



APPEL A PROJETS

**EN VUE DE LA MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN POUR LA
CONSTRUCTION DE PLACES D'HEBERGEMENT D'URGENCE
SUR LA COMMUNE DE SAINT PAUL
(AB 859)**

Cahier des charges et règlement de la consultation

**Date limite de remise des dossiers de réponse à l'appel à projets :
20/07/2026 à 16h00**

Table des matières

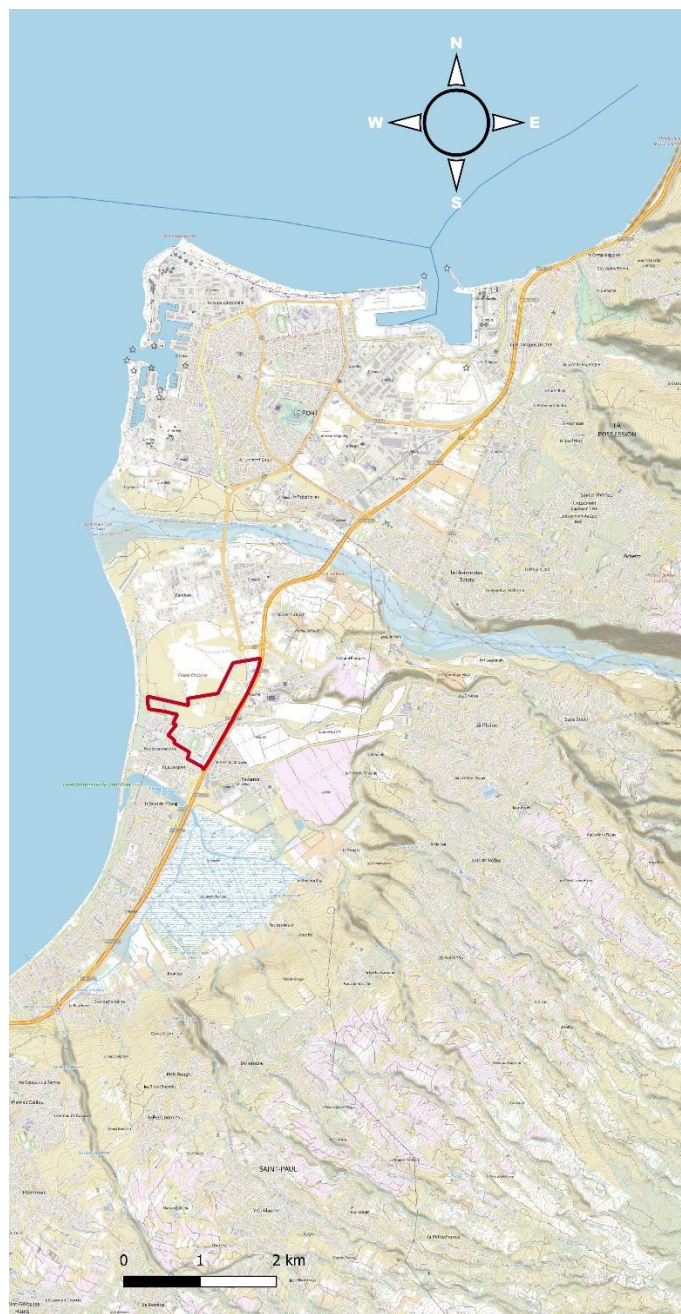
Table des matières

1 - Présentation du contexte	3
1-1 Situation de l'opération	3
1-2 Le programme de la ZAC	4
1-3 Les enjeux du territoire en matière d'hébergement d'urgence	8
2 – Objet de l'Appel à projets.....	9
2-1 Emprise foncière destinée au CHU.....	9
2-2 Les objectifs recherchés :	11
3. Déroulement de la procédure	12
3.1 – Candidatures.....	12
3.2 – Le calendrier prévisionnel	13
3.3 – Le public cible	14
3.4 – Les contraintes réglementaires et techniques	14
3.5 – Don à bail.....	15
4 – Rendu, livrables et appréciation.....	15
4.1 – Les modalités de réponse.....	16
Partie 1 : Présentation du candidat.....	16
Partie 2 : Présentation du projet.....	16
Partie 3 : Une offre financière	17
4.2 – Renseignements complémentaires	18
4.3 – Régularité des dossiers de réponse.....	18
4.4 - Les éléments d'appréciation et les critères de sélection des dossiers de réponse	18
4.5 - Les modalités de sélection	21
4.6 – Résultats de l'appel à projets	21
4.7 – Formalisation des engagements.....	21
5 – Liste des annexes.....	22

1 - Présentation du contexte

1-1 Situation de l'opération

L'emprise foncière se situe à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC Ecocité-Phaonce (ex Cambaie-Oméga) situé sur la commune de Saint-Paul.



