



ZAC DU TREMILLÉ : PROCÉDURE DE PUBLICITÉ ET MISE EN CONCURRENCE POUR LE CHOIX D'UN AMÉNAGEUR

RAPPORT D'ANALYSE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

I. RAPPEL DES DONNEES DE LA CONSULTATION

- La présente consultation concerne :

La présente consultation organisée par la Commune de Breteil a pour objet le choix d'un concessionnaire, en vue de l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC du Trémillé.

- Cadre juridique de la procédure :

Procédure organisée selon les dispositions des articles R 300-4 à R.300-9 du Code de l'urbanisme – dispositions applicables aux concessions d'aménagement transférant un risque économique, auxquelles s'appliquent également les dispositions de la troisième partie du Code de la commande publique.

Une phase de discussion comportant des auditions et/ou de négociations sera organisée.

- Conditions de participation des concurrents :

En cas de groupement d'opérateurs économiques, la forme souhaitée par le pouvoir adjudicateur est un groupement conjoint avec mandataire solidaire. Si le groupement attributaire est d'une forme différente, il pourra se voir contraint d'assurer sa transformation pour se conformer au souhait du pouvoir adjudicateur afin d'assurer la sécurité juridique du pouvoir adjudicateur en cas de défaillance de l'un des co-traitants. Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en agissant en qualité de membres de plusieurs groupements.

- Publicité :

Estimation du besoin égale ou supérieure à 5 538 000 HT (seuil européen), s'agissant d'un bilan prévisionnel de la ZAC estimé à plus de 7 188 000 € HT en recettes et en dépenses.

Profil d'acheteur MEGALIS, JOUE, BOAMP, MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS.

Envoi à la publication le 20 mars 2025.

Date limite de réception des offres : 12 mai 2025 à 12h00.

- Présentation et contenu des dossiers (rappel des règles énoncées au RC, articles 4.2 et 4.3) :

Documents à produire :

CANDIDATURES :

a) Au stade des candidatures, il est attendu que les candidats démontrent leur aptitude à exercer l'activité professionnelle, leur capacité économique et financière ou leurs capacités techniques et professionnelles nécessaires à l'exécution du contrat de concession.

b) Pour ce faire, les candidats doivent fournir l'ensemble des pièces suivantes, étant précisé qu'en cas de groupement, chaque membre du groupement doit remettre l'ensemble des éléments et informations ci-après énumérés à l'exception de la lettre de candidature. Si le candidat souhaite présenter des sous-traitants, le dossier de candidature des sous-traitants doit contenir :

- L'ensemble des pièces ci-après énumérées à l'exception de la lettre de candidature ;
- Une attestation du représentant légal du sous-traitant spécifiant que ses moyens seront mis à disposition du soumissionnaire pour l'exécution du contrat.

La liste des pièces à fournir par les candidats est la suivante :

1 - Au titre de l'habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession, l'aptitude du candidat à exercer l'activité professionnelle sera appréciée sur la base des documents suivants :

- Une lettre de candidature datée et signée par une personne habilitée et comportant les renseignements suivants :
 - Identification du candidat ;
 - Objet de la consultation et de la candidature ;
 - Présentation du candidat indiquant si le candidat se présente seul ou en groupement (dans ce dernier cas : identification des membres du groupement et répartition des prestations, désignation du mandataire). En cas de groupement, cette lettre devra revêtir soit la signature de l'ensemble des membres du groupement, soit celle du seul mandataire si celui-ci y a été habilité par les autres membres du groupement.
- Une note de présentation de la société ou, en cas de groupement, de chacun des membres du groupement, comportant les statuts du candidat, l'évolution du chiffre d'affaires sur les trois dernières années, le capital social de la société, la composition du capital, et tout élément d'information sur les éventuelles certification ou démarche qualité ;
- Un document attestant du pouvoir de la personne habilitée pour engager le candidat. En cas de groupement, le mandataire doit justifier des habilitations nécessaires pour représenter les autres membres du groupement.
- Une déclaration sur l'honneur du candidat individuel, ou de chaque membre du groupement ou de chaque sous-traitant :
 - de ne faire l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession prévue aux articles L. 3123-1 à L. 3123-14 du Code de la commande publique ;
 - que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et à ses aptitudes, exigés en application des articles L. 3123-18, L. 3123- 19 et L. 3123-21 et dans les conditions fixées aux articles R.3123-1 à R.3123-8 du Code de la commande publique, sont exacts.
- A l'appui de cette déclaration sur l'honneur, le candidat (ou, en cas de groupement, chacun des membres du groupement candidat) doit produire l'ensemble des documents justifiant qu'il ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession prévue aux articles L. 3123-1 à L. 3123-14 du Code de la commande publique. Pour justifier qu'il a satisfait aux obligations prévues à l'article L. 3123-2 du Code de la commande publique, le candidat produit un certificat délivré par les administrations et organismes compétents dans les conditions fixées par l'annexe 4 au Code de la commande publique.
- Un extrait K bis ou équivalent de moins de 3 mois (sauf raison justifiée).

- Le formulaire Cerfa DC 1 mis à jour au 1er avril 2019, disponible gratuitement sur le site Internet <https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>, peut être utilisé. Dans ce cas de figure, le candidat prendra le soin de remplacer à la rubrique F1 la référence aux articles propres aux marchés publics par les articles propres aux concessions et de ne pas viser les marchés publics de défense et de sécurité. Les candidats peuvent également utiliser le formulaire DUME (Document Unique de Marché Européen) téléchargeable sur le site suivant <https://dume.chorus.pro.gouv.fr/#/accueil/operateur-economique/creer>.

2. Au titre de la capacité économique et financière, les pièces suivantes sont à produire :

- Déclaration sur l'honneur concernant le chiffre d'affaires global et la part concernant les prestations similaires, objet de la présente consultation, réalisée au cours des trois derniers exercices ;
- Les bilans et comptes de résultat des trois derniers exercices et, en cas de groupement, les mêmes documents pour les sociétés membres du groupement ;
- La note de présentation de la société demandée plus haut au §1 du présent article
- Une attestation d'assurance responsabilité civile en cours de validité et correspondant à l'activité objet de la concession ;
- Tout élément de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financières, ainsi que les capacités d'emprunt et d'autofinancement du candidat.
- Le formulaire Cerfa DC2 mis à jour à la date du 1^{er} avril 2019, disponible gratuitement sur le site Internet <https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>, peut être utilisé. Il est rappelé que si, pour une raison justifiée, telle qu'une création récente ou en cours, l'opérateur n'est pas en mesure de fournir les documents et informations demandées, il peut prouver sa capacité économique et financière par tout autre document pertinent, après avoir clairement exposé sa situation. Les candidats peuvent également utiliser le formulaire DUME (Document Unique de Marché Européen) téléchargeable sur le site suivant <https://dume.chorus.pro.gouv.fr/#/accueil/operateur-economique/creer>

3. Au titre de la capacité technique et professionnelle, les documents suivants sont à produire :

- Présentation d'un dossier détaillé de références (10 maximum) pour des opérations similaires ;
- Indication des moyens en personnels et matériels du candidat pour la réalisation d'opérations d'aménagement de même nature
- La note de présentation de la société demandée ci-avant au §1 du présent article.

c) Demande de compléments

Avant de procéder à l'examen des candidatures, l'autorité concédante qui constate que des pièces dont la production était réclamée sont absentes ou incomplètes peut, en application des dispositions de l'article R. 3123-20 du Code de la commande publique, demander à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai approprié et identique pour tous.

OFFRES :

Les documents devront être rédigés en langue française, les données financières exprimées en euros, et comporter les documents listés ci- après.

Chaque candidat produira :

- Une note ou un mémoire de présentation de l'organisation du candidat, de l'organisation des relations avec la commune concédante, des moyens dédiés à l'opération, démontrant l'aptitude du candidat à mener à bien l'opération dans ses différentes facettes et enjeux (aptitude à coordonner les différents intervenants, à gérer les questions foncières, les questions ou problématiques juridiques, administratives, commerciales, le développement durable, l'archéologie préventive, la conclusion et le suivi des marchés, la conduite des travaux, la gestion financière et comptable, contrôle du concédant, etc.) et à assumer le risque financier.
- Une note ou un mémoire d'appréhension du dossier, abordant la méthodologie, la stratégie, et les engagements contractuels proposés par le candidat pour la conduite de l'opération notamment sur les points suivants : études, programme, approche de la maîtrise foncière, qualité des aménagements, de la performance énergétique et de la transition écologique, calendrier et phasage proposés, engagements contractuels et propositions éventuelles d'amendement au projet de concession.
- Une note ou un mémoire abordant les aspects économiques et financiers suivants de l'opération :
 - ✓ Présentation d'un compte d'exploitation prévisionnel estimatif détaillé faisant apparaître les charges et les recettes pouvant intégrer des variantes (notamment selon le prix de cession envisagé). Toutes explications utiles à la compréhension pourront être jointes à cette présentation financière (coût d'acquisition moyen du foncier au m2, ratios habituellement pratiqués pour le coût des travaux, programme de logements et prix retenus pour l'estimation des recettes, etc.)
 - ✓ Une approche des prix d'acquisition des terrains, des prix de cession des terrains aménagés et de leur évolution dans le temps, avec toutes explications utiles tirées de l'analyse du marché immobilier
 - ✓ La rémunération de l'aménageur.
- Le cas échéant, et dans le respect des caractéristiques essentielles de l'opération et du projet de contrat proposé, toute proposition ou observation utile relative au programme de l'opération, à sa durée, à ses éléments financiers, à ses conditions de mise en œuvre, aux clauses de la concession, etc.

Critères de sélection des candidatures et des offres :

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes fondamentaux de la commande publique.

Sélection des candidatures :

La sélection des candidatures sera effectuée dans les conditions prévues aux articles L.3123-1 et suivants et R.3123-1 et suivants du code de la commande publique.

Jugement des offres :

Le jugement des offres sera effectué dans les conditions prévues aux articles L.3124-1 et R.3124-1 et suivants du Code de la commande publique.

Les offres des candidats seront appréciées en fonction des critères suivants :

1. Valeur technique de la proposition (70%), dont :

- Pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie, de la stratégie et des engagements contractuels proposées pour conduire l'opération (40%)
- Organisation proposée, moyens dédiés à l'opération, interface avec l'autorité concédante (30%)

2. Pertinence, cohérence et qualité de la proposition économique et financière (30%).

Après examen des offres, et avis de la commission prévue à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme, trois candidats au maximum seront retenus pour la phase de discussion dont les modalités sont décrites à l'article 4.5.2 du règlement de la consultation.

