

DECISION N° DEC-2025-003

1.1. Marchés publics

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du cabinet FONCEO-CITELIANCE pour l'accompagnement au montage d'un projet de résidence sociale (à vocation temporaire)

Le Président de la Communauté de Communes du Genevois,

Vu le code de la commande publique, et notamment ses articles R2123-1, 4 et 5 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;

Vu les statuts de la Collectivité, et notamment le Programme Local de l'Habitat ;

Vu l'action n° 7 du Programme Local de l'Habitat relatif à la création d'une résidence mobilité ;

Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 3 développement d'une nouvelle politique de logement ;

Vu la délibération n° c_20241014_adm_90 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant élection du Président de la Communauté de Communes du Genevois ;

Vu la délibération n° c_2041014_adm95 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant délégations de pouvoir au Président et au Bureau communautaire, et notamment pour les marchés ou accords-cadres dont le montant global de la consultation est inférieur à 100 000 € H.T., prendre toute décision de les conclure et de les signer ;

Vu l'offre adressée par le cabinet FONCEO-CITELIANCE, annexée à la présente décision ;

Considérant :

- Que l'action n° 7 du Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit la création d'une résidence sociale mobilité à vocation sociale ;
- Que la Communauté de Communes souhaite être accompagnée d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour la création d'une résidence sociale mobilité ;
- Que l'AMO accompagnera la Communauté de Communes pour la définition du besoin et l'aide à la décision ;
- Que l'AMO rédigera les pièces de la consultation ;
- Que l'AMO apportera une aide dans l'analyse et la sélection des candidats (maître d'ouvrage et gestionnaire de la résidence sociale mobilité) ;
- Que le tènement pour la réalisation de la résidence mobilité est en cours d'acquisition dans sa totalité ;
- Que 3 candidats ont été auditionnés le lundi 18 novembre 2024 ;
- Que le candidat FONCEO-CITELIANCE a été retenu au regard de ses expériences en programmation immobilière et de ses compétences dans le domaine de l'habitat ;

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'offre pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du cabinet FONCEO-CITELIANCE pour un montant total de 28 556 € H.T., soit 34 267,20 € T.T.C., annexée à la présente décision.

Article 2 : de rappeler que les crédits seront inscrits au budget principal – exercice 2025 – chapitre 011 - charges à caractère général

Article 3 : de signer ledit bon de commande et toutes pièces annexes.

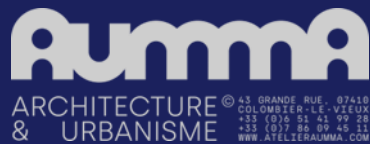
Article 4 : d'accomplir toutes les démarches et **de signer** tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Archamps, le 07 janvier 2025
Le Président, Florent BENOIT

Le Président certifie le caractère exécutoire
de cette décision :
télétransmise en Préfecture le 10/01/2025
et publiée le 10/01/2025



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de son affichage, sa publication ou sa notification.




AMO montage d'un projet de résidence sociale

Proposition d'intervention

Un terrain  une ambition  une opération

Envoyé en préfecture le 10/01/2025
Reçu en préfecture le 10/01/2025
Publié le 10/01/2025
ID : 074-247400690-20250107-DEC2025003-AU





Sommaire

LES POINTS QUE NOUS ALLONS PARCOURIR ENSEMBLE....

Compréhension des enjeux et besoins

01

Qualité des compétences

02

L'essentiel de notre intervention

03

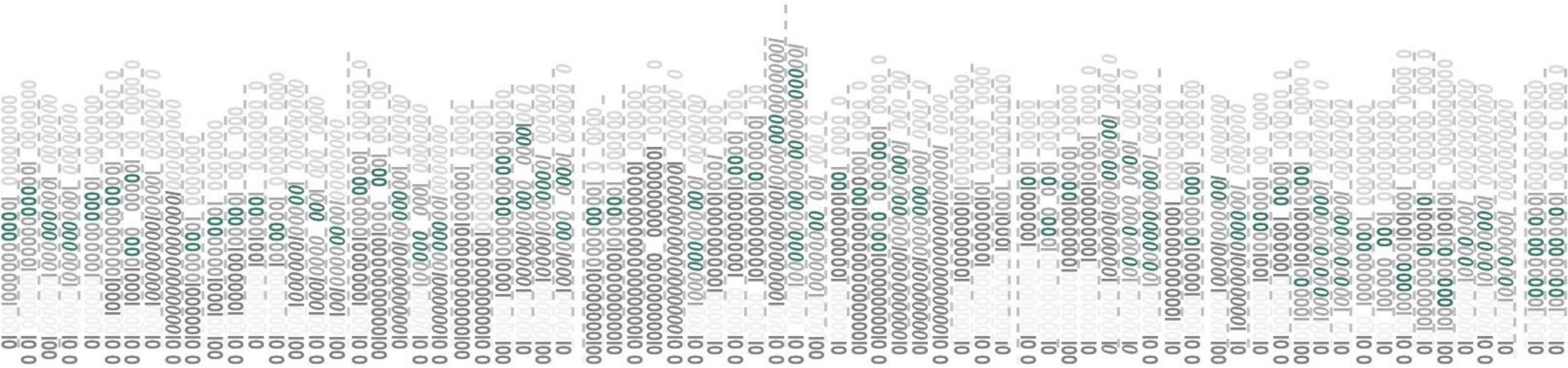
Méthodologie

04

Bon de commande

05

Compréhension des enjeux et besoins



01 Regards sur le contexte et les enjeux mission

Un projet de résidence sociale mobilité pour loger temporairement les actifs jeunes ou précaires

UN MARCHÉ LOCATIF EN FORTE TENSION

La Communauté de Communes du Genevois est le 3^e EPCI régional à la croissance démographique la plus rapide et dans le « Top 10 » des territoires qui construisent le plus de logements. Cette situation tient à une très forte attractivité migratoire liée à la perspective d'un emploi en Haute-Savoie ou en Suisse. Chaque année, près de 3.500 personnes entrent dans le territoire et plus de 2.900 en repartent. Ces migrations génèrent une forte pression sur le marché du logement et notamment sur le parc locatif, solution résidentielle privilégiée par les 2/3 des nouveaux entrants et pour cause, plus de la moitié d'entre eux ont entre 20 et 35 ans. Conséquence : les loyers sont les plus élevés de Haute-Savoie et sont très proches de ceux pratiqués dans le Pays de Gex.

DIFFICULTES DE FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les besoins en main d'œuvre de la Suisse, l'attractivité des salaires et la cherté du marché immobilier local se conjuguent et génèrent des difficultés de recrutement pour les services publics et plus généralement les entreprises locales employant des personnes à petits et moyens salaires. La main d'œuvre locale étant captée par la Suisse, les services publics sont contraints de recruter régulièrement et au loin, nécessitant des solutions en logements temporaires et à loyer adapté pour concrétiser des embauches. Par ailleurs, développer un territoire sans l'accompagnement afférent en équipements et aménités est souvent peu entendable pour les populations locales.

LE BESOIN D'UNE OFFRE LOCATIVE TEMPORAIRE À LOYERS ACCESSIBLES

Des offres de logements meublés temporaires existent en social mais insuffisamment (168 logements) et en libre (747 entre Capucine et Ecla) mais à des prix excluant de larges pans de la demande locative. D'où la décision de monter un projet de résidence à vocation sociale pour les jeunes en début de parcours professionnel, les actifs à ressources variables et les actifs modestes. Ce projet se déploierait sur un foncier de maîtrise publique partagée entre l'EPCI et la Commune de Saint-Julien en Genevois, assez fortement contraints par les infrastructures.

