

APPEL A PROJETS- CONSULTATION D'OPERATEURS EN VUE DE LA CESSIION DU TERRAIN SITE COROT – FOYER DE L'AGE D'OR

Appel à candidature restreinte - Phase Offre

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

1. Objet de la consultation

La présente consultation vise à la sélection d'un opérateur qui procédera à l'acquisition du site concerné et aura la charge de réaliser un projet de logements comprenant une crèche.

La Commune de Chennevières-sur-Marne est propriétaire du terrain sur lequel sont implantés l'ancienne école Corot et le foyer de l'âge d'or (ci-après « parcelle Corot »). Ce terrain au nord de la Commune, s'inscrit dans un tissu urbain diversifié composé de pavillons et de petits collectifs.

La présente consultation vise à sélectionner un opérateur qui procédera à l'acquisition du site concerné et aura la charge de réaliser un projet de logements libres collectifs et individuels et d'une crèche privée, après démolition des bâtiments existants.

2. Rappel de la procédure de la consultation

La Commune de Chennevières-sur-Marne a organisé la présente consultation avec l'aide de son assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO City).

La présente consultation se déroule en une seule phase, mais à deux tours qui comprend la sélection des candidatures et des offres.

Le candidat sera désigné sur la base d'un dossier comprenant les éléments généraux ci-après définis:

Lettre de candidature et d'engagement de l'opérateur

Le candidat devra fournir une lettre d'engagement à respecter les conditions du présent cahier des charges.

Identité du candidat et éléments de capacité financière et économique

Eléments de capacité technique

i. Une description générale de la méthodologie suivie qui devra a minima traiter les éléments suivants :

Une présentation des enjeux du projet, des contraintes du site et du programme incluant les intentions générales du projet, la surface de plancher prévue, le nombre de logements et leur typologie, le nombre de places de stationnement et l'organisation des parkings, les modalités de gestion des équipements communs, la crèche ;

Une présentation de la relation que le candidat entend développer avec la collectivité, afin d'assurer la réussite du projet

ii. Une présentation du planning opérationnel et des délais de réalisation. Le candidat précisera le montage de l'opération en urbanisme et en environnement (choix du procédé en urbanisme, autorisations environnementales nécessaires) et des aspects juridiques. Il proposera un calendrier de l'opération précisant les dates prévisionnelles suivantes : signature de la promesse, dépôt du ou des autorisations d'urbanisme et des éventuelles autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, signature de l'acte authentique, livraison du projet.

iii. Un volet urbain et environnemental présentant la prise en compte des enjeux d'insertion paysagère, ainsi que les objectifs de développement durable du projet, lequel devra inclure :

Une notice détaillant les orientations urbaines, notamment l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions, le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements, les matériaux et les couleurs des constructions envisagés, le mode de chauffage et d'ECS retenus, le traitement des espaces libres, notamment les aménagements paysagers, l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. Le tout sur la base du plan d'intention proposé.

Des documents graphiques, notamment,

A l'échelle 1/1000^e

1 - Plan programme

2 - Plan de sous-sol

3 - Plan de RdC

4 - Plan d'un étage courant

5 - Plan de masse

A l'échelle 1/2000^{ème}

Le plan de masse inséré dans le territoire.

iv. Un volet financier comprenant les éléments suivants :

Le prix d'acquisition net vendeur proposé, accompagné d'un bilan promoteur succinct et de la grille tarifaire de commercialisation des logements.

Un projet de garantie financière d'achèvement de l'opération ou d'un cautionnement garantissant l'achèvement de l'opération ;

De manière générale, toutes informations qui permettraient d'apprécier les garanties financières de l'opération et la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir si nécessaire les prêts envisagés.

v. Une proposition de concertation sur toute la durée de l'opération, que l'opérateur souhaite mettre en place avec les habitants du secteur et des secteurs voisins (réunion, affichage, local sur site, ...).

Date d'envoi du cahier des charges et règlement de la consultation : 1^{er} juin 2022

Date limite de réception des offres : 16 septembre 2022

Dans le cadre de cette consultation, 5 opérateurs ont été sélectionnés.

Les candidatures ont été ouvertes dans les locaux de la mairie de Chennevières-sur-Marne le 19 septembre 2022

Les trois opérateurs qui ont remis un dossier complet et répondant aux prescriptions du cahier des charges sont les suivants :

LA COMPAGNIE DE SUFFREN
PITCH IMMO
BT IMMO

3. Analyse des offres

Dans le cadre des auditions des trois candidats (le 20 octobre 2022), il leur a été demandé de préciser certains éléments de leur offre, notamment le taux de la taxe d'aménagement prise en compte. L'analyse ci-dessous prend donc en compte uniquement les offres modifiées remises après lesdites auditions.