II. ANALYSE

5 dossiers ont été reçus avant les date et heure limites de réception des offres, par des groupements dont les mandataires sont indiqués ci- après par ordre chronologique d'arrivée :

- Société Viabilis
- Société Nexity
- Société OCDL Giboire
- Société Besnier Aménagement
- SEM Terre et Toit

II.1. Analyse des candidatures

Candidat	Forme et composition de l'équipe	Pièces remises	Analyse	Pour régularisation éventuelle
VIABILIS	candidat seul	DC1, DC2 Déclaration de CA, Bilan Attestations assurance Déclaration sur l'honneur Pouvoir Attestations fiscale et sociale KBis Fiche de présentation avec capital social, CA, statuts, actionnaires Déclaration de CA : 13 M€ (2024), 13 M€ (2023), 11 M€ (2022), résultats nets 390 k€, 783 k€, 2 M€ Lettre de banque Moyens humains : plus de 50 collaborateurs dont 11 dans le pôle aménagement → équipe associée à la MO de l'opération : 1 directeur, 1 responsable montage, 1 directeur technique, équipe commerciale, juridique, administrative (CV présents) Références : au moins 3 ZAC sous concession dont 2 avec programme similaire (extension+renouvellement urbain) et 1 multi-sites, plusieurs PA d'ampleur similaire - projets de qualité Ambitions environnementales fortes affichées notamment label habitat et qualité de vie + chantier propre	Dossier complet Capacités technique, économique et professionnelles démontrées <i>Attestation d'assurance « Promoteur ».</i> <i>Régulariser à l'attribution éventuelle pour l'activité d'aménageur</i>	Néant
FONCIER CONSEIL (GROUPE NEXITY)	candidat seul	DC1 , DC2 Déclaration de CA, Bilan Attestations assurance Déclaration sur l'honneur	Dossier complet Capacités technique, économique et	Néant

		<p>Pouvoir</p> <p>Attestations fiscale et sociale</p> <p>KBis</p> <p>Note de présentation avec capital social, CA, statuts, actionnaires Déclaration de CA : 89 M€ (2023), 143 M€ (2022), 128 M€ (2021), résultats nets 644 k€, 13 M€, 12 M€</p> <p>Lettre banque</p> <p>Moyens humains : 125 collaborateurs dont 5 sur l'agence de Rennes dans le pôle réalisation (1 directeur, 1 responsable développement, 1 responsable technique, 1 responsable commercialisation, 1 assistante projet)(CV présents)</p> <p>Références : nombreuses ZAC dont des écoquartiers et 1 multi-sites, grande variété de projets</p> <ul style="list-style-type: none"> - projets de qualité - plutôt de l'extension urbaine + 1 friche - renouvellement urbain ? <p>Ambitions environnementales fortes affichées notamment label habitat et qualité de vie + ISO 14001</p>	<p>professionnelles démontrées</p> <p>Remarque : attestation fiscale : paiement sur l'impôt des sociétés non cochée</p> <p>Responsable de projet moins chevronnée ?</p> <p><i>Attestation d'assurance « Promoteur ».</i></p> <p><i>Régulariser à l'attribution éventuelle pour l'activité d'aménageur</i></p>	
OCDL GIBOIRE	candidat seul	<p>DC1, DC2</p> <p>Déclaration de CA, Bilan</p> <p>Attestations assurance</p> <p>Déclaration sur l'honneur</p> <p>Pouvoir</p> <p>Attestations fiscale et sociale</p> <p>KBis</p> <p>Statuts</p> <p>Note de présentation avec capital social, CA, statuts, actionnaires (100 % familial) Déclaration de CA société OCDL : 177 M€ (2023), 136 M€ (2022), 126 M€ (2021), résultats nets 19 k€, 20 M€, 25 M€</p> <p>Lettre de banque</p> <p>Moyens humains : 280 collaborateurs dont 1 équipe dédiée de 9 personnes (1 directeur, 1 responsable juridique, 1 directeur opérationnel, 1 responsable de programme, 1 responsable technique, 1 responsable développement foncier,</p>	<p>Dossier complet</p> <p>Capacités technique, économique et professionnelles démontrées</p> <p><i>Attestation d'assurance « Promoteur ».</i></p> <p><i>Régulariser à l'attribution éventuelle pour l'activité d'aménageur</i></p>	Néant

		<p>1 responsable ventes, 1 assistante administrative et 1 assistante communication)(CV présents) Références : nombreuses ZAC dont des multi-sites - projets de qualité - plutôt de l'extension urbaine + 1 renouvellement de centre-bourg mais pas en ZAC Ambitions environnementales fortes affichées</p>		
BERNIER aménagement	candidat seul	<p>DC1, DC2 Déclaration de CA, Bilan Attestations assurance Déclaration sur l'honneur Pouvoir Attestations fiscale et sociale KBis Statuts Note de présentation avec capital social, CA, statuts, actionnaires (100 % familial) Déclaration de CA société OCDL : 5,7 M€ (2024), 7 M€ (2023), 15 M€ (2022), résultats nets 382 k€, 466 k€, 4 M€ Cotation Banque de France (F1 en 2023, G3 en 2024) Moyens humains : 9 collaborateurs dont 1 président, 1 directeur et responsable de développement, 1 responsable développement foncier, 1 chargé d'opération/ travaux, 1 chargé de comptabilité, 1 chargé administratif, 1 chargé de commercialisation)(CV synthétiques présents) Références : 6 ZAC en cours (dont des multi-sites) + un gros PA - projets de qualité mais présentant des formes urbaines un peu plus proches des formes classiques - plutôt de l'extension urbaine Ambitions environnementales évoquées mais à questionner si audition</p>	<p>Dossier complet</p> <p>Remarque : attestation fiscale : paiement sur l'impôt des sociétés non évoquée</p> <p>Pas de profil urbanisme, ni juridique, ni montage opérationnel véritablement Mais propose d'associer ces profils dans l'équipe de MOE</p> <p>Capacités technique, économique et professionnelles a priori démontrées par l'expérience mais profils en interne orientés technique et commercial mais pas urbanisme ni montage</p>	Néant

			opérationnel ce qui peut interroger	
TERRE ET TOIT	candidat seul	DC1, DC2 Déclaration de CA, Bilan Attestations assurance Déclaration sur l'honneur Pouvoir Attestations fiscale et sociale KBis Statuts Note de présentation avec capital social, CA, statuts, actionnaires Déclaration de CA société OCDL : 3 M€ (2024), 4,7 M€ (2023), 14 M€ (2022), 9 M€ (2021), résultats nets -148 k€, 121 k€, 156 k€, -150 k€ Capital de 5 M€ Dispositif de contrôle interne juridique et financier complétée d'une expertise comptable extérieure Moyens humains : 19 collaborateurs dont 1 équipe dédiée avec 1 directeur, 1 responsable du métier aménagement, 1 responsable d'opérations, 1 responsable de la cellule technique, 1 assistante d'opérations et en appui 1 directeur juridique, 1 responsable foncier, 1 responsable marchés publics, 1 assistante commerciale)(CV synthétiques présents) Références : plusieurs ZAC en cours (dont des multi-sites) mais dont les concessions sont anciennes, extensions et renouvellement urbain Qualité difficile à évaluer Ambitions environnementales ?	Dossier complet Capacités technique et professionnelles démontrées Capacité économique : plusieurs comptes de résultats négatifs mais capital social de 5M€ et administrations publiques actionnaires	Néant

Conclusion : Les candidatures des cinq candidats sont recevables.

II.2. Analyse des offres

II.2.1. Critère : « Valeur technique des propositions » (70%)

Candidat	Pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie, de la stratégie et des engagements contractuels proposés pour conduire l'opération /40	Organisation proposée, moyens dédiés à l'opération, interface avec l'autorité concédante /30	Note globale
VIABILIS	<p><u>Analyse des enjeux :</u> A noter dans le dossier candidature, mise en évidence très claire des caractéristiques et enjeux communs entre chaque référence et le présent projet. Ils se sont rendus sur place et ont étudié le dossier de MeC du PLU</p> <p>Très bonne compréhension des enjeux : globalité, réflexion sur l'ensemble du territoire, histoire des lieux, accroches, connexion à l'existant, création de lieux de vie, importance des mobilités douces, création de lieux parcourus, poursuite des trames, greffe à l'existant, continuité des coulées vertes, composition urbaine, la finalisation de la composition du bourg comme entité historique constituée, identité</p> <p><u>Qualité de projet :</u> Ambitions environnementales fortes affichées et mises en avant pour le projet : - charte développement durable appliquée au projet avec 6 thèmes porteurs (sols, eaux, énergie, biodiversité, mobilité et nuisances, paysages) - recherche du label Habitat et qualité de vie pour le projet : <i>« notre proposition de méthodologie s'est construite sur la nécessité à chaque étape du projet de conjuguer écologie et qualité de vie des familles au cœur de l'opération »</i> - gestion intégrée des EP participant à la qualité paysagère, - biodiversité : diversification des essences plantées, passage petite faune, modes constructifs, ...</p>	<p>Equipe présentée dans le dossier de candidature : Equipe solide, qualifiée et expérimentée sur tous les volets de l'opération ; intervenants nommément désignés sur la partie montage opérationnel dont foncier, technique/travaux, commerciale/administrative, communication (CV synthétiques présentés) + appui d'une juriste ; présentation très claire des grandes thématiques et des démarches à accomplir et des personnes dédiées mettant en évidence la capacité à coordonner les opérations ; compétences associées cabinet d'avocat</p> <p>Le candidat propose de reconduire l'équipe de MOE initialement chargée des études préalables (sous réserve de la procédure de publicité et de mise en concurrence à mettre en œuvre) ; il les présente et produit des lettres d'engagement des bureaux d'étude et d'architecte concernés.</p> <p>Engagement de dialogue permanent et de transparence avec la commune à travers une relation étroite.</p> <p>COPIIL et comité de suivi technique : bien précisés composition et rôle de chaque instance, périodicité non précisée (rencontres régulières)</p>	

- charte chantier propre

Recherche de la qualité architecturale à travers une vigilance pour les programmes collectifs (intégration, vues), un travail sur les opérations groupées, règles précises imposées et visa d'un architecte

Composition urbaine travaillée, cohérence, vues, épannelage, traitement des limites,...

Ambition de favoriser la construction durable

Communication :

Stratégie de commercialisation détaillée

Poursuite de la concertation dont exposition en mairie, site internet de la commune et Viabilis, magasin communal, balade urbaine, réunion des futurs acquéreurs

Respect du programme :

Viabilis questionne la traduction de la densité de manière verticale avec beaucoup de collectif. Viabilis émet un doute sur un besoin aussi importants en logements privés collectifs et propose une densité traduite horizontalement → exemple maison Fifty du Groupe Gasnier qui gère aussi l'intimité

Respect du programme : y compris avec une densité horizontale + bonne répartition spatiale du locatif social (80 soit 29 %), accession abordable (93 soit 34 %) et libre (101 soit 37 %) + résidence intergénérationnelle incluant les logements Habitat et Humanisme

→ toutefois questionnement sur la notion d'accession abordable voir ci-dessous (lots plus petits pour être moins chers), pas de PSLA, collectif qu'en locatif social

Planning :

Etapes du projet détaillées : contractualisation, finalisation du projet urbain (mi-2026) dont mise à jour de l'étude

Compilations des compte-rendus comme un livre de bord permettant à terme une compréhension des choix faits

CRACL

Incertitude liée à l'archéologie évoquée pouvant justifier un décalage du planning d'une année

→ Organisation adaptée, et propre à justifier l'aptitude de l'équipe à mener l'opération.

