



COMMUNE DE SAINT PIERRE

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

Parcelle IE 483
Bois d'Olives

INTRODUCTION :

La Ville de Saint Pierre souhaite conforter son offre en logements locatif sociaux sur son territoire et répondre ainsi aux objectifs qui lui sont assignés dans des documents tels que le Plan Local de l'habitat intercommunal (PLH i) ou plus récemment le Contrat de Mixité Sociale (CMS).

Pour ce faire elle compte organiser, sur des emprises foncières qu'elle détient ou qu'elle a en convention de portage avec l'EPFR, des appels à projets (AAP) pour la réalisation de programme de logements aidés.

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

OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJET :

Cet AAP vise à sélectionner un opérateur social pour la construction d'une opération d'environ **60 logements locatif sociaux**.

L'emprise foncière concernée par cet AAP est constituée d'une parcelle cadastrée **IE 483** d'une contenance globale de 3034 m² environ dans le quartier de Bois d'Olives sur la commune de Saint Pierre. Voir fiche descriptive ci-jointe Ce foncier est en convention de portage avec l'EPF de La Réunion. A l'issue du processus de sélection, la cession de ce foncier sera proposée au candidat retenu par la commune pour la réalisation du programme. Le prix de cession se fera conformément aux conditions de cession des terrains en portage avec l'EPFR. Des minorations éventuelles peuvent s'appliquer en fonctions du programme définitif.

Le terrain est situé Chemin Balzamine, au centre du quartier de Bois d'Olives, en contre bas de l'église et fait face au complexe socio-médical Albert Barbot et à l'EMAP .

Il est de forme rectangulaire, légèrement en pente vers la mer et arboré

L'environnement urbain est assez dense avec la présence, de nombreux services, d'équipements publics (Ecoles, collège, Fondation Favron, EMAP, notamment) et de commerces. L'habitat pavillonnaire est dominant et une opération de logements locatifs sociaux se situe à proximité immédiate du site

Objectifs quantitatifs :

Cette opération est identifiée au CMS de la commune avec une programmation indicative de **60 logements locatifs sociaux avec une mixité de produits : environ 30 LLTS , 20 LLS et 10 PLS**

Cette programmation est un objectif à atteindre par les candidats. Elle est motivée par le fait, notamment, que l'environnement de commerce, de services et d'équipements publics, à proximité de l'opération est propice à l'accueil de logements sociaux familiaux. Les typologies des LLS et LLTS seront variées pour correspondre aux demandes des familles.

La dizaine de logements de type PLS sera proposée aux étudiants, aux personnes en formation, en apprentissage dans les différentes établissements du secteur (EMAP, BTS du Lycée notamment) La typologie des logements PLS sera essentiellement des logements de type T1 (ou T1Bis).

Objectifs qualitatifs

Le futur programme devra être intégré à son environnement urbain proche et respecter les orientations et les règles énoncées au Plan local d'Urbanisme qui sera en vigueur à la date du dépôt prévisionnel de la demande de permis de construire

Il pourrait être intégré au sein de l'opération un local, ou plusieurs locaux, à usage commercial, ou de service, de proximité, utile à un meilleur fonctionnement de l'opération ou venant en complément de l'offre existante sur le quartier.

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

Le futur programme devra également être vertueux et montrer ses intentions au plan de la qualité environnemental sur les cibles, notamment, « énergie et confort thermique du bâtiment », « gestion des eaux pluviales », « mobilités », « matériaux », « traitement végétal » (liste de cibles non limitatives)

CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier sera constitué par :

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

Un mémoire technique avec pour contenu minimal :

- ✓ une note de présentation détaillée de l'opération envisagée montrant l'insertion du projet dans son environnement bâti, les principes de composition architecturale et urbaine retenus, les intentions environnementales et de façon plus générale l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs mentionnés ci-avant.
- ✓ un tableau des typologies des logements et des surfaces de l'opération,
- ✓ une note présentant le montage financier prévisionnel, les niveaux de loyers prévisionnel des loyers et le montant prévisionnel des charges locatives
- ✓ le calendrier de mise en œuvre de l'opération,
- ✓ des plans et des images du projet : plan de masse, façades, perspectives et tout autre documents permettant d'appréhender au mieux le projet,
- ✓ des références récentes et similaires au projet envisagé.

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

MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES

- **Date limite de remise des propositions :**

Vendredi 26 avril 2024 à 15 heures locales

- Lieu de dépôt des candidatures :

Par courrier adressé à la Mairie de Saint Pierre, Direction de l'Aménagement et de la Prospective urbaine, Hôtel de Ville, rue Méziaire Guignard BP 342, 97410 SAINT PIERRE

Ou

Sur place, à la Direction de l'Aménagement et de la Prospective urbaine, 17 Rue François de Mahy, 97410 Saint Pierre.

Ou

Par courrier électronique à l'adresse suivante : amenagement@saintpierre.re

CRITERES DE SELECTION DES PROPOSITIONS

Critères de jugement des propositions : sur la base du mémoire technique

Critères principaux : 70 points

- ✓ Respect des orientations générales du programme (objectifs quantitatifs et qualitatifs) : 30 points
- ✓ Valeur architecturale et paysagère et environnementale du projet : 30 points
- ✓ Calendrier de mise en œuvre : 10 points

Critères additionnels : 30 points

Projet social (services proposés et accompagnement des résidents) : 20 points

Gestion urbaine de proximité de l'opération : 10 points

AUDITIONS

Les candidats sont informés qu'ils sont susceptibles d'être invités à présenter leur proposition devant une commission interne à la Ville de Saint Pierre. Cette audition sera l'occasion d'une présentation orale, en présentiel, complémentaire à la présentation écrite du mémoire technique et de demande de précisions éventuelles sur le projet.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ET DIVERS :

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

Cette Appel à projet ne relève pas du code de la commande publique.

PLU : le projet est à étudier selon les règles du projet de PLU arrêté le 26 juin 2023