



COMMUNE DE SAINT-PAUL

Pôle Entrée de Ville

APPEL A PROJETS

Procédure de mise en concurrence pour la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente en vue de la réalisation d'un complexe immobilier innovant et mixte, intégrant des activités sportives, commerciales et résidentielles

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 de Saint-Paul pour Le Programme de Restructuration Urbaine (PRU) du centre-ville

Sommaire

I.	Contexte opérationnel	3
A.	Situation.....	3
B.	Objectifs du PRU	3
C.	La structuration du territoire.....	4
D.	Le pôle Entrée de Ville	5
a)	Les grandes étapes règlementaires.....	5
	Le Pôle Entrée de Ville : un quartier dense, mixte et interconnecté.....	5
	Programme de construction	6
	Avancement Opération.....	7
II.	Objet de l'appel à projets.....	9
A.	Le bien concerné par l'appel à projets	9
a)	Situation de l'ilot 1	9
b)	Caractéristiques de l'ilot 1.....	9
c)	Attendus du projet	9
B.	Déroulement de la mise en concurrence	11
a)	Informations générales	12
b)	Phase 1 : Candidatures	13
b)	Phase 2 : Offre	16
c)	Attribution.....	18
d)	Négociation	18
e)	Prix de vente.....	19
f)	Délai de validité de l'offre.....	19
g)	Modalités de signature du compromis et frais	19
h)	Clauses de la vente.....	19
i)	Modalités de réalisation des travaux	20

I. Contexte opérationnel

A. Situation

Situé sur la Commune de Saint-Paul, le PRU (Programme de Restructuration Urbaine) couvre la totalité du centre-ville, de la grotte du peuplement à l'Ouest au quartier de l'Etang à l'Est, soit une superficie de 191 hectares.