Note proposée : 21-24/30

d'impact, dossier de réalisation (octobre 2026) (incluant programme des constructions, modalités de financement, PEP), en // dossier loi sur l'eau, archéologie préventive, CCCT et CPAUPE, début de travaux 2ème trimestre 2027

Calendrier d'acquisition du foncier : foncier public Chesnot 1^{er} trimestre 2027, Foncier centre fin 2028, Berthelotière 2 début 2031, Berthelotière 3 fin 2032

Phasage : Chesnot-centre 2026-2030, Berthelotière 2 2030-2032, Berthelotière 3 2032-2035

Attention : le démarrage du centre est prévu après la fin du Chesnot alors que la commune doit les réaliser simultanément (MEC du PLU en application du ZAN + résidence intergénérationnel prioritaire) →phasage à questionner

Modifications apportées au traité de concession : oui, voir document annexé à l'offre, notamment solde positif de l'opération à son seul profit, et articles 3.2, 8.3, 18, 34 et 39.4.

Clause rémunération complètement modifiée : à voir avec le candidat en phase négo si retenu. La modification de l'article 34 a des effets sur d'autres articles (liquidation en fin de concession, indemnisation en cas de résiliation...).

→ Présentation de très bonne qualité, et propre à justifier l'aptitude de l'équipe à mener l'opération. Très bonne prise en compte des enjeux et du programme

→ Questionnement sur le phasage (phase 1 ne prévoyant pas le centre) qui ne correspond pas

→ Démarrage rapide

→ Transparence affichée

	<p>Note proposée : 30-34/40</p>		
<p>NEXITY</p>	<p><u>Analyse des enjeux :</u> Ils se sont rendus sur place Très bonne compréhension des enjeux : cohérence d'ensemble, parcours résidentiel, densité mais néanmoins acceptable, bonne prise en compte des mobilités douces et connexions à l'existant, coulées vertes connectées, traitement des franges urbaines, respect du bâti ancien, espaces de rencontre, petits quartiers, rythme de 25 à 30 logements/an missions de l'aménageur très bien détaillées choix de la MOE avec la commune, programme travaux validé par la collectivité</p> <p><u>Qualité de projet :</u> Ambitions environnementales fortes affichées : - approche intégrée du développement durable certification ISO 14001 avec 6 thèmes prioritaires (sols, EP, mobilité, formes urbaines et paysagères, biodiversité, bien-vivre) - recherche du label Habitat et qualité de vie pour le projet - proposer une offre responsable : intégration à la ville, logements pour tous,... - limitation des déblais/remblais, conservation de la terre végétale - gestion intégrée des EP : noues humides ou sèches, chemin de l'eau comme composante du projet, façonnant la trame verte et bleue, optimisation des différentes techniques alternatives - mobilité : juste place pour la voiture, trame viaire favorisant les mobilités douces, voies partagées et cheminements sécurisés</p>	<p>Equipe présentée dans le dossier de candidature : Equipe solide, qualifiée et expérimentée sur tous les volets de l'opération (responsable de développement un peu moins chevronnée 5 ans d'expérience) ; intervenants nommément désignés sur la partie montage opérationnel dont foncier, technique/travaux, commerciale/administrative, communication (CV présentés) + appui de la cellule juridique et comptable + responsable développement durable ; présentation des grandes thématiques et des démarches à accomplir et des personnes dédiées mettant en évidence la capacité à coordonner les opérations</p> <p>1 interlocuteur de référence désigné</p> <p>Mise en place d'une organisation efficace, active et réactive</p> <p>Peu d'élément sur la relation avec la collectivité (engagement de dialogue permanent ? Transparence?), voir page 7 de la methodo.</p> <p>Programme des travaux en concertation avec la collectivité / réalisation en concertation avec la collectivité</p> <p>COFIL, comité de suivi technique , commission d'appel d'offres : bien précisés composition et rôle de chaque instance, périodicité non précisée (rencontres régulières)</p> <p>Tableau de bord environnemental comme outil d'accompagnement (ISO 14001)</p>	

- biodiversité et paysage : paysage au centre de l'organisation du quartier irriguant l'ensemble des secteurs, préservation et réappropriation de la trame verte existante, essences adaptées nécessitant peu d'entretien, résistantes à la sécheresse, niches écologiques, pré-verdissement des limites entre domaine public et privé, vigilance sur la qualité des clôtures (règles)

- énergie : plan masse permettant insertion bioclimatique des constructions, incitation à l'installation de panneaux photovoltaïques, Nexity près à réfléchir à des ombrières solaires avec la commune, étude d'éclairage pour limiter l'impact de l'éclairage public

- quartier propice à la création de lien social : parcours de l'eau, parcours pédagogique faune/flore, espaces ludiques, barbecues et tables collectifs

architecte conseil et visa permis

Communication :

réunions publiques + exposition sur la ville à chaque étape majeure + action de sensibilisation à la biodiversité au moment du paysagement + parcours pédagogique

stratégie de communication détaillée

insistance sur l'accompagnement des acquéreurs

Respect du programme :

Respect du programme : programme respecté avec 79 lots libres de constructeurs, 49 lots denses, 32 collectifs en accession libre, 54 (19%) collectifs en PSLA, 62 (22%) collectifs locatifs sociaux dont 20 en résidence intergénérationnelle avec 3 à 5 logements pour Habitat et Humanisme

locatifs sociaux répartis uniquement sur le Centre et la Berthelotière 3, PSLA sur le Chesnot et Berthelotière 2 → à

A noter : création d'une commission aménagement durable pilotée par le référent développement durable → force de proposition au COPIL et comité technique + contrôle du respect des objectifs et évaluation

Charte chantier propre et tableau de bord développement durable joints au DCE

Volet organisationnel du suivi technique détaillé et bien traité (notamment commune associée aux réunions de chantier hebdomadaires)

Archéologie évoquée et intégrée au planning (courant 2026 mais la provision de 54 000 € n'est pas incluse au bilan)

CRACL

CCCT

→ Organisation adaptée, et propre à justifier l'aptitude de l'équipe à mener l'opération.

→ Relation/partenariat avec la commune à approfondir

Note proposée : 21-24/30

questionner / surface des lots variée pour satisfaire la demande dont primo-accédants / lots denses en opération groupée

proposition d'une programmation alternative pour le Chesnot incluant du logement intermédiaire

Planning :

Phasage intéressant : 1/centre+Anne de Bgne+Chesnot ; 2/Hattais+Berthelotière 2 ; 3/Berthelotière 3 (3 phases espacées de 18 mois)

Etapes du projet : commercialisation mars-avr 2027, début travaux janvier 2028 (phase 1 2027-2029, phase 2 2029-2031, phase 3 2031-2034)

planning : contractualisation, installation-choix de la MOE (janvier-mai 2026), finalisation du projet urbain, procédures réglementaires et dossier de réalisation (mai 2026 à janvier 2027) dont loi sur l'eau, dès début 2026 archéo préventive, commercialisation (mars 2027), consultation des entreprises (sept 2027), travaux (janvier 2028)

prise en compte d'un diagnostic arché préventive

Calendrier d'acquisition du foncier : foncier public centre + Anne de B + une partie du Chesnot 2027, Hattais + 2ème partie Chesnot fin 2028, Berthelotière 2 fin 2029, Berthelotière 3 fin 2030 et fin 2031

Phasage : Chesnot-centre 2027-2030, Berthelotière 2 2030-2032, Berthelotière 3 2031-2034

Modifications apportées au traité de concession : oui, assez nombreuses (voir pages 40 à 58 de l'offre) notamment si résultat de l'opération supérieur à celui prévu au bilan partage 50/50, conditions de réexamen...

Et amendements divers remettant en cause l'équilibre des risques.

	<p>Articles 3.4 (conditions d'acquisition du foncier ; article 6 non acceptable sur la durée et la prorogation, clause de réexamen très importante 8.2 ; 15.3 ; 36.4 non acceptable sur la résiliation de plein droit ; 39.3.2 non acceptable, 39.5 sur partage boni à discuter.</p> <p>→ Présentation de très bonne qualité, et propre à justifier l'aptitude de l'équipe à mener l'opération. Très bonne prise en compte des enjeux et du programme</p> <p>→ questionner la répartition des locatifs sociaux</p> <p>→ Phasage respecté et alternative pertinente</p> <p>→ Démarrage pas très rapide</p> <p>→ attention aux engagements contractuels à travers les amendements proposés au traité</p> <p>Note proposée : 26-30/40</p>		
<p>OCDL GIBOIRE</p>	<p><u>Analyse des enjeux :</u> Ils se sont rendus sur place</p> <p>Le dossier de présentation s'attache plus à démontrer les capacités de l'équipe, son expérience sur des projets de ZAC et sa méthodologie (très détaillée) qu'à analyser dans le détail le présent projet et proposer des principes d'aménagement. La partie compréhension des enjeux est courte et se borne à reprendre des éléments du cahier des charges.</p> <p>choix de la MOE avec la commune</p> <p><u>Qualité de projet :</u> Seulement des principes généraux peu développés sur 2 axes principaux :</p>	<p>Equipe présentée de manière détaillée : Equipe solide, qualifiée et expérimentée sur tous les volets de l'opération ; intervenants nommément désignés sur la partie montage opérationnel, développement foncier, technique/travaux, commerciale/administrative, communication, juridique (CV présentés) ; présentation des grandes thématiques et des démarches à accomplir et des personnes dédiées mettant en évidence la capacité à coordonner les opérations + référent développement durable</p> <p>Partenariat étroit avec la collectivité, principes clairs et assumés en faveur du partenariat, le plus large possible, avec la collectivité et l'ensemble des acteurs du projet,</p>	

- qualité urbaine et paysagère : mandater un urbaniste et un paysagiste dans la MOE, conserver un maillage bocager dense s'appuyant sur le réseau de cheminements, vigilance sur les aménagements des espaces privés (clôtures, ...), CRAPE, architecte conseil et visa permis
- qualité environnementale : engagement à en faire une priorité avec 4 axes de réflexion : optimisation énergétique, préservation de la biodiversité, gestion des déchets, - chantier respectueux de l'environnement et notamment charte de chantier vert avec les entreprises référent développement durable
→ cette partie est beaucoup trop succincte, il n'y a aucun détail, aucune explication sur comment les enjeux de qualité et notamment environnementale seront pris en compte dans le projet

Communication :

il est prévu de décliner différents supports (non détaillés) pour permettre aux habitants de comprendre le projet (communication pédagogique) et donner envie aux futurs acquéreurs (communication commerciale)

concertation : pendant le dossier de réalisation, AMO concertation, réunions publiques, balades urbaines

participation : à l'arrivée des premiers habitants, démarche participative (40 000€ prévus), notamment création d'un local associatif (pérenne ? Qui finance?), création et animation d'un parc transitoire

Respect du programme :

Respect du programme : le programme n'est pas respecté à savoir 217 logements (au lieu de 274 prévus) dont 99 lots à bâtir (de 315 à 340 m²) libres de constructeurs, 53 lots denses (de 150 à 230 m²) pour des constructeurs de maisons

totale transparence et un dialogue permanent et efficace avec les élus et les agents → gage de réussite
Choix de la MOE en concertation avec la commune
Programme des travaux en concertation avec la collectivité / réalisation en concertation avec la collectivité

COPIL, comité de suivi technique , commission d'appel d'offres : bien précisés composition et rôle de chaque instance, périodicité non précisée (rencontres régulières)

Méthodologie très détaillée avec intervenants nommément désignés pour chacune des étapes

