



APPEL A PROJETS

LOTS A CONSTRUIRE SUR LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA POINTE DES CHATEAUX

REGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES : 5 mai 2025, 16h00, heures locales LIEU
DE DEPOT DES CANDIDATURES : 01 Rue Eliard Laude-BP 50 059-97 822 Le Port Cedex

Table des matières

INTRODUCTION	3
Partie 1 – PRESENTATION GENERALE DE L’OPERATION.....	4
1.1 LE CONTEXTE ECONOMIQUE ET URBAIN	4
1.1.1 Le contexte économique : un tissu artisanal dynamique face à une offre insuffisante de locaux d’activités	4
1.1.2 Le contexte urbain : un site majeur dans l’agglomération	4
1.1.3 Une zone qui ambitionne d’être attractive et structurante	5
1.1.4 Le calendrier de l’opération d’aménagement	5
1.2 CARACTERIISTIQUE DU SITE	6
1.2.1 L’accès à la zone existante	6
1.2.2 L’accès à la zone d’extension	6
1.2.3 Une composition mixte sur l’extension	6
La zone d’extension, se compose de 5 secteurs :	6
Partie 2 - DESCRIPTION DES LOTS COMMERCIALISES SOUS FORME DE BAIL A CONSTRUCTION	7
2.1 DESCRIPTION DES LOTS COMMERCIALISES.....	7
2.2 QUESLQUES ILLUSTRATIONS PARCELLES.....	8
Partie 3 - CONDITIONS GENERALES DU PROJET ATTENDU	9
3.1 ATTENTES RELATIVES AU VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER.....	10
3.2 PRINCIPES D’AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE	10
3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	2
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	2
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	2
Partie 4 - CADRE JURIDIQUE CONTRACTUEL.....	3
4.1 MODALITES DU CONTRAT ENVISAGE	3
4.2 DUREE DU BAIL.....	3
4.3 PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS	3
4.4 DEFINITION DU LOYER.....	3
Partie 5 - DEROULEMENT DE L’APPEL A PROJET	2
5.1 GENERALITES	2
5.1.1 Gouvernance	2
5.1.2 Calendrier de l’appel à projet.....	2
5.1.3 Modalité de retrait des documents concernant l’appel à projet.....	3
5.2 DOSSIER RELATIF A LA CANDIDATURE ET A L’OFFRE :	3

5.3 MISE EN PUBLICITE :	3
5.4 GESTION DES CANDIDATURE ET DES PROJETS	3
5.4.1 Conditions de participation	3
5.4.2 Composition du dossier de candidature et projets	3
5.4.3 Remise des candidatures et des projets	2
Service Développement et Modernisation des ZAE	2
Partie 6 – MODALITES DE SELECTION ET D’ATTRIBUTION	3
6.1 CRITERES DE JUGEMENT DES CANDIDATURES	3
6.1.1 Généralités	3
6.1.2 Principe de Notation des critères	3
6.1.3 Activités appartenant à tous les secteurs à l'exception :	3
6.1.4 Note finale	5
6.1.5 Cas des offres ex-æquo :	5
6.2 SELECTION DES CANDIDATURES	5
Partie 7 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES – CONTACTS	6
7.1 QUESTIONS ET REPONSES	6
7.2 ACCOMPAGNEMENT A L’ELABORATION DE VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE	6
Appui aux TPE/PME :	6
7.3 AUTRES CONTACTS UTILES	6
7.4 VISISTE DU SITE	6
7.5 MODIFICATION EVENTUELLES DES DOCUMENTS DE L’APPEL A PROJETS	7
7.6 MODIFICATION DU PROCESS D’APPEL A PROJETS PAR L’INTERCOMMUNALITE	7
7.7 POSSIBILITES D’ORGANISATION D’AUDITIONS	7
7.8 INDEMNITES	7
7.9 Voies de recours	7

INTRODUCTION

Dans le cadre de ses compétences relatives à la réalisation de zones d'activités économiques, la Communauté d'Agglomération du Territoire de l'Ouest accompagne le développement économique en mettant à disposition des entreprises et des organismes qui aident à leur développement, les terrains et locaux nécessaires.

Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 le Territoire de l'Ouest est compétent concernant l'aménagement, l'extension, la gestion et l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires.

