



COMMUNE DE CUSY

**Opération « des
BRUCHET »**

**Analyse des
offres**

NORAZ
architectes dplg



sepia

AGATE
AGENCE ALPINE
DES TERRITOIRES

LE PROGRAMME : LOGEMENTS / SURFACES DÉVELOPPÉES

CANDIDATS	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
Nombre de logements	91	80	95	90	91
SP TOTALE	8 475 m²	<u>7 669 m²</u>	8 482 m²	8 364 m²	<u>7 570 m²</u>
SP LOGEMENT	7 082	6 300	6 997	6 934	6 220
SP COMMERCES	426	419	550	630	400
SP MAISON MEDICALE	817	808	800	800	800
SP ASSOCIATIF	250 pm				
SP SERVICES	150	142	150		150
SHAB LOGEMENT	6 667	5 885	6 620	6 380	5 753
Moyenne / logement	73	73	70	71	63

LE PROGRAMME LOGEMENT : TYPOLOGIE DU BÂTI (EN NOMBRE DE BÂTIMENTS)

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
Collectifs	3	2	5 (dont 1 fusionné avec commerce)	1 (fusionné avec commerce)	6
Intermédiaires	7	5	2	8	
Villas jumelées	4	9	4		
Villas individuelles		5			6

LE PROGRAMME : TYPOLOGIE DU BÂTI (EN NOMBRE DE LOGEMENTS)

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
Nb de logements	91	80	95	90	91
Collectifs	35	25	71	16	85
Intermédiaires	48	30	16	74	
Villas jumelées	8	20	8		
Villas individuelles		5			6

Accession libre	61	43	61	58	57
Accession sociale	8	12	10 BRS	9	9
Locatif social	22	25	24	23	25

Le programme : typologie des logements

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
Nb de logements	91	80	95	90	91
Typologie des logements	20 T2 (35%) 34 T3 (39%) 28 T4 (21%) 9 T5 (5%)	9 T2 (11%) 29 T3 (36%) 37 T4 (46%) 5 T5 (6%)	21 T2 (22%) 42 T3 (44%) 30 T4 (31%) 2 T5 (2%)	17 T2 (19%) 41 T3 (46%) 28 T4 (31%) 4 T5 (4%)	25 T2 (27%) 45 T3 (49%) 21 T4 / T5 (23%)
T2	48 -> 54 m ²	45 m ²	43 -> 53 m ²	43 -> 50 m ²	44 m ²
T3	66 -> 68 m ²	63-> 68 m ²	63 -> 68 m ²	64 -> 66 m ²	60 => 65 m ²
T4	84 -> 95 m ²	78 ->85-m ²	83 -> 97 m ²	86,5 -> 90 m ²	80 m ²
T5	95 -> 115 m ²	95 m ²	112 m ²	110 m ²	92 m ²

Le programme : positionnement commercial

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
Prix accession libre	3 309 (collectif) 3 291 (intermédiaire) 3 086 (maisons)	3 850 (intermédiaire) 3 750 (maisons ind)	3 589	Entre 3 300 et 3 700 €	3 400 (collectif) 3000 (maisons ind)
Prix accession sociale	2 808	2 100 (1 stationnement)	3 415		2 321 (1 stationnement)
Prix locatif social	2 226	2 050 (1 stationnement)	2 200		2 200 (1 stationnement)
Prix commerces	2 000		2 000		1 500
Prix maisons médicales	2 000		2 000		2 100
Prix services	2 000		2 000		1 500

Le programme : les stationnements

	DEMATHIEU		EDOUARD		EDELIS		BOUYGUES		SINFIMMO	
Stationnement logement	212		187		270		210		206 (->172)	
Couvert	174	82%	102	54%	157	58 %	150	72 %	142 (-> 108)	68 %
Aérien	8		58		53		30		34	
Visiteurs	30		27		40		30		30	
Stationnements / logement	Total	2,65	Total	2,3	Total	2,9	Total	2,4	Total	2,3
	Couvert	1,9	Couvert	1,3	Couvert	1,7	Couvert	1,7	Couvert	1,6

Stationnement tertiaire	33	29	30	29	27
Aérien	0	29	37	34 (dont 16 couverts)	27
Visiteurs	Mutualisation -33	???	???	- 7 places publiques	???