Focus sur la maîtrise foncière (bien que ce ne soit pas un sujet prioritaire pour la commune puisque la majeure partie de foncer est déjà maîtrisée)

Focus sur l'archéologie → diagnostic préventif dans les meilleurs délais + redevance prévue à hauteur de 0,68 €/m² (Giboire a une expérience sur le sujet)

Focus technique en particulier sur la charte chantier vert

Expérience sur le renouvellement urbain mise en avant car méthodologie différente → insiste sur le volet foncier (mais dans le cas présent il est maîtrisé) + évocation d'un volet montage prenant en compte les notions d'identités à respecter (CRAPE spécifique) et les espèces protégées (éléments intéressants) + volet travaux (diagnostics techniques poussés, communication, assurance vis à vis des maisons mitoyennes)

CRACL

individuelles, 65 logements locatifs sociaux en collectif ou intermédiaire
pas de détail sur la répartition dans les différents secteurs
Giboire justifie son nouveau programme par le fait qu'ils estiment que la commercialité des logements libres en collectif est irréaliste au regard de la crise immobilière en cours. Ils justifient par ailleurs que le prix maison+terrain serait inférieur (293 100€) au prix d'un appartement de 80 m² (360 000€). Giboire précise que la densité reste élevée pour des communes de cette typologie avec 33 logements/ha
Si cet argument est réel, il ne suffit pas à justifier une telle modification du programme. D'autres candidats ne prévoient pas de logement libre en collectif tout en respectant le programme général et la densité en prévoyant soit plus de locatif social, soit du PSLA et en proposant des lots libres autour de 300 m²
La densité de 33 logements/ha ne respecte pas le PLU après mise en compatibilité. De plus elle n'est a priori qu'une moyenne à l'échelle globale de l'opération, la partie centre-ville étant beaucoup plus dense, on ne connaît pas la densité pour les extensions urbaines probablement encore plus faible
Planning :
Phasage respecté
planning : contractualisation, procédures réglementaires et dossier de réalisation (jusqu'à fin 2026) dont loi sur l'eau, concertation (1^{er} sem 2027), acquisition du foncier (2^{ème} sem 2027), études pro (2^{ème} sem 2027), travaux (début 2028), 1^{ères} constructions (2028-2029), 1^{er} habitants (dernier TRIM 2029)
diagnostic archéo préventive non indiqué dans le planning

CCCT

→ Organisation adaptée, et propre à justifier l'aptitude de l'équipe à mener l'opération.

Note proposée : 24-27/30

	<p>→ pas de détail sur le planning de commercialisation des différentes phases, ni sur le planning d'acquisition du foncier</p> <p><u>Modifications apportées au traité de concession</u> : oui (voir pages 47 de l'offre)</p> <p>notamment changement de programme + conditions de réexamen (assez classiques) + compensation agricole pas à la charge de l'aménageur</p> <p>→ Présentation très axée sur la méthodologie démontrant l'aptitude de l'équipe mais beaucoup trop peu développée sur les aspects prises en compte des enjeux, sur la qualité du projet notamment environnementale, qui sont des aspects cruciaux. Ce qui ne permet pas de s'assurer que les volontés de la commune sont bien comprises et seront bien prises en compte</p> <p>→ Phasage respecté</p> <p>→ Programme non respecté. Bien que Giboire le justifie, la justification n'est pas pleinement satisfaisante</p> <p>→ Pas de doute sur les capacités de l'équipe (expérience solide et méthodologie adaptée) mais des doutes sur l'analyse du fond du dossier dans le cadre de l'élaboration de l'offre, donc sur la prise en compte des enjeux et doutes sur les propensions de l'équipe à respecter les volontés de la commune</p> <p>Note proposée : 24-28/40</p>		
BESNIER aménagement	<p><u>Analyse des enjeux</u> :</p> <p>Rien sur la compréhension des enjeux</p> <p>volonté de ne pas créer des références de prix déconnectées pour l'acquisition du foncier, ont relevé la maîtrise d'une grande partie du foncier par la collectivité</p>	<p>Equipe présentée dans le dossier de candidature :</p> <p>Equipe expérimentée (25 ZAC réalisées ou en cours) mais profils en interne orientés technique ou commercial mais pas urbanisme, ni montage opérationnel, ni juridique ; intervenants nommément</p>	

missions de l'aménageur peu détaillées, phases principales
choix de la MOE collégialement avec la commune, ayant
capacité à concevoir un projet HQE aménagement

Qualité de projet :

Approche d'écoconception affichée :

- nature et végétation comme opportunité de créer un quartier résilient pour une adaptation bioclimatique de la ville : îlot de végétation dense, circulation aéraulique, palette végétale adaptée, gestion intégrée des EP
- sobriété de l'aménagement avec matériaux locaux, renouvelables ou biosourcés avec logique d'économie circulaire
- biodiversité : maintien des conditions d'accueil du vivant dans les aménagements (nature en ville, connexion aux corridors existants), fonctionnement plus naturel avec espaces végétalisés et présence de l'eau
- diminution de la pollution lumineuse
- gestion alternative des EP participant au maintien des continuités écologiques, conservation des sols naturels perméables, limitation de l'imperméabilisation, nous paysagères
- mobilités : voies partagées en fonction des profils de voies et fréquentation, cheminements doux (peu détaillé)
- vigilance sur déchets de chantier (mise en place d'un système de tri y compris pour les constructeurs, objectif taux de recyclage de 90 %)
- CCCT avec prescriptions architecturales, paysagères et environnementales et visa architecte pour les permis + balade de quartier après livraison des constructions + séquestration d'une somme pour chaque acquéreur

désignés 1 directeur, 1 chargé d'opération, 1 responsable développement foncier, 1 responsable commercial, 1 responsable financier et 1 assistante administrative. (CV très synthétiques présentés) ; rôle des intervenants précisés dans les grandes thématiques et étapes du projet

1 interlocuteur de référence désigné

particularité : maîtrise d'oeuvre (travaux) en interne (rapidité, interlocuteur unique)

démarche transversale

Souci de transparence et d'efficacité, décisions prises collégialement, réunions aussi nombreuses que nécessaires afin que l'aménagement soit le fruit d'une réflexion collective que les élus ressent le résultat comme étant le leur

COFIL : composition et rôle précisés, périodicité à la demande et au minimum 1 fois/trimestre + CRACL au CM une fois/an

+ réunions de travail en parallèle mais pas de comité technique avec composition et rôle définis

+ réunions de chantier hebdomadaires où la commune sera conviée

particularité : auto-financement sans recours aux banques (pas de conditions de financement dans ses offres, pas de délai de pré-commercialisation, pas de contrôle des banques, date de livraison garantie)

Archéologie non mentionnée

CCCT

→ Organisation adaptée mais questionnement sur les profils des intervenants

- pas de labellisation proposée, la démarche HQE est juste mentionnée pour le choix de la MOE

Communication :

prise en compte de l'avis du plus grand nombre
panneaux d'information à la mairie + registre + réunions de présentation + ateliers de concertation + journées d'information avec balades urbaines suivies d'atelier
volonté de vraie prise en compte des remarques pour y apporter des réponses

association de manière très large les partenaires (bailleurs, promoteurs, constructeurs,) très en amont

Respect du programme :

Respect du programme : programme de la commune non questionné à ce stade car semble répondre parfaitement aux enjeux, une réévaluation peut être envisagée en fonction des études du dossier de réalisation

Aucun programme détaillé proposé si ce n'est répartition des locatifs sociaux : secteur centre privilégié même s'il en sera prévu sur les autres secteurs → comment, combien ?

Planning :

Aucun détail, si ce n'est que le phasage proposé par la concession (3 phases opérationnelles sur 12 ans) leur semble judicieux

Modifications apportées au traité de concession : Non

→ Approche de l'écoconception intéressante mais moins riche que d'autres candidats et ne s'appuyant pas sur le contexte du présent projet

→ Expérience solide

→ Présentation relativement peu détaillée ce qui ne permet pas de lever les doutes liés aux profils des intervenants

Note proposée : 18-21/30

	<p>→ Pas de remise en cause du programme de la commune</p> <p>→ Pas de présentation sur la prise en compte des enjeux, pas de détail sur le phasage, pas de détail sur le programme, pas de date de démarrage</p> <p>→ Présentation très générale, peu détaillée voire absente sur des aspects cruciaux comme la prise en compte des enjeux, la qualité du futur projet, les détails du programme, ce qui ne permet pas de lever les doutes liés aux profils des intervenants et qui ne permet pas de s'assurer pleinement des capacités à mener un projet de qualité, même si l'expérience du candidat est solide sur des projets équivalents</p> <p>Note proposée : 22-26/40</p>		
<p>TERRE ET TOIT</p>	<p><u>Analyse des enjeux :</u> En plus du cahier des charges, le bilan de la PPVE a été étudié Note sur l'analyse des risques (coût renouvellement urbain, ZAN, conditions pour risque porté uniquement par l'aménageur : liste des parcelles, possibilité de faire évoluer à la hausse de 5 % la programmation, emprunt garanti par la commune et le département, rachat des terrains par la commune en cas d'inconstructibilité liée au ZAN...) Analyse des enjeux se résume à la note sur les risques missions de l'aménageur très bien détaillées choix de la MOE avec la commune, programme travaux validé par la collectivité</p> <p><u>Qualité de projet :</u> Présentation de principes généraux sur le parti pris environnemental mais pas très détaillée</p>	<p>Equipe présentée dans le dossier de candidature : mise en avant de sa qualité d'acteur public et de travailler au seul profit des collectivités Equipe solide, qualifiée et expérimentée sur tous les volets de l'opération ; intervenants nommément désignés 1 directeur, 1 responsable du métier aménagement, 1 responsable d'opérations, 1 responsable de la cellule technique, 1 assistante d'opérations (CV présentés) + appui de la directrice juridique + responsable foncier + responsable marchés publics + 1 assistante commerciale</p> <p>1 interlocuteur de référence désigné</p> <p>Commune associée et consultée sur toutes les décisions essentielles (choix MOE, entreprises, constructeurs, ou élément modifiant l'économie générale du projet)</p>	

- volet énergie bas carbone : application du référentiel énergie-bas carbone développé pour la ZAC de Ker Lann avec un AMO → l'AMO sera associé à la rédaction du CPAUPE, définition de seuils de performance (sobriété carbone des matériaux, sobriété énergétique, mobilité, imperméabilisation) + évaluation continue

- gestion hydraulique : mention de la gestion des EP à la parcelle et noues ou fossés mais pas plus de détail

- préservation des haies/arbres : plan masse prenant en compte la végétation existante, application des mesures ERC, dans l'objectif d'une préservation en appliquant notamment des bandes inconstructibles → les haies majeures existantes dans notre périmètre sont listées

- mesures compensatoires faunes : imposer aux promoteurs un partenariat avec la LPO

- espaces publics dans le respect du dossier de création, profils de voirie peu consommateurs de foncier et intégrant si possible des espaces verts, gestion des EP en surfacique, revêtements perméables

- interface public/privé : aménagements réalisés par l'aménageur + règles architecte conseil et visa permis

quid de la qualité paysagère, de la végétalisation/nature en ville comme support de biodiversité ou des mobilités douces ? quid des mobilités ?

