



# **APPEL A PROJETS**

**EN VUE DE LA CESSION DE TERRAINS POUR LA  
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
SUR LA COMMUNE DE TROIS BASSINS  
(AB 744 )**

## **Cahier des charges et règlement de la consultation**

**Date limite de remise des dossiers de réponse à l'appel à projets :  
17/09/2025 à 12h**

# Table des matières

<b>1 - Présentation du contexte</b> .....	3
Les enjeux .....	3
Les objectifs .....	3
Les moyens .....	4
<b>2 – Les objectifs de l’appel à projets et les éléments à prendre en compte</b> .....	5
2.1 – Les objectifs .....	5
2.2 – Le calendrier prévisionnel .....	5
2.3 – Les entrants .....	6
2.4 – Les orientations.....	6
Les orientations fixées par l’Intercommunalité issues du PLH 2019-2025 .....	6
Les orientations fixées par la Commune issues du PLU.....	6
Les dispositifs de minoration foncière mobilisable répondant aux orientations .....	9
2.5 – Les contraintes réglementaires et techniques .....	10
2.6 – La demande locative .....	10
2.8 – Prix d’acquisition .....	11
<b>3 – Rendu, livrables et appréciation</b> .....	12
3.1 – Les modalités de réponse .....	12
3.2 – Renseignements complémentaires .....	12
3.3 – Régularité des dossiers de réponse .....	13
3.4 - Les éléments d’appréciation et les critères de sélection des dossiers de réponse .....	13
Qualité des références - 20 points sur 100 .....	13
Qualité du projet en fonction de la programmation proposée – 40 points sur 100 .....	13
Valeur financière et modalités de financement – 30 points sur 100 .....	14
Le calendrier prévisionnel - 10 points sur 100 .....	14
3.5 - Les modalités de sélection .....	14
3.6 – Résultats de l’appel à projets .....	14
3.7 – Formalisation des engagements .....	15
<b>Annexe 1 – CADRE DE RÉPONSE</b> .....	16
<b>Annexe 2 – FICHES DESCRIPTIVES DU SITE</b> .....	17

# 1 - Présentation du contexte

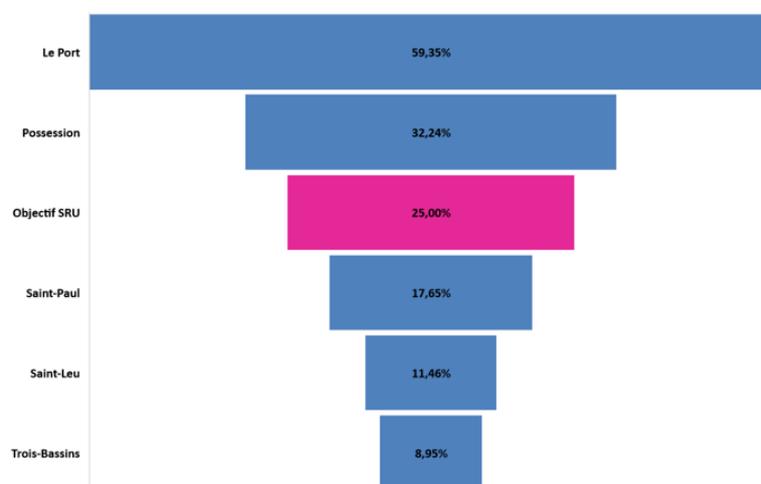
## Les enjeux

La Loi du 18 janvier 2013 n°2013-61 fixe le taux de mixité sociale à atteindre pour les Communes, conformément au décret 2017-840 du 05 mai 2017 complété par le décret 2023-325 du 28 avril 2023.

Le taux légal de mixité sociale de la Commune de Trois Bassins est fixé à **25 %** des résidences principales.

L'inventaire réalisé sur le territoire montre que la Commune de Trois Bassins a atteint, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux de **8,95%** de logements locatifs sociaux par rapport au parc des résidences principales, soit le taux le plus bas des 5 communes de l'EPCI du Territoire de l'Ouest de l'île de la Réunion.

