



CAHIER DES CHARGES

APPEL A PROJETS

**Construction de logements aidés sur le quartier de
Mare à Vieille Place – Commune de Salazie**

1. Contexte général

Sur l'ensemble de la commune de Salazie, plus de 600 logements ont été identifiés en zone à risque d'aléa fort. Parmi ces habitations, 148 sont considérés comme indigne. 66 demandes de logement en accession à la propriété, 79 en location ont été enregistrés par les services.

Partant de ce constat, la collectivité s'est constituée une réserve foncière sur l'ensemble de son territoire et notamment sur le secteur de Mare à Vieille Place. Sur ce secteur, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a procédé à l'acquisition, pour le compte de la commune, de la parcelle AS 190 d'une surface de 12 042 m².

Description du site

La parcelle AS 190 est située dans le quartier de Mare à Vieille Place au lieu-dit "Le Radier" à proximité d'habitations ainsi que d'un plateau vert (annexe 1). Le terrain est accessible depuis la route Départementale 52 par le chemin Atimidor qui longe également sa partie Sud-Est et une servitude de passage sur sa partie Nord-Ouest.

Au Plan de Prévention des Risques naturels, la parcelle est en zone à risque d'aléa faible à modéré et en partie en zone à risque de degré élevé à très élevé pour une surface de 542 m² (annexe 2).

Au Plan Local d'Urbanisme, le terrain est zone AUb et en zone agricole pour une surface de 542 m² (annexe 3).

Un relevé topographique à l'échelle 1/ 200^{ème} a été réalisé par la collectivité. Les réseaux d'eau et d'électricité sont situés à proximité. La zone ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif.

2. Objectifs et cadre de l'Appel à Projets

2.1 L'objectif de la consultation

Il a été décidé de lancer, auprès des tiers, opérateurs publics ou privés, un appel à projets en vue de la construction d'une opération de logements comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés, en vue de faciliter l'accès au logement ordinaire pour des ménages rencontrant des difficultés particulières sur le territoire de Salazie.

Dans ce cadre, la mise en place d'un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire directement dans le logement est un facteur clé pour l'insertion durable des ménages.

L'objectif est de développer de nouvelles réponses permettant d'insérer durablement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales dans le parc de logements ordinaires, ou rencontrant d'autres problématiques spécifiques. Les publics visés correspondent à une diversité de situations, les candidats devant, en fonction des besoins du territoire et des solutions existantes, définir le public-cible du projet.

Dans le cadre de la nécessaire mobilisation d'une diversité de réponses pour ce type de public, ce sont ces solutions de logement pérenne ordinaire qui prioritairement font l'objet du présent appel à projets.

Le reste de la parcelle pourra accueillir des logements, des commerces ou être viabilisées avant cession. Une visite de terrain pourra être organisée au candidat qui le souhaite.

3. Règlement et conditions de participation à l'Appel à Projets

3.1 Documents fournis aux candidats

Le dossier de l'appel à projets, ainsi que ses annexes, est téléchargeable sur le site <http://ville-salazie.fr>

Il est constitué, outre la présente note, des documents suivants :

- Annexe 1 – Plan de situation – vue aérienne
- Annexe 2 – Extrait du Plan de Prévention des Risques naturels - règlement
- Annexe 3 – Extrait du Plan Local d'Urbanisme - règlements
- Annexe 4 – photos du site

3.2 Contenu du dossier de réponse

La Commune de Salazie examinera uniquement les dossiers complets. Elle se réserve la possibilité de demander une régularisation si des pièces sont manquantes ou incomplètes dans un délai déterminé. Tous les candidats concernés en seront avisés.

Le dossier devra être rédigé en langue française et les propositions financières seront établies en euros. Il sera constitué des pièces qui suivent :

3.2.1 Renseignements administratifs et professionnels

Le dossier de présentation doit présenter de façon détaillée:

- Identification du candidat : identité, nationalité, domicile et pour les personnes morales : forme sociale, capital, composition de l'actionnariat, justification de l'inscription au registre du commerce et des sociétés, siège, etc.
- Les références détaillées dans les activités similaires au projet proposé dont le candidat peut se prévaloir,
- Les bilans et chiffres d'affaires dans la limite des trois dernières années (le cas échéant),
- Les moyens dont disposent le candidat, les qualifications et CV des personnes en charge du projet, ainsi que tout élément d'information permettant d'apprécier la capacité financière et technique du candidat à porter le projet défini dans sa réponse,
- Pour les candidats concernés, les documents, datant de moins de 6 mois, attestant qu'ils sont à jour de leurs obligations sociales au 31 décembre de l'année précédente, et du paiement des impôts et taxes dus.

