

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES MARS 2023

2022AMI01

Appel à manifestation d'intérêt pour la valorisation de deux parcelles en friche sur la commune de Sisteron

Deux candidats parmi les trois préalablement sélectionnés lors de la phase 1 ont déposé une offre dans le délai imparti, il s'agit de :

- **NEXITY** en co-maîtrise d'ouvrage avec Les SENIORIALES sur le site de Canteperdrix. Pour le site de la piscine, NEXITY sera maître d'ouvrage et HABITATIONS HAUTE PROVENCE acquerra les logements en VEFA.
- **PIERREVAL** sera maître d'ouvrage pour le site de Canteperdrix et délèguera la gestion à LES DEMEURES DE LOUISE. PIERREVAL sera maître d'ouvrage sur le site de la piscine et UNICIL acquerra les logements qu'il gèrera.

Rappel de la composition du dossier d'offre tel que décrit dans le règlement de consultation :

- 1) Une esquisse présentant les conditions et modalités de conception et de réalisation des ouvrages projetés.
- 2) Un mémoire technique justifiant des partis pris architecturaux, techniques, paysagers, environnementaux ainsi que le délai de réalisation et le phasage (concrétisation administrative de la cession, maîtrise d'œuvre, phasage des travaux, livraison...). Le mémoire devra présenter le type d'opération envisagée ainsi que le nombre de logements et leur typologie (T1, T2 etc.) ainsi que leur destination (logements en accession, à la location, sociale et senior). Le mémoire devra également présenter une notice détaillant pour chaque emprise, le projet qui sera développé avec une étude de marché et son évolution à terme, la philosophie du projet, les modalités et moyens déployés pour la gestion de l'immeuble et des résidents, l'éventuelle création d'emplois liée au projet.
- 3) Une offre financière pour l'acquisition du foncier (site n°1) et offre financière ou autre forme juridique pour le site n°2.
- 4) La forme de contrat ou d'acte que le candidat propose à la collectivité pour réaliser l'opération.
- 5) Le bilan financier de l'opération, coût par poste de dépense ainsi qu'un estimatif des prix de vente des logements au m² et ou de location ainsi que des prestations et services proposés.

Suite à une remise des offres le 15 septembre 2022 (DLRO), des informations complémentaires ont été demandées aux candidats en date du 26 octobre 2022. Tous deux ont remis leurs compléments d'informations en date du 14 novembre 2022 (DLRO). Les candidats ont été convoqués à un entretien en présence de la commission friches, le 10 février 2023. Puis, la commission a visité de chacune les résidences seniors de chacun des candidats, le 14 mars 2023. Ce rapport définitif intègre les éléments de l'offre initiale ainsi que tous les compléments intervenus par la suite. Le compte-rendu de la visite du 14 mars 2023 est annexé au présent rapport.

Analyse des offres critères de sélection défini dans le règlement de consultation :

NEXITY, LES SENIORIALES et HABITATIONS HAUTE PROVENCE

- Critère n°1 relatif à l'insertion du projet. Noté sur 60

Sous-critères :

1.1. Qualité de l'insertion du projet dans son environnement, qualité esthétique. Noté sur 20.

Site n°1 : les esquisses et les plans sont bien détaillés avec plusieurs prises de vues, plusieurs esquisses et des plans par niveau, plan 3D d'un appartement type adapté aux seniors. Le projet proposé se compose de deux bâtiments en R+3 avec une surface plancher de 4 396m² pour la partie logement à laquelle s'ajoute 299m² de surface commerciale correspondant à deux locaux d'une surface identique d'environ 150m² chacun. Les immeubles seront reliés par une passerelle vitrée à chaque étage. L'offre initiale propose des stationnements aériens côté avenue des Plantiers ainsi que sur le trottoir avenue Jean JAURES pour les commerces.

Le candidat a fourni de nouveaux plans et esquisses pour sa variante proposant 38 places de stationnement pour les logements et 7 pour les commerces côté avenue Jean JAURES.

Les logements sont desservis par de longs couloirs qui respectent la réglementation incendie car le bâtiment est classé en habitation logement foyer 2^{ème} famille collective. Cette classification a une incidence sur le droit de l'urbanisme mais pas dans la gestion. Dans l'usage, cela reste de l'habitation.

Végétalisation aux alentours du bâtiment. Certification HSS (habitat senior services). Réalisation du projet en co-maîtrise d'ouvrage NEXITY et LES SENIORIALES qui constitueraient pour le projet une SCCV (société civile de construction vente) ad hoc. Un cheminement piéton positionné côté Nord relie l'avenue Jean JAURES à l'avenue des Plantiers.

