

AVIS D'APPEL A PROJETS

PROJET KAROLIB AU SEIN DU VILLAGE DES INITIATIVES ZAC ECOCITE PHAONCE



DOCUMENT DE PRESENTATION ET REGLEMENT D'APPEL A PROJETS

Date limite de réception des offres :
Le 30 septembre 2025 à 16 heures (heure de La Réunion)

Table des matières

PREAMBULE	3
1) PRESENTATION DE L'APPEL A PROJETS	3
A/ Objet.....	4
B/ Description et Caractéristiques de l'emplacement	4
C/ Modalités contractuelles et tarifaires de l'occupation du domaine public	9
2) REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET	9
A/ Dépôt des dossiers de candidature	9
B/ Liste des pièces à fournir.....	10
C/ Critères de sélection des candidatures.....	10
D/ Modalités de sélection du candidat.....	11
E/ Modalités d'attribution du titre de l'occupation	12
F/ Modalités d'information du résultat de l'appel à projet.....	12
G/ Renseignements complémentaires	12

PREAMBULE

L'Ecocité du Territoire de l'Ouest, unique écocité d'Outre-Mer, est une démarche de développement urbain qui concerne le cœur d'agglomération de l'intercommunalité constitué par les bas de la commune de La Possession, Le Port, le centre-ville de Saint-Paul, Cambaie et Savanna. Le Territoire de l'Ouest ambitionne d'accueillir 55 à 60% des besoins en logements de l'Ouest sur le cœur d'agglomération, permettant ainsi de lutter efficacement contre le mitage des mi-pentes et ses conséquences environnementales, de permettre l'accueil des entreprises et d'accompagner une politique de renforcement des transports en commun.

Il s'agit également à travers l'Ecocité de développer un nouveau modèle urbain portant des innovations environnementales adaptées au contexte tropical et insulaire.

Un plan guide a ainsi fixé les orientations d'aménagement et de développement sur un périmètre de 5 000 ha qui s'étend de la route du littoral au cap La Houssaye et du front de mer aux mi-pentes, sur les trois communes de Saint-Paul, Le Port et La Possession.

Six axes stratégiques pour l'Ecocité insulaire, tropicale et créole ont été arrêtés dans le plan guide :

- Une ville des proximités ;
- Une ville, moteur du développement économique ;
- Une ville mobile et accessible ;
- Une ville ludique et attractive ;
- Une ville jardin ;
- Une ville résiliente et économe.

Ce plan-guide vecteur d'un urbanisme durable, a été décliné en termes d'orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de la ZAC Ecocité Phaonce (Cambaie-Oméga), portée par le Territoire de l'Ouest.

Aujourd'hui, la ZAC Ecocité Phaonce est entrée en phase pré-opérationnelle, l'objectif étant de définir un plan d'aménagement intégrant les contraintes techniques et d'aboutir à un dossier de réalisation fin 2025.

Plusieurs polarités émergent dans le nouveau plan d'aménagement :

- au nord de la ZAC : trois secteurs à vocation résidentielle, d'activités économiques, de commerces et de services, de mobilités ainsi que d'équipements ;
- au centre de la ZAC : un Parc urbain intégrant des îlots dédiés à l'agriculture urbaine ;
- au sud de la ZAC : une Plaine des loisirs, accueillant principalement des équipements publics.

1) PRESENTATION DE L'APPEL A PROJETS

Dans le cadre de la Stratégie du Développement de l'économie sociale et solidaire adopté en novembre 2023, le Territoire de l'Ouest soutient la mise en œuvre de projet innovant à impact durable pour le territoire.

A ce titre, le Territoire de l'Ouest appuie les structures de l'Ouest à développer leurs activités commerciales tout en promouvant un mode de développement durable et vertueux.

Le projet « Karolib » s'inscrit dans cette dynamique afin de mettre à disposition une surface de 2 300 m² pour des projets agricoles respectant les principes de villes durables (économie

circulaire, gestion de l'économie de la ressource en eau, circuits courts, respect de la stratégie végétale engagée sur la ZAC Ecocité Phaonce, syntropie, permaculture, etc.).

