



SCIONZIER
HAUTE SAVOIE

CAHIER DES CHARGES

Opération: aménagement du secteur des « Cliaoués »
Commune de Scionzier

Appel à manifestation d'intérêt

La commune de Scionzier connaît un essor démographique considérable nécessitant de repenser l'offre de service associée.

Une politique d'amélioration du cadre de vie est opérée par la collectivité depuis les dernières élections municipales dans l'objectif d'une attractivité à part entière de la commune.

Plusieurs projets phares sont en cours de réalisation comme par exemple les requalifications du centre-ville et du quartier du Crozet, la mise en place d'un schéma directeur de mobilité.

Cependant, l'engouement démographique sur la commune nécessitera la création d'un futur groupe scolaire primaire sur la commune bien que celui existant, reconstruit depuis 2005 et considéré comme le plus grand du département, ne suffise plus.

D'autre part, la commune est engagée dans un partenariat urbain régional pour la démolition d'immeubles sociaux vétustes sur le quartier du Crozet en faveur de nouvelles constructions sociales sur l'ensemble de son territoire. Cet enjeu foncier à libérer pour le bailleur social signataire de la convention sera également une donnée d'entrée du présent appel à projets.

Enfin, la commune souhaite, dans un tènement défini, associer dans un programme d'ensemble la création de logements sociaux qualitatifs, d'un groupe scolaire et de ses activités annexes puis enfin d'un espace de loisirs sur le reliquat foncier disponible.

C'est pourquoi, par délibération N°DELV2021_S403 du conseil municipal du 05 mai 2021, la commune a délibéré une intention de réalisation d'un appel à projets pour l'aménagement du secteur des « Cliaoués ».

La commune va porter une modification de la zone pour permettre son développement dont son application serait effective en fin d'année 2021.

L'enjeu de cet appel à projets portera sur une faisabilité d'ensemble sur le tènement concerné de 55 000 m². Cet espace sera réparti en 3 espaces définis:

- Zone 1: La création de logements sociaux sur une emprise déjà déterminée;
- Zone 2: La création d'un groupe scolaire sur une orientation foncière définie mais dont l'emprise sera à confortée dans l'étude de faisabilité;
- Zone 3: La création d'une plaine de jeux sur le reliquat foncier disponible qui fera l'objet d'une cession au lauréat de l'appel à projets.



●	OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERE.....	4
	TITRE 1. LES BIENS CONCERNES PAR L'APPEL A PROJET.....	4
	TITRE 2. DEROULEMENT DE LA MISE EN CONCURRENCE.....	7
	PHASE 1: PRESENTATION DES CANDIDATURES.....	7
	TITRE 1. CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE.....	7
	1. Justifications à produire pour faciliter la prise de connaissance du candidat.....	7
	2. Présentation des membres du groupement du candidat.....	7
	3. Présentation des références et du savoir-faire.....	8
	4. Garanties.....	8
	5. Approche et ressenti du programme.....	8
	TITRE 2. TRANSMISSION DES CANDIDATURES.....	8
	TITRE 3. SELECTION DES CANDIDATURES.....	9
	1. Modalités de sélection.....	9
	2. Critères de sélection des candidatures.....	9
	PHASE 2: PRESENTATION DES OFFRES.....	9
	TITRE 1. DEROULEMENT DE LA PHASE OFFRE.....	9
	TITRE 2. CONTENU DES OFFRES.....	9
	1. Projet d'aménagement et de construction	9
	2. Qualité de l'opération	10
	3. Contenu du dossier d'offre	10
	4. Prix de cession des terrains.....	10
	5. Phasage de réalisation	11
	TITRE 3. CRITERES DE CLASSEMENT DES OFFRES	11
	DISPOSITIONS DIVERSES	11
	ANNEXES	12

● OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

TITRE 1: LES BIENS CONCERNES PAR L'APPEL A PROJET

Le secteur des Cliaoués est une zone desservie par des axes importants à savoir:

- La RD1205 qui relie Bonneville à Cluses;
- L'avenue du Crozet qui relie Scionzier à Marnaz;
- La nouvelle avenue du 27^{ème} BCA qui permet de relier la RD1205 à l'A40.

De plus, le secteur des Cliaoués est une entrée de ville très visible.

