

Envoyé en préfecture le 21/05/2019

Reçu en préfecture le 21/05/2019

Affiché le

ID : 029-212902332-20190515-Y2-DE



CONVENTION DE CO - MAITRISE D'OUVRAGE

Opération :
4-5 Place Hervo
6 logements et 2 commerces en construction et
réhabilitation

<u>Maître d'Ouvrage :</u>	<u>Maître d'ouvrage mandataire :</u>
MAIRIE DE QUIMPERLE La Roche Beaubois 32 Rue de Pont-Aven 29300 QUIMPERLE	OPAC de QUIMPER-CORNOUAILLE 85, Rue de Kergestin 29334 QUIMPER CEDEX

CONVENTION

ENTRE :

La Commune de QUIMPERLE, représentée par M. LE MAIRE, Mickaël QUERNEZ, agissant en vertu d'une délibération en date du 23 Octobre 2018, ci-après désigné «La Commune»,
d'une part,

ET :

L'OPAC de QUIMPER-CORNOUAILLE, dont le siège est au 85, Rue de Kergestin – CS 23005 - 29334 QUIMPER CEDEX, représenté par Monsieur Gildas LE GRAND, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du XX
ci-après désigné : «L'OPAC»,
d'autre part,

PREAMBULE

Dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement urbain et des commerces, la Commune de QUIMPERLE souhaite redynamiser le cœur de la basse-ville afin de maintenir une polarité commerciale centrale et de proximité.

Dans ce contexte, la commune a acquis deux immeubles dégradés, n°4 et n°5 Place Hervo, correspondant à deux locaux commerciaux vacants.

Afin de définir un projet, la commune a sollicité l'OPAC de Quimper pour envisager un programme mixte permettant la création de logements et de locaux commerciaux.

Suite à une étude de faisabilité menée conjointement par la commune et l'OPAC courant 2017, le projet est défini de la manière suivante :

- Immeuble n°4 : démolition puis reconstruction de l'immeuble, permettant la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée de 80 m² environ et de 4 logements ;
- Immeuble n°5 : réhabilitation de l'immeuble permettant la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée de 45 m² environ et de 2 logements ;
- La commune sera propriétaire des locaux commerciaux et l'OPAC sera propriétaire par emphytéose des logements.

Cette opération relève donc de la maîtrise d'ouvrage de la commune de Quimperlé pour les locaux commerciaux et de la maîtrise d'ouvrage de l'OPAC pour les logements.

Afin d'engager opérationnellement ce projet, le montage suivant a été retenu :

- La Ville de Quimperlé reste propriétaire du foncier, qui sera mis à disposition de l'OPAC de Quimper Cornouaille par le biais d'un bail emphytéotique à l'euro symbolique ;
- la Commune de Quimperlé désigne l'OPAC de Quimper Cornouaille comme maître d'ouvrage unique de l'opération de la Place Hervo, afin de réaliser les commerces et les logements ;
- la présente convention de co-maîtrise d'ouvrage a pour objet de désigner l'OPAC comme maître d'ouvrage de l'opération, tandis qu'un bail emphytéotique fera l'objet d'un document distinct ;
- pour ce faire, la Commune de Quimperlé a délibéré en Conseil Municipal afin de valider le principe du bail emphytéotique et de la présente convention de co-maîtrise d'ouvrage en date du XXX ;
- l'OPAC de Quimper Cornouaille a délibéré en Conseil d'Administration afin de valider le principe du bail emphytéotique et de la présente convention de co-maîtrise d'ouvrage en date du XXX ;

Il est ici rappelé que la présente convention traite uniquement de la maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation de la réhabilitation du N°5 Place Hervo et de la démolition- reconstruction du n°4 Place Hervo.

I - CONDITIONS GENERALES

1) - OBJET de la MISSION

Après l'acquisition de deux immeubles dégradés Place Hervo (n°4 et n°5), la commune a sollicité l'OPAC de Quimper pour envisager un projet mixte permettant la création de logements et de locaux commerciaux.

Suite à la réalisation d'une étude de faisabilité menée conjointement par la commune et l'OPAC courant 2017, le projet est défini de la manière suivante :

- Immeuble n°4 : démolition puis reconstruction de l'immeuble, permettant la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée de 80 m² environ et de 4 logements ;
- Immeuble n°5 : réhabilitation de l'immeuble permettant la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée de 45 m² environ et de 2 logements ;
- La commune sera propriétaire des locaux commerciaux et l'OPAC sera propriétaire des logements.