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES	SINFIMMO
PRINCIPE D'URBANISME					
PLACETTE CENTRALE	Face au casino Halle commerciale en fond Placette peu configurée (P)	Choix de la place sur P Salle polyvalente, avec pignon semi-tourné	Face au Casino 3 placettes en symbiose Configurations timides	Face au Casino Maison médicale en fond Placette configurée adaptable	Face au Casino Commerces en fond Aucune configuration
PLAN-MASSE / DESSERTES	Route- lotissement amont en arc de cercle Deux immeubles vers le ruisseau des Massettes	Grand bouclage Deux immeubles vers le ruisseau des Massettes et 5 villas privilégiées (?) sur l'eau	Deux accès en demi-cercles Deux immeubles vers le ruisseau des Massettes Deux (faux) hameaux	Accès minimalistes et directs sous les logements Aucune construction entre rive des Massettes et salle polyvalente	Grand bouclage Un immeuble : le pôle médical vers le ruisseau des Massettes
	Dégressivité aval-amont inversée	Uniformité, sans dégressivité	Dégressivité non pas aval- amont mais sud-nord	Bonne dégressivité aval- amont	Aucune dégressivité aval- amont
MOBILITES DOUCES	100 % depuis pétanque à salle polyvalente	Peu mises en valeur malgré la fausse attractivité de la perspective	Ceinture la zone humide, mais graphiquement mal mise en valeur	Très traversantes nord-sud	Double sur la zone humide mais peu valorisée sur l'actuel...
VALORISATION PARTICULIERE D'URBANISME	Une « grenette » (non dessinée) / pétanque... Belle place nord Salle polyvalente La rue mais sur pôle médical	Appropriation pour 5 privés (nantis) d'un espace naturel commun	3 placettes dont pétanque avec maison médicale et et absorption des garages copropriété Théâtre gradins nord Salle polyvalente	La rue sur commerces attractifs La place centrale bien que bouchant la percée visuelle	Traité comme une « folie » (p.25), le commerce ne se « pose » pas
DEMARCHE ARCHITECTURALE	Non explicitée, sauf matériaux analogiques Bâti rehaussé sur socles	Peu convaincante Près de la rue : tuiles et analogie locale Loin de la rue : ardoises et systématisme non local	S'inspirer de la ferme « baujue » qu'on imbrique Résultat plus discutable Grand écart de lecture entre perspective(s) et élévations	S'inspirer de la ferme « baujue » mais sans croupes Commerces : 2 granges	Parallèle à la pente Volumétrie répétitive Hameau de maisons individuelles au sud
TYPOLOGIE(S) DU BATI	Aucune explication sur la typologie architecturale proposée. Seulement sur matériaux mais furtive. Attendre l'exposé oral ?	Bâtiments sans sous-sols et donc proéminents souvent filiformes Toits de pentes différents (voir PLUiHD)	Malgré la recherche d'imbrication contemporaine avec l'architecture du bourg, le résultat en pilotis et/ou « nordique » n'est pas convaincant	Démarche architecturale claire respectueuse Attendre l'exposé oral ?	Typologie plus montagnarde de piémont Distorsion avec la typologie du bourg

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES	SINFIMMO
COMPATIBILITE DES FONCTIONS : + et –					
- Logements près de la Salle polyvalente	13 collectifs au sud. Environ 10 sur 22 intermédiaires peuvent être décalés au nord...	20 logements à proximité	10 maisons jumelées	20 logements, qui peuvent être décalés au nord...	Typologie plus montagnarde que de piémont Distorsion avec la typologie du bourg
- Maison médicale /projet SENIORS PHARMACIE	Face Salle polyvalente	Face Salle polyvalente	Face SENIORS et valorisée par placette Bauges/pétanque	Face Casino (fond placette)	Face SENIORS, décalée est
- Chaufferie/logements	Localisée au milieu de 35 logements, au lieu actuel	A l'écart, le long du ruisseau Massettes (nord-est)	Avec maison médicale au nord (sous ou à côté : 2 solutions)	Au nord	A voir avec SYANE A priori conservée comme actuellement
CONCEPTION DES BATIMENTS					
LOGEMENTS	1/4 orientés nord Bonnes dispositions Placards Plans et repères difficiles à lire	Maisons sur l'eau (?) Bonnes orientations Placards	Plans niveaux en axonométrie. Aucun plan	50 % orientés est + nord Aucun T2 n'est dessiné Ni T3, mais seulement « l'évolutivité » T3/90 m ² ! Rez sans jardin. Balcons	100 % bien orientés Bonnes dispositions Placards
	Pas de caves ni celliers (1 seul T4)	Pas de caves ni celliers	Aucune information car aucun plan	Caves entre 3 et 4 m ²	Mini celliers (2 m ²) sur balcons
MAISON MEDICALE	Plan sommaire en pochage sans structures	Plan sommaire en pochage sans structures	Plan sommaire en pochage sans structures	Plans APS avec refends-trame	Plans de distribution
BATIMENT « COMMERCES »	Plan sommaire en pochage	Plan sommaire en pochage	Boulangerie Clinique vétérinaire Supérette traiteur Bar à tapas	Plans APS avec poteaux-trame	Supérette 200 m ² Traiteur 100 m ² Tapas 100 m ²
CHAUFFERIE	Non délocalisée (salle polyvalente) Intégrée dans les constructions neuves. Voir SYANE ? 115 m ² 2 X 300 Kw bois + 500 Kw propane, soit env 750 Kw	Déplacée, avec une route-parkings pour la desservir Aucune indication	Au nord, sous maison médicale 120 m ² 700 Kw	Au nord Aucune indication	A voir / SYANE Aucune autre indication

