



APPEL A PROJETS
LOT A CONSTRUIRE
ZONE ARTISANALE DE BRAS MONTVERT
TROIS-BASSINS

REGLEMENT ET CAHIER DES CHARGES
DE L'APPEL A PROJETS

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES : 10 septembre 2026

LIEU DE DEPOT DES CANDIDATURES : 01 Rue Eliard Laude-BP 50 059-97 822 Le Port Cedex

PARTIE 1 – PRESENTATION GENERAL DE L'OPERATION.....	2
Contexte	2
Caractéristique du site	3
PARTIE 2 - DESCRIPTION DES LOTS COMMERCIALISES	4
Description des lots commercialisés	4
Quelques illustrations	5
Partie 3 – conditions générales des projets attendus	6
Attentes relatives au volet architectural et paysager	7
Principes d'aménagement à prendre en compte.....	7
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques	7
PARTIE 4 - CADRE JURIDIQUE CONTRACTUEL	8
Modalités du contrat envisagé spécifique au lots à construire	8
Durée du bail à construction	8
Propriété des construction.....	8
Définition du loyer.....	8
PARTIE 5 - DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET	9
Généralités	9
Mise en publicité	10
Dossier relatif à la candidature et à l'offre.....	10
PARTIE 6 - MODALITES DE SELECTION ET D'ATTRIBUTION	12
Critères de jugement des candidatures	12
Sélection des candidatures	14
PARTIE 7 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	14
Questions et réponses	14
Accompagnement à l'élaboration de votre dossier de candidature	15
Visite du site	15
Modifications éventuelles des documents d'appel à projets	15
Modifications du processus d'appel à projet par l'intercommunalité	15
Possibilités d'organisation d'auditions.....	15
Indemnités	16
Voies et recours	16

CONTEXTE

Dans le cadre de ses compétences relatives à la réalisation de zones d'activités économiques, le Territoire de l'Ouest accompagne le développement économique en mettant à disposition des entreprises et des organismes qui aident à leur développement, les terrains et locaux nécessaires.

Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 le Territoire de l'Ouest est compétent concernant l'aménagement, l'extension, la gestion et l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires.

Le présent appel à projets s'inscrit dans la volonté du Territoire de l'Ouest de proposer du foncier à construire destinés à l'accueil d'activités économiques au sein de la zone d'activité de Bras Montvert sur la commune de Trois-Bassins.

À ce titre, le Territoire de l'Ouest met à disposition des candidats intéressés un lot à construire (1 300 m² environ).



Figure 1: localisation de la ZAE Bras Montvert au sein du Territoire de l'ouest

Présentation de la zone

La zone artisanale de Bras de Montvert est composée d'un ensemble foncier de 44 000 m² qui a permis la livraison en 2006 de 14 bâtiments locatifs d'une superficie totale de 2043,92 m². En extension de cette première opération le TCO a proposé, en 2017 et 2018, 4 lots à construire, et 11 nouveaux ateliers. La zone d'activité est aujourd'hui commercialisée à plus de 95%.

