



Offre de services

**Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Commune de CUZIEU**

1. CONTEXTE

La commune de CUZIEU souhaite lancer une étude de revitalisation de centre bourg, en tenant compte le recyclage foncier d'un tènement situé le long de la route Départementale, de l'aménagement d'un tènement en devenir et de la problématique de franchissement de la RD. Il s'agit pour la collectivité de définir une nouvelle programmation sur les 2 tènements en mutation et développer une approche d'attractivité du bourg.

La collectivité souhaite être accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage afin qu'il l'accompagne dans le suivi de cette étude stratégique pour la revitalisation de son centre-bourg, et lui permettre de s'inscrire dans des options visant l'opérationnalité.

2. PRESENTATION DE NOVIM

NOVIM

NOVIM regroupe **13 salariés** et s'organise autour de **3 pôles de compétences** que sont l'aménagement et le renouvellement urbain, la construction et l'immobilier auxquels s'ajoutent les services supports, un pôle d'ingénierie financière, administratif et comptable. NOVIM participe au développement et à l'attractivité du territoire ligérien et détient une forte connaissance du contexte économique local.

Nos actionnaires privés sont des partenaires financiers, notamment la Caisse Des Dépôts et Consignations, qui nous accompagne sur nos différents projets. Ils garantissent la capacité financière de NOVIM pour investir sur des projets ambitieux.

NOVIM est une SEM Départementale qui s'inscrit dans le développement territorial local pour les communes, les intercommunalités et les syndicats. Présents sur les problématiques de revitalisation de centre-bourgs, nous intervenons sur les études de faisabilité dans le cadre de reconversion de friche industriel ou de mutation urbaine. **Basé sur un territoire rural, nous accompagnons les collectivités dans leur démarche de projet, surtout les petites communes dépourvus de services techniques.** La compétence habitat n'étant pas remontée à l'intercommunalité, les communes se retrouvent seule pour amorcer leur projet de revitalisation.

Fort d'une expérience d'aménageur, d'une bonne connaissance du marché immobilier local, nous proposons sur la base d'un projet retenu, les charges foncières cohérentes. Il s'agit de définir les produits immobiliers attendus (typologie de logements, de services, ect.) par les acteurs du logements, bailleurs et promoteurs, et de proposer les recettes de l'opération

d'après notre propre expérience de commercialisateur. NOVIM apportera un regard opérationnel sur l'étude.

NOS REFERENCES RECENTES EN LIEN AVEC LA MISSION

- Assistant à Maîtrise d'ouvrage pour de la définition d'un programme, d'un périmètre d'étude opérationnelle et d'un bilan d'opération (Aveizieux, Chavanay et Monistrol)
- Appel à Projet Réinventons Nos cœurs de villes, reconversion de la friche Gégé à Montbrison (lauréat)
- Consultations d'opérateurs: Riorges (Zac Triangle des Canaux – 55 logements + 3 cellules commerciales), Mably (Zac des Tuileries – 30 logements) , St Bonnet le Château (réhabilitation patrimoniale)
- Concession d'aménagement pour une opération mixte à Veauche

Spécialisé sur les petites et moyennes communes avec un marché détendu, nous sommes reconnus comme acteur facilitateur pour la sortie des opérations d'aménagement et de restructuration urbaine.

L'EQUIPE DEDIEE

Directrice de projet : Anne ZORNINGER, directrice générale et directrice d'études, architecte DPLG, sera l'interlocutrice pour les missions en phase initiation, définitions des éléments de programmes.

Chef de projet : David CHERRE, responsable d'opération spécialisée dans les questions liées au développement territorial et de l'urbanisme opérationnel, sera le responsable de projet. David suit les opérations de la ZAC DES TUILERIES à Mably (30 logements), ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX à Riorges (56 logements + 3 cellules commerciales).

Selon les besoins, nous mixerons les 2 profils selon les différentes étapes du processus de projet.

En appui ponctuel nous mobiliserons, Nicolas BEYRAND, responsable administratif et financiers, qui suit les opérations de gestion immobilière à vocation économique. Il apportera son expertise du marché immobilier économique.

Une assistante juridique : Ludivine BOGDZIEWICZ, diplômée d'un master II en droit et justice assure la rédaction des pièces contractuelles dans le cadre de montage d'opération, de projets immobiliers et de conventions partenariales. Elle possède également une expérience en gestion patrimoniale et en gestion des copropriétés.