Communication :

poursuite de la démarche de concertation mais peu détaillée :

démarche concertée sur le programme et aire de jeux, association des habitants au pré-verdissement, temps d'échanges à la livraison des tranches, réunions d'information

COPIL semestriels ou plus si nécessaires (instance de décision, rôles détaillés) – Comités techniques bimestriels (composition et rôle précisés) – Commission des marchés (commune a une voix consultative)

Commune conviée aux réunions de chantier

Méthodologie bien détaillée, démontrant les capacités du candidat à mener l'opération. Suivi comptable et financier très détaillé.

Archéologie non évoquée

CRACL – CCCT - CPAUPE

→ Organisation adaptée, et propre à justifier l'aptitude de l'équipe à mener l'opération.

→ Relation/partenariat avec la commune à approfondir

Note proposée : 21-24/30

au démarrage des tranches

Respect du programme :

Respect du programme : programme globalement respecté avec 126 lots libres et denses (46%), 83 collectifs en accession libre (30%), 5 logements la Hattais (immeuble à rénover), 2 logements Binôme (?), 38 collectifs locatifs sociaux (14%), 20 logements en résidence intergénérationnelle (7%)

globalement bonne répartition des locatifs sociaux mais aucun à la Berthelotière 2 ce qui interroge proportion de logements libres la plus importante parmi tous les candidats, y compris en collectif, ce qui interroge aussi pas de justification du programme

attention : la Hattais ne respecte pas le PLU après mise en compatibilité

rythme de commercialisation de 26 logements/an

Planning :

proposition de phasage alternatif : centre/binome + tranche 1 du Chesnots (2027/2029), Anne de B/Hattais + tranche 2 Chesnot (2028/2032), Berthelotière 2 (2030/2033), Berthelotière 3 tranche 1 (2031/2034), Berthelotière 3 tranche 2 (2032/2035)

planning : contractualisation, installation-choix de la MOE (oct 2025 - janvier 2026), finalisation du projet urbain, procédures réglementaires et dossier de réalisation (jusqu'à oct 2026) dont loi sur l'eau, consultation des entreprises (1^{er} trim 2027), début travaux (2^{ème} trim 2027)

pas de prise en compte de l'archéo préventive

Calendrier d'acquisition du foncier : centre/Chesnot 2^{ème} sem 2026, Berthelotière 2 2^{ème} sem 2029, Berthelotière 3

2ème sem 2030

Modifications apportées au traité de concession : oui, de 2 ordres :

- Perte à terminaison sur l'opération : « nous souhaiterions qu'un échange soit initié dans la phase de négociation sur le traitement du Mali d'opération entre les parties ».

Proposition très problématique qui remet en cause la nature de la concession « aux risques de l'aménageur »

- grille d'évènements pour définir les conditions de réexamen du contrat : acceptable et compréhensible comme pour d'autres candidats, mais certains évènements non acceptables dès lors qu'ils sont au cœur du risque à supporter par l'aménageur (augmentation du coût des travaux sup à 10%, augmentation du coût des acquisitions, aléas de commercialisation).

→ Répartition du solde d'exploitation positif (70 % concessionnaire, 30 % commune)

→ Présentation très générale, peu détaillée voire absente sur des aspects cruciaux comme la prise en compte des enjeux, la qualité du futur projet

→ l'argumentaire est construit sur la méthodologie, l'expérience, mais pas suffisamment sur la vision du projet et sa qualité, volet environnemental existant mais pas très étoffé

→ Phasage respecté et alternative pertinente

→ Programmation pose question

→ Frilosité vis à vis de la prise de risque pose question aussi

Note proposée : 22-26/40

II.2.2. Critère : « Pertinence, cohérence et qualité de la proposition économique et financière » (/30%)

candidat	proposition	analyse
VIABILIS	achat du foncier public non bâti : 20 €/m ² achat Berthelotière 3 : 20 €/m ² + dation de 2 lots offre pour le foncier communal total : 1 367 507 € prix de revient : 8 843 342 € HT recettes totales : 9 599 350 € HT résultat opérationnel : 746 008 € HT → rémunération de l'aménageur car porte le risque financier honoraires aménageur : 756 425 € HT dont assurance (7,88%) communication-commercialisation : 331 178 € HT (3,45%) frais financiers : 383 974 € HT (4%) provision risque archéo ? Nota : budget travaux → chiffrage et non ratio aléas 2,1 % des dépenses totales Prix de sortie des lots libres : 220 € TTC/m ² Prix de sortie des lots : 45 500 € TTC pour 205 m ² environ soit 222 TTC/m ² !? → lots dédiés prix maison+terrain proposé entre 220 000 et 250 000, offre réservée avec plafond de ressources et clause d'inaliénabilité pendant 5 ans îlots sociaux : 100 € HT/m ² de SdP (6500€/logement)	Bilan prévisionnel précisément expliqué et justifié budget travaux → chiffrage et non ratio Justification des prix par une étude de marché explicitée basée sur l'analyse des annonces immobilières notamment car Viabilis ne prévoit pas d'acquisition en collectif Attention à la création de références de prix, bien qu'a priori après la ZAC il ne devrait plus y avoir à acheter du foncier en extension urbaine Accession abordable = lots plus petits Note proposée : 21-24/30
NEXITY	achat du foncier public non bâti : 20 €/m ² achat Berthelotière 3 : 20 €/m ² + éviction et compensation agricole 2,5€/m ² offre pour le foncier communal total : 1 970 000 € prix de revient : 8 324 800 € HT dont 705 000 € de résultat recettes totales : 8 324 800 € HT résultat opérationnel : 705 005 € HT → rémunération de l'aménageur car porte	Bilan prévisionnel précisément expliqué et justifié ratio 380 000 €/ha Honoraires techniques détaillés Justification des prix par une étude de marché explicitée (analyse annonces immobilières, données INSEE, observatoire du logement et

	<p>le risque financier – si résultat supérieur partage 50/50 du surplus honoraires aménageur : 600 400 € HT hors assurance (7,2%) communication : 309 100 € HT (3,7%) commercialisation : 195 000 € HT (2,3%) frais financiers + assurance + avocat : 382 100 € HT (4,6%) dont cautionnement bancaire à 100 % risque archéo : 54 400 € HT non inclus Nota : ratio 380 000 €/ha aléas 5 % des travaux Prix de sortie des lots denses : 183,6 € TTC/m² lots 250 m² en moyenne soit 45 900 € Prix de sortie des lots libres : 182 € TTC/m² lots 300 m² en moyenne soit 54 600€ clauses anti-spéculatives Logements locatifs sociaux : 125 € HT/m² de SdP (9800€/logement) Logements collectifs PSLA : 175 € HT/m² de SdP (10500€/logement) Logements collectifs accession libre : 175 € HT/m² de SdP (10500€/logement) !?</p>	<p>Adéquation + entretiens avec acteurs de l'immobiliers) Attention à la création de références de prix, bien qu'a priori après la ZAC il ne devrait plus y avoir à acheter du foncier en extension urbaine Offre pour le foncier communal plus élevée mais prix de sortie du logement social plus élevé et nombre de logements libres plus important Note proposée : 21-24/30</p>
<p>OCDL GIBOIRE</p>	<p>achat Berthelotière 3 : 60 000€ en numéraire + 3 terrain à bâtir (éviction ?) achat pour le foncier : en extension 8€/m², Anne de B 50€/m², centre 50€/m² de non bâti et 700€/m² de bâti offre pour le foncier communal total : montant total non affiché, en faisant la somme on obtient : 987 144€ HT total dépenses : 7 131 808 € HT hors rémunération 605 093 € HT recettes totales : 7 736 900 € HT rémunération de l'aménageur : 605 093 € HT (7,82 % du CA) (correspond au résultat recettes-dépenses) honoraires aménageur : 463 539 € HT (5%) (assurance incluse ou non ?) communication/concertation : 92 708 € HT (1%) commercialisation : 278 124 € HT (3%)</p>	<p>Bilan prévisionnel expliqué et justifié Honoraires techniques non détaillés Chiffrage ou ratio non précisé Justification des prix par une analyse des annonces immobilières et de leur retour d'expérience sur ce que les acquéreurs cherchent à savoir terrain de 300-350 m² pour y construire une maison de 100-110 m² pour un budget moyen de 260-300 000€ Assurance ? Avocat ? Offre pour le foncier communal moins élevée</p>

	<p>frais financiers : 463 539 € HT (5%) risque archéo : diag 27 690 € inclus (0,71€/m²) + provision pour fouilles sur 1 ha 150 000€ Provision pour révision des marchés travaux : 133 160 € HT (4 % des travaux) aléas : 257 615€ HT Prix de sortie des lots denses : 210 € TTC/m² (lots de 150 m² dans le centre à 31 500€ et de 230 m² dans les autres secteurs à 50 400€) Prix de sortie des lots libres : 2 prix différents mentionnés dans le document (!?) 210 ou 215 € TTC/m² soit 73 000 m² pour un lot de 340 m² à 215€ (lots de 315 à 340 m²) Logements locatifs sociaux : 50 € HT/m² de SHAB</p>	<p>Note proposée : 18-21/30</p>
<p>BESNIER aménagement</p>	<p>achat du foncier public : non précisé, poste foncier globalisé à 1 865 698€ HT (incluant la Hattais et la Berthelotière 3) – foncier non bâti entre 12 et 15€/m² offre pour le foncier communal total : ? €, montant non affiché et pas d'élément pour le calculer total dépenses : 9 471 780 € HT dont 792 418 € de rémunération (8,37 % du CA) recettes totales : 9 471 780 € HT honoraires aménageur (frais généraux) : 757 742 € HT (8%), dont assurance ? communication : ? commercialisation : 473 589 € HT (5%) frais financiers : 284 153 € HT (3%) risque archéo : ligne à 0 € HT juridique : 47 358 € HT Nota : ratio au m² non détaillé aléas 5 % des travaux 193 440 € HT rémunération : 792 418 € HT (8,37 % du CA) Prix de sortie des lots libres : 178 € HT/m² de terrain Logements aidés (?) : 95 € HT/m² de SdP</p>	<p>Bilan prévisionnel peu expliqué et justifié, offre de rachat du foncier communal non formulée Honoraires techniques détaillés Ratio au m², non détaillé Justification des prix sur la base des références de prix étudiées à l'échelle locale sans détail Assurance ? Divers ? Pas de provision archéo</p> <p>Note proposée : 15-18/30</p>

	Résidence intergénérationnelle : 110 € HT/m ² de SdP (10500€/logement) !?	
TERRE ET TOIT	<p>achat du foncier en 2AUA : 7 €/m² achat du foncier en UC : 65€/m² offre pour le foncier communal total : non précisé, total à calculer... dépenses totales : 8 743 400 € HT recettes totales : 8 764 400 € HT résultat opérationnel : 21 000 € HT → partage 70/30 concessionnaire/commune honoraires/rémunération aménageur : 1 130 000 € HT hors assurance (13%) communication/commercialisation : dans la rémunération frais financiers : 640 400 € HT frais divers (assurance, publication, juridique) : 421 000 € HT risque archéo : 55 000 € HT inclus aléas 5 % des travaux Prix de sortie des lots denses : 150 € HT/m² lots 200 m² en moyenne soit 30 000€ HT Prix de sortie des lots libres : 172,5 € HT/m² lots 350 m² en moyenne soit 60 200€ HT Logements locatifs sociaux : 65 € HT/m² de SHAB Logements collectifs accession libre : 110 € HT/m² de SHAB</p>	<p>Bilan prévisionnel expliqué et justifié, offre de rachat du foncier communal non formulée Honoraires techniques détaillés Honoraires/rémunération de l'aménageur bien détaillés Travaux : chiffrage ou ratio au m² ? Justification des prix sur la base des références de prix étudiées à l'échelle locale sans détail Attention : actualisation des prix de vente des terrains à bâtir et charges foncières en accession libre à partir de 2028, taux global estimé de 7,5 % Pas de justification des prix de sorties Note proposée : 18-21/30</p>

III. CLASSEMENT PROVISOIRE ET SUITE DE LA CONSULTATION

	Valeur technique des propositions /70	Pertinence, cohérence et qualité de la proposition économique et financière /30	Note globale /100	Classement provisoire
VIABILIS	51-58	21-24	72-82	1-3
FONCIER CONSEIL	47-54	21-24	68-78	1-3
OCDL	48-55	18-21	66-76	1-3
BESNIER AMENAGEMENT	40-47	15-18	55-65	5
TERRE & TOIT	43-50	18-21	61-71	4

En synthèse de la première analyse, avant auditions, discussions et négociations, les propositions de trois candidats nous semblent clairement se détacher.