UN PROJET DE RÉSIDENCE SOCIALE MOBILITÉ

Le projet prédéfini par la Communauté de Communes du Genevois consiste dans le développement d'une résidence mobilité (Résidence hôtelière à vocation sociale CCH Art. L631-11) de 80 à 120 logements à laquelle pourrait se coupler un parking public. Une quote-part de logements locatifs sociaux classiques pourrait également compléter l'offre.

01 Les besoins énoncés

Un besoin d'assistance au montage et à la cession d'une opération complexe

ETUDIER LA CAPACITÉ FONCIÈRE DU TÈNEMENT

L'aboutissement de l'AMO étant la cession du foncier, fiabiliser la capacité constructive du tènement est **INDISPENSABLE**. En effet, les propositions financières des candidats vont largement dépendre de cette capacité bien plus que des modulations de programme ou des critères de gestion et d'investissement des porteurs de projet. De même se faire payer, éventuellement, le foncier en dation de places de stationnement plutôt qu'en numéraire aura de fortes incidences financières pour la/ les collectivité(s). Enfin le site est très contraint par les infrastructures. Même s'il s'agit essentiellement de développer une offre d'hébergement, les durées de séjour seront bien plus longues qu'en hôtellerie et nécessitent de penser l'**insertion environnementale** du site pour la qualité de vie des locataires.

CALER LE PROGRAMME EN CONCERTATION AVEC LES PARTENAIRES FINANCIERS/ GESTIONNAIRES

La CCG souhaite que l'AMO l'accompagne dans la définition de la segmentation du programme entre logements relevant d'un montage en résidence mobilité, logements de type CHU et logements locatifs sociaux classiques et l'évaluation des besoins en stationnement afférant. Le programme est à coconstruire avec les partenaires ou à minima, ils sont à concerter.

ETUDIER LE MONTAGE DE L'OPERATION, PLANIFIER ET ÉVALUER LA CESSION DU PROJET ET SA RÉALISATION

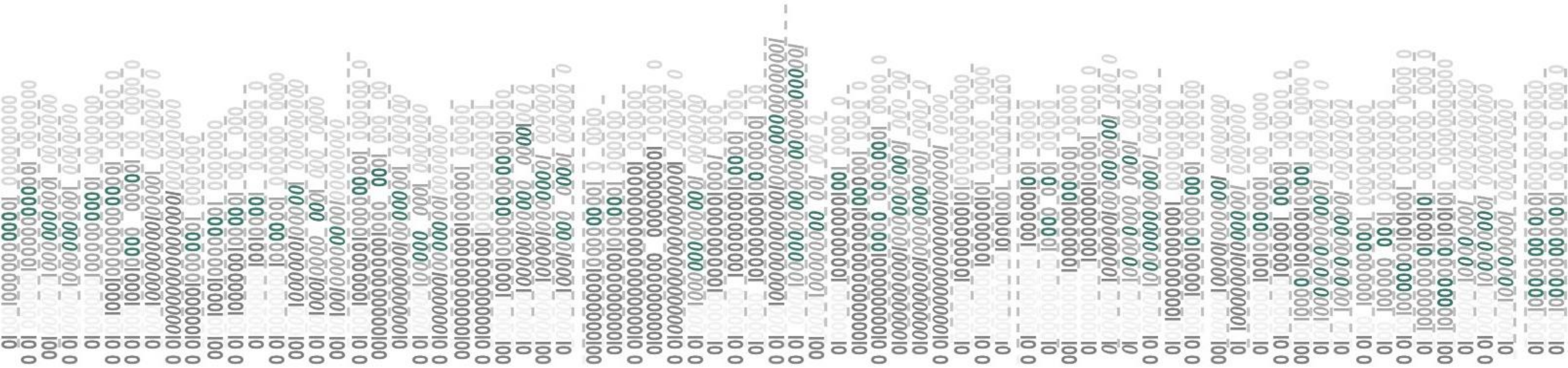
Plusieurs modalités de mise à disposition foncière sont envisagées, le bail long terme semblant privilégié. La question de la construction du stationnement public si l'étude de capacité en révèle la possibilité, est également posée : par le porteur de projet en dation en paiement ou en maîtrise d'ouvrage déléguée ? Par la collectivité avec revente d'un volume ? Enfin se pose la question de la gestion des logements et surtout, le cas échéant, du stationnement. Enfin il s'agira de définir le calendrier de l'opération, de son chantier et estimer son bilan financier.

CEDER L'OPERATION

Le dernier volet de l'AMO consiste dans l'assistance à la consultation des opérateurs selon un processus de cession avec charges, à la sélection du lauréat et à la contractualisation avec ce dernier.

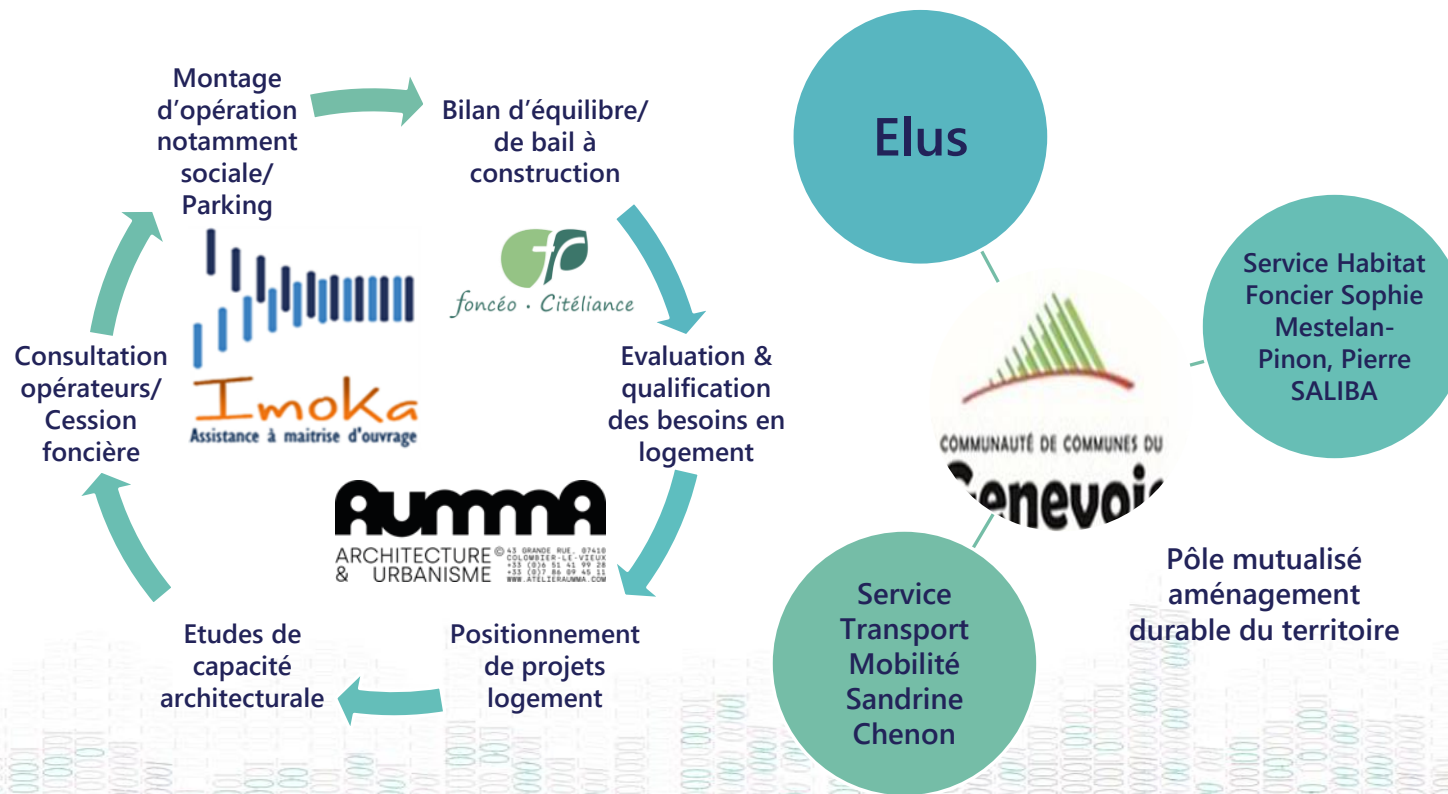


Qualité des compétences



02 Groupement

La réunion de 3 sociétés aux compétences montage dont financier & juridique, habitat, architecture & cession foncière



Les compétences mentionnées au cahier des charge sont :

- Le juridique ;
- Le financier ;
- Le montage d'opération avec une sensibilité habitat.