Taux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2023 :



Les opérations de construction de logements locatifs sociaux sont encore en nombre insuffisant pour répondre à la demande et pour permettre à la Commune de rattraper son retard par rapport aux objectifs fixés par la loi.

## Les objectifs

Plusieurs contraintes viennent impacter l'aboutissement des projets de construction de logements locatifs sociaux, tels que le coût du foncier, le coût de construction et l'insuffisance des financements.

Le développement de l'offre locative sociale doit néanmoins se poursuivre de même que celui de l'offre en accession sociale et en accession à prix maîtrisé ; ce développement permettra de garantir la mixité sociale des quartiers mais également l'équilibre de peuplement de la Commune et du Territoire de l'Ouest.

## Les moyens

Malgré un contexte tendu de production, les actions de la collectivité en faveur du logement locatif social se poursuivent sur le territoire ; un recensement des sites valorisables a été entrepris sur le littoral de Trois Bassins afin de permettre le lancement de cet appel à projet 2025 en vue de la cession de la parcelle suivante : AB 744,



*Localisation du site concerné  
AB 744*

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats.

Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne donnera lieu à aucune prime ou indemnité.

**La date limite de réception des dossiers de réponse  
est fixée au 17/09/2025 à 12h00.**

## **2 – Les objectifs de l’appel à projets et les éléments à prendre en compte**

### **2.1 – Les objectifs**

Le présent appel à projets est en direction des opérateurs de logement (promoteurs et bailleurs sociaux) ; il doit permettre à ces opérateurs de proposer sur l’assiette foncière correspondant à la parcelle AB 744 :

- Un projet de logements locatifs sociaux comprenant à minima 20 LLTS et possiblement du logement locatif intermédiaires (PLS, LLI) et/ou possiblement du logement en accession sociale et/ou en accession à prix maîtrisé (prix décoté par rapport au prix marché),
- Un plan de masse niveau étude de faisabilité capacitaire,
- Une approche du prix de revient de l’opération toutes dépenses confondues et le plan de financement prévisionnels.

Les opérateurs feront une ou plusieurs propositions sur le site proposé, en prenant en compte :

- Le descriptif sommaire de chacun des sites, communiqué dans le présent cahier des charges,
- Les orientations fixées par la collectivité, l’intercommunalité,
- L’état de la demande sur le quartier PLH correspondant,
- Les contraintes réglementaires et techniques afférentes au site.

Le présent appel à projets vise à la sélection d’un opérateur immobilier et d’un programme de logements qui devra démontrer sa capacité à acquérir le site et à y réaliser le programme proposé.

Il est toutefois attendu des candidats des références sur les réalisations déjà effectuées sur le volet habitat locatif social notamment.

### **2.2 – Le calendrier prévisionnel**

Publication : du 7 juillet 2025 au 22 juillet 2025

Délai de réponse : du 23 juillet 2025 au 16 septembre 2025

**Date ultime de remise du dossier : 17 septembre 2025 (12h00 heure de La Réunion)**

Analyse des dossiers de réponse : du 18 septembre au 30 octobre

Validation par les instances : instances à compter du 1er novembre 2025

Notification du candidat retenu : post instances

### **2.3 – Les entrants**

Les données d’entrée à prendre en compte par les opérateurs concernant le foncier sont les suivantes et sont récapitulées dans la fiche en annexe 2 :

- l’identification du foncier,

- le prix de vente.

Le site est identifié comme suit en fonction de la maîtrise foncière :

Site	Foncier en portage EPFR
Littoral de Trois Bassins	AB 744

## 2.4 – Les orientations

### Les orientations fixées par le Territoire de l'Ouest, issues du PLH 2019-2025

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat de l'intercommunalité ; les éléments de cadrage suivants doivent être pris en compte par les candidats :

- Orientation 3, objectif 11 : qu'un minimum de 30% de l'offre nouvelle en logements aidés soit consacré à la production de petite typologie T1/T2,
- Orientation 3, objectif 10 : que 30% de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux soit consacrée à une production de logements locatifs très sociaux minorés,
- Orientation 3, objectif 8 : en adéquation avec la réalité de la demande sociale et la recherche de mixité sur le territoire, l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux se compose de 50% de LLTS, 35% de LLS et 15% de PLS.