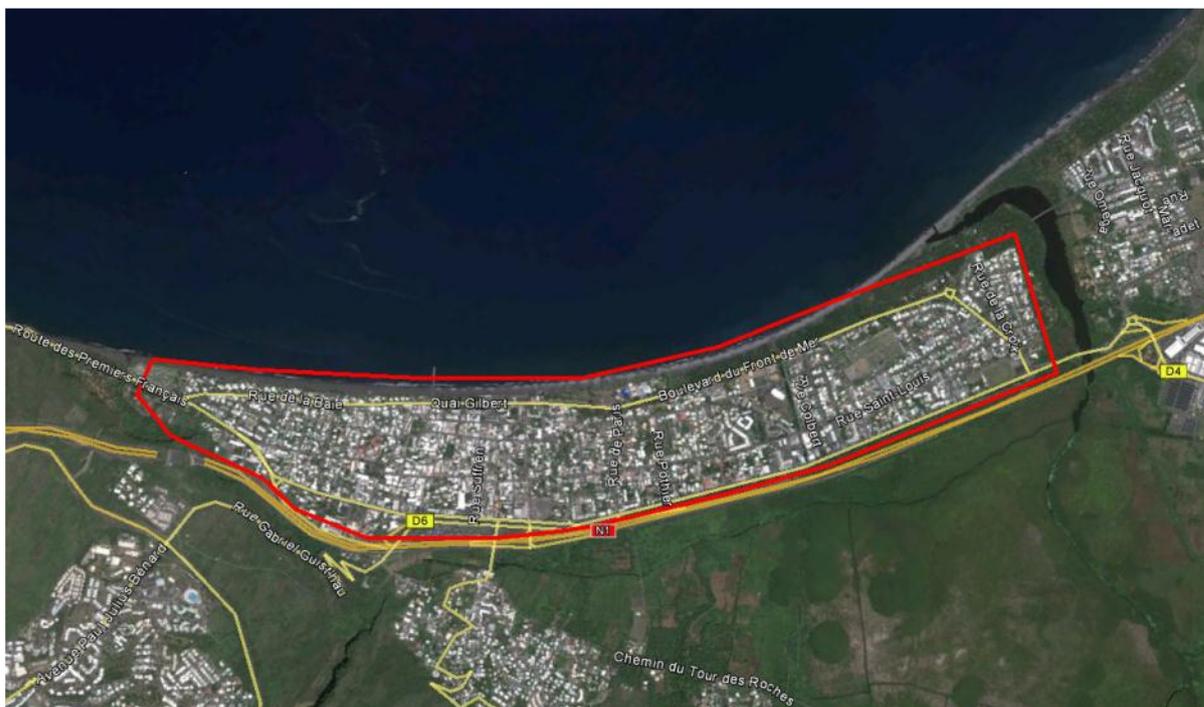


Figure 1: Périmètre du PRU du centre-ville de Saint-Paul

B. Objectifs du PRU

Dans le cadre de son projet de transformation urbaine, la Commune de Saint-Paul a confié à la SEDRE la mise en œuvre du Programme de Restructuration Urbaine (PRU) du centre-ville, dans le cadre d'une convention de concession signée le 24 mai 2004, dont l'échéance est fixée à décembre 2027.

Ce programme ambitieux vise à redynamiser le cœur de ville à travers plusieurs objectifs structurants :

- **Renforcer l'offre d'habitat**, en développant des programmes immobiliers sur des pôles de densification, en soutenant la rénovation du parc existant et la reconquête des friches urbaines, et en menant des actions de lutte contre l'habitat insalubre.
- **Requalifier les espaces publics et repenser la mobilité**, via la réorganisation du stationnement, la reconfiguration des voiries, la mise en place d'un pôle d'échanges multimodal à la croisée du TCSP, de la gare routière et de la route des Tamarins, et la mise aux normes des réseaux pour fluidifier les déplacements et favoriser les mobilités douces.
- **Améliorer le cadre de vie et l'image urbaine**, en structurant les grandes interfaces du territoire (Chaussée Royale, front de mer), en affirmant les entrées de ville – notamment depuis la route des Tamarins – et en replaçant les équipements et services dans une logique de proximité et d'accessibilité.

- **Stimuler l'activité touristique**, par la mise en valeur du littoral, la création d'espaces dédiés aux loisirs nautiques, sportifs et culturels, et le renforcement des sites d'attractivité existants (marché forain, cimetière marin...).
- **Préserver et valoriser le patrimoine historique**, via un inventaire patrimonial et des opérations de réaffectation et de mise en valeur des éléments anciens dans le paysage urbain quotidien.
- **Soutenir l'économie de proximité**, en développant une offre de locaux commerciaux et tertiaires dans les pôles stratégiques, adaptée aux besoins identifiés du territoire

C. La structuration du territoire

Le Programme de Restructuration Urbaine (PRU) du centre-ville de Saint-Paul se structure autour de **quatre pôles majeurs**, chacun porteur d'objectifs spécifiques de transformation urbaine à moyen et long terme.

- Le **Pôle Entrée de Ville** a vocation à accueillir un quartier mixte et dense, combinant logements, commerces, bureaux et équipements publics. Situé à l'articulation de plusieurs axes structurants (gare routière, Chaussée Royale, route des Tamarins, rue du GI de Gaulle), ce pôle a pour ambition de devenir une porte d'entrée urbaine emblématique et un levier fort de redynamisation du centre-ville.
- Le **Pôle Front de Mer**, en lien direct avec le littoral, a pour objectif la mise en valeur du patrimoine balnéaire et touristique. Il est envisagé comme un secteur de requalification des espaces publics, de reconquête du front de mer, et d'accueil d'activités de loisirs, sportives et culturelles.
- Le **Pôle Centre** vise à renforcer la centralité institutionnelle du cœur de ville, à travers le regroupement des services administratifs, la reconversion du site de l'ancien hôpital et le traitement de friches urbaines. Ce secteur est appelé à devenir un pôle administratif et fonctionnel renforcé.
- Le **Pôle Entrée Sud** ambitionne de requalifier l'accès historique à la ville, aux abords du cimetière marin, en y développant un programme associant logements, commerces de proximité et aménagements paysagers, dans une logique de respect du site et de valorisation patrimoniale.

D. Le pôle Entrée de Ville

a) Les grandes étapes règlementaires

Le développement du Pôle Entrée de Ville (PEV) de Saint-Paul s'inscrit dans un cadre règlementaire encadré par la convention de concession signée entre la Commune et la SEDRE, et renforcé par une série de procédures administratives et techniques.

Le projet a d'abord fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, traduisant les ambitions urbaines, environnementales et paysagères de la collectivité.

