

# Appel à projets pour la valorisation de l'ancienne villa du Préfet à Salazie



**DESSCRIPTIF DE L'APPEL A PROJETS**

**AVRIL 2019**

## Contexte et objet de l'appel à projets

Le village d'Hell-Bourg à Salazie bénéficie du label « *Plus Beaux Villages de France* » depuis 1998. Seul village d'Outre-Mer à être ainsi classé, il s'est récemment vu attribué la quatrième place à l'émission « *Le village préféré des Français* ».

Le cirque de Salazie, sa biodiversité et sa culture créole bénéficient de plusieurs autres labels (Station verte, Station trail) et plusieurs de ses sites font partie des « Cirques, Pitons et Remparts » classés au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO. Point de départ de nombreuses randonnées emblématiques, le cirque de Salazie est un haut lieu du tourisme. Avec 1 million de visiteurs annuel selon les données de la commune, ce territoire s'affirme comme une destination phare. De plus, Salazie est une des 13 « portes de Parc » de la Réunion (point d'entrée du Parc National). Le cirque s'inscrit ainsi dans une démarche globale respectueuse des patrimoines naturel, culturel et immatériel, permettant le renforcement de l'attractivité de son territoire.

C'est au cœur de ce cadre reconnu pour ses paysages paisibles et pittoresques que se niche la « **Villa du Préfet** ».

Cette propriété historique, issue des biens de l'ancienne colonie, a notamment servi de résidence secondaire aux différents préfets de la Réunion.

En 2011, le Département devient pleinement propriétaire de ce bien d'exception de près de 8 000 m<sup>2</sup> qui se compose d'une villa principale créole et de ses dépendances.

Le Département souhaite permettre l'émergence d'un projet de valorisation sur cette propriété à travers un bail à long terme.

### Présentation synthétique du bien

<b>Parcelles cadastrales concernées par l'appel à projet</b>	AZ 0022 AZ 0166 - <b>sur une surface à définir</b>
<b>Adresse</b>	766-768 Rue du Général de Gaulle, RD 48 Hell-Bourg, Salazie
<b>Superficie cadastrale</b>	AZ 22 : 8 200 m <sup>2</sup> AZ 166 : 2 160 m <sup>2</sup>
<b>Superficie cadastrale des bâtiments</b>	300 m <sup>2</sup> (SHON)
<b>Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>Zone A (agricole)</b> : environ 2 600 m <sup>2</sup> <b>Zone Ub (Zone urbaine destinée à permettre la mixité des occupations du sol)</b> : environ 7 760 m <sup>2</sup> <b>Plan de prévention des risques</b> : <i>une évolution plus favorable du zonage serait en cours de modification et serait approuvé courant 2019</i>
<b>Bâtiments présents</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>Villa principale de type créole (travaux de rénovation à prévoir)</b>: 1 grande salle de séjour, 4 chambres en enfilade, 1 cuisine, 1 coin sanitaire composé de 2 salles de bain et 1 WC</li><li>➤ <b>une maison annexe servant autrefois de chalet aux invités (travaux de rénovation à prévoir)</b> : 1 séjour, 3 petites chambres en enfilade, 1 salle d'eau, 1 WC</li><li>➤ <b>une dépendance en ruine</b></li><li>➤ <b>un chapiteau en mauvais état (travaux de rénovation à prévoir).</b></li></ul>

## Visites de site

Les candidats sont invités à visiter le site de l'ancienne villa du Préfet aux dates suivantes :

10 mai 10h	21 mai 10h	4 juin 10h	18 juin 10h	2 juillet 10h	16 juillet 10h
---------------	---------------	---------------	----------------	------------------	-------------------

Les candidats intéressés par la visite de site devront prendre contact **au moins un jour** avant la date de rendez-vous souhaitée à l'adresse e-mail suivante : **appel-projets@cg974.fr**

## Attentes du Département

### A. Objectif de l'appel à projets

Tout projet de valorisation du site sera étudié par le Département. La nature et la localisation de ce site à fort potentiel doivent toutefois permettre l'émergence d'un projet qualitatif contribuant à l'attractivité du territoire, à la création d'activités et d'emplois.

### B. Critères de sélection

Le choix du soumissionnaire se fera au regard des trois critères suivants :

- *Critère pertinence du projet*

Les éléments pris en compte pour l'analyse de la pertinence sont les suivants :

- Cohérence générale du projet, notamment au regard des potentialités du site et des attentes des usagers et du territoire,
- Prise en compte du contexte général, notamment du patrimoine naturel, de l'histoire du site et du développement touristique et économique du territoire,

- *Critère technique du projet*

Les éléments pris en compte sur le plan technique sont les suivants :

- Respect du caractère protégé du site et insertion du projet dans son environnement,
- Prise en compte des prescriptions urbanistiques, architecturales et environnementales,
- Compétences et références du porteur de projet.