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES	SINFIMMO
FONCTIONNALITE DES PARKINGS :					
ENTERRES	Long sous-sol amont 80 ml Sous les socles des bâtiments amont	Pas de sous-sol Pas de plans	Long sous-sol amont d'environ 80 ml	Long sous-sol amont de plus de 80 ml. Très directs Parkings sous la Maison médicale (inondation/trémie accès ?)	Passages de gué entre parkings enterrés (la route passe dessus)
AERIENS	Devant entrées Parkings Casino et Salle polyvalente inchangés	Le long de la longue voirie Parking Casino ? Parking sud Salle polyvalente	Disséminés Parking devant HALPADES Parking occasionnel au sud Salle polyvalente Parking Salle polyvalente	Quelques parkings devant collectifs nord Parkings masqués Parking Casino agrémenté et multifonction Parking Salle polyvalente doublé au sud	Le long de la longue voirie Parkings Casino et Salle polyvalente inchangés Quid du vieux garage ?

SYNTHESE SEPIA

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
EAUX PLUVIALES	Défaut de réflexion sur le sujet et choix d'orientations en contradiction totale avec le cahier des charges	Principe de valoriser les espaces verts et la zone humide intégré - réflexion sur la nature des revêtements des espaces publics - sujet à développer plus explicitement, notamment pour s'assurer de la cohérence hydraulique globale du projet	réflexion très poussée sur le sujet et bien intégrée au projet - bonne intégration des orientations du CCTP et du règlement d'assainissement du Grand Annecy - gestion intégrée des 3 niveaux de pluie	réflexion très avancée sur le sujet - bonne intégration des principes énoncés dans le cahier des charges et proposition de solutions convaincantes pour limiter l'imperméabilisation et valoriser les espaces verts	bonne intégration des principes énoncés dans le cahier des charges et proposition de solutions convaincantes pour limiter l'imperméabilisation et valoriser les espaces verts

SYNTHESE SEPIA

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
RISQUE INONDATION	Très faible intégration du risque totalement inadaptée au contexte du projet - le risque n'est évoqué que de manière anecdotique dans les documents et ne semble pas avoir été évalué à sa juste mesure	Très bonne intégration du risque dans le projet dans toutes ses composantes - orientations architecturales audacieuses permettant une bonne visibilité du risque à moyen et long terme - vérification de la faisabilité technique souhaitable	Très bonne intégration du risque dans le projet dans toutes ses composantes - orientations architecturales prudentes et adaptées à la prise en compte du risque à moyen et long terme	Bonne sensibilisation au sujet mais plan masse apparemment incohérent avec les principes énoncés - positionnement des zones inondables à l'amont de nouveaux bâtiments a priori vulnérables au risque (maison médicale notamment) ? maintien des orientations obsolètes données par l'étude Hydrétudes suggérant une maîtrise des crues du ruisseau des Massettes	très bonne intégration du risque dans l'opération - choix d'occuper l'axe du vallon en rehaussant certains bâtiments qui peut brouiller la visibilité du risque sur le long terme - vérifier la non-aggravation du risque pour le bâti existant

