



CONSULTATION

POUR LA CESSION DU TERRAIN

DU LYCEE SAINT-FRANÇOIS XAVIER

(SAINT-DENIS – ILE DE LA REUNION)

PROJET LA MONTAGNE

REGLEMENT DE CONSULTATION

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Préambule	3
1.2. Objet de la consultation	3
1.3. Description synthétique du Terrain.....	3
1.4. Programmation	3
2. PRINCIPES GENERAUX	4
2.1. Processus de consultation	4
2.2. Principe de négociation non exclusive	4
2.3. Cadre documentaire – Dossier d’informations	4
2.4. Modification de la Consultation et/ou du Projet	5
2.5. Frais des Candidats.....	5
2.6. Confidentialité	5
2.7. Interlocuteurs dans le cadre de la consultation.....	5
3. CANDIDATURE ET OFFRE	5
3.1. Candidatures	6
3.1.1. Conditions de candidature	6
3.1.2. Contenu documentaire de la candidature – Dossier du Candidat	6
3.1.3. Forme de la candidature	7
3.1.4. Critères d’appréciation des candidatures	7
3.2. Offres.....	7
3.2.1. Conditions d’accès à la data room	7
3.2.2. Périmètre de l’offre	8
3.2.3. Contenu documentaire de l’offre – Dossier du Projet	8
3.2.4. Forme de l’offre.....	8
3.2.5. Modalités de formulation du prix attendues	8
3.2.6. Remise des offres	9
3.2.7. Critères d’appréciation des offres.....	9
4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	10
4.1. Questions et réponses.....	10
4.2. Conditions d’organisation des visites du Terrain	10

1. INTRODUCTION

1.1. Préambule

Les dispositions ci-après constituent un document d'informations réservé aux entreprises consultées (ci-après dénommées « les Candidats » ou « le Candidat »), ayant marqué leur intérêt pour l'acquisition globale d'un terrain, cadastré section DT numéro 156 (ci-après dénommé « le Terrain »), appartenant à la Fondation Apprentis d'Auteuil (ci-après dénommée « le Propriétaire » ou « la Fondation »).

Le présent règlement de consultation (ci-après le « Règlement de Consultation ») regroupe les principales règles régissant la consultation, ainsi que les objectifs poursuivis par la Fondation.

1.2. Objet de la consultation

La Consultation a pour objet de recueillir des propositions de prix net vendeur pour l'acquisition de la totalité du Terrain, assortie des conditions exprimées dans le document « Cahier des Charges de Cession de Terrain »

Le projet porte le nom de « *La Montagne* ».

1.3. Description synthétique du Terrain

Le Terrain constitue l'assiette foncière de l'actuel lycée professionnel Saint-François Xavier sis à Saint-Denis de La Réunion, Chemin du Piton Trésor – PK 7, quartier de La Montagne (Ile de La Réunion).

Le Terrain est cadastré section DT, numéro 156 et représente une superficie d'environ 28.063 m².

Le Dossier d'Informations présente les principales caractéristiques du Terrain et des bâtiments existants.

1.4. Programmation

Le Terrain est situé dans le secteur Uh du PLU de Saint-Denis de La Réunion.

Les Candidats devront impérativement formuler une offre conforme aux règles d'urbanisme actuellement en vigueur.

La Fondation s'est vu délivrer un certificat d'urbanisme en date du 2 octobre 2023 joint au Dossier d'Information.

2. PRINCIPES GENERAUX

2.1. Processus de consultation

L'objectif de la présente consultation est de parvenir à la signature avec le lauréat :

- D'une promesse synallagmatique de vente assortie ou non de conditions suspensives (ci-après la « PSV ») portant sur le Terrain dont les caractéristiques sont décrites dans le Dossier d'Informations

1. Phase 1 : Appel à candidatures : Remise des candidatures attendue pour 29 avril 2024 à 16h (heure locale).

2. Phase 2 : Remise des offres attendue pour le 30 juillet 2024 à 16h (heure locale).

2.2. Principe de négociation non exclusive

Ce Règlement de Consultation ne constitue pas un engagement de la Fondation, il ne saurait conférer aux Candidats, séparément ou collectivement, aucune exclusivité ; la Fondation jouira donc de la faculté de rompre toute discussion, comme de négocier avec toute personne de son choix, à tout moment, que cette personne ait été ou non consultée, et de conclure avec elle un accord définitif de vente du Terrain.