Un local vélo est prévu, il sera couvert et fermé et les murs avec une alternance de pleins et de claustras pour permettre une ventilation.

| + | - |
|---|--|
| <p><i>Le candidat a pris en compte l'environnement immédiat du terrain. Il s'est attaché à proposer une architecture de qualité qui s'intègre dans le paysage et dans la continuité des bâtiments existants. L'architecture moderne proposée est en rupture avec les bâtiments avoisinants. Les critères du PLU sont respectés. La végétalisation du terrain a été intégrée au projet et présente une surface verte conséquente.</i></p> <p><i>Le cheminement piéton côté Nord présente un intérêt pour relier les deux entrées de la</i></p> | <p><i>La végétalisation conséquente se fait au détriment du nombre de stationnements qui semble peu important par rapport au nombre de logements proposés.</i></p> <p><i>Réponse apportée à cette remarque : la dimension paysagère est un élément important. Néanmoins, le candidat a revu à la hausse sa proposition en termes de nombre de stationnements (voir ci-dessous). Bien que le choix du faible nombre de stationnements ait été justifié.</i></p> |

| | |
|--|--|
| <i>résidence avenue Jean JAURES et avenue des Plantiers.</i> | |
|--|--|

Site n°2 : Esquisse détaillée avec plusieurs points de vue et plans. Le projet propose deux bâtiments parallèles en R+2 avec toiture terrasse. La surface de plancher est de 2 713m². Les bâtiments sont orientés Est-Ouest et les logements Nord-Sud. Stationnements aériens.

Végétalisation importante aux abords des bâtiments. Panneaux solaires en toiture. Des précisions sont apportées sur les normes appliquées et la prise en compte de l'aspect environnemental dans le chantier sur l'eau et les déchets notamment. Détail des surfaces par étage et par logement.

| + | - |
|---|--|
| <i>Le candidat a pris en compte l'environnement immédiat du terrain et s'est attaché à proposer une continuité avec la colline et une intégration du bâti avec la nature environnante sans créer de rupture avec cette partie boisée.</i> <i>Les bâtiments sont déconnectés de la route avec un aménagement paysager entre les trottoirs et les façades Est des bâtiments.</i> | <i>La moitié des logements sont orientés côté Nord avec des vis-à-vis.</i> <i>L'accès au city stade et au chemin piéton du Thor n'a pas été inclus dans le projet.</i> <i>Réponse apportée : les logements mono-orientés Nord sont minoritaires et bénéficient d'une vue citadelle. Le vis-à-vis est relatif puisque 20m séparent les deux bâtiments. Il est possible de revoir la disposition avec davantage de logements traversants.</i> <i>L'accès au chemin piéton a bien été intégré.</i> |

Note NEXITY pour la qualité de l'insertion du projet dans son environnement : 15,33/20

1.2. Pertinence en termes de nombre de logements proposés, leur typologie et destination. Noté sur 20.

Site n°1 : Le projet propose 76 logements seniors uniquement. Les logements proposés sont répartis comme suit : six T1, cinquante-sept T2 et treize T3. Un plan type est présenté pour chaque typologie d'appartement.

Les T1 proposent une surface habitable moyenne de 34m², les T2 de 44m², les T3 de 57m². Tous les logements disposent d'un extérieur privatif (balcon-terrasse) allant de 6 à 20m².

Stationnements aériens, avec plusieurs propositions en termes de nombre de places de stationnement : seize, vingt-cinq ou trente-huit destinés aux logements et 7 pour les commerces. Pour les commerces, les deux premières propositions prévoient les places côté avenue des Plantiers, la dernière, côté avenue Jean JAURES.

Le PLU ne s'applique par car il s'agit d'un hébergement et non d'un habitat collectif. Un local vélo est prévu à proximité des emplacements voiture. Les seize places proposées initialement sont

conformes à la réglementation applicable, néanmoins, le candidat a proposé deux variantes pour répondre à la remarque faite sur le nombre insuffisant de stationnements.

Chaque logement est pensé selon les besoins des seniors (accès PMR dans tout l'immeuble et dans les logements). Des espaces et équipements communs sont proposés en rez-de-chaussée pour se rassembler et organiser des activités : jardin partagé, salle commune.

Les logements seront proposés à l'acquisition à des propriétaires occupants ou bailleurs, aucune limite de répartition n'est fixée mais un ordre de grandeur observé dans la pratique qui est de 85% de propriétaires bailleurs et 15% de propriétaires occupants.