En cas de candidature sous forme de groupement, chaque membre du groupement devra communiquer les renseignements et documents précités.

3.2.2 Documents et renseignements ayant trait à la présentation du projet :

- Une présentation de l'équipe candidate avec : une lettre de candidature signée des personnes habilitées à engager la société, les noms, coordonnées et références (opérations similaires) de l'opérateur et de l'architecte chargé de suivre le projet ;
- Une fiche d'identification du porteur de projet et de l'opérateur de l'accompagnement.
- Une note de présentation du projet explicitant de manière précise le concept imaginé pour cette opération.
- Un dossier graphique comprenant, à minima, un état avant et après les propositions d'aménagement à partir de plan de masse, coupe, élévation dont le nombre et l'échelle sont laissés à l'appréciation des candidats. Des insertions graphiques montrant une vision réaliste des aménagements proposés sont également demandées.
- Une note sur le montage juridique et financier du projet proposé : un plan de financement précis du projet devra être fourni.
- Un descriptif des procédures d'autorisation (permis de construire et d'aménager) permettant la réalisation du programme.

-En cas d'ingénierie/ de prestations intellectuelles: projet de cahier des charges ou des contrats liés au projet

3.2.3 : Nature du projet attendu

Le projet doit apporter des réponses innovantes, diversifiées, comportant :

- Un logement accessible économiquement,
- Une gestion locative adaptée,
- Un accompagnement adapté aux besoins.

Les projets doivent préciser les conditions de réussite, les méthodes à suivre, en modélisant les coûts et les modes de financement, notamment en matière d'accompagnement social.

Les solutions proposées aux ménages doivent avoir un caractère pérenne et viser la stabilisation de la situation résidentielle du ménage.

Les projets présentés répondront aux objectifs énoncés précédemment, en abordant les points suivants :

1. La réponse aux besoins dans le territoire

- Le projet précisera les publics visés, en lien avec les besoins repérés sur le territoire et avec l'offre d'accompagnement disponible. Les porteurs de projets se référeront ainsi au programme local de l'habitat (PLH).
- Il sera indiqué comment le projet s'inscrit dans le contexte local et comment il complète les manques, dans le territoire, en termes d'offres de logement et d'accompagnement.

2. Le diagnostic et l'accompagnement

Le projet précisera:

- Les conditions du diagnostic et l'adaptation de l'accompagnement
- Les démarches mises en place pour favoriser l'adhésion des ménages.

- Les modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou de création d'une offre en fonction des publics visés.

Partenariat financier : Les projets devront préciser les partenariats financiers et les financements locaux qui seront été mobilisés.

3.3 Déroulement de la procédure d'Appel à Projets

3.3.1 Dépôt du dossier et date limite de réponse

Les candidats devront déposer leur dossier contre récépissé, en original et 2 copies sur clé USB, ou l'envoyer sous pli recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante, avant **le 21 janvier 2019 à 9h** :

Monsieur le Maire de la Commune de SALAZIE

1, Place Théodore Simonette

97433 SALAZIE

(Transmission par voie électronique ou par télécopie proscrite)

4. Modalités d'analyse des projets

Le choix du projet s'opèrera au vu des critères de sélection non hiérarchisés suivants :

- Valeur architecturale appréciée au regard de :
 - La qualité architecturale des projets de logements.
 - L'insertion des logements dans l'environnement.
 - La typologie des logements
 - La qualité des matériaux

-la pertinence de la réponse au regard des objectifs visés par l'appel à projets,

-son adéquation aux publics visés (offre + parcours + accompagnement),

-la qualité du partenariat pour le diagnostic des situations, l'accompagnement

-le financement du projet (en termes de cofinancements notamment),

-l'inscription de la démarche dans la durée.

A l'issue de la 1^{ère} analyse des offres, le Commune de Salazie négociera librement avec le ou les candidats de son choix.

Les modalités de cette négociation seront préalablement portées à la connaissance des candidats concernés. Cet échange pourra porter sur l'ensemble des caractéristiques du projet proposé.

Pour tout renseignement complémentaire, s'adresser à : urbanisme@ville-salazie.fr