

Il est attendu « une équipe projet » plurielle et pluridisciplinaire à même de porter un projet et de garantir sa faisabilité. Cette équipe pourra comprendre architectes, maîtres d'œuvre, maître d'ouvrage, investisseurs, opérateurs, bureaux d'études, partenaires, etc. Toutefois, le promoteur – ou groupement de promoteurs – devra obligatoirement s'associer les compétences d'un architecte pour la conception et la réalisation des bâtiments.

### **Éléments sur le candidat**

#### **Justifications à produire pour faciliter la prise de connaissance du candidat :**

- Une lettre de candidature et une fiche synthétique de présentation du candidat, comprenant les informations relatives à son identité** (dénomination, capital social, siège social, coordonnées), ainsi que :
  - nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s),  
si appartenance à un groupe : nom et organigramme du groupe,  
et si société cotée : identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital.
  - statuts à jour certifiés conformes par le candidat,
  - extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
  - déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos, qu'il ne fait pas l'objet de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de faillite personnelle et qu'il n'a pas fait l'objet de condamnation judiciaire,

- Pour toutes personnes morales, l'indication du bénéficiaire effectif en sens des articles R561-1 et R561-3 du Code Monétaire et Financier français.
- ❑ Une **notice générale de l'équipe pressentie** : rôles, missions, pilotage, montage juridique envisagé.

**Renseignements concernant les références professionnelles et la capacité technique du candidat :**

- ❑ Savoir-faire et expérience du candidat : **liste des opérations** que le candidat a réalisé en précisant leur nature, leur montant et les moyens mis en œuvre, ... ;
- ❑ **Présentation de trois de ses opérations** correspondant à la taille et à l'objet du présent appel à projets, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre. Ils seront invités à présenter tout document graphique, photographique ou tout autre support permettant d'apprécier les caractéristiques des opérations référencées. Ces références significatives devront avoir moins de 5 ans ;
- ❑ Les **qualifications professionnelles** (CV ou références professionnelles significatives) des membres de l'équipe.

**Renseignements concernant la capacité économique et financière du candidat :**

- ❑ Déclaration concernant le **chiffre d'affaires global**, dont la part concernant les activités liées au secteur de la construction immobilière, pour chacune des 3 dernières années, **nombre d'opérations en cours de commercialisation, données financières et bancaires,**
- ❑ **Attestation d'assurance RC professionnelle** et choix de couverture retenus pour l'opération à intervenir,
- ❑ **Garantie d'achèvement** : le candidat précisera les mesures de garantie envisagées ainsi que les éventuelles conditions suspensives qui seraient attachées à la délivrance d'une garantie financière d'achèvement.

**Éléments sur le projet**

Le dossier de candidature devra comporter une **note de présentation du projet**, montrant les intentions du candidat et comprenant a minima les éléments suivants :

- ❑ Description des orientations fonctionnelles et architecturales envisagées, y compris les intentions environnementales et les éventuelles innovations envisagées
- ❑ Programme envisagé sur la parcelle, avec détail des surfaces prévisionnelles de plancher
- ❑ Processus de mise en œuvre, plan d'action
- ❑ Partenariats engagés ou à engager
- ❑ Modalités prévisionnelles de financement (y compris proposition de prix d'acquisition)
- ❑ Aides publiques éventuelles
- ❑ Liste des services envisagés et leur prospect (*pour le lot B3*)<sup>2</sup>
- ❑ Liste des organismes de formation et leur prospect (*pour le lot A2*)
- ❑ Méthodologie de commercialisation le cas échéant.

*b) Transmission des candidatures*

Les dossiers de candidature devront être adressés conformément au Chapitre II.B.d) - Modalités de transmission des dossiers.

Les candidats devront préciser les ilots pour lesquels ils candidatent. A noter qu'il est possible pour un candidat de formuler une proposition sur plusieurs ilots, dès lors qu'il remet une proposition indépendante pour chacun des sites.

---

<sup>2</sup> A noter que les activités liées à la petite enfance ne sont pas autorisées sur la ZAC.

Les candidats sont invités à utiliser des liens de téléchargement pour l'envoi d'un dossier d'une taille supérieure à 10 Mo.