Ainsi, le Territoire de l'Ouest a lancé début 2019 l'extension de la zone d'activités économiques de la Pointe des Châteaux sur un ensemble foncier d'environ 5 hectares. Ce projet permettra à terme de développer une offre nouvelle sur la commune de Saint Leu, aussi bien en locaux d'activités, ateliers artisanaux et pépinière d'entreprise, qu'en foncier à construire.

Le présent appel à projet s'inscrit dans le cadre d'une volonté du Territoire de l'Ouest de proposer sur la Commune de Saint-Leu du foncier à construire à destination de porteurs de projets économiques, de manière à insuffler une dynamique de développement et de création d'emplois sur le territoire communal.

L'objectif est de sélectionner un projet d'implantation d'activité, selon les modalités prévues au présent règlement.

Partie 1 – PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1 LE CONTEXTE ECONOMIQUE ET URBAIN

1.1.1 Le contexte économique : un tissu artisanal dynamique face à une offre insuffisante de locaux d'activités

Selon les données INSEE de 2018, l'Agglomération du TCO comptait plus de 21 019 (chiffres 2015) établissements représentant près de 65 338 emplois, soit 30 % des établissements et 25.14 % des emplois totaux de la Réunion. Toutefois, 19,8 % de ces établissements comptent moins de 10 salariés et témoignent donc d'un tissu économique largement composé de très petites entreprises (TPE) et de petites et moyennes entreprises (PME). En 2018, l'artisanat représente par ailleurs 5 400 établissements et 12 900 emplois sur le territoire de l'Agglomération.

A travers l'accompagnement des entreprises qu'il opère, ou via son Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises, le TCO relève régulièrement des difficultés d'accès à une offre immobilière adaptée pour les entrepreneurs de l'artisanat. Locaux inadaptés ou vétustes, problématiques d'accès et de livraisons, zones d'activités de qualité insuffisante ou excentrées, rareté de l'offre, etc., sont des obstacles auxquels sont souvent confrontés les artisans qui souhaitent installés et développer leur entreprise.

A la faveur de l'aménagement de l'extension de la zone d'activités de la Pointe des Châteaux sur la Commune de Saint Leu, le TCO s'est donc fixé comme objectif de développer une offre immobilière dédiée aux professionnels de l'artisanat de production à travers un projet de zone artisanale.

Ce programme sera à destination d'un public d'artisans, et à la location exclusivement.

1.1.2 Le contexte urbain : un site majeur dans l'agglomération

La Zone de la Pointe des Châteaux ainsi que son extension (représentée dans la figure ci-après), se situe au nord de la Commune de Saint Leu, à 5 minutes du réseau routier structurant que constitue la route des tamarins. Le périmètre de la zone d'extension couvre environ 6 ha et vient en continuité à l'est de la zone de la Pointe des Châteaux.



Figure 1 : Localisation de la zone d'activité au sein du Territoire de l'Ouest



Figure 2 : Périmètre de la zone d'activité existante et de l'extension

1.1.3 Une zone qui ambitionne d'être attractive et structurante

Les enjeux d'aménagement de l'extension de la Pointe des Châteaux revêtent plusieurs aspects :

- Compte tenu de la rareté de l'offre de foncier économique structuré dans le territoire de l'Agglomération, les terrains de l'extension de la Pointe des Châteaux sont l'un des derniers gisements de foncier économique à court/moyen terme. A cet égard, l'Agglomération prend la mesure des enjeux sur les aspects de densification et compacité pour l'accueil des entreprises, mais également de qualité urbaine et de respect de la trame environnementale.
- Du point de vue de la programmation économique, les besoins sont conséquents (implantation, développement ou relocalisation), sur des activités de type artisanat, industrie légère et services.
- Le positionnement géographique dans l'agglomération et son environnement urbain immédiat impose d'assurer un rôle important en matière d'accroche économique sur la partie sud de l'agglomération et d'intégrer les réponses appropriées en vue de permettre une cohabitation harmonieuse avec les riverains. A ce titre, les modalités d'insertion urbaine sont fondamentales.
- Il s'agira également d'assurer le lien avec le secteur économique environnant.

1.1.4 Le calendrier de l'opération d'aménagement

Les travaux de viabilisation menés par l'Agglomération ont démarré au premier semestre 2019. Les parcelles concernées par cet appel à projets ont été livrées au premier trimestre 2021. Le reste de l'opération a été finalisé au premier trimestre 2022.

1.2 CARACTERIISTIQUE DU SITE

1.2.1 L'accès à la zone existante

L'accès se fera par la route Georges Pompidou accessible depuis la RN1A et accessible depuis la route des tamarins.