### Les orientations fixées par la Commune de Trois Bassins, issues du PLU

La parcelle est concernée par l'ER f suivant :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Programme	
f	Création de logements	Commune	Opération comprenant au minimum 40 logements aidés	12030

Cet emplacement réservé s'étend sur les parcelles AB744, 746 et 748.

La partie concernant la parcelle AB744 comprend, 6 095 m<sup>2</sup> soit environ la moitié des 12 030 m<sup>2</sup> de l'ER.



Les zones 1AUb sont soumises au règlement de la zone Ub et notamment :

- Atteindre la densité minimale de 30 logements à l'ha ;
- Tout projet visant à créer plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé (1) au moins 40% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération, dont 25% minimum pour les logements locatifs sociaux ;
- Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement) visant à créer plus de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obligation d'affecter 40 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

(1) A savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). Le calcul prendra en compte le nombre de logements sociaux existants sur le secteur.

Les éléments de cadrage suivants doivent être pris en compte par les candidats :\*

<b>Programmation Globale</b>		<b>Mix locatif / accession</b>													
		Avec une quotité minimale de 50 % de logements locatifs sur la totalité de la programmation logement proposée													
<b>Locatif</b>	<b>Produits</b>	<b>LLTS, LLS et PLS</b>													
	<b>Granulométrie (Ventilation par typologie) Et Shab (Surfaces habitables)</b>	<b>Typologie</b>	<b>Répartition</b>	<b>Shab Moy en m<sup>2</sup></b>	<b>Shab Mini en m<sup>2</sup></b>										
		T1	T2	T3	T4	T5									
		30,00 %	45,00 %	20,00 %	5,00 %	20	46	63	73	100	18	40	60	66	95
<b>Accession</b>		<b>Soit Accession sociale de type PTZ</b>													
		<b>Soit Accession à prix maîtrisé</b>													
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 % de décote par rapport au prix du marché,</li> <li>• Mise en place d'un dispositif de scoring,</li> <li>• Accédants sous les plafonds de ressources du PTZ + 10 % ;</li> </ul>													

## Les dispositifs de minoration foncière mobilisable répondant aux orientations

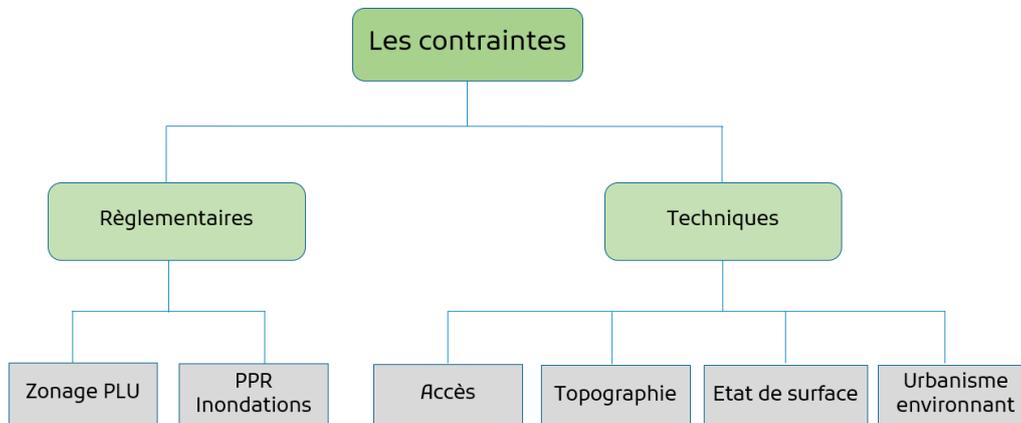
Il est rappelé :

- Que seuls les bailleurs sociaux sont éligibles aux subventions de l'EPFR et de l'EPCI,
- Que les mesures d'accompagnement de l'EPFR (notamment les mesures n°4, 5 et 6) soient conditionnées par la programmation de logements locatifs aidés de type LLTS, LLS et PLS proposée sur l'opération (et la proportion que cette programmation représente par rapport à la totalité de la programmation logement sur l'opération) ?
- Que les mesures d'accompagnement de l'EPCI sont encadrées par convention avec l'EPFR dans une logique de complémentarité et ciblées sur les LLTS.