Les formats électroniques dans lesquels les documents peuvent être transmis sont les suivants :

- standard .zip
- Adobe® Acrobat®.pdf
- Rich Text Format.rtf
- .doc ou .xls ou .ppt
- .odt, .ods, .odp, .odg,
- DWF, .bmp, .gif, .png

A défaut, les dossiers pourront être remis contre récépissé au format papier à l'adresse ci-dessous :

SEDRE – Agence de Saint-Paul  
Direction Aménagement Ouest  
Immeuble La Caroline  
183, rue Marius et Ary Leblond  
97460 Saint-Paul

La **date limite de réception des candidatures** est fixée au :

**21 mai 2024, avant 12:00 (heure locale)**

### *c) Modalités de sélection des candidatures*

Les dossiers devront impérativement être complets. En cas de dossier incomplet, le candidat pourra être invité à produire les pièces manquantes dans un délai maximum de 10 jours. En l'absence de compléments, le dossier ne sera pas examiné.

Les candidatures non conformes aux exigences du dossier de règlement d'appels à projets seront éliminées.

Un comité d'étude comprenant a minima un représentant de la SEDRE, de la Commune de Le Port et de l'urbaniste de la ZAC (LD Austral) analysera l'ensemble des dossiers conformes au présent cahier des charges.

Les candidats seront sélectionnés sur la base de leur dossier de candidature au regard des critères pondérés ci-dessous :

- Cohérence du dossier au regard du programme, approche opérationnelle (40%)
- Composition de l'équipe, son savoir-faire, ses références (30%)
- Propositions préalables, garanties financières, sécurité du montage (30%)

A l'issue de cette analyse, cinq candidats au maximum seront sélectionnés par ilot et seront invités à présenter une offre sur un projet détaillé, un prix d'acquisition des terrains affiné et un phasage de réalisation.

La SEDRE procédera à la notification des candidatures acceptées soit par courrier recommandé, soit par courrier envoyé par voie électronique.

### 3. Phase 2 : Offre

---

A l'aide de l'architecte en charge de la réalisation du projet, les candidats sélectionnés devront remettre un dossier conforme aux documents réglementaires et contractuels de la ZAC qui leur seront transmis conjointement à la notification (liste non exhaustive) :

- dossier de réalisation de la ZAC Triangle de l'Oasis,
- règlement du PLU de la Commune du Port, fiche de lot
- cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales
- cahier des charges de cession de terrains attaché à la ZAC
- plan parcellaire, plans de récolement...

Les offres des candidats retenus pour cette seconde phase devront répondre aux critères suivants :

- **Projet d'aménagement et de construction** : en conformité au règlement de la ZAC Triangle de l'Oasis, ces ilots ont vocation à accueillir :
  - De la formation pour l'ilots A2 ;
  - Des services pour l'ilot B3.
- **Qualité de l'opération** : L'édification de ces ilots sera déterminante pour l'image de l'ensemble du quartier, aussi la qualité des aménagements et de l'architecture sera-t-elle privilégiée, en conformité avec les fiches de lots, et notamment :
  - ✓ l'unité de l'opération : harmonie dans l'implantation du bâti, typologie des espaces privés et leur cohérence avec ceux publics,
  - ✓ la valorisation du projet à partir d'un bâti ou d'implantations structurés, innovation architecturale, urbaine ou de montage,
  - ✓ la mise en œuvre de performances thermiques exigeantes ou techniques constructives innovantes.

Le projet architectural et paysager devra nécessairement être en conformité au cahier des recommandations architecturales et paysagères et au règlement de la ZAC.

#### *a) Offre intermédiaire*

---

##### (1) Transmission de l'offre intermédiaire

Les dossiers d'offre intermédiaire devront être adressés conformément au Chapitre II.B.d) - Modalités de transmission des dossiers.

La **date limite de remise de l'offre intermédiaire** sera indiquée dans le courrier de notification de la sélection de la candidature.

A compter de la notification de la sélection des candidatures, les candidats retenus disposeront ainsi d'un **délai maximum de 60 jours** pour remettre leur proposition d'offre intermédiaire.