1.2.2 L'accès à la zone d'extension

L'accès se fera par une entrée Est donnant sur la route des colimaçons à 5 minutes de l'échangeur de la route des tamarins.

La recherche de densité sur la zone a impliqué la prise en compte des questions liées au stationnement. Ces derniers ont été mutualisés.

1.2.3 Une composition mixte sur l'extension

La zone d'extension, se compose de 5 secteurs :

- 3 secteurs (zones 1, 2 et 4), qui proposeront du foncier à construire de petite (entre 700 et 1000 m²), moyenne (entre 1000 et 2 500 m²) et grande taille (2500 à 3000 m²).
- 1 secteur tertiaire (zone 3) et de services dédiés aux usagers de la zone en partie basse de l'extension pour permettre une connexion pertinente avec la zone historique
- 1 îlot nord-est (zone 5) d'environ 5 000 m² destiné à un projet de village artisanal



Figure 3 : plan d'ensemble de l'extension de la zone d'activités

Partie 2 - DESCRIPTION DES LOTS COMMERCIALISES SOUS FORME DE BAIL A CONSTRUCTION

2.1 DESCRIPTION DES LOTS COMMERCIALISES

Le présent appel à projet porte sur la mise en commercialisation de 2 lots à construire dont 1 lot au sein de la zone d'activité existante de la Pointe des Châteaux existante et 1 lot au sein de l'extension.

- **Commercialisation d'un lot à construire dans la zone existante :**

La parcelle est située en zone UE au PLU. Le Coefficient d'emprise au sol maximal au sol est de 60% de l'unité foncière. La hauteur maximale des bâtiments sera limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

La commercialisation porte sur la parcelle **CA 142** d'une superficie de **986 m²** tel que représenté sur le plan ci- dessous.

- **Commercialisation d'un lot à construire dans la zone d'extension :**

Cette parcelle est située en zone AUe au PLU. Le Coefficient d'emprise au sol maximal au sol est de 60% de l'unité foncière. La hauteur maximale des bâtiments sera limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

La commercialisation porte sur la parcelle **CA 247** d'une superficie de **771 m²** situé tel que représenté sur le plan ci- dessous (lot n°4 situé dans le secteur 1 de l'extension).