Mesure	Condition à respecter	Accompagnement EPF
Mesure d'accompagnement n°4 : Minoration en faveur des logements aidés	Réalisation d'une opération comportant au moins 20 LLTS	Minoration apportée par l'EPCI, 5 000 € par LLTS, plafonnée à 100 000 €
Mesure d'accompagnement N°4 : Bonus EPCI en faveur des LLTSA	Opération intégrant des LLTSA ou équivalents	Subvention de 2 500 € par logement dans la limite de 10 logements par opération, soit un plafond relevé de + 25 000 €
Mesure d'accompagnement n°5 : Opérations LLS, LLTS	Réalisation d'une opération de logements sociaux comportant au moins 60 % de logements locatifs aidés LLTS / LLS	Subvention de 30 % du prix d'acquisition à l'origine par l'EPFR plafonnée à 300 000 € par opération
Mesure d'accompagnement n°6 : Opérations de logements intermédiaires	Réalisation d'une opération de logements comportant moins de 60 % de logements locatifs aidés LLTS / LLS	Subvention de 20 % du prix d'acquisition à l'origine par l'EPFR plafonnée à 200 000 € par opération
Mesure d'accompagnement n°6 + (Bonus petits logements)	Opération comportant au minimum 40% de T1 et T2	Subvention de +10% du prix d'acquisition à l'origine par l'EPFR, plafond relevé de + 100 000 €
Mesure d'accompagnement n°6 + (Bonus en faveur des LLTSA ou équivalents)	Opération intégrant des LLTSA ou équivalents	Subvention de 10 000 € par logement dans la limite de 4 logements par opération, soit un plafond relevé de + 40 000 €

## 2.5 – Les contraintes réglementaires et techniques

L'ensemble des contraintes techniques et réglementaires sont récapitulées dans la fiche en annexe 2 :



*Représentation schématique des contraintes*

Il appartient à chaque candidat de vérifier la faisabilité réglementaire et technique des projets qu'il proposera, particulièrement concernant l'adaptation au sol, le volet hydraulique et l'assainissement des eaux usées.