A/ Objet

La présente procédure d'appel à projets est organisée par La Communauté d'Agglomération du Territoire de l'Ouest, dont le siège social est situé 1 rue Eliard Laude – BP 50049 – 97822 Le Port Cedex, en vue d'octroyer un droit d'occupation temporaire non constitutive de droits réels, sur l'emplacement situé au sein de l'espace KAROLIB (2300m²), dont le descriptif figure ci-dessous.

Conformément aux dispositions des articles L2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et de la délibération du TCO n°2019_014_CC_15 du 15 avril 2019, modifiée le 22 novembre 2021 (affaire n° 2021_133_CC_25), dans un souci de transparence et d'égalité de traitement des candidats potentiels, le Territoire de l'Ouest organise une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, avant l'octroi d'un tel droit d'occupation.

Le début de l'autorisation d'occupation temporaire est prévu pour le 1^{er} semestre 2026.

La durée ainsi que les modalités des futurs contrats d'occupation sont précisées ci-dessous. Au terme desdits contrats, une nouvelle procédure de sélection permettra d'attribuer de nouveaux droits d'occupation.

B/ Description et Caractéristiques de l'emplacement

1) Situation géographique

Un site à l'interface entre la Plaine des loisirs et le Parc urbain

Le terrain du projet d'espace sportif et culturel se situe à l'interface entre le futur Parc urbain et la Plaine des loisirs. Il doit notamment permettre d'articuler entre eux ces deux secteurs de la ZAC. Le Karolib s'inscrit dans ce périmètre. Il s'agit de la 1^{ère} réalisation de la ZAC Phaonce.

Le Parc urbain a vocation à devenir un lieu central de la vie de quartier, proposant des usages diversifiés (espaces de promenades, de pique-niques, d'activités sportives, de jeux et de détente, etc.).

Poumon vert de l'écoquartier, le Parc remplit trois autres fonctions clés :

- une fonction hydraulique, en permettant l'infiltration des eaux pluviales et la réalisation si nécessaire d'une surverse de la ravine la Plaine pour lutter contre le risque inondation sur Savanna ;
- une fonction agricole avec des espaces dédiés à une production maraichère et fruitière en agriculture biologique au plus près des lieux de consommation. Le Parc sera ainsi un territoire d'expérimentation privilégié pour le développement d'un nouveau modèle d'agriculture urbaine et innovante ;
- une fonction écologique et paysagère, en maintenant une continuité verte entre la ravine la Plaine et la forêt littorale.

L'espace sportif, l'espace culturel et le Karolib constituent le premier jalon de cette opération avec le prolongement de l'axe mixte porté par la Région Réunion.

Focus sur les espaces sportifs et culturel et le Karolib

Le projet se décline en trois espaces :

- Un Espace sportif dédié au vélo et à la glisse urbaine avec des pistes dédiées aux pratiques sportives et un bâtiment qui accueillera des associations agissant dans

les domaines des sports de glisse ou de la mobilité urbaine ainsi qu'un snack, une terrasse, 1 salle de séminaire/formation dédiée à la location.

- Un espace à vocation socio-culturelle comprenant diverses sous-fonctions, en faisant un espace hybride. La fonction principale sera la valorisation des arts visuels afin de favoriser la création, la collaboration et la sensibilisation des publics à ces formes d'art. Il comprend un lieu de restauration.
- (cuisine et locaux techniques situés dans le bâtiment lui-même).
- Un espace Karolib.