- *Critère financier du projet*

Les éléments pris en compte sur le plan financier sont les suivants :

- Montage juridique et financier du projet,
- Nombre d'emplois créés
- Redevance annuelle proposée
- Solidité économique et financière du projet.

## Remise des propositions

- **Documents à remettre**

La proposition comprendra une présentation du candidat et fera apparaître les éléments nécessaires à l'évaluation des critères listés ci-dessus. Elle permettra également d'apprécier le projet tout au long de ses différentes phases de mise en œuvre.

Elle comprendra **a minima** :

- Une présentation du soumissionnaire ;
- Une note descriptive présentant le projet développé, la description du produit et son positionnement, la clientèle ou public visé, etc. ; le montage juridique et le montage financier mis en œuvre, les éventuels investissements ou subventions mobilisés ;
- Un prévisionnel d'exploitation ;
- L'impact en termes d'emploi.

- **Modalités de remise des propositions**

**Le candidat devra remettre sa proposition avant le 30 août 2019.**

La proposition sera remise sous forme dématérialisée à l'adresse e-mail suivante : [appel-projets@cg974.fr](mailto:appel-projets@cg974.fr) ou sous enveloppe cachetée qui portera l'adresse et les mentions suivantes :

DEPARTEMENT DE LA REUNION - DIRECTION DES BATIMENTS ET ESPACES PUBLICS  
6 BIS RUE RONTAUNAY - 97400 SAINT-DENIS  
tel : 02 62 90 86 86 – aux heures d'ouverture des bureaux : 8h-12h / 13h-15h

Pour toute demande de renseignements complémentaires, contacter le 0262 90 86 61 ou écrire sur l'adresse suivante: [appel-projets@cg974.fr](mailto:appel-projets@cg974.fr)

## Listing des documents annexes

Document 1 : Vue aérienne des parcelles AZ 22 et AZ 166 – Site de la Villa du Préfet

Document 2 : Plan des principaux bâtiments (villa principale et maison des invités)

Document 3 : Vue aérienne du zonage des parcelles AZ 22 et AZ 166– Site de la Villa du Préfet et documents annexes



### Légende

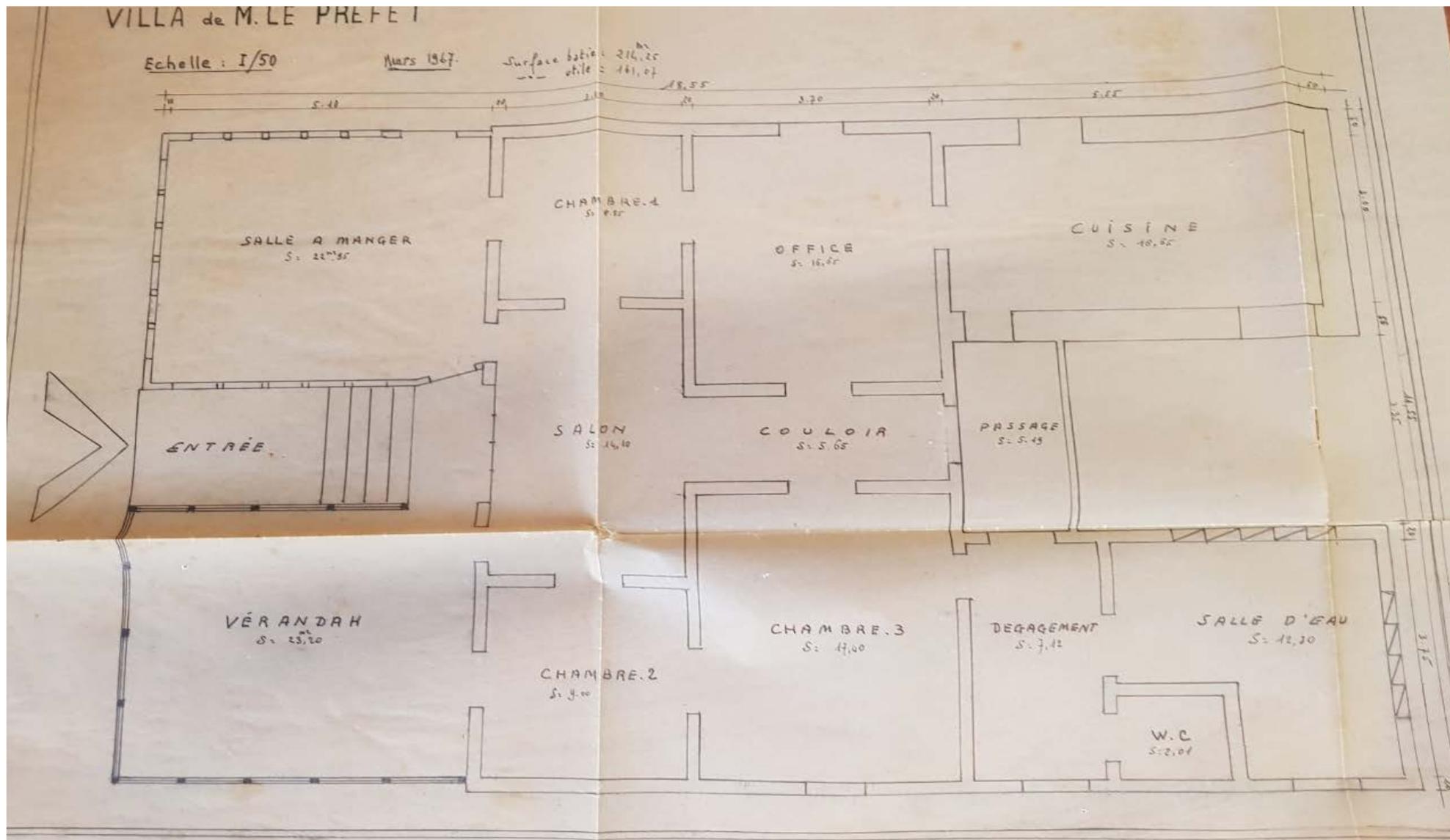
 Délimitation des parcelles AZ 22 et AZ 166, site de la Villa du Préfet