Afin d'engager le projet de manière opérationnelle, la commune de Quimperlé charge l'OPAC de Quimper Cornouaille de procéder au dépôt des autorisations d'urbanisme et administratives et d'engager la réalisation de l'ensemble des travaux de démolition- reconstruction d'une part, et de réhabilitation d'autre part, afin de réaliser 6 logements et 2 commerces, ces deux commerces étant réalisés par l'OPAC de Quimper Cornouaille pour le compte de la commune, tel que décrit ci-après par la présente convention de co- maîtrise d'ouvrage.

2) - DEFINITION de la MISSION

Conformément à l'article n° 2-II (introduit par l'ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004) de la Loi MOP (N° 85.704 du 12 Juillet 1985), la Commune de Quimperlé et l'OPAC de Quimper Cornouaille souhaitent recourir à une co-maîtrise d'ouvrage concernant la réalisation de l'opération de la Place Hervo.

En effet, cette opération relève de la maîtrise d'ouvrage de la commune de Quimperlé pour les locaux commerciaux et de la maîtrise d'ouvrage de l'OPAC pour les logements. L'importance de la restructuration des bâtiments nécessite une simultanéité d'intervention des deux maîtres d'ouvrage.

Dans ce contexte, les deux parties s'accordent à désigner comme maître d'ouvrage unique l'OPAC de Quimper Cornouaille pour la réalisation de l'opération 4-5 Place Hervo.

L'objet de ce mandat est la réalisation de deux locaux commerciaux, pour le compte de la commune, dans le cadre de la démolition – reconstruction de l'immeuble n°4 et de la réhabilitation de l'immeuble n°5.

Il est à noter que les locaux commerciaux seront livrés au stade « brut de béton ». L'OPAC réalisera pour son propre compte les logements dans les niveaux supérieurs des deux bâtiments.

Dans ce cadre, la Commune de Quimperlé confie à l'OPAC de Quimper Cornouaille, l'exercice, en son nom et pour son compte, des attributions suivantes de la maîtrise d'ouvrage :

a) - Au stade de la définition des ouvrages :

- Aide à la Commune pour exprimer ses souhaits en matière de qualité, coûts et délais relatifs à la réalisation de l'ouvrage ;
- Préparation des plans de financement, échéanciers financiers, et tout dossier administratif de l'ouvrage ;
- Traduction en termes de «programme» simplifié des contraintes à respecter et des exigences à préciser ;

b) - Au stade de la réalisation des ouvrages :

- Préparation de la consultation des divers responsables de la conception et de l'exécution des ouvrages, et conclusion des contrats après approbation de la Commune ;
- Préparation des marchés d'études et de travaux et signature des contrats par l'OPAC après approbation de la Commune ;
- Présentation du dossier administratif d'avant-projet sommaire de l'opération (A.P.S.) ;
- Etablissement sur la base des études faites dans le cadre de la maîtrise d'œuvre, des dossiers administratifs d'avant-projet détaillé des ouvrages à réaliser ;
- Suivi du financement de l'opération, montage et suivi des dossiers de subventions relatives à l'opération de construction ;
- Constitution des divers dossiers nécessaires au déroulement des consultations réglementaires et des enquêtes administratives, ainsi qu'à la délivrance des autorisations d'urbanisme ;
- Proposition sur les conclusions à tirer et les décisions à prendre par la Commune au vu des résultats des diverses consultations et enquêtes, et les mesures nécessaires au lancement des travaux ;
- Assurer le suivi du chantier et la réception de l'ouvrage ;
- Versement des rémunérations du maître d'œuvre et des entreprises ;

- Proposition du règlement financier (répartition des dépenses entre les travaux propres aux locaux commerciaux et pour les travaux réalisés par l'OPAC pour les logements).

- Faire toutes propositions en vue du règlement des litiges.

3) - DATE d'EFFET de la CONVENTION

La date d'effet de la convention est celle de la réception de ladite convention en Préfecture.

4) - FIN de la MISSION

La mission de l'OPAC se termine :

- A la fin de la garantie de parfait achèvement pour la partie technique ;
- A l'acceptation par la Commune du décompte général et définitif pour la partie administrative et financière ;

II – DEFINITION DU PROGRAMME PREVISIONNEL

Sur la base de l'étude de faisabilité validée par la commune en juin 2018, le programme établi avec la commune porte sur la création de deux locaux commerciaux, l'un en réhabilitation, l'autre en démolition – reconstruction.