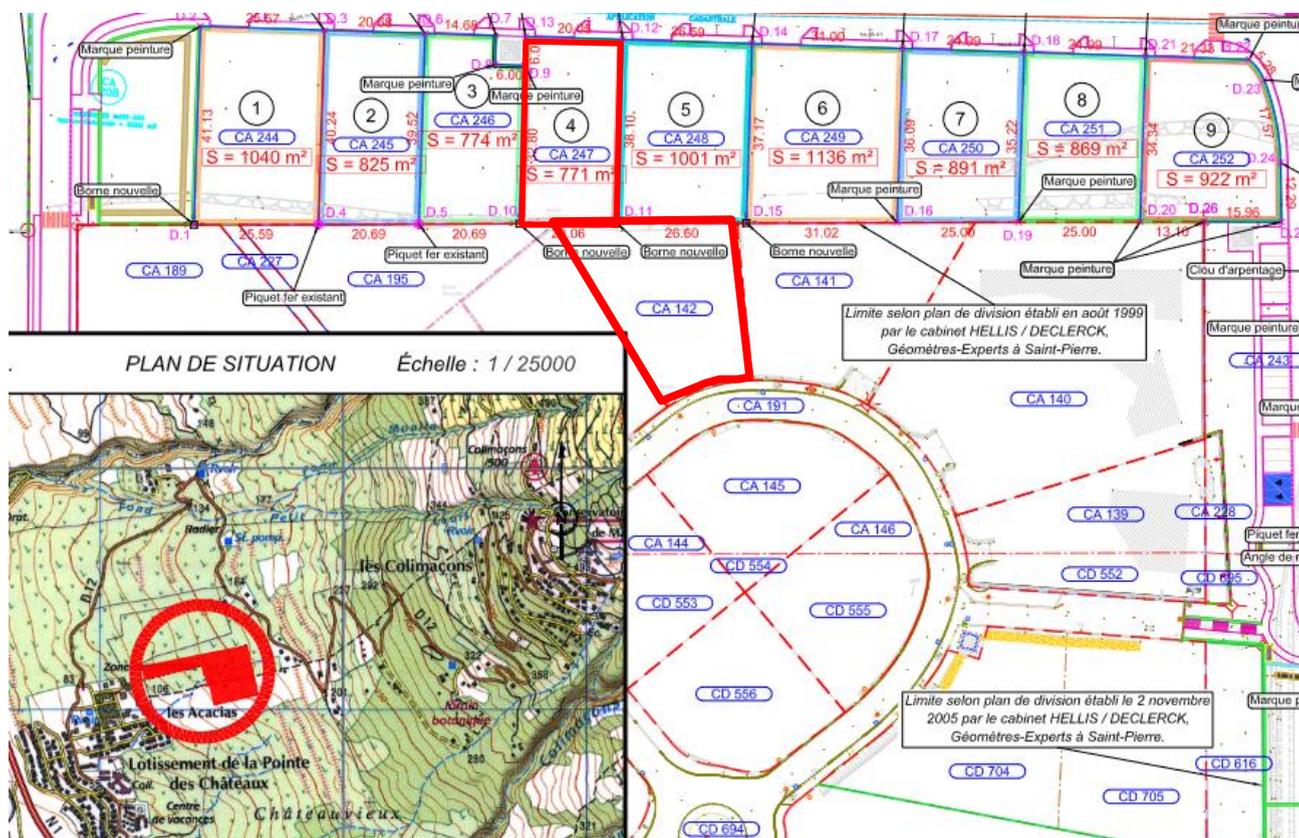


Figure 4 : Localisation des parcelles en commercialisation

2.2 QUESLQUES ILLUSTRATIONS PARCELLES

ZA EXISTANTE



ZA EXTENSION



Partie 3 - CONDITIONS GENERALES DU PROJET ATTENDU

Le souhait du Territoire de l'Ouest est de voir s'implanter sur son foncier des activités susceptibles de constituer une plus-value au regard du tissu économique local. Ces activités devront respecter certains critères d'éligibilités définis pour garantir la cohérence d'ensemble de la zone d'activités concernée. L'intégration des logements au projet ne sera pas acceptée.

Toute entreprise ou porteur de projet, intéressée par l'implantation d'une activité sur les parcelles proposées, devra faire acte de candidature auprès du Territoire de l'Ouest.

Pour les candidatures portant sur la ZA extension, le projet devra répondre aux objectifs poursuivis par la Collectivité et respecter les critères d'éligibilité FEDER ci-dessous qui s'imposent **uniquement** sur l'extension de la zone d'activités :

Sont éligibles :

- ✓ Les entreprises ayant des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises ou à des Organismes de recherche et développement ayant une activité marchande ;

Ne sont pas éligibles :

- ✓ Secteur de la production agricole primaire, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles consistant à la préparation des produits à la première vente effectuée dans les exploitations agricoles, ainsi que la préparation des produits à la première vente à des revendeurs ou à des transformateurs ;
- ✓ Secteur de la pêche et de l'aquaculture ;
- ✓ Secteur de la sidérurgie, charbon, construction navale, fibres synthétiques, transports et infrastructures correspondantes, production et distribution d'énergie, et infrastructures énergétiques ;
- ✓ Activité libérale ;
- ✓ Activité à prédominance commerciale (le négoce de marchandises représente plus de 50 % du Chiffre d'Affaires ou la valeur ajoutée est inférieure à 25 % du CA) ;
- ✓ Hébergement, restauration et loisirs.
- ✓ Activités financières et assurances, activités intra-groupe, sièges sociaux, conseils en gestion.

Pour les candidatures portant sur la ZA existante, le projet devra s'inscrire dans les objectifs poursuivis par la Collectivité. Bien que cette zone ne soit pas soumise aux critères d'éligibilité FEDER, une certaine cohérence des activités sur l'ensemble des zones est attendue

3.1 ATTENTES RELATIVES AU VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie devra être recherchée dans le respect des volumes environnants.

Aucun climatiseur ou compresseur ne sera visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

L'utilisation de la couleur est conseillée.

Les tôles ondulées devront être peintes.

3.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE

Les principes d'aménagement devront respecter :

- Le règlement du PLU de la Commune de Saint Leu ;
- Le règlement complémentaire au PLU ;
- Le cahier des charges de cession de terrain (sur l'extension de la zone).