| + | - |
|---|--|
| <p><i>Les typologies des logements et espaces communs répondent aux besoins des seniors.</i></p> <p><i>Le fait que chaque logement dispose d'un extérieur est un avantage, c'est un critère recherché d'autant plus pour des seniors qui parfois sortent peu de chez eux.</i></p> | <p><i>Le projet ne propose pas de logements primo-accédant et le nombre de logements est un peu plus élevé que ce qui était attendu.</i></p> <p><i>Réponse apportée : le modèle proposé permet de répondre aux attentes de sécurité, de confort et de convivialité recherchées par les seniors. 75 logements est un minimum pour atteindre un équilibre budgétaire et répartir les charges, c'est un modèle expérimenté et avéré depuis les 20 ans d'expérience des SENIORIALES. De plus, le candidat a considéré que Sisteron avait une aire de chalandise importante pouvant attirer de nombreux publics des alentours.</i></p> <p><i>Le nombre de places de stationnement, même s'il respecte le PLU, est insuffisant.</i></p> <p><i>Une partie des stationnements pour les commerces sont prévus sur le trottoir avenue Jean JAURES, ce qui n'est pas adapté et hors emprise du projet.</i></p> <p><i>Les autres stationnements dédiés aux commerces, sont prévus côté avenue des Plantiers, ce qui est à l'opposé des locaux commerciaux et inadapté.</i></p> <p><i>Réponse apportée sur ces remarques : le candidat propose une variante à son offre initiale comportant 38 places de stationnement pour les logements et 7 places pour les commerces situées devant les vitrine, côté avenue Jean JAURES avec un retrait du bâtiment.</i></p> |

Site n°2 : le projet propose 45 logements sociaux avec un T1, vingt et un T2, dix-huit T3 et cinq T4 sur deux immeubles R+3. La surface du T1 sera de 35m², les T2 proposeront une surface moyenne de 44m², les T3 de 63m² et les T4 de 84m². 45 places de stationnement. Tous les logements disposent d'un extérieur avec jardin privatif pour ceux en rez-de-chaussée.

| + | - |
|--|---|
| <i>Le nombre de logement répond aux attentes ainsi que la typologie. Les études montrent que les candidats à des logements sociaux s'orientent majoritairement vers des T2 ou des T3. Respect des dispositions du PLU.</i> | |

Note NEXITY pour le nombre de logements et leur typologie : 15,83/20

1.3. Mode de gestion proposé, prestations, catalogue de services. Noté sur 20

Site n°1 : la résidence senior sera considérée comme hébergement et non habitat collectif ce qui ne la soumet pas au PLU en matière de réglementation de l'habitat collectif. Les logements seront proposés à la vente soit à des propriétaires occupants soit à des investisseurs LMNP (location meublée non professionnelle). La gestion de la résidence sera assurée par les SENIORIALES avec une équipe multithématique : réception, technicien, entretien des espaces intérieurs et extérieurs et techniciens, seront en charge du fonctionnement de la résidence. Cela conduira à créer quatre emplois directs et douze indirects.

Le catalogue de services et des prestations ne peut être présenté de manière exhaustive et définitive à ce stade car cela va dépendre des partenariats avec les professionnels locaux. Néanmoins, une liste des prestations est proposée avec un tarif indicatif parmi lesquelles on retrouve : blanchisserie, portage de repas, ménage, bricolage, animations. Les prix sont cohérents avec les prestations proposées localement.

| + | - |
|--|---|
| <i>Le mode de gestion proposé ainsi que les services répondent à un besoin des seniors autonomes souhaitant vivre en résidence sécurisée permettant de bénéficier de services. Le tout en maintenant un lien social fort et une activité grâce aux espaces communs et animations proposées. Ce modèle a l'avantage de créer des emplois directs.</i> | |

Site n°2 : les logements seront vendus en VEFA à HABITATIONS HAUTE PROVENCE qui assurera la gestion des biens.

| | |
|---|---|
| + | - |
| <i>C'est la procédure classique pour des logements sociaux.</i> | |

Note NEXITY sur le mode de gestion des biens : 15,83/20

Note NEXITY pour le critère n°1 : 47/60

- Critère n°2 : Critère financier. Noté sur 40

Sous-critères :

2.1. Montant proposé à la commune au titre de l'acquisition du foncier (site n°1) et/ou autre forme juridique pour le site n°2. Noté sur 20.

Site n°1 : le candidat propose une acquisition précédée d'une promesse unilatérale de vente avec conditions suspensives et un prix d'acquisition de 984 000€ soit 209€/m² considérant les m² constructibles sur les parcelles soit 4 696m².

| | |
|--|---|
| + | - |
| <i>Le candidat est le plus offrant sur ce terrain.</i> | |

Site n°2 : proposition d'acquisition pour un montant de 84 000€ soit 31€/m² précédée d'une promesse unilatérale de vente avec conditions suspensive, notamment la modification du PLU et de déclassement du terrain du domaine public.

| | |
|---|---|
| + | - |
| | <i>Le candidat est le moins offrant sur ce terrain.</i> |

TOTAL proposé pour les deux terrains : 1 068 000€.

Avec cette offre financière, le déficit de l'opération pour la commune s'élèverait à 257 604€ qui serait subventionné par le fonds friches à hauteur de 60% soit 154 562€ ce qui équivaut à une recette totale pour la commune de 1 222 562€.