Le tènement en question est réparti en trois secteurs:

- Le secteur 1 correspondant à la zone Aub pour lequel la société HALPADES projette la création de 26 voir 28 logement à travers des maisons jumelées. L'emprise définie pour ce projet est d'approximativement 10 000 m². Le projet sera desservi à terme par une route à créer coté Ouest. L'étude de faisabilité devra intégrer cet accès en cohérence avec l'aménagement d'ensemble.

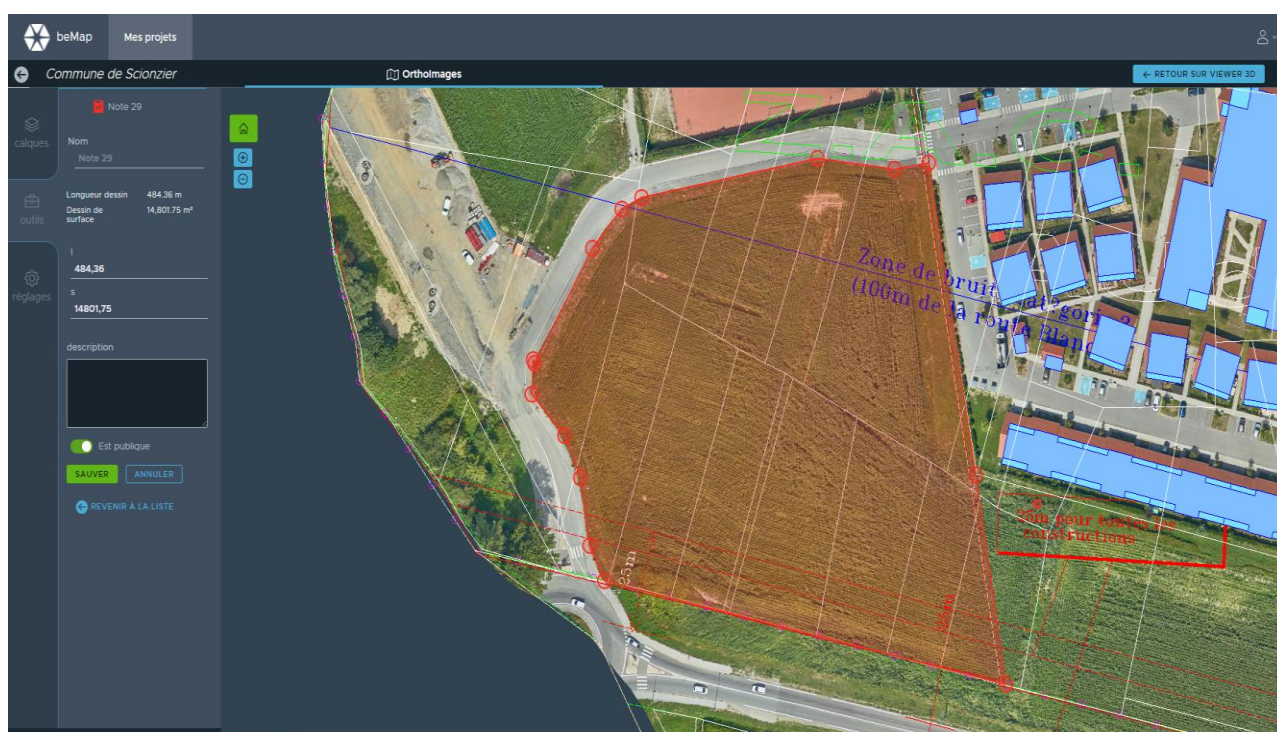


- Le secteur 2 sera destiné au futur groupe scolaire et ses activités connexes. La faisabilité devra prendre en compte la création :
 - De 20 classes élémentaires;
 - De 10 classes de maternelles;
 - Une cantine;
 - Une garderie;
 - Une gare routière qui pourra être intégrée dans la zone non aedificandi liée au recul par rapport à la route départementale.

Le projet ne prévoit pas la création d'un gymnase puisque les activités sportives scolaires et associatives devront être proposées dans la plaine de jeux via une convention ultérieure. En contre parti, le parking du groupe scolaire pourra être partiellement ou totalement mutualisé avec celui de la plaine de jeux en raison des mouvements pendulaires complémentaires des usagers.