3.1 Critères d'analyse des offres

Le classement des candidats est effectué en fonction des critères et pondérations suivantes :

<u>Critères</u>	<u>Nombre de points</u>
Qualité urbaine, paysagère et environnementale du projet et son insertion dans le site (critère pondéré à 60 points) subdivisé ainsi : <ul style="list-style-type: none"> - Qualité du projet et son insertion dans le site : 25 points - Qualité environnementale : 15 points - Qualité paysagère du projet : 15 points - Concertation : 5 points 	60 points
Prix proposé	40 points

3.2 Analyse de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du projet et son insertion dans le site

Conformément au Règlement de Consultation, il ressort de cette analyse les notes techniques suivantes :

Qualité du projet et son insertion dans le site / 25 points

Candidats	Commentaires	Note sur 25
LA COMPAGNIE DE SUFFREN	Plan de masse organisé avec un espace intérieur bien organisé, dans le respect de la charte de la Ville, bâtiments très en retrait du domaine public et du chemin du Splendid panorama Plans intérieurs avec double orientation dès le 3 pièces Grille cloisonnant l'espace vert libre Façades sur domaine public en pierre semi-porteuse Façades en enduit sur la majorité des bâtiments Présence de terrasses enclavées (plan intérieurs fournis)	22
PITCH IMMO	Matérialité qualitative sur l'ensemble des bâtiments (Carrière de Noyant) Mail piéton en pavé grès des Indes Plan de masse offrant un espace vert intérieur avec des vis à vis et des appartements avec pour l'essentiel des doubles orientations et des espaces extérieurs Création d'un mail vers la rue de Bry Bonne exploitation des espaces libres communs Exploitation d'un jardin intergénérationnel Implantation du retour d'un bâtiment à revoir Grands espaces extérieurs par logement, balcons, coursives, terrasses Traitement des espaces extérieurs clôtures	25

	Bonne insertion de la crèche dans le projet	
BT-IMMO	Plan de masse classique dans son organisation Mail décalé par rapport à la rue Jules Viéjo Implantation à revoir des maisons individuelles, trop nombreuses Pas d'espaces extérieurs communs Accès crèche et accès parking rue de Bry Aucun lien crèche/maison de retraite	10

Qualité environnementale/ 15 points

Candidats	Commentaires	Note sur 15
LA COMPAGNIE DE SUFFREN	Prise en compte de l'aspect environnemental avec label NF Habitat HQE Exceptionnel Label Biodiversity. Travail avec des écologues sur le site RE2020 seuil 2025	15
PITCH IMMO	Prise en compte de l'aspect environnemental géré par un BE Cycle UP. Matériaux biosourcés, valorisation des déchets, travail qualité environnementale des logements (confort d'été, orientation, ventilation, Pas de travail sur la biodiversité RE 2020 seuil 2023 + Labels NF Habitat HQE, Label BBCA	10
BT-IMMO	Prise en compte de l'aspect environnemental géré par un BEE-ENERGIE. RE 2020 seuil 2025 + Labels NF Habitat HQE, ENERGIE SAVER	10

Qualité paysagère du projet/ 15 points

Candidats	Commentaires	Note sur 15
LA COMPAGNIE DE SUFFREN	Parking extérieur imperméable, travail des espaces extérieurs en lien avec le parc, potager partagé	12
PITCH IMMO	Jardin partagé, espaces extérieurs communs et privés, parkings extérieurs perméables, toitures végétalisées, ouvrages de rétention	15
BT-IMMO	44% de pleine terre au lieu de 30%, jardins privatifs, gabions, arbres à essences locales	8

Concertation / 5 points

Candidats	Commentaires	Note sur 5
LA COMPAGNIE DE SUFFREN	Pas de société dédiée à la concertation, mais réalisée en interne	3
PITCH IMMO	« Hommex et lieux », société spécialisée dans la concertation Mise en place d'une concertation avec la Ville de Chennevières	5
BT-IMMO	Pas de société dédiée à la concertation, pas d'information concertation	0

3.3 Analyse du prix d'achat

Candidats	Commentaires	Note sur 40
LA COMPAGNIE DE SUFFREN	4 700 000 €	40
PITCH IMMO	3 828 000 €	32.5
BT-IMMO	3 850 000 €	32.7

Conclusion

Candidats	Qualité du projet / 60	Prix / 40	Total / 100	Classement
1- COMPAGNIE DE SUFFREN	52	40	92	1
2- PITCH IMMO	55	32.5	87.5	2
2- BT IMMO	28	32.7	60,7	3