

V A L O R I S E R



P A R T A G E R

Val d'ille

**ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE POUR
L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR MAIRIE / EHPAD
A GUIPEL**

CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES

Maître d'ouvrage :
- Communauté de Communes du Val d'Ille
1, La Métairie 35520 Montreuil-le-Gast
02 99 69 86 86
Contact : Lucie Calvet

Date et heure limite de retour des offres :

LE **A**

Personne publique contractante :

Communauté de Communes du Val d'Ille

Objet du marché :

**ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE POUR
L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR MAIRIE / EHPAD
A GUIPEL**

Mode de passation et forme de marché :

Marché public passé en PROCEDURE ADAPTEE en application de l'article 28 du CMP.

Personne habilitée à donner les renseignements relatifs aux nantissements et cessions de créances :

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Val d'Ille

Ordonnateur :

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Val d'Ille

Comptable public assignataire des paiements :

MONSIEUR LE RECEVEUR DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES – TRÉSORERIE DE SAINT-AUBIN
D'AUBIGNÉ (35250)

Article 1 – Contexte de l'étude

La Communauté de communes du Val d'Ille

La Communauté de Communes du Val d'Ille est située au Nord de Rennes et se trouve à la jonction des zones d'influence de Rennes et Saint Malo. Regroupant 10 communes, pour une population de 19 813 habitants en 2015 (RP 2013), elle s'étend aujourd'hui sur 138 km².

Traversée par la 4 voies Rennes- Saint Malo et bénéficiant de la desserte SNCF entre ces deux pôles, la communauté de communes a connu un fort développement notamment avec l'essor de la zone CAP MALO et de développement de la zone de la « Route du Meuble ».

La Communauté de Communes du Val d'Ille exerce la compétence optionnelle « politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées » et le 2nd PLH du Val d'Ille a été adopté en Conseil Communautaire en février 2014. Depuis 2010, la Communauté de Communes du Val d'Ille soutient la production de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en centre bourg, soit par l'acquisition et la mise à disposition de foncier, soit par le versement de subventions d'équilibre à des opérateurs.

La Communauté de Communes a signé en 2016 une Convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne, pour l'acquisition et le portage foncier de biens immobiliers en vue de la réalisation d'opérations à vocation de logement et de requalification de friches espaces déjà urbanisés. L'intervention de l'EPF porte sur des projets exemplaires en termes de densité et de mixité sociale.

Au 1er janvier 2017, la Communauté de Communes va s'étendre à 9 communes de la Communauté de communes du Pays d'Aubigné. Elle sera alors composée de 19 communes passant de 20 000 habitants à environ 34 000 habitants.

La commune de Guipel

Guipel, commune de 1750 habitants, se situe au nord du département de l'Ille-et-Vilaine à environ 25 km de Rennes en direction de Saint Malo.

Compte tenu de sa localisation et de la qualité de sa desserte, ainsi que d'un prix du foncier accessible, Guipel est une commune relativement attractive aux jeunes ménages.

Le projet

La commune et la CCVI sont propriétaires d'un ensemble foncier bâti situé dans le cœur de bourg, jouxtant l'EHPAD et en face de la mairie. Cet ensemble est composé de 3 parcelles et une maison d'habitation. Cette dernière ne présente a priori que peu d'intérêt, et sa démolition est envisagée dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent.

L'emplacement de ces parcelles est stratégique pour le remodelage du centre-bourg. En effet la commune souhaite remanier ce secteur afin d'y concevoir un projet d'ensemble, intégrant le fonctionnement de l'EHPAD et des autres équipements publics (cantine scolaire, bibliothèque ...) et quelques logements locatifs ainsi qu'un cabinet médical privé.

La commune a sollicité la communauté de Communes du Val d'Ille, compétente pour la réalisation des études pré-opérationnelles en renouvellement urbain, afin qu'elle lance une étude pour l'accompagner dans la définition - spatialisation du programme et le montage opérationnel à mettre en place sur cet ensemble foncier. Si la démolition de la maison existante a été actée, des prémisses d'une programmation complémentaire se dégagent (habitat locatif social, cabinet médical, aire de jeux ...), mais celles-ci doivent être affinées et confortées pour permettre de passer à la phase opérationnelle, après avoir identifié les opérateurs susceptibles de réaliser l'opération : bailleurs sociaux ...

