



**APPEL A CANDIDATURES EN VUE DE LA CESSION AMIABLE  
DE PARCELLES DE TERRAIN A BATIR SITUEE SUR LE TERRITOIRE  
DE LA COMMUNE DE TROIS BASSINS**

**CAHIER DES CHARGES**

## – SOMMAIRE –

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>CONTEXTE .....</b>	<b>3</b>
<b>I – OBJET DE L’APPEL A CANDIDATURES .....</b>	<b>3</b>
<b>II – ATTENTES RELATIVES AU VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER.....</b>	<b>4</b>
<b>III – CARACTERISTIQUES DES BIENS VENDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>IV – PRIX DE VENTE.....</b>	<b>5</b>
<b>V – MODALITES DE SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE ET FRAIS.....</b>	<b>5</b>
<b>VI – MODALITES DE CANDIDATURES.....</b>	<b>5</b>
1) candidats.....	5
2) Visite des lieux.....	5
3) Dossier de consultation.....	5
4) Mesure de publicité.....	6
5) Composition du dossier de candidature.....	6
6) Remise des candidatures.....	6
7) Délai de validité de l'offre.....	7
8) Clauses résolutoires à insérer dans l'acte de cession.....	7
9) Dispositions générales.....	7
10) Renseignements complémentaires.....	7
<b>VII – ANNEXES.....</b>	<b>8</b>

## PREAMBULE

Trois-Bassins se situe à l'ouest de la Réunion et s'étend sur une superficie d'environ 4 300 hectares. Elle est limitrophe des communes de Saint-Paul au nord (séparée par la ravine de Trois-Bassins), de Saint-Leu au sud (séparée par la Petite Ravine) et de Cilaos à l'est.

La commune de Trois-Bassins est un territoire attractif avec un fort potentiel de développement. Elle offre un cadre de vie de qualité et a su préserver son environnement et sa ruralité gage d'authenticité et de bien vivre à la créole.

Le PLU de Trois-Bassins, approuvé en février 2017, affiche la volonté communale de développer son territoire en favorisant notamment les nouvelles constructions pour insuffler une dynamique résidentielle.

## CONTEXTE

Par délibération du 15 septembre 2022 le Conseil Municipal a décidé la mise en vente d'une parcelle de terrain constructible et d'organiser un appel à candidatures pour favoriser **l'implantation d'une activité économique** sur le secteur du centre-ville, pour cela elle envisage de mettre en vente une partie de la parcelle suivante : AH 1401 et AH 1403 située aux abords de la RD6 à proximité de l'intersection avec la RD6/RD3 (en face de la coopérative agricole).

Référence	Secteur	Superficie	Destination
AH 1401 et AH 1403	Centre-ville	290m <sup>2</sup>	Local commercial

Par délibération du 16 novembre 2022 et du 09 mars 2023 le Conseil Municipal a décidé la mise en vente de parcelles de terrains constructibles et d'organiser un appel à candidatures pour favoriser **la construction de logements** sur les parcelles suivantes :

Référence	Secteur	Superficie	Destination
AE 650	Piveteau	463 m <sup>2</sup>	Habitation
AK 836p (lot A)	Montvert	552m <sup>2</sup>	Habitation
AE 637p	Piveteau	734m <sup>2</sup>	Habitation
AK 1475p	Montvert	391m <sup>2</sup>	Habitation

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités de déroulement de cette procédure concernant la cession des biens décrits ci-dessus.

## I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Cet appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente par la Commune de Trois-Bassins de parcelles de terrain à bâtir et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Le présent cahier des charges ne constitue pas une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cet appel à candidatures n'engage pas la commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, sans avoir à s'en justifier particulièrement.

