DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DIRECTION DES BÂTIMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

APPEL À PROJET POUR LA VALORISATION DE LA PARCELLE AX 49p, SITUÉE AU SEIN DE LA ZA 1, AU PORT

ARTICLE 1 : CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL À PROJET

Depuis de nombreuses années, le Département met en œuvre une stratégie active de soutien au développement économique de l'Île.

Dans cette perspective, la Collectivité s'appuie notamment sur son patrimoine foncier, afin de soutenir la création d'activités nouvelles et créatrices d'emplois.

Le Département est, en effet, propriétaire d'une centaine d'hectares de terrains à vocation économique, situés au Port, et répartis en trois zones stratégiques : la ZAC 2000, la Zone arrière-portuaire (ZAP) et la ZA 1.

Depuis le milieu des années 1990, la Collectivité met à disposition d'acteurs économiques locaux, une partie de ces terrains, à travers la conclusion de baux à construction, d'une durée moyenne de 30 ans, afin d'encourager l'émergence d'activités créatrices de valeur ajoutée et de soutenir la croissance d'entreprises performantes.

Le présent appel à projet vient compléter la démarche, entreprise dans les années 1990, à travers la mise à disposition de la parcelles AX 49p, située au sein de la ZA 1.

ARTICLE 2 : PRÉSENTATION DU BIEN

La parcelle AX 49p, d'une surface totale de 1,7 ha, se situe, comme l'ensemble de la ZA 1, au sein de la circonscription du Grand Port Maritime de la Réunion (GPMDLR), ainsi que dans le périmètre du Projet d'Intérêt Général d'aménagement, porté par ce dernier.

La ZA 1 bénéficie, de ce fait, d'un statut spécifique, qui doit absolument être pris en compte dans tous les projets de valorisation à venir de la zone.

La vocation industrialo-portuaire du site est ainsi rappelée dans l'ensemble des documents d'urbanisme. Cette parcelle est notamment classée au PLU en zone Up, dédiée aux activités logistiques.

Par ailleurs, dans le cadre d'une étude portée par le TCO et le GPMDLR sur l'aménagement futur de la Zone arrière-portuaire et de la ZA 1, le GPMDLR préconise l'implantation, sur cet espace, d'activités logistiques, industrielles et tertiaires, liées à la proximité du Port, parmi lesquelles les services aux conteneurs, la logistique de distribution ou encore la logistique industrielle.

Enfin, bien qu'il ne s'agisse pas de critères bloquants, le Département, quant à lui, accordera une attention toute particulière aux projets permettant de répondre aux objectifs stratégiques de la Collectivité en matière de réinsertion des publics éloignés de l'emploi ainsi que de valorisation des productions agricoles locales.

Le candidat devra ainsi tenir compte de ces différents éléments dans son projet.

Pour information, la mise à disposition portera sur tout ou partie de la parcelle nue.

ARTICLE 3 : OBJECTIFS DU DÉPARTEMENT ET CRITÈRES DE SÉLECTION

A. OBJECTIFS DE L'APPEL À PROJET

A travers cet appel à projet, la Collectivité espère ainsi voir émerger un projet économique innovant et créateur de valeur, compatible avec la vocation industrialo-portuaire de la zone, et idéalement en cohérence avec ses orientations stratégiques en matière d'insertion et de développement agricole.

B. CRITÈRES DE SÉLECTION

Le Département procédera à l'affectation de tout ou partie de la parcelle AX 49p, au regard des trois critères ci-dessous :

- *Critère pertinence du projet :*

La pertinence du projet présenté sera évaluée en fonction des paramètres suivants :

- Cohérence générale du projet,
- Adéquation par rapport aux orientations stratégiques définies pour la zone, et cohérence par rapport au projet du GPMDLR tout particulièrement,
- Caractère innovant du projet,
- Impacts sur le développement économique de la Commune (notamment en termes de création d'emplois) et plus largement du territoire,
- Adéquation par rapport au marché visé par le projet,
- Compétences et références dans le domaine d'activités choisi.

- *Critère technique :*

Les aspects techniques du projet seront évalués au regard des éléments ci-dessous :

- Insertion du projet dans son environnement,
- Respect des prescriptions urbanistiques,
- Organisation générale de l'aménagement,
- Caractère durable du projet (prise en compte des enjeux environnementaux).

- *Critère financier du projet :*

Enfin, les caractéristiques financières du projet seront évaluées selon les critères suivants :

- Qualité du montage juridique et financier proposé,
- Viabilité économique du projet, sur la base du business plan et du prévisionnel d'activité transmis.

C. Modalités contractuelles

La mise à disposition de la parcelle AX 49p se fera à travers l'établissement d'un bail à construction de longue durée. Le montant de la redevance sera fixé en fonction du montant des investissements réalisés sur la parcelle.

ARTICLE 4 : DOSSIERS DE CANDIDATURE ET REMISE DES OFFRES

A. Dossiers de candidature

Le dossier de candidature qui vous est remis comprend :

- Le présent cahier des charges,
- Une vue aérienne du site.

B. Remise des offres

- Documents à remettre

La proposition du candidat devra faire apparaître les éléments nécessaires à l'évaluation des critères listés dans l'article 3 du présent document.

Pour cela, elle devra comprendre a minima les pièces suivantes :

- Une présentation du candidat,
- Une note d'opportunité relative au projet présenté,
- Une note présentant le business plan envisagé (intégrant notamment le prévisionnel d'exploitation sur trois ans et les retombées sur l'emploi),
- Un plan masse de principe de l'aménagement souhaité.

- Modalités de remise des offres

Le candidat devra remettre son offre avant le 26 février 2021 à 15h.

L'offre sera remise :

- sous forme de dématérialisée à l'adresse e-mail suivante : dbatiments@cg974.fr

ou

- sous enveloppe cachetée qui portera l'adresse et les mentions suivantes :

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
DIRECTION DES BÂTIMENTS ET DES ESPACES PUBLICS
« APPEL À PROJETS POUR LA VALORISATION DE LA PARCELLE AX 49p
SITUÉE DANS LA ZA 1 AU PORT »
6 bis rue Rontaunay
97400 SAINT-DENIS

et remise contre récépissé aux heures d'ouverture des bureaux à :

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
DIRECTION DES BÂTIMENTS ET DES ESPACES PUBLICS
6 bis rue Rontaunay
97400 SAINT-DENIS
De 8h30 à 12h00 - 13h00 à 15h30
Tél : 0262 90 86 61 – Fax : 0262 90 86 41

C. Durée de validité des propositions

Les offres doivent être valables pendant une période de 180 jours à compter de la date limite de remise des offres fixée au présent cahier des charges.

La Collectivité se réserve la possibilité de déclarer sans suite le présent appel à projet sans avoir à justifier son choix auprès des candidats.