N°5 (réhabilitation)	46 m²
N°4 (démolition reconstruction)	
	82m²
Surface totale :	131 m²

Terrasse extérieure du n°4	35 m²
----------------------------	-------------------------

A titre informatif, le programme de logements à destination de l'OPAC est le suivant :

N°5 (réhabilitation)	111.60m²
N°4 (démolition reconstruction)	238.70 m²
Surface totale :	350.30m²

Ce projet fera l'objet d'un permis de construire unique à déposer T1 2019. Les surfaces définitives seront connues après le dépôt du PC.

III MONTANT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Montant prévisionnel pour les commerces :

Le chiffrage prévisionnel de l'opération des commerces a été estimé au prix de : 418 603€ HT. Ce montant est réparti comme suit :

Poste	Montant en euros HT Travaux
N°4 (démolition incluse)	237 625 €
N°5 (démolition planchers incluse)	180 978 €
Montant total	418 603 €

Montant prévisionnel pour les logements :

Le chiffrage prévisionnel de l'opération des logements a été estimé au prix de : 743 703€ HT. Ce montant est réparti comme suit :

Poste	Montant en euros HT Travaux
N°4 (démolition incluse)	500 279 €
N°5 (démolition planchers incluse)	243 424 €
Montant total	743 703 €

Sur cette base, le bilan prévisionnel global de l'opération commerces / logements est le suivant :

Estimatif Travaux		987 380 €	HT
Aléa Chantier		€	HT
Etudes		92 125 €	HT
<i>Honoraire MOE</i>	J Furic	69 000 €	HT
<i>Contrôleur technique</i>	A définir	En attente marché €	HT
<i>SPS</i>	A définir	En attente marché €	HT
<i>Thermicien</i>	BET BECOME	2 000 €	HT
<i>Géomètre</i>	LE BIHAN	En attente marché €	HT
<i>Etude de sol</i>	A définir	En attente marché €	HT
Divers		44 030 €	HT
Total opération		1 123 536 €	HT

Le montant définitif des travaux et du coût d'opération sera connu au stade de la signature des marchés de travaux. Dans ce cadre, un avenant à la présente convention devra être signé par l'OPAC et la Commune, avant le démarrage des travaux, afin d'intégrer les montants définitifs de l'opération et de leur répartition.

IV – DEROULEMENT de l'OPERATION

1) - MONTAGE et ETUDES

Le montage intervient en accord avec la Ville et en concertation avec les administrations intéressées (notamment l'Architecte des Bâtiments de France).

La Commune s'engage, dans le cadre de ses études, à fournir tous les éléments en sa possession, qu'ils concernent les règles d'urbanisme ou autres.

La Ville autorise l'OPAC à effectuer des visites et des sondages sur le terrain.

La Ville sera tenu informée par l'OPAC de l'avancement des études.

2) - PASSATION des MARCHES

Les marchés seront passés conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2015-899 du 23 Juillet 2015 et du décret n°2016-360 du 25 Mars 2016.

L'OPAC est chargé du lancement de la consultation des entreprises et du suivi de cette consultation.

Les décisions d'attribution de marchés seront prises par l'OPAC après approbation de la Ville.

Le montant définitif des travaux et du coût d'opération sera connu au stade de la signature des marchés de travaux.

3) - REALISATION de l'OUVRAGE

L'OPAC demandera aux entreprises de justifier de leur assurance en responsabilité civile et professionnelle et tous documents nécessaires pour être en règle avec la législation en vigueur.

L'OPAC assistera aux rendez-vous de chantier en représentant la Ville. La Ville pourra suivre et accéder au chantier, toutefois, elle s'engage à ne présenter ses observations qu'à l'OPAC et non directement aux entreprises et aux techniciens collaborant au projet.

4) - RECEPTION et ACHEVEMENT

A l'achèvement, Le Maire, en présence de l'OPAC, procédera à la réception proposée par le Maître d'Oeuvre.

La décision de réception sera notifiée aux entreprises après accord de la Ville. La Ville prendra possession des ouvrages, que la réception soit prononcée avec ou sans réserve ; elle en aura la garde à compter de la réception ou à la prise de possession. Elle fera alors son affaire de l'entretien de l'ouvrage et de la souscription de l'assurance multirisque.