## II – ATTENTES RELATIVES AU VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

La Ville souhaite une architecture et un traitement paysager qui s'intègrent pleinement à l'environnement paysager des secteurs. Les candidats devront intégrer des principes d'aménagements suivants :

- Travailler et moduler la volumétrie en continuité des bâtiments alentours ; cette architecture s'harmonisera avec le caractère résidentiel, aéré et verdoyant du quartier, comme le préconise l'article 11 du PLU en vigueur ;
- Préconiser un bâtiment s'insérant dans le sens de la pente, étant donné le dénivelé important du terrain ;
- Proposer une construction qui épouse la pente du terrain, afin d'éviter au maximum les terrassements ;
- Profiter de la pente du terrain pour organiser les ouvertures vers les vues ;
- Implanter les bâtiments en retrait le long des voies d'accès. Tout retrait sera traité en jardins arborés ;
- Maintenir une végétation dense sur le site afin de ne pas le dénaturer. La mise en place de jardins arborés sera essentielle, entre autres pour apporter ombrage et fraîcheur mais aussi garantir l'intégration paysagère et urbaine du projet dans un paysage déjà très verdoyant ;
- Limiter les rejets d'eau et augmenter au maximum les surfaces perméables par infiltration des eaux de toitures ou ruisselantes.

## III – CARACTERISTIQUES DES BIENS VENDUS

La Commune met en vente les parcelles référencées ci-dessous :

Référence	Superficie arpentée m <sup>2</sup>	Programmation prévue	Zonage	Prix de vente Hors Taxes	Estimation de la parcelle Hors Taxes	Avis du Domaine
AH 1401p et AH 1403p	290	Implantation d'une activité économique	Ua	160,00 €/m <sup>2</sup>	46 400 €	N° 2022-97423-53915
AE 650	463	Construction d'une habitation principale	Uc	142,55 €/m <sup>2</sup>	66 000 €	N° 2022-97423-65716
AK 836p (Lot A)	552	Construction d'une habitation principale	Ub/Nco	85,00 €/m <sup>2</sup>	46 920 €	N° 2023-97423-16716
AE 637p	734	Construction d'une habitation principale	Uc	150,00 €/m <sup>2</sup>	110 100 €	N° 2023-97423-16715
AK 1475p	391	Construction d'une habitation principale	Ub	140,00 €/m <sup>2</sup>	54 740 €	N° 2023-97423-42587

Les biens sont vendus libres de toute occupation.

La réalisation du projet de construction fera l'objet d'un dépôt de permis de construire auprès du Service Urbanisme de la Commune.

## IV – PRIX DE VENTE

Il ne s'agit pas d'une demande de proposition d'offre.

Le prix de vente a été décidé par le Conseil Municipal :

Séance	Affaire
15 septembre 2022	N° 07 : Aliénation en partie des parcelles de terrains cadastrées AH 1401 et AH 1403
16 novembre 2022	N° 05 : Aliénation de la parcelle de terrain cadastrée AE 650
09 mars 2023	N° 07 : Aliénation de diverses parcelles de terrain cadastrées AK 836p (lot A) – AE 637p – AK 1475p

Ces montants excluent les frais notariés, les frais de géomètre et les frais de publicité foncière qui sont à la charge de l'acquéreur.

## V – MODALITES DE SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE ET FRAIS

Le compromis de vente devra être signé au plus tard 2 mois après la notification par la commune aux candidats retenus, de l'acceptation de son projet d'acquisition par lettre recommandée. Lors de cette signature, le candidat devra verser un acompte correspondant à 5% du prix de vente.

L'acte authentique devra être signé au plus tard 3 mois à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

L'acquéreur acquittera au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

## VI – MODALITES DE CANDIDATURES

### 1) Candidats

Toute personne physique majeure ou morale pourra présenter un dossier de candidature en vue d'acquiescer un des cinq (05) terrains décrits ci-dessus.

### 2) Visite des lieux

Les visites sont libres, les parcelles concernées étant visibles depuis le domaine public.

### 3) Dossier de consultation

Chaque candidat devra préalablement à la remise de sa candidature avoir pris connaissance du dossier de consultation.

Ce dossier comprend :

- Le présent cahier des charges comprenant plan de situation ou plan cadastral ;
- Le règlement du PLU applicable ;
- Le règlement du Plan Prévisionnel des Risques (PPR) ;
- Des pièces graphiques ;
- La lettre de candidature.

#### 4) Mesure de publicité

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

- Sur le site internet de la Ville de Trois-Bassins et les réseaux sociaux ([www.trois-bassins.re](http://www.trois-bassins.re)).