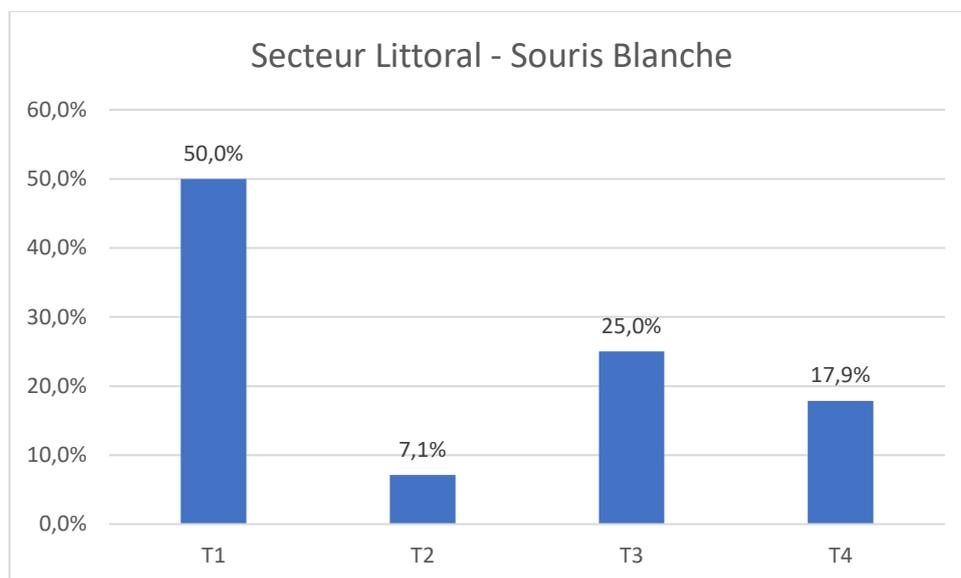
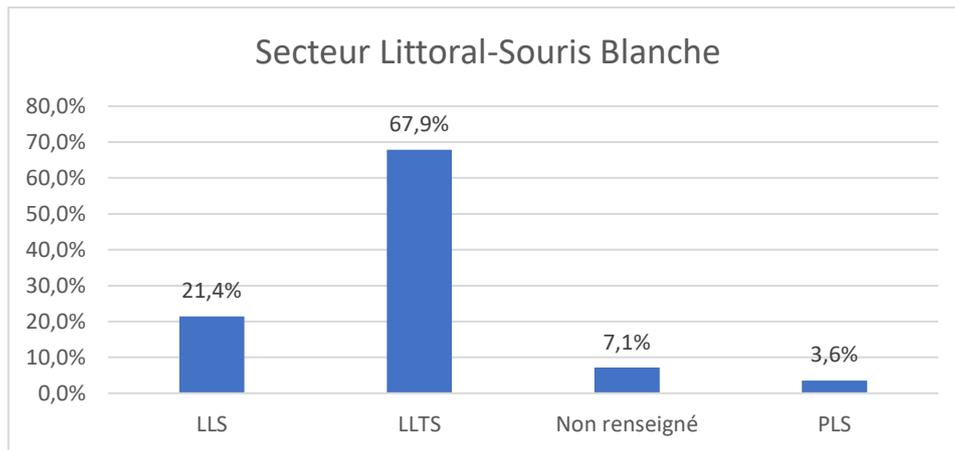
Les coûts d'aménagements liés à la topographie ou à l'accessibilité des sites ne devront pas être sous-estimés.

Une attention particulière sera portée par les candidats quant aux règles du PLU applicables concernant :

- Les règles de hauteurs,
- Les règles de recul,
- Le stationnement,
- Les espaces perméables,
- L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords,
- Les murs de clôture,
- Les mitoyennetés.

## 2.6 – La demande locative

La demande en termes de produits et de typologies (sur le secteur concerné par l'appel à projets) est la suivante (source Territoire de l'Ouest – 05/2024) :



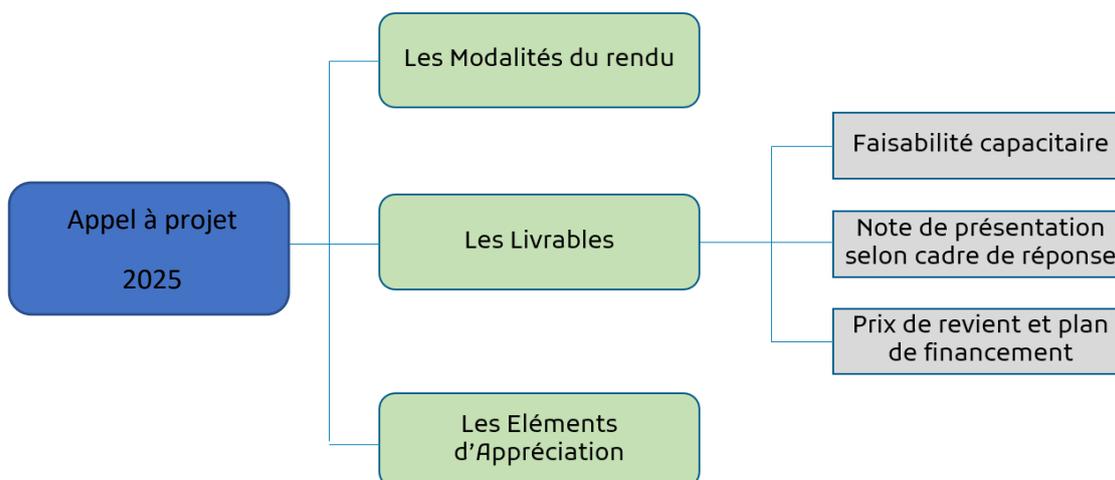
## 2.7 – Prix d’acquisition

Le candidat est invité à proposer un prix d’acquisition pour la parcelle AB 744.