L'OPAC devra :

- ⇒ Notifier aux entreprises les décomptes généraux et définitifs après accord de La Ville.
- ⇒ Présenter à la Ville le dossier global de l'investissement.

La mission de l'OPAC prend fin par le quitus délivré par le Maître d'Ouvrage ou par la résiliation de la Convention.

Le quitus est délivré à la demande de l'OPAC après exécution complète de ses missions, et notamment :

- Réception des ouvrages et levée de réserves de réception ;
- Expiration du délai de garantie de parfait achèvement des ouvrages et reprise des désordres couverts par cette garantie ;
- Remise des dossiers complets comportant tous documents contractuels, techniques, administratifs, relatifs aux ouvrages ;
- Etablissement du décompte général et définitif (DGD) de l'opération et acceptation par le Maître d'Ouvrage.

La commune doit notifier sa décision à l'OPAC dans les 4 mois suivant la réception de la demande de quitus.

A défaut de décision de la commune, l'OPAC pourra être indemnisé d'une somme forfaitaire par mois de retard de 1 % de la rémunération de base.

Si à la date du quitus, il subsiste des litiges entre l'OPAC et certains de ses Cocontractants au titre de l'opération, l'OPAC est tenu de remettre à la Commune tous les éléments en sa possession pour que celui-ci puisse poursuivre les procédures engagées par ses soins.

V - DISPOSITIONS FINANCIERES

1) - FINANCEMENT et PAIEMENTS

Le montant définitif des travaux sera déterminé suite à la passation des marchés et donc postérieurement à la signature de la présente convention. Dans ce cadre, un avenant à la présente convention devra être signé par l'OPAC et la Commune, avant le démarrage des travaux, afin d'intégrer les montants définitifs de l'opération et de leur répartition.

Le financement de la totalité du programme des locaux commerciaux à réaliser sera à la charge de la Commune qui s'engage à mettre en place les ressources nécessaires par l'inscription des crédits à son budget, par la perception de subventions ou après avoir contracté les emprunts nécessaires.

Le financement de la Commune sera réglé sur simple demande de l'OPAC, en plusieurs versements échelonnés de la manière suivante :

- 20% à la signature de l'Ordre de Service ;
- 20% à la fin des travaux de Clos Couvert ;
- 55% à la réception de l'ouvrage ;
- 5% à la fin de la garantie de parfait achèvement.

2) - REMUNERATION de l'OPAC

La rémunération de l'OPAC pour ce type de prestation est fixée forfaitairement à un montant de 10 000€ HT.

Cependant, à titre exceptionnel, au vu de l'investissement important de la commune afin de contribuer à l'équilibre de l'opération de logements sur cette opération complexe, l'OPAC ne sollicite pas de rémunération pour cette prestation.

3) DELAIS ET PENALITES

En cas de manquement à ses obligations, la Commune se réserve le droit d'appliquer à l'OPAC des pénalités sur sa rémunération selon les modalités suivantes :

1 – L'OPAC s'engage à mettre l'ouvrage à disposition de la Commune au plus tard à l'expiration d'un délai de 19 mois à compter de la signature du présent avenant (soit à compter du 1^{er} Avril 2019).

Passé ce délai, l'OPAC pourra être passible d'une pénalité forfaitaire de 100 € par mois de retard.

2 – L'OPAC s'engage à remettre des **dossiers complets** relatifs à l'opération, ainsi qu'un **bilan général et définitif** établi par lui dans un délai de 6 mois suivant l'expiration du délai de parfait achèvement des ouvrages.

En cas de retard dans la remise des **dossiers complets**, l'OPAC sera passible d'une pénalité forfaitaire de 100 € par mois de retard.

Pour le Décompte des retards éventuels, ne pourront conduire à pénalité :

- Le retard occasionné par le défaut de réponse ou de décision de la Commune.
- Les éventuels retards d'obtention d'autorisation administrative dès lors que l'OPAC ne peut en être tenu pour responsable.
- Les conséquences de mise en redressement ou liquidation judiciaire de titulaire de contrats passés par l'OPAC.
- Des journées d'intempéries au sens des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ayant entraîné un arrêt de travail sur le chantier.

3 – Pour ce qui concerne le coût de l'opération figurant au II des présentes, en cas de dépassement supérieur à 5 %, l'OPAC subira une pénalité de 0.50 % de sa rémunération de base.