#### 5) Composition du dossier de candidature

Le dossier de candidature comprendra :

- La lettre de candidature annexée au cahier des charges dûment remplie, datée et signée ;
- Une attestation sur l'honneur relatif à l'absence de propriété immobilière du soumissionnaire, le cas échéant (sauf pour la parcelle AH 1401 et AH 1403) ;
- Une attestation sur l'honneur confirmant que le projet projeté sur la parcelle souhaitée sera sa résidence principale (sauf pour la parcelle AH 1401 et AH 1403) ;
- Copie d'une pièce d'identité ;
- S'il s'agit d'une personne morale, les statuts juridiques et le document attestant de la capacité du signataire ;
- Tout document que le candidat jugera utile à l'appréciation de sa candidature. Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple, un avis favorable de son établissement bancaire ;
- Un descriptif sommaire du projet projeté : note de présentation, plan de masse.

**Important : Les candidatures ne comprenant pas toutes les pièces citées ci-dessus seront jugées comme incomplètes et seront rejetées.**

#### 6) Remise des candidatures

Les candidats transmettent leur candidature sous pli cacheté contenant les pièces demandées.

L'enveloppe cachetée portera la mention et l'adresse suivante :

**« APPEL A CANDIDATURES EN VUE DE LA CESSION AMIABLE DE PARCELLES DE TERRAIN A BATIR SITUEE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE TROIS BASSINS**

**– NE PAS OUVRIR »**

**Mairie de Trois-Bassins – Service Urbanisme – 2 rue du Général de Gaulle –  
97426 TROIS BASSINS**

Cette enveloppe pourra être remise contre récépissé à la mairie de Trois-Bassins – Service Urbanisme – aux heures d'ouverture des bureaux (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h15 et de 13h00 à 16h00 – le vendredi de 8h00 à 12h15 et de 13h00 à 15h15).

Ou envoyée par pli recommandé avec accusé de réception à l'adresse ci-dessus avant le **mercredi 17 mai 2023 à 12h00** (heure locale Réunion).

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

Dans tous les cas c'est la date de réception de la candidature qui être prise en compte et non la date d'envoi.

L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu.

## **7) Délai de validité de l'offre**

L'offre d'acquiescer est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son approbation par le Conseil Municipal sauf réception par le candidat d'une lettre de la Ville de Trois-Bassins l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 6 (six) mois suivant la date limite du dépôt de candidature et faute pour la Ville de s'être prononcée sur cette offre, le candidat sera délié de tout engagement envers la Commune.

## **8) Clauses résolutoires à insérer dans l'acte de cession**

Il sera inséré les clauses suivantes dans les actes de cession de tous les terrains :

- Engagement de signer l'acte d'acquisition dans un délai maximum de six (6) mois après réception du courrier d'attribution. En cas contraire, le compromis de vente sera réputé non respecté et le terrain pourra être attribué au candidat suivant, inscrit sur la liste d'attente ;
- S'il y a revente du terrain avant toute construction, le terrain sera rétrocédé à la Commune au prix de vente initial (dans ce cas les frais de notaire seront à la charge du vendeur).

## **9) Dispositions générales**

Les candidats pourront à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif ou juridique, qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature pour l'acquisition du terrain dont il s'agit.

Les candidats s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la Commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Les candidats reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations nécessaires suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie.

## **10) Renseignements complémentaires**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires à la préparation de leur candidature, les soumissionnaires devront faire parvenir au plus tard dix jours avant la date limite de remise des candidatures, une demande par courriel à :

[directiongenerale@ville-troisbassins.re](mailto:directiongenerale@ville-troisbassins.re)

Téléphone : 0262 24 28 26

Il ne sera répondu à aucune question orale.

Une réponse sera alors adressée, par écrit, six jours au plus tard avant la date limite de remise des offres à tous les candidats ayant retiré le dossier.

## VII – ANNEXES

<b>Annexes</b>
Plan de situation/cadastre/PPR et PLU
Règlement
Lettre de candidature
Pièces graphiques