Ce prix ne pourra en aucun cas être inférieur au prix indiqué dans les fiches en annexe 2 ; il est précisé que toute offre financière inférieure sera considérée comme irrégulière et sera rejetée.

Le candidat fait son affaire de proposer un programme qui permette l’optimisation de son plan de financement, par la mobilisation des différentes sources de subvention.

### 3 – Rendu, livrables et appréciation



*Représentation schématique des sortants et modalités d'appréciation*

#### 3.1 – Les modalités de réponse

Les candidats pourront se présenter seul ou sous la forme d'un groupement bailleur – promoteur. Chaque candidat remettra **avant le 17/09/2025 à 12 heures** un dossier de réponse pour chacun des sites sur lesquels il candidate.

Ce dossier comprend trois parties distinctes :

##### **Partie 1 : Une note de présentation du candidat comprenant :**

- La présentation du candidat datée et signée par la personne habilitée à engager la société (chiffres d'affaires des trois derniers exercices, composition du groupement, dossier de présentation, éléments financiers, etc.). En cas de groupement, identification des membres du groupement, répartition des rôles, forme du groupement et habilitation du mandataire.
- Les références du candidat (ou des membres du groupement) sur des opérations de logement déjà réalisées.

##### **Partie 2 : Une note de présentation du projet comprenant :**

- Tout élément descriptif visant à présenter le programme immobilier de logements dans son ensemble et de façon détaillée.
- Le calendrier prévisionnel d'opération.

##### **Partie 3 : Une offre financière comprenant :**

- L'offre d'acquisition du terrain,
- Une présentation du prix de revient et du plan de financement prévisionnels du projet avec décomposition du prix de revient en poste fonciers, travaux et honoraires (et mention des hypothèses sur les aléas et imprévus).

Ils sont à déposer par voie dématérialisée uniquement à l'adresse suivante : **courrier@tco.re**

Le délai de validité des réponses est de 180 jours et court à compter de la date limite fixée pour leur remise,

### **3.2 – Renseignements complémentaires**

Toute information relative à l'appel à projets pourra faire l'objet d'une question écrite transmise à l'adresse électronique suivante : [courrier@tco.re](mailto:courrier@tco.re)

Sous la référence : « APPEL A PROJETS 2025 EN VUE DE LA CESSION DE LA PARCELLE AB 744 POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LA COMMUNE DE TROIS BASSINS »,

Il ne sera répondu à aucune question orale dans un souci d'égalité de traitement entre les candidats.

Dans le même souci d'égalité de traitement entre les candidats, la question et la réponse apportée seront communiquées par mail à tous les candidats qui se seront fait connaître sauf si la question contient des informations confidentielles relatives à l'offre du candidat.

Les questions devront être adressées **au plus tard le 17/09/2025 à 12h00.**

### **3.3 – Régularité des dossiers de réponse**

Pour être régulières, les réponses devront respecter les conditions suivantes sous peine de rejet :

- Conformité de chaque partie du dossier de réponse aux exigences de fond et de forme,
- Complétude du dossier de réponse,
- Respect de la date limite de remise des réponses.

Il est précisé qu'en cas de dossier irrégulier, le Territoire de l'Ouest aura la faculté de demander aux candidats concernés de procéder dans un délai déterminé à leur régularisation.

Toutefois, le Territoire de l'Ouest pourra également décider de rejeter directement les réponses irrégulières sans que les candidats ne puissent émettre valablement une réclamation.

### **3.4 - Les éléments d'appréciation et les critères de sélection des dossiers de réponse**

Les dossiers de réponse seront examinés selon les critères de sélection suivants :

<b><i>Qualité des références - 20 points sur 100</i></b>
--

La qualité des références sera jugée sur les opérations de logement déjà réalisées et détaillées dans la note de présentation du candidat.