Ces pièces sont annexées au présent dossier.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les candidatures dans la ZA Existante :

Extrait du PLU - zonage UE (règlement PLU en annexe) :

Retrait par rapport à l'alignement en respectant un prospect $L=1/2H$ (*) avec un minimum de 5,00m (10,00m dans le cas d'une installation classée soumise à autorisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dans le secteur UE : la mitoyenneté sur une limite séparative peut être admise sous réserve de la construction d'un mur coupe-feu.

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être égal à la moitié de la hauteur ($L=1/2H$), avec un minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière.

Pour les candidatures dans la ZA Extension :

Extrait du PLU - zonage AUe : (règlement PLU en annexe) :

Retrait par rapport à l'alignement en respectant un prospect $L=1/2H$ (*) avec un minimum de 5,00m (10,00m dans le cas d'une installation classée soumise à autorisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dans le secteur AUe : la mitoyenneté sur une limite séparative peut être admise sous réserve de la construction d'un mur coupe-feu.

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être égal à la moitié de la hauteur ($L=1/2H$), avec un minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

Le porteur de projet devra, en sus du règlement du PLU, se conformer au règlement de la zone (complémentaire au PLU sur certains points) et au cahier des charge de cession de terrain (cf. annexes)

Partie 4 - CADRE JURIDIQUE CONTRACTUEL

4.1 MODALITES DU CONTRAT ENVISAGE

Le montage juridique et financier est celui afférent au régime des baux à construction (art. L.251-1 du code de la construction et de l'habitation).

Le bail à construction est un contrat par lequel le preneur ou locataire s'engage à construire, exploiter et assurer l'entretien d'édifices ou d'aménagements préalablement définis, pendant une durée suffisamment longue pour permettre l'amortissement des investissements. La durée retenue

Les projets sélectionnés, donneront lieu à la signature d'une promesse de bail à construction, qui sera établie sur le temps nécessaire au montage opérationnel du projet d'implantation (autorisations réglementaires et financières), d'une durée de 18 mois.

Ainsi la promesse de bail à construction comportera notamment des conditions suspensives principales ci-dessous :

- L'obtention du permis de construire
- L'obtention de prêts
- L'obtention des subventions FEDER

La signature du bail définitif interviendra, le cas échéant, après la réalisation de toutes les conditions suspensives susvisées.

La promesse de bail à construction sera assortie d'une indemnité d'immobilisation correspondant à 1 an de loyer (hors taxes et hors charges).

4.2 DUREE DU BAIL

Le bail à construction est signé pour une durée de 30 ans en fonction des montants des investissements envisagés. A l'issue de cette durée, le bâtiment entre dans le patrimoine de la collectivité. L'occupant aura la possibilité de poursuivre l'occupation du bâtiment dans le cadre d'un bail commercial.

4.3 PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Conformément au régime des baux à construction, pendant toute la durée du bail, les constructions édifiées ainsi que tous travaux d'aménagements réalisés par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants droits.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

4.4 DEFINITION DU LOYER

ZA Extension :

Par principe, dans le cadre d'un bail à construction, le loyer est décoté. Sur cette opération, il s'agira d'attribuer un bail à construction au **tarif de 5.39 €/m²/an (hors charges et hors taxes)**. Ce tarif est établi dans le cadre du financement FEDER obtenu pour l'aménagement de la zone.

ZA Existante :

Le loyer proposé par le Territoire de l'Ouest pour cette parcelle, dont elle est propriétaire, est de 10,00 €/m²/an (hors charges et hors taxes). Contrairement aux terrains situés dans l'extension de la zone, cette parcelle n'a pas bénéficié d'un financement FEDER, ce qui signifie que son tarif n'est pas soumis à une décote spécifique.

Partie 5 - DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET

5.1 GENERALITES

5.1.1 Gouvernance

Le présent appel à projet est engagé par l'Agglomération du TCO propriétaire du terrain et aménageur de l'extension.

Les projets seront analysés et classés par un comité technique composé de techniciens de l'Agglomération et des Communes membres. La validation du projet retenu et l'attribution du bail à construction sera réalisé par le Bureau Communautaire du TCO.

5.1.2 Calendrier de l'appel à projet

Le présent appel à projet se déroulera en une phase unique, à l'issue de laquelle un porteur de projet sera sélectionné pour chaque parcelle.

L'Agglomération indique qu'aucune indemnité ne sera versée aux candidats.

Dans le cas de figure où aucune proposition ne satisfierait les conditions requises, l'Agglomération du TCO se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projet.

