

Candidat : « Groupe FIMINCO » - 14 rue de la Comète – 75007 Paris
Architecte : non mentionné
Dossier remis: - note de présentation, références et notice explicative (23 pages) - plaquette institutionnelle de présentation - étude architecturale (format A3 – 5 pages)

Partie I - DESCRIPTION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE	Partie II - COMMENTAIRES ET APPRECIATIONS
1. Présentation et références	
Dossier remis : - groupe national d'immobilier commercial et de promotion, spécialisé dans le commerce de centre ville, doté d'une filiale de commercialisation : « Yellowstone Immobilier » et d'une filiale foncière/patrimoniale : OPCI « Foncière de la Comète » - nombreuses références détaillées, dont, en Seine-St-Denis : Romainville (ensemble commercial de 20 000 m ²) et Bondy (redynamisation de 1 272 m ² de commerces), dans les Hauts de Seine : Colombes (redynamisation et création d'un centre commercial de 3 000 m ²) et Rueil Malmaison (immeuble mixte de 9 940 m ² alliant commerces, hôtel, résidence étudiante)	Commentaires : - <i>groupe spécialisé en immobilier commercial et en réalisation d'opérations de restructuration et redynamisation économiques et commerciales</i>
2. Notice explicative attestant de la capacité à mettre en œuvre, assurer, mener le projet à son terme et garantir sa pérennité	
Dossier remis : - mobilisation de la totalité du « Groupe Fiminco » - bâti conservé par la filiale foncière du « Groupe Fiminco », pour une durée minimum de 15 ans - commercialisation réalisée directement par la filiale spécialisée du « Groupe Fiminco »	Commentaires : - <i>professionnalisme du « Groupe Fiminco »</i> - <i>avantages du portage foncier proposé offrant des garanties de pérennité à la destination commerciale</i> - <i>absence d'indication de destinations pour les commerces et absence de références à des pré-contacts établis avec des preneurs potentiels</i>

3. Descriptif du projet / Conditions de mise en œuvre / Echancier de réalisation / Destination du bâti et surfaces	
Dossier remis	Commentaires
<p>Descriptif du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reconversion du bâti existant et construction sur 2 secteurs pour un total d'environ 480 m² : côté Godrans en limite Nord et côté Rude - restitution d'une composition bâtie symétrique côté Godrans, en rétablissant une aile Nord, permettant également la création de 2 vitrines commerciales de part et d'autre du porche côté Godrans - réalisation d'une nouvelle liaison Rude / Godrans - végétalisation de la toiture du bâtiment construit côté Godrans - projet architectural visant à lier contemporain et médiéval 	<ul style="list-style-type: none"> - reconversion complète du bâti existant, conformément au cahier des charges - projet densifié par des constructions côté rue des Godrans et côté place François Rude, conformément aux possibilités ouvertes par le cahier des charges - rétablissement de l'alignement bâti côté place F. Rude par un bâtiment R+2 et restitution d'une composition architecturale symétrique
<p>Conditions de mise en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> - côté Rude : autorisation pour des constructions garantissant une transparence permettant le maintien de la vue des façades présentant un intérêt architectural - autorisation de réalisation de surfaces et façades commerciales en R+1 - remplacement de l'abribus côté Godrans par la mise en place d'un dispositif de type marquise 	<ul style="list-style-type: none"> - nécessité d'un accord de l'ABF et de la CRMH - intérêt de la solution proposée pour l'arrêt de bus
<p>Echéancier</p> <ul style="list-style-type: none"> - dépôt PC au plus tard 6 mois après signature du compromis de vente - début des travaux dès PC purgé - livraison 12 mois après l'ouverture de chantier 	<ul style="list-style-type: none"> - les délais indiqués sont réalistes
<p>Destination du bâti et surfaces</p> <p>Bâtiments actuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : dédié aux commerces et halls d'immeubles - 1er étage côté Rude : dédié aux commerces - 1er étage : affectation à usage de bureaux ou destination commerciale, selon le programme de commercialisation arrêté avec la Ville - R+2 : compte tenu de ses caractéristiques, affectation en logement, si impossibilité d'une exploitation pour locaux annexes aux commerces <p>Bâtiments construits : dédiés au commerce</p>	<ul style="list-style-type: none"> - destination à dominante commerciale conforme au cahier des charges - absence d'indications quant aux destinations commerciales envisagées