Le cahier des charges identifie par ailleurs le besoin d'une étude de capacité foncière qui servira de base non seulement à l'évaluation financière du projet mais aussi à la contractualisation avec le lauréat de la cession.

Nous proposons donc un groupement composé par :

- **IMOKA**, cotraitant, spécialiste du montage d'opération sociale dans tous ses aspects, compris juridique ;
- **FONCÉO-CITÉLIANCE**, mandataire spécialiste des processus de cession foncière et de l'habitat ;
- **AUMMA**, cotraitant, architecte urbaniste, pour l'approche capacitaire et spatiale

L'expertise juridique est apportée à la fois par Foncéo-Citéliance et Imoka

02 Nos atouts

Un groupement aux habitudes de travail éprouvées



Capacité forte
d'animation et de
conduite des élus à des
arbitrages sensibles



Capacité de négociation
et concertation avec les
opérateurs, partenaires
habitat



Connaissance fine du
contexte local



Interventions sur-
mesure, pour coller à
vos besoins



Intervenants
expérimentés et
souples, accessibles et
dans l'échange



Restitutions
pédagogiques,
documents concis &
illustrés, l'habitude de
rendus auprès des élus

Envoyé en préfecture le 10/01/2025

Reçu en préfecture le 10/01/2025

Publié le 10/01/2025

ID : 074-247400690-20250107-DEC2025003-AU



FONCÉO-CITÉLIANCE et IMOKA sont membres d'un même groupement dans l'accord cadre ANRU. Ils ont collaboré dans plusieurs études pré-opérationnelles : Coulevie, Brignais.

FONCÉO-CITÉLIANCE et Théo FAUCHEUX ont collaboré ensemble dans plusieurs études pré-opérationnelles pour le Syndicat Mixte des Rives du Rhône.

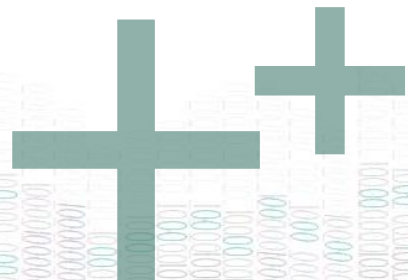
02 Sociétés membres du groupement

FONCEO-CITELIANCE, l'expertise immobilière et foncière au service de l'habitat

Foncéo-Citéliance vous apporte son expertise croisée, **HABITAT + FONCIER**, pour donner des perspectives concrètes à vos POLITIQUES PUBLIQUES et vous aider à positionner vos **PROJETS URBAINS**.

Avec Foncéo-Citéliance, vous bénéficiez de l'EXPÉRIENCE d'une équipe à taille humaine et accessible, issue de plus de 16 ans d'interventions en **STRATÉGIES IMMOBILIÈRES** et **FONCIÈRES** pour les collectivités et les acteurs du développement, de la Commune aux agglomérations XXL, de la **PLANIFICATION** à la **CESSION** de l'opération, de l'**OPÉRATION IMMOBILIÈRE** aux grands projets d'**AMÉNAGEMENT** aux 4 coins de France : marchés métropolitains, quartiers politique de la ville et marchés détendus, territoires de revitalisation, littoraux...

Notre force : un conseil **OPÉRATIONNEL**, ancré dans les réalités de **MARCHÉ** et du **FONCIER** centré sur les démarches PARTENARIALES, le lien avec les acteurs / opérateurs, pour vous rendre les moyens d'anticiper et de concrétiser vos ambitions.



Prendre une longueur d'avance sur le foncier



Cibler les sites stratégiques, mutables



Maîtriser votre développement, lui donner du sens



Inscrire de nouveaux programmes dans le territoire



Donner une réalité opérationnelle à vos projets immobiliers

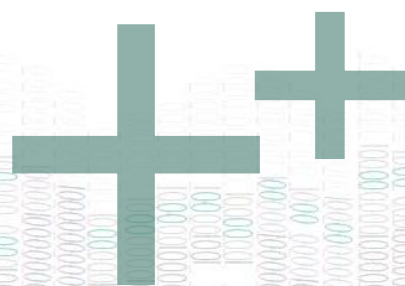
02 Sociétés membres du groupement

IMOKA, l'assistant à maîtrise d'ouvrage pour anticiper les interactions entre les enjeux fonctionnels, financiers, juridiques, contractuels, techniques et opérationnels

Les **MONTAGES COMPLEXES** constituent l'**ADN D'IMOKA**. L'expérience opérationnelle de Pascal Janzam, acquise avant la création de sa société en 2008 : promotion immobilière, logements sociaux, investissements immobiliers privés, conduite d'opérations, entreprise de travaux, progiciels de montage d'opérations et de simulation financière (*promotion immobilière et gestion locative*), lui confère une connaissance approfondie des **ACTEURS CAPABLES DE PORTER VOTRE OPÉRATION** et la capacité d'**IMAGINER**, puis d'**ÉVALUER LES MONTAGES POSSIBLES**.

BOITE À OUTILS : Cession avec cahier des charges / Dation / Montage en volume / Copropriété / Concession de service publics avec travaux ou sans / baux emphytéotiques ou à construction / OFS-BRS / Usufruit social / AFUL /...

Une boîte à outil maîtrisée pour construire des **SCÉNARIIS EFFICIENTS, ÉQUILIBRÉS, ÉCONOMIQUEMENT COHÉRENTS** qui intègrent vos **ENJEUX STRATÉGIQUES** et ceux de l'ensemble des **ACTEURS MOBILISÉS**.



Assistance
Technique



Assistance
financière



Assistance
juridique



Assistance
environnementale

02 Sociétés membres du groupement

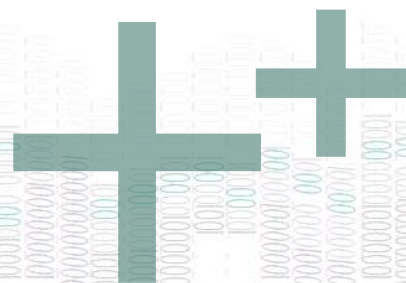
ATELIER AUMMA, architecture urbanisme

L'histoire de l'atelier AUMMA commence en 2013, à l'Ecole Nationale Supérieure de Lyon, avec la rencontre entre Théo Fauchaux et Thomas Tronville. Passionnés par leur formation et leur vision commune d'une **ARCHITECTURE AU SERVICE DES HABITANTS** et de leurs territoires, les deux amis se promettent un jour de joindre leurs efforts dans une entreprise commune. Ils créent ensemble en 2014 le Kollektif SAVOUR, un atelier de **SCÉNOGRAPHIE** valorisant les objets et les matériaux de réemploi, et travaillent sur plusieurs installations événementielles (Archisound, Reperkusound, Festival du cinéma de montagne de Grenoble...)