Note pour l'offre financière et forme du contrat : 20/20 par application de la formule suivante, (1 068 000/1 068 000) *20=20

2.2. Pour chaque site, bilan financier de l'opération : prix de vente ou de location au m² des logements et coût au m² de la construction. Pour les logements sociaux, le mode de financement visé et leur répartition. Noté sur 20.

Site n°1 : MOA assurée par une SSCV constituée par NEXITY et LES SENIORIALES.

Le bilan financier présente des dépenses totales estimées à 12 966 000€ HT pour des recettes estimées à 13 942 000€ HT, soit une marge de 976 000€. Coût de la construction 2 761€ HT/m².

Le bilan financier provisionne une ligne « fonds de concours location » de 732 000€ dans les frais financiers correspondant à une contribution financière du MOA en faveur de la société d'exploitation afin d'avoir de la trésorerie pour la première année car il a été constaté qu'en moyenne le taux de 100% d'occupation est atteint après 18 mois de mise en service. L'opération bénéficie d'une défiscalisation à travers le dispositif location meublée non professionnelle à destination des propriétaires bailleurs. Ce qui permet au propriétaire de sécuriser la perception des loyers, de récupérer la TVA, de défiscaliser ses revenus locatifs annuels.

Les logements s'adresseront à des retraités autonomes. Les futurs locataires doivent justifier d'un revenu mensuel supérieur à 1 450€/mois. Il sera possible de louer sur un court séjour avant de s'engager.

Prix des loyers mensuels des logements en location : de 970€ pour un T1 1 070€ pour un T2 et 1 450€ pour un T3. Les loyers sont toutes charges comprises : électricité, eau, chauffage, présence de personnel, téléassistance, animations, accès aux espaces communs.

Prix des logements à la vente : 162 000€ pour les T1, 189 000€ pour les T2 et 239 000€ pour les T3.

Les locaux commerciaux pourraient être acquis par la foncière d'activation commerciale de NEXITY pour être loués à des professionnels. Ceux-ci pourront acheter les surfaces à terme s'ils le souhaitent. Le prix de vente proposé sera de 1 970€HT/m² et le prix de location sera de 12€ HT HC/m²/mois.

Livraison avril 2026.

| + | - |
|--|---|
| <p><i>Le candidat propose un modèle laissant le choix aux résidents de l'acquisition ou de la location avec possibilité de location sur un court séjour avant de s'engager.</i></p> <p><i>Le prix proposé est présenté comme étant inférieur à celui proposé à Manosque et à Digne-les-Bains.</i></p> <p><i>Choix de la vente ou de la location pour les locaux commerciaux. Les prix des locaux commerciaux correspondent aux prix du marché avec une fourchette haute pour la vente.</i></p> <p><i>Le dispositif de défiscalisation permettra d'attirer plus facilement les propriétaires bailleurs.</i></p> | <p><i>Les prix de vente et de location proposés sont présentés comme inférieurs au prix moyen du marché pour une résidence de ce type. Une information à prendre avec précaution car le prix moyen annoncé n'est pas une référence locale.</i></p> <p><i>Les prix location des logements peuvent paraître élevés pour le marché local mais ont l'avantage de comprendre toutes les charges et fluides.</i></p> <p><i>Réponse apportée : les prix englobent les charges, l'électricité, l'eau et le chauffage ce qui relativise le coût. Le choix de proposer des T1 malgré la demande</i></p> |

| | |
|--|--|
| | <i>marginale de 10%, permet de proposer un produit d'appel pour des revenus plus modestes. Revenu moyen des résident 1 900€ avec un reste à vivre souhaité de 500€. Exemple d'autres résidences qui sont remplies même si le prix proposé peut être à 10 ou 15% en dessus du marché.</i> |
|--|--|

Site n°2 : NEXITY seul MOA. Le bilan financier présente des dépenses estimées à 4 685 000€ HT pour 4 959 000€ HT de recettes soit une marge de 273 000€. Coût de la construction 1 726€/m²

Prix des loyers des logements en location uniquement : 216€ pour un T1, entre 266€ et 270€ pour un T2, entre 372€ et 402€ pour un T3 et entre 487€ et 552€ pour un T4 selon PLUS 6.06€/m² (58%) ou PLAI 5.39€/m² (42%).

Livraison mai 2025.

| | |
|---|--|
| + | - |
| <i>Les prix de location sont conformes aux prix pratiqués en logement social.</i> | <i>Les prix proposés sont un peu plus élevés que l'autre candidat.</i> |

Note NEXITY sur le bilan financier et prix proposés à la vente ou à la location : 14/20

Note totale NEXITY critère n°2 : 34,17/40

Note totale NEXITY : 81,17/100

PIERREVAL, UNICIL et LES DEMEURES DE LOUISE

- Critère n°1 relatif à l'insertion du projet. Noté sur 60

Sous-critères :