Plan de localisation de la ZAC



Périmètre de la ZAC

Approuvé en 2021, le dossier de création de la ZAC porte l'ambition de **construire une ville durable, tropicale et créole**, articulant développement urbain, attractivité économique et inclusion sociale.

Ce projet d'aménagement repose sur trois piliers :

- Une ville active, mobile et de courtes distances, favorisant les modes de déplacement doux et la mixité fonctionnelle ;
- Une ville diverse et inclusive, mêlant habitat, emplois (services, entreprises, agriculture urbaine...) et services publics de proximité ;
- Une ville agréable et résiliente, pensée pour le confort thermique, la préservation de la biodiversité et la qualité du cadre de vie.

1-2 Le programme de la ZAC

Afin de garantir la cohérence et la qualité de mise en œuvre de ces ambitions, un mandat d'étude a été confié à la SPL Grand-Ouest pour l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

Dans le cadre de ce mandat, la SPL a pour missions :

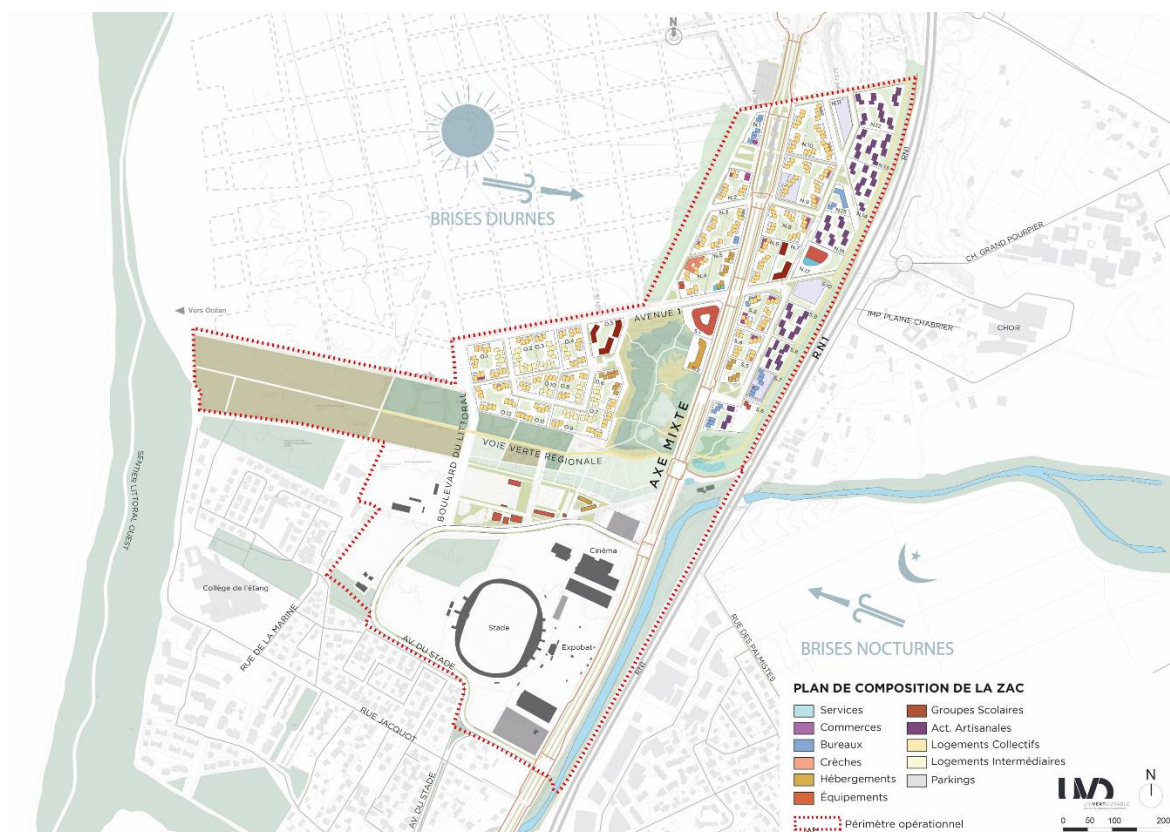
- La mise à jour du plan d'aménagement pour favoriser une extension de la ville tropicale, durable et créole ;
- La finalisation de la programmation en prenant en considération le cadre de vie et le confort des futurs habitants.
- L'élaboration d'un Avant-projet des VRD et aménagements paysagers afin de déterminer/fiabiliser le coût des travaux et un phasage ;
- La mise à jour de l'étude d'impact et l'ensemble des dossiers d'autorisations environnementales selon ces évolutions et les nouvelles dispositions réglementaires ;
- L'élaboration d'un bilan d'opération, le phasage de l'opération, les répartitions de financement, et les modalités d'intégration dans les patrimoines des collectivités compétentes ;
- L'élaboration des référentiels aménagement durable et performances environnementales.



Plan guide issu du dossier de création de la ZAC

En lien avec les principes issus du dossier de création de la ZAC, la programmation actualisée s'est construite autour :

- D'une programmation au service de la ville des courtes distances ;
- Du dégagement de l'espace non bâti pour mettre en œuvre la ville bioclimatique ;
- De formes architecturales adaptées une gestion spécifique du stationnement ;
- D'une trame viaire favorable à l'apaisement des déplacements ;
- De la mise en œuvre de la ville jardin à l'échelle de l'opération.



Plan guide actualisé

Sur le plan d'aménagement actualisé par la SPL Grand Ouest, ces principes ont été traduits par des espaces publics généreux, une réduction de l'emprise au sol des bâtiments et une hausse de l'épannelage.

De manière synthétique et afin de garantir une programmation intégrant confort thermiques, aéraulique et acoustique, on observe une baisse de la programmation de logements et un maintien des surfaces dédiées à l'activité économique.







Avant		Après
202 500 m ² de SdP		171 088 m ² de SdP
1 780 logements		1 452 logements
1 groupe scolaire de 90 classes		2 groupes scolaires pour 44 classes
3 crèches (1255 m ²)		1 crèche publique et plusieurs micro- crèches (1898 m ²)
6 300 m ² de SdP dont 1 Moyenne Surface		6 300 m ² de SdP dont 1 Moyenne Surface
16 795 m ² de SdP		11 775 m ² d'activités
22 050 m ² de bureaux et services		21 800 m ² de bureaux et services

Tableau comparatif de la programmation de la ZAC actualisation du plan guide

A date, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil Communautaire du Territoire de l'Ouest le 8 décembre 2025.

1-3 Les enjeux du territoire en matière d'hébergement d'urgence

Le Territoire de l'Ouest de La Réunion est confronté aujourd'hui à une aggravation de la précarité résidentielle, caractérisée par une saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence, une progression du nombre de personnes à la rue, et une tension croissante sur le parc de logement social.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la volonté du Territoire de l'Ouest, de porter une réflexion sur ce public spécifique qui est en rupture d'hébergement.

La volonté politique est d'éradiquer le sans abris en accélérant notamment la mise en place des politiques publiques liées au Logement d'abord à travers les actions suivantes :

- En partenariat avec les 5 maires des communes membres, le Territoire de l'Ouest a signé un contrat d'engagement avec la Fondation pour le Logement des Défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre) le 12/04/2021.
Ce contrat propose cinq engagements assortis d'objectifs concrets à mettre en œuvre par les Maires et/ou Présidents d'intercommunalité pour lutter activement contre le mal-logement et permettre à chaque citoyen de vivre dans un logement digne et décent, adapté à ses besoins et ses ressources.
- En 2024, une étude des besoins d'accueil sur le territoire conduit par l'Agence Départemental d'Information sur le Logement (ADIL) à la demande de la collectivité, met en évidence la nécessité d'augmenter les places d'hébergement temporaire sur l'Ouest de la Réunion.
- Dans cette même dynamique et afin de renforcer la mise en œuvre locale de la politique du Logement d'abord, la collectivité a adopté le Plan Logement d'Abord du Territoire de l'Ouest (PLATO).

Ce plan constitue la feuille de route stratégique pour améliorer l'accès et le maintien dans le logement. Le PLATO identifie notamment comme priorité l'équilibrage de l'offre d'hébergement sur le territoire.

Ce projet répond à la volonté de proposer une réponse plus structurée, qualitative et territorialisée face à l'augmentation du sans-abrisme et à l'épuisement des dispositifs existants.

Cet appel à projet s'inscrit dans les orientations du Programme Local de l'Habitat, de la stratégie « Logement d'abord » et s'articule avec les récents Appels à Manifestation d'Intérêt lancés par :

- La DEETS (renforcement des capacités du parc pérenne de l'hébergement d'urgence)
- L'Union européenne (FSE+), destiné à soutenir des actions de lutte contre la pauvreté et l'exclusion (aller-vers et de maraudes).

La création de ce CHU constitue une réponse à plusieurs constats :

- L'absence d'abri de nuit sur le Territoire ;
- Le déficit de places d'urgence inconditionnelles.

2 – Objet de l'Appel à projets

2-1 Emprise foncière destinée au CHU

Le Territoire de l'Ouest a souhaité réserver, au sein de la ZAC "Écocité Phaonce", un foncier destiné à la réalisation d'une structure d'hébergement d'urgence.

Il est maîtrisé par le Territoire de l'Ouest et cadastré sous la référence AB 859 (ex 792P) avec une emprise foncière de 2300m². Le foncier est en portage par l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de La Réunion (EPFR).



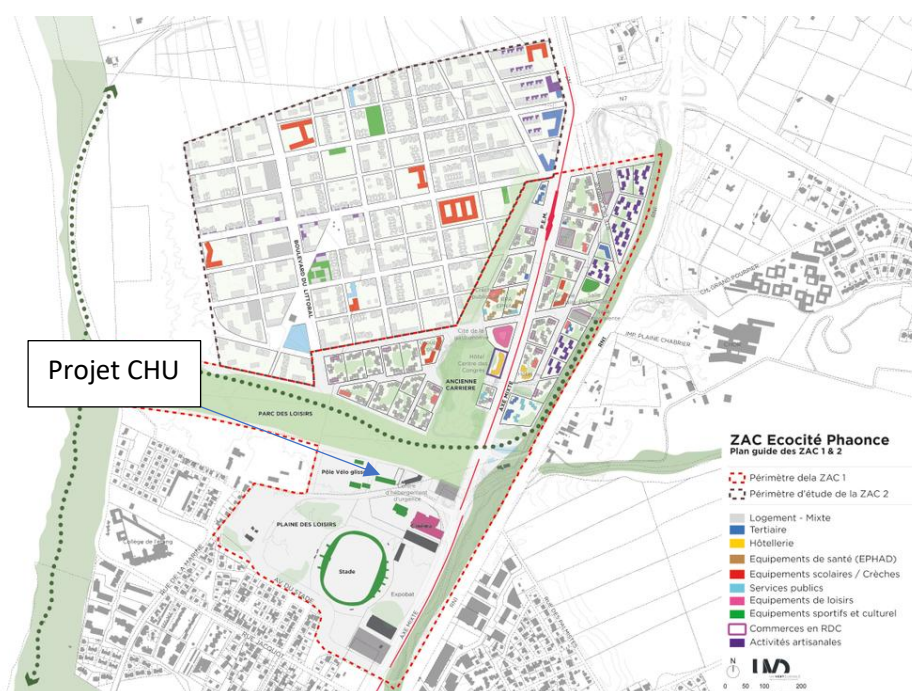
Emprise foncière concernée

Ce terrain, identifié comme support du futur Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU), bénéficiera d'un environnement urbain structurant, à proximité des principaux axes de desserte et des équipements existants ou programmés dans le cadre du développement de la ZAC.

LA VILLE TROPICALE, DURABLE, KREOL : LE FIL ROUGE DU PROJET



Insertion du Projet (1)



Insertion du Projet (2)



Insertion du Projet (3)

Le futur titulaire sera tenu de respecter l'ensemble des contraintes réglementaires, techniques et environnementales applicables sur le périmètre d'intervention (règles d'urbanisme, raccordement aux réseaux, stationnement, accessibilité, sécurité, qualité environnementale).

Il assurera la maîtrise d'ouvrage complète des études, travaux et aménagements nécessaires à la livraison du projet, conformément aux prescriptions d'insertion urbaine et paysagère de la ZAC.

Les principes d'aménagement de l'îlots sont précisés dans la fiche en annexe.

2-2 Les objectifs recherchés :

Le présent appel à projets a pour finalité de sélectionner un opérateur ou un groupement (constructeur et gestionnaire), ou une structure unique – chargé de concevoir, réaliser et exploiter un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) implanté sur le foncier ciblé par la collectivité.

Les candidats sont invités à proposer une réponse globale, articulant les dimensions techniques, sociales et financières attendues pour ce type de structure.

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 20/07/2026 à 16h00.**

3. Déroulement de la procédure

3.1 – Candidatures

Informations générales

Le projet présenté par les candidats devra comporter les éléments suivants :

- La conception, la construction et exploitation du CHU de Cambaie, en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les normes applicables (ERP, sécurité incendie, accessibilité, performance énergétique, etc.), jusqu'à sa livraison "prête à l'usage" ;
- La préparation et la mise en service du CHU collectif à l'achèvement des travaux ;
- La définition et la mise en œuvre d'un projet d'établissement et d'accompagnement social cohérent.

Le contenu des dossiers de candidature :

Les opérateurs sont invités à formuler une ou plusieurs propositions en tenant compte :

- Du descriptif du site, communiqué dans le présent cahier des charges ;
- Ainsi que des contraintes réglementaires et techniques afférentes au site.

Les candidats devront démontrer leur capacité technique, financière et organisationnelle à mener à bien l'opération et à garantir la qualité du dispositif proposé.

Il est attendu des références précises attestant d'expériences réussies dans la réalisation et la gestion de structures d'hébergement d'urgence.

Sur le volet technique et architectural :

Les candidats devront exposer de manière précise et argumentée les caractéristiques techniques et architecturales de leur proposition.

Ils préciseront la modalité constructive retenue, qu'il s'agisse de procédés traditionnels, de préfabrication, de construction modulaire, bois ou mixte, en justifiant leur choix au regard des objectifs de durabilité, de qualité d'usage et de rapidité de mise en œuvre.

Les candidats détailleront également les objectifs environnementaux et énergétiques visés, notamment en matière de performance thermique, de récupération des eaux pluviales, d'utilisation d'énergies renouvelables et de réduction de l'empreinte carbone.

Enfin, le calendrier prévisionnel de réalisation devra être présenté, en cohérence avec les échéances de financement mobilisables et les impératifs de livraison du projet.

Le porteur de projet pourra formuler des propositions innovantes, conciliant rapidité d'exécution, maîtrise des coûts et qualité d'usage, afin d'offrir aux personnes hébergées un cadre de vie digne, fonctionnel et apaisé, en cohérence avec les ambitions sociales et environnementales du Territoire de l'Ouest.

Sur le volet accompagnement :

Les candidats devront présenter un projet social clair, structuré et innovant, en cohérence avec les besoins du territoire et les orientations du Plan Logement d'Abord du Territoire de l'Ouest.

Ce projet devra détailler :

- la typologie du public accueilli : personnes isolées, familles, grands exclus ou autres profils spécifiques ; ainsi que les besoins identifiés et les modalités d'accompagnement proposées.
- les ressources humaines mobilisées : ETP dédiés (qualifications et fiche de postes), les partenariats envisagés en matière de santé, insertion, logement, de formation, pour tendre vers un accompagnement global et coordonné.

L'objectif est de garantir un accompagnement social complet et évolutif, favorisant la reconstruction personnelle, la restauration de l'autonomie et l'inclusion durable dans le logement et la société.

Sur le volet financier :

Les candidats devront présenter un plan de financement complet et argumenté de l'opération, précisant de manière distincte les investissements initiaux, les coûts de fonctionnement prévisionnels ainsi que les sources de financement mobilisées ou sollicitées (État, Collectivité, FSE+, partenaires institutionnels, mécénat, etc.).

Le dossier devra comporter une analyse de soutenabilité financière, démontrant la viabilité et l'équilibre économique du projet sur la durée, tout en garantissant la maîtrise du coût de sortie et la pérennité du dispositif proposé.

Les candidats seront invités à proposer des montages financiers innovants, valorisant une mixité de produits et de dispositifs en matière d'accompagnement de publics vulnérables (généraliste, hébergement d'urgence spécialisés type LHSS, ACT, LAM, logements adaptés, etc.), afin d'optimiser l'efficacité et la complémentarité des moyens mobilisés.

Cet équilibre financier, combinant rigueur budgétaire et ambition sociale, devra permettre de concilier efficacité économique, qualité du service rendu et stabilité à long terme du dispositif au bénéfice des publics accueillis.

3.2 – Le calendrier prévisionnel

Date de publication : 26 janvier 2026

Date ultime de remise du dossier : 20 juillet 2026 – 16h00

Analyse des dossiers de réponse : 20 juillet au 28 septembre 2026

Validation par les instances : à compter du 1^{er} octobre 2026

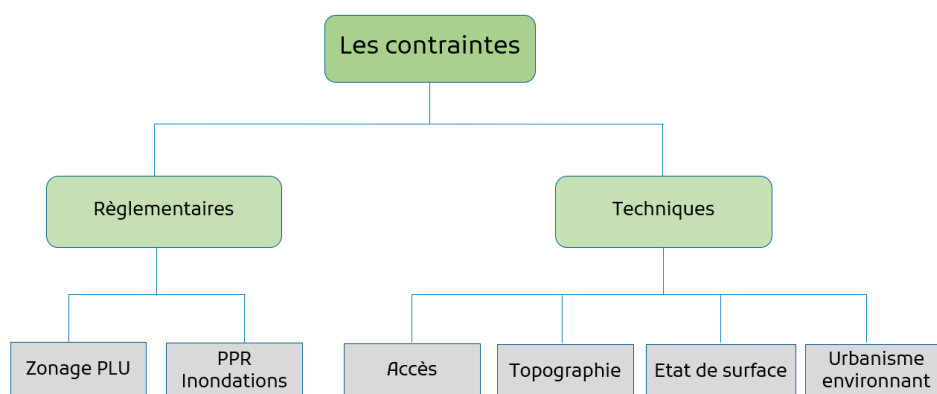
Notification du candidat retenu : A l'issue des instances de validation

3.3 – Le public cible

Le futur CHU collectif est destiné à accueillir des personnes majeures en rupture d'hébergement, nécessitant une mise à l'abri immédiate et un accompagnement social.

3.4 – Les contraintes réglementaires et techniques

L'ensemble des contraintes techniques et réglementaires sont récapitulées dans la fiche en annexe 3 :



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.

Le respect de ces prescriptions conditionnera la conformité du projet aux orientations d'aménagement de la ZAC « Écocité Phaonce » et garantira son intégration urbaine et paysagère au sein du quartier.

3.5 – Don à bail

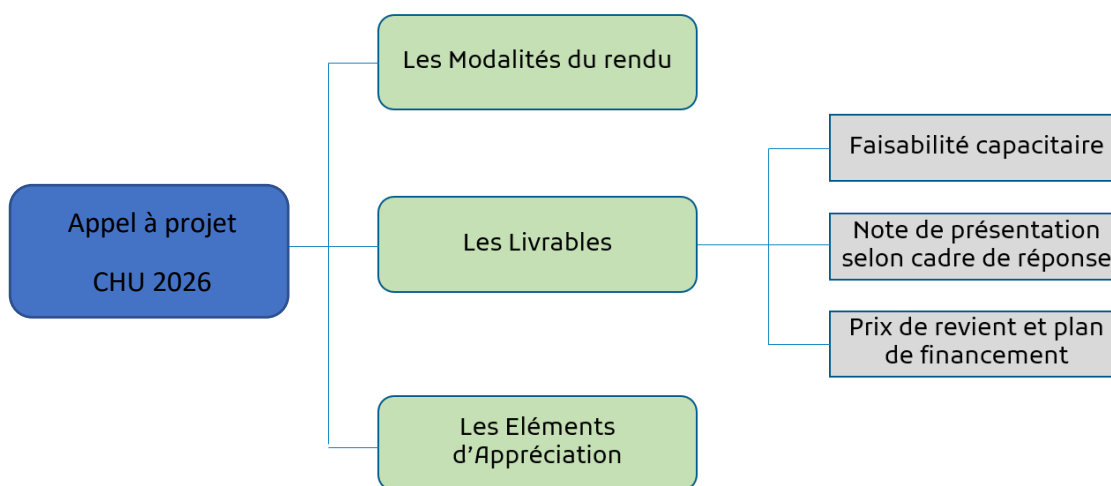
La création d'une structure d'hébergement d'urgence ne relevant pas du financement de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), le Territoire de l'Ouest mettra à disposition le foncier nécessaire à la réalisation du projet, dans le cadre d'un BEA (Bail Emphytéotique Administratif) d'une durée minimum de 18 ans et ne pourra excéder 50 ans.

Cette mise à disposition s'inscrit pleinement dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Territoire, notamment en faveur des publics spécifiques et des dispositifs d'hébergement d'urgence.

Il appartient au candidat de proposer un programme équilibré, permettant l'optimisation de son plan de financement par la mobilisation de sources de subventions complémentaires (État, Collectivité, Europe, mécénat, Fonds propres, etc.), et en tenant compte du versement d'une redevance annuelle à déterminer après proposition par l'opérateur en charge de la gestion.

L'opérateur gestionnaire assurera sous sa responsabilité le financement du fonctionnement du Centre d'Hébergement d'Urgence, et garantira la pérennité économique du dispositif sur la durée du bail.

4 – Rendu, livrables et appréciation



Représentation schématique des sortants et modalités d'appréciation

4.1 – Les modalités de réponse

Les candidats pourront se présenter individuellement ou sous la forme d'un groupement bailleur/promoteur, ou tout autre groupement associant les compétences nécessaires à la conception, la réalisation et la gestion de l'opération.

Chaque candidat devra remettre, **avant le 20 juillet 2026 à 16h00**, un dossier de réponse complet.

Le dossier comprendra trois parties distinctes :

Partie 1 : Présentation du candidat

- Une note de présentation datée et signée par la personne habilitée à engager la société ou le groupement (indiquant notamment le chiffre d'affaires des trois derniers exercices, la composition du groupement, les éléments financiers et la forme juridique).
- En cas de groupement, l'identification des membres, la répartition des rôles, la forme du groupement (conjoint ou solidaire) et l'habilitation du mandataire devront être précisées.
- Les références du candidat (ou des membres du groupement) sur des opérations d'hébergement d'urgence ou social déjà réalisées.

Partie 2 : Présentation du projet

La note de présentation du projet constitue le cœur de la réponse. Elle doit permettre à la Collectivité d'apprécier la cohérence globale de la proposition au regard des objectifs du présent appel à projets, tant sur le plan architectural et technique que sur le plan social et opérationnel.

Les candidats détailleront notamment :

a) Le programme immobilier et fonctionnel

- Une description complète du programme proposé : typologie, capacités d'accueil, organisation des espaces (chambres, espaces communs, bureaux, locaux techniques, etc.) ;
- Les principes de conception retenus (forme architecturale, matériaux, intégration paysagère, gestion des flux, insertion dans le tissu urbain) ;
- Les solutions techniques envisagées : procédés constructifs (modulaire, préfabrication, bois, mixte, etc.), qualité thermique et acoustique, durabilité des matériaux ;
- L'intégration des principes environnementaux : ventilation naturelle, ombrage, gestion de l'eau, récupération des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables, maîtrise des consommations ;
- Les solutions d'accessibilité et de sécurité conformes aux normes en vigueur (ERP, accessibilité PMR, sécurité incendie, gestion des risques).

b) Les aspects d'usage et de qualité de vie

- La qualité d'usage et de confort : disposition des espaces communs, convivialité, intimité des résidents, conditions de travail du personnel ;
- L'ambiance architecturale et paysagère : traitement des abords, espaces verts, varangues, zones de détente, clôtures et cheminements ;

- Les modalités de gestion quotidienne des espaces (entretien, sécurité, stationnement, gestion des déchets).

c) Le volet social et d'accompagnement

Le projet d'établissement et d'accompagnement social intégré au dispositif :

- Typologie des publics accueillis ;
- Modalités de suivi et de soutien (santé, insertion, accès aux droits, logement) ;
- Partenariats mobilisés (institutionnels, associatifs, sanitaires, médico-sociaux) ;
- Innovations proposées pour favoriser l'autonomie et l'inclusion.
- L'organisation des équipes dédiées : effectifs, qualifications, modalités d'intervention, coordination avec les acteurs du territoire.

d) Le calendrier opérationnel

- Un planning détaillé précisant les étapes successives du projet : études, autorisations administratives, travaux, livraison, mise en service ;
- L'identification des points critiques et jalons principaux (obtention des financements, validation du permis de construire, livraison prévisionnelle, ouverture au public) ;
- Une analyse des risques éventuels et des mesures prévues pour en garantir la maîtrise (retards, surcoûts, contraintes techniques).

Les candidats sont invités à valoriser l'innovation dans les modes constructifs, les approches environnementales et les modalités d'accompagnement des publics, tout en veillant à la faisabilité technique et financière du projet proposé.

La qualité de cette note sera déterminante dans l'appréciation globale du dossier.

Partie 3 : Une offre financière

- Durée et Redevance annuelle proposées
- Une présentation du prix de revient et du plan de financement prévisionnel décomposé par postes (foncier, travaux, honoraires, aléas, imprévus, etc.), ainsi qu'une justification des hypothèses retenues.

Les propositions peuvent être transmises par :

- courriel à courrier@tco.re (pièces jointes < 5 Mo),
- ou par voie postale / dépôt physique contre récépissé à l'adresse suivante : Territoire de la Côte Ouest, 1, rue Eliard Laude – BP 50049, 97822 LE PORT Cedex.

Le délai de validité des réponses est de 180 jours à compter de la date limite de dépôt.

4.2 – 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

Sous la référence : « APPEL A PROJETS 2026 EN VUE DE MISE A DISPOSITION PAR BEA D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AB 859 POUR LA CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'HEBERGEMENT D'URGENCE SUR LA COMMUNE DE SAINT PAUL »,

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 20/07/2026 à 16h00.**

4.3 – 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.

4.4 - Les éléments d'appréciation et les critères de sélection des dossiers de réponse

Les propositions seront analysées par les services compétents du Territoire de l'Ouest, sur la base d'une grille d'évaluation multicritères.

L'analyse visera à apprécier la cohérence globale du projet au regard des enjeux du territoire, des objectifs du Plan Logement d'Abord (PLATO) et des exigences du présent appel à projets.

Critères principaux

- Respect des critères d'habitabilité et de qualité de vie : fonctionnalité des espaces, confort, sécurité, accessibilité et adaptation aux publics accueillis ;
- Calendrier de réalisation : pertinence et réalisme du phasage opérationnel, capacité à garantir la livraison dans les délais annoncés ;
- Pertinence économique et financière : coût global de l'opération, viabilité du montage financier, équilibre du plan d'exploitation et innovation dans la recherche de financements complémentaires ;
- Mixité et diversité des typologies d'hébergement proposées : articulation entre les places d'hébergement d'urgence collectif et d'autres formes compatibles (hébergement

accompagné, LHSS, LAM, ACT, pensions de famille, logements adaptés, etc.), favorisant la continuité des parcours résidentiels et l'inclusion des publics vulnérables.

Critères additionnels

- Qualité et cohérence du projet social : adéquation du dispositif d'accompagnement aux besoins des publics, structuration des partenariats, caractère innovant de l'approche sociale ;
- Qualité architecturale, insertion urbaine et paysagère : intégration au sein du site, sobriété architecturale, qualité environnementale et prise en compte des principes bioclimatiques ;
- Pertinence des solutions de gestion et d'exploitation : modalités d'entretien, d'animation, et d'occupation du site, y compris entre deux périodes d'exploitation ou de reconfiguration du terrain.