##### (2) Contenu de l'offre intermédiaire

Dans le cadre de son offre intermédiaire, le candidat devra transmettre dans les délais fixés un dossier comprenant :

- Une **note sur l'évolution du projet** depuis la phase candidature, retraçant notamment les éventuelles modifications de programme, les changements éventuels de partenariats ou de modalités financières, les démarches engagées auprès des prospects et des financeurs pour sa réalisation, et tout autre élément montrant la fiabilité du projet ;
- Un **cahier architectural et urbain** avec des textes et des schémas illustrant les partis pris, les orientations et les ambitions du projet, comprenant des éléments graphiques a minima de type croquis ;
- Le **plan de financement prévisionnel actualisé**, comprenant notamment le prix d'acquisition du terrain.

### (3) Analyse de l'offre intermédiaire

Les dossiers des candidats seront examinés par un comité d'étude mis en place par la SEDRE, comprenant a minima un représentant de la Collectivité et de la SEDRE et l'urbaniste de la ZAC, notamment au regard des critères suivants :

- La qualité urbaine, architecturale et programmatique du projet et sa compatibilité avec les contraintes réglementaires,
- Le montage juridique et financier de l'ensemble des parties prenantes,
- L'inscription du projet dans une démarche environnementale,
- Le prix prévisionnel de cession des terrains et les conditions suspensives assorties au compromis de vente.

Les candidats, convoqués préalablement, soit par courrier recommandé, soit par courrier envoyé par voie électronique, rencontreront individuellement le jury pour une présentation de leur projet et pour discuter des points éventuellement relevés par le comité d'étude lors de l'analyse des dossiers.

Le jury se laisse en effet la possibilité de négocier les offres en vue d'améliorer leur contenu. Au cours de la négociation, le jury assure l'égalité de traitement de tous les soumissionnaires et la confidentialité des propositions.

Un compte-rendu des échanges le concernant sera transmis à chaque candidat pour prise en compte dans le cadre de la constitution de son offre finale.

### b) Offre finale

#### (1) Transmission de l'offre finale

Les dossiers d'offre finale devront être adressés conformément au Chapitre II.B.d) - Modalités de transmission des dossiers. A compter de l'envoi du compte-rendu des échanges, les candidats retenus disposeront ainsi d'un **délaï maximum de 1 mois et demi** pour remettre leur proposition d'offre intermédiaire.

La **date limite de remise de l'offre finale** sera précisée au candidat lors de la transmission du compte-rendu des échanges évoqué supra.

#### (2) Contenu de l'offre finale

Les offres des candidats devront comprendre les éléments suivants :

- ❑ Une **présentation détaillée du projet** (maximum 40 pages, format A4) dans laquelle seront présentés :
  - ✓ Une présentation générale succincte présentant les orientations générales, le parti pris architectural et urbain, les principales caractéristiques du projet, son ambition,
  - ✓ Le détail de la programmation du site, comprenant un tableau de synthèse des surfaces et les usages attendus,
  - ✓ Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet faisant apparaître la durée prévue pour les études, les procédures et autorisations administratives, la durée des travaux, etc.,
  - ✓ Les modalités de mise en œuvre du projet (conditions suspensives à assortir au compromis de vente, stratégie de commercialisation, etc.).
- ❑ Une **note technique et architecturale** au format A3 comprenant notamment :
  - ✓ Les pièces graphiques orientées au Nord permettant de visualiser le parti d'aménagement et l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, accès aux constructions, espaces publics, espaces de stationnement, ...  
*En ce qui concernant l'ilot B3, le niveau minimal demandé des pièces graphiques est une esquisse détaillée au 1/1000<sup>ème</sup>.*

- ✓ La description des mesures qui seront prises afin de satisfaire les prescriptions du cahier des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales en termes de performances énergétiques, d'architecture, de paysage, de gestion des eaux pluviales, etc. et qui montre l'inscription du projet dans une démarche de développement durable.
- ❑ Une **offre financière**, avec engagement du candidat sur le montant actualisé de la charge foncière proposée. Les prix affinés au regard des particularités architecturales et programmatiques en phase offre ne pourront varier de plus de 15% en plus ou en moins par rapport à celui estimé en phase de candidature et deviendront définitifs.