1.1. Qualité de l'insertion du projet dans son environnement, qualité esthétique. Noté sur 20.

Site n°1 : le projet propose 67 logements et présente un plan de masse, des plans par niveau, des plans en coupe, une volumétrie et des plans type d'appartement. Le projet propose deux bâtiments R+3 avec une emprise au sol de 1 739m² et une surface totale de 4 070m². Soit environ 1 900€/HT/m². 67 places de stationnement pour les résidents côté avenue des Plantiers et 10 places dont 1 PMR pour les commerces côté avenue Jean JAURES. Les commerces seront au nombre de trois pour une surface totale de 287m². Des espaces communs seniors sont prévus. Un cheminement piétons positionné côté Sud relie l'avenue Jean JAURES à l'avenue des Plantiers. Le dénivelé entre l'avenue des Plantiers et la résidence a bien été intégré. Des plans complémentaires précisent l'aménagement avec l'installation d'un local ordures ménagères en contrebas de la route et une pente de 16% reliant les deux. Les logements RDC du bâtiment A seront en-dessous du niveau de la voie, protégés par des murs de soutènement.

| + | - |
|---|--|
| <p><i>Le nombre de logements est conforme aux attentes et le nombre de stationnements en adéquation avec les besoins. Une étude de marché a été faite préalablement au choix de division des surfaces commerciales.</i></p> | <p><i>L'aspect esthétique global du projet n'est pas satisfaisant. L'architecture n'est pas sans rappeler les constructions datant des années 60-70 qui entourent le terrain.</i></p> <p><i>Réponse apportée : le candidat a revu l'aspect architectural de sa proposition avec des teintes neutres plus contemporaines qui s'intègrent dans le paysage et des matériaux biosourcés.</i></p> |

Site n°2 : le projet propose 47 logements et présente un plan de masse avec deux bâtiments R+3 dont un en « L » positionnés parallèlement à la colline. Plans par niveaux avec stationnements intérieurs semi-enterrés. Végétalisation aux abords de la résidence. Emprise au sol des constructions, 1 374m² pour 3 049m² de surface de plancher et 47 stationnements.

| + | - |
|--|---|
| <p><i>Le projet proposé répond aux attentes en termes de nombre de logements et d'insertion dans le paysage.</i></p> <p><i>Les logements ont des orientations Est-Ouest pour la grande majorité, Sud et traversant pour d'autres.</i></p> <p><i>Intégration des stationnements sous le bâtiment, permettant de libérer les espaces extérieurs végétalisés.</i></p> | |

Note PIERREVAL sur la qualité de l'insertion du projet dans son environnement : 14/20

1.2. Pertinence en termes de nombre de logements proposés, leur typologie et destination. Noté sur 20.

Site n°1 : Végétalisation aux abords de la résidence. 68 places de parking sont proposées pour les résidents et 12 pour les commerces. Certification HSS (habitat senior services). Présentation d'une maquette type d'un appartement adapté aux seniors qui prend en compte les normes PMR mais également tout obstacle pouvant être rencontré par des seniors. Les logements classiques seront construits sur la même base, les logements seniors comporteront des prestations supplémentaires adaptées à leurs besoins.

Proposition 1 : Le projet propose 67 logements sociaux dont 47 spécifiquement adaptés aux seniors et 20 classiques. Le choix exclusif du social résulte d'une étude de marché réalisée par le candidat qui révèle que les plus de 60 ans représentent 45% de la population de Sisteron. Que pour cette part de la population, 85% des demandes en logements ne sont pas satisfaites en raison des revenus ou de l'inadaptation des logements. Sur l'analyse financière, il ressort que les revenus des seniors et jeunes actifs correspondent aux montant des loyers proposés dans le parc social.

Parmi les 47 logements seniors sont proposés vingt T2 et vingt-sept T3. Parmi les logements sociaux classiques sont proposés deux T2, onze T3 et sept T4. Tous les logements disposent d'un extérieur. Les surfaces moyennes habitables proposées sont de 44m² pour un T2, 65m² pour un T3 et 82 m² pour un T4. Les logements seniors et classiques seront mixés de manière à mettre en avant l'intergénérationnel. Dans le bâtiment A se trouveraient 14 logements seniors et 6 classiques et dans le bâtiment B, 33 logements seniors et 14 classiques.

La répartition globale serait la suivante : 40 logements en PLUS et 27 en PLAI. Sur les 47 logements seniors, 28 seront proposés en PLUS et 19 en PLAI. Pour les logements classiques, 12 seront en PLUS et 8 en PLAI. Les 20 logements sociaux classiques peuvent être proposés en PSLA, (prêt social location accession) c'est-à-dire accession pour les jeunes actifs et ménages à faibles revenus. Mais dans le cas du PSLA, les logements devront être regroupés dans le même bâtiment ce qui ne permettrait plus cette mixité. L'accès à la propriété en PSLA sera possible pour les seniors mais cela impliquera qu'ils soient intégrés au bâtiment A et donc d'ajouter des options pour adapter les services.