Il sera intéressant d'engager la phase de discussion/négociation avec les trois candidats, étant rappelé que l'article 5.2 du RC prévoit la possibilité d'engager cette phase avec trois candidats au maximum.

Cette phase devrait permettre d'affiner l'analyse. Il est prématuré, sans échanges avec les candidats, de proposer une notation et un classement définitifs.

Aspects principaux des offres à discuter lors des auditions :

- VIABILIS : périodicité des instances de gouvernance, phasage et démarrage du centre, modifications du projet de traité (un traité modifié sera à demander avant la DLRO finales)
- FONCIER CONSEIL : relations avec la collectivité et instances de gouvernance, répartition logements sociaux/accession aidée / libre, modifications problématiques du projet de traité (un traité modifié sera à demander avant la DLRO finales)
- OCDL : modification problématique du programme (à justifier), certains éléments du bilan financier, modifications du projet de traité (un traité modifié sera à demander avant la DLRO finales)

IV. PHASE DE DISCUSSION AVEC LES CANDIDATS

IV.1. Auditions du 2 juin 2025

IV.2. Courriers d'invitation à remettre les dernières offres, en date du 5 juin 2025

IV.3. Réception des offres finales

Date limite fixée au mardi 17 juin 2025, à 12h00.

Remises des offres finales :

- VIABILIS le 16/06 à 10h56
- OCDL le 17/06 à 09h48
- FONCIER CONSEIL le 17/06 à 10h32

V. ANALYSE ET CLASSEMENT FINAUX

V.1. Analyse des offres

V.1.1. Critère : « Valeur technique des propositions » (70%)

Candidat	Pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie, de la stratégie et des engagements contractuels proposés pour conduire l'opération /40	Organisation proposée, moyens dédiés à l'opération, interface avec l'autorité concédante /30	Note globale
VIABILIS	<p><u>Analyse des enjeux :</u> A noter dans le dossier candidature, mise en évidence très claire des caractéristiques et enjeux communs entre chaque référence et le présent projet. Ils se sont rendus sur place et ont étudié le dossier de MeC du PLU</p> <p>Très bonne compréhension des enjeux : globalité, réflexion sur l'ensemble du territoire, histoire des lieux, accroches, connexion à l'existant, création de lieux de vie, importance des mobilités douces, création de lieux parcourus, poursuite des trames, greffe à l'existant, continuité des coulées vertes, composition urbaine, la finalisation de la composition du bourg comme entité historique constituée, identité</p> <p><u>Qualité de projet :</u> Ambitions environnementales fortes affichées et mises en avant pour le projet : - charte développement durable appliquée au projet avec 6 thèmes porteurs (sols, eaux, énergie, biodiversité, mobilité et nuisances, paysages) - recherche du label Habitat et qualité de vie pour le projet : « <i>notre proposition de méthodologie s'est construite sur la</i></p>	<p>Equipe présentée dans le dossier de candidature : Equipe solide, qualifiée et expérimentée sur tous les volets de l'opération ; intervenants nommément désignés sur la partie montage opérationnel dont foncier, technique/travaux, commerciale/administrative, communication (CV synthétiques présentés) + appui d'une juriste ; présentation très claire des grandes thématiques et des démarches à accomplir et des personnes dédiées mettant en évidence la capacité à coordonner les opérations ; compétences associées cabinet d'avocat</p> <p>Le candidat propose de reconduire l'équipe de MOE initialement chargée des études préalables (sous réserve de la procédure de publicité et de mise en concurrence à mettre en œuvre) ; il les présente et produit des lettres d'engagement des bureaux d'étude et d'architecte concernés.</p> <p>Engagement de dialogue permanent et de transparence avec la commune à travers une relation étroite.</p>	

nécessité à chaque étape du projet de conjuguer écologie et qualité de vie des familles au cœur de l'opération »

- gestion intégrée des EP participant à la qualité paysagère,
- biodiversité : diversification des essences plantées, passage petite faune, modes constructifs, ...
- charte chantier propre

Recherche de la qualité architecturale à travers une vigilance pour les programmes collectifs (intégration, vues), un travail sur les opérations groupées, règles précises imposées et visa d'un architecte

Composition urbaine travaillée, cohérence, vues, épannelage, traitement des limites,...

Ambition de favoriser la construction durable

Communication :

Stratégie de commercialisation détaillée

Poursuite de la concertation dont exposition en mairie, site internet de la commune et Viabilis, magasin communal, balade urbaine, réunion des futurs acquéreurs

Respect du programme :

Viabilis questionne la traduction de la densité de manière verticale avec beaucoup de collectif. Viabilis émet un doute sur un besoin aussi importants en logements privés collectifs et propose une densité traduite horizontalement → exemple maison Fifty du Groupe Gasnier qui gère aussi l'intimité

Respect du programme : y compris avec une densité horizontale + bonne répartition spatiale du locatif social (80 soit 29 %), accession abordable (93 soit 34 %) et libre (101 soit 37 %) + résidence intergénérationnelle incluant les logements Habitat et Humanisme

→ toutefois questionnement sur la notion d'accession

COPIL et comité de suivi technique : bien précisés

composition et rôle de chaque instance

Périodicité proposée en phase de discussion : 2 ou 3 mois, ou tous les mois s'il y a des sujets.

Compilations des comptes-rendus comme un livre de bord permettant à terme une compréhension des choix faits

CRACL

En phase de discussion et dans l'offre finale, le candidat présente des exemples supplémentaires d'opérations réalisées ou en cours présentant une densité maximale de 30 lgt/ha

→ *Organisation adaptée et équipe dédiée très adaptée pour mener l'opération.*

Note proposée : 24/30

abordable voir ci-dessous (lots plus petits pour être moins chers), pas de PSLA, collectif qu'en locatif social

Planning :

Etapes du projet détaillées : contractualisation, finalisation du projet urbain (mi-2026) dont mise à jour de l'étude d'impact, dossier de réalisation (octobre 2026) (incluant programme des constructions, modalités de financement, PEP), en // dossier loi sur l'eau, archéologie préventive, CCCT et CPAUPE, début de travaux 2ème trimestre 2027

Incertitude liée à l'archéologie évoquée pouvant justifier un décalage du planning d'une année

Calendrier d'acquisition du foncier : foncier public Chesnot 1^{er} trimestre 2027, foncier centre fin 2028, Berthelotière 2 début 2031, Berthelotière 3 fin 2032

Phasage : Chesnot-centre 2026-2030, Berthelotière 2 2030-2032, Berthelotière 3 2032-2035

Apport phase de discussion sur le phasage : adaptation prévoyant un déroulement concomitant entre le secteur centre et le Chesnot, modification du planning en ce sens

Apports phase discussion sur le traité de concession : retour à la rédaction originelle sur la rédaction de l'article 34 relatif à la rémunération.

Amélioration de l'offre relative au partage du bonus éventuel en fin d'opération : 50/50

→ Offre de très bonne qualité. Très bonne prise en compte des enjeux et du programme

→ *Les questionnements sur le phasage et le contenu du traité au stade de l'offre initiale ont été résolus ou améliorés dans l'offre finale*

	<p>→ Démarrage rapide → Transparence affichée</p> <p><i>Note proposée : 34/40</i></p>		
<p>NEXITY</p>	<p><u>Analyse des enjeux :</u> Ils se sont rendus sur place Très bonne compréhension des enjeux : cohérence d'ensemble, parcours résidentiel, densité mais néanmoins acceptable, bonne prise en compte des mobilités douces et connexions à l'existant, coulées vertes connectées, traitement des franges urbaines, respect du bâti ancien, espaces de rencontre, petits quartiers, rythme de 25 à 30 logements/an missions de l'aménageur très bien détaillées choix de la MOE avec la commune, programme travaux validé par la collectivité</p> <p><u>Qualité de projet :</u> Ambitions environnementales fortes affichées : - approche intégrée du développement durable certification ISO 14001 avec 6 thèmes prioritaires (sols, EP, mobilité, formes urbaines et paysagères, biodiversité, bien-vivre) - recherche du label Habitat et qualité de vie pour le projet - proposer une offre responsable : intégration à la ville, logements pour tous,... - limitation des déblais/remblais, conservation de la terre végétale - gestion intégrée des EP : noues humides ou sèches, chemin de l'eau comme composante du projet, façonnant la trame verte et bleue, optimisation des différentes techniques alternatives</p>	<p>Equipe présentée dans le dossier de candidature : Equipe solide, qualifiée et expérimentée sur tous les volets de l'opération (responsable de développement un peu moins chevronnée 5 ans d'expérience) ; intervenants nommément désignés sur la partie montage opérationnel dont foncier, technique/travaux, commerciale/administrative, communication (CV présentés) + appui de la cellule juridique et comptable + responsable développement durable ; présentation des grandes thématiques et des démarches à accomplir et des personnes dédiées mettant en évidence la capacité à coordonner les opérations</p> <p>1 interlocuteur de référence désigné</p> <p>Mise en place d'une organisation efficace, active et réactive</p> <p>Peu d'élément sur la relation avec la collectivité (engagement de dialogue permanent ? Transparence?), voir page 7 de la methodo.</p> <p>Programme des travaux en concertation avec la collectivité / réalisation en concertation avec la collectivité</p> <p>COFIL, comité de suivi technique , commission d'appel d'offres : bien précisés composition et rôle de chaque instance, périodicité non précisée (rencontres régulières)</p>	

- mobilité : juste place pour la voiture, trame viaire favorisant les mobilités douces, voies partagées et cheminements sécurisés

- biodiversité et paysage : paysage au centre de l'organisation du quartier irriguant l'ensemble des secteurs, préservation et réappropriation de la trame verte existante, essences adaptées nécessitant peu d'entretien, résistantes à la sécheresse, niches écologiques, pré-verdissement des limites entre domaine public et privé, vigilance sur la qualité des clôtures (règles)