Notamment, la Fondation se réserve la faculté de négocier et de conclure un accord définitif de vente du Terrain sans condition suspensive d'obtention d'autorisations d'urbanisme préalables au projet.

2.3. Cadre documentaire – Dossier d'informations

La Fondation a constitué et réuni de bonne foi un Dossier d'information, regroupant (i) les informations en sa possession relatives au Terrain et aux constructions et installations existantes, afin de permettre aux Candidats de les analyser, de réaliser leurs propres investigations et d'apprécier notamment la situation juridique, économique, fiscale, administrative, technique et environnementale du Terrain.

Les conditions et modalités d'accès à la data room constituant le Dossier d'Informations sont plus amplement décrites à l'article 3.2.1. « Conditions d'accès à la data room » ci-après.

La Fondation ne garantit pas l'exhaustivité, ni le caractère définitif, ni encore l'exactitude desdites informations du Dossier d'Informations.

Tout Candidat ayant remis une offre est considéré avoir disposé des informations suffisantes, et s'en satisfaire, sans réserve ni garantie du Propriétaire, et avoir accepté sans réserve le présent règlement de consultation.

2.4. Modification de la Consultation et/ou du Projet

La Fondation se réserve la faculté de modifier ou remplacer tout ou partie de ce document via l'espace notarial, et plus largement des documents composant le Dossier d'Informations, lesquels ne sauraient en aucun cas revêtir un caractère contractuel.

Jusqu'à la signature de la PSV, la Fondation pourra librement, à tout moment et sans motif, (i) modifier, supprimer, ou remplacer tout ou partie des dispositions et/ou du calendrier du Règlement de Consultation, et (ii) modifier, interrompre, différer ou renoncer, à tout ou partie du Projet *La Montagne*.

Aucun Candidat ne pourra prétendre à aucune indemnité ou dommages et intérêts du fait de l'exercice de ces facultés.

2.5. Frais des Candidats

Les frais supportés directement ou indirectement par les Candidats demeureront à leur charge exclusive, quand bien même la consultation serait interrompue sans arriver à son terme et à l'exclusion de tous dommages et intérêts.

Par ailleurs, la consultation étant purement privée, les Candidats ne pourront s'en prévaloir ni en tirer avantage à l'encontre du Propriétaire, de tout tiers ou de toute autre collectivité locale ou administration.

2.6. Confidentialité

La présente consultation et toutes informations s'y rapportant est soumise à une confidentialité stricte. A cet effet, chaque Candidat admis à déposer une offre signera préalablement, un engagement de confidentialité qui en détermine la portée et les obligations.

2.7. Interlocuteurs dans le cadre de la consultation

- Monsieur Olivier COURTAIGNE, Conseil de la Fondation – Bazin Entreprises – Tel. +33 6.29.68.66.53 – olivier.courtaigne@bazin.fr

- Monsieur Clément BAZIN, Conseil de la Fondation – Bazin Entreprises – Tel. +33 6.72.10.55.33 – clement.bazin@bazin.fr

3. CANDIDATURE ET OFFRE

Les offres peuvent émaner, soit de sociétés de promotion immobilière agissant pour leur seul compte, soit d'investisseurs immobiliers agissant pour leur seul compte, soit

d'un groupement réunissant un ou plusieurs opérateurs/promoteurs et/ou un ou des investisseurs immobiliers, devant être représentés par un mandataire commun durant tout le processus de consultation.

