



DÉCISION DU MAIRE
MISSION AMO
ÉTUDES DE FAISABILITÉ D'UN PROJET IMMOBILIER
SUR L'ÎLOT DE L'ANCIENNE ÉCOLE SAINTE-MARIE

Le Maire de la commune d'Héric

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2222-22,

Vu le Code de la Commande Publique, notamment ses articles L2194-1 à L2194-3,

Vu la délibération en date du 25 mai 2020 donnant délégation du Conseil municipal au Maire pour « prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres dans la limite de 3 000 000 € HT pour les marchés de travaux et 200 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services ainsi que toute décision concernant leurs avenants quel que soit leur montant, lorsque les crédits sont inscrits au budget »,

Vu la délibération n°2022-69 en date du 12 décembre 2022 portant adhésion de la Commune à Loire-Atlantique Développement ;

Vu le régime de la quasi-régie tel que défini par les articles L 2511-1 et suivants du Code de la commande publique ;

Considérant que la Commune d'Héric est actionnaire de Loire-Atlantique Développement et bénéficie d'une représentation directe au sein de son conseil d'administration ;

Considérant que Loire-Atlantique Développement accompagne et assiste de nombreuses collectivités dans la conception, la réalisation, le suivi et la valorisation de projets de développement urbain ;

Considérant que la Commune a décidé de s'engager dans une stratégie globale de renforcement de l'attractivité commerciale, de services et de logements dans le centre-bourg ;

DÉCIDE

Article 1^{er} : De confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'îlot de l'ancienne école Sainte-Marie à Loire-Atlantique Développement pour un montant de 24 225,00 € HT.

Article 2 : La durée prévisionnelle du marché est de 5 mois à compter de la notification.

Article 3 : La présente décision sera inscrite au registre des décisions de la Commune.

Article 4 : Monsieur le Maire informera le Conseil municipal de cette décision lors de sa prochaine réunion.



À Héric, le 02 mars 2023

Le Maire,

Jean-Pierre JOUTARD

Le Maire :

informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Sous-Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification et que la juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application télécourants citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

2023-07 DECISION MAIRE MISSION AMO ETUDE FAISABILITE D'UN PROJET IMMOBILIER ILOT ANCIENNE
ECOLE SAINTE-MARIE

Date de transmission de l'acte : 07/03/2023

Date de réception de l'accusé de
réception : 07/03/2023

Numéro de l'acte : 20230307-05 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 044-214400731-20230302-20230307-05-AR

Date de décision : 02/03/2023

Acte transmis par : Jean-Christophe LYONNET

Nature de l'acte : Actes réglementaires

Matière de l'acte : 1. Commande Publique
1.4. Autres types de contrats
1.4.2. autres (contrats in house)

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Etudes de faisabilité d'un projet immobilier
sur l'îlot Ecole Ste-Marie
à Héric

Loire-Atlantique développement – SPL
2 boulevard de l'Estuaire – CS 96201
44262 Nantes cedex 2
Tél. 02 40 20 20 44
www.loireatlantique-developpement.fr

Société Publique Locale – RCS 793 866 443 – Capital 2 600 000 €

 **Loire-Atlantique
développement**
/aménagement et construction

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

OBJET DU CONTRAT : Assistance à maîtrise d'ouvrage – Projet immobilier sur l'îlot Ecole Sainte-Marie à Héric

Maître de l'ouvrage : Ville d'Héric

Adresse : 2 rue Saint-Jean – 44810 HERIC

Comptable assignataire :

«Comptable_assignataire»

Les cessions de créance doivent être notifiées ou les nantissements signifiés au comptable assignataire désigné ci-dessus dans les conditions fixées, selon la nature de la cession, par le Code civil ou par l'article R.313-15 du Code monétaire et financier

Date de notification le :

Cette notification vaut ordre de commencer les prestations.

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHÉ - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
1.1 Objet du contrat.....	5
1.2 Attribution des missions confiées au Titulaire.....	5
1.3 Définition du contenu des études de tiers.....	6
ARTICLE 2- ENTREE EN VIGUEUR – DUREE DU CONTRAT - DELAIS D'EXÉCUTION DES ÉTUDES.....	6
ARTICLE 3 - PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ.....	6
ARTICLE 4 - DÉTERMINATION DU MONTANT DES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES.....	6
ARTICLE 5 – CONDITIONS D'EXÉCUTION DE LA MISSION DU TITULAIRE.....	6
5.1 Obligations du Maître de l'ouvrage.....	6
5.2 Responsabilités et obligations du Titulaire.....	7
5.3 Assurances.....	7
ARTICLE 6 – PRÉPARATION ET PASSATION DES MARCHÉS.....	7
6.1 Préparation des marchés.....	7
6.2 Organisation de la mise en concurrence.....	7
6.3 Signature des marchés.....	7
ARTICLE 7 – SUIVI DE LA RÉALISATION DES ÉTUDES.....	8
7.1 Gestion des marchés ou contrat.....	8
7.2 Suivi des études.....	8
ARTICLE 8 – Montant total du marché, MODALITÉS DE PAIEMENT, AVANCES.....	8
8.1 Montant total du marché.....	8
8.2 Forme du prix.....	9
8.3 Avance.....	9
8.4 Règlement de la rémunération.....	9
ARTICLE 9 - CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DE LA MISSION DU TITULAIRE.....	10
9.1 Sur le plan technique.....	10
9.2 Arrêt de l'exécution des prestations.....	11
ARTICLE 10 - RESILIATION DU CONTRAT.....	11
10.1 Résiliation pour motif d'intérêt général.....	11
10.2 Résiliation pour faute.....	11
10.3 Autres cas de résiliation.....	11
ARTICLE 11 - PENALITÉS.....	11
ARTICLE 12 - LITIGES.....	12
ARTICLE 13 - DÉCLARATIONS.....	12
ARTICLE 14 – DÉROGATIONS AU CCAG PI.....	12