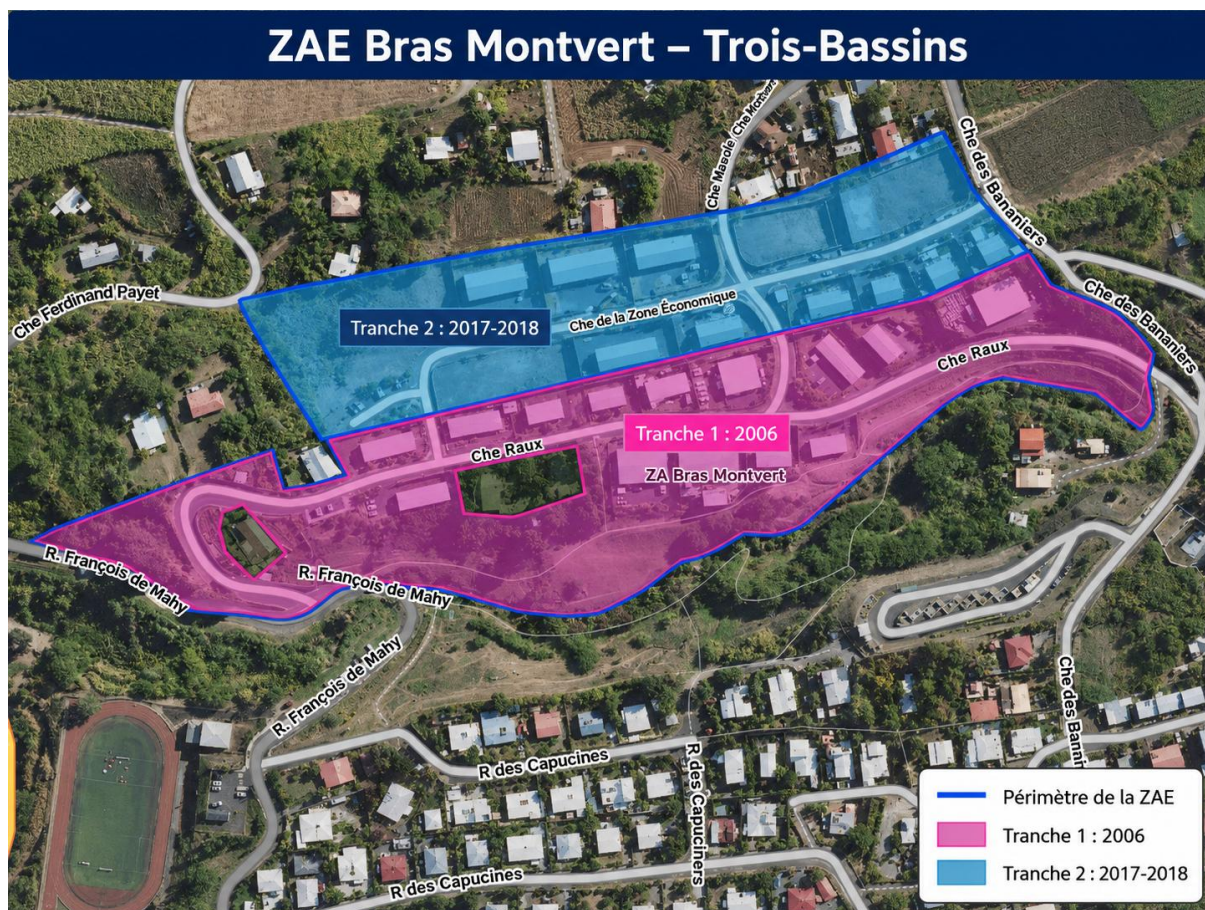


Figure 2: plan d'ensemble de la zone d'activité de Bras Montvert

L'accès à la zone

La ZAE Bras Montvert est accessible depuis la RN1, puis par la rue François de Mahy. La zone est desservie notamment par le chemin Raux et le chemin de la Zone Économique.

PARTIE 2 - DESCRIPTION DES LOTS COMMERCIALISES

DESCRIPTION DES LOTS COMMERCIALISES

Le présent appel à projet porte sur la mise en commercialisation de **1 lot à construire**

Le lot à construire est situé en zone 1Aue au PLU. Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 60% de l'unité foncière.

Le lot commercialisé est situé dans la zone telle que représentée sur le plan ci- dessous.



Figure 3 : présentation do lot à commercialiser - ZAE Bras Montvert

Lot en commercialisation	Superficie (m²)
Lot n°14 (parcelle AI 876)	1 281



Le souhait du TCO et de la Ville de Trois-Bassins est de voir s'implanter sur cette zone artisanale des activités nouvelles susceptibles de constituer une plus-value au regard du tissu économique local. Ces activités devront respecter certains critères d'éligibilités définis pour garantir la cohérence d'ensemble de la zone d'activités artisanale. L'intégration des logements au projet ne sera pas acceptée.

Toute entreprise ou porteur de projet, intéressée par l'implantation d'une activité sur la parcelle et les ateliers proposées, devra faire acte de candidature auprès du Territoire de l'Ouest.

Le projet devra répondre aux objectifs poursuivis par la Collectivité et respecter les critères ci-dessous :

Sont éligibles :

- ✓ Les entreprises ayant des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises ou à des Organismes de recherche et développement ayant une activité marchande ;

Ne sont pas éligibles :