L'espace dédié, sur le principe, au futur groupe scolaire sera approximativement de 15 000 m². Un traitement particulier sur l'aménagement des voiries sera apporté entre celle pour le groupe scolaire et celle pour le programme immobilier adjacent. Une mutualisation de cette dernière peut être envisageable sans compromettre la sécurité des enfants.

Enfin, l'impasse de Gouyette, située au Nord du tènement et qui dessert le pôle de gérontologie pourra être déplacée aux frais de l'offre retenue si une optimisation foncière est jugée nécessaire.

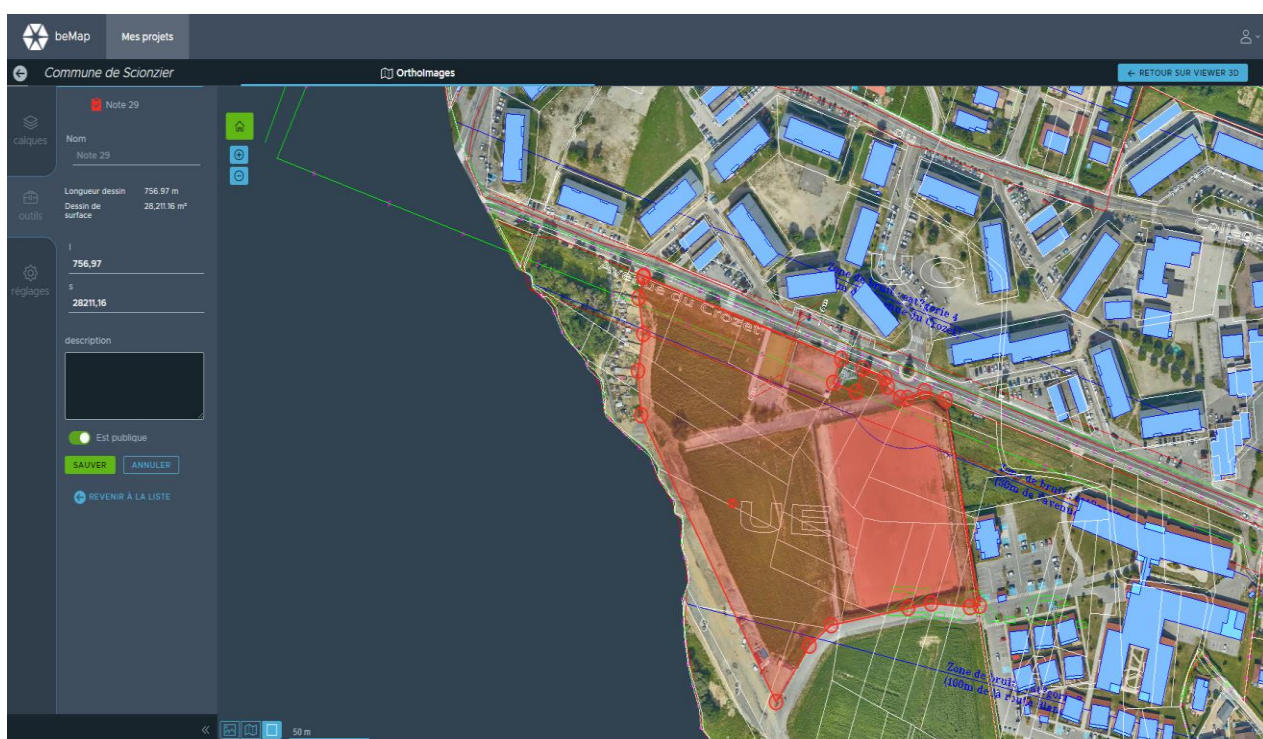


- Le secteur 3 sera destiné à la construction d'une plaine de jeux et de ses activités connexes nécessaires (petits commerces souvenirs, zone d'alimentation etc...). Le projet devra être traité en cohérence avec:
 - Le site immédiat: entrée de ville nécessitant une architecture intégrée et qualitative;
 - Le site proche: zone naturelle de l'autre côté de la route du 27^{ème} BCA nécessitant une intégration paysagère du bâtiment, des espaces verts extérieurs et des parkings.