L'objectif de cette étude est de:

- Mener une réflexion pragmatique globale sur l'aménagement du site

- Définir l'opération d'aménagement qui pourra être menée sur le site et en préciser les conditions de réalisation
- Sécuriser le projet dans sa phase opérationnelle et s'assurer de sa faisabilité financière

Cette étude a vocation à être sommaire étant donné la taille réduite du secteur de projet et la volonté de la commune de réaliser une partie du travail de diagnostic et de concertation avec les partenaires par elle-même. Le bureau d'études est ainsi attendu en tant que véritable expert et conseil pour fiabiliser le programme et esquisser le plan de masse fonctionnel du secteur.

Article 2 – Périmètre



Le périmètre de projet correspond aux parcelles cadastrées n° B 230, 231, 139, 140, 144, 145, et 136, soit une surface d'environ 2 700m².

L'intégration du projet dans son environnement immédiat sera à appréhender (parvis de la mairie, aménagement de la rue de la liberté, articulation avec l'EPHAD, lotissement prévu au nord de la mairie...).

Article 3 – Contexte du secteur de projet

Situation de la commune

En projet: Un cabinet médical, regroupant 2 médecins et 2 kinésithérapeutes, envisage une implantation sur le secteur de projet pour une emprise et un fonctionnement qui sont à définir dans le cadre de la présente étude.

Foncier

Tout le parcellaire est propriété de la CCVI. L'allée d'Auvergne et la rue de la liberté sont communales (domaine public de la commune).



Réseaux et environnement

La commune dispose d'un assainissement collectif séparatif.

L'ensemble des réseaux publics (AEP, assainissement, gaz, ...) est également à proximité immédiate du site d'étude.

Aspects réglementaires

La commune de Guipel est dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé en 2013. La Communauté de Communes du Val d'Ille est par ailleurs en cours d'élaboration de son PLUI. Le plan de zonage et le règlement de la zone UC du PLU actuel de Guipel seront transmis au démarrage des études.

Etudes déjà réalisées

La commune a réalisé une étude de Contrat d'Objectif et de développement durable 2007.

Article 4 – Projet et objectifs de la collectivité

Sur le secteur de projet, la commune a d'ores et déjà énoncé plusieurs objectifs qui restent à concrétiser dans une programmation spatiale concrète :

- répondre aux besoins de logements de la population, après analyse des dynamiques du marché de l'habitat (possibilité de trouver un opérateur pour réaliser le projet...) dans le cadre d'un projet d'habitat pluriel
- réaliser un bâtiment à énergie positive, dans une logique d'économie circulaire (matériaux réutilisables et recyclables, etc.)
- prévoir l'implantation d'un cabinet médical de 2 médecins et 2 kinés

- reconfigurer et mutualiser si possible les diverses emprises publiques (voies carrossables, stationnement, liaisons douces et cheminements piétons ...) après analyse des usages et redondances éventuelles
- améliorer le fonctionnement urbain de cet espace central: réfléchir à la prise en compte de l'entrée de ville, du parvis de la Mairie, d'accès au futur lotissement prévu au nord de la mairie, dans le cadre plus général des problématiques de sécurité routière, de stationnement et d'accès à l'EHPAD (livraisons).

L'EHPAD

Construit en 2011 sous maîtrise d'ouvrage CCVI, celui-ci occupe le fond de la parcelle 145 et est desservi à partir de la RD. Les espaces situés devant sont consacrés au stationnement public et à l'accès / livraison. La topographie du lieu, très pentue, fait que l'accueil de l'EHPAD est au 1^{er} niveau. Cette configuration particulière, *a priori* peu favorable aux personnes âgées (pentes...) et à la vie du bourg, appelle maintenant une réflexion sur le fonctionnement global de ses espaces extérieurs et de ses accès, en liaison avec la création de quelques logements locatifs sur le périmètre du projet.

Accès, circulations et stationnements

Le secteur de projet se trouve le long du principal axe de circulation et de zones de stationnement publics. La présence de l'école, de l'EHPAD, du restaurant scolaire municipal et de la bibliothèque suppose une accessibilité piétonne sécurisée, lisible depuis le cœur de bourg.

Démarche participative

Afin de s'assurer d'une bonne adhésion des habitants au projet, la commune de Guipel mettra en place un groupe de travail intergénérationnel, composé d'élus et de citoyens intéressés par la démarche. Ce groupe de travail sera l'un des interlocuteurs du Bureau d'Etude.

Article 5 – Détail de la mission

La mission comporte deux phases distinctes.