Le terme « Candidat » désigne ainsi l'auteur d'une offre, qu'il intervienne de façon indépendante ou en tant que mandataire d'un groupement. De même, le terme « Bénéficiaire » désigne le lauréat de la consultation après qu'il aura signé la PSV ou directement la Vente.

Les membres d'un groupement ne peuvent être par ailleurs des Candidats autonomes ou bien participer à d'autres groupements, à moins que la Fondation n'y consente formellement.

Une fois les offres déposées, les modifications des groupements devront être soumises à l'approbation préalable de la Fondation qui pourra les refuser.

Chaque Candidat indiquera une personne qui sera l'interlocuteur unique de la Fondation dans le suivi courant de la Consultation (centralisation des demandes d'accès / questions...).

3.1. Candidatures

3.1.1. Conditions de candidature

A compter du lancement de la présente consultation et la parution de l'annonce presse, les Candidats auront accès par mail et sur le site Internet de la Fondation au règlement de consultation, à l'info mémo et au DC1 et seront invités à adresser par mail leur dossier de candidature composé des pièces ci-dessous mentionnées à MM. Olivier COURTAIGNE et Clément BAZIN.

La Fondation sera libre de donner suite aux actes de candidature et d'ouvrir ou non l'accès de la data room aux Candidats selon les critères cités ci-après et appréciés par la Fondation.

3.1.2. Contenu documentaire de la candidature – Dossier du Candidat

Le Dossier du Candidat (ci-après le « DC ») réunira :

- Pièce DC n°1 : Une fiche présentant le Candidat et, le cas échéant, chaque entité membre du groupement le constituant ainsi que leurs références.
- Pièce DC n°2 : Le(s) extrait(s) K-Bis associé(s),
- Pièce DC n°3 : Le cas échéant, le mandat signé par les membres du Groupement, instituant le mandataire du Groupement.

3.1.3. Forme de la candidature

La candidature prendra la forme de documents numérisés qui seront fournis au format PDF, en autant de fichiers que de sections mentionnées au 3.1.2 ci-dessus (DC1, DC2...). Les noms des fichiers comporteront le nom ou le sigle du Candidat, suivi des numéros de section, suivi du titre du document. Pour exemple, le 1er fichier sera ainsi dénommé : « CandidatUntel_DC1_Fiche-de-Présentation.pdf ».

3.1.4. Critères d'appréciation des candidatures

A titre indicatif, il est précisé que, parmi les critères non limitatifs d'analyse des candidatures, seront entre autres appréciés :

- L'identité des Candidats
- Les références en promotion immobilière des Candidats
- La réputation et la taille de l'entreprise : chiffre d'affaires, nombre et typologie d'opérations
- Savoir-faire de l'équipe

La Fondation se réserve la faculté de retenir toute candidature de son choix, discrétionnairement et sans justification et de ne pas donner suite aux candidatures reçues si elle les juge insatisfaisantes.

3.2. Offres

3.2.1. Conditions d'accès à la data room

En cas de validation de la candidature et de signature de l'engagement de confidentialité, les Candidats seront le cas échéant invités par la Fondation et/ou son conseil à adresser par mail une demande d'accès à MM. Olivier COURTAIGNE et Clément BAZIN.

Les codes et procédures d'accès leur seront ensuite envoyés par mail, directement par l'étude notariale.

Pour rappel, chaque Candidat indiquera une personne qui sera l'interlocuteur unique pour la Fondation pour le suivi courant de la Consultation (centralisation des demandes d'accès / questions...).

3.2.2. Périmètre de l'offre

Les offres ne peuvent porter que sur la globalité du Terrain.