Après une première expérience chez Team Design à Rumilly (74) pour Théo et Eranthys à Lyon pour Thomas, les deux jeunes diplômés se retrouvent à Paris au sein de l'agence d'architecture et d'urbanisme SATHY dans laquelle ils collaborent sur plusieurs **PROJETS URBAINS** et sur la conception des nouveaux Kiosques de la Tour Eiffel. Thomas quitte l'agence en 2020 pour retourner dans sa terre natale, l'Ardèche, tandis que Théo continue sa collaboration avec SATHY en développant l'antenne Rhône Alpes puis s'engage au sein du **PÔLE URBANISME** de l'agence Lieux Fauves en tant que chef de projet.

Parallèlement ils collaborent sur des projets ruraux, dans le Vercors, la Drôme et l'Ardèche d'abord sur des projets modestes d'extension avant de se spécialiser sur des projets de **TRANSFORMATIONS DE BÂTIMENTS** existant notamment autour de **PROGRAMMES D'HABITAT PARTICIPATIF** puis d'**ÉQUIPEMENT PUBLIC**. Ils remportent en ensemble le concours d'idée **EUROPAN 17** sur le site de Grenoble Alpes Métropole.

Depuis Avril 2023, Thomas et Théo s'associent au sein de l' Atelier AUMMA en posant les bases de leur pratique :



S'ancrer dans un **territoire** et comprendre son **terroir**

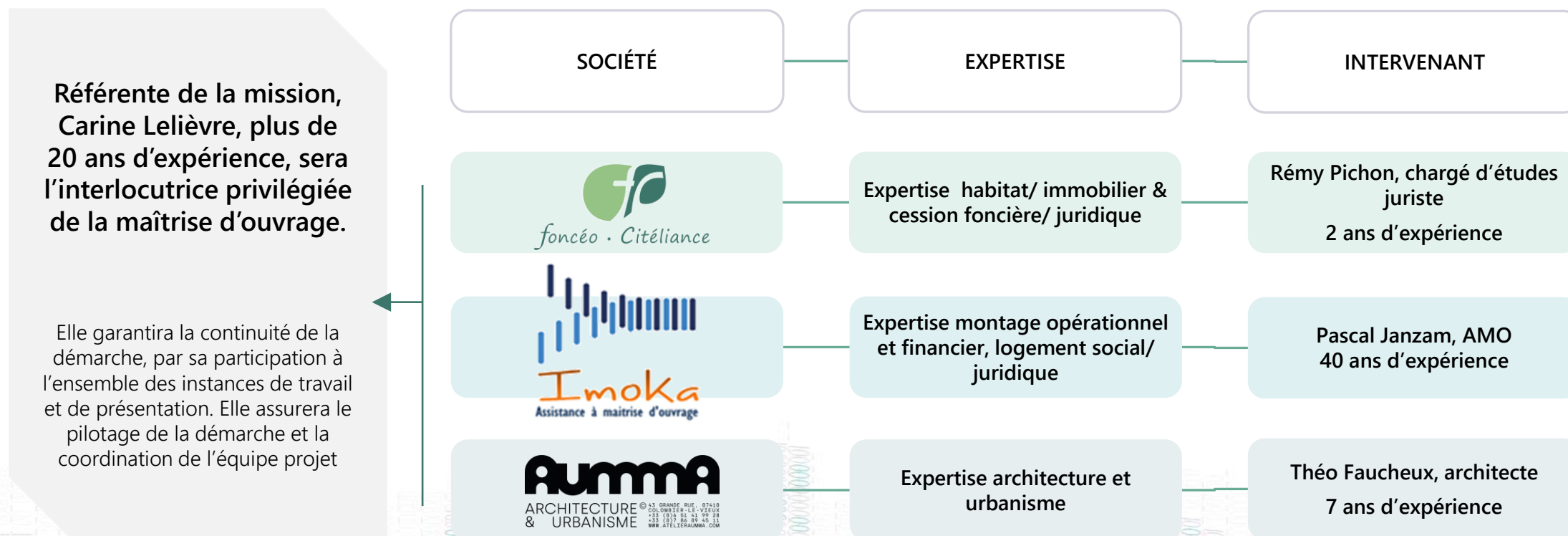
Respecter et prendre soin de son **environnement**

Favoriser la **transition** écologique et sociale de notre société

Concevoir des projets qui répondent aux **besoins** et aux **moyens** du maître d'ouvrage

02 L'équipe projet

Une équipe de 4 personnes dont 3 seniors



02 Qualité des compétences

Une équipe projet soudée à haute expertise

Envoyé en préfecture le 10/01/2025

Reçu en préfecture le 10/01/2025

Publié le 10/01/2025

ID : 074-247400690-20250107-DEC2025003-AU



Carine LELIEVRE,
Expert
immobilier

20 ans
d'expérience

Ses atouts pour le projet

Elle accompagne les acteurs du développement des territoires dans leurs STRATÉGIES de PROGRAMMATION et de POSITIONNEMENT de projets immobiliers en phases pré-opérationnelles et OPERATIONNELLES. Son conseil s'appuie sur une appréciation fine des POTENTIELS DE MARCHÉ et des STRATÉGIES D'OPÉRATEURS qu'elle a longuement conseillés. Son leitmotiv : faire aboutir les projets d'urbanisation.

Rôle dans la mission : pilotage mission, Programmation du projet, consultation opérateurs et cession



Rémy PICHON,
Chargé d'études
juriste

2 ans
d'expérience

Ses atouts pour le projet

Juriste en droit public de formation, spécialisé en politiques et stratégies urbaines et territoriales, il apporte chez Foncéo-Citéliance l'expérience en montage des projets d'aménagement acquise au sein de la métropole Grenoble-Alpes. Fort de sa capacité d'analyse stratégique et juridique des enjeux urbains et des dynamiques territoriales, foncières et immobilières, Rémy intervient dans la réalisation des études de marché et de programmation ainsi que dans les études de stratégie foncière.

Rôle dans la mission : expertise juridique règlement/ contractualisation



Pascal JANZAM
Assistant maîtrise
d'ouvrage

40 ans
d'expérience

Ses atouts pour le projet

Ingénieur de formation, complété par un cycle de droit et financement de l'immobilier. Il a assuré les fonctions de maître d'ouvrage pour la construction de **logements sociaux, de résidences sociales** (Association FNDSA). Ces compétences multidisciplinaires lui permettent d'anticiper les **conséquences d'un arbitrage** sur les multiples composants d'une opération immobilière complexe.

Rôle dans la mission : Il prendra en charge le montage et l'évaluation, des scénarii, la rédaction du cahier des charges de la consultation & contribuera à l'analyse des offres.



Théo FAUCHUEX
Architecte

7 ans
d'expérience

Ses atouts pour le projet

Architecte-urbaniste expérimenté, Théo a dirigé divers projets de réhabilitation et de construction de logements, souvent dans des contextes exigeants similaires, ce qui démontre sa maîtrise des aspects techniques, réglementaires, et opérationnels liés à l'urbanisme et au logement social. Avec son expertise en études de faisabilité et en montage de projets, Théo saura fournir des analyses fines sur la capacité foncière et proposer des solutions optimales pour intégrer des logements temporaires et des espaces publics.