Parallèlement, une autorisation au titre du Code de l'Environnement (ex-loi sur l'eau) a été obtenue pour assurer la compatibilité du projet avec les enjeux hydrauliques et écologiques du secteur, notamment à proximité de la zone de l'Étang.

Un permis d'aménager, délivré le 14 février, puis modifié le 21/06/2024, encadre les aménagements des lots 6 à 9

Les prescriptions règlementaires ont été précisées et encadrées par un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) actualisé en janvier 2024, et un cahier des directives urbaines, architecturales, paysagères et environnementales mis à jour en mars 2024. Ces documents définissent les conditions de cession, les règles d'implantation, de volumétrie, de traitement des limites, de performance environnementale et de gestion des eaux pluviales.

Le Pôle Entrée de Ville : un quartier dense, mixte et interconnecté

Le Pôle d'Entrée de Ville se définit comme un nouveau quartier dense combinant les dimensions culturelles, commerciales, tertiaires, d'habitat et d'interconnexion des modes de transport, dans une optique de dynamisation de l'hyper centre commercial. L'emprise du projet est encadrée par la rue de Paris au Nord, la Chaussée Royale (N1A) à l'Est, la rue du Mangalon au Sud, et la rue Saint-Louis à l'Ouest. Il est traversé par la Rue des Salins et la rue du Général de Gaulle.

Le site couvre 4ha, idéalement situés à l'interconnexion des infrastructures de transports (route des Tamarins, Chaussée Royale, gare routière), à la porte d'entrée dans l'hyper centre.

La réalisation du Pôle Entrée de Ville vise à répondre à des enjeux multiples :

- Dynamiser l'habitat par la réalisation de programmes immobiliers constitués d'environ 250 logements libres et aidés ;
- Réduire les déplacements motorisés en rapprochant les logements du bassin d'emploi ;
- Renforcer la dynamique économique avec une offre de 8 400 m² de commerces et 12 000 m² de locaux tertiaires ;
- Concilier l'urbanisation et la contrainte hydraulique à proximité de la zone de l'Étang Saint-Paul, par une optimisation des emprises au sol et le maintien d'une transparence hydraulique ;
- Structurer une porte d'entrée de ville attractive (vraie balise urbaine visible depuis la RN) notamment en redonnant une place forte à l'espace public ;
- Améliorer le cadre de vie et l'image de la ville en resituant les équipements et les services dans une logique de proximité, d'accessibilité et d'organisation de l'espace urbain.

Programme de construction

Le programme de construction s'organise autour d'un mail paysager central, constitué d'un Paseo et d'un Deck, qui structure les mobilités douces et dessert l'ensemble des îlots bâtis. Il comprend neuf lots à vocation mixte, pensés dans le cadre d'un tissu urbain entièrement reconfiguré.