- ✓ Secteur de la production agricole primaire, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles consistant à la préparation des produits à la première vente effectuée dans les exploitations agricoles, ainsi que la préparation des produits à la première vente à des revendeurs ou à des transformateurs ;
- ✓ Secteur de la pêche et de l'aquaculture ;
- ✓ Secteur de la sidérurgie, charbon, construction navale, fibres synthétiques, transports et infrastructures correspondantes, production et distribution d'énergie, et infrastructures énergétiques ;
- ✓ Activité libérale ;
- ✓ Activité à prédominance commerciale (le négoce de marchandises représente plus de 50 % du chiffre d'affaires) ;
- ✓ Chiffre d'Affaires ou la valeur ajoutée est inférieure à 25 % du CA) ;
- ✓ Hébergement, restauration et loisirs.
- ✓ Activités financières et assurances, activités intra-groupe, Holdings, sièges sociaux, conseils en gestion

ATTENTES RELATIVES AU VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Le TCO et la Ville de Trois-Bassins souhaitent promouvoir sur cette zone une architecture qui s'intègre pleinement à celle déjà présente sur le secteur. Il reviendra au porteur de projet de s'inspirer de l'immobilier qui est proposé par le TCO sur l'opération.

Sont souhaités :

- Toitures : pentes comprises entre 25 % et 45 % (10 à 45 % pour les volumes secondaires), matériaux type tôle peinte ou tôle à peindre, ondulée ou plane, bois (bardeaux ou clin) peint, zinc. La couleur sera choisie parmi la gamme des rouges rouille, gris clair ou sable.
- Habillage des façades : bois ou tôle acier ondulée gris en façade principale qui sera sur la voie. Les menuiseries devront être peintes ou traitées « naturel » mais non vernies.
- Les couleurs : neutres, claires ou pastel pour les grandes surfaces et couleurs saturées pour les petites surfaces
- Les clôtures sur rue sont obligatoires en cas d'implantation en retrait. Il est recommandé de réaliser un mur bahut d'une hauteur de 0,40 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille peinte à barreau vertical, d'une palissade bois ou d'un grillage plastifié de hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie arbustive.

Il est recommandé d'éviter :

- Les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion.
- Les partis pris architecturaux inadaptés sur des terrains en pente se traduisant par des constructions sur pilotis de plus de 3m.
- De concevoir des façades présentant des disparités manifestes entre elles, ainsi que de grandes surfaces vitrées.
- Les imitations artificielles de matériaux naturels, les tôles nervurées, les enduits autres que ceux lissés, les bois vernis
- D'implanter en façade ou en toiture, visible depuis l'espace public les climatiseurs, chauffe-eau solaires, antennes paraboliques, de réaliser des « chiens assis »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE

Le projet devra être autonome en stationnements.

Pour les parties de construction à usage de bureaux et de vente, la surface affectée au stationnement automobile sera au moins égale à 50% de la Surface de Plancher et une place de stationnement deux roues au moins égale à 1m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les principes d'aménagement devront respecter :

- Le règlement du PLU de la Commune de Trois-Bassins ;
- Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Extrait du PLU (la zone 1AUe se réfère au règlement de la zone Ue) :

Dans le secteur Ue : Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative. En cas de retrait, la distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à $D = H/2$ (H étant la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère), sans être inférieure à 4,00 mètres. Le porteur de projet devra, en sus du règlement du PLU et au cahier des charge de cession de terrain (cf. annexes).

PARTIE 4 - CADRE JURIDIQUE CONTRACTUEL

MODALITES DU CONTRAT ENVISAGE SPECIFIQUE AU LOTS A CONSTRUIRE

Le montage juridique et financier est celui afférent au régime des baux à construction (art. L.251-1 du code de la construction et de l'habitation). Le bail à construction est un contrat par lequel le preneur ou locataire s'engage à construire, exploiter et assurer l'entretien d'édifices ou d'aménagements préalablement définis, pendant une durée suffisamment longue pour permettre l'amortissement des investissements. La durée retenue

Les projets sélectionnés, donneront lieu à la signature d'une promesse de bail à construction, qui sera établie sur le temps nécessaire au montage opérationnel du projet d'implantation (autorisations réglementaires et financières), d'une durée de 18 mois.

Ainsi la promesse de bail à construction comportera notamment des conditions suspensives principales suivantes : l'obtention du permis de construire, des prêts et des subventions FEDER. La promesse de bail à construction sera assortie d'une indemnité d'immobilisation correspondant à 1 an de loyer (hors taxes et hors charges).

La signature du bail définitif interviendra, le cas échéant, après la réalisation de toutes les conditions suspensives susvisées.

DUREE DU BAIL A CONSTRUCTION

Le bail à construction est signé pour une durée de 30 ans en fonction des montants des investissements envisagés. A l'issue de cette durée, le bâtiment entre dans le patrimoine de la collectivité. L'occupant aura la possibilité de poursuivre l'occupation du bâtiment dans le cadre d'un bail commercial.

PROPRIETE DES CONSTRUCTION

Conformément au régime des baux à construction, pendant toute la durée du bail, les constructions édifiées ainsi que tous travaux d'aménagements réalisés par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants droits.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

DEFINITION DU LOYER

Sur cette opération, il s'agira d'attribuer un bail à construction au tarif de 4€/m²/an (hors charges et hors taxes).

PARTIE 5 - DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET

GENERALITES

Gouvernance

Le présent appel à projet est engagé par l'Agglomération du TCO propriétaire du terrain et aménageur de la zone d'activité.

Les projets seront analysés et classés par un comité technique composé de techniciens de l'Agglomération, des Communes membres et des Chambres Consulaires.

La validation du projet retenu et l'attribution du bail à construction sera réalisé par le Bureau Communautaire du TCO.

Calendrier de l'appel à projet

Le présent appel à projet se déroulera en une phase unique, à l'issue de laquelle un porteur de projet sera sélectionné pour chaque parcelle.

L'Agglomération indique qu'aucune indemnité ne sera versée aux candidats.

Dans le cas de figure où aucune proposition ne satisferait les conditions requises, l'Agglomération du TCO se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projet.

L'appel à projet se déroulera selon le calendrier indicatif suivant :

Etapes	Calendrier prévisionnel
Lancement de l'appel à projet :	10 juillet 2026
Date limite des questions:	15 jours calendaires avant la date limite de la remise des propositions
Date limite de réponse :	7 jours calendaires avant la date limite de la remise des propositions
Date limite réception des propositions:	10 septembre 2026
Analyse des projets et classement par les institutions:	2 semestre 2026
Délibération du Bureau Communautaire sur l'attribution de la parcelle et la conclusion d'une promesse de bail à construction et d'un bail à construction:	2 semestre 2026

Rétroplanning contractuel

À l'issue du calendrier prévisionnel de l'appel à projet, les candidats retenus devront respecter le rétroplanning contractuel suivant.

Ce processus intermédiaire vise à garantir un suivi régulier de l'avancement du projet, notamment sur les étapes essentielles telles que le dépôt du permis de construire et le bouclage financier, qui constituent des conditions suspensives de la promesse. En cas de non-respect de ces délais, des sanctions contractuelles pourront être mises en œuvre.

Phases	Délais maximums
Signature promesse de bail :	A compter de l'attribution de la parcelle
Transmission du projet de permis de construire au TO :	7 mois après la signature de la promesse
Dépôt de permis de construire :	9 mois après la signature de la promesse
Signature bail à construction :	A compter de la réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail et au plus tard 18 mois après la signature de la promesse.

MISE EN PUBLICITE

Le présent appel à projet fait l'objet d'une publication :

- Dans la section annonces légales du Quotidien de la Réunion ;
- Sur les sites et réseaux sociaux du Territoire de l'Ouest.

DOSSIER RELATIF A LA CANDIDATURE ET A L'OFFRE

Conditions de participation

La consultation est ouverte à toute personne morale ou physique de droit français.

Modalité de retrait des documents concernant l'appel à projet

Le dossier complet de l'appel à projets peut être obtenu gratuitement (sur demande écrite par courriel guichet.entreprises@tco.re ou téléchargement sur le site Internet du TCO : <https://www.tco.re> (Espaces entreprises – Rubrique Appels à projets).

Aucune remise de dossier sous forme papier ne sera effectuée.

Composition du dossier de candidature et projets

Le dossier d'appel à projets comporte :

1. Le règlement de l'appel à projet
2. Le dossier de candidature lot à construire à compléter, dater et signer ;
3. Le dossier de candidature atelier à compléter, dater et signer ;
4. Le plan de la zone.

Pour le lot à construire :

Annexe 1 : Liste des pièces à fournir

Annexe 2 : L'extrait du règlement du PLU pour la zone 1AUe.

Annexe 3 : Le cahier des charges de cession de terrain

Annexe 4 : la notice environnementale Bras Montvert

Annexe 5 : le plan de division

Remise des candidatures et des projets

Les dossiers devront être remis au plus tard le 10 septembre 2026.