Rôle dans la mission : Etude de capacités, développement de scénario

02 qualité des références

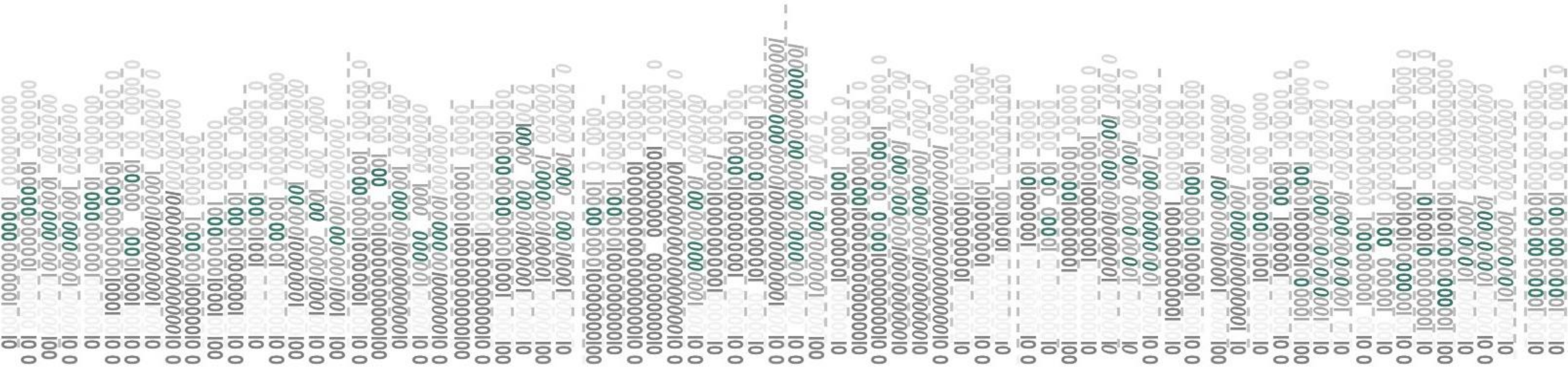
Envoyé en préfecture le 10/01/2025
Reçu en préfecture le 10/01/2025
Publié le 10/01/2025
ID : 074-247400690-20250107-DEC2025003-AU



Des interventions dans les deux Savoie, des missions de montage, cession & positionnement

	POSITONNEMENT D'OPERATION	POSITONNEMENT D'OPERATION	LOGEMENT SAISONNIER	CESSION FONCIERE	MONTAGE
	CA Annemasse Les Voirons Agglomération Positionnement d'un projet de logements pour les jeunes (74)	SDH – Duval Positionnement d'une résidence seniors en montage locatif social à Echirolles (38)	CA Dracénie Provence Verdon Etudes préalables à la convention pour le logement des travailleurs saisonniers (83)	CC du Genevois Ville de St-Julien en Genevois AMO négociation opérateurs conduite d'opération (74)	CC du Genevois Ville de St-Julien en Genevois AMO préfiguration montage Triangle Brun (74)
	RECYCLAGE DE BATIMENT PUBLIC	DEVELOPPEMENT DE PROJET - ANRU	CONDUITE d'OPERATION	MONTAGE EN MIXITÉ SOCIALE	ÉTUDE DE FAISABILITÉ
	Commune de Billom (63)-Lancement d'un AMI en vue de la réalisation de logements, dont 5 inclusifs, dans l'ancienne école, sans transfère définitif de la propriété.	Clermont Auvergne Métropole (63) - Étude de programmation et lancement d'un appel à projet pour bâtiment de transformation alimentaire Quartier des Vergnes – (63)	Commune de Châteauneuf du Pape (84) -Réalisation d'un ensemble immobilier public/privé, regroupant maison de santé, pharmacie, locaux associatifs, logements	Vinci Immobilier Aix les Bains (73) Montage d'une résidence seniors Ovélia, intégrant 25% de logements sociaux, en démembrement (usufruit social)	EPORA (EPF)- Recyclage de la Cour Pinay - Bilan d'aménagement, logements, activités, dont un parking public et qualification de charges foncières pour LLS

L'essentiel de notre intervention



03 Animation de la démarche

5 réunions avec la Maîtrise d’Ouvrage, 2 réunions partenaires

4 FORMATS DE REUNIONS en présentiel sauf COTECH

COFIL x 4

Président CC du
Genevois + Maire
Saint-Julien en
Genevois + VP Habitat
+ VP Transports
Mobilité +...

ATELIER PARTENARIAL x 1

DDT, Conseil
Départemental, Action
Logement, USH,
gestionnaire, etc...

COTECH x 1

Service habitat
Service Mobilité
Transport selon
programme

JOURNEE D’AUDITION DES OPERATEURS x 1

Elus + opérateurs
entretenus
individuellement



COFIL DE LANCEMENT

- Présenter et valider la méthodologie, les modalités d’association des partenaires et le calendrier
- Partager une première vision de l’opération, son insertion et son montage
- Sérier les invariants/ objectifs et contraintes du projets



ATELIER PARTENARIAL

- Travailler les principes de programme



COFIL DE RESTITUTION DE LA PROGRAMMATION IMMOBILIERE

- Valider le programme



COFIL DE RESTITUTION ET DU MONTAGE ET DE LA TRADUCTION SPATIALE

- Valider la capacité et les principes de spatialisation
- Valider le pré-bilan d’opération, les modalités de cession et le calendrier de l’opération



COTECH DE TRAVAIL SUR LE DOSSIER DE CONSULTATION

- Travailler les modalités de consultation



AUDITION DES OPERATEURS

- Eprouver la pertinence et la fiabilité des offres



COFIL DE SELECTION DU LAUREAT

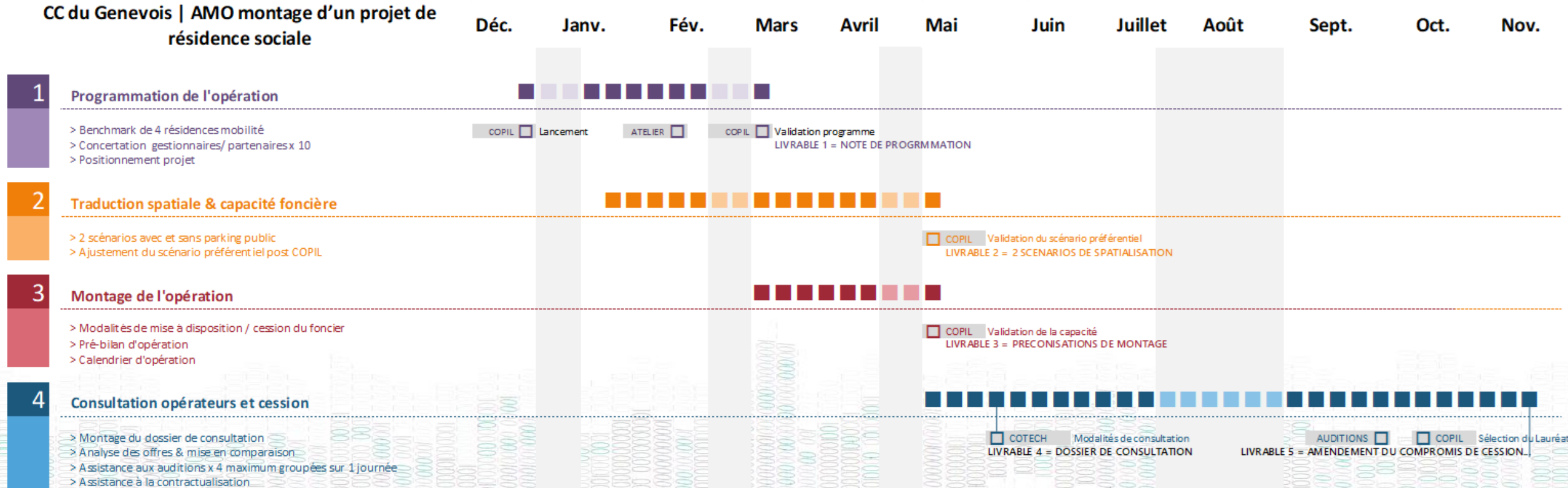
- Examiner les avantages et limites des différentes offres
- Choisir un lauréat

03 Calendrier & livrables

Une intervention en 4 étapes, un calendrier d'un an jusqu'à la contractualisation

Un calendrier d'un an peut sembler long mais d'expérience, ce temps est nécessaire aux Collectivités pour bien positionner le projet en amont, se donner le temps d'en valider les aspects programmatiques et financiers, de choisir entre les propositions des opérateurs qui ont également besoin d'un temps suffisant à l'élaboration de leur offre.