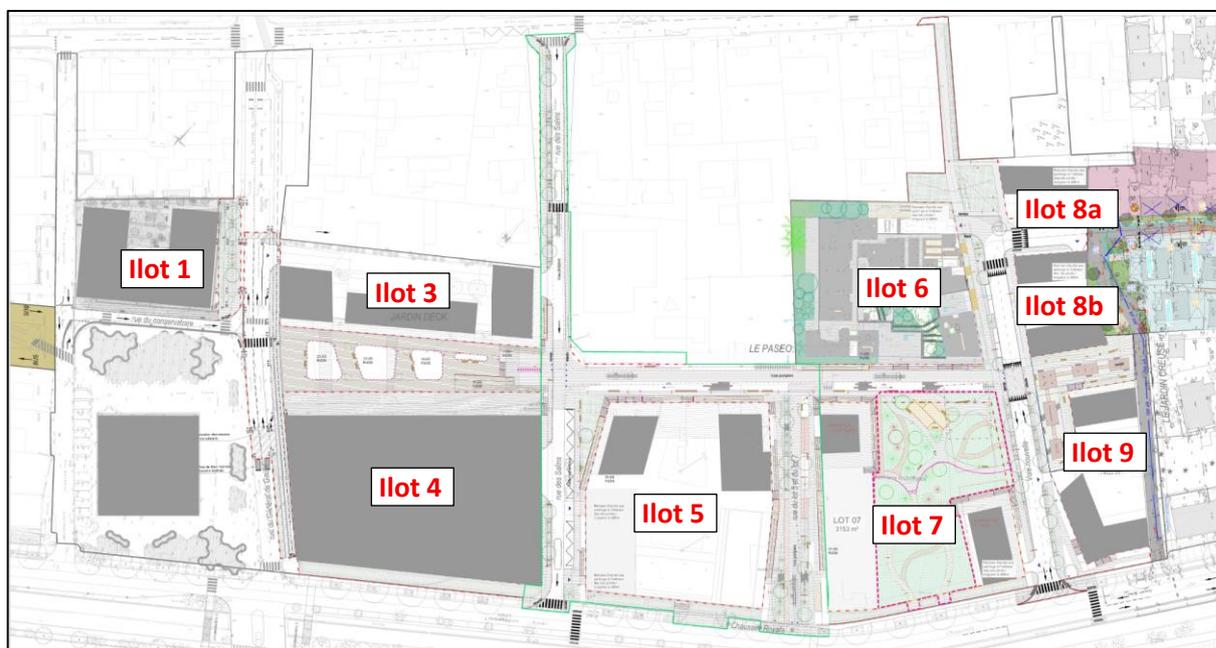


Figure 2 : Plan masse des îlots

Le tableau ci-dessous récapitule, pour chacun des lots composant le Pôle Entrée de Ville, les principales caractéristiques foncières et programmatiques :

Lot	Surface cadastrale	Surface de plancher	Fonction	Stationnement
1	1831	4800	Activités sportives, commerces et logements	Non
3	2499	6033	Bureaux, commerces et logements	Non
4	5234	7547	Bureaux et surface commerciale	Oui
5	4017	8194	Bureaux, commerces et logements	Oui
6	3269	4234	Commerce, crèches et logements	Oui
7	3154	5520	Bureaux et commerces	Oui
8A	484	1350	Logements	Oui
8B	817	1500	Logements	
9	1394	2880	Logements	Oui

Figure 3:Tableau programmatiques des îlots

Trois îlots du Pôle Entrée de Ville font d'ores et déjà l'objet d'un permis de construire accordé : les îlots 3, 4 et 6. Leur présentation ci-après permet d'illustrer la dynamique engagée sur le secteur et la diversité des programmes en cours de réalisation.

❖ Ilot 3

Situé en façade latérale sur la rue du Général de Gaulle, et en alignement sur le Jardin Deck, l'îlot 3 occupe une position charnière au sein du Pôle Entrée de Ville. Porté par la SCCV Saint-Paul Entrée de Ville 3, ce projet fait l'objet d'un permis de construire n° PC 974415 24 A0478 accordé en mars 2025. Il prévoit la réalisation d'un programme mixte de 6 033 m² de surface de plancher, répartis entre 26 logements, des commerces en rez-de-chaussée et des bureaux en superstructure.

Le projet de l'îlot 3 propose un bâtiment mixte R+5 avec un socle actif sur rue. L'architecture, sobre et intégrée, participe à la structuration du mail piéton et respecte les prescriptions environnementales du site. L'ensemble contribue à la requalification du centre-ville en articulant habitat, services et activité économique.



Figure 4: Plan d'insertion paysagère - ilot 3

❖ Ilot 4

L'îlot 4 bénéficie du permis de construire n° PC 974415 16 A0524, initialement délivré en 2017, puis prorogé à deux reprises. Une modification a été accordée par l'arrêté PC M03 en date du 8 avril 2025. Le projet, porté par la SCCV Saint-Paul Entrée de Ville 4, prévoit un ensemble à dominante économique, comprenant une surface commerciale principale, des bureaux, un drive, une passerelle piétonne et une passerelle véhicules. La surface de plancher totale est portée à 7 547 m². Ce

programme contribue à structurer l'entrée du quartier par une programmation mixte et active, en articulation directe avec le mail piéton public.



Figure 5: Plan d'insertion paysagère - ilot 4

❖ Ilot 6

L'îlot 6 du Pôle Entrée de Ville (PEV) de Saint-Paul accueille le projet « Générations 2020 » porté par la SEDRE, validé par le permis de construire n° PC 974415 24 A0336. Ce programme mixte repose sur une assiette foncière de 3 217 m² (parcelles BO 936 et BO 942) et prévoit la réalisation de 60 logements pour personnes âgées autonomes (37 T1bis, 18 T2, 4 T3, 1 T4), d'une crèche, de surfaces commerciales réparties sur deux niveaux, ainsi que d'un parc de stationnement privé de 44 places.