Une assistante de responsables d'opérations : **Valérie MANTIONE**, très expérimentée dans le secteur de l'aménagement depuis quinze ans chez NOVIM. Valérie assure le point d'entrée de la commercialisation de l'ensemble de nos opérations. Valérie assure la rédaction des consultations d'ingénierie (MOE, études techniques) et de travaux.

L'ensemble des curriculums vitae de chacun des membres de notre équipe est joint en annexe à la présente offre.

LABEL ET CERTIFICATION

NOVIM est certifiée OPQIBI pour la mission suivante : 0109 « Conduite d'opération ».

NOVIM a obtenu en avril 2004, la qualification OPQIBI qui a été renouvelée par certificat de qualification délivré le 1^{er} août 2020 (qualification attribuée sur la base du référentiel de l'OPQIBI). Cette certification permet au maître d'ouvrage de s'assurer du sérieux de NOVIM et de la mise en application de méthodes et d'outils propres à la mission d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

NOVIM a obtenu la **label national ECO QUARTIER niveau 3/ chantier livré** pour l'opération de renouvellement urbain ZAC DESJOYAUX à St Etienne en 2019.

NOVIM est **lauréat du projet « réinventons nos cœurs de villes »** pour la reconversion de la friche Gégé à Montbrison en novembre 2020.

MEMBRE DU RESEAU INTERSEM

La Société possède les forces d'une moyenne structure (adaptabilité, disponibilité, identification du chef de projet) et les atouts d'un grand groupe. En effet, NOVIM appartient au réseau de la S.C.E.T. (Caisse des Dépôts et Consignations). En adhérent au Réseau des SEM de la SCET, NOVIM bénéficie d'un support essentiel pour les SEM grâce à la mutualisation des moyens et l'assistance en matière d'ingénierie, de gestion technique, administrative, juridique et fiscale de la SCET. Le réseau Intersem bénéficie de l'adossement au groupe de la Caisse des Dépôts.

3. MODE OPERATOIRE : UNE CONTRACTUALISATION PHASEE SELON LES TEMPS D'ACTION

3 Assistance pour la consultation, analyses des offres, formalisation des marchés et suivi des études

3.1 Initialisation de la mission et des attendus

L'objectif de cette phase consiste à produire une contextualisation synthétique du centre-bourg dans son environnement territorial en réalisant un diagnostic dynamique mettant en interaction l'ensemble des thèmes de l'aménagement. Dans un souci d'efficacité, nous proposons la mise en place d'outils d'observation et de collecte de données pertinents, sous la forme d'ateliers et d'enquêtes terrain.

Notre proposition s'organise autour de 4 temps :

- **le temps 0** qui est celui de l'initialisation de la mission
Ce temps est l'étape de lancement de la mission dont les objectifs sont de recueillir les attentes de la maîtrise d'ouvrage, d'informer sur le processus d'élaboration de la mission et d'initier le processus. Nous proposerons l'organisation du pilotage à mettre en place.
- **le temps 1** qui est celui de la définition des attendus et des objectifs. Nous procédons à la collecte de données, il constitue un temps d'échange important avec les partenaires et les habitants.
- **le temps 2** qui est celui de l'analyse et du traitement des données (spécifiques, règlementaires, enquête d'usage...). Il permet de lancer les études complémentaires ou diagnostics techniques.
- **le temps 3** qui est celui de la synthèse stratégique qui vise à définir la feuille de route du processus de projet et de l'organisation du pilotage à mettre en place

3.2 Assistance pour la consultation et le choix d'une équipe de MOE

La collectivité souhaite être accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage pour déterminer au mieux ses attentes dans le cadre de la définition d'un avant-projet sommaire. Cette mission visera à préciser les objectifs de la collectivité :

- formuler, classer, hiérarchiser les objectifs politiques, les objectifs opérationnels

- Rédaction du Cahier des Clauses Techniques Particulières avec les objectifs communaux, définition des attendus et du planning de l'étude
- Rédaction des pièces administratives (AE, CCAP, RC, avis de publicité)

L'AMO accompagnera la collectivité dans le processus de la consultation,

- Rédaction de l'avis d'appel à concurrence
- Analyse des candidatures et des offres
- Accompagnement en phase de négociation si nécessaire
- Animation de la CAO

Durant toute la phase étude, l'AMO aura les missions suivantes :

- Animation des réunions de présentations,
- Elaborera les comptes-rendus
- Cadrage des éléments de programmation