CC du Genevois | AMO montage d'un projet de résidence sociale



03 Budget

Un budget d'un peu plus de 28 K€ HT

36 jours d'intervention...

En cohérence avec la durée de l'opération et le nombre de réunions de validation à prévoir pour bien positionner et engager le projet

Plus de 20% du budget consacré à l'animation de la démarche avec la maîtrise d'ouvrage

Et plus de 10% pour l'animation des rencontres partenaires/ opérateurs

AMO montage d'un projet de résidence sociale

A- Accompagnement sur le besoin et aide à la décision

	Forfait déplacement	Foncéo-Citéliance	Ymoka	Aumma	Montant HT
1 Programmation de l'opération	3	7,50 j	1,13 j	0,88 j	7 953 €
COPIL#1 de lancement en présentiel		0,75 j	0,63 j	0,63 j	
Benchmark de 4 résidences mobilité		2,00 j			
Atelier de concertation gestionnaires/ partenaires		2,00 j			
Positionnement projet		2,00 j	0,50 j	0,25 j	
COPIL#2 de remise + CR		0,75 j			
Forfait déplacement	3				
2 Traduction spatiale & capacité foncière	1	1,25 j	0,25 j	5,13 j	4 451 €
2 scénarios avec et sans parking public		0,25 j	0,25 j	3,00 j	
Ajustement du scénario préférentiel post COPIL		0,25 j		1,50 j	
COPIL#3 de remise + CR		0,75 j		0,63 j	
Forfait déplacement	1				
3 Montage de l'opération	-	0,50 j	5,50 j	0,00 j	4 800 €
Modalité de mise à disposition / cession du foncier		0,25 j	3,00 j		
Pré-bilan d'opération		0,25 j	2,00 j		
Calendrier d'opération			0,50 j		
COPIL#3 de remise + CR				0,63 j	
Forfait déplacement					

B-C-D- Rédiger les pièces de la consultation, analyser les candidatures et aider à la sélection et à la contractualisation

4 Consultation opérateurs et cession	2	7,00 j	5,63 j	1,50 j	11 352 €
Montage du dossier de consultation		2,00 j	2,00 j	0,50 j	
COTECH de travail sur le Dossier de consultation (visio)		0,25 j			
Analyse des offres & mise en comparaison		2,00 j	1,00 j	1,00 j	
Assistance aux auditions x 4 maximum groupées sur 1 journée		1,00 j	1,00 j		
Assistance à la contractualisation		1,00 j	1,00 j		
COPIL# 4 de sélection du lauréat		0,75 j	0,63 j		
Forfait déplacement	2				
TOTAL	6	16,25 j	12,50 j	7,50 j	

Toute réunion non prévue au devis fera l'objet d'une facturation complémentaire de 400 € HT par intervenant en visioconférence et 600 € HT par intervenant en présentiel

Budget d'intervention hors taxes **1 056 €** **13 000 €** **10 000 €** **4 500 €** **28 556 € H.T.**

Envoyé en préfecture le 10/01/2025

Reçu en préfecture le 10/01/2025

Publié le 10/01/2025

ID : 074-247400690-20250107-DEC2025003-AU

03 Budget

Envoyé en préfecture le 10/01/2025
Reçu en préfecture le 10/01/2025
Publié le 10/01/2025
ID : 074-247400690-20250107-DEC2025003-AU

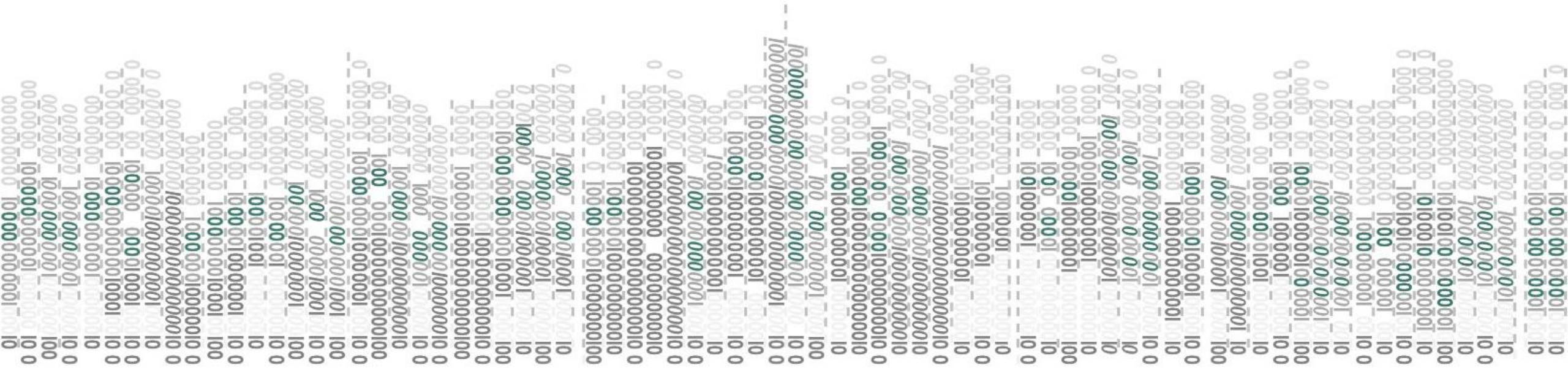


Un budget centré sur les expertises programmation habitat/ montage

AMO montage d'un projet de résidence sociale	PROFIL	PRIX/ JOUR	PROFIL	PRIX/ JOUR	PROFIL	PRIX/ JOUR	PROFIL	PRIX/ JOUR
	C. Lelièvre, expertise habitat/ cession		R. Pichon, expertise juridique		P. Janzam, expertise montage/ financier		T. Fauchoux, expertise architecture	
Accompagnement à la définition du cahier des charges	8,75 j	800 €			1,38 j	800 €	6,00 j	600 €
Rédiger le cahier des charges de la consultation	0,25 j	800 €	2,00 j	800 €	2,00 j	800 €	0,50 j	600 €
Analyser et sélectionner les candidats	3,75 j	800 €			2,63 j	800 €	1,00 j	600 €
Aide à la contractualisation			1,00 j	800 €	1,00 j	800 €		
Chiffrage du projet/ montage	0,50 j	800 €			5,50 j	800 €		
TOTAL	13,25 j	10 600 €	3,00 j	2 400 €	12,50 j	10 000 €	7,50 j	4 500 €



Méthodologie



04 Méthodologie détaillée

1-Programmation de l'opération

BENCHMARK DE 3 RÉSIDENCES MOBILITÉ

Le but de ce benchmark :

- identifier les **conditions de montage** de la résidence, notamment pour celles en cours
- Identifier les **publics occupants** : provenance, genre, âge, statut d'activité, durée d'hébergement, identifier les différences de publics selon le type de logement, la durée d'occupation
- Caractériser le **programme** de la résidence : granulométrie, surface privative, espaces communs, vocation, services, stationnement.
- Identifier les principaux **éléments de l'exploitation** : tarification, taux de rotation, accompagnement social, animations, coût de fonctionnement annuel global.

