

Plan d'aménagement du site Pleyel

Les sociétés immobilières sont invitées à soumettre des propositions pour régénérer le quartier de Pleyel. Tous les plans doivent respecter le site existant indiqué ci-dessous et répondre aux exigences de la demande de marché contenues dans la page suivante.



Appel d'offre de marché (Demande de propositions)

Par la présente, la ville de Saint-Denis demande des propositions pour la régénération du quartier de Pleyel, conformément aux critères suivants.



Objectifs principaux

La ville de Saint-Denis recherche une société immobilière qui peut :

- Créer des logements pour répondre aux besoins des populations à revenus mixtes (résidents à revenus faibles, moyens et élevés).
- Inclure des logements abordables à un taux minimum de 35 %.
- Attirer des commerces de détails et des commerçants qui répondent aux besoins de la communauté locale.
- Fournir des espaces d'art et d'artisanat pour que les entreprises locales puissent se développer et croître.
- Créer des résultats avec des impacts positifs pour la population, notamment un bassin de nouveaux emplois.
- Ajouter de nouveaux espaces ouverts qui favorisent la biodiversité et augmentent le bien-être des communautés locales.
- Développer un projet diversifié et inclusif qui équilibre les besoins des différentes communautés du quartier.
- Fournir une bonne combinaison de diverses typologies de logements avec une gamme de niveaux d'accessibilité variée.
- Utiliser au mieux les transports publics et le réseau routier et envisager des options plus durables.
- Positionner les considérations environnementales au cœur du projet.
- Remettre à neuf les anciens Grands Magasins avec un mélange d'utilisations commerciales ainsi qu'une installation pour l'usage de la collectivité.
- Fournir un nouvel aménagement à destination des communautés locales. Choisissez soit un centre d'hébergement pour sans-abris avec un centre de désintoxication, soit un centre pour la jeunesse avec un centre de formation pour l'emploi à destination des jeunes.

Prix minimum du terrain

- La ville de Saint-Denis vendra le terrain à un prix minimum de 29 millions d'euros à la société immobilière gagnante.
- La société immobilière devra également faire un investissement supplémentaire de 10 millions d'euros pour remettre en état l'ancien bâtiment des Grands Magasins.
- La notation/certification en développement durable des aménagements doit être *BREEAM Très bien*, mais la Ville examinera très favorablement les plans qui seront améliorés à *BREEAM Excellent* (investissement supplémentaire de 2 millions d'euros par site).

La Ville de Saint-Denis choisira une société immobilière en fonction de l'offre la plus élevée et du meilleur projet.

Exigences de la société immobilière

La société immobilière doit:

- Construire de nouvelles capacités en matière de logements, de bureaux, de commerces, de loisirs et de business.
- Remettre à neuf l'ensemble des Grands Magasins pour offrir une variété de services commerciaux pour la collectivité.
- Développer de nouvelles installations et de nouveaux loisirs pour la collectivité.
- Décider de l'usage pour le terrain situé directement à côté de l'église.

Chaque société immobilière sera invitée à présenter ses plans pour Pleyel au Conseil de Saint-Denis.

Critères et processus de sélection des sociétés immobilières

La Ville de Saint-Denis choisira une société immobilière dont le plan répond le mieux à ses exigences.

Chaque société immobilière devra fournir :

1. une vision claire pour le quartier Pleyel,
2. une présentation démontrant comment leur proposition répond aux objectifs de la Ville de Saint-Denis,
3. une capture d'écran de leur application financière détaillant les éléments financiers du projet.

La présentation à la Ville de Saint-Denis doit inclure :

Le budget financier

- L'offre de terrain proposée par la société immobilière, et une ventilation de tout investissement supplémentaire.
- Les chiffres clés, dont au moins 35 % de logements abordables et 15 % de profit ou retour sur investissement (TRI) pour les investisseurs privés.

La Demande du marché

- La façon dont le plan répond à l'appel d'offres pour chaque type d'usage.
- La combinaison choisie entre logements pour les résidents à faibles, intermédiaires et hauts revenus.
- Les options de rénovation/travaux prévues pour le bâtiment de quatre étages des Grands Magasins.
- L'aménagement choisi pour les communautés et les raisons de sa localisation dans le quartier.
- L'offre proposée pour les espaces de commerce et de vente.

Avantages pour les communautés locales

- La manière dont le plan d'aménagement répond aux points de vue des groupes de voisinage qui ont contacté la ville.
- La manière dont l'offre de logements, de commerces et d'espaces commerciaux s'équilibre par rapport aux considérations environnementales.
- Comment les résidents et travailleurs utiliseront le site en bonne harmonie.
- Comment le plan d'aménagement répond aux besoins des résidents et des travailleurs, y compris en matière de nouveaux emplois créés.
- Comment le plan d'aménagement s'intègre dans le quartier existant de Pleyel et le met en valeur.
- Comment le plan d'aménagement contribue à la création d'une zone plus durable.

Planning et design

- L'emplacement et la description de tous les nouveaux bâtiments et installations.
- L'aspect et la convivialité de l'aménagement prévus, y compris les nouveaux espaces verts.
- L'empreinte ou le pourcentage d'unités pour chaque type d'utilisation.
- La durabilité des bâtiments neufs et rénovés.

Développement durable

- Le classement d'éco-durabilité de chaque site. Toutes les propositions doivent avoir au moins une certification BREEAM - Très bien, mais la ville examinera très favorablement les plans qui ont été mis à niveau vers BREEAM Excellent.
- La manière dont les espaces verts favoriseront la biodiversité et amélioreront le bien-être des résidents et des travailleurs.
- La manière dont le plan prend en compte les piétons et les cyclistes, afin de contribuer à réduire les embouteillages et la pollution.
- Les usages commerciaux des sites qui favoriseront le développement durable.

Le Conseil de Saint-Denis choisira une société immobilière qui :

- **remplira le plus grand nombre d'objectifs fixés par la ville tout en offrant un prix compétitif pour le terrain,**
- **considèrera au mieux leur plan d'aménagement les demandes des résidents, des travailleurs et des principales parties prenantes,**
- **présentera un plan d'aménagement du quartier Pleyel fortement axé sur la durabilité et le bien-être des communautés locales.**

Checklist

Utilisez ces compétences pour devenir une société immobilière gagnante.

Travail d'équipe

--	--

Gestion du temps

--	--

Initiative

--	--

Résolution de problèmes

--	--

Créativité

--	--

Prise de décision

--	--

Détermination

--	--

Communication

--	--

Notes