SYNTHESE SEPIA

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
ZONE HUMIDE	Réflexion succincte - intégration insuffisante de la zone humide dans le fonctionnement hydrologique global du vallon	Bonne place laissée à la zone humide - compréhension peut-être insuffisante de son fonctionnement hydrologique probable - confusion possible avec l'aménagement d'un plan d'eau permanent ?	Bonne conciliation des enjeux environnementaux, bien appréhendés, paysagers et hydrauliques - bonne compréhension des termes du cahier des charges - prise en compte du règlement EP communautaire	Bonne place laissée à la zone humide - compréhension peut-être insuffisante de son fonctionnement hydrologique probable et des contraintes induites par la nappe sur les infrastructures	enjeux environnementaux bien identifiés et principes généraux cohérents avec le cahier des charges



Le programme : développement durable

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
Type de chaufferie	Bois / propane	?	Bois ?	Bois / propane	Bois
Puissance chaufferie	720 KWH	?	700 KWh	450 KWh pour la partie logement	
Localisation chaufferie	SUD	NORD	Nord	NORD	SUD
Budget chaufferie	605 000 € prise en charge opérateur = 284 350€ (47 % de)	?	680 000	2 solutions : solution individuelle = prise en charge partie logement Solution mutualisée ouverte avec prise en charge	
Performance énergétique	RT 2012 HQE	RT 2012 HQE	RT 2012 – 20%	RT 2012 – 30%	RT 2012 – 20%
Equipement DEV DUR			Toits photovoltaïques (électricité / ménager)	Construction bas carbone	ECS

Le programme : bilan financier

DEPENSES	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
CA HT	20 007 410,00	19 223 717,00	20 583 894,00	22 634 940	18 640 000
TOTALE SP	8475 m²	7 669 m²	8 482 m²	8364 m²	7570 m²
Travaux	11 733 000,00	11 851 046,00	12 625 660,00	16 723 345,00	12 238 000,00
honoraires sur travaux	1 278 319,00	2 256 107,00	1 158 999,00	1 372 399,00	1 244 000,00
assurances travaux	117 330,00		126 256,60	compris ds honoraires trvx	383 000,00
garantie financière d'achèvement (GFA)	70 000,00			compris ds honoraires trvx	109 000,00
honoraire de commercialisation	609 500,00	1 528 544,00	1 109 844,00	441 008,00	609 000,00
frais marketing	352 814,00				289 000,00
frais divers	465 450,00	70 000,00		29 180,00	55 000,00
provision pour aléas					335 000,00
frais de MOA	900 000,00		1 268 672,00	462 000,00	1 094 000,00
Taxe aménagement	543 932,00	593 489,00	406 298,00	594 000,00	437 000,00
achat du foncier	730 000,00	1 150 000,00	2 030 000,00	1 275 000,00	1 039 375,00
frais financiers	400 150,00	337 406,00	525 061,00	88 712,00	219 000,00
TOTAL cout dépenses	17 200 495,00	17 786 592,00	18 725 729,60	20 985 644,00	18 129 125,00
Résultat d'exploitation	2 806 915,00	1 437 125,00	1 858 164,40	1 649 296,00	510 875,00
MARGE	10%	8%	10%	8%	2,4%

OFFRE FONCIERE

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
<i>CA HT</i>	20 007 410,00	19 223 717,00	20 583 894,00	22 634 940	18 640 000
<i>Surfaces plancher totales développées</i>	8475 m²	7 669 m²	8 482 m²	8364 m²	7570 m²
<i>SHAB Logements</i>	7 082 m ²	6 300 m ²	6 997 m ²	6 934 m ²	6 220 m ²
<i>Nombre de logements</i>	91	80	95	90	91
<i>Cout travaux bâtiment (= €/ m²sdp)</i>	11 733 500 (1 384 €/ m ²)	9 900 000 (1 290 €/m ²)	11 075 660 (1 305 €/ m ²)	14 517 345 (1 735 €/ m ²)	11 436 382 (1 510 €/ m ²)
<i>Cout travaux VRD (= €/ m²sdp)</i>	1 462 000	1 950 000	1 550 000	2 148 000	1 638 725
<i>Cout travaux TCE (= €/ m²sdp)</i>	13 195 500 (1 556 €/ m ²)	11 850 000 (1 545 €/ m ²)	12 625 660 (1 488 €/ m ²)	16 665 345 (1 992 €/ m²)	13 075 107 (1 727 €/ m ²)
<i>Achat du foncier</i>	730 000 Participation à hauteur de 47% de la chaufferie (soit estimation de remise au norme de 630 K€ HT)	1 150 000	2 030 000	1 275 000 Construction de la chaufferie pour la part logements privés	1 039 375