<b><i>Qualité du projet en fonction de la programmation proposée – 40 points sur 100</i></b>
--

La programmation proposée sera appréciée au regard de :

- La réalisation à minima de logement locatifs sociaux LLTS,
- La mixité proposée entre le logement locatif social/intermédiaire voir en accession,
- La présence éventuelle d'une autre composante que le logement dans la programmation locaux tertiaires au locaux commerciaux) permettant de bonifier le bilan de l'opération et donc les conditions de financement des logements locatifs aidés,

- La répartition de la composante « logement locatifs » par produits et par typologie au regard de l'adéquation avec la demande,
- La proposition en termes de typologies et de grille prévisionnelle des prix de vente pour les logements en accession sociale ou en accession à prix maîtrisé.
- Le coût de la charge foncière au m<sup>2</sup> de SDP prix en compte pour chacune des composantes programmatiques.

#### ***Valeur financière et modalités de financement – 30 points sur 100***

La valeur financière sera jugée sur l'offre financière d'acquisition du foncier et la présentation du plan de financement appréciée au regard de :

- L'approche du prix de revient prévisionnel de l'opération toutes dépenses confondues (y compris les aléas) et la ventilation de ce prix de revient entre la composante accession et la composante logements locatifs,
- Les hypothèses prises en matière de coût de gestion annuel pour les logements locatifs,
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération établi sur la base d'un quittance au loyer d'équilibre des logements locatifs,
- La mise de fonds propres du bailleur social.

#### ***Le calendrier prévisionnel - 10 points sur 100***

La programmation sera appréciée au regard de :

- La proposition qui doit être compatible avec une inscription des opérations au titre de la LBU 2025 / 2026.
- Les moyens envisagés pour la réduction des délais d'études et de construction (hors délais de validation par la Collectivité).

### **3.5 - Les modalités de sélection**

A la suite de l'analyse des réponses, le territoire de l'Ouest sélectionnera un lauréat pour la parcelle AB 744 localisé sur la commune de Trois Bassins, ou bien se réservera le droit d'auditionner les candidats les mieux notés, dans un maximum de trois candidats.

Les candidats pourront adapter et/ou modifier leurs dossiers en fonction des discussions opérées dans un délai qui aura été fixé par le Territoire de l'Ouest et qui sera identique à tous les candidats auditionnés.

Le nouveau dossier sera transmis par mail à l'adresse suivante : **courrier@tco.re**

Sous la référence : « OFFRE V2 APPEL A PROJETS 2025 EN VUE DE LA CESSION DE LA PARCELLE AB 744 LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LA COMMUNE DE TROIS BASSINS »,

En cas d'auditions, une nouvelle analyse des dossiers de réponse sera établie avec un classement final.

### **3.6 – Résultats de l'appel à projets**

Les résultats de l'appel à projets et le choix de l'opérateur seront notifiés par courrier électronique à l'ensemble des candidats.

Il est toutefois précisé que les propositions reçues n'engageront pas le Territoire de l'Ouest à céder le site objet des présentes si elle estime que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en justifier.

Le Territoire de l'Ouest se réserve par ailleurs le droit de déclarer sans suite l'appel à projets, sans avoir à justifier le motif et sans que les candidats ne puisse valablement contester cette décision. Le choix de candidat retenu fera l'objet d'une délibération du Territoire de l'Ouest autorisant la vente du foncier à son profit pour la réalisation du projet retenu.

### **3.7 – Formalisation des engagements**

Si l'appel à projets est conduit jusqu'à son terme, une promesse synallagmatique de vente devra être signée entre le Territoire de l'Ouest ou l'EPFR (agissant au titre du portage foncier) et le lauréat dans les six mois suivant l'adoption de la délibération autorisant la vente du foncier.