L'espace KAROLIB (2300 m²) :

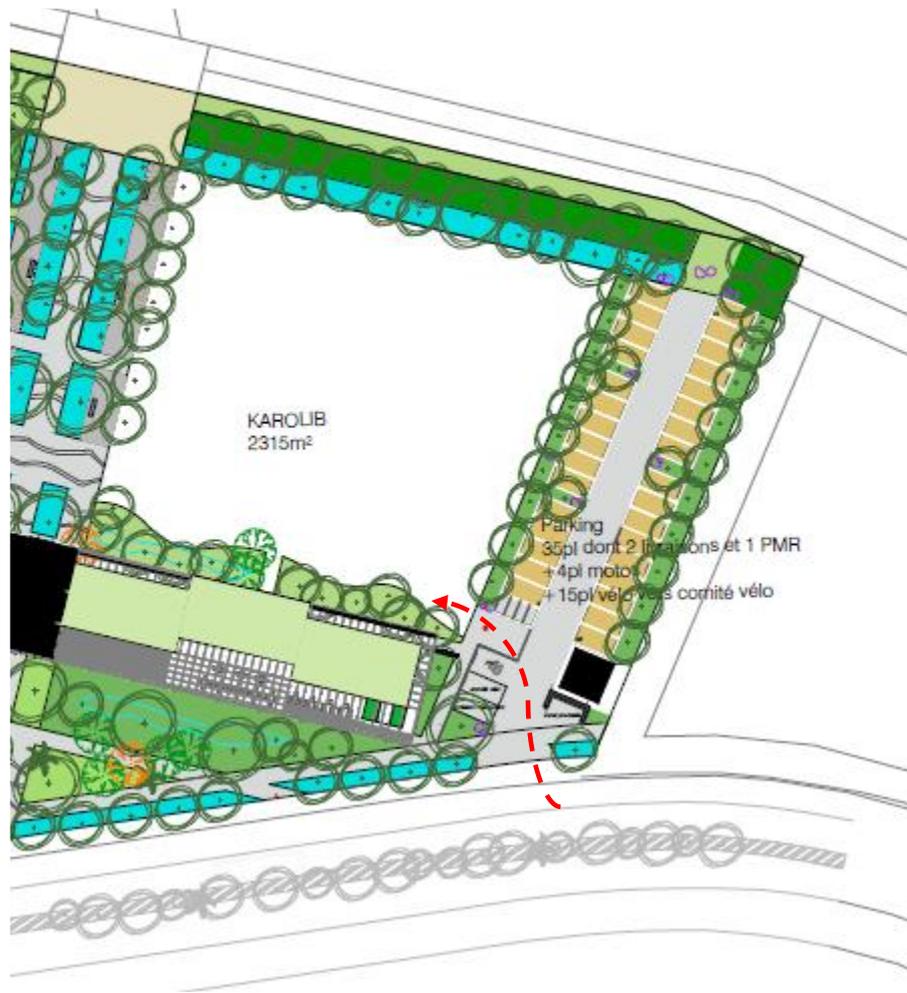
- Lieu d'expérimentation d'agriculture urbaine à destination de structures associatives ;
- Espace d'ateliers participatifs et de démonstration du savoir-faire de l'ESS sur le volet agriculture urbaine alternative ;
- Projet de production en circuit court (fournir l'espace restauration ou autres).



Caractéristiques techniques de l'espace KaroLib :

Accessibilité :

L'accessibilité à l'espace « Karolib » se fera à partir de l'avenue du stade et du parking créé dans le cadre du projet.



Réseaux :