ENTRE

La Ville d'Héric, élisant domicile 2 rue St-Jean à HERIC (44810), représentée par Monsieur Jean-Pierre JOUTARD, son Maire en exercice, dûment habilité en application d'une délibération en date du 25 mai 2020, inscrite sous le numéro de SIRET 21440073100110.

et désignée dans ce qui suit par les mots « la collectivité » ou « le Maître de l'Ouvrage »

D'UNE PART

ET

La Société Loire Atlantique Développement-SPL, Société Publique Locale, au capital de 2 600 000,00 €, ayant son siège social au 2 boulevard de l'Estuaire à NANTES (44200), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 793 866 443,

Représentée par son Président Directeur Général en exercice, Monsieur Michel MENARD, en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du 21 octobre 2022, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

et désignée dans ce qui suit par les mots « LAD-SPL » ou le « Titulaire »

D'AUTRE PART

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1.1 Objet du contrat

La présente convention a pour objet de confier au Titulaire, qui l'accepte, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour piloter l'ensemble des études de faisabilité technique et financière en vue de la réalisation d'un projet immobilier sur l'îlot de l'École Sainte-Marie à Héric.

L'objectif recherché par le Maître de l'Ouvrage est de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de cette opération, d'en arrêter le programme, d'en préciser les modalités de réalisation opérationnelles et financières, et de délibérer en toute connaissance de cause pour confirmer et planifier sa réalisation.

Il s'agit notamment de :

- La désignation d'un architecte - programmiste - économiste (cahier des charges, consultation, passation des marchés) pour la réalisation d'une étude de faisabilité et de programmation y compris montant des travaux correspondant à chaque scénario. La faisabilité comprendra :
 - La faisabilité capacitaire de l'ensemble du site
 - La faisabilité architecturale de l'ancienne école Sainte Marie
- La désignation de tout tiers en fonction des besoins (géomètre, diagnostics divers, qualification immobilière, ...) en accord avec la maîtrise d'ouvrage.
- La rencontre avec le magasin de producteur présent dans les locaux.
- La rencontre avec le cinéma.
- L'élaboration du coût global prévisionnel de l'opération.
- L'analyse foncière.
- La proposition de montages opérationnels.

Le contrat a pour objet, en application des dispositions des articles L. 2422-1 et L. 2422-2 du Code de la commande publique de confier à un tiers les opérations visées à l'article 1.2, en vue de faire réaliser des études de faisabilité telles que définies ci-après.

Il est attribué selon le régime de quasi-régie tel que défini par les articles L. 2511-1 et suivant du Code de la commande publique, le Maître de l'Ouvrage étant actionnaire du Titulaire et bénéficiant d'une représentation directe au sein de son conseil d'administration.

1.2 Attribution des missions confiées au Titulaire

Le Titulaire exercera les attributions suivantes telles que précisées dans le présent marché et notamment à son annexe - Note Méthodologique :

- assistance générale à l'organisation de la Maîtrise d'ouvrage,
- identification des besoins fondamentaux du Maître de l'ouvrage et recueil des informations et des documents existants concernant l'opération, qui lui seront remis par le Maître de l'ouvrage, y compris rencontre avec les occupants du site,
- accompagnement du Maître de l'ouvrage sur l'ensemble des champs d'investigations de la faisabilité de son projet,
- définition des conditions, moyens et procédures à mettre en œuvre afin de permettre la réalisation du projet,
- élaboration du cahier des charges et des marchés nécessaires à la réalisation des études de faisabilité,

- assistance du Maître de l'ouvrage dans la gestion de la procédure selon les modalités fixées par l'article 7,
- suivi de l'exécution des marchés selon les modalités fixées à l'article 7,
- suivi des études et de leur bon déroulement,
- planifier, piloter et animer l'ensemble des réunions techniques diverses, comités techniques, comités de pilotage.

1.3 Définition du contenu des études de tiers

Les études de faisabilité pour lesquelles le Maître de l'ouvrage fait appel au Titulaire sont précisées dans la note méthodologique en annexe de la présente convention.

ARTICLE 2- ENTREE EN VIGUEUR – DUREE DU CONTRAT - DELAIS D'EXÉCUTION DES ÉTUDES

Le Maître de l'ouvrage notifiera au Titulaire le marché d'assistance à maître d'ouvrage signé. Le marché prendra effet à compter de la réception de cette notification.

Le présent marché est signé pour une durée prévisionnelle de 5 mois. Il prendra fin dans les conditions fixées à l'article 9. Le planning prévisionnel est précisé dans la note méthodologique annexée au présent contrat.

ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ

Les pièces constitutives du marché sont les suivantes et, en cas de contradiction, prévalent dans cet ordre de priorité :

- le présent marché
- l'annexe au présent marché : La Note Méthodologique,
- le Cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG-PI) issue de l'arrêté du 30 mars 2021.

ARTICLE 4 - DETERMINATION DU MONTANT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

Le montant des études pré-opérationnelles (**hors rémunération du Titulaire**) est évalué à 31 800 € HT (valeur février 2023 - cf. Annexe – *Estimation des études confiées à des tiers* de la note méthodologique) ;

Ces dépenses comprennent notamment :

1. le coût des études,
2. et, en général, les dépenses de toute nature se rattachant à la passation des marchés, et à la réalisation des études.

ARTICLE 5 – CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION DU TITULAIRE

5.1 Obligations du Maître de l'ouvrage

Le Maître de l'ouvrage s'engage à fournir au Titulaire, dès la notification du marché, toutes les informations et études en sa possession qui pourraient lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission. Il assure au Titulaire, en tant que de besoins, le libre accès aux sites de l'opération.

Il s'engage à intervenir, le cas échéant, auprès des concessionnaires des services publics, des administrations, des particuliers et plus généralement de toute partie prenante au projet, afin de faciliter l'accomplissement de la mission du Titulaire.

5.2 Responsabilités et obligations du Titulaire

Le Titulaire est pleinement et personnellement responsable de la bonne exécution du présent marché.

Le Titulaire doit répondre à l'obligation de conseil et de mise en garde la plus stricte. A ce titre, il s'engage notamment d'une manière générale à :

- répondre aux demandes de renseignements émanant du Maître de l'ouvrage et communiquer à celui-ci tout conseil et toute information qu'il estime nécessaire, concernant les prestations relatives au présent marché ;
- apporter tout le soin et toute la diligence nécessaire à l'exécution des prestations faisant l'objet du présent marché ; reprendre tous les points pour lesquels le Maître de l'ouvrage a opposé des remarques et dans les délais requis.

Le Titulaire du présent marché assume la direction et la responsabilité de l'exécution de la prestation. Il est le seul responsable des dommages que l'exécution de la prestation peut causer directement ou indirectement à son personnel ou à des tiers, à ses biens, aux biens appartenant à des tiers.

Il ne saurait prendre, sans l'accord du Maître de l'ouvrage, aucune décision pouvant entraîner le non-respect du programme d'études et/ou de l'enveloppe financière prévisionnelle et doit informer le Maître de l'ouvrage des conséquences financières de toute décision de modification que celui-ci pourrait proposer.

5.3 Assurances

Le Titulaire déclare être titulaire d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle.

ARTICLE 6 – PREPARATION ET PASSATION DES MARCHES

6.1 Préparation des marchés

La préparation des marchés a pour objet la rédaction de l'ensemble des pièces administratives et techniques des futurs marchés nécessaires à la réalisation des études prévues par le présent marché et l'adaptation de ces pièces aux spécificités de l'opération, notamment par l'intégration des dérogations aux documents généraux.

6.2 Organisation de la mise en concurrence

L'organisation de la mise en concurrence des prestataires a pour objet :

- la définition précise des missions des prestataires ;
- la rédaction des pièces administratives et techniques (DCE) nécessaires à la mise en concurrence des prestataires, y compris l'avis d'appel public à la concurrence ;
- l'analyse des candidatures et des offres, et la rédaction des rapports correspondants ;
- la rédaction des lettres aux candidats retenus et non retenus ;
- la mise au point des marchés et la rédaction des comptes rendus correspondants ;
- la rédaction du rapport de présentation du marché prévu aux articles R. 2184-1 et suivants du Code de la commande publique.

De façon générale, le Titulaire doit assurer la rédaction de l'ensemble des pièces et documents nécessaires à la passation et l'attribution des marchés en vue de leur approbation et le cas échéant, leur signature par le Maître de l'ouvrage.

6.3 Signature des marchés

Les marchés seront signés par le Maître de l'ouvrage.

ARTICLE 7 – SUIVI DE LA REALISATION DES ETUDES

7.1 Gestion des marchés ou contrat

Les prestations relatives à la gestion administrative des marchés sont les suivantes :

- enregistrement valant date certaine dates de remise des prestations à chaque phase de la mission ;
- rédaction des projets d'avenant éventuel, de leurs rapports de présentation, et préparation de la commission d'appel d'offres le cas échéant ;
- vérification, à l'issue de chaque phase de la mission, de la conformité de la prestation remise avec les stipulations du marché, tant en ce qui concerne le contenu que le délai de réalisation ;
- vérification technique des demandes de paiement présentées par les prestataires ;
- établissement de la proposition de réception de la prestation ;
- rédaction de la décision de réception de la prestation et proposition de celle-ci à la signature de l'autorité compétente ;
- planification, organisation et participation aux réunions entre le titulaire du marché et le Maître de l'ouvrage nécessaires à la bonne exécution du contrat, et rédaction des comptes-rendus correspondants ;
- proposition au maître de l'ouvrage des mesures de sauvegarde à adopter en cas de défaillance du titulaire (mise en demeure, résiliation, etc ...).

7.2 Suivi des études

Le Titulaire assistera le Maître de l'ouvrage dans toutes les réunions, visites ... relatives au suivi des études.

Il veillera à ce que la coordination des prestataires aboutisse à la réalisation des études dans le respect des délais, de la qualité des prestations et signalera au Maître de l'ouvrage les anomalies qui pourraient survenir.

Il s'efforcera d'obtenir des prestataires des solutions pour remédier à ces anomalies, en informera le Maître de l'ouvrage en cas de besoin sollicitera de sa part les décisions nécessaires.

ARTICLE 8 – MONTANT TOTAL DU MARCHÉ, MODALITES DE PAIEMENT, AVANCES

8.1 Montant total du marché

Le montant de la rémunération forfaitaire telle qu'elle résulte de la décomposition du prix global et forfaitaire jointe en annexe est de :

	Montant € HT	Montant € TVA (20%)	Montant € TTC
Pilotage des Etudes pré-opérationnelles			
Phase 1 : Analyse des données	4 275	855	5 130
Phase 2 : Diagnostics et études de faisabilité	12 825	2 565	15 390
Phase 3 : Modalités opérationnelles	7 125	1 425	8 550
Etudes pré-opérationnelles	24 225	4 845	29 070

Montant TTC (en lettres) : vingt-neuf-mille-soixante-dix euros

Le montant de la rémunération fixé ci-dessus est établi sur la base des conditions économiques en vigueur, en février 2023 (mois Mo).

La rémunération de Loire-Atlantique développement - SPL sera réglée au fur et à mesure de l'avancement des missions par l'établissement de factures semestrielles.

Le maître d'ouvrage réglera à Loire-Atlantique développement - SPL sa rémunération dans les trente jours de la présentation d'une demande. Toute somme non réglée à l'échéance sera automatiquement majorée des intérêts moratoires au taux applicable en matière de marchés publics.

En cas d'évolution imprévue de la mission et du temps passé de LAD-SPL, les parties conviennent de se revoir pour évoquer les modalités possibles d'évolution du contrat par le biais d'un avenant.

8.2 Forme du prix

Le présent contrat est passé à prix fermes.

8.3 Avance

Le Titulaire refuse le versement de l'avance.

8.4 Règlement de la rémunération

8.4.1 Modalités de règlement

Le règlement de la rémunération du Titulaire à compter de la notification du présent marché sera réalisé par versement d'acompte sur présentation d'une facture en fonction du service fait. Cette facturation interviendra au fur et à mesure de la réalisation de la mission, par factures trimestrielles.

À l'expiration de la mission du Titulaire telle que définie à l'article 9 ci-dessous, il sera établi un décompte général récapitulant le montant total des acomptes perçus par le Titulaire au titre de l'exécution du contrat et fixant le solde restant dû le cas échéant.

8.4.2 Présentation des demandes de paiement

Les décomptes identifiés ci-après seront transmises au Mandant via Chorus Pro. Il appartient au Mandant d'informer la Société du numéro SIRET, du numéro de contrat de toute autre information permettant l'envoi du document sans risque de rejet.

La demande de paiement d'acomptes est établie par le Titulaire, conformément à l'article 11.3 du CCAG PI. Elle indique les prestations effectuées donnant droit à paiement pour la période considérée.

Il est établi sur un modèle accepté par le Maître de l'ouvrage, en y indiquant successivement :

- l'évaluation du montant, en prix de base, de la fraction de la mission à régler, compte tenu des prestations effectuées ;
- les pénalités appliquées, s'il y a lieu ;
- l'application de la révision des prix, s'il y a lieu ;
- les primes accordées, s'il y a lieu ;
- les intérêts moratoires éventuellement dus à la fin du mois.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de compléter ou rectifier les demandes de paiement d'acomptes qui comporteraient des erreurs ou seraient incomplètes. Dans ce cas, il doit notifier au titulaire la demande de paiement rectifiée.

8.4.3 Délais de règlement et intérêts moratoires

Conformément à l'article L. 2521-1 du Code de la commande publique, la section 2 du Chapitre II du titre IX du livre 1er du Code de la commande publique est applicable. Le délai maximum de paiement de la rémunération du Titulaire est de 30 jours, à compter de la réception de la demande d'acompte par le Maître de l'ouvrage.

Le Titulaire transmet ses demandes de paiement par tout moyen permettant de donner date certaine.

Le défaut de paiement de la rémunération dans le délai fixé par le contrat donne droit à des intérêts moratoires, calculés depuis l'expiration dudit délai jusqu'au jour du paiement inclus.

Le taux des intérêts moratoires applicables en cas de dépassement du délai maximum de paiement est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.

La formule de calcul des intérêts moratoires est la suivante :

$$IM = M \times J / 365 \times \text{Taux IM}$$

M = montant de l'acompte en TTC

J = nombre de jours calendaires de retard entre la date limite de paiement et la date réelle de paiement.

365 = nombre de jours calendaires de l'année civile

En cas de retard de paiement, le maître d'ouvrage sera de plein droit débiteur auprès du titulaire du marché de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, conformément aux dispositions de l'article D2192-35.

8.4.4 Mode de règlement

Le Maître d'ouvrage se libérera des sommes dues au titre du présent contrat par virement établi à l'ordre du titulaire, sur le compte bancaire dont le RIB est donné ci-dessous :



Relevé d'identité Bancaire
DRFIP LOIRE-ATLANTIQUE
4 QUAI DE VERSAILLES BP 93503
44035 NANTES CEDEX 1

Cadre réservé au destinataire du relevé

SPL LOIRE ATL DEVELOPPEMENT
2 BOULEVARD DE L ESTUAIRE
CS 96210
44262 NANTES CEDEX 2

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000420672B	55
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR0840031000010000420672B55			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

ARTICLE 9 - CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DE LA MISSION DU TITULAIRE

9.1 Sur le plan technique

Le Titulaire assurera sa mission jusqu'à l'approbation par le Maître de l'ouvrage de la dernière des études pour les besoins desquelles le présent marché est passé. Après réalisation de l'ensemble des études par les prestataires, le Maître de l'ouvrage notifiera son approbation de la mission du Titulaire dans un délai de 60 jours à compter de la réception de ces documents. A défaut de réponse dans ce délai, l'approbation du Maître de l'ouvrage est réputée acquise.

9.2 Arrêt de l'exécution des prestations

Dans la mesure où les prestations sont scindées en plusieurs parties techniques à exécuter distinctement, et ce conformément à l'article 22 du CCAG PI, le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'arrêter, s'il y a lieu, l'exécution des prestations du Titulaire au terme de chacune des parties techniques, sans indemnité.

Par dérogation à l'article 22 du CCAG PI, dans le cas où l'arrêt de l'exécution de la prestation au terme d'une partie technique est temporaire, il n'entraîne pas la résiliation du contrat. Dans les autres cas, l'arrêt emporte résiliation du contrat. La décision prise précise si l'arrêt est temporaire ou définitif.

ARTICLE 10 - RESILIATION DU CONTRAT

Les conditions de résiliation applicables au présent marché sont celles des articles 36 à 42 du CCAG PI.

10.1 Résiliation pour motif d'intérêt général

Le Maître de l'ouvrage pourra résilier le présent marché.

Par dérogation à l'article 40 du CCAG PI, LAD-SPL ne percevra pas d'indemnité en cas de résiliation pour motif d'intérêt général.

Le Maître de l'ouvrage devra régler immédiatement au Titulaire la totalité des sommes dues au titre de sa rémunération pour la mission accomplie.

10.2 Résiliation pour faute

En cas de carence ou de faute caractérisée du Titulaire, après mise en demeure restée infructueuse, le marché pourra être résilié, sans préjudice de l'application des pénalités prévues à l'article 11.

10.3 Autres cas de résiliation

10.3.1 En cas de non-respect, par le Titulaire, des obligations visées à l'article 13 ci-dessous relatives à la fourniture des pièces prévues aux articles D 8222-5 ou D 8222-7 et 8 et D 8254-2 à 5 du Code du travail et après mise en demeure restée infructueuse, le contrat peut être résilié aux torts du titulaire sans que celui-ci puisse prétendre à indemnité et, le cas échéant, avec exécution des prestations à ses frais et risques. La mise en demeure sera notifiée par écrit et assortie d'un délai. À défaut d'indication du délai, le titulaire dispose de 8 jours à compter de la notification de la mise en demeure, pour satisfaire aux obligations de celle-ci et fournir les justificatifs exigés ou présenter ses observations.

10.3.2 En cas d'inexactitude des renseignements, fournis par le Titulaire mentionné aux articles D 8254-2 à 5 du Code du travail, à la signature du contrat, celui-ci sera résilié sans mise en demeure à ses frais et risques.

ARTICLE 11 - PENALITES

Sans préjudice des cas de résiliation pour faute visés à l'article précédent, le Titulaire est responsable des missions précisées à l'article 1.2 ci-dessus.

En cas de manquement du Titulaire à ses obligations, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de lui appliquer des pénalités sur sa rémunération.

Par dérogation à l'article 14.1.3 du CCAG- PI, ces pénalités forfaitaires et non révisables seront applicables selon les modalités suivantes :

1°) En cas de retard dans la remise des documents dont la production incombe à LAD-SPL : 50 € par jour ouvrable de retard ;

2°) En cas de manquement aux obligations du contrat : 100 € forfaitaire.

Dans le cas de résiliation au tords du titulaire, les pénalités restent dues.

Au cas où le cumul de ces pénalités excéderait 10 % du montant de la rémunération hors TVA, la convention pourra être résiliée aux torts exclusifs du Titulaire sans préjudice, le cas échéant, d'une action en responsabilité du Maître de l'ouvrage à l'encontre du Titulaire.

Le Titulaire ne pourra pas être tenu responsable d'un retard d'un tiers pour la remise des documents prévus pour la réalisation de sa mission.

ARTICLE 12 - LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution du présent marché relève de la compétence du Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 13 - DECLARATIONS

À la signature du contrat, le Titulaire a produit les pièces mentionnées aux articles D 8222- 5 ou D 8222-7 et 8 et D 8254-2 à 5 du Code du travail.

Le Titulaire s'engage également à produire les pièces mentionnées aux articles D 8222-5 ou D 8222-7 et 8 et D 8254-2 à 5 du Code du travail tous les 6 mois pendant l'exécution du contrat.

Le Titulaire est informé de ce que la non-production de ces pièces constitue une faute de nature à conduire à la résiliation du contrat.

ARTICLE 14 – DEROGATIONS AU CCAG PI

Articles du CCAG-PI auxquels il est dérogé	Articles du présent contrat par lesquels sont introduites ces dérogations
Article 14.1.3	Article 11
Article 22 (en ce qui concerne le caractère nécessairement définitif de l'arrêt des prestations)	Article 9.2
Article 40	Article 10.1

Fait à Nantes, le 8 mars 2023, en double exemplaire.

Mention manuscrite « lu et approuvé »

Signature du Maître de l'Ouvrage :

Ville d'Héric

Signature du Titulaire :

Loire Atlantique-développement-SPL



Annexe : Note méthodologique



Contrat d'assistant à maîtrise
d'ouvrage pour les études de
faisabilité d'un projet immobilier sur
l'îlot Ecole Sainte-Marie à Héric

Annexe – Note méthodologique
Février 2023

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN



SOMMAIRE



1

Les attentes de la collectivité

2

Notre motivation, notre équipe

3

Notre proposition méthodologique

4

Le calendrier prévisionnel

5

Notre proposition financière



LE CONTEXTE DU PROJET

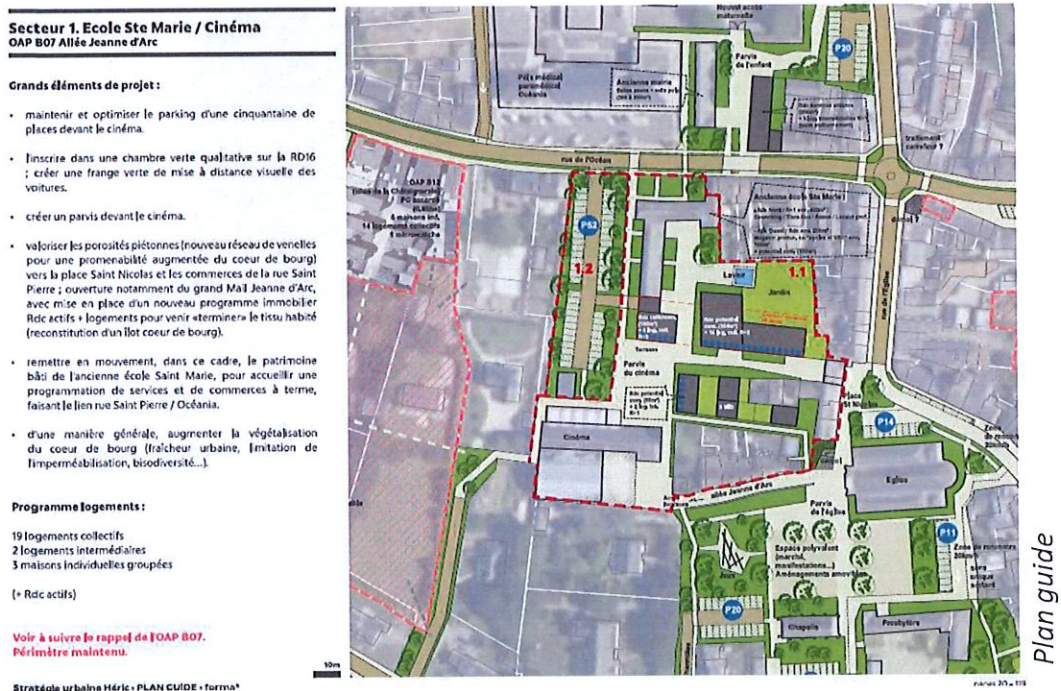
La commune d'Héric a engagé la formalisation d'un plan guide dans le cadre de l'AMI Cœur de bourg développé par un groupement de maîtrise d'œuvre constitué autour de FORMA6. En parallèle, une étude commerciale a été réalisée par CERCIA Consultants.

Dans le cadre de ces études, la commune a sollicité l'EPFLA pour l'acquisition d'un secteur de projet, s'appuyant sur le foncier de l'ancienne école privée Saint Marie, située 25 rue de l'Océan, afin d'y développer un projet de commerces, de services, de tiers lieu et d'un café restaurant.

L'ensemble de ce projet devra ainsi s'inscrire dans une stratégie globale de renforcement de l'attractivité commerciale et de service du centre-bourg et d'offres de logements.

A ce jour, une partie du bâtiment de l'ancienne école (réfectoire et cuisine) est aujourd'hui occupée par « les Cultiv'acteurs d'Héric », magasin de producteurs locaux. Il est prévu de conserver cette activité.

La commune sollicite l'accompagnement de LAD-SPL pour étudier la faisabilité technique et financière de l'opération et proposer des solutions de montages.





LE CONTEXTE DU PROJET

L'ancienne école Sainte Marie



CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

2. Notre organisation, notre équipe



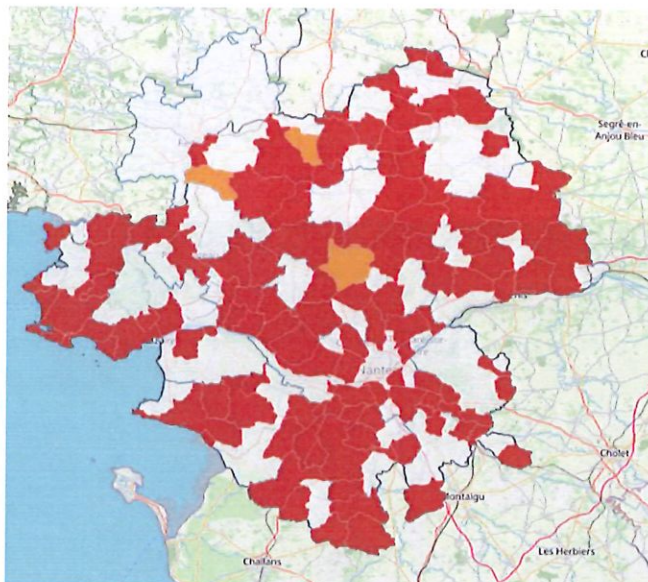
ACCOMPAGNER NOS COMMANDITAIRES

L'agence Loire-Atlantique développement, dans le cadre d'une **approche globale, prospective et opérationnelle**, mobilise ses **équipes d'experts** et ses savoir-faire, pour conseiller, concevoir, mettre en œuvre et réaliser des projets, notamment ceux des collectivités, en faveur du cadre et de la qualité de vie des habitants de **tous les territoires du département**.

Experte de l'aménagement local, du développement touristique et de l'attractivité territoriale, l'agence peut **mener études et projets** pour le compte de ses actionnaires. Elle peut aussi **se voir confier la maîtrise d'ouvrage déléguée** pour la **réalisation de bâtiments publics ou privés** ainsi que la **gestion d'équipements**.

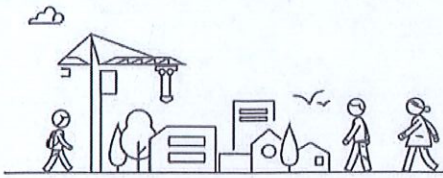
Agence d'ingénierie publique, elle accompagne les élus, les collectivités de Loire-Atlantique et les porteurs de projets dans la définition des perspectives d'aménagement de leur territoire et la réalisation concrète des actions.

Au 31 janvier 2023, 119 communes, 3 groupements de communes et 17 communautés de commune ou d'agglomération sont adhérentes de LAD SPL.



17 EPCI

119 Communes et 3 groupements de
Communes Délibération passée en Commission
permanente du Département

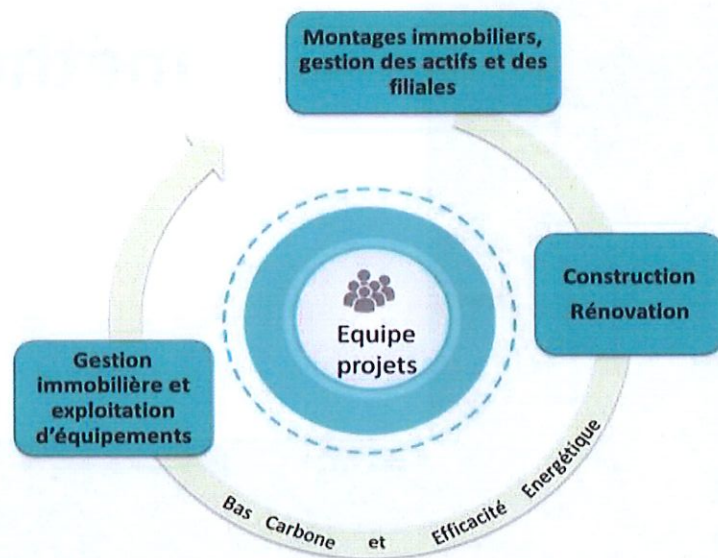


NOTRE ÉQUIPE

L'étude sera pilotée par **un interlocuteur unique** de la direction de l'Immobilier et de la Performance Energétique et plus spécifiquement de l'activité Montages immobiliers, Gestion des actifs et des filiales. Le ou la chef.fe de Projet pourra solliciter, autant que de besoin les équipes de la Direction.



Chaîne de valeur de l'immobilier vers la neutralité carbone



Ce type d'étude de faisabilité et de programmation de projets à vocation commerciale ou de tiers lieux a déjà été réalisée notamment pour les communes de La Limouzinière, Notre Dame Des Landes, Carquefou, Geneston (étude en cours)...

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

3. Notre proposition méthodologique



LES ENJEUX DU PROJET

Le projet de la commune sur un site existant nécessite d'appréhender et de hiérarchiser **plusieurs enjeux majeurs** pour réunir les conditions d'une opération réussie :

Un enjeu programmatique

Au vu des enjeux financiers et de pérennité de cette opération, il s'agit de bien appréhender les besoins et les usages futurs pour déterminer justement la programmation. Cela passera par l'étude de plusieurs scénarii de programmation immobilière.

Les premières hypothèses de programmation portent sur :

- En priorité :
 - La constitution d'une nouvelle offre commerciale et de services dans les locaux en RDC de l'ancienne école,
 - L'opportunité de réhabilitation des logements du R+1 du bâtiment, localisé sur la rue de l'Océan,
 - La transformation de la cour en place intérieure conviviale et adaptée aux futurs usages et conservant la centralité de l'arbre remarquable,
 - La création d'une liaison piétonne entre la place Saint-Nicolas et le parvis du cinéma
 - L'opportunité de construction d'un programme neuf de logements/commerces au sein de la cour d'école à l'emplacement de l'actuel préau et sur les fonciers situés à l'arrière de ce site
 - La création d'un café /restauration
- En second temps :
 - La nécessaire cohérence d'aménagement de l'îlot avec l'aménagement du parking du cinéma et la réalisation d'un parvis d'accueil,
 - La programmation d'une offre de logements en cœur d'îlot comprenant la réalisation de parkings souterrains sous la partie logements.



LES ENJEUX DU PROJET

Un enjeu urbain

Dans le contexte du « Zéro Artificialisation Nette » et de la recherche d'optimisation des coûts, l'étude permettra d'interroger la capacité de densification du site et son intégration dans le tissu urbain existant pour en faire un véritable lieu de vie et de partage.

Un enjeu foncier

La question foncière sur un projet va au-delà de l'identification des propriétés. La commune doit connaître le fonctionnement global de l'ilot ; sur la base d'une photographie exhaustive de l'existant (propriété, occupations, usages, servitudes,...) il s'agit :

- d'identifier les contraintes, les risques potentiels,
- d'apporter les 1ers éléments de cout

permettant de guider la commune vers des préconisations qui s'inscrivent directement dans l'action opérationnelle.

Un enjeu financier

Pour pouvoir décider de la réalisation du projet ou du scénario à retenir, la commune doit disposer du coût global prévisionnel de l'opération, mais aussi connaître les enjeux financiers du projet.

Sur la base des scénarii, il s'agit d'intégrer au bilan l'ensemble des dépenses d'investissement nécessaires à la réalisation du projet : prestations de tiers, travaux, taxes, aléas, gestion du bâtiment (entretien, gestion locative), mais aussi les financements et subventions possibles, etc.



NOTRE MÉTHODOLOGIE

Dans le cadre de ce contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les études de faisabilité et de programmation, LAD-SPL propose de piloter et animer l'ensemble des études et notamment :

- La désignation d'un architecte - programmiste - économiste (cahier des charges, consultation, passation des marchés) pour la réalisation d'une étude de faisabilité et de programmation y compris montant des travaux correspondant à chaque scénario. La faisabilité comprendra:
 - La faisabilité capacitaire de l'ensemble du site
 - La faisabilité architecturale de l'ancienne école Sainte Marie
- La désignation de tout tiers en fonction des besoins (géomètre, diagnostics divers, qualification immobilière, ...) en accord avec la maîtrise d'ouvrage.
- La rencontre avec le magasin de producteur présent dans les locaux
- La rencontre avec le cinéma
- L'élaboration du coût global prévisionnel de l'opération
- La proposition de montages opérationnels

LAD-SPL coordonnera les études jusqu'à leur livraison conforme pour définir les conditions de faisabilité de l'opération. Par ailleurs, LAD SPL pourra mobiliser les expertises internes nécessaires telles que le service marché pour la passation des contrats.

LAD SPL accompagnera en outre la commune dans les échanges avec la Banque des Territoires ou le Département pour la recherche de financements de ces études et éventuellement la recherche de financement pour la réalisation du projet.



NOTRE MÉTHODOLOGIE

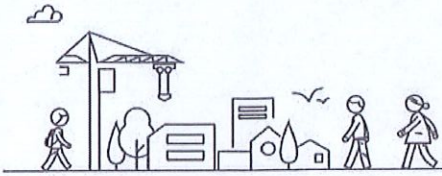
Dans le cadre de sa stratégie d'accompagnement au développement des territoires, Loire-Atlantique développement, par l'intermédiaire de LAD SELA, sera également en capacité de mobiliser, dès ces études de faisabilité, sa grappe d'outils opérationnels constituée notamment de sa filiale foncière, SAS CENTRALITES 44.

Cette dernière, constituée de LAD, La Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et des Consignations) et de la CCI, a pour objectif de porter en propre des cellules, locaux commerciaux et de services en centre bourg afin de les proposer en location à des activités commerciales et de services.

LAD SPL pourra ainsi solliciter la Banque des Territoires pour évaluer les conditions d'un financement partiel de ces études – mission de programmeur/architecte – en lien avec l'intervention éventuelle de la SAS CENTRALITES 44 à ce projet.

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

3. Calendrier prévisionnel



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

L'ensemble des études devront permettre à la commune de valider un scénario de projet et de mobiliser les acteurs nécessaires à sa bonne réalisation. Elle disposera des éléments nécessaires à la prise de décision.

Ces études seront réalisées en deux temps :

1. Dans un premier temps,

- Un architecte/programmiste réalisera un ou plusieurs scénarii d'aménagements en fonction des différents enjeux techniques, réglementaires ou fonctionnels. Une estimation du coût des travaux sera transmise par scénario.
- En parallèle, toutes les études de tiers nécessaires seront sollicitées pour compléter l'étude de faisabilité technique (géomètre, diagnostics, ...), y compris analyse foncière.
- LAD-SPL réalisera une analyse foncière exhaustive : à partir d'un état foncier, sera appréciée la dureté foncière et proposées des actions (stratégie, process, procédures et outils) au service du projet.
- LAD-SPL rencontrera l'association des producteurs ainsi que le cinéma (un entretien avec les élus aura lieu en amont).

Cette phase comprend deux réunions: une réunion intermédiaire de travail sur les scénarii et une réunion de présentation finale

2. Sur la base des études des études précédentes et du ou des scénarios retenus, LAD-SPL réalisera la ou les faisabilités financières et la proposition de montages. Il est prévu une réunion de présentation.

Le calendrier prévisionnel de l'étude -hors prise de décisions de la collectivité- est évalué à environ **5 mois**.



CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

4. Notre proposition financière



RÉMUNÉRATION DE LAD

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE Faisabilité d'un projet immobilier sur l'îlot Sainte-Marie PHASAGE DE LA MISSION	Loire-Atlantique développement - SPL				COÛT TOTAL € HT
	Chef de projet (950 € HT/jour)		Cheffe de projet foncier (950 € HT/jour)		
	Nb de jours	Montant HT	Nb de jours	Montant HT	
1. Analyse des données					
1.1 Collecte et analyse des données, visite de site	1,5	1 425,00	0,5	475,00	1 900
1.2 Rédaction du cahier des charges de l'architecte programmiste, consultations et analyses des offres ou prise de contact avec la banque des territoires dans le cadre de leurs accords cadres	2,5	2 375,00	-	-	2 375
Sous total Analyse des données	4,0	3 800,00	0,5	475,00	4 275
2. Diagnostics et études de faisabilité					
2.1 Pilotage et suivi des études de tiers pour l'étude de faisabilité et de programmation	6	5 700,00	-	-	5 700
2.2 Analyse foncière immobilière, dureté foncière et préconisations d'actions	0	-	3	2 850,00	2 850
2.3 Rencontre avec le magasin de producteur et avec le cinéma (entretien préalable avec les élus)	2	1 900,00	-	-	1 900
2.4 Réunions techniques et comptes rendus : 2	2	1 900,00	0,5	475,00	2 375
Sous total Diagnostics et études de faisabilité	10,0	9 500,00	3,5	3 325,00	12 825
3. Modalités opérationnelles					
3.1 Réalisation des bilans financiers et proposition de montages possibles	5	4 750,00	-	-	4 750
3.2 Réunion de présentation finale et compte rendu	1,5	1 425,00	-	-	1 425
3.3 Accompagnement à la recherche de financements ou à la préparation des dossiers de demandes de subvention (fiche action AMI, fond RLA, fond friche ou autre)	1	950,00	-	-	950
Sous total Modalités opérationnelles	7,5	7 125,00	0,0	-	7 125
TOTAL	21,5	20 425,00	4	3 800,00	24 225

Cette proposition financière est basée sur un temps passé prévisionnel.

Elle pourra être actualisée si des temps complémentaires étaient constatés du fait d'une évolution du cadre d'intervention, dans le respect des coûts journaliers ci-dessus précisés.



ETUDES DE TIERS

Ilot Ecole Sainte-Marie

Prestation	Estimation (€ HT)	Observation
Architecte, programmiste et économiste	20 000 €	Faisabilité technique et de programmation
Géomètre	2 500 €	relevé de l'existant
Diagnostics (à adapter selon les diagnostics déjà réalisés)	8 500 €	Qualification immobilière, amiante, plomb, structure, termites, prescriptions réglementaires liées à l'usage ...
recherches hypothécaires (renseignement sommaire et urgent, titre de propriété) 500 à 800 €	800 €	
Total (€ HT)	31 800 €	

Cette estimation est prévisionnelle et pourra être recalée selon les besoins des études à réaliser.

À Héris,

Le 15 mars 2023



Le maire

Jean-Pierre JOUTARD

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN



Loire-Atlantique développement

2 bd de l'Estuaire – CS 66207

44262 Nantes Cedex 02

Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-developpement.fr



Loire-Atlantique
développement

En provenance de :

~~Sacote LAD - SPL
2 Boulevard de l'Estuaire
44200 NANTES~~

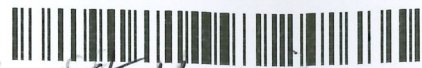
SBRZ V28 - PTC 02F - 2019A12102 - 08/22



LA POSTE
Numéro de l'AR :

**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION**

AR 1A 195 733 0837 6



Attesté de Marie

Renvoyer à

MAIRIE HERIC

MPS

2

RDV SAINT-JEAN

44810

HERIC

Présenté / Avisé le : 30/03/23

Distribué le :

Je soussigné(e) déclare être

- Le destinataire
- Le mandataire

Signature
(personne destinataire ou mandataire)

- CNI / permis de conduire
- Autre :

Signature facteur *

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