La commune a créé 15 jardins partagés à l'angle Nord-Ouest du tènement en question. Ces derniers pourront être déplacés aux frais du candidat retenu s'il l'estime nécessaire à la réalisation de son projet. Le déplacement des jardins partagés sera réalisé en premier lieu et avant démolition des jardins existants. Le projet devra également tenir compte de la création de parkings publics et d'une voie verte le long de l'avenue du Crozet, sur toute sa longueur limitrophe au tènement cédé. Ces aménagements seront créés par le candidat retenu, et à ses frais, dans le cadre de l'opération.

Le tènement nécessaire retenu fera l'objet d'une cession par la commune au candidat retenu. La superficie utile est approximativement de 30 000 m².

Le candidat aura la possibilité de proposer une ou plusieurs activités complémentaires de la plaine de jeux à condition qu'elles soient liées à du service à la personne et qu'il y ait une cohérence clairement décrite entre les différentes activités.



TITRE 2: DEROULEMENT DE LA MISE EN CONCURRENCE

La commune de Scionzier organise un appel à projet qui se décompose en deux phases:

- Phase 1 / Présentation des candidatures: la composition de l'équipe, ses références, ses garanties financières et patrimoniales, ainsi qu'une proposition financière initiale d'acquisition du tènement foncier faisant l'objet du secteur 3.
- Phase 2 / Présentation des offres portant sur un projet d'aménagement et de construction et un phasage de réalisation.

PHASE 1 : PRESENTATION DES CANDIDATURES

TITRE 1: CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURES

1. Justifications à produire pour faciliter la prise de connaissance du candidat

La présente consultation est destinée à tout aménageur ou groupement d'aménageur (à condition qu'un mandataire désigné représente l'ensemble des membres en cas de groupement et coordonne les prestations et les démarches des membres du groupement).

Une lettre de candidature et une fiche synthétique de présentation du candidat

comprenant les informations relatives à son identité (dénomination, capital social, siège sociale, coordonnées), ainsi que :

- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s), si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital ;
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat ;
- extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
- Pour toutes personnes morales, l'indication du bénéficiaire effectif en sens des articles R561-1 et R561-3 du Code Monétaire et Financier français.

2. Présentation des membres du groupement du candidat

La composition du groupement est un élément d'appréciation de la capacité du porteur de projet. Les groupements réuniront « une équipe projet » plurielle et pluridisciplinaire à même de porter un projet et de garantir sa faisabilité. Elle pourra comprendre architectes/maitre d'œuvre, maitre d'ouvrage, investisseurs, opérateurs, experts locaux, bureaux d'études techniques, partenaires et conseils pressentis (banques, notaires, avocats), etc... Une équipe complète et solide est donc appréhendée comme un atout.

L'équipe proposée sera présentée par:

- Une notice générale de l'équipe: rôles, missions, pilotage, montage juridique envisagé;
- Une notice de présentation de l'architecte avec 3 de ces références significatives détaillées datées de moins de 3 ans.

L'acquéreur devra obligatoirement s'associer les compétences d'un architecte pour la réalisation de la conception du ou des bâtiments; ce critère est déterminant dans le choix des candidatures.

- Les membres de l'équipe présenteront en outre leurs qualifications professionnelles (CV et références professionnelles significatives).

3. Présentation des références et du savoir-faire

Les candidats présenteront leur savoir-faire et expérience (liste des opérations que le candidat a réalisé en précisant leur nature, leur montant et les moyens mis en œuvre) ;

Les candidats présenteront au moins une opération correspondante à la taille et à l'objet du présent appel à projets, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre. Ils seront invités à présenter tout document graphique, photographique ou tout autre support permettant d'apprécier les caractéristiques des opérations référencées.

4. Garanties

Les garanties financières et patrimoniales de l'acquéreur pourront être apportées par les pièces suivantes :

- chiffre d'affaire global dont la part concernant les activités liées au secteur de la construction immobilière pour chacune des 3 dernières années, nombre d'opérations en cours de commercialisation, données financières et bancaires, attestation d'assurance RC professionnelle et choix de couverture retenus pour l'opération à intervenir.
- Garantie d'achèvement : le candidat précisera les mesures de garantie envisagées ainsi que les éventuelles conditions suspensives qui seraient attachées à la délivrance d'une garantie financière d'achèvement.