4. Esquisse de faisabilité permettant d'évaluer l'adéquation du projet aux contraintes du site et aux exigences de bonne intégration urbaine et architecturale, conformément au règlement du PSMV	
Dossier remis : - plan masse - schéma architectural d'insertion côté place F. Rude - plan des façades côté place F. Rude - plans des façades côté rue des Godrans - plans d'affectations et de destinations des bâtis : RDC, R+1 et R+2 - vue du projet côté rue des Godrans - vue du projet côté place F. Rude	Commentaires : - <i>projet s'inscrivant en douceur dans l'existant, extensions se fondant dans l'environnement : côté Godrans, hauteur de la construction au Nord de la cour limitée à celle du mur existant et côté Rude, nouveau bâtiment respectant le gabarit de la petite tour actuelle</i> - <i> finesse du traitement architectural des extensions, qui restent donc modérées</i> - <i>références à la modénature des immeubles à structure bois de la place F. Rude</i> - <i>identité de l'architecte non mentionnée</i>
5. Prix d'acquisition	
Dossier remis : 1 800 000 €	Commentaires : - <i>montant inférieur de 200 000 € à l'offre la plus élevée reçue</i>
6. Conditions suspensives	
Dossier remis : - obtention d'un PC purgé des délais de recours et répondant au dossier présenté - déplacements de la borne incendie et du poste électrique - libération par le restaurateur de la terrasse actuelle côté place F. Rude, afin de permettre la visibilité du commerce à créer - exonération de diagnostic ou fouilles archéologiques engendrant une dépense complémentaire ou un délai de réalisation supplémentaire de plus de 4 mois	Commentaires : - <i>condition habituelle liée au PC et aux déplacements borne incendie et poste électrique</i> - <i>conditions supplémentaires relatives à la suppression de la terrasse place F. Rude, à l'exonération de diagnostic ou fouilles archéologiques</i>

Partie III – APPRECIATION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE

CRITERES DU CAHIER DES CHARGES	ANALYSE ET COMMENTAIRES
<p>1. Compréhension des enjeux et adéquation de la réponse avec les objectifs de la Ville</p>	<p>Les plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bonne compréhension des enjeux et des objectifs de la Ville - projet répondant aux attentes de la Ville - projet mixte : reconversion de l'existant et construction d'environ 480 m² - destination à dominante commerciale <p>Les moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destination alternative en bureaux ou commerces pour 530 m²
<p>2. Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>Les plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - architecture qualitative - bonne insertion urbaine - projet architectural d'envergure, synergies intéressantes entre parties anciennes et modernes, finesse de traitement architectural <p>Les moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fonctionnalités de la liaison piétonne Rude / Godrans peu détaillées - projet architectural d'envergure, qui nécessitera validations et négociations avec l'ABF et la CRMH - architecte non mentionné

<p>3. Fiabilité de la réponse au regard, notamment, de la capacité à répondre aux impératifs de dynamisation des activités commerciales du centre-ville et à assurer la qualité, ainsi que le maintien de la dominante commerciale du projet</p>	<p><u>Fiabilité globale de la réponse :</u> Les plus : - groupe immobilier d'envergure nationale, spécialisé dans les domaines commerciaux et économiques - nombreuses références de dossiers réalisés</p> <p>Les moins : - absence de pré-contact avec l'ABF</p> <p><u>Fiabilité liée aux activités commerciales :</u> Les plus : - envergure et professionnalisme du groupe « FIMINCO » et de ses filiales</p> <p>Les moins : - absence de précisions quant aux activités envisagées et pas de destinations indiquées</p> <p><u>Fiabilité liée à la pérennisation de la dominante commerciale :</u> Les plus : - propriété conservée par le « Groupe FIMINCO » - commercialisation réalisée directement par une filiale du Groupe</p>
<p>4. Prix d'acquisition proposé</p>	<p>En seconde position / autres offres reçues</p>

<p>Candidat : EURL « FORTUNA » - M. Marc Fortunato - 19 Grande Rue – 21121 Ahuy et : SARL « Saint Jean » - M. Mehdi Esmail - 8 place Bossuet – 21000 Dijon</p>
<p>Architecte : « Chapman Taylor France » - 6 rue Saint Claude – 75003 Paris</p>
<p>Dossier remis: - note de présentation, références, notice explicative, projet urbain et architectural (format A3 - 61 pages) - note explicative (3 pages) - manifestation d'intérêt d'enseignes (document confidentiel - 7 pages)</p>