### c) Attribution des ilots

La SEDRE et la Commune de Le Port entendent privilégier, au-delà du seul prix d'achat qui sera proposé par les candidats, le choix d'acquéreurs désireux de réaliser un projet de qualité contribuant à l'attractivité de la ZAC Triangle de l'Oasis en tant que campus d'envergure et au développement de la ville.

Les offres seront examinées pour chacun des ilots par le comité d'étude, puis sélectionnées sur le fondement des critères pondérés ci-dessous :

- La qualité urbaine, architecturale et programmatique du projet et sa compatibilité avec les contraintes règlementaires (30%)
- Le montage juridique et financier de l'ensemble des parties prenantes (30%) : sécurité juridique du montage juridique, cohérence et viabilité du montage financier
- L'inscription du projet dans une démarche environnementale (20%)
- Le prix définitif de cession des terrains et les conditions suspensives assorties au compromis de vente (20%)

### d) Négociation

Des négociations pourront être menées avec le soumissionnaire ayant remis l'offre finale la plus avantageuse au regard des critères d'analyse des offres en vue de la signature de la promesse synallagmatique de vente.

Dans tous les cas, la négociation ne pourra pas modifier de manière substantielle les aspects essentiels de l'offre, y compris les besoins et les exigences indiqués dans le présent cahier des charges. Elle permettra uniquement d'ajuster le projet, de se mettre d'accord sur son contenu exact, ainsi que sur les obligations réciproques de chacune des parties et d'arrêter définitivement le prix de cession des terrains.

## C. Issue de l'Appel à projet / Acquisition du foncier

A la suite du choix de l'équipe retenue et sur la base de son offre et de son projet, il sera procédé à la mise au point d'une promesse synallagmatique de vente du foncier.

### 1. Prix de vente

Les terrains d'assiette des terrains seront ainsi vendus aux prix indiqués ci-dessous :

N° d'Ilot	Programme attendu	Prix indicatif
A2	Ensemble immobilier destiné à de la formation	692 640 € HT

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

N° d'Ilot	Programme attendu	Prix plancher
B3	Ensemble immobilier destiné à des services (principalement à destination des usagers du campus)	978 120 € HT

Ce montant ne comprend pas les frais notariés, qui seront à la charge des futurs acquéreurs. Concernant spécifiquement l'ilot B3, le candidat est toutefois libre de proposer un montant supérieur pour faire valoir son projet.

## 2. Délai de validité de l'offre

L'offre d'acquérir est ferme et ne peut être retirée jusqu'à son approbation par la SEDRE, sauf réception par le candidat d'une lettre de la SEDRE 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 6 (six) mois suivant la date limite de dépôt de son offre et faute pour la SEDRE de s'être prononcée sur cette offre, le candidat sera délié de tout engagement.

## 3. Modalités de signature du compromis et frais

Le compromis de vente devra être signé au plus tard 5 mois après la notification par la SEDRE 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 12 mois à compter de la signature du compromis de vente, sous réserves de la levée des conditions suspensives prévisionnelles suivantes :

- L'accord formalisé de la Collectivité dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement qui lie la SEDRE et la Commune de Le Port,
- L'obtention des financements ;
- L'obtention des autorisations règlementaires.

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

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

## 4. Modalités de réalisation des travaux

Les obligations et charges de l'aménageur et du constructeur sont définies dans le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC, qui est annexé au compromis de vente et repris dans l'acte de vente.

Il est toutefois précisé que :

- la dépollution des terrains a été effectuée conformément au plan de gestion par un décapage des terres polluées sur un maximum de 50 centimètres de profondeur. Les terrains sont donc considérés comme dépollués. Cependant, l'acquéreur pourra être amené à faire des études complémentaires pour confirmer l'absence de plomb en-delà de cette profondeur en cas d'excavation de sols.
- la SEDRE fera procéder au bornage du terrain, à ses frais, par un géomètre expert DPLG. Cette intervention sera réalisée préalablement à la signature du compromis de vente.
- En ce qui concerne l'ilot A2, il a été procédé dans un premier temps à la viabilisation des lots à la création d'une voirie provisoire. Les travaux de reprise (mise en place du revêtement définitif) seront effectués une fois les constructions démarrées.