5. Approche et ressenti du programme

Dans une note succincte de quelques pages, le candidat décrira le programme envisagé (typologie de construction ; analyse du marché et des besoins; surfaces de planchers estimées à ce stade, montant de charge foncière approchée¹). Cette note explicative du projet pourra reprendre notamment :

- une rapide description des intentions sur le projet, orientations à prendre, objectifs de densité et de qualité de la construction (qualité environnementale et qualité d'usage),
- Objectifs poursuivis dans le fonctionnement de l'opération dans le quartier et la prise en considération de la problématique des espaces verts, des cheminements piétons publics et des espaces en limite public/privé,
- une rapide approche de marché et de prix qui aura vocation à une première estimation de charge foncière.

TITRE 2: TRANSMISSION DES CANDIDATURES

Les candidatures devront être adressées sous pli recommandé avec avis de réception postal ou déposées à la commune de Scionzier – CS10108 – 74953 SCIONZIER CEDEX contre récépissé avec la mention : « Aménagement du secteur des Cliaoués - Appel de manifestation à agir en vue de cession foncière ».

Ou par courrier électronique à l'adresse ci-après : guilhem.mirouse@scionzier.fr

La date limite de réception des candidatures est fixée au 16 juillet 2021 à 11h00.

1 *Montant de charges foncières : Elles seront exprimées par m² de surface de terrain mesuré au sol. Il est convenu que ce montant de charge foncière sera précisé en seconde phase de la consultation pour les candidats retenus pour tenir compte de spécificités environnementales, architecturales ou de programme

TITRE 3: SELECTION DES CANDIDATURES

1. Modalités de sélection

La commune de Scionzier analysera l'ensemble des dossiers conformes au cahier des charges. A l'issue de cet examen, trois candidats maximum seront sélectionnés.

2. Critères de sélection des candidatures

La sélection reposera sur la cohérence du dossier de candidature au regard du programme ; la composition de l'équipe , les références et les propositions / garanties financières.

- Cohérence du dossier au regard du programme, approche opérationnelle : 40%
- Composition de l'équipe, son savoir-faire, ses références : 30%
- Propositions préalables, Garanties financières, Sécurité du montage : 30%

Points observés :

Adéquation candidature, Implication dans la qualité de dossier, Adéquation projet, Qualité des références, Garanties- Conditions financières.

Les candidats sélectionnés à l'issue de l'examen des dossiers de candidature seront invités à présenter une offre sur un projet détaillé, un prix de cession des terrains affiné, et un phasage de réalisation.

PHASE 2 : PRESENTATION DES OFFRES

TITRE 1: DEROULEMENT DE LA PHASE OFFRES

A compter de la notification de la sélection des candidatures qui interviendra par l'envoi par la Maîtrise d'Ouvrage d'un courrier recommandé ou d'un courrier électronique, les candidats retenus disposeront d'un délai maximum de 60 jours pour remettre leur proposition d'offre.

A l'aide de l'architecte en charge de la réalisation du projet, les candidats sélectionnés devront remettre un dossier conforme aux documents règlementaires de la future zone qui leur seront transmis conjointement à la notification :

- règlement du PLU à venir
- du cahier des recommandations architecturales et paysagères,
- du cahier des charges de cession de terrains.

Le dossier d'offre sera transmis à la commune de Scionzier dans les 60 jours suivant la notification qui sera faite à chaque candidat. Passé ce délai, le candidat sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la consultation. Une rencontre intermédiaire avec les candidats sera organisée en cours de rédaction de l'offre. Une audition sera effectuée avec tous les candidats soumissionnaires.

TITRE 2: CONTENU DES OFFRES

Les offres des candidats retenus pour cette seconde phase devront répondre aux critères suivants :

1. Projet d'aménagement et de construction

En conformité au règlement du futur PLU local, le tènement aura vocation à accueillir une plaine de jeux et ses services connexes. Il ne pourra s'agir que d'une opération de promotion immobilière sous forme de permis de construire ou de permis de construire valant division.

2. Qualité de l'opération

Principe général : l'édification de ce tènement sera déterminante pour l'image de l'ensemble du quartier, aussi la qualité des aménagements et de l'architecture sera-t-elle privilégiée :

- l'unité de l'opération : harmonie dans l'implantation du bâti, typologie des espaces privés et leur cohérence avec ceux publics,
- la valorisation du projet à partir d'un bâti ou d'implantations structurés, innovation architecturale, urbaine ou de montage
- mise en œuvre de performances thermiques exigeantes ou techniques constructives innovantes.