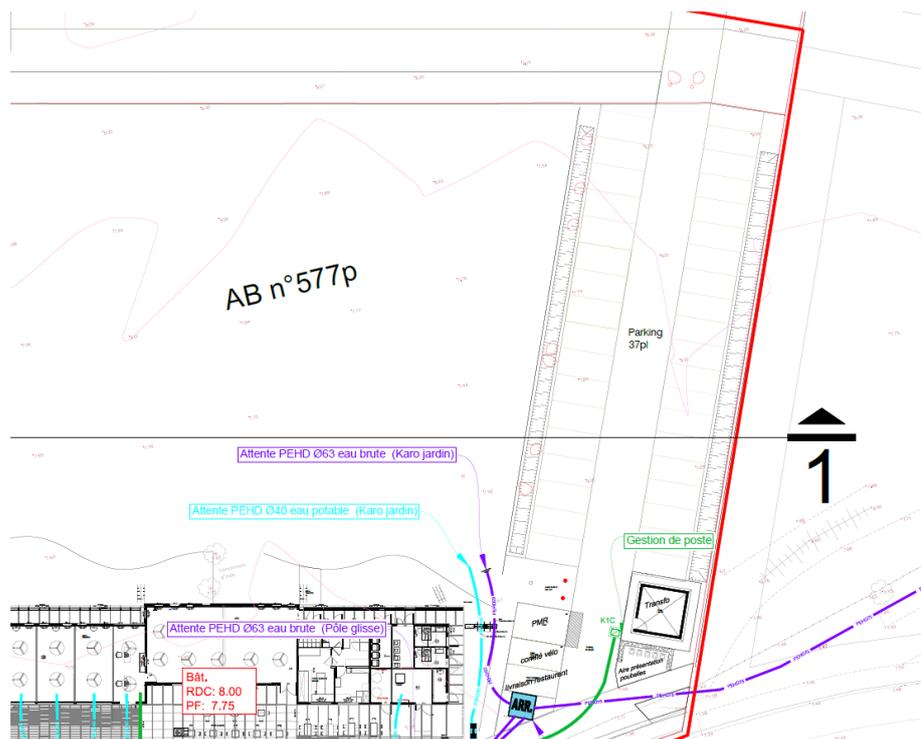
Des attentes pour alimentation en eau brute (PEHD Ø63) et en eau potable (PEHD Ø40) sont prévues à l'entrée du site pour l'arrosage et les arrivées d'eau potable.

Les consommations pour chaque lot seront identifiées.

Locaux :

2 structures modulaires seront positionnées sur l'espace : 1 stock + 1 bloc sanitaire (2 WC + 2 douches)

Ces locaux seront mutualisés pour les deux lots. Un référent par structure sera désigné pour la sécurité des locaux.



2) Prescriptions techniques et modalités d'exploitation

Caractéristique du site :

Il est demandé aux candidats de tenir compte des contraintes techniques ci-dessous :

- **Surface :**
 - Lot 1 de 1 200 m² dédié à la production agricole pour alimenter le restaurant sur place ou pour de la vente directe
 - Lot 2 de 1 100 m² dédié aux activités de sensibilisation, démonstration d'agriculture urbaine raisonnée, découverte de cultures lointan, de test de cultures peu pratiquées à la Réunion (aromatiques ou fleurs comestibles par exemple).
- **Accès et circulation :** L'espace sera accessible par l'avenue du stade et doit permettre une circulation fluide des piétons, tout en respectant les normes légales et règlementaires en vigueur.
- **Équipements :** Les éventuels équipements installés (kiosques, structures temporaires, bancs, etc.) devront être réalisés de manière à être précaires et démontables.
- **Respect du patrimoine et de l'environnement :** L'activité ne doit pas nuire à l'environnement immédiat (ex. : respect des zones naturelles ou historiques, interdiction d'installer des éléments permanents sans autorisation, etc.).
- **Sécurité incendie :** L'ensemble des installations doit respecter les normes de sécurité en vigueur, notamment les normes relatives à la sécurité incendie (présence d'extincteurs, issues de secours).
- **Installation électrique :** Si l'activité nécessite une installation électrique, les installations doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur (par exemple, Norme NF C 15-100 en France pour les installations électriques).
- **Sécurisation du site :** Le candidat devra veiller à assurer la sécurité des personnes et des biens sur l'emplacement, avec éventuellement des dispositifs de surveillance (caméras, gardiennage) en fonction de la nature de l'activité.
- **Entretien de l'emplacement et gestion des déchets :** Le porteur de projet devra maintenir l'emplacement propre et en bon état de fonctionnement. Il devra notamment prévoir le nettoyage quotidien des installations et vérifier la conformité des aménagements. Il devra si possible fournir un plan de gestion des déchets, incluant des dispositifs de tri sélectif sur site (recyclage, déchets organiques, etc.), et devra veiller à un nettoyage quotidien de l'emplacement.
- **Pollution visuelle :** le candidat devra veiller à se conformer à la réglementation en matière de panneaux et d'enseignes et à ne pas créer un environnement visuellement perturbant.