- énergie : plan masse permettant insertion bioclimatique des constructions, incitation à l'installation de panneaux photovoltaïques, Nexity près à réfléchir à des ombrières solaires avec la commune, étude d'éclairage pour limiter l'impact de l'éclairage public

- quartier propice à la création de lien social : parcours de l'eau, parcours pédagogique faune/flore, espaces ludiques, barbecues et tables collectifs

architecte conseil et visa permis

Communication :

réunions publiques + exposition sur la ville à chaque étape majeure + action de sensibilisation à la biodiversité au moment du paysagement + parcours pédagogique

stratégie de communication détaillée

insistance sur l'accompagnement des acquéreurs

Respect du programme :

Respect du programme : programme respecté avec 79 lots libres de constructeurs, 49 lots denses, 32 collectifs en accession libre, 54 (19%) collectifs en PSLA, 62 (22%) collectifs locatifs sociaux dont 20 en résidence intergénérationnelle avec 3 à 5 logements pour Habitat et

Tableau de bord environnemental comme outil d'accompagnement (ISO 14001)

A noter : création d'une commission aménagement durable pilotée par le référent développement durable
→ force de proposition au COPIL et comité technique + contrôle du respect des objectifs et évaluation

Charte chantier propre et tableau de bord développement durable joints au DCE

Volet organisationnel du suivi technique détaillé et bien traité (notamment commune associée aux réunions de chantier hebdomadaires)

Archéologie évoquée et intégrée au planning (courant 2026 mais la provision de 54 000 € n'est pas incluse au bilan)

CRACL
CCCT

→ *Organisation adaptée et équipe dédiée plutôt adaptée pour mener l'opération*

→ *Relation/partenariat avec la commune semble en retrait par rapport au précédent candidat*

Note proposée : 21/30

Humanisme

locatifs sociaux répartis uniquement sur le Centre et la Berthelotière 3, PSLA sur le Chesnot et Berthelotière 2 → à questionner / surface des lots variée pour satisfaire la demande dont primo-accédants / lots denses en opération groupée

proposition d'une programmation alternative pour le Chesnot incluant du logement intermédiaire

Dans l'offre finale, le candidat confirme par écrit sa proposition de répartir les lgts sociaux dans chacun des secteurs : 20 en collectif dans le centre (+6 psla), 14 en coll et interm au Chesnot (+8psla), 8 dans Berthelotière 2 (+8 psla), 20 lgts sociaux dans Berthelotière 3.

Planning :

Phasage intéressant : 1/centre+Anne de Bgne+Chesnot ; 2/Hattais+Berthelotière 2 ; 3/Berthelotière 3 (3 phases espacées de 18 mois)

Etapes du projet : commercialisation mars-avr 2027, début travaux janvier 2028 (phase 1 2027-2029, phase 2 2029-2031, phase 3 2031-2034)

planning : contractualisation, installation-choix de la MOE (janvier-mai 2026), finalisation du projet urbain, procédures réglementaires et dossier de réalisation (mai 2026 à janvier 2027) dont loi sur l'eau, dès début 2026 archéo préventive, commercialisation (mars 2027), consultation des entreprises (sept 2027), travaux (janvier 2028)

prise en compte d'un diagnostic arché préventive

Calendrier d'acquisition du foncier : foncier public centre + Anne de B + une partie du Chesnot 2027, Hattais + 2ème partie Chesnot fin 2028, Berthelotière 2 fin 2029,

Berthelotière 3 fin 2030 et fin 2031

Phasage : Chesnot-centre 2027-2030, Berthelotière 2 2030-2032, Berthelotière 3 2031-2034

Modifications apportées au traité de concession : oui, assez nombreuses (voir pages 40 à 58 de l'offre) notamment si résultat de l'opération supérieur à celui prévu au bilan partage 50/50, conditions de réexamen...

Et amendements divers remettant en cause l'équilibre des risques.

Articles 3.4 (conditions d'acquisition du foncier ; article 6 non acceptable sur la durée et la prorogation, clause de réexamen très importante 8.2 ; 15.3 ; 36.4 non acceptable sur la résiliation de plein droit ; 39.3.2 non acceptable, 39.5 sur partage boni à discuter.

Dans l'offre finale, plusieurs modifications ont été apportées compte tenu des remarques de la commune en phase de discussion :

- la suppression d'une prorogation de droit à l'article 6 est bienvenue,
- l'article 8.2 relatif aux conditions de réexamen du traité a été amélioré mais reste en partie problématique, en particulier sur le maintien, certes moins automatique, d'une résolution « de plein droit » en l'absence d'avenant accepté par la commune, voire sur le maintien de cas de réexamen discutables (prix d'acquisition du foncier notamment)
- 36.1 et 39.3.2 : le principe d'une indemnisation en résiliation amiable est maintenu même si elle doit être discutée entre les parties
- 36.4 : suppression de la résiliation de plein droit bienvenue
- article 15.3 abandonné
- 37 : refus d'un droit de priorité d'acquisition de la commune

	<p><i>à l'expiration du traité, pour le foncier faisant l'objet d'une promesse de vente au candidat avant la concession (-)</i></p> <p><i>- 39.4 : en cas d'expiration du contrat avant terme (résiliation notamment), le maintien du solde d'exploitation à son profit voulu par le concessionnaire est inacceptable</i></p> <p><i>-39.5 : effort sur le boni d'opération 60% pour le concédant.</i></p> <p>→ Présentation de très bonne qualité, et propre à justifier l'aptitude de l'équipe à mener l'opération. Très bonne prise en compte des enjeux et du programme</p> <p>→ questionner la répartition des locatifs sociaux</p> <p>→ Phasage respecté et alternative pertinente</p> <p>→ Démarrage pas très rapide</p> <p>→ attention aux engagements contractuels à travers les amendements proposés au traité</p> <p>Note proposée : 28/40</p>		
<p>OCDL GIBOIRE</p>	<p><u>Analyse des enjeux :</u> Ils se sont rendus sur place</p> <p>Le dossier de présentation s'attache plus à démontrer les capacités de l'équipe, son expérience sur des projets de ZAC et sa méthodologie (très détaillée) qu'à analyser dans le détail le présent projet et proposer des principes d'aménagement. La partie compréhension des enjeux est courte et se borne à reprendre des éléments du cahier des charges.</p> <p>choix de la MOE avec la commune</p> <p><u>Qualité de projet :</u> Seulement des principes généraux peu développés sur 2 axes</p>	<p>Equipe présentée de manière détaillée : Equipe solide, qualifiée et expérimentée sur tous les volets de l'opération ; intervenants nommément désignés sur la partie montage opérationnel, développement foncier, technique/travaux, commerciale/administrative, communication, juridique (CV présentés) ; présentation des grandes thématiques et des démarches à accomplir et des personnes dédiées mettant en évidence la capacité à coordonner les opérations + référent développement durable</p> <p>Partenariat étroit avec la collectivité, principes clairs et assumés en faveur du partenariat, le plus large possible,</p>	

principaux :

- qualité urbaine et paysagère : mandater un urbaniste et un paysagiste dans la MOE, conserver un maillage bocager dense s'appuyant sur le réseau de cheminements, vigilance sur les aménagements des espaces privés (clôtures, ...), CRAPE, architecte conseil et visa permis
- qualité environnementale : engagement à en faire une priorité avec 4 axes de réflexion : optimisation énergétique, préservation de la biodiversité, gestion des déchets, - chantier respectueux de l'environnement et notamment charte de chantier vert avec les entreprises référent développement durable
→ cette partie est beaucoup trop succincte, il n'y a aucun détail, aucune explication sur comment les enjeux de qualité et notamment environnementale seront pris en compte dans le projet

Communication :

il est prévu de décliner différents supports (non détaillés) pour permettre aux habitants de comprendre le projet (communication pédagogique) et donner envie aux futurs acquéreurs (communication commerciale)

concertation : pendant le dossier de réalisation, AMO concertation, réunions publiques, balades urbaines

participation : à l'arrivée des premiers habitants, démarche participative (40 000€ prévus), notamment création d'un local associatif (pérenne ? Qui finance?), création et animation d'un parc transitoire

Respect du programme :

Respect du programme : *dans l'offre initiale*, le programme n'était pas respecté à savoir 217 logements (au lieu de 274 prévus) dont 99 lots à bâtir (de 315 à 340 m²) libres de

avec la collectivité et l'ensemble des acteurs du projet, totale transparence et un dialogue permanent et efficace avec les élus et les agents → gage de réussite

Choix de la MOE en concertation avec la commune
Programme des travaux en concertation avec la collectivité / réalisation en concertation avec la collectivité

COPIL, comité de suivi technique , commission d'appel d'offres : bien précisés composition et rôle de chaque instance, *périodicité tous les mois pour chaque instance*

Méthodologie très détaillée avec intervenants nommément désignés pour chacune des étapes

Focus sur la maîtrise foncière (bien que ce ne soit pas un sujet prioritaire pour la commune puisque la majeure partie de foncer est déjà maîtrisée)

Focus sur l'archéologie → diagnostic préventif dans les meilleurs délais + redevance prévue à hauteur de 0,68 €/m² (Giboire a une expérience sur le sujet)

Focus technique en particulier sur la charte chantier vert

Expérience sur le renouvellement urbain mise en avant car méthodologie différente → insiste sur le volet foncier (mais dans le cas présent il est maîtrisé) + évocation d'un volet montage prenant en compte les notions d'identités à respecter (CRAPE spécifique) et les espèces protégées (éléments intéressants) + volet travaux (diagnostics techniques poussés, communication, assurance vis à vis des maisons mitoyennes)

CRACL

constructeurs, 53 lots denses (de 150 à 230 m²) pour des constructeurs de maisons individuelles, 65 logements locatifs sociaux en collectif ou intermédiaire

pas de détail sur la répartition dans les différents secteurs

Giboire justifie son nouveau programme par le fait qu'ils estiment que la commercialité des logements libres en collectif est irréaliste au regard de la crise immobilière en cours. Ils justifient par ailleurs que le prix maison+terrain serait inférieur (293 100€) au prix d'un appartement de 80 m² (360 000€). Giboire précise que la densité reste élevée pour des communes de cette typologie avec 33 logements/ha

Si cet argument est réel, il ne suffit pas à justifier une telle modification du programme. D'autres candidats ne prévoient pas de logement libre en collectif tout en respectant le programme général et la densité en prévoyant soit plus de locatif social, soit du PSLA et en proposant des lots libres autour de 300 m²

La densité de 33 logements/ha ne respecte pas le PLU après mise en compatibilité. De plus elle n'est a priori qu'une moyenne à l'échelle globale de l'opération, la partie centre-ville étant beaucoup plus dense, on ne connaît pas la densité pour les extensions urbaines probablement encore plus faible

Evolution en phase de discussion et dans l'offre finale : proposition d'un programme alternatif n°2 prévoyant la construction de 252 lgts dont Chesnot 74/centre 52/Berthelotière 126.

Le candidat expose attendre les études de réalisation et certains paramètres incertains (surface cessible, typo des lgts, réha/démolition...) pour éventuellement faire mieux au cours des études de réalisation.

CCCT

→ Organisation adaptée, et équipe.