Durée : 2,5 mois

3.3 Assistance pour la définition des études complémentaires

- Les études de pollution
- Les études géotechniques
- Une mission environnementale pour une étude d'impact initiale.

consultations des bureaux d'études :

- Définir le type de consultation selon les missions d'ingénieries
- Rédaction des pièces écrites de la consultation (lettre de consultation ou RC, AE, CCAP cahier des charges techniques) et pièces graphiques nécessaires
- Rédaction du rapport d'analyse des offres
- Présentation et participation aux commissions d'appels d'offres

Suivi et animations des études :

- L'accompagnement de la maîtrise d'Ouvrage sur les suivis et rendus des bureaux d'études (rédaction de compte-rendu de réunion de présentation).
- Coordination des différentes études et synthèse

Durée : 1 mois

4 Assistance expertise pré-opérationnelle, financement de l'opération, définir les subventions mobilisables

Lors de cette phase, notre rôle se déclinera principalement sur 2 dominantes :

- Conseiller sur les scénarios proposés afin de favoriser une sortie opérationnelle.
- Définir le montage opérationnel du projet, c'est-à-dire les porteurs de projet envisagés, la procédure d'urbanisme à mettre en œuvre, la procédure environnementale appropriée. Une note de synthèse reprendra l'ensemble des thèmes évoqués.
- Proposer les charges foncières liées à la commercialisation des terrains
- Etablir le bilan financier de l'opération et définir l'effort financier de la collectivité
- Identifier les subventions mobilisables en adéquation avec le projet

Durée : 1,5 mois

5 Assistance consultation opérateur

Propositions en 2 tours :

- Phase candidature : choix consultation directe (si la commune a des candidats pré-sélectionnés) ou publicité, rédaction du cahier des charges de consultation, analyse des candidatures, présentation de l'analyse, validation
- Phase offres : cahier des charges phase 2, réponses aux questions, analyse des offres, pré-rapport, audition, négociation, analyse de l'offre finale et aide à la décision, présentation du choix

Durée procédure : 7 mois

Option : suivi du projet

- participation à 2 réunions du travail avec l'opérateur et son MOE
- Visa du PC avant dépôt (respect du cahier des charges)
- expertises diverses

Durée : 4 à 6 mois

4. SYNTHÈSE DE L'OFFRE

Missions	cout horaire	temps passés	TOTAL	
	750 €	jours	Montant HT	Montant TTC
3 Assistance pour la consultation, analyses des offres, formalisation des marchés et suivi des études				
3.1 Initialisation de la mission et des attendus	750 €	1	750 €	900 €
3.2 Assistance pour la consultation et le choix d'une équipe de MOE	750 €	5,5	4 125 €	4 950 €
3.3 Assistance pour la définition des études complémentaires	750 €	2,5	1 875 €	2 250 €
sous-total		9	6 750 €	8 100 €
4 Assistance expertise pré-opérationnelle, financement de l'opération, définir les subventions mobilisables				
Bilan d'opération, avec définition des charges foncières Note procédure opérationnelle	750 €	4	3 000 €	3 600 €
5 Assistance pour consultation opérateur				
Mise en place consultation opérateurs	750 €	10	7 500 €	9 000 €
TOTAL		23	17 250 €	20 700 €

Notre offre comprend les réunions de présentations des études, les réunions préparatoires au diagnostic et la présence à toute les commissions d'attributions

Fait à Saint-Etienne, le 13.03.2023
Anne ZORNINGER

ANNEXE = EXTRAITS DE REFERENCES SIMILAIRES

Points à approfondir

- accessibilité de l'ilot, perméabilité de l'ilot, stationnement
- financement et montage du commerce (portage, BE opérateur...)

⇒ **Commune**

- ⇒ Confirmer ou non perméabilité de l'ilot
- ⇒ Confirmer les invariants et la programmation (tout en laissant des marges de manœuvre aux opérateurs)
- ⇒ Positionnement par rapport au projet urbain communal (PLU)

18/11/2020 COMITE DE PILOTAGE N°2 12

Enoncer clairement les points à débattre - Aveizieux



Animation d'un atelier d'urbanisme à Veauche

Acquisition du bâtiment par un porteur de projet global ou un groupement d'opérateurs