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

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

L'évaluation portera sur la pertinence, la diversité et la qualité des références présentées par le candidat ou les membres du groupement, notamment sur des opérations comparables en matière de logement social, d'hébergement d'urgence ou accompagné.

Seront particulièrement appréciés :

- Les expériences antérieures réussies dans la réalisation ou la gestion d'équipements similaires (CHU, CHRS, LHSS, LAM, etc.) ;
- La capacité à mobiliser des savoir-faire techniques et sociaux complémentaires (construction, accompagnement, gestion) ;
- La qualité architecturale, environnementale et sociale des opérations déjà livrées ;
- La solidité et la fiabilité des partenaires du groupement.

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

Ce critère constitue l'élément central d'évaluation.

La programmation proposée sera examinée sous l'angle de sa pertinence, de sa cohérence et de son adéquation aux besoins du territoire.

L'analyse portera notamment sur :

- La réalisation d'un maximum de places d'hébergement d'urgence collectif, conformément au cahier des charges ;
- La mixité des typologies d'hébergement éventuellement proposées en complément (hébergement accompagné, LHSS, LAM, ACT, pensions de famille, etc.), favorisant la continuité des parcours résidentiels ;
- La cohérence du projet d'établissement et d'accompagnement social avec les publics ciblés, la structuration des partenariats et l'innovation dans l'approche sociale ;

- La qualité architecturale et environnementale du projet : intégration au site, respect du PLU, gestion bioclimatique, confort d'usage, insertion paysagère ;
- La pertinence de la grille financière et des coûts associés, notamment la redevance annuelle envisagée pour l'opérateur gestionnaire, évaluée en cohérence avec le modèle économique global ;
- La capacité du projet à s'inscrire dans les objectifs du PLH du Territoire de l'Ouest, à répondre aux besoins identifiés suite à l'étude de l'ADIL rendu en 2024 et à intégrer les principes du Plan Logement d'Abord du Territoire de l'Ouest (PLATO).

<i>Valeur financière et modalités de financement – 30 points sur 100</i>

L'évaluation tiendra compte de la pertinence, de la solidité et de la soutenabilité financière de l'opération, au regard des éléments suivants :

- La durée et la justification du niveau de redevance annuelle ;
- Le prix de revient prévisionnel de l'opération, toutes dépenses confondues (y compris aléas et imprévus), et sa ventilation par composante (hébergement d'urgence, autres typologies, espaces communs) ;
- La cohérence du plan de financement prévisionnel avec les hypothèses de fonctionnement du CHU et les financements mobilisables (État, Collectivité, FSE+, partenaires) ;
- Le niveau de fonds propres mobilisés par le porteur de projet ;
- La faisabilité économique globale, garantissant la pérennité du dispositif et la soutenabilité du modèle pour la collectivité et les occupants.

<i>Le calendrier prévisionnel - 10 points sur 100</i>
--

Le calendrier proposé sera évalué selon :

- Le réalisme et la cohérence du phasage opérationnel, depuis les études jusqu'à la mise en service ;
- Les moyens techniques et organisationnels mobilisés pour réduire les délais d'étude et de construction (hors procédures de validation relevant de la Collectivité) ;
- La capacité du candidat à anticiper les contraintes réglementaires et techniques liées au site (assainissement, hydraulique, topographie, réseaux).

Une attention particulière sera portée à la faisabilité technique et à la réduction des risques susceptibles d'affecter la réalisation du projet dans les délais impartis.

4.5 - Les modalités de sélection

A l'issue de l'analyse des réponses, le Territoire de l'Ouest sélectionnera un lauréat pour le lot localisé sur une partie de la parcelle AB 859 localisé sur la commune de Saint Paul, 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 2026 EN VUE DE MISE A DISPOSITION PAR BEA D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AB 859 POUR LA CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'HEBERGEMENT D'URGENCE SUR LA COMMUNE DE SAINT PAUL »,

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

4.6 – Résultats de l'appel à projets

Le candidat retenu sera notifié par courrier.

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 mise à bail à son profit pour la réalisation du projet retenu.

4.7 – Formalisation des engagements

Si l'appel à projets est conduit jusqu'à son terme, une promesse sera signée entre le Territoire de l'Ouest et le lauréat dans les six mois suivant l'adoption de la délibération l'autorisant. Celle-ci, intégrera des clauses suspensives aux autorisations d'urbanisme et aux demandes de financement en lien avec le planning proposé.

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.

5 – Liste des annexes

Annexe 1 – Cadre de réponse

Annexe 2 – Formes architecturales

Annexe 3 – Fiche descriptive du site

Annexe 4 – Dossier de création de la ZAC

Annexe 5 – Dossier de réalisation de la ZAC

Annexe 6 – Permis d'aménager

Annexe 7 – Règlement PLU en vigueur

Annexe 8 – Délibération du Conseil Communautaire du 8 décembre 2026