Partie I - DESCRIPTION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE	Partie II - COMMENTAIRES ET APPRECIATIONS
1. Présentation et références	
<p>Dossier remis : - « Fortuna » : établissement spécialisé dans les activités commerciales, développement d'enseignes et portages de murs commerciaux, activités commerciales débutées en 1991, de l'ordre de 20 murs commerciaux au centre ville de Dijon - « Saint Jean » : société spécialisée en restructuration et rénovation de biens, notamment à caractères historiques - « Chapman Taylor » : cabinet international d'architecture, urbanisme et design, spécialisé dans le secteur commercial - plusieurs partenaires associés : « Groupe Archimen » : bureau d'études techniques spécialisé dans le domaine immobilier, « Active3D » : gestion technique et énergétique patrimoniale, « Sweepin » : agence de communication, « EMA » : agence de création d'événements - enseignes commerciales renommées développées par « Fortuna » à Dijon - réhabilitation de plusieurs hôtels particuliers à Dijon par « Saint Jean » - « Chapman Taylor » : nombreuses références, dont : îlot Pasteur à Besançon (centre commercial et logements), centre commercial Courrier à Annecy, opération Rivetoile à Strasbourg (commerces, bureaux, logements, équipements sportifs), gare St Pancras à Londres</p>	<p>Commentaires : - <i>constitution d'une équipe pluri-disciplinaire et complémentaire</i> - <i>notoriété, spécialisation et expérience du cabinet d'architecture</i></p>

2. Notice explicative attestant de la capacité à mettre en œuvre, assurer, mener le projet à son terme et garantir sa pérennité	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mobilisation et association des sociétés et des partenaires - réalisation d'une étude historique et patrimoniale détaillée - analyse et connaissance du tissu commercial dijonnais, conduisant à faire le choix de surfaces vastes et d'enseignes à forte notoriété, de moyenne/haut de gamme - bâti conservé par société immobilière constituée entre « Fortuna » et « Saint Jean » - commercialisation réalisée directement par cette société 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>expérience professionnelle directe en matière commerciale</i> - <i>dossier complété par la complémentarité des partenaires techniques identifiés</i> - <i>lettres d'intention de plusieurs enseignes de renom</i> - <i>avantages du portage foncier proposé offrant des garanties de pérennité à la destination commerciale</i>
3. Descriptif du projet / Conditions de mise en œuvre / Echancier de réalisation / Destination du bâti et surfaces	
<p>Dossier remis :</p> <p>Descriptif du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reconversion du bâti existant et construction sur 2 secteurs pour un total d'environ 500 m² côté Godrans en limite Nord et côté Rude - constructions en encorbellement côté Godrans et réalisation d'une avancée bâtie côté Rude - unicité de traitement, transparences et reflets des constructions contemporaines avec l'utilisation de panneaux de verre, afin de préserver et de révéler le bâti existant - réalisation d'une nouvelle connexion piétonne Godrans / Rude, empruntant pour partie l'intérieur du bâti - végétalisation du haut mur pignon côté Rude - mise en valeur des éléments patrimoniaux actuels - mise à disposition de places de stationnement dans le parking Grangier - option supplémentaire, hors emprise du site : adjonction au projet des porche, étage, dépendances et cour de la droguerie rue des Godrans, pour une surface totale de 574 m², dont 400 m² en construction 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>reconversion complète du bâti existant, conformément au cahier des charges</i> - <i>projet largement densifié par des constructions côté rue des Godrans et côté place François Rude, conformément aux possibilités ouvertes par le cahier des charges</i> - <i>réalisation d'une connexion, constituant aussi un parcours commercial</i> - <i>intérêt de l'option proposée, permettant une ampleur supplémentaire au projet</i>
<p>Conditions de mise en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> - concertation permanente avec l'ABF et la DRAC 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>nécessité d'un accord de l'ABF et de la CRMH</i>

<p>Echéancier</p> <ul style="list-style-type: none"> - dépôt du PC 3 mois après signature du compromis de vente - début des travaux après PC purgé - livraison 12 mois après l'ouverture de chantier 	<p>- <i>les délais indiqués sont réalistes</i></p>
<p>Destination du bâti et surfaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC et R+1 : activités commerciales - R+2 et sous-sols : réserves, locaux techniques et sociaux des commerces 	<p>- <i>destination à dominante commerciale conforme au cahier des charges</i></p>
<p>4. Esquisse de faisabilité permettant d'évaluer l'adéquation du projet aux contraintes du site et aux exigences de bonne intégration urbaine et architecturale, conformément au règlement du PSMV</p>	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plan masse - plans des éléments patrimoniaux et des éléments inscrits - schéma architectural d'insertion côté place F. Rude - vues des façades côté place F. Rude - vues des façades côté rue des Godrans - plans d'affectations et de destinations des bâtis : RDC, R+1 et R+2 - vues du projet côté rue des Godrans - vues du projet côté place F. Rude 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>projet très abouti, se traduisant par une proposition architecturale ambitieuse</i> - <i>la modernité du projet, bien que très originale, respecte les éléments de patrimoine, qui sont repérés et mis en valeur</i> - <i>la volumétrie, les portes-à-faux, la couleur des extensions s'emboîtent dans l'existant pour en faire des éléments architecturaux spectaculaires, reconnaissables et voulus comme les signes forts d'un renouveau commercial de l'identité du projet « cour Bareuzai »</i>
<p>5. Prix d'acquisition</p>	
<p>Dossier remis : 2 000 000 €</p>	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>offre la plus élevée</i> - <i>partenaires financiers cités : Caisse d'Epargne et Banque Populaire</i>
<p>6. Conditions suspensives</p>	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obtention d'un PC purgé des recours et répondant au dossier présenté 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>condition habituelle liée au PC</i>