4) - MODALITES DE FINANCEMENT

Pour rappel, le financement sera réglé en plusieurs versements échelonnés, à savoir :

- 20% à la signature de l'Ordre de Service ;
- 20% à la fin des travaux de Clos Couvert ;
- 55% à la réception de l'ouvrage ;
- 5% à la fin de la garantie de parfait achèvement.

A la première demande de règlement seront jointes :

- les pièces des marchés et les OS ;
- un calendrier prévisionnel des paiements (Celui-ci sera mis à jour si besoin).

Les DGD et les PV de réception de travaux seront joints au règlement correspondant aux 55% prévus à la réception de l'ouvrage.

La Commune se libérera des sommes dues au titre de la présente convention en faisant porter leur montant au crédit de l'OPAC dont les références bancaires sont les suivantes :

OPAC de Quimper-Cornouaille
85 Rue de Kergestin – CS 23005 – 29334 QUIMPER CEDEX
Banque : Crédit Agricole – QUIMPER
N° de Compte Bancaire : 00246610571 – Clé RIB : 66
Code Banque : 12906
Code Guichet : 50121

Comptable assignataire des paiements :

Madame La Trésorière Principale de QUIMPERLE
Trésorerie Principale de QUIMPERLE
3, rue du Pouligoudu
29391 QUIMPERLE CEDEX

5) – CLAUSES DIVERSES

L'OPAC devra préciser dans tous les documents, qu'il intervient au nom et pour le compte de la Commune.

Dans le cas où au cours de la mission, la Commune estimerait nécessaire d'apporter des modifications au programme ou à l'enveloppe financière, un **nouvel avenant** devra être conclu.

VI – MODALITES DE CONTROLE DE LA COMMUNE

Pendant toute la durée de la convention, la Commune pourra effectuer tout contrôle technique, financier ou comptable qu'elle jugera utile.

La Commune pourra exercer ce contrôle, de la manière suivante :

1) – CONTROLE TECHNIQUE

La Commune se réserve le droit d'effectuer à tout moment les contrôles techniques et administratifs qu'il estime nécessaires.

La Commune sera associée aux réunions et visites de chantier, à raison d'une réunion par trimestre. L'OPAC devra inviter La Commune à participer à ces réunions et transmettra un calendrier de travail au démarrage des travaux.

La Commune pourra également participer de manière inopinée aux réunions de chantiers.

Toutefois, La Commune ne pourra faire ses observations qu'à l'OPAC et en aucun cas aux titulaires des contrats passés par celui-ci.

Si La Commune souhaite organiser une visite du chantier en dehors de celles prévues par l'OPAC, La Commune sollicitera cette visite auprès de l'OPAC dans un délai préalable de huit jours, ceci afin de pouvoir organiser une visite dans le respect des conditions de sécurité des entreprises et des participants.

2) – CONTROLE FINANCIER ET COMPTABLE

L'OPAC tiendra à disposition de La Commune toute pièce financière ou comptable que celui-ci pourrait demander.

Les pièces seront transmises dans un délai maximal de quinze jours à compter de la demande de La Commune.

L'OPAC associera La Commune aux commissions d'appels d'offres.

Pendant toute la durée de l'exécution de la présente convention, l'OPAC transmettra un compte-rendu mensuel de l'avancée de l'opération.

La Commune fera connaître son accord ou ses observations dans un délai de quinze jours à réception du compte-rendu.

VII - DISPOSITIONS DIVERSES

1) - PROPRIETE des DOCUMENTS

Les études et documents seront propriété de la Commune. L'OPAC s'engage à ne pas les communiquer à des tiers, sauf accord préalable de la Commune.

2) - REGLEMENT des LITIGES

Tous les litiges intervenant dans l'application de la présente convention seront soumis au Tribunal Administratif de RENNES.

3) - RESILIATION

La Commune peut résilier à tout moment la présente Convention pendant les travaux, moyennant un préavis de 3 mois. Dans ce cas, la Commune devra régler à l'OPAC les sommes de tous ordres qui pourraient lui être dues.

La Commune devra assurer la continuation des contrats passés en son nom, et faire son affaire des indemnités consécutives à cette résiliation.

Fait à

Le

M. LE MAIRE DE QUIMPERLE

**M. Le DIRECTEUR GENERAL de
l'OPAC**

Mickaël QUERNEZ

Gildas LE GRAND.