Pour les logements classiques, le candidat propose une alternative au PSLA si la commune n'en souhaite pas, les logements pourront être vendus selon la procédure de libre accession à la propriété mais cela impliquera une baisse de l'acquisition du foncier car des places parkings supplémentaires devront être construites, ce qui réduira la surface habitable.

Les conditions d'accès ne sont pas définies strictement, les seniors sont normalement à la retraite. Par retour d'expérience, les occupants ont 60 ans et plus.

Proposition 2 : une alternative mixte à la première offre 100% sociale. Le candidat propose 20 logements (dans le même bâtiment) en accession libre à la propriété. Dans l'autre bâtiment, 21 logements en PSLA et 26 logements locatifs sociaux seniors. Le nombre de stationnements pour

les logements serait porté à 80 Les commerces seraient également modulables. Cette proposition n'impacterait pas l'offre financière.

Proposition 3 : 65 logements en accession libre à la propriété, 84 stationnements pour les logements et une offre financière à 420 000€. Un pack senior serait prévu pour les personnes âgées souhaitant aménager leur logement. Ce dernier aurait un prix d'environ 1 000€.

| + | - |
|---|--|
| <p><i>Le candidat répond aux attentes en termes répartition de nombre de logements et sur la mixité intergénérationnelle.</i></p> <p><i>Le candidat propose l'accès à la propriété en PSLA, ce qui est plus en adéquation avec le programme et laisse libre choix aux demandeurs.</i></p> | <p><i>Le candidat propose du tout social qui n'est pas souhaité dans le cahier des charges.</i></p> <p><i>L'accès à la propriété pour les seniors sera possible mais contraignante.</i></p> <p><i>L'alternative au social sera possible mais impliquera une augmentation du nombre de stationnements, une réduction de la surface habitable et donc une baisse du foncier.</i></p> <p>Réponse apportée : le choix de la location a été fait en priorité car une faible demande est constatée sur les programmes neufs du fait des prêts refusés ou de la hausse des matériaux, ce qui a provoqué un délai de commercialisation long. Le candidat propose trois possibilités, une offre 100% sociale comme présentée dans l'offre, une offre mixte avec de la libre accession, du PSLA et du locatif social senior ou alors une offre sans social ce qui reviendrait à revoir l'offre financière du terrain à 420 000€ au lieu de 502 000€</p> |

Site n°2 : 47 logements (18 dans un bâtiment et 29 dans l'autre) dont quinze T2, vingt-deux T3 et 10 T4. Tous les logements disposent d'un extérieur d'un minimum de 9m², un jardin privatif de 173m² se trouve au RDC. Cinquante stationnements sont prévus. Les surfaces moyennes sont de 40m² pour les T2, 63m² pour les T3 et 84m² pour les T4.

| + | - |
|--|---|
| <p><i>Le candidat propose une majorité de T2 et de T3 qui correspondent aux typologies les plus recherchées dans le logement social. Le nombre total de logements proposé correspond aux attentes. Le nombre de logements par typologie est conforme au PLU.</i></p> | |

Note PIERREVAL sur le nombre de logements et la typologie : 14,17/20

1.3. Mode de gestion proposé, prestations, catalogue de services. Noté sur 20

Site n°1 : gestion par le groupe PIERREVAL, LES DEMEURES DE LOUISE. La résidence propose des espaces communs intérieurs et extérieurs (jardin partagé). Les appartements seront vendus à UNICIL, bailleur social. LES DEMEURES DE LOUISE gèrera la partie animations destinées aux seniors en lien avec les acteurs du territoire qui œuvrent en faveur des personnes âgées. Le candidat demande à ce que la commune s'engage à être un relai de communication et facilitateur dans le fonctionnement des espaces communs. Le projet implique la signature d'une convention entre la commune, le gestionnaire et le bailleur. Les surfaces commerciales seront vendues, commercialisées par PIERREVAL ou par des agents locaux. Des activités sont proposées à titre gratuit, d'autres sont payantes. Les espaces communs seront accessibles à l'ensemble des résidents. Il n'y a pas de complément tarifaire, l'entretien des parties communes sera prévu dans les charges. Le salon club sera ouvert aux autres seniors logés par le même bailleur.

| + | - |
|--|--|
| <p><i>Les services et activités proposés sont adaptés et répondent aux attentes et besoins des seniors.</i></p> <p><i>Le modèle permet un accès des autres résidents aux espaces communs ce qui favorisent le lien intergénérationnel.</i></p> | <p><i>La commune sera toujours un facilitateur d'échanges et de mise en relation, notamment via le CCAS, néanmoins, un engagement contractuel n'est pas souhaité sur ce projet.</i></p> <p><i>Réponse apportée : le modèle des demeures de Louise est basé sur l'autogestion des résidents. Il existe un référent animation au sein de PIERREVAL qui gère environ 5 résidences mais n'est pas sur place. C'est aux résidents de s'approprier l'organisation des animations. Tout repose sur le bénévolat et les bénévoles.</i></p> |

Site n°2 : gestion par UNICIL qui sera le propriétaire des immeubles.

| + | - |
|--|---|
| <p><i>C'est la procédure classique pour des logements sociaux.</i></p> | |

Note PIERREVAL sur le mode de gestion proposé : 8,50/20

Note PIERREVAL critère n°1 : 36,67/60

- Critère n°2 : Critère financier. Noté sur 40

Sous-critères :

2.1. Montant proposé à la commune au titre de l'acquisition du foncier (site n°1) et/ou autre forme juridique pour le site n°2. Noté sur 20.