3) Prescriptions environnementales et paysagères

Par ailleurs, Le Territoire de l'Ouest a été lauréat du programme Démonstrateurs de la Ville Durable sur la ZAC Ecocité Phaonce dont l'espace Karolib fait partie intégrante. Ce programme vise à porter en phase opérationnelle des innovations environnementales sur le périmètre de la ZAC.

L'un des axes d'innovation de ce programme concerne la ville jardin créole.

Il est décliné ainsi :

Intitulé des actions	Objectifs des actions
Action A1.1 : Définition d'une palette végétale sur les espaces verts de la ZAC	<ul style="list-style-type: none">• Privilégier les espèces adaptées au milieu et aux futurs usages des espaces verts et agricoles• Réintroduire des espèces indigènes• Anticiper les impacts du changement climatique
Action A1.2 : Définition d'une stratégie végétale sur les espaces verts de la ZAC	<ul style="list-style-type: none">• Définir les modalités de mise en culture• Définir les conditions de végétalisation
Action A1.3 : Mise en œuvre d'un modèle de gestion des espaces verts	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser une gestion écologique• Identifier le mode de gestion le plus adapté• Évaluer le coût de gestion écologique des espaces verts
Action A1.4 : Mise en œuvre d'une stratégie de gestion des ressources en eau des espaces verts	<ul style="list-style-type: none">• Économiser la ressource en eau• Sécuriser l'accès à la ressource en eau
Action A1.5 : Mise en place d'une zone test de plantation	<ul style="list-style-type: none">• Expérimenter la palette et la stratégie végétale• Assurer un suivi scientifique• Évaluer l'expérimentation

En particulier, une palette a été définie par le Conservatoire Botanique National Mascarin (CBNM) pour la ZAC Ecocité Phaonce et est accessible dans le cadre du présent appel à projet. Plusieurs de ces espèces permettent de répondre à un usage agricole et nourricier, elles devront être considérées. Par ailleurs, toute végétalisation devra se faire conformément à la liste des végétaux de la palette.

Dans le cadre du Démonstrateur de la Ville Durable, plusieurs modalités sont portées et expérimentées : les principes de permaculture et de syntropie, la constitution de substrats en économie circulaire (compost de déchets alimentaires, compost de déchets verts, broyat végétal, etc.), la réduction des intrants. Les échanges entre le sol et le végétal doivent être favorisés.

Une autre innovation du programme concerne la ressource en eau, l'objectif étant de limiter au maximum la consommation et de travailler sur des alternatives à l'eau potable. À noter que l'irrigation se fera avec de l'eau brute issue du réseau ILO au démarrage mais elle pourrait ensuite se faire grâce à la réutilisation des eaux usées traitées issues de la station d'épuration de Cambaie, présentant un potentiel de fertigation.

Enfin, le programme porte des ambitions en matière de gestion écologique, tant sur les espaces verts que sur les espaces agricoles.

Les projets retenus devront répondre à l'ambition environnementale, portée à travers le programme « Démonstrateurs de la Ville Durable ».

Il sera nécessaire de tenir compte de la nature du site, de son climat, de sa pluviométrie, de sa géologie pour établir une réponse circonstanciée en matière de mise en œuvre (amendement des sols, irrigation, entretien, etc.).

En outre, il s'agira de tenir compte de la palette végétale définie par le CBNM (lien : <https://www.tco.re/communiqué-infos-pratiques/decouvrez-les-200-plantes-de-la-palette-vegetale-de-la-zac-ecocite-phaonce-66644.html>). Les espèces répondant à l'usage agricole et nourricier devront a minima être prises en compte.

Des propositions innovantes sont attendues en termes de permaculture et de syntropie afin de favoriser les espaces nourriciers mais aussi régénératifs. L'objectif est en effet de pouvoir offrir la production d'aliments sains, tout en restaurant les sols, en stockant du carbone, en favorisant la biodiversité et en mettant en lumière de nouveaux modèles agricoles plus raisonnés.