Nous avons par exemple en tête, la résidence Montempô Lyon Sud à Vénissieux (en service, Alliade), la résidence Mobilité Maryse Bastié d'Annecy (en construction, I3F), la RHVS Moirans, éventuellement So Mobilité Anglet (en construction, In'Li). Nous pensons que la résidence Grand Angle d'Archamp doit également être investiguée pour positionner l'offre à développer en complémentarité des solutions d'accueil existantes.

Livrables

- Le benchmark est restitué sous format thématique et synthétique.

CONCERTATION GESTIONNAIRES/ PARTENAIRES X 10

- Nous proposons que cette concertation s'effectue sous la forme d'un **atelier de travail** alimenté par la restitution du benchmark et une contextualisation du projet à l'aide d'une sélection de données clefs sur les mobilités résidentielles, professionnelles, la demande sociale et les revenus au sein du territoire. L'atelier doit permettre de tester différentes hypothèses de programme. Le déroulé de l'atelier sera travaillé et cadré par le groupement et soumis aux services techniques, charge à eux de procéder à l'invitation des partenaires.
- Pour le **SIAO**, les données peuvent être complexe à obtenir. Nous proposons plutôt un entretien en présentiel associant le service habitat

Livrables

- Compte rendu de réunion

POSITIONNEMENT

A l'issue du benchmark et de l'atelier nous serons en mesure de définir le programme à décliner spatialement :

- Nombre de logements minimum & maximum, granulométrie et surfaces
- Nombre de logements d'urgence à intégrer, positionnement au sein de la structure
- Nombre de logements locatifs sociaux ordinaires le cas échéant
- Espaces communs et services à proposer
- Capacité de stationnement à associer à la résidence

Livrables

- Note de positionnement

04 Méthodologie détaillée

2-Capacité foncière et traduction spatiale

CAPACITÉ FONCIÈRE

Le travail d'évaluation de la capacité foncière s'appuie sur :

- L'**analyse du site** : atouts à exploiter et contraintes à intégrer
- L'analyse du **contexte réglementaire** encadrant la capacité constructive du projet dont un synthèse sera réalisée.

Le travail de capacité foncière se traduit par :

- Une **surface de plancher constructible** selon que le projet intègre ou non une capacité de **stationnement** complémentaire ;
- Des principes de spatialisation

Il alimente l'atelier de concertation avec les partenaires.

TRADUCTION SPATIALE DU PROGRAMME

- Après validation du programme, l'architecte urbaniste travaillera **2 scénarios** avec et sans parking public.
- Le but de ce travail n'est pas de travailler le programme fonctionnel de la résidence mais de **cadrer les principes d'implantation** au sein du tènement foncier afin de préparer **la consultation d'opérateurs**.
- Ces scénarios feront l'objet d'une validation en Comité de pilotage qui débattrra des avantages et inconvénients de l'un et l'autre des scénarios.
- Le scénario préférentiel pourra être ajusté après le Comité de pilotage sans faire l'objet d'une nouvelle validation.

Livrables

- 1 approche de capacité foncière et deux scénarios illustrés et commentés

04 Méthodologie détaillée

3-Montage de l'opération

MODALITÉS DE CESSION FONCIÈRE

Au maximum **deux solutions de montage seront étudiées après formalisation d'un cahier des charges** sur les attendus de la collectivité en termes fonctionnels et de résultats. Les principales variables de ces solutions seront les suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée (si stationnement public)
- Nature de la cession : en pleine propriété, droits réels ou division en volume
- Paiement de la charge foncière : en numéraire, en dation de stationnements.

Les possibilités de cession envisageables seront soumises dès le lancement aux élus pour s'assurer des solutions à privilégier.

Les solutions de montage feront l'objet d'une planification, la principale variable étant a priori l'introduction de capacités de stationnement supplémentaires au projet.

TRADUCTION FINANCIÈRE DES SOLUTIONS DE MONTAGE

Trois bilans d'opération seront travaillés, par exemple :

- Un bilan en bail (a priori à construction) permettant de poser une hypothèse de loyer foncier pour la collectivité
- Un bilan en pleine cession sans parking public permettant d'évaluer le produit de la revente maximum de la charge foncière ;
- Un bilan en pleine cession avec parking public permettant d'évaluer l'impact de l'infrastructure sur la charge foncière.
- Limites de prestations : notre groupement n'intègre pas d'économiste de la construction. Nous procéderons donc au ratio, éventuellement augmentés d'évaluations au mètre d'ouvrages spécifiques. Les évaluations pourront être consolidées ultérieurement par le processus de consultation d'opérateurs.

Livrables

- Note de préconisations de montage et d'évaluation financière

04 Méthodologie détaillée

4-Consultation des opérateurs



ASSISTANCE A L'ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- Notre prestation consistera à identifier toutes les pièces nécessaires à la constitution du dossier de consultation des entreprises, à les assembler et à vous proposer un projet de règlement de consultation, à valider par les services techniques. Nous serons vigilants à la rédaction des charges pour prévenir une requalification du contrat en commande publique.
- Notre intervention visera à s'assurer de la lisibilité des offres des opérateurs. Notre expérience dans l'assistance à la consultation d'opérateurs et d'aménageurs nous a permis de développer des outils de normalisation et d'analyse des points clefs des offres, permettant d'en faciliter la compréhension et la comparaison.
- Nous travaillerons également un projet de compromis de vente en articulation avec le Notaire de la CC du Genevois. Ce projet de compromis sera soumis à votre validation par échanges mail.

Livrable

- Le dossier de consultation des entreprises numérisé à déposer par vos soins sur la ou les plateformes de votre choix.



CONSULTATION DES BAILLEURS SOCIAUX

- En phase de consultation des opérateurs, l'intervention du groupement consistera à répondre aux questions écrites des candidats. Nous en ferons le reporting à la CC du Genevois et soumettrons les réponses projetées à votre validation dès lors qu'elles dépasseraient le champ technique.
- Nous analyserons les candidatures et/ ou les offres produites par les candidats : insertion urbaine, qualité architecturale, pertinence du programme, de l'offre de services, qualité du gestionnaire pressenti, public cible et tarification envisagés, valorisation du foncier et modalités de paiement, calendrier de l'opération, clauses suspensives.
- Si les dossiers le demandent, nous adresserons aux candidats des questions pour clarifier la compréhension des propositions adressées.
- Ces analyses vous seront communiquées par voie mail préalablement à l'audition des candidats.

Livrable

- Note d'analyse de risque et de comparaison des offres.

04 Méthodologie détaillée

4-Consultation des opérateurs



AUDITION DES BAILLEURS SOCIAUX

- Nous serons présents à vos côtés pour questionner les candidats, leur faire clarifier leur proposition et leurs engagements, soulever les non-dits et essayer de faire évoluer leur offre sur les propositions qui seraient trop divergentes des objectifs des Collectivités.
- A l'issue de ces auditions, nous actualiserons notre analyse afin d'émettre un avis sur la proposition convergeant le mieux avec les objectifs des Collectivités.