Les dossiers devront nous parvenir dans un premier temps par We Transfer à l'adresse suivante :
guichet.entreprises@tco.re

Les originaux suivront :

- soit par recommandé sous pli cacheté,
- soit déposé sous enveloppe contre récépissé à la Direction Economie et Innovation, au plus tard 16h00, à l'adresse suivante :

TERRITOIRE DE L'OUEST
Appel à Projets – ZAE BRAS MONTVERT TROIS BASSINS
Service Développement et Modernisation des ZAE - DEI
1 rue Eliard Laude - BP 50049
97822 Le Port cedex

Les propositions arrivées hors délais ou incomplètes ne seront pas examinées.

Le TCO se donne toute liberté pour ne pas donner suite au présent appel à projet.

CRITERES DE JUGEMENT DES CANDIDATURES

Généralités

Les projets seront notés selon les critères suivants :

- *L'éligibilité du projet au regard des critères d'activités de la zone concernée*
- *Le potentiel de création d'emploi du projet*
- *La viabilité économique du projet*
- *Le Respect des principes de développement durable*

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 entreprises retenues devront être des entreprises définies au sens communautaire, sauf celles appartenant aux activités exclues telles que définies dans les critères de sélection ci-dessous ;

Elles devront exercer des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises ou à des Organismes de recherche et développement ayant une activité marchande.

Activités appartenant à tous les secteurs à l'exception :

- du secteur de la production agricole primaire (hors transformation) et de la pêche et de l'aquaculture (hors transformation) ;
- sidérurgie, charbon, construction navale, fibres synthétiques, transports et infrastructures correspondantes ;
- production et distribution d'énergie, et infrastructures énergétiques ;
- activité libérale ; activité à prédominance commerciale (le négoce de marchandises représente plus de 50 % du Chiffre d'Affaires ou la valeur ajoutée est inférieure à 25 % du CA) ;
- hébergement, restauration et loisirs ;
- les activités financières et assurances, activités intra-groupe, sièges sociaux, conseils en gestion

Les autres critères pondérés sont les suivants :

Critères	Note	Pondération
Le potentiel de création d'emploi - Création d'emplois - Favorisation l'insertion professionnelle et sociale - Gestion prévisionnelle emploi et compétences - Amélioration de l'impact sur l'emploi local	N1=	25%
Viabilité économique du projet - Adéquation entre les investissements envisagés et le projet proposé - Perspectives de développement sur site et contribution au développement économique de la zone - Maturité du projet (immatriculation, calendrier prévisionnel...)	N2=	50%
Respect des principes de développement durable - Mode de traitement des déchets de l'activité - Respect de l'environnement immédiat (gestion des rejets, déchets) - Gestion raisonnée des flux (eau...) - Gestion raisonnée des énergies	N3=	25%

Chaque critère N1, N2, N3 est noté sur 100 points au regard de la moyenne des sous-critères. Ces notes sont évaluées en fonction du formulaire de réponse et des pièces jointes au dossier candidat s'il y a lieu. La notation est réalisée selon le barème suivant :

Description	Note par critère
Le candidat n'a pas fourni les informations demandées et le contenu ne correspond pas aux attentes	0
Le candidat qui a fourni l'information demandée mais dont le contenu ne répond que très peu aux attentes	25
Le candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, mais dont le contenu ne répond que partiellement aux attentes	50
Le candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, et dont le contenu répond en majeure partie aux attentes (en fonction de la finesse des réponses)	75
Le candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, et dont le contenu répond parfaitement aux attentes	100

Note finale

La note finale du candidat sera la somme des points affectée des pondérations retenues soit : $N = (N1 \times 0,25) + (N2 \times 0,50) + (N3 \times 0,25)$

Cas des offres ex-æquo

En cas d'offres ex-æquo dans le classement obtenu par la mise en œuvre de ces différents critères pour les départager : c'est le classement au critère le plus important qui sera pris en compte (à savoir : la viabilité économique du projet).

SELECTION DES CANDIDATURES

La sélection des candidatures et des projets se fera en trois étapes successives :

1. Ouverture des plis : lors de l'ouverture des plis, vérification des pièces et de la capacité des candidats à répondre. Les candidatures irrégulières seront éliminées. Les candidats ayant transmis des dossiers incomplets seront invités à les compléter le cas échéant.

2. Analyse des projets : dans un second temps, les projets d'implantation font l'objet d'une première notation sur la base des critères du principe de notation listé ci-avant. Les projets sont analysés par le Comité technique du TCO et le Comité de suivi de la Région Réunion.