Partie III – APPRECIATION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE

CRITERES DU CAHIER DES CHARGES	ANALYSE ET COMMENTAIRES
<p>1. Compréhension des enjeux et adéquation de la réponse avec les objectifs de la Ville</p>	<p>Les plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bonne compréhension des enjeux et des objectifs de la Ville - projet répondant aux attentes de la Ville - projet mixte : reconversion de l'existant et construction de 500 m² - destination entièrement commerciale - alliance d'acteurs locaux, disposant d'une très bonne connaissance de Dijon et de prestataires nationaux - intérêt de l'option proposée, permettant d'accroître encore l'envergure commerciale du projet et son ancrage dans le tissu commercial
<p>2. Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>Les plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - architecture qualitative - bonne insertion urbaine - projet architectural d'envergure, audacieux et original, alliant modernité et mise en valeur des éléments patrimoniaux <p>Les moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet architectural d'envergure, qui nécessitera validations et négociations avec l'ABF et la CRMH

<p>3. Fiabilité de la réponse au regard, notamment, de la capacité à répondre aux impératifs de dynamisation des activités commerciales du centre-ville et à assurer la qualité, ainsi que le maintien de la dominante commerciale du projet</p>	<p><u>Fiabilité globale de la réponse :</u> Les plus : - acteurs immobiliers professionnels, spécialisés dans la réhabilitation patrimoniale et dans les activités commerciales - nombreuses références de dossiers réalisés - pré-contact positif intervenu avec l'ABF et la DRAC</p> <p>Les moins : - références pour des projets de moindre ampleur pour les 2 sociétés</p> <p><u>Fiabilité liée aux activités commerciales :</u> Les plus : - contacts pris avec des enseignes pressenties et lettres d'intentions de plusieurs de ces enseignes</p> <p><u>Fiabilité liée à la pérennisation de la dominante commerciale :</u> Les plus : - propriété conservée par la société immobilière constituée entre « Fortuna » et « Saint Jean » - commercialisation réalisée directement par la société</p>
<p>4. Prix d'acquisition proposé</p>	<p>Offre la plus élevée</p>

Candidat : SAS « Histoire et Patrimoine » - 30 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
Architecte : « Patrimoine Architecture Design » - M. Sylvain Brioude – 75116 Paris
Dossier remis: - note de présentation, références et notice explicative (19 pages) - plaquette des références des 10 dernières années (22 pages) - statuts de la société - étude architecturale (format A3 – 9 pages)

Partie I - DESCRIPTION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE	Partie II - COMMENTAIRES ET APPRECIATIONS
1. Présentation et références	
Dossier remis : - groupe national d'immobilier, doté de plusieurs structures : « Histoire et Patrimoine Développement » - opérations de réhabilitation et rénovation urbaines, « Histoire et patrimoine MOD » - maîtrise d'ouvrage « Histoire et Patrimoine Partenariat » - commercialisation, « Histoire et patrimoine Gestion » - syndic - intégration au groupe national immobilier « ALTAREA COGEDIM », foncière de commerce et promoteur immobilier - nombreuses références nationales détaillées de réhabilitations de MH, dont : Paris – Hôtel Voisin (logements), Senlis – ancien hôpital de la Charité (logements), Strasbourg – Cour du Corbeau (hôtel), Dijon – Hôtel Lemullier de Bressey (logements)	Commentaires : - <i>groupe spécialisé en restauration immobilière et patrimoniale allié à un groupe spécialisé en réalisation de centres commerciaux</i>
2. Notice explicative attestant de la capacité à mettre en œuvre, assurer, mener le projet à son terme et garantir sa pérennité	
Dossier remis : - mobilisation de la totalité des groupes « Histoire et Patrimoine » et « ALTAREA COGEDIM » - analyse du marché immobilier et de l'offre commerciale locale - bâti conservé par le groupe	Commentaires : - <i>complémentarité des deux groupes</i> - <i>avantages du portage foncier proposé offrant des garanties de pérennité à la destination commerciale</i> - <i>absence d'indication de destinations pour les commerces et absence de références à des pré-contacts établis avec des preneurs potentiels</i>