Phase 1 : synthèse des informations permettant d'établir la programmation

La première phase de la mission doit permettre d'établir une programmation en accompagnant la commune de Guipel dans les échanges et la collecte des données qui permettront de fiabiliser le programme à développer sur ce secteur.

L'ensemble des documents nécessaires à la connaissance du site seront collectés au préalable et mis à disposition du bureau d'études pour qu'il puisse s'en imprégner mais il n'est pas prévu de restitution formalisée de ce travail de connaissance du terrain. Les documents suivants sont d'ores et déjà disponibles et pourront être complétés si besoin sur demande du bureau d'études :

- PLH de la communauté de communes du Val d'Ille et bilan triennal de la mise en œuvre du PLH
- PLU de la commune de Guipel
- Contrat d'objectif et de développement durable de 2007
- Rapport / démarche ADDOU en 2008
- Fiches INSEE faisant apparaître les principales données sociodémographiques de la commune et de la communauté de communes
- Plan des réseaux et relevé topographique du secteur
- Rapport / amiante et estimation des coûts de déconstruction de la maison déjà présente sur site.

Le bureau d'études devra durant cette phase préciser les attentes et objectifs de la CCVI et la Commune en matière de pré-programmation (typologie d'habitat, espaces publics, projet de vie pour les futurs résidents, ...). Des rencontres avec les élus et agents en charge du projet sont à prévoir, ainsi qu'avec les bailleurs sociaux, les partenaires médicaux, le CCAS, les professionnels de la santé, etc.

Le bureau d'études devra animer deux (au minimum) ateliers de travail ou table-rondes en présence des élus et des partenaires pour fiabiliser la programmation. Ces ateliers de travail porteront sur l'habitat, l'offre médicale, et les équipements (partenaires: bailleurs, CCAS, communauté de communes, groupe de travail intergénérationnel...). Ces ateliers se nourriront des données recueillies en amont.

Rendu attendu : Compte-rendu des ateliers et établissement du programme (modes d'habitat à développer, surfaces, emprises, gabarits ...)

Phase 2 : proposition à la commune d'une programmation spatialisée à partir de différents scénarios. Montage opérationnel et financier.

La deuxième phase de la mission correspond à la spatialisation du programme, à l'analyse de sa faisabilité notamment financière, et à la définition du montage opérationnel.

La mission du bureau d'études comprend :

- Proposition d'au minima 2 scénarios de spatialisation de la programmation. Il n'est pas attendu du bureau d'étude une esquisse fine de projet. Cette étape a vocation à vérifier que la programmation est en phase avec le secteur de projet et à définir les grandes orientations d'aménagement que la collectivité imposera au(x) constructeur(s) dans le cahier des charges de cession. Les scénarios devront proposer une nouvelle organisation de l'îlot (accès, réseaux, stationnements, espaces publics, fonctionnement des services urbains de type pompiers, ordures ménagères,...) et travailler le lien avec le parvis de la mairie et l'entrée du futur lotissement prévu au nord de la mairie.
- Élaboration d'un cahier des charges de cession (implantation et accessibilité, typologie d'habitat et espaces collectifs, gabarit et volumétrie des constructions, traitement des espaces publics, projet de vie pour les futurs résidents, qualité environnementale et thermique du bâti dans un objectif d'architecture bio-climatique et d'économie circulaire, matériaux ...).
- Pré-bilan d'opération : coût (aménagement des espaces publics et construction du bâti, sur la base de ratios) et recettes attendues
- Répartition et articulation des maîtrises d'ouvrage relatives à la construction des logements et du cabinet médical.
- Accompagnement des élus dans la validation d'un scénario. Le bureau d'études sera amené à venir présenter le travail de programmation et de faisabilité spatiale en conseil municipal pour accompagner les élus dans la validation du projet.

Rendus attendus :

- 2 scénarios de spatialisation du projet avec un pré-bilan d'opération pour chacun
- projet de cahier de prescriptions à annexer au futur cahier des charges de cession de terrain définissant les grandes orientations du projet
- accompagnée par le Bureau d'Etude en réunion publique, la commune se chargera de la communication du projet auprès de la population mais il pourra éventuellement être demandé au bureau d'études de produire un document de communication sous la forme d'une image en volume du programme possible qui puisse être intégré à un power point. Cette image devra aussi pouvoir être utilisée pour les discussions avec les opérateurs potentiels.