Il est important de noter que le quartier va se doter d'un nouveau mode de chauffage urbain à travers la chaleur fatale de l'incinérateur de Marignier. Bien que ce mode de chaleur ne puisse être exclusif, il pourra somme toute être principal dans l'opération.

3. Contenu du dossier d'offre

Les offres des candidats devront comprendre les éléments suivants :

- Une notice architecturale avec les pièces graphiques orientées au Nord, format en A3 a minima : esquisse détaillée au 1/1000 et 1/500 permettant de visualiser le parti d'aménagement et l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, accès aux constructions, espaces publics, voies de circulation, espaces de stationnement...),
- Une notice de programmation et de présentation du projet (typologie et granulométrie) argumentée,
- Un calendrier précis et prévisionnel de la conclusion des actes, de l'obtention des permis, des temps de montage des dossiers. Les candidats devront décrire dans une note détaillée leur programme de réalisation (rythme des acquisitions foncières et des constructions).

Des compléments seront apportés sur :

- Tri et optimisation des déchets sur chantier, respect des viabilisations déjà effectuées,
- Optimisation des déblais/remblais.

4. Prix de cession des terrains

Les candidats proposeront un prix devenu définitif du m² terrain étant précisé que les frais d'acquisition resteront à la charge des candidats. La commune de Scionzier réalisera les documents d'arpentage nécessaires à la vente. Les prix affinés au regard des particularités architecturales et programmatiques en phase offre ne pourront varier de plus de 15% en plus ou en moins par rapport à celui estimé en phase de candidature.

Les candidats devront présenter :

- une proposition argumentée de prix d'achat pour les terrains,
- un rappel des conditions suspensives,
- un descriptif détaillé et explicite des modalités de paiement et des garanties financières apportées.

5. Phasage de réalisation

Les constructions et aménagements seront réalisés dans les 3 ans à dater de la signature du compromis de vente.

TITRE 3: CRITERES DE CLASSEMENT DES OFFRES

Les prestations seront appréciées en fonction des critères suivants :

- la qualité (architecturale et programmatique) du projet de construction : 40%
- le prix définitif de cession des terrains, et les conditions suspensives assorties au compromis : 60% (base de notation: Prix de l'offre étudiée/Prix de l'offre la plus chère x20).

Points observés :

Compatibilité du programme, qualité architecturale, qualité environnementale, compatibilité réglementaire, compatibilité marché , prix de charge foncière proposé, conditions suspensives, purge des recours, montage, calendrier...

+ ou – 5 points : un bonus ou un malus sera affecté aux offres en fonction de la préoccupation environnementale, qualité/innovation urbaine ou architecturale sur le bâti.

Une commission composée au sein de la commune de Scionzier sera chargée de l'analyse et de l'examen des offres. À la suite du choix de l'équipe retenue et sur la base de son offre et de son projet, il sera procédé à la mise au point d'une promesse synallagmatique de vente du foncier.

Il n'est pas prévu de prime aux candidats ayant répondu à la présente consultation.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les dossiers des candidats seront examinés par un comité d'étude mis en place par la commune de Scionzier. Le comité se réserve la possibilité de demander des informations complémentaires aux candidats.

Des négociations pourront être engagées avec les candidats. Elles permettront d'ajuster le projet, de se mettre d'accord sur son contenu exact ainsi que sur les obligations réciproques de chacune des parties et d'arrêter définitivement le prix de cession des terrains.

Une promesse synallagmatique de vente viendra sceller l'accord des parties dès la prise de décision de retenue de l'offre la mieux notée.

Les candidats qui ne seront pas retenus ne seront pas indemnisés des frais liés aux études qu'ils auront engagées.

La commune se réserve le droit de soumettre le projet à son architecte conseil partenaire sur l'ensemble de la commune.

ANNEXES

- Estimation des domaines
- Etude de sol au niveau G2-AVP

Pour des renseignements complémentaires

Contactez Guilhem MIROUSE – Directeur des services techniques (04 50 98 03 53)