3. Descriptif du projet / Conditions de mise en œuvre / Echancier de réalisation / Destination du bâti et surfaces	
Dossier remis :	Commentaires :
<p>Descriptif du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reconversion du bâti existant - préservation du bâti historique par l'absence de constructions nouvelles - façade côté Rude traitée de façon contemporaine par l'ajout d'un habillage métallique recréant une verticalité - création d'une perméabilité visuelle et physique Godrans / Rude - végétalisation de la cour côté Godrans et maintien aspect minéral de la cour côté Rude, réalisation d'une placette côté Godrans - espaces extérieurs ouverts au public - réalisation d'une traversée piétonne Godrans / Rude 	<ul style="list-style-type: none"> - reconversion complète du bâti existant, conformément au cahier des charges, dans le souci d'une réhabilitation historique respectueuse et aboutie - analyses historiques et patrimoniales complètes du site - absence d'extensions
<p>Conditions de mise en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet établi compte tenu de la prise en compte des contraintes liées à l'accessibilité et sécurité incendie - réalisation de 6 places de stationnement associées aux logements 	<ul style="list-style-type: none"> - prise en compte des contraintes réglementaires - localisation des places de stationnement dans la cour côté Godrans
<p>Echéancier</p> <ul style="list-style-type: none"> - dépôt du PC 2 mois après signature du compromis de vente - obtention du PC purgé 9 mois après dépôt - début des travaux dès PC purgé - livraison 18 mois après l'ouverture de chantier 	<ul style="list-style-type: none"> - les délais indiqués sont réalistes
<p>Destination du bâti et surfaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : dédié aux commerces - R+1 côté Rude : dédié aux commerces - total commerces : 520 m² - R+1 et R+2 côté Godrans : réalisation de 10 logements - total logements : 612 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - destination à dominante commerciale non respectée - absence d'indications quant aux destinations commerciales envisagées

4. Esquisse de faisabilité permettant d'évaluer l'adéquation du projet aux contraintes du site et aux exigences de bonne intégration urbaine et architecturale, conformément au règlement du PSMV	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plan masse - plans d'affectations et de destinations des bâtis : RDC, R+1, R+2 et sous-sol - vue du projet sur jardin côté rue des Godrans - vue du projet côté place F. Rude - tableau des surfaces 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>volonté affichée de maintenir uniquement l'existant, dans un souci de préservation patrimoniale</i> - <i>traitement qualitatif des sols</i>
5. Prix d'acquisition	
<p>Dossier remis :</p> <p>1 020 000 €</p>	<p>Commentaires :</p> <p>- <i>montant inférieur de 980 000 € à l'offre la plus élevée reçue</i></p>
6. Conditions suspensives	
<p>Dossier remis :</p> <p>- obtention d'un PC purgé des délais de recours et répondant au dossier présenté</p>	<p>Commentaires :</p> <p>- <i>condition habituelle liée au PC</i></p>

Partie III – APPRECIATION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE

CRITERES DU CAHIER DES CHARGES	ANALYSE ET COMMENTAIRES
1. Compréhension des enjeux et adéquation de la réponse avec les objectifs de la Ville	Les moins : - destination à dominante commerciale non respectée - absence de constructions - projet de reconversion réduit, n'exploitant pas la totalité du potentiel du site et ne répondant pas aux attentes de la Ville
2. Qualité urbaine et architecturale	Les plus : - réhabilitation architecturale de qualité - aménagement d'espaces extérieurs ouverts au public Les moins : - liaison piétonne Rude / Godrans peu lisible - places de stationnement des logements dans la cour côté Godrans
3. Fiabilité de la réponse au regard, notamment, de la capacité à répondre aux impératifs de dynamisation des activités commerciales du centre-ville et à assurer la qualité, ainsi que le maintien de la dominante commerciale du projet	<u>Fiabilité globale de la réponse :</u> Les plus : - groupes immobiliers d'envergure nationale, spécialisés en opérations de réhabilitations patrimoniales et dans les domaines commerciaux <u>Fiabilité liée aux activités commerciales :</u> Les plus : - le groupe « « ALTAREA COGEDIM », Les moins : - absence de précisions quant aux activités et destinations envisagées et absence de pré-contacts avec des preneurs <u>Fiabilité liée à la pérennisation de la dominante commerciale :</u> Les plus : - propriété conservée par le groupe
4. Prix d'acquisition proposé	En dernière position / autres offres reçues