Article 6 – Pilotage de l'étude

La communauté de Communes du Val d'Ille assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude

Le comité de pilotage aura la charge de conduire et de valider chaque phase de l'étude. Il se réunira au minimum à deux reprises (en plus des ateliers auxquels certains partenaires pourront être conviés). Le comité de pilotage se composera de représentants des organismes suivants :

- Commune de Guipel
- Communauté de communes du Val d'Ille
- Groupe de travail intergénérationnel
- Association BRUDED, ALEC du Pays de Rennes
- Architecte conseil du département
- Opérateurs pressentis en fonction de l'avancement de l'étude

Le comité de pilotage pourra décider d'organiser des réunions intermédiaires si le besoin s'en fait sentir.

Article 7 – Compétences demandées

Pour mener à bien cette étude, le prestataire devra présenter au minimum les trois compétences suivantes :

- Architecture-urbanisme
- Programmation urbaine et architecturale
- Paysage et VRD.

Le B.E. pourra s'adjoindre toute compétence qu'il pourrait juger utile à sa démarche.

Il est en effet attendu du prestataire un véritable rôle d'expertise et de conseil, ainsi qu'une expérience des démarches participatives en matière d'habitat.

Si le prestataire répond en groupement, il devra désigner dans son équipe un chef de projet qui :

- sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage ;
- réalisera une part significative de l'étude ;
- sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux au groupe de pilotage.

Le titulaire du marché s'engage à respecter la composition de l'équipe, telle qu'elle figure dans sa proposition.

Article 8 – Délais

Le délai d'exécution de l'étude est fixé à 4 mois, hors délai d'approbation de chacune des phases.

La communauté de communes du Val d'Illel devra avoir reçu 7 jours au moins avant la date de chaque réunion les documents qui serviront d'appui au bureau d'études pour la présentation de son travail.

Le dépassement des délais contractuels entraînera l'application des pénalités prévues à l'article 15 du présent Cahier des Clauses Particulières.

Article 9 – Pièces contractuelles du marché

Les pièces contractuelles du marché sont les suivantes :

- L'Acte d'Engagement (A.E) et ses annexes
- Le présent Cahier des Clauses Particulières (C.C.P)
- La note de motivation et d'intention du bureau d'étude et la décomposition du prix
- Le Cahier des Clauses Administratives Générales (C.C.A.G-P.I) applicables aux marchés publics de fournitures courantes et de services, approuvé par l'arrêté du 16 Septembre 2009

Article 10 – Documents remis par le titulaire du marché

Les documents intermédiaires et définitifs de l'étude se feront en couleur, sous forme de rapport papier et de documents numériques aux formats classiques (de type .doc, .xls, .pdf, .jpg, .dxf...). Les documents cartographiques éventuels seront rendus en couleur ainsi qu'en version numérique.

A l'issue de chaque phase du travail, et afin de les valider, le titulaire du marché remettra un rapport accompagné des documents graphiques l'illustrant en 4 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique.

Au terme de l'étude, le titulaire du marché remettra :

- Un rapport final accompagné des documents graphiques l'illustrant en 4 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique ;

- Un rendu numérique dans un format standard de toutes les données collectées lors de l'étude. Les formats utilisés devront permettre une réutilisation de ces données.

Ces rendus ne pourront en aucun cas se résumer à la compilation des supports utilisés lors des comités techniques et comités de pilotage, mais bien prendre la forme de rapports d'études exhaustifs et clairs de façon à pouvoir être exploités indépendamment par la suite.

Le parfait achèvement de la mission sera donc conditionné par la transmission du prestataire à la commune de la totalité des documents cités ci-dessus, réalisés dans le respect des délais impartis.

Les vérifications quantitatives et qualitatives simples sont effectuées par le représentant du pouvoir adjudicateur au moment même de l'exécution de service (examen sommaire) conformément à l'article 26 du C.C.A.G.-P.I.

Les vérifications qualitatives consistent à la correspondance de la prestation exercée avec la commande. A l'issue des opérations de vérification, le pouvoir adjudicateur prendra sa décision dans les conditions prévues à l'article 27 du C.C.A.G.-P.I.

Article 11 – Moyens fournis au titulaire du marché

La commune de Guipel et la communauté de communes du Val d'Ille fourniront au titulaire du marché toutes les informations nécessaires ainsi que les introductions auprès de leurs partenaires pour mener à bien l'étude.

Le titulaire qui, au cours de l'exécution du marché reçoit de la part de l'ordonnateur des documents ou autres renseignements, est tenu de maintenir confidentielle cette communication. Ces renseignements ou autres documents, ne peuvent, sans autorisation expresse du pouvoir adjudicateur, être communiqués à des tiers.