3. Sélection : Pour chaque lot, un classement des projets sera réalisé. Le choix du lauréat sera notifié par courrier recommandé. Un candidat sera donc sélectionné pour chacun des lots. Les projets sélectionnés, donneront lieu à une promesse de bail par le Bureau Communautaire du TCO, qui sera établie sur le temps nécessaire au montage opérationnel du projet d'implantation (autorisations réglementaires et financières).

Cette sélection reste soumise à l'avis du Comité de Suivi des ZAE, composé de la Région Réunion, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et la DIECCTE ainsi qu'à l'avis du Comité technique du TCO.

La promesse de bail sera assortie d'une indemnité d'immobilisation correspondant 1 an de loyer. A l'issue du délai de purge du permis de construire, le bail à construction sera signé.

En cas de défaillance du candidat retenu, le TCO pourra décider de retenir le candidat classé en 2ème position et ainsi de suite jusqu'à épuisement de la liste des candidatures.

PARTIE 7 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

QUESTIONS ET REPONSES

Les candidats pourront formuler leurs demandes d'informations complémentaires à la Direction de l'Economie et de l'Innovation.

Pour le dépôt des dossiers de candidature en WeTransfer et pour toute question relative à l'appel à projets :

Guichet entreprises

Territoire de l'Ouest

guichet.entreprises@tco.re

Appui aux TPE/PME :

Vous avez une question, vous souhaitez répondre à un appel à projets ? Les Chambres consulaires pourront vous accompagner pour un suivi personnalisé aux porteurs de projets et aux entreprises, une aide à l'élaboration administrative et technique du dossier de candidature.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion Antenne Ouest 85, Chaussée Royale 97460 SAINT-PAUL Téléphone : 0262 45 52 52	Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion Antenne Ouest, 196 Rue Marius et Ary Leblond 97460 SAINT-PAUL Téléphone : 0262 33 35 15
---	--

VISITE DU SITE

Une visite du site est fortement recommandée. Les candidats intéressés peuvent s'y rendre librement.

MODIFICATIONS EVENTUELLES DES DOCUMENTS D'APPEL A PROJETS

Des modifications peuvent être apportées par le TCO aux documents de l'appel à projets au plus tard 30 jours avant la date limite de réception des projets. Les modifications sont communiquées aux seuls opérateurs dûment identifiés lors du retrait des documents de l'appel à projets.

Les opérateurs devront alors répondre sur la base du dernier dossier modifié. Dans le cas où un candidat aurait remis un projet avant les modifications, il pourra en remettre une nouvelle sur la base du dernier dossier modifié, avant la date et heure limites de dépôt des projets.

MODIFICATIONS DU PROCESSUS D'APPEL A PROJET PAR L'INTERCOMMUNALITE

Le TCO conserve la possibilité de proroger la date limite de remise de projets. Cette information sera diffusée à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour l'appel à projets et aura laissé ses coordonnées à cet effet.

Elle se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'appel à projets à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les porteurs de projets puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Tout porteur de projet reconnaît et accepte qu'en soumettant une proposition de projet, il aura obtenu toutes les informations suffisantes pour faire sa proposition sans réserve et sans garantie de la part du TCO.

POSSIBILITES D'ORGANISATION D'AUDITIONS

Le TCO se réserve la possibilité d'organiser des auditions de certains porteurs de projets si elle le juge nécessaire.

Le TCO engagera librement des discussions avec les candidats retenus sur la base des critères d'analyse indiqués dans la partie 6. Celles-ci pourront porter sur tous les aspects du projet.

Lors de ces échanges, le TCO ou son représentant, pourra, le cas échéant, se faire assister de la ou des personnes compétentes dans le cadre d'une procédure de marché de services.

Les candidats pourront être invités à remettre des compléments ou des modifications à leurs projets. Les délais et mode de transmission de ces compléments et modifications seront alors indiqués aux candidats.

INDEMNITES

Aucune indemnité et aucun remboursement ne seront alloués aux candidats au titre des dépenses de déplacement, des frais d'étude et d'élaboration des projets, quelle que soit la suite donnée à leur proposition

VOIES ET RECOURS

Tribunal administratif de LA REUNION
27, rue Félix Guyon
CS 61107
97404 Saint-Denis Cedex
Téléphone : 02 62 92 43 60
Télécopie : 02 62 92 43 62
Courriel : greffe.ta-st-denis-de-la-reunion@juradm.fr