Il est par ailleurs demandé que les amendements favorisent l'économie circulaire (compost de déchets alimentaires, compost de déchets verts, broyat végétal, etc.).

La réduction des intrants sera recherchée. Il est aussi attendu un focus spécifique quant à l'économie de la ressource en eau. Les modalités permettant de limiter la consommation en eau devront être précisées.

Enfin, les modalités d'entretien devront être précisées et démontrer leur caractère écologique.

C/ Modalités contractuelles et tarifaires de l'occupation du domaine public

1) Régime de l'occupation

Le titre d'occupation sera conclu sous le régime des occupations du domaine public non constitutives de droits réels, et régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

En raison de son caractère essentiellement précaire, la présente autorisation est accordée à l'occupant à titre personnel et ne pourra en aucun cas être cédée à titre gratuit ou onéreux à un autre bénéficiaire ou sous-louée sous quelque forme que ce soit.

Elle sera résiliée de plein droit en cas de dissolution de la personne morale ou du décès du titulaire.

Le titre d'occupation ne conférera au titulaire aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

A son terme, une nouvelle procédure de sélection permettra d'attribuer de nouveaux droits d'occupation.

2) Durée de l'autorisation d'occupation

L'autorisation est accordée pour une durée de trois ans à compter de la date de délivrance, renouvelable une fois, pour une durée équivalente.

4) Redevance d'occupation

L'occupation sera consentie moyennant le paiement d'une redevance fixe annuelle de **2000€ par an et par lot. La redevance annuelle sera de 4000€ par an pour les 2 lots.**

2) REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET

A/ Dépôt des dossiers de candidature

Les offres seront présentées sous format papier, dans une enveloppe extérieure cachetée comprenant une enveloppe intérieure unique, également cachetée, portant la mention « Enveloppe unique – candidature offre de restauration fixe – Local au sein de la Gare routière de Saint-Paul », selon les indications mentionnées ci-dessous.

Les offres seront entièrement rédigées en langue française.

Les dossiers de candidatures seront à transmettre avant **le 30 septembre 2025 à 16heures**, à l'adresse suivante :

TERRITOIRE DE LA COTE OUEST
1 Rue Eliard Laude – BP 50049
97822 LE PORT Cedex

Ou à courrier@tco.re

B/ Liste des pièces à fournir

1. **Une note de présentation du projet** comprenant :
 - Nom du projet et concept détaillé
 - Description de l'activité proposée
 - Moyens techniques et logistiques nécessaires à la mise en œuvre
 - Horaires d'ouverture envisagés
 - Modalités d'accès et d'interaction avec le public
 - Identité visuelle et esthétique du projet
 - Expérience du porteur de projet dans le domaine concerné
 - Éventuels supports de communication (flyer, plaquette, photos de projets similaires déjà réalisés)
2. **Justification du statut légal du candidat :**
 - Extrait Kbis pour les entreprises / associations (ou tout document équivalent pour les auto-entrepreneurs)
3. **Copie de la pièce d'identité du gérant ou du responsable légal**
4. **Attestations et certifications :**
 - Attestation de conformité aux réglementations en vigueur pour l'activité proposée
 - Certifications spécifiques si l'activité l'exige (formation en sécurité, certification environnementale, autorisations administratives...)
5. **Assurances :**
 - Copie du contrat d'assurance couvrant l'activité pendant la période d'exploitation concernée
6. **Situation financière :**
 - Copie du ou des jugements prononcés si le candidat est en redressement judiciaire

Tout dossier incomplet sera jugé irrecevable.

C/ Critères de sélection des candidatures

Généralités

Les projets seront notés selon les critères suivants :

- ✓ *La capacité du projet à toucher une diversité de publics et d'acteurs sur le territoire ;*
- ✓ *Les débouchés en termes d'emploi sur le territoire ;*
- ✓ *La capacité du porteur à initier une démarche de circuit court à l'échelle du projet Espace sportif et culturel de la ZAC Ecocité Phaonce ;*

- ✓ *La capacité à respecter les principes de l'Ecocité et du programme Démonstrateurs de la Ville Durable, en termes de palette végétale, de permaculture et de syntropie, d'économie circulaire, de réduction des intrants, d'économie de la ressource, d'entretien écologique, d'innovations vers des modèles agricoles plus raisonnés.*

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 structures retenues devront être des structures définies au sens communautaire.