En particulier, le personnel du titulaire ainsi que, le cas échéant, celui des sous-traitants sont tenus à une obligation de confidentialité en ce qui concerne les informations recueillies au cours des entretiens ou celles qui lui sont communiquées pour l'exécution des prestations à réaliser.

Si le pouvoir adjudicateur ou un de ses représentants constate que cette obligation n'a pas été respectée, il est en droit de réclamer au titulaire du marché des dommages et intérêts équivalents à 5 % du montant total HT du marché.

Article 12 – Propriété intellectuelle

Les dispositions relatives à la propriété intellectuelle sont celles de l'option B de l'article 25 du C.C.A.G.-P.I.

Le pouvoir adjudicateur pourra librement utiliser et publier les résultats des différentes prestations réalisées.

Le titulaire ne peut faire aucun usage commercial des résultats, sans l'accord préalable du pouvoir adjudicateur ou de son représentant.

Article 13 – Prix du marché

Les prix du marché sont réputés comprendre toutes charges fiscales, parafiscales ou autres frappant obligatoirement l'exécution de l'ensemble des prestations.

Article 14 – Avance

Aucune avance ne sera versée.

Article 15 – Modalités de règlement des comptes

- Prix du marché

Les prix du marché sont fermes et forfaitaires selon les stipulations de l'acte d'engagement. Les prix du marché sont réputés comprendre toutes charges fiscales, parafiscales ou autres frappant obligatoirement l'exécution de l'ensemble des prestations.

- Avance

Aucune avance ne sera versée.

- Acomptes et décompte final

Des acomptes seront versés au service fait, à la fin de chacune des phases de l'étude, conformément aux montants inscrits dans la décomposition du prix global et forfaitaire.

Les demandes de paiement seront établies en un original et 2 copies portant les mentions légales. Elles devront parvenir à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Val d'Ille
1, La Métairie
35520 Montreuil-le-Gast

- En cas de cotraitance :

En cas de groupement conjoint, chaque membre du groupement perçoit directement les sommes se rapportant à l'exécution de ses propres prestations.

En cas de groupement solidaire, le paiement est effectué sur un compte unique, ouvert au nom des membres du groupement ou du mandataire sauf stipulation contraire prévue à l'acte d'engagement.

Les autres dispositions relatives à la cotraitance s'appliquent selon l'article 12.1 du C.C.A.G.-P.I

- Délai global de paiement

Les sommes dues au(x) titulaire(s), seront payées dans un délai maximal de 30 jours à compter de la date de réception des demandes de paiement.

Article 15 – Pénalités

Lorsque le délai contractuel d'exécution est dépassé, par le fait du titulaire, celui-ci encourt, par jour de retard et sans mise en demeure préalable des pénalités fixées à 200,00 Euros H.T.

Article 16 – Assurances

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification du marché et avant tout commencement d'exécution, le titulaire devra justifier qu'il est couvert par un contrat d'assurance au titre de la responsabilité civile découlant des articles 1382 à 1384 du Code civil ainsi qu'au titre de sa responsabilité professionnelle, en cas de dommage par l'exécution du marché.

Il devra donc fournir une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'importance de la prestation.

A tout moment durant l'exécution de la prestation, le titulaire doit être en mesure de produire cette attestation, sur demande du pouvoir adjudicateur et dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande.

Article 17 – Résiliation du marché

Seules les stipulations du C.C.A.G.-P.I., relatives à la résiliation du marché, sont applicables, ainsi que les clauses du présent marché.

D'autre part, en cas d'inexactitude des documents et renseignements mentionnés aux articles 44 et 46 du Code des marchés publics ou de refus de produire les pièces prévues aux articles D. 8222-5 ou D. 8222-7 à 8 du Code du travail conformément à l'article 46-I.1° du Code des marchés publics, il sera fait application aux torts du titulaire des conditions de résiliation prévues par le marché.

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de faire exécuter par un tiers les prestations aux frais et risques du titulaire.

Article 18 – Droit

En cas de litige, seul le Tribunal Administratif de Rennes est compétent en la matière.

Dressé par le Maître d’Ouvrage.

A, le.....

Le Maître d’ouvrage :

M. le Président de la CCVI

Accepté par le représentant de la société :

A

Le

Mention manuscrite « lu et approuvé »

et signature du représentant de la société