Le projet se distingue par une conception bioclimatique (pilotis, ventilation naturelle, toitures végétalisées) et une vocation urbaine affirmée, avec un îlot traversant, un cœur végétalisé et des rez-de-chaussée actifs.



Figure 6: Plan d'insertion paysagère - ilot 6

II. Objet de l'appel à projets

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

[Nota : 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. Le bien concerné par l'appel à projets

L'appel à projets porte sur l'**îlot 1**, répertorié sur le plan d'ilotage (cf. figure 2) et destinés à la réalisation d'un complexe innovant et mixte, intégrant sport, commerce et logements.

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 devront tenir compte :

- Du PLU applicable à ce jour sur la Commune de Saint-Paul (zonage U1pru) ;
- Des données contenues dans le « *Cahier des Charges de Cession de Terrain* » et le « *Cahier des directives architecturales, urbaines, paysagères et environnementales* »

a) Situation de l'îlot 1

L'îlot 1 est situé à proximité immédiate de la gare routière de Saint-Paul et à l'interface entre la Chaussée Royale et la rue du Général de Gaulle, au sein du Pôle Entrée de Ville. Bénéficiant d'une excellente accessibilité, il occupe une position stratégique en entrée de centre-ville, à la croisée des flux piétons et des transports en commun.

b) Caractéristiques de l'îlot 1

L'îlot 1 est un terrain plat, libre de constructions, mais potentiellement soumis à prescription d'un diagnostic archéologique à l'occasion d'une demande de permis de construire. Le site est en effet localisé en zone d'archéologie préventive.

L'îlot 1 est également couvert pour partie par l'aléa moyen inondation avec obligation de mise à niveau du rdc à la côte 4.30 NGR (cf PPRI et dossier d'autorisation Code de l'Environnement).

c) Attendus du projet

Une réflexion a été menée avec la Commune afin de définir le programme souhaité sur cet îlot. Il sera demandé aux candidats de se rapprocher autant que possible de ce programme, ou de faire des propositions d'adaptations en restant néanmoins dans les domaines d'activités demandés.

Les intentions programmatiques de l'îlot 1, d'une contenance de 1831 m², visent à la réalisation d'un complexe innovant et mixte, intégrant sports, commerces et logements :

- Rez-de-chaussée (800 m²) :
 - Espaces commerciaux : Boutiques d'équipements sportifs, vêtements techniques, nutrition sportive (400 m²) :
 - Conception d'espaces modulables pour s'adapter aux différentes enseignes.

- Création d'une vitrine attractive pour dynamiser l'activité commerciale.
 - Location de matériel sportif (100 m²) :
 - Intégration d'un espace de réparation et d'entretien du matériel.
 - Restaurant "healthy" avec terrasse (300 m²) :
 - Utilisation de produits locaux et de saison.
 - Aménagement d'une terrasse végétalisée pour créer un espace convivial.
- 1er étage (800 m²) :
 - Grande salle de fitness/cardio (400 m²) :
 - Équipements de dernière génération, adaptés à tous les niveaux.
 - Création d'espaces dédiés aux cours collectifs et au coaching personnalisé.
 - Salles de cours collectifs (yoga, Pilates, danse, etc.) (200 m²) :
 - Salles insonorisées et climatisées.
 - Revêtements de sol adaptés aux différentes activités.
 - Espaces bien être (200m²) :
 - Cabines de massage
 - Salle de relaxation
- 2ème étage (800 m²) :
 - Espaces dédiés aux sports indoor : Escalade, Padel, badminton, squash (600 m²) :
 - Installations de qualité professionnelle, homologuées pour les compétitions.
 - Organisation de tournois et d'événements sportifs.
 - Espace détente (200m²) :
 - Espace de visionnage des activités sportives, espace bar.
- 3ème étage (800 m²) :
 - Espace bien être comprenant des salles de massages, soins esthétiques, balnéothérapie, sauna hammam etc....(800m²) :
 - Prestation haut de gamme
 - Soins personnalisés
- 4ème et 5ème étages (800 m² chacun) : Logements résidentiels (Nb = 16) :
 - Conception :
 - Typologies variées : T2 (50-60 m²), T3 (70-80 m²), T4 (90-100 m²), pour répondre aux différents profils d'habitants.
 - Agencement optimisé pour maximiser l'espace et la luminosité.
 - Matériaux de qualité, durables et faciles d'entretien.
 - Isolation phonique et thermique renforcées.
 - Aménagements :
 - Balcons ou terrasses offrant des vues dégagées.
 - Cuisines équipées et fonctionnelles.
 - Salles de bains modernes avec des équipements de qualité.
 - Placards et rangements intégrés.
 - Espaces communs :
 - Toit terrasse végétalisé et aménagé pour un espace de partage.
 - Locaux à vélos et poussettes.
 - Hall d'entrée sécurisé avec vidéophone.