Elles devront exercer des activités de production agricole ayant une activité marchande ainsi que de sensibilisation à l'environnement, agriculture urbaine.

Les candidatures seront notées et classées sur la base des critères et barèmes ci-dessous. Le total des points est de **100 points**.

Les candidatures dont la note sera inférieure à **30 points** seront jugées irrecevables.

Critères	Note
<p><i>Engagement social et local</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'emplois • Favoriser l'insertion professionnelle et sociale (formation des personnes éloignées de l'emploi, accompagnement socio-professionnel) • Amélioration de l'impact sur l'emploi local • Action de sensibilization auprès du grand public 	40/100
<p><i>Viabilité économique du projet</i></p> <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 et social de la zone • Maturité du projet (immatriculation, calendrier prévisionnel...) 	20/100
<p><i>Compétences et références du candidat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Compétences de candidat dans le secteur • Références sur des expériences similaires 	20/100
<p><i>Respect des principes de développement durable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Modalités de cultures et d'entretien envisagées • Cultures proposées en respect de la palette végétale • Gestion raisonnée des flux et intrants (eau...) • Gestion raisonnée des énergies • Modalités de mise en place de circuits courts • Innovations pour une agriculture raisonnée 	20/100

D/ Modalités de sélection du candidat

Sont éligibles :

- ✓ Une association loi 1901, porteur unique, souhaitant développer un projet dans le secteur de l'ESS ;

- ✓ Une structure de l'ESS définie par la loi du 31 juillet 2014 (Coopératives, Associations employeuses, Fondations, Mutuelles, Entreprises avec un agrément ESUS, Structures d'insertion par l'activité économique, Entreprises adaptées) ;
- ✓ La structure doit avoir un projet dans le domaine agricole et l'insertion des personnes éloignées de l'emploi.

Les candidatures recevables seront examinées dans le respect des principes de transparence et d'impartialité, sur la base des critères de sélection et de notation précisés ci-dessus.

Les candidatures seront analysées, notées puis classées d'un point de vue technique avant de faire l'objet d'un rapport d'analyse.

E/ Modalités d'attribution du titre de l'occupation

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 24 juillet 2020 (20208005_CC_1) la décision de la conclusion de l'acte visé par la présente procédure relève de la compétence de l'exécutif du Territoire de l'Ouest. Ainsi sur la base du rapport d'analyse qui lui sera présenté, il sera statué sur le choix du candidat attributaire.

Le terrain de 2 300 m² est divisé en deux lots tout en respectant les objectifs de l'Ecocité et du programme « Démonstrateurs de la Ville Durable » :

- Lot 1 de 1 200 m² dédié à la production agricole pour alimenter le restaurant sur place ou pour de la vente directe, (privilégier des espèces avec un taux de croissance rapide ...)
- Lot 2 de 1 100 m² dédié aux activités de sensibilisation, démonstration d'agriculture urbaine raisonnée, découverte de cultures lointan, de test de cultures peu pratiquées à la Réunion (aromatiques ou fleurs comestibles par exemple).

Le candidat a la possibilité de présenter sa candidature pour l'un des lots sus mentionnés ou sur les deux lots.

F/ Modalités d'information du résultat de l'appel à projet

Le candidat attributaire recevra une notification par courrier. Les candidats non-attributaires ne recevront pas de notification.

G/ Renseignements complémentaires

Pour obtenir tout renseignement complémentaire les candidats devront faire parvenir au plus tard 4 jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite à :

Territoire de la Côte Ouest

Service Direction de l'Economie et de l'Innovation

Courriel : courrier@tco.re à l'attention de Madame Adeline DIEUDONNE