Passé le délai de six mois, le Territoire de l'Ouest aura la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

## Annexe 1 – CADRE DE RÉPONSE

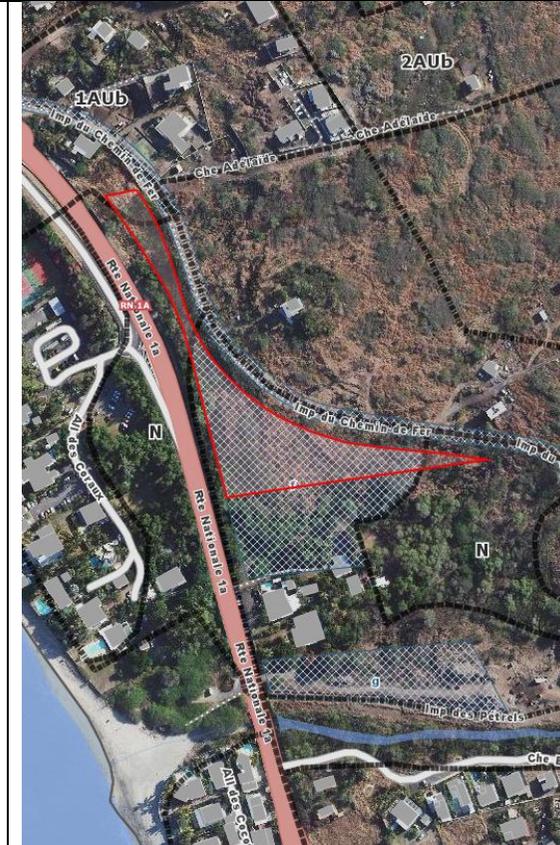
Site	Trois Bassins	Référence cadastrale	Parcelle AB 744	Scénario n°	
------	---------------	----------------------	-----------------	-------------	--

### Programmation proposée

Logements locatifs aidés	Produits			Total	
	LLTS	LLS	PLS		
Nb =	Nb =	Nb =	Nb =	Nb =	Shab =
% =	% =	% =	% =		Sdp =
Logements en accession	Accession sociale PTZ	Accession à prix maîtrisés	Total		Total
	Nb =	Nb =	Nb =		Shab = Sdp
Autres composantes	Affectation =		SU (en m <sup>2</sup> ) =		

Type de produit Logement	Nombre total de logements	Ventilation par typologie				
		T1	T2	T3	T4	T5
Logements locatifs aidés (LLTS, LLS, PLS)	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =
Logements en accession sociale (PTZ)	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =
Logements en accession à prix maîtrisé	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =	Nb = % =

## Annexe 2 – FICHE DESCRIPTIVE DU SITE

		Terrain
<b>Parcelle(s)</b>	AB 744 en intégralité	
<b>Surface totale</b>	7 802 m <sup>2</sup>	
<b>Accès</b>	Pas d'accès routier, problématique de l'accès à la parcelle via l'ancien CFR à traiter dans le cadre du projet communal de voie verte.	
<b>Réseaux</b>	Réseau électrique, adduction d'eau potable, eaux usées : à proximité – viabilisation à étudier via l'ex -CFR	
<b>Topographie</b>	Terrain en pente	
<b>État de surface</b>	Terrain en friche, herbacées, arbustes	
<b>Urbanisme environnant</b>	Architectures de maisons individuelles +/- récentes en contrebas et au Sud, constructions en cours de petits collectifs au Nord, espace de savane sur la partie haute	
<b>Zone PLU</b>	1AUb / N, emplacement réservé (f) pour création de logements, ER de 12 030 m <sup>2</sup> pour opération comprenant au moins 40 logements aidés (cet ER couvre 6 095 m <sup>2</sup> de la parcelle AB 744).	
<b>Servitudes</b>	Protection MH : non concernée. PPRI : en partie concernée PPR mvt terrain : en partie concernée (Modéré à moyen) Servitude hydraulique : ?	
<b>Prix acquisition par l'EPF</b>	714 000 €	
<b>Prix de cession (Frais de portage inclus)</b>	731 000 €* <small>(*Hors potentielles minorations foncières EFPR – EPCI selon programme et conditions éligibilité)</small>	
<b>Orientations Programmatiques</b>	A minima 20 logements locatifs sociaux LLTS Compléments : logements locatifs intermédiaire ou/et en accession	
<b>COMPLÉMENTS</b> : Un relevé topographique a été réalisé, dont les données seront mises à la disposition des candidats		