Note proposée : 24/30

Planning :

Phasage respecté

planning : contractualisation, procédures réglementaires et dossier de réalisation (jusqu'à fin 2026) dont loi sur l'eau, concertation (1^{er} sem 2027), acquisition du foncier (2^{ème} sem 2027), études pro (2^{ème} sem 2027), travaux (début 2028), 1^{ères} constructions (2028-2029), 1^{er} habitants (dernier TRIM 2029)

diagnostic archéo préventive non indiqué dans le planning

Traité de concession proposé en offre finale globalement acceptable sous réserve de la modification du programme

→ pas de détail sur le planning de commercialisation des différentes phases, ni sur le planning d'acquisition du foncier

Modifications apportées au traité de concession : oui (voir pages 47 de l'offre)

notamment changement de programme + conditions de réexamen (assez classiques) + compensation agricole pas à la charge de l'aménageur

→ Présentation très axée sur la méthodologie démontrant l'aptitude de l'équipe mais beaucoup trop peu développée sur les aspects prises en compte des enjeux, sur la qualité du projet notamment environnementale, qui sont des aspects cruciaux. Ce qui ne permet pas de s'assurer que les volontés de la commune sont bien comprises et seront bien prises en compte

→ Phasage respecté

→ Programme non respecté, *en dépit d'une sérieuse amélioration en phase finale*. Bien que Giboire le justifie, la justification n'est pas pleinement satisfaisante

→ Pas de doute sur les capacités de l'équipe (expérience

	<p>solide et méthodologie adaptée) mais des doutes sur l'analyse du fond du dossier dans le cadre de l'élaboration de l'offre, donc sur la prise en compte des enjeux et doutes sur les propensions de l'équipe à respecter les volontés de la commune</p> <p>Note proposée : 26/40</p>	
--	---	--

II.2.2. Critère : « Pertinence, cohérence et qualité de la proposition économique et financière » (/30%)

candidat	proposition	analyse
VIABILIS	<p>achat du foncier public non bâti : 20 €/m² achat Berthelotière 3 : 20 €/m² + dation de 2 lots offre pour le foncier communal total : 1 367 507 € prix de revient : 8 843 342 € HT recettes totales : 9 599 350 € HT résultat opérationnel : 746 008 € HT → rémunération de l'aménageur car porte le risque financier honoraires aménageur : 756 425 € HT dont assurance (7,88%) communication-commercialisation : 331 178 € HT (3,45%) frais financiers : 383 974 € HT (4%) provision risque archéo ? Nota : budget travaux → chiffrage et non ratio aléas 2,1 % des dépenses totales Prix de sortie des lots libres : 220 € TTC/m² Prix de sortie des lots : 45 500 € TTC pour 205 m² environ soit 222 TTC/m² !? → lots dédiés prix maison+terrain proposé entre 220 000 et 250 000, offre</p>	<p>Bilan prévisionnel précisément expliqué et justifié budget travaux → chiffrage et non ratio Justification des prix par une étude de marché explicitée basée sur l'analyse des annonces immobilières notamment car Viabilis ne prévoit pas d'acquisition en collectif Attention à la création de références de prix, bien qu'a priori après la ZAC il ne devrait plus y avoir à acheter du foncier en extension urbaine Accession abordable = lots plus petits</p> <p>Note proposée : 22/30</p>

	<p>réservée avec plafond de ressources et clause d'inaliénabilité pendant 5 ans îlots sociaux : 100 € HT/m² de SdP (6500€/logement) <i>Si bonus d'exploitation : 50/50</i></p>	
NEXITY	<p>achat du foncier public non bâti : 20 €/m² achat Berthelotière 3 : 20 €/m² + éviction et compensation agricole 2,5€/m² offre pour le foncier communal total : 1 970 000 € prix de revient : 8 324 800 € HT dont 705 000 € de résultat recettes totales : 8 324 800 € HT résultat opérationnel : 705 005 € HT → rémunération de l'aménageur car porte le risque financier – <i>si résultat supérieur partage 60 % au concédant du surplus</i> honoraires aménageur : 600 400 € HT hors assurance (7,2%) communication : 309 100 € HT (3,7%) commercialisation : 195 000 € HT (2,3%) frais financiers + assurance + avocat : 382 100 € HT (4,6%) dont cautionnement bancaire à 100 % risque archéo : 54 400 € HT non inclus Nota : ratio 380 000 €/ha aléas 5 % des travaux Prix de sortie des lots denses : 183,6 € TTC/m² lots 250 m² en moyenne soit 45 900 € Prix de sortie des lots libres : 182 € TTC/m² lots 300 m² en moyenne soit 54 600€ clauses anti-spéculatives Logements locatifs sociaux : 125 € HT/m² de SdP (9800€/logement) Logements collectifs PSLA : 175 € HT/m² de SdP (10500€/logement) Logements collectifs accession libre : 175 € HT/m² de SdP (10500€/logement) !?</p>	<p>Bilan prévisionnel précisément expliqué et justifié ratio 380 000 €/ha Honoraires techniques détaillés Justification des prix par une étude de marché explicitée (analyse annonces immobilières, données INSEE, observatoire du logement et Adéquation + entretiens avec acteurs de l'immobiliers) Attention à la création de références de prix, bien qu'a priori après la ZAC il ne devrait plus y avoir à acheter du foncier en extension urbaine Offre pour le foncier communal plus élevée mais prix de sortie du logement social plus élevé et nombre de logements libres plus important Note proposée : 22/30</p>
OCDL GIBOIRE	<p>achat Berthelotière 3 : 60 000€ en numéraire + 3 terrain à bâtir (éviction ?) achat pour le foncier : en extension 8€/m², Anne de B 50€/m², centre 50€/m² de</p>	<p>Bilan prévisionnel expliqué et justifié</p>

non bâti et 700€/m² de bâti

offre pour le foncier communal total : montant total non affiché, en faisant la somme on obtient : 987 144€ HT

total dépenses : 7 127 k€ HT hors rémunération 605 093 € HT

recettes totales : 7 712 ke € HT

rémunération de l'aménageur : environ 600 k€ HT (7,6 % du CA) (correspond au résultat recettes-dépenses)

honoraires aménageur : 463 k€ HT (5%) (assurance incluse ou non ?)

communication/concertation : 92 k € HT (1%)

commercialisation : 277k € HT (3%)

frais financiers : 462 k€ HT (5%)

.risque archéo : diag 27 690 € inclus (0,71€/m²) + provision pour fouilles sur 1 ha 150 000€

Provision pour révision des marchés travaux : 133 k€ HT (4 % des travaux)

aléas : 257 k€ HT

Prix de sortie des lots denses : 210 € TTC/m² (lots de 150 m² dans le centre à 31 500€ et de 230 m² dans les autres secteurs à 50 400€)

Prix de sortie des lots libres : 2 prix différents mentionnés dans le document (!?) 210 ou 215 € TTC/m² soit 73 000 m² pour un lot de 340 m² à 215€ (lots de 315 à 340 m²)

Logements locatifs sociaux : 50 € HT/m² de SHAB

Honoraires techniques non détaillés mais réponse apportée lors de la présentation en audition

Chiffrage ou ratio non précisé

Justification des prix par une analyse des annonces immobilières et de leur retour d'expérience sur ce que les acquéreurs cherchent à savoir terrain de 300-350 m² pour y construire une maison de 100-110 m² pour un budget moyen de 260-300 000€

Offre pour le foncier communal moins élevée

Note proposée : 20/30

V.2. Proposition de classement final

	Valeur technique des propositions /70	Pertinence, cohérence et qualité de la proposition économique et financière /30	Note globale /100	Classement définitif
VIABILIS	58	22	80	1
FONCIER CONSEIL	49	22	71	2
OCDL	50	20	70	3
BESNIER AMENAGEMENT	40	15	55	5
TERRE & TOIT	43	18	61	4

En synthèse de l'analyse finale :

Dossier d'offre **VIABILIS** de très bonne facture.

Le candidat a une très bonne compréhension des enjeux, sa proposition s'inscrit totalement dans les attentes programmatiques de la Commune, il propose une approche très qualitative (sur les plans architectural, de développement durable et de qualité de vie notamment). Il s'inscrit sans réserve dans le modèle contractuel proposé par la Commune. L'équipe proposée et l'approche partenariale avec la Commune sont très intéressantes pour la Commune.

Les postes du bilan prévisionnel sont cohérents, très bien justifiés et pertinents.

La proposition de la société **FONCIER CONSEIL** (groupe NEXITY) est très intéressante sur plusieurs aspects, notamment en ce qui concerne la mise en œuvre du programme et la bonne compréhension des enjeux de l'opération.

Dans le cadre de son offre finale, alors que sa première proposition contenait plusieurs propositions d'amendement du projet de contrat qui étaient inacceptables pour la Commune, le candidat a fait un effort notable.

Il demeure toutefois des propositions d'amendement difficilement acceptables pour la Commune, par exemple sur les modalités et les conséquences juridiques et financières en fin de concession avant terme.

L'équipe dédiée au niveau local est un peu moins expérimentée que celle du candidat VIABILIS. Elle repose sur des services supports solides au niveau national. L'approche des relations avec la Commune est un peu moins convaincante également.

Les postes du bilan prévisionnel sont cohérents, très bien justifiés et pertinents.

En dépit d'une méthodologie très bien faite et des grandes qualités de l'équipe dédiée à l'opération, la proposition du candidat **OCDL** est un peu en deçà de celles des deux autres candidats dans l'approche de fond de l'opération, de ses enjeux et des attentes programmatiques.

La proposition du candidat ne respecte pas le programme de la Commune (274 logements), et repose donc sur une proposition alternative 252 logements selon la proposition alternative n°2 figurant dans l'offre finale. Le candidat estime ne pas pouvoir garantir la viabilité financière de l'opération sur la base d'un programme de 274 logements, du moins avant les études de réalisation de la ZAC.

Les postes du bilan prévisionnel sont cohérents, justifiés et pertinents.

La proposition de la société **BESNIER AMENAGEMENT** n'a pas été retenue pour la phase de discussion.

Il a été estimé que la présentation était très générale, peu détaillée voire absente sur des aspects cruciaux comme la prise en compte des enjeux, la qualité du futur projet, les détails du programme.

La présentation de l'équipe dédiée est peu développée, ce qui ne permet d'apprécier sa qualité sur tous les volets de l'opération (urbanisme, juridique, etc.), même si l'expérience du candidat est solide sur des projets équivalents.

Sur les aspects financiers, quelques aspects sont manquants dans la proposition, et le prévisionnel financier manque d'explications.

La proposition de la société **TERRE ET TOIT** n'a pas été retenue pour la phase de discussion.

Il a été relevé une présentation très générale, peu détaillée voire absente sur des aspects cruciaux comme la prise en compte des enjeux, la qualité du futur projet. L'argumentaire est construit sur la méthodologie, l'expérience, mais pas suffisamment sur la vision du projet et sa qualité, volet environnemental existant mais pas très étoffé. Les propositions d'amendement du contrat sont par ailleurs importantes et tendent à déplacer de façon trop importante la répartition du risque entre le concédant et le concessionnaire.

Les postes du bilan prévisionnel sont cohérents, globalement justifiés même s'il manque des précisions sur certains aspects, et plutôt pertinents.

Il est proposé d'attribuer la concession à la société VIABILIS.

Fait à BRETEIL le 30 juin 2025

La Maire
Isabelle OZOUX