Livrable

- Note d'analyse de risque et de comparaison des offres actualisée



COPIE DE SÉLECTION DU LAUREAT

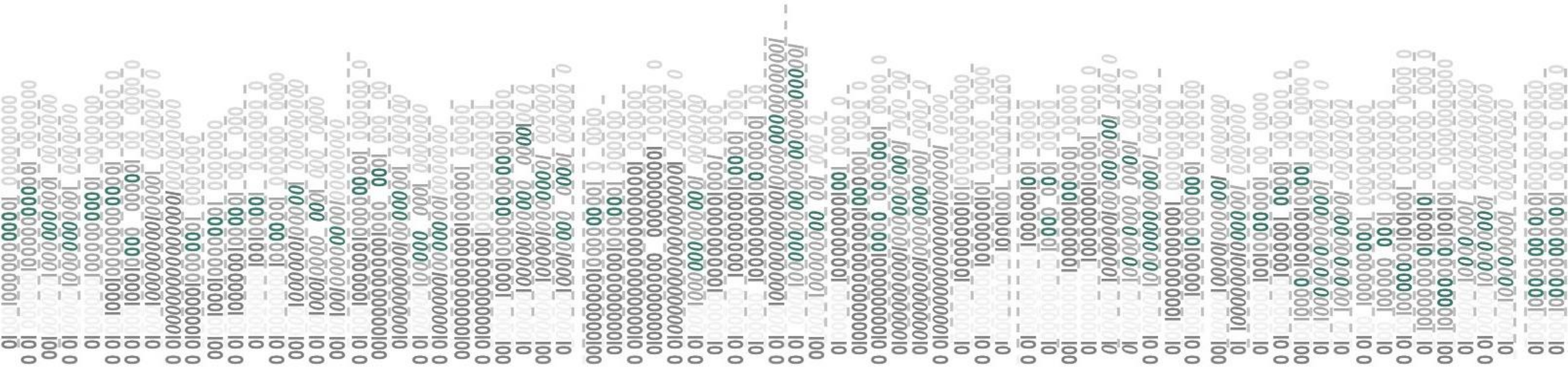
- Nous animerons la réunion de sélection du Lauréat, dans une configuration politique à définir par vos bons soins. Nous présenterons les avantages et inconvénients de chacune des offres et qualifierons la réponse ainsi apportée aux différents objectifs des Collectivités.
- Nous ne serons pas là pour orienter votre choix mais pour vous aider à faire le choix le plus adapté à vos critères.
- Notre prestation s'achève avec l'amendement du projet de cession établi par le notaire de la Communauté de Communes du Genevois.

Livrable

- Support d'animation présentant les points de convergence et spécificité des offres, les cotant sur les critères des Collectivités, pointant les axes pouvant encore être améliorés et à surveiller en phase de travail du permis de construire.



Bon de commande



Bon de commande

Conditions générales

• NOTRE PROPOSITION D'INTERVENTION EST VALABLE 1 MOIS À COMPTER DU 12 NOVEMBRE 2024 • LE PRIX DE VENTE S'ENTEND TOUTES TAXES COMPRISES, EN EUROS • TOUTE RÉUNION SUPPLÉMENTAIRE FERA L'OBJET D'UNE FACTURATION SELON LES MODALITÉS DÉCRITES À DROITE DU TABLEAU

Facturation

• FACTURATION SELON LES MODALITÉS DÉCRITES À DROITE DU TABLEAU CI-CONTRE. • TOUTE INTERRUPTION DE LA MISSION À LA DEMANDE DU MAÎTRE D'OUVRAGE INDIRAIT AUTOMATIQUÉMENT UNE FACTURATION À HAUTEUR DE L'AVANCEMENT DE LA MISSION, MÊME EN L'ABSENCE DE REMISE DE LIVRABLE DÉFINITIF.

Règlement

• DANS LES 30 JOURS SUIVANT L'ÉMISSION DE LA FACTURE • TOUTE FACTURE NON RÉGLÉE À SA DATE PRÉVUE, ENTRAÎNERA AUTOMATIQUÉMENT : UNE INDEMNITÉ FORFAITAIRE POUR FRAIS DE RECOURS CENTRALE EUROPÉENNE EN VIGUEUR AU PREMIER JOUR DU SEMESTRE AU COURS DUQUEL LES INTÉRÊTS MORATOIRES COMMENCENT À COURIR, MAJORE DE 8 POINTS DE POURCENTAGE.

Qualité du signataire et signature



AMO montage d'un projet de résidence sociale

A- Accompagnement sur le besoin et aide à la décision

	Forfait déplacement	Foncéo-Citéliance	Imoka	Aumma	Montant HT	Facturation
1						
1		3	7,50 j	1,13 j	0,88 j	7 953 €
		COPIL#1 de lancement en présentiel	0,75 j	0,63 j	0,63 j	
		Benchmark de 4 résidences mobilité	2,00 j			
		Atelier de concertation gestionnaires/ partenaires	2,00 j			
		Positionnement projet	2,00 j	0,50 j	0,25 j	
		COPIL#2 de remise + CR	0,75 j			
		Forfait déplacement	3			Facturation n°1
2						
2		1	1,25 j	0,25 j	5,13 j	4 451 €
		2 scénarios avec et sans parking public	0,25 j	0,25 j	3,00 j	
		Ajustement du scénario préférentiel post COPIL	0,25 j		1,50 j	
		COPIL#3 de remise + CR	0,75 j		0,63 j	
		Forfait déplacement	1			Facturation n°2
3						
3		-	0,50 j	5,50 j	0,00 j	4 800 €
		Modalité de mise à disposition / cession du foncier	0,25 j	3,00 j		
		Pré-bilan d'opération	0,25 j	2,00 j		
		Calendrier d'opération		0,50 j		
		COPIL#3 de remise + CR		0,63 j		
		Forfait déplacement				Facturation n°3

B-C-D- Rédiger les pièces de la consultation, analyser les candidatures et aider à la sélection et à la contractualisation

	Forfait déplacement	Foncéo-Citéliance	Imoka	Aumma	Montant HT	Facturation
4						
4		2	7,00 j	5,63 j	1,50 j	11 352 €
		Montage du dossier de consultation	2,00 j	2,00 j	0,50 j	
		COTECH de travail sur le Dossier de consultation (visio)	0,25 j			
		Analyse des offres & mise en comparaison	2,00 j	1,00 j	1,00 j	
		Assistance aux auditions x 4 maximum groupées sur 1 journée	1,00 j	1,00 j		
		Assistance à la contractualisation	1,00 j	1,00 j		
		COPIL# 4 de sélection du lauréat	0,75 j	0,63 j		
		Forfait déplacement	2			Facturation du solde de la mission

	Forfait déplacement	Foncéo-Citéliance	Imoka	Aumma	Montant HT	Facturation
TOTAL		6	16,25 j	12,50 j	7,50 j	
Toute réunion non prévue au devis fera l'objet d'une facturation complémentaire de 400 € HT par intervenant en visioconférence et 600 € HT par intervenant en présentiel						
Budget d'intervention hors taxes		1 056 €	13 000 €	10 000 €	4 500 €	28 556 € H.T.
TVA 20%		211,20 €	2 600,00 €	2 000,00 €	900,00 €	5 711,20 €
Budget toutes taxes comprises		1 267,20 € TTC	15 600,00 € TTC	12 000,00 € TTC	5 400,00 € TTC	34 267,20 € TTC

A Lyon le 7 novembre 2024



Envoyé en préfecture le 10/01/2025
Reçu en préfecture le 10/01/2025
Publié le 10/01/2025
ID : 074-247400690-20250107-DEC2025003-AU



Merci

Foncéo-Citéliance



cle@fonceo-citeliance.com



06 77 79 51 73