Etude reconversion du lycée technique – COPIL du 24 Mai 2019

Bilan opérateurs

	Projet Mai 2019		Projet Mars 2018	
	Montant HT	Montant HT	Montant HT	Montant HT
CHARGES				
Démolition (B)	247 K€	247 K€		
Réhabilitation bâtiment C	2 000 K€	2 000 K€		
Construction bâtiment D	4 200 K€	2 400 K€		
Réhabilitation bâtiment A	3 220 K€	3 220 K€		
Honoraires techniques (I2P)	1 512 K€	1 232 K€		
Honoraires de commercialisation	300 K€	300 K€		
Frais divers	350 K€	350 K€		
Frais financiers	400 K€	400 K€		
Construction bâtiment B	3 100 K€	2 400 K€		
total charges	15 949 K€	12 549 K€		
RECETTES				
Bâtiment C				
Cession 30 logs à 2500 € HT/m²	3 500 K€	3 500 K€		
Bâtiment D				
Cession à 2750 € HT/m²	6 800 K€	4 200 K€		
Bâtiment A				
Cession plateaux tertiaires 3000 m² à 1300€/m²	3 900 K€	3 900 K€		
Bâtiment B				
Cession à 2750 € HT/m²	5 100 K€	4 200 K€		
total recettes	19 300 K€	15 800 K€		
TOTAL	3 951 K€	3 251 K€		
Marge 12%	1 842 K€	1 506 K€		
Offre acquisition du site	2 109 K€	1 745 K€		

Exposer un plan de synthèse, pour la compréhension des bilans d'opération - Monistrol



Réinventons nos cœurs de ville - Montbrison

SYNTHESE DE L'ANALYSE

Groupements	OPERATEUR : FOREZIENNE DE PROMOTION Architecte : Fournel – Jeudi Atelier d'architecture (Roanne)	OPERATEUR : SAS VALLORGE CONSTRUCTION Architecte : Hyatus Atelier H4 (Roanne)
Plan masse proposé		
Respect du programme	30 logements en accession libre, produit habitat « type » 27 T4, uniquement des maisons individuelles groupées, carport et abris vélos partagés. Pas de terrains à bâtir (évoqué en phase candidature, pas de risque de dérive de qualité du projet)	31 logements en accession libre dont 15 en intermédiaire (lot 2), produit habitat plus varié (du T2 au T5), plus grande mixité possible, diversité du mode de vivre à l'intérieur des habitations, respect de la programmation. Abandon du collectif (évoqué en phase candidature)
Intentions paysagères et architecturales	bon respect général des exigences forte densité et compacité des logements, qui manquent d'un peu d'espace pour bien fonctionner sur le lot 2. plan masse et organisation des habitations qui créent des espaces de vie différenciés tel qu'attendu parti pris paysager de qualité, présence de la végétation, bonne gestion générale des clôtures et des limites une certaine uniformité des constructions et des volumes qui donnent une ambiance un peu trop rigoureuse	cohérence d'ensemble, avec des traitements architecturaux communs, des volumétries similaires ambiance paisible, "lotissement" (chacun chez soi, son terrain, son carport, sa place de midi...), alors qu'on aurait pu avoir plus de relations avec l'environnement, plus d'espaces partagés plus diversifiés. un discours architectural franchement contemporain, inspiré des matériaux du contexte et de l'histoire des Tuileries, qui donnera une image "locale" et vivante des façades, des volumes et des toitures, en s'inspirant du contexte, la rue du lot 2 est plantée d'arbres et végétalisée (bande d'espaces verts)
Offre financière et montage proposé	Lot 1 : 150 000 € HT Lot 2 : 255 000 € HT total : 405 000 € HT Montage simple de PCVD Offre financière correcte Conditions suspensives légitimes Commercialisation : commercialisateurs Foyer Roannais / maison-témoïn/portes ouvertes	Lot 1 : 87 240 € HT Lot 2 : 267 969 € HT total : 381 381 € HT Montage simple de PCVD, règlement de copropriété Offre financière basse sur le lot 1, correcte sur le lot 2 Conditions suspensives légitimes Commercialisation : accueil Vallorge et visite organisée du site, mandat de vente / maison témoin / portes ouvertes
Délai	Entre 32 et 36 MOIS (12 + 20/24 travaux) Planning proposé réaliste sous réserve mise au point projet/ non recours PC	32 mois (8 + 24 travaux) Planning proposé réaliste sous réserve mise au point projet/ non recours PC Anticipation des échanges MOA
Proposition d'attribution provisoire	Lot 1	Lot 2

27/05/2020

17

Exemple de synthèse d'une consultation opérateurs-concepteurs - Mably