Ilot 3.2	
Surface de lot	1831 m ²
Nombre de stationnements	0
Surface de plancher max	4800 m ²
Hauteur max	R+5
Prix de vente plancher	2 160 000 €HT

B. Déroulement de la mise en concurrence

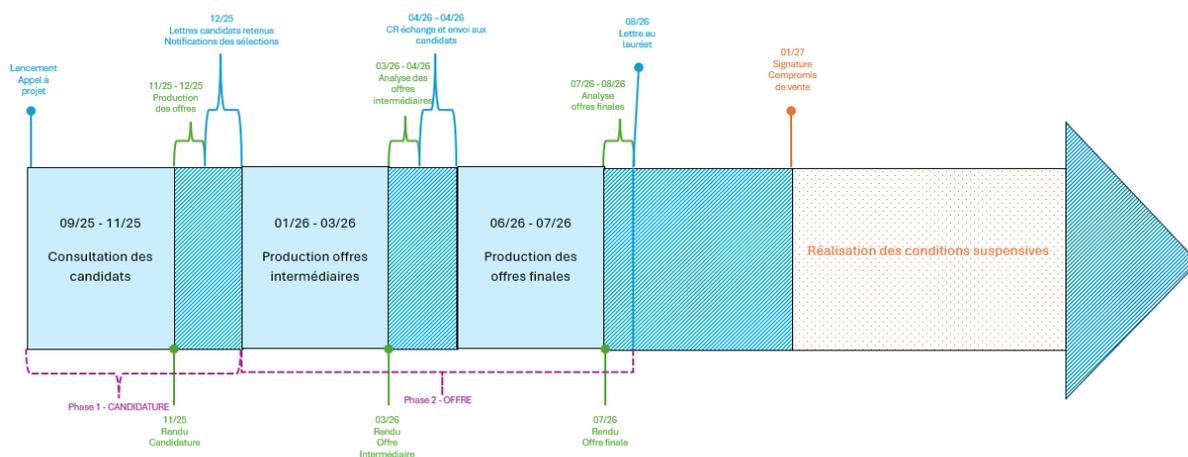
La SEDRE organise un appel à projets qui se décompose en deux phases :

- **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 :



a) Informations générales

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 Cahier des Charges de Cession de Terrain
- Le cahier des directives urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
- Le plan d'aménagement du Pôle Entrée de Ville

Le présent cahier des charges de l'appel à projet est téléchargeable sur le site web de la SEDRE : www.sedre.fr, sur la page de l'annonce correspondante. Les autres pièces du dossier sont à demander à l'adresse suivante : pru-stpaul@sedre.fr

Mesures de publicité

Le présent appel à projet fait l'objet de :

- Une publication dans un journal local : Le Quotidien de La Réunion
- Un affichage sur site via un panneau
- Une publication sur le site internet de la SEDRE et sur le site internet de la Mairie de Saint-Paul.
- Une publication sur les réseaux sociaux de la SEDRE (LinkedIn et Facebook)

Visite des terrains

Les travaux d'aménagements du Pôle Entrée de Ville sont achevés et l'ilot est accessible. 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 pru-stpaul@sedre.fr

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 : pru-stpaul@sedre.fr.

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

« PRU – POLE ENTREE DE VILLE – Appel à projets en vue de cession foncière – ILOT 1 »

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.**

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 pru-stpaul@sedre.fr

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

b) 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.).

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.