Site n°1 : acquisition par promesse synallagmatique de vente avec conditions suspensives. Proposition financière à 502 000€. Les logements seront vendus à UNICIL qui en assurera la gestion. Les communs ainsi que les services proposés aux seniors seront gérés par « Les demeures de Louise ».

L'offre financière sera de 420 000€ pour ce terrain si la commune faisait le choix de ne pas avoir de logements sociaux.

| + | - |
|--|---|
| <i>Le candidat laisse la possibilité de proposer des logements en accession sociale ou libre accession à la propriété si la commune le souhaite.</i> | <p><i>Candidat le moins offrant.</i></p> <p><i>La libre accession à la propriété aura pour incidence d'augmenter le nombre de stationnements, de réduire la surface habitable et donc le prix d'acquisition du terrain.</i></p> <p><i>Réponse apportée : un programme sans logements sociaux impliquera de créer 84 stationnements et de baisser l'offre financière du terrain à 420 000€ au lieu de 502 000€</i></p> |

Site n°2 : acquisition puis vente en VEFA à UNICIL qui assurera la gestion. Le prix proposé est de 109 000€

| + | - |
|---|---|
| <i>Candidat le plus offrant sur ce terrain.</i> | |

TOTAL de l'offre financière PIERREVAL pour l'acquisition des deux terrains en version 100% sociale ou mixte : 611 000€

TOTAL de l'offre financière PIERREVAL pour l'acquisition des deux terrains en version sans social sur le site n°1 : 529 000€

Avec une offre financière, le déficit de l'opération pour la commune s'élèverait à 714 604€ qui serait subventionné par le fonds friches à hauteur de 60% soit 428 762€ ce qui équivaut à une recette totale pour la commune de 1 039 762€.

Avec une offre financière à 529 000€, le déficit de l'opération pour la commune s'élèverait à 796 604€ qui serait subventionné par le fonds friches à hauteur de 60% soit 477 962€ ce qui équivaut à une recette totale pour la commune de 1 088 962€.

Note proposition 1 : 11,44/20 par application de la formule suivante, (611 000/1 068 000)*20=11.44

Note variante sans logements sociaux pour le site n°1 : 9,90 /20 par application de la formule suivante (529 000/ 1 068 000)*20= 9.90

2.2. Pour chaque site, bilan financier de l'opération : prix de vente ou de location au m² des logements et coût au m² de la construction. Pour les logements sociaux, le mode de financement visé et leur répartition. Noté sur 20.

Site n°1 : bilan financier présente 7 731 665€HT de dépenses pour 8 255 456€ HT de recettes soit une marge de 493 791€. Coût de la construction 1 900€/m².

Loyers mensuels, entre 233€ et 262€ pour les T2, entre 320€ et 360€ pour les T3 et entre 422€ et 475€ pour les T4 selon PLUS (5.3€/m²) ou PLAI (4.7€/m²). Possibilité de mettre en place une offre de logement en accession sociale pour 20 logements si la commune le souhaite. Prix entre 124 000€ et 196 000€.

PIERREVAL commercialisera les locaux d'activité. 466 560€ pour les commerces soit 1 625€/m².

Livraison août 2025.

| + | - |
|---|---|
| <i>Les prix correspondent au marché pour les logements sociaux et les locaux commerciaux.</i> | <i>Pas de possibilité de location des locaux commerciaux. Le prix de la construction paraît un peu bas.</i> |

Site n°2 : bilan financier présente 5 275 974€HT de dépenses pour 5 603 367€HT de recettes soit une marge de 327 393€. Coût de la construction 1 730€HT/m²

Prix des loyers mensuels : 233€ pour les T2, 320€ pour les T3 et 422€ pour les T4.

| + | - |
|---|---|
| <i>Le candidat propose les prix pratiqués sur le logement social, ils sont ici inférieurs à ceux proposés par l'autre candidat,</i> | |

Note PIERREVAL sur le bilan financier : 14,67/20

Note PIERREVAL critère n°2 : 26,11/40 et 61,23/40 pour la variante.