L'appel à projet se déroulera selon le calendrier indicatif suivant :

Etapes	Calendrier prévisionnel
Lancement de l'appel à projet :	5 mars 2025
Date limite des questions :	15 jours calendaires avant la date limite de la remise des propositions
Date limite de réponse :	7 jours calendaires avant la date limite de la remise des propositions
Date limite réception des propositions :	5 mai 2025
Analyse des projets et classement par les institutions	2 ^e trimestre 2025
Délibération du Bureau Communautaire sur l'attribution de la promesse de bail à construction	3 ^e trimestre 2025

5.1.3 Modalité de retrait des documents concernant l'appel à projet

Le dossier est consultable et téléchargeable sur le site www.tco.re ainsi que dans la section annonces légales du Quotidien de La Réunion.

Aucune remise de dossier sous forme papier ne sera effectuée.

5.2 DOSSIER RELATIF A LA CANDIDATURE ET A L'OFFRE :

Le dossier de candidature est composé du fichier « Dossier de candidature » ainsi que d'un extrait du règlement du PLU.

Ce dossier sera à remettre complété, au format papier ou PDF à l'adresse figurant au paragraphe précédent, accompagné de toutes les pièces annexes qui y sont mentionnées.

5.3 MISE EN PUBLICITE :

Le présent appel à projet fait l'objet d'une publication :

- Dans les principaux journaux de l'île : le Quotidien ;
- Sur les sites et réseaux sociaux du TCO et de la Ville de Saint-Leu (internet ; facebook...);

5.4 GESTION DES CANDIDATURE ET DES PROJETS

5.4.1 Conditions de participation

La consultation est ouverte à toute personne morale ou physique de droit français.

5.4.2 Composition du dossier de candidature et projets

Le dossier complet de l'appel à projets peut être obtenu gratuitement (sur demande écrite par courriel guichet.entreprises@tco.re ou téléchargement sur le site Internet du TCO : <https://www.tco.re> (Espaces entreprises – Rubrique Appels à projets).

Le dossier d'appel à projets comporte :

1. Le règlement de l'appel à projet
2. Le dossier de candidature à compléter, dater et signer ;
3. Les annexes suivantes :

Pour les candidatures sur la ZA existante

Annexe 1 : Liste des pièces à fournir ;
Annexe 2 : Plan général de la zone ;
Annexe 3 : L'extrait du règlement du PLU - zone UE ;
Annexe 4 : Notice environnementale
Annexe 5 : Certificat d'urbanisme
Annexe 6 : Plan cadastral
Annexe 7 : plan de bornage

Pour les candidatures sur la ZA extension

Annexe 1 : Liste des pièces à fournir ;
Annexe 2 : Plan général de la zone ;
Annexe 3 : L'extrait du règlement du PLU - zone AUe ;
Annexe 4 : Le règlement complémentaire au PLU ;
Annexe 5 : Cahier des charges de cession de terrain ;
Annexe 6 : La notice environnementale
Annexe 7 : Notice d'information aux candidats

5.4.3 Remise des candidatures et des projets

Les dossiers devront être remis au plus tard le 5 mai 2025.

Les dossiers de candidature devront nous parvenir :

Par mail à guichet.entreprises@tco.re, dans un premier temps, les originaux suivront :

- soit par recommandé sous pli cacheté,
- soit déposé sous enveloppe contre récépissé au service Développement Economique, à l'adresse suivante :

TERRITOIRE DE L'OUEST
Appel à Projets d'implantation – Parcelle ZA Pointe des Châteaux
Service Développement et Modernisation des ZAE
1 rue Eliard Laude - BP 50049
97822 Le Port cedex

Les propositions arrivées hors délais ou incomplètes ne seront pas examinées.

Le Territoire de l'Ouest se donne toute liberté pour de ne pas donner suite au présent appel à projet.

Partie 6 – MODALITES DE SELECTION ET D'ATTRIBUTION

6.1 CRITERES DE JUGEMENT DES CANDIDATURES

6.1.1 Généralités

Les projets seront notés selon les critères suivants :

- *L'éligibilité du projet au regard des critères d'activités de la zone concernée*
- *Le potentiel de création d'emploi du projet*
- *La viabilité économique du projet*
- *Le Respect des principes de développement durable*

6.1.2 Principe de Notation des critères

La notion primordiale reste l'éligibilité du projet au regard des critères d'activités de la zone. Ce critère est éliminatoire et ne fait pas partie de la note finale pondérée.