 Chemin d'accès

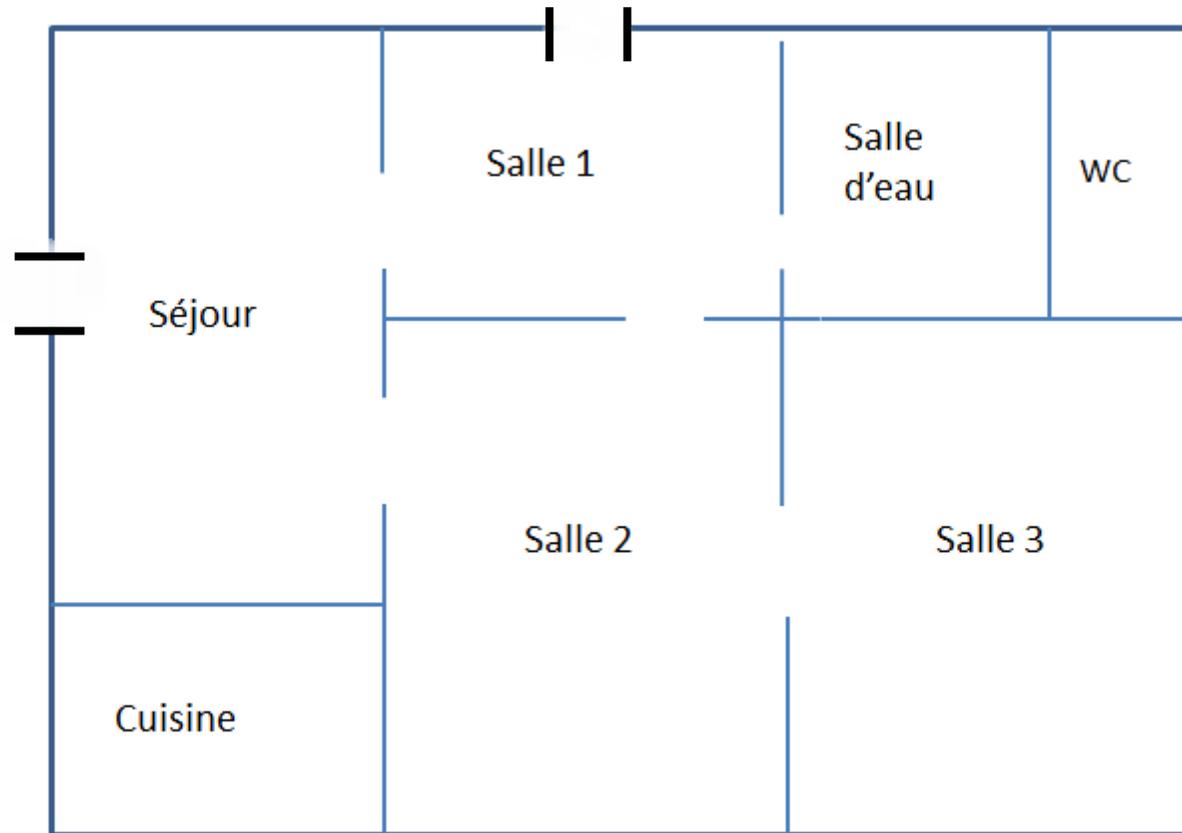
### Description des bâtiments présents :

- Bâtiment 1 : Villa principale
- Bâtiment 2 : Maison des invités
- Bâtiment 3 : Dépendance
- Bâtiment 4 : Chapiteau

Document 2 : Plan des principaux bâtiments  
PLAN DE LA VILLA PRINCIPALE



Document 2 : Plan des principaux bâtiments  
**PLAN DE LA MAISON DES INVITES**  
\*ce document n'est pas à l'échelle de la maison



Document 3 : Vue aérienne du zonage des parcelles AZ 22 et AZ 166 à Salazie – Site de la Villa du Préfet



Appel à projets Villa du Préfet- Salazie