<p>Candidats : Société « MBR Bourgogne » - 24 rue de la Préfecture – 21000 Dijon et M. Philippe Bernard – 12 rue Vauban – 21000 Dijon</p>
<p>Architecte : Cabinet «SETUREC » - 37 rue Elsa Triolet – 21000 Dijon</p>
<p>Dossier remis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - note de présentation et notice explicative (4 pages) - vues du projet (6 vues) - plan-masse (format A3)

Partie I - DESCRIPTION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE	Partie II - COMMENTAIRES ET APPRECIATIONS
1. Présentation et références	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - société spécialisée en rénovation immobilière - professionnel de la restauration immobilière de patrimoine historique 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombreuses opérations de réhabilitation et reconversion de bâtiments historiques et protégés par M. Bernard - absence de références directes en matière commerciale
2. Notice explicative attestant de la capacité à mettre en œuvre, assurer, mener le projet à son terme et garantir sa pérennité	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mobilisation de la société et de M. Bernard - référence à des réseaux permettant l'approche de chefs de grande renommée 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - professionnalisme et expériences de la société « MBR » et de M. Bernard - absence d'indication de destinations pour les commerces et absence de références à des pré-contacts établis avec des preneurs potentiels

3. Descriptif du projet / Conditions de mise en œuvre / Echancier de réalisation / Destination du bâti et surfaces	
Dossier remis :	Commentaires :
Descriptif du projet : - reconversion du bâti existant et constructions sur 2 secteurs côté Godrans, en limite Nord et en limite Sud - maintien du visuel sur la façade actuelle du bâtiment côté Godrans - constructions constituées d'une structure ferronnerie vitrée - maintien du passage piéton Godrans / place François Rude et création de 2 échoppes dans ce passage - contacts pris avec la copropriété, pour une hypothèse de réalisation d'un accès supplémentaire depuis la rue de la Liberté, par la Galerie du Miroir	- <i>reconversion complète du bâti existant, conformément au cahier des charges</i> - <i>projet densifié par des constructions côté rue des Godrans, conformément aux possibilités ouvertes par le cahier des charges</i> - <i>intérêt du maintien du passage piéton Godrans / Rude</i> - <i>proposition supplémentaire d'un accès par la Galerie du Miroir</i>
Conditions de mise en œuvre - si possible, déplacement de l'abribus côté Godrans	- <i>nécessité d'un accord de l'ABF et de la CRMH</i>
Echancier - non renseigné	-
Destination du bâti et surfaces - bâtiment côté rue des Godrans : commerces - R+1 et R+2 en partie : chambres d'hôte, appartements ou bureaux - bâtiment côté place F. Rude : activité de café-restauration - constructions : création de 2 commerces	- <i>destination à dominante commerciale conforme au cahier des charges</i> - <i>absence de tableaux détaillés des surfaces</i>
4. Esquisse de faisabilité permettant d'évaluer l'adéquation du projet aux contraintes du site et aux exigences de bonne intégration urbaine et architecturale, conformément au règlement du PSMV	
Dossier remis :	Commentaires :
- plan masse - vues du projet côté cour intérieure Godrans, limite Nord et limite Sud - vue du projet côté rue des Godrans	- <i>projet de dimension plus modeste en termes d'extensions, se limitant en l'adjonction de deux volumes dans la cour côté Godrans, traités de manière identique sous forme de « grandes vérandas »</i>

5. Prix d'acquisition	
Dossier remis : 1 500 000 €	Commentaires : - montant inférieur de 500 000 € à l'offre la plus élevée reçue
6. Conditions suspensives	
Dossier remis : - non renseigné	Commentaires : -

Partie III – APPRECIATION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE

CRITERES DU CAHIER DES CHARGES	ANALYSE ET COMMENTAIRES
1. Compréhension des enjeux et adéquation de la réponse avec les objectifs de la Ville	<p>Les plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bonne compréhension des enjeux et des objectifs de la Ville - projet mixte : reconversion de l'existant et construction - destination commerciale majoritaire <p>Les moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions uniquement côté rue des Godrans, sans indication de surfaces - projet de reconversion réduit, n'exploitant pas la totalité du potentiel de ce site et ne répondant pas totalement aux attentes de la Ville
2. Qualité urbaine et architecturale	<p>Les plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - architecture qualitative - bonne insertion urbaine <p>Les moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet peu détaillé - projet de taille plus réduite et d'envergure moindre - passage piéton actuel Godrans/Rude peu lisible