Les entreprises retenues devront être des entreprises définies au sens communautaire, sauf celles appartenant aux activités exclues telles que définies dans les critères de sélection ou organismes de recherche et de développement ayant une activité marchande ;

Elles devront exercer des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises ou à des Organismes de recherche et développement ayant une activité marchande.

6.1.3 Activités appartenant à tous les secteurs à l'exception :

- du secteur de la production agricole primaire (hors transformation) et de la pêche et de l'aquaculture (hors transformation) ;
- sidérurgie, charbon, construction navale, fibres synthétiques, transports et infrastructures correspondantes ;
- production et distribution d'énergie, et infrastructures énergétiques ;
- activité libérale ; activité à prédominance commerciale (le négoce de marchandises représente plus de 50 % du Chiffre d'Affaires ou la valeur ajoutée est inférieure à 25 % du CA) ;
- hébergement, restauration et loisirs ;
- les activités financières et assurances, activités intra-groupe, sièges sociaux, conseils en gestion.

Les autres critères pondérés sont les suivants :

Critères	Note	Pondération
Le potentiel de création d'emploi <ul style="list-style-type: none"> • Création d'emplois • Favorisation l'insertion professionnelle et sociale • Gestion prévisionnel emploi et compétence • Amélioration de l'impact sur l'emploi local • 	N1=	25%

Viabilité économique du projet <ul style="list-style-type: none"> • Adéquation entre les investissements envisagés et le projet proposé • Perspectives de développement sur site et contribution au développement économique de la zone • Maturité du projet (immatriculation, calendrier prévisionnel...) 	N2=	50%
Respect des principes de développement durable <ul style="list-style-type: none"> • Mode de traitement des déchets de l'activité • Respect de l'environnement immédiat (gestion des rejets, déchets) • Gestion raisonnée des flux (eau...) • Gestion raisonnée des énergies 	N3=	25%

Chaque critère N1, N2, N3 est noté sur 100 points au regard de la moyenne des sous-critères. Ces notes sont évaluées en fonction du formulaire de réponse et des pièces jointes au dossier candidat s'il y a lieu. La notation est réalisée selon le barème suivant :

Note maximale par critère	100
Le candidat qui a fourni l'information demandée mais dont le contenu ne répond que très peu aux attentes	25
Le candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, mais dont le contenu ne répond que partiellement aux attentes	50
Le candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, et dont le contenu répond en majeure partie aux attentes (en fonction de la finesse des réponses)	75
Le candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, et dont le contenu répond parfaitement aux attentes	100

6.1.4 Note finale

La note finale du candidat sera la somme des points affectée des pondérations retenues soit : $N = (N1 \times 0,25) + (N2 \times 0,50) + (N3 \times 0,25)$

6.1.5 Cas des offres ex-æquo :

En cas d'offres ex-æquo dans le classement obtenu par la mise en œuvre de ces différents critères pour les départager : c'est le classement au critère le plus important qui sera pris en compte (à savoir : la viabilité économique du projet).

6.2 SELECTION DES CANDIDATURES

La sélection des candidatures et des projets se fera en trois étapes successives :

1. **Ouverture des plis** : lors de l'ouverture des plis, vérification des pièces et de la capacité des candidats à répondre. Les candidatures irrégulières seront éliminées. Les candidats ayant transmis des dossiers incomplets seront invités à les compléter le cas échéant.
2. **Analyse des projets** : dans un second temps, les projets d'implantation sont analysés par les services et font l'objet d'une première notation sur la base des critères du principe de notation listé ci-avant.
3. **Sélection** : Pour chaque lot, un classement des projets sera réalisé. Le choix du lauréat sera notifié par courrier recommandé. Un candidat sera donc sélectionné pour chacun des lots. Les projets sélectionnés, donneront lieu à une promesse de cession par le Bureau Communautaire du TCO, qui sera établie sur le temps nécessaire au montage opérationnel du projet d'implantation (autorisations réglementaires et financières).

Cette sélection reste soumise à l'avis du Comité de Suivi des ZAE, composé de la Région Réunion, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et la DIECCTE ainsi qu'à l'avis du Comité technique du TCO.

La promesse de bail sera assortie d'une indemnité d'immobilisation correspondant à 1 an de loyer. A l'issue du délai de purge du permis de construire, la cession sera signée.