| Récapitulatif Offre NEXITY site n°1 | |
|--|-------|
| Les + | Les - |
| <p><i>Qualité architecturale du bâtiment et conception des appartements adaptée aux seniors.</i></p> <p><i>Mode de gestion, services proposés. Projet social murement réfléchi et expérimenté qui place le senior au centre de la réflexion et le modèle favorable au maintien de l'autonomie et à domicile le plus longtemps possible.</i></p> <p><i>Création de 4 emplois directs.</i></p> <p><i>Candidat le plus offrant pour l'acquisition du terrain.</i></p> <p><i>Le candidat a tenu compte des remarques faites sur son offre initiale y a apporté une réponse argumentée et justifiée. Il a également proposé des solutions alternatives pour répondre aux demandes de la commission.</i></p> | |

| Récapitulatif Offre NEXITY site n°2 | |
|---|---|
| Les + | Les - |
| <p><i>Le candidat a apporté les réponses attendues et a fait évoluer l'offre en fonction des points soulevés par la commission.</i></p> | <p><i>Candidat le moins offrant pour l'acquisition du terrain.</i></p> <p><i>Prix des loyers supérieurs à ceux proposés par l'autre candidat.</i></p> |

Tableau récapitulatif notation NEXITY

| Critère 1 : 47/60 | | | Critère 2 : 34,17/40 | |
|---|---|--|--|-------------------------------|
| Qualité de l'insertion dans son environnement, qualité esthétique | Pertinence du nombre de logements, typologie et destination /20 | Mode de gestion, catalogue des prestations et services /20 | Montant proposé pour l'acquisition du foncier 1 068 000€ /20 | Prix de vente ou location /20 |
| 15,33/20 | 15,83/20 | 15,83/20 | 20/20 | 14,17/20 |
| TOTAL NOTE NEXITY 81,17/100 | | | | |

| Récapitulatif Offre PIERREVAL site n°1 | |
|--|--|
| Les + | Les - |
| <p><i>Réponse aux attentes sur les besoins en logements et de stationnements.</i></p> <p><i>Proposition de mixité intergénérationnelle.</i></p> <p><i>Le candidat a retravaillé sa proposition architecturale jugée peu satisfaisante.</i></p> <p><i>Le candidat a revu son offre en proposant trois alternatives : sociale, mixte et non sociale.</i></p> | <p><i>Offre financière insuffisante.</i></p> <p><i>Seuls des logements sociaux sont proposés contrairement à ce qui était demandé dans le cadre général de l'AMI mais justifié par une étude de marché qui révèle que les revenus des ménages locaux s'apparentent aux prix pratiqués dans le parc social.</i></p> <p><i>Libre accession à la propriété et accession proposée aux seniors contraignants.</i></p> <p><i>Le mode de gestion et les services proposés ne répondent que partiellement aux besoins des seniors. Le candidat ne propose pas de réel modèle social d'accompagnement des seniors dans le maintien à domicile en autonomie.</i></p> <p><i>La proposition sans logements sociaux aura pour incident de faire baisser l'offre financière.</i></p> |

| Récapitulatif Offre PIERREVAL site n°2 | |
|--|-------|
| Les + | Les - |
| <p><i>Orientation des bâtiments et stationnements semi-enterrés.</i></p> <p><i>Réponse aux attentes sur les besoins en logements.</i></p> <p><i>Candidat le plus offrant sur ce terrain,</i></p> | |

Tableau récapitulatif notation PIERREVAL :

| Critère 1 : 36,67/60 | | | Critère 2 : 26,11/40 | |
|---|---|--|--|---------------------------|
| Qualité de l'insertion dans son environnement, qualité esthétique | Pertinence du nombre de logements, typologie et destination | Mode de gestion, catalogue des prestations et services | Montant proposé pour l'acquisition du foncier 611 000€ | Prix de vente ou location |
| 14/20 | 14,17/20 | 8,5/20 | 11,44/20 9,9/20 | 14,67/20 |
| TOTAL Note PIERREVAL 62,77/100 ou 61,23/100 | | | | |

Le candidat proposé par la commission friches du 29 mars 2023 à l'issue de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt n°2022AMI01 est :

NEXITY – LES SENIORIALES et HABITATIONS HAUTE PROVENCE

Le candidat retenu est celui qui obtenu la note la plus haute. En effet, son projet sur le site n°1 présentait un modèle expérimenté et solide autour de la personne âgée, de son bien être et de la façon de favoriser le maintien à domicile et l'autonomie en sollicitant le lien social et la stimulation intellectuelle. C'est aussi le candidat qui proposait l'offre financière la plus élevée. Sur le site n°2, les projets étaient tous deux satisfaisants. Le candidat retenu a su faire la différence en prenant en considération les remarques et questions de la commune, en apportant des réponses argumentées, justifiées ainsi que des solutions alternatives. Le candidat non retenu a lui aussi proposé des alternatives hormis sur le projet social de la résidence seniors. L'évolution du projet tel que souhaité par la commune implique une baisse de l'offre financière.