<p>3. Fiabilité de la réponse au regard, notamment, de la capacité à répondre aux impératifs de dynamisation des activités commerciales du centre-ville et à assurer la qualité, ainsi que le maintien de la dominante commerciale du projet</p>	<p><u>Fiabilité globale de la réponse :</u> Les plus : - groupe immobilier professionnel et expérimenté - pré-contact intervenu avec l'ABF</p> <p>Les moins : - absence de tableau des surfaces - échéancier et conditions suspensives non renseignés</p> <p><u>Fiabilité liée aux activités commerciales :</u> Les moins : - absence de précision quant aux activités envisagées, simple référence à des réseaux permettant l'approche de chefs de grande renommée - absence de référence à l'obtention des autorisations commerciales (CDAC)</p> <p><u>Fiabilité liée à la pérennisation de la dominante commerciale :</u> Les moins : - absence d'indications quant au montage patrimonial envisagé - pas de références citées en matière commerciale</p>
<p>4. Prix d'acquisition proposé</p>	<p>- en quatrième position / autres offres reçues</p>

Candidat : SAS « Voisin Développement » - 15 place Grangier – 21000 Dijon
Architecte : Cabinet « TRIA » - 70 avenue du Drapeau – 21000 Dijon
Dossier remis: - note de présentation et références (2 pages) + renvoi au site Web - notice explicative (2 pages) - étude de faisabilité urbaine et architecturale (format A3 – 9 pages)

Partie I - DESCRIPTION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE	Partie II - COMMENTAIRES ET APPRECIATIONS
1. Présentation et références	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - groupe immobilier régional, composé de la SAS « Voisin Développement » spécialisée en promotion immobilière et de la SAS « Voisin » gérant des organisme de placements collectifs - total de 4 000 logements réalisés – 70 à 100 logements par an – 120 logements en réservation en 2014 - immobilier d'entreprise : total de 100 000 m² réalisés en bureaux et locaux professionnels – 2 000 m² / an – références : Le Katamaran, Valmy II, immeubles à Dijon et Quetigny de 3 400 m² - gestion de 200 M€ d'actifs, pour 6 700 porteurs de parts et 296 immeubles en France 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>groupe spécialisé en immobilier</i> - <i>absence de références directes en matière commerciale</i>
2. Notice explicative attestant de la capacité à mettre en œuvre, assurer, mener le projet à son terme et garantir sa pérennité	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mobilisation de la totalité du « Groupe Voisin » - bâti proposé aux SCPI et/ou foncières gérées par le « Groupe Voisin » - investisseurs long terme, attentifs au taux d'effort des occupants commerciaux - contact avec brasserie, restaurateur et avec magasin d'habillement haut de gamme pour femmes 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>avantages du portage foncier proposé offrant des garanties de pérennité à la destination commerciale</i> - <i>contacts évoqués avec des preneurs commerciaux, sans fournir de précisions, ni références</i>

3. Descriptif du projet / Conditions de mise en œuvre / Echancier de réalisation / Destination du bâti et surfaces	
Dossier remis :	Commentaires :
<p>Descriptif du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reconversion du bâti existant et construction sur 3 secteurs pour un total d'environ 490 m² : côté Godrans en limites Nord et Sud et côté Rude - réalisation d'une nouvelle connexion piétonne Godrans / Rude, empruntant pour partie l'intérieur du bâti - réalisation d'un auvent vitré en accompagnement de cette traversée piétonne - réalisation d'une « placette » intérieure dédiée à une activité commerciale et à un espace public, en façade du bâtiment côté Godrans - à partir des volumes d'extensions, création d' émergences sur les espaces publics présentant une unité architecturale - volumes d'extension dotés de formes dynamisant le parcours piéton et renforçant la cohérence avec l'espace médiéval du centre-ville par leur caractère organique - pour les volumes d'extension, architecture se développant sur une esthétique contemporaine d'inspiration traditionnelle 	<ul style="list-style-type: none"> - reconversion complète du bâti existant, conformément au cahier des charges - projet densifié par des constructions côté rue des Godrans et côté place François Rude, conformément aux possibilités ouvertes par le cahier des charges - réalisation d'une connexion piétonne constituant un parcours commercial
<p>Conditions de mise en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifications de façades : autorisation pour l'ouverture des allèges de 3 fenêtres existantes et du porche existant - remplacement de l'abribus côté Godrans par la prolongation de l'auvent couvrant la traversée piétonne 	<ul style="list-style-type: none"> - nécessité d'un accord de l'ABF et de la CRMH - intérêt de la solution proposée pour l'arrêt de bus
<p>Echéancier</p> <ul style="list-style-type: none"> - obtention du PC purgé 10 mois après signature du compromis de vente - réalisation dans un délai de 12 à 18 mois après acquisition du site 	<ul style="list-style-type: none"> - les délais indiqués sont réalistes
<p>Destination du bâti et surfaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : commerces : restaurant, art de vivre, habillement, service à la personne - étages : polyvalence d'attribution : commerce, en lien avec les activités du RDC (brasserie, restaurant, habillement), bureaux professionnels et logement de façon marginale (env 20 %) 	<ul style="list-style-type: none"> - destination à dominante commerciale conforme au cahier des charges - absence de tableaux détaillés des surfaces