En cas de défaillance du candidat retenu, le TCO pourra décider de retenir le candidat classé en 2^{ème} position et ainsi de suite jusqu'à épuisement de la liste des candidatures

Partie 7 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES – CONTACTS

7.1 QUESTIONS ET REPONSES

Les candidats pourront formuler leurs demandes d'informations complémentaires à la Direction de l'Economie et de l'innovation. Les éventuelles questions devront être transmises par courriel ou courrier aux personnes suivantes :

<p>Pour toute question relative au terrain ou aux modalités d'implantation du projet sur l'extension de la zone :</p> <p>Christophe PAYET Direction du Patrimoine Service Travaux christophe.payet@tco.re</p>	<p>Pour toute question relative à l'appel à projet :</p> <p>Maeva AMIRY Direction Economie et Innovation Service Développement et Modernisation des ZAE maeva.amiry@tco.re</p>
--	--

7.2 ACCOMPAGNEMENT A L'ELABORATION DE VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE

Appui aux TPE/PME :

Vous avez une question, vous souhaitez répondre à un appel à projets, la CMA Réunion vous propose de vous accompagner pour un suivi personnalisé aux porteurs de projets et aux entreprises, une aide à l'élaboration administrative et technique du dossier de candidature.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
Service Economique de l'Antenne Ouest
📍 85, Chaussée Royale - 97460 SAINT-PAUL
☎ Téléphone : 0262 45 52 52

7.3 AUTRES CONTACTS UTILES

Géomètre
Cabinet G. BESSE
Monsieur Guillaume BESSE
📍 37 Rue Adolphe Ramassamy, 97490 Sainte-Clotilde
☎ 02 62 30 03 16
✉ g.besse-bureau@wanadoo.fr

Notaire
SAS NOT'AVENIR
Maître Mohamed BEMAT
📍 2 rue Évariste de Parny, 97862 Saint-Paul CEDEX
☎ 02 62 45 45 65
✉ mohamed.bemat@notaires.fr

Le notaire pourra vous renseigner sur les démarches à accomplir pour la signature des actes.

7.4 VISITE DU SITE

Une visite du site est fortement recommandée. Les opérateurs intéressés peuvent s'y rendre librement.

7.5 MODIFICATION EVENTUELLES DES DOCUMENTS DE L'APPEL A PROJETS

Des modifications peuvent être apportées par la collectivité aux documents de l'appel à projets au plus tard 30 jours avant la date limite de réception des projets. Les modifications sont communiquées aux seuls opérateurs dûment identifiés lors du retrait des documents de l'appel à projets.

Les opérateurs devront alors répondre sur la base du dernier dossier modifié. Dans le cas où un candidat aurait remis un projet avant les modifications, il pourra en remettre une nouvelle sur la base du dernier dossier modifié, avant la date et heure limites de dépôt des projets.

7.6 MODIFICATION DU PROCESS D'APPEL A PROJETS PAR L'INTERCOMMUNALITE

L'intercommunalité conserve la possibilité de proroger la date limite de remise de projets. Cette information sera diffusée à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour l'appel à projets et aura laissé ses coordonnées à cet effet.

Elle se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'appel à projets à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les porteurs de projets puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Tout porteur de projet reconnaît et accepte qu'en soumettant une proposition de projet, il aura obtenu toutes les informations suffisantes pour faire sa proposition sans réserve et sans garantie de la part de la collectivité.

7.7 POSSIBILITES D'ORGANISATION D'AUDITIONS

La collectivité se réserve la possibilité d'organiser des auditions de certains porteurs de projets si elle le juge nécessaire.

Le TCO engagera librement des discussions avec les candidats retenus sur la base des critères d'analyse indiqués dans la partie 6. Celles-ci pourront porter sur tous les aspects du projet.

Lors de ces échanges, le TCO ou son représentant pourra, le cas échéant, se faire assister de la ou des personnes compétentes dans le cadre d'une procédure de marché de services.

Les candidats pourront être invités à remettre des compléments ou des modifications à leurs projets. Les délais et mode de transmission de ces compléments et modifications seront alors indiqués aux candidats.

7.8 INDEMNITES

Aucune indemnité et aucun remboursement ne seront alloués aux candidats au titre des dépenses de déplacement, des frais d'étude et d'élaboration des projets, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

7.9 Voies de recours

Tribunal administratif de LA REUNION

📍 27, rue Félix Guyon CS 61107, 97404 Saint-Denis Cedex

☎ Téléphone : 02 62 92 43 60

☎ Télécopie : 02 62 92 43 62

✉ greffe.ta-st-denis-de-la-reunion@juradm.fr