3.2.3. Contenu documentaire de l'offre – Dossier du Projet

Le Dossier de Projet (ci-après le « DP ») sera constitué de :

- Pièce DP n°1 : Une note de présentation de l'offre financière, qui précisera notamment les modalités de financement, les partenariats et leurs modalités juridiques. Cette note synthétisera les conditions économiques proposées pour le projet, notamment pour chaque destination la charge foncière par m² de SDP, le coût travaux prévisionnel par SDP, les prix de vente par m² habitable ou utile.
- Pièce DP n°2 : Eléments graphiques, textuels et quantitatifs permettant de situer et de comprendre le projet de construction et la faisabilité fondant l'offre du Candidat, pour le scénario de constructibilité maximum proposé, notamment :
 - Un tableau général des surfaces projetées, par nature, en SDP, selon l'organisation de la programmation proposée
- Pièce DP n°3 : Une note présentant les observations éventuelles sur le projet de PSV ou directement sur le projet d'acte de Vente du Terrain.

3.2.4. Forme de l'offre

L'offre prendra la forme de documents numérisés qui seront fournis au format PDF, en autant de fichiers que de sections mentionnées au 3.2.3 ci-dessus (DP1, DP2...). Les noms des fichiers comporteront le nom ou le sigle du Candidat, suivi des numéros de section, suivi du titre du document. Pour exemple, le 1^{er} fichier sera ainsi dénommé : « CandidatUntel_DP1_Note-de-Présentation.pdf ».

3.2.5. Modalités de formulation du prix attendues

Le prix net vendeur proposé dans son offre financière par le Candidat pour l'acquisition du Terrain sera composé de :

- Un prix principal, stipulé global et forfaitaire hors droits, hors taxes, étant précisé que les taxes d'urbanisme, participations et redevances demeureront à la charge du Bénéficiaire.

Le prix principal sera exprimé en euros et fixé, sur la base du scénario de constructibilité maximum. Le prix principal couvrira l'intégralité des droits fonciers que le Candidat pourra développer au titre de ce scénario, que la vente du Terrain soit ou non conclue sous condition suspensive d'obtention de permis de construire

- Un complément de prix variable, hors droits, hors taxes, sera proposé par le Candidat calculé selon la constructibilité qui lui serait octroyée du fait d'autorisations administratives obtenues ultérieurement et ce, jusqu'à l'achèvement total du Projet.

Ce complément de prix variable sera exprimé en euros par m² SDP supplémentaire.

3.2.6. Remise des offres

Les offres seront transmises sous format numérique par courrier électronique à l'étude notariale dont les coordonnées seront communiquées à la phase offre. **La date limite de remise des offres est le : 30 juillet 2024 à 16h (heure locale).**

3.2.7. Critères d'appréciation des offres

Parmi les critères non limitatifs d'analyse des offres, seront entre autres appréciées :

- Les conditions financières de l'Offre : le prix d'acquisition du Terrain (comprenant un prix principal, que la vente du Terrain soit ou non conclue sous condition suspensive d'obtention de permis de construire, et un complément de prix variable selon la surface de plancher supplémentaire qui seraient le cas échéant octroyée au lauréat du fait d'autorisations administratives complémentaires obtenues ultérieurement, et ce jusqu'à l'achèvement de la totalité du Projet)
- La faisabilité technique et urbanistique du programme de construction projeté
- La maîtrise du planning de l'opération de cession du Terrain
- La solidité de l'opérateur et du montage financier de l'opération

La Fondation se réserve la faculté de retenir toute offre de son choix, discrétionnairement et sans justification et de ne pas donner suite aux offres reçues si elle les juge insatisfaisantes.

(*) A titre facultatif : il est laissé aux Candidats qui le souhaitent la possibilité de formuler une variante à leur offre sans condition suspensive d'obtention de permis de construire définitif.

4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

4.1. Questions et réponses

En phase candidature, les questions éventuelles seront à adresser par mail à :

- Clément Bazin : clement.bazin@bazin.fr
- Olivier Courtaigne : olivier.courtaigne@bazin.fr

En phase offre, les modalités de questions réponses sont organisées directement via l'espace notarial ouvert aux Candidats.

4.2. Conditions d'organisation des visites du Terrain

Les Candidats qui le souhaitent pourront visiter le Terrain sur rendez-vous (demande par mail aux adresses ci-dessus mentionnées).