

Département de Loire Atlantique – Commune de Cordemais

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2023-92

OBJET : CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT (LAD) : REQUALIFICATION DU CŒUR DE BOURG DE CORDEMAIS

L'an 2023, le 21 décembre à 18H30, le Conseil municipal de la Ville de Cordemais, légalement convoqué le 14/12/2023 en SALLE PANORAMIQUE - HIPPODROME DE LA LOIRE - CORDEMAIS, sous la présidence de Monsieur Daniel GUILLÉ, Maire.

Etaient présents :

Daniel GUILLÉ, Thierry GADAIS, Pascale CORMERAIS, Franck CLOUET, Lydie RETAILLEAU, Yves-Marie DELANOE, Katell RABY, Alexia ROUSSEAU, André LANCIEN, Emilie CHAPALAIN, Didier PROUX, Solène LAUNAY, Stéphanie MELOT, Patrice DRAIGNAUD, Guinard MARNE, Pascal PHILIPPE, Audrey TENEZ, Pierre LAUDEN, Anaïk FOURDILIS

Etaient excusés avec procuration :

Cécile SACHOT pouvoir à Lydie RETAILLEAU
Aude JOUSSE pouvoir à André LANCIEN
Benoit LONGEON pouvoir à Anaïk FOURDILIS
Didier CHAUVIERE pouvoir à Yves-Marie DELANOE

Etait excusé :

Philippe MIKO

Etaient absents :

Bruno FOUCHARD, Nathalie SCOUARNEC-VERBECQ, Karine DESVARD,

Désignation d'un secrétaire de séance : Anaïk FOURDILIS a été désignée secrétaire de séance,

Rapporteur : Daniel GUILLÉ

VU l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment la partie législative des articles L1111-1 à L7331-3 ;

VU la délibération 2021-09 du 27 mars 2021 sur la méthodologie, les partenariats et les demandes de subvention pour le projet Cœur de Bourg ;

EXPOSÉ

La commune de Cordemais a engagé une réflexion sur l'évolution de son bourg en 2021 en s'inscrivant dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Cœur de Bourg » lancé par le département de Loire-Atlantique. Elle a confié à Loire-Atlantique Développement (LAD) la mission de l'accompagner dans la définition d'un projet stratégique pour son cœur de bourg.

Parmi les secteurs à forts enjeux identifiés, la commune de Cordemais a priorisé deux sites :

- la place de la mairie avec pour objectifs de :
 - requalifier les espaces publics (confort, mise en valeur des équipements publics),
 - valoriser l'Allée des Maronniers
 - redimensionner le parvis de la mairie en renforçant le pôle de services en mixité avec des logements,
 - améliorer le stationnement
- l'ilot commercial de la place de l'église avec pour objectifs de :
 - valoriser du patrimoine communal

Département de Loire Atlantique – Commune de Cordemais

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

- conforter l'activité commerciale
- réhabiliter les logements

La commune de Cordemais souhaite engager les études pré-opérationnelles afin de :

- stabiliser une programmation détaillée (immobilier et espaces publics)
- disposer d'un plan des espaces publics de niveau esquisse
- définir le coût global détaillé des projets et la répartition par maîtrise d'ouvrage le cas échéant
- définir les bilans immobiliers et une stratégie patrimoniale sur l'ilot commercial
- préciser les modalités de mise en œuvre (planning détaillé, procédures à engager)

L'étude doit également anticiper l'évolution à plus long terme des espaces situés aux abords de la place de la mairie et de l'ilot commercial (desserte, besoins en stationnement, phasage). Elle sera conduite en dialogue avec l'élaboration du PLUi en cours.

Selon l'offre proposée par LAD, l'étude se déroulera sur 10 mois à l'issue desquels la commune disposera de l'ensemble des éléments lui permettant d'engager la réalisation des projