

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE CHARANTONNAY

PROPOSITION DE MISSION

CONTRAT D'ASSISTANCE A LA MAITRISE D'OUVRAGE

ETUDE DE PROGRAMMATION

ENTRE,

La Commune de CHARANTONNAY, représentée par son Maire, **Monsieur Pierre Louis ORELLE,** agissant au nom et pour le compte de la Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du**2015,**

Ci-après désignée par « **la Commune** »,

d'une part,

Et,

Le Pact de l'Isère, association régie par la loi 1901, dont les statuts ont été déposés à la Préfecture de l'Isère à GRENOBLE, le 20 mars 1953 et publiés au Journal Officiel le 27 mars 1953, dont le siège est à Grenoble, 34 Ter Avenue Marie Reynoard, représenté par Monsieur INDIGO André, Président,

ci-après désigné par le "**Pact**",

d'autre part,

Il est tout d'abord exposé ce qui suit en préambule :

PREAMBULE ET CONTEXTE

La commune de CHARANTONNAY a acquis la maison dite « MARITONO » qui s'intègre dans une perspective d'aménagement d'ensemble du cœur de village autour de la thématique intergénérationnel.

Les équipements suivant se retrouvent ainsi à proximité de ce bâtiment :

- la bibliothèque
- le groupe scolaire,
- la salle des fêtes,
- les salles associatives,
- les commerces,
- le terrain de jeux de boules,
- l'église
- la mairie.

Cette grosse maison bourgeoise de cœur de village en mur pisé, élevée au dessus d'une base en pierre, et couvert d'une toiture quatre pans comprend un sous sol, composé de deux caves voûtées, élevées sur un rez de chaussé et un étage. Attenant à cette maison, on retrouve un espace de grange, couverte d'une toiture un pan.

Un premier projet de construction neuve prévoyant la réalisation de neuf logements avaient été dans un premier temps envisagé, avant que ce dernier ne soit abandonné dans son ensemble, conjointement par la Commune et le bailleur HLM.

Le PACT de l'Isère propose à la Commune la réalisation d'une étude de programmation technique et financière dont la finalité est *d'apporter les éléments nécessaires à celle-ci pour lui permettre de se déterminer quant à la meilleure solution au plan technique et financier à retenir, pour réaliser ce projet de réhabilitation, au mieux de ses intérêts.*

Pour réaliser cette étude, la Commune propose au Pact de l'Isère, qui accepte, une mission d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage décrite ci-après.

ARTICLE 1 - DEFINITION de la MISSION

Cette étude sera déclinée selon les scenarii suivants :

- **Scénario 1 : Réhabiliter les logements existants et améliorer leur habitabilité et leur performance énergétique dans la perspective de réduction de charges.**
 - Etudier quelles solutions les plus adéquates à mettre en œuvre en termes d'isolation et de mode de chauffage, dans une logique de développement durable et de gestion maîtrisée (mixité des fonctions : locaux et logements).
 - Intégrer les besoins de travaux sur parties communes dans (travaux de structure : façade, toiture, escaliers, réseaux, ...) dans les solutions envisagées.

▪ **Scénario 2** : Créer par extension des logements supplémentaires et un espace associatif **dans l'espace grange attenante.**

- ⇒ Pour chacun de ces scénarii le montage financier sera lui-même décliné pour les logements
- Totalité en conventionnement de type PLUS, PLAI ou PALULOS Communale
 - Mixité du conventionnement : PLUS et PLAI

Déroulement de la mission

▪ **Première étape :**
Esquisse de capacité - Evaluation des coûts de travaux

- Élaboration d'une esquisse de capacité et estimatif du coût de travaux de l'opération de réhabilitation afin de permettre à la Commune de se déterminer quant à la solution technique la plus opportune à mettre en œuvre.

Sa mission a été de réaliser une étude de faisabilité technique : état des lieux, projet d'aménagement, ainsi qu'un estimatif - quantitatif des coûts de travaux correspondants.

L'étude comprend pour le **scénario 1**, la réalisation d'une esquisse de capacité et l'estimatif des travaux correspondant, et comprenant :

- Une visite afin de confirmer les données de relevé de l'existant du bâtiment
- La mise au net de ce relevé
- Une esquisse de capacité et définition des principes d'aménagement des locaux et des logements (document à l'échelle 100^{ème})
- La recherche de solutions techniques aboutissant à des économies d'énergies ouvrant droit aux aides spécifiques.
- L'estimatif des travaux correspondants à ce projet.

La Commune mettra à la disposition du Pact de l'Isère l'ensemble des documents techniques existant en sa possession tels que des plans du bâtiment, des réseaux... mais également l'étude déjà réalisée concernant le projet d'extension permettant de conduire l'étude technique sur le **scénario 2**.

Cette dernière comprendra sur la base des documents techniques existant :

- L'estimatif des travaux correspondants à ce projet.

Au-delà de cette approche technique est posé **l'enjeu de l'usage des logements** ainsi produits. Il s'agit de répondre aux besoins de locations à l'année au bénéfice **de populations aux revenus modestes** tout en conservant la maîtrise des attributions à l'échelon intercommunal. La réalisation de ce parc locatif contribuera aussi à travers son occupation à alimenter les effectifs scolaires de la Commune.

▪ **Deuxième Etape :**
Etude de faisabilité financière - Plan de financement prévisionnel

En fonction des éléments techniques arrêtés avec la Commune, et/ou transmis par ses soins.

Élaboration de simulations financières de l'opération de réhabilitation afin de mesurer la faisabilité de l'opération et les conditions à respecter selon les scénarii retenus.

- Élaboration de la simulation financière de l'opération de réhabilitation afin de permettre à la Commune de se déterminer quant au montage financier le plus opportun à mettre en œuvre.

Pour chacun des scénarii et sur la base des éléments techniques arrêtés avec la commune, à savoir l'esquisse de capacité et les objectifs de coûts de travaux.

La simulation établit en fonction des financements mobilisables au regard des réglementations en vigueur.

Elles comprendront :

- Les montants prévisionnels des différentes subventions d'Etat mobilisables au titre des logements et des autres locaux
- Les besoins en financements complémentaires mobilisables : Subventions (Conseil Général, Région...) et prêts (aidés, aux collectivités...)
 - Les besoins en financements complémentaires (prêts)
 - L'exploitation et amortissements prévisionnels.

En fonction des possibilités d'aménagement, seront élaborés deux plans de financement prévisionnels, selon deux approches de mobilisation des financements publics :

- Avec ou hors mobilisation des aides financières de l'État (par exemple : loyers encadrés en PALULOS Communale, PLUS, PLAI...)
- Recherche des financements complémentaires mobilisables : Subventions (Conseil Général, Région, ADEME...) et prêts (aidés, aux collectivités...).

Ces montages financiers prévisionnels seront établis en tenant compte des paramètres suivants :

- Au plan de la maîtrise d'ouvrage : la Commune souhaite s'assurer de la maîtrise de l'opération et donc réaliser en maîtrise d'ouvrage directe.
- Deux approches possibles pour ce qui concerne les modalités d'attribution et de gestion des logements :
 - Une gestion en directe par la Commune,
 - Une gestion déléguée à un opérateur de son choix.

▪ **Troisième Etape :**

Présentations de l'étude de programmation en fonction des scénarii

- Cette restitution sera faite aux représentants de la Commune (Elus et services en charge du suivi du dossier). Elle pourra se dérouler dans le cadre des travaux de la commission communale compétente dans ce domaine.
- A l'issue d'une première présentation aux représentants de la Commune (Elus et services en charge du suivi du dossier), seront effectuées les modifications et mises à jour du plan de financement, en vue de la présentation aux partenaires financiers.

▪ **Quatrième étape :**

Ajustement et présentation finale

En fonction des observations retenus lors de la présentation intermédiaire, et en fonction des demandes des différents partenaires impliqués, le projet sera réajusté.

- Une présentation et remise du document définitif, aux Elus et représentants de la Commune, pourront se dérouler alors dans le cadre des travaux de la commission compétente dans ce domaine.

La présente mission ne comprend pas de modification ultérieure substantielle des aménagements au projet et de son plan de financement.

ARTICLE 2 – MOYENS MIS EN OEUVRE

L'équipe mobilisée comprendra :

- Un architecte, chargé de la consultation des documents d'urbanisme, de l'élaboration des esquisses de capacité et de projets.
- Un technicien, qui participera à la visite de l'immeuble et interviendra au plan de l'analyse technique des documents projets : Nature des travaux à réaliser, solutions techniques optimales, estimatif des coûts de travaux.
- Un chargé d'opération, pour l'établissement des plans de financement prévisionnels des différents scénarii pour l'étude des différentes modalités de gestion et pour l'élaboration des documents de synthèse et de présentation, et pour les rencontres auprès de la commune.

ARTICLE 3 : COUT DE LA MISSION

Le temps d'intervention correspondant à la mission décrite dans l'article 1 est de :

- **Bâtiment de la Mairie Ecole**
 - 2 jours d'architecte
 - 3,5 jours de techniciens
 - 3,5 jours de chargé d'opérations

Soit un total de 9 jours d'intervention

Le coût d'intervention est de 700,00 €uros HT par jour, soit un coût total hors taxe de :	6 300,00 €uros
Le taux de T.V.A. en vigueur est de 20,00%, soit une T.V.A. d'un montant de :	1 260 ,00 €uros
Le montant total -TTC- de la mission s'élève donc à :	7 560,00 €uros

La mission comprend une présentation finale en Conseil Municipal de la Commune.

Les modifications ultérieures des aménagements du projet, des plans de financement ainsi que les présentations supplémentaires feront l'objet d'une facturation supplémentaire.

Cette mission est conçue comme une aide à la décision de la collectivité mais ne constitue pas une mission de maîtrise d'œuvre.

Offre valable 3 mois à compter de la date de remise de la présente proposition.

ARTICLE 4 : DUREE PREVISIONNELLE DE LA MISSION

Douze mois à compter de la commande.

La présente convention prend effet le **2015** pour une durée prévisionnelle de **douze mois**.

ARTICLE 5 : ECHEANCIER ET MODE DE REGLEMENT

La rémunération du Pact sera versée selon l'échéancier suivant :

- 40% à la commande
- 40% à la remise du document d'étape de l'étude correspondant à l'étape 3 et au plus tard 6 mois après le bon de commande de lancement de la mission
- 20% à la remise du document final de l'étude de programmation et au plus tard 12 mois après le bon de commande de la mission.

Les règlements s'effectueront dans un délai maximum de 45 jours, par virements sur le compte n° 21021509308, code banque 42559, code guichet 00019, clé RIB 65, ouvert à la Banque Française de Crédit Coopératif, 3 boulevard des Diabes Bleus – BP 306 – 38010 GRENOBLE.

ARTICLE 6 –RESILIATION DU CONTRAT

Toutefois la Commune se réserve le droit de résilier la présente convention par simple lettre recommandée avec accusé de réception :

- En cas de dissolution du Pact
- Si le Pact ne respecte pas les clauses de la présente convention ou ne remplit pas la mission avec la compétence et la diligence voulues, ou ne se conforme pas aux directives et instructions de la commune.

La résiliation interviendra 60 jours après notification en recommandé de la décision de la commune.

En cas de résiliation, la Commune se réserve le droit de faire poursuivre la mission par toute autre personne de son choix. Cependant, dans le cas où la mission ne serait pas entièrement exécutée, le Pact s'engage à remettre à la commune tous les documents en sa possession qui seraient utiles à la poursuite de la mission.

Le Pact ne pourra demander à la Commune aucune indemnité en raison de la résiliation de la convention. Cependant, il pourrait prétendre au règlement du travail effectué à condition d'en justifier l'exécution.

Du montant de ce règlement, viendront en déduction les acomptes déjà versés.

ARTICLE 7 - JUSTIFICATIONS DIVERSES

Le Pact déclare être en règle avec toutes les obligations imposées par la législation en vigueur, en particulier avoir satisfait à ses obligations fiscales et parafiscales.

ARTICLE 8 - REFERENCES AU C.C.A.G.

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat, les parties se référeront au Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés de prestations intellectuelles des Collectivités Locales, décret n° 78.1306 du 26 décembre 1978, modifié par le décret n° 86.447 du 13 mars 1986.

ARTICLE 9 - SOUS-TRAITANCE

Le Pact peut sous-traiter l'exécution de certaines parties du contrat à condition d'avoir obtenu de la commune l'acceptation de chaque sous-traitant et l'agrément des conditions de paiement de chaque contrat de sous-traitance.

En cas de sous-traitance, le Pact titulaire, demeure personnellement responsable du respect de toutes les obligations résultant du contrat, et la rémunération correspondante ne saurait venir s'ajouter à celle fixée par l'article 3.

ARTICLE 10 - RESPONSABILITE ET ASSURANCE

Dans le cadre du présent contrat, l'intervention du Pact est limitée à la mission telle que définie ci-dessus, à l'exclusion de toute mission de maîtrise d'œuvre, ingénieur conseil ou autre.

Le Pact est assuré auprès de COVEA RISKS, 19-21 Allées de l'Europe – 92616 CLICHY CEDEX, pour sa « Responsabilité Civile Décennale et Hors Décennale Bâtiment, Ingénieurs Conseils/Bureau d'étude/Maître d'œuvre », sous le numéro de police : 113 948 443, et pour sa « Responsabilité Civile Professionnelle » sous le numéro de police : 113 520 381.

ARTICLE 11 - LITIGES

Tout litige à l'interprétation ou à l'exécution de l'une des clauses du présent contrat sera porté devant le Tribunal de GRENOBLE.

ARTICLE 12 - FIN DU CONTRAT

Le présent contrat prendra fin après l'achèvement des missions prévues à l'article 1 et le paiement des factures et frais correspondants.

Fait à Grenoble en 3 exemplaires originaux, pour servir et valoir ce que de droit.

Pour le Pact de l'Isère

**Monsieur INDIGO André,
Président.**

**Pour la Commune de
CHARANTONNAY**

**Monsieur Pierre Louis ORELLE
Maire.**