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 au 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 ou organismes envisagés et leur prospect
- Méthodologie de commercialisation le cas échéant.

Transmission des candidatures

Les dossiers de candidature devront être adressés conformément au paragraphe Modalités de transmission des dossiers.

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 :

07 novembre 2025, avant 12:00 (heure locale)

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 et de la Collectivité 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, trois candidats au maximum seront sélectionnés 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.

b) 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 règlementaires et contractuels du PEV qui leur seront transmis conjointement à la notification (liste non exhaustive) :

- Le règlement du PLU applicable à la zone concernée
- Le cahier des directives urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
- Le cahier des charges de cession de terrains
- Le présent cahier des charges, ...

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

- **Projet d'aménagement et de construction** : en conformité au règlement du PEV, l'îlot a vocation à accueillir :
 - Des Activités Sportives ;
 - Du Commerce ;
 - Des logements.
- **Qualité de l'opération** : L'édification de l'îlot sera déterminante pour l'image de l'ensemble du quartier, aussi la qualité des aménagements et de l'architecture sera-t-elle privilégiée 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 dialogue architectural avec le bâtiment emblématique du Conservatoire Cimendef.

Le projet architectural et paysager devra nécessairement être en conformité au cahier des recommandations architecturales et paysagères et au règlement du PEV.

Offre intermédiaire

○ Transmission de l'offre intermédiaire

Les dossiers d'offre intermédiaire devront être adressés conformément au paragraphe 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.

○ 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.
- 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 du PEV, 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 de terrain 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.

Offre finale

○ Transmission de l'offre finale

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

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

○ 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 permettant de visualiser le parti d'aménagement et l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, accès aux constructions, espaces publics, espaces de stationnement, ...)
 - ✓ 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

La SEDRE et la Commune de Saint-Paul entendent privilégier, au-delà du seul prix d'acquisition proposé, le choix d'opérateurs porteurs d'un projet de qualité, contribuant pleinement à l'attractivité du **Pôle Entrée de Ville** et à la dynamique de renouvellement du centre-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.

○ *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.

e) Prix de vente

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

N° d'Ilot	Programme attendu	Prix indicatif
1	Ensemble immobilier innovant et mixte, intégrant des activités sportives, commerciales et résidentielles	2 160 000 € HT

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

f) 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.

g) 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 réserve 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 Saint-Paul,
- L'obtention des financements ;
- L'obtention des autorisations règlementaires ;
- La signature d'un contrat de réservation de stationnements sur le parking de l'ilot 4.

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.

h) Clauses de la vente

Le candidat retenu s'engage à réaliser le projet tel que présenté dans son offre, en respectant l'ensemble des composantes programmatiques (activités sportives, commerciales et résidentielles), les ambitions architecturales, paysagères et environnementales, ainsi que le calendrier de réalisation suivant.

Les délais ci-dessous seront expressément intégrés à la promesse synallagmatique de vente et devront être respectés par le porteur de projet :

- Dépôt du permis de construire : dans un délai maximum de 6 mois à compter de la signature du compromis ;

- Obtention du permis de construire purgé de tout recours : dans un délai de 15 mois ;
- Dépôt de la demande de prêt bancaire : dans un délai de 2 mois suivant l'obtention du PC ;
- Obtention du financement bancaire avec un contrat de réservation portant sur 50 % : dans un délai de 22 mois à compter de la signature du compromis ;
- Signature d'un contrat de réservation de stationnements : dans un délai de 2 mois ;
- Démarrage des travaux (DROC) : dans les 12 mois suivant l'obtention du PC ;
- Achèvement des travaux (DAT) : dans les 36 mois suivant l'obtention du PC ;
- Signature de l'acte de vente définitif : au plus tard 24 mois après la signature du compromis.

Le non-respect de ces engagements pourra entraîner :

- la résolution de la promesse, sans indemnité pour le candidat, avec retenue du dépôt de garantie de 5%

- l'application d'une astreinte prévue à l'acte en cas de non-respect du délai d'achèvement des travaux du chef de l'acquéreur, à hauteur de 10 000€/mois de retard, hors cas de force majeure.

Un complément de prix sera également prévu, calculé en fonction de la surface de plancher autorisée.

i) 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, qui est annexé au compromis de vente et repris dans l'acte de vente.