<p>- 2ème étage sous comble du bâtiment central : compte tenu de ses caractéristiques, affectation en combles techniques, à destination de la brasserie</p>	
<p>4. Esquisse de faisabilité permettant d'évaluer l'adéquation du projet aux contraintes du site et aux exigences de bonne intégration urbaine et architecturale, conformément au règlement du PSMV</p>	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plan masse - schéma architectural des principes typologiques - plans d'affectations et de destinations des bâtis et espaces libres : RDC, R+1 et R+2 - vue du projet côté terrasse intérieure - vue du projet côté rue des Godrans - vue du projet côté place François Rude 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>projet ambitieux, qui allie préservation du patrimoine et création de plusieurs extensions (côté Godrans au Nord et au Sud et côté Rude)</i> - <i>gabarit des extensions s'inscrivant dans les formes traditionnelles des constructions du centre-ville</i> - <i>originalité des matériaux utilisés (parement cuivre, ...)</i> - <i>création d'une réelle petite place urbaine avec la cour côté Godrans, dans le prolongement du passage public qui la reliera à la place F. Rude</i>
<p>5. Prix d'acquisition</p>	
<p>Dossier remis :</p> <p>1 600 000 € + 120 000 € pour taxe de parkings</p>	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>montant inférieur de 400 000 € à l'offre la plus élevée reçue</i> - <i>obtention d'un concours bancaire</i> - <i>suppression de la taxe pour parkings depuis le 1er janvier 2015</i>
<p>6. Conditions suspensives</p>	
<p>Dossier remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obtention d'un PC purgé des délais de recours et répondant aux principes généraux exposés dans l'étude de faisabilité urbaine et architecturale - obtention d'un concours bancaire 	<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>condition habituelle liée au PC</i> - <i>condition supplémentaire relative à l'obtention d'un financement</i>

Partie III – APPRECIATION DU DOSSIER REMIS ET DE L'OFFRE

CRITERES DU CAHIER DES CHARGES	ANALYSE ET COMMENTAIRES
<p>1. Compréhension des enjeux et adéquation de la réponse avec les objectifs de la Ville</p>	<p>Les plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bonne compréhension des enjeux et des objectifs de la Ville - projet répondant aux attentes de la Ville - projet mixte : reconversion de l'existant et construction d'environ 490 m² - destination commerciale pour 80 % et destination pour bureaux professionnels / logements / espaces techniques commerces pour 20 % <p>Les moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destination alternative en bureaux ou logements ou espaces techniques commerces pour 20 %
<p>2. Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>Les plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - architecture qualitative - bonne insertion urbaine - projet ambitieux par les 3 emprises de construction proposées, alliance réussie de modernité et de préservation patrimoniale <p>Les moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nécessité de validations et négociations avec l'ABF et la CRMH

<p>3. Fiabilité de la réponse au regard, notamment, de la capacité à répondre aux impératifs de dynamisation des activités commerciales du centre-ville et à assurer la qualité, ainsi que le maintien de la dominante commerciale du projet</p>	<p><u>Fiabilité globale de la réponse :</u> Les plus : - groupe immobilier professionnel et expérimenté - pré-contact intervenu avec l'ABF</p> <p>Les moins : - absence de tableau des surfaces - condition suspensive relative à la nécessité d'obtention préalable d'un concours bancaire</p> <p><u>Fiabilité liée aux activités commerciales :</u> Les moins : - absence de précision quant aux activités envisagées, simples contacts évoqués avec des preneurs commerciaux - peu de références citées en matière commerciale pour le « Groupe Voisin » - absence de référence à l'obtention des autorisations commerciales (CDAC)</p> <p><u>Fiabilité liée à la pérennisation de la dominante commerciale :</u> Les plus : - propriété proposée aux SCPI et/ou foncières gérées par le « Groupe Voisin »</p>
<p>4. Prix d'acquisition proposé</p>	<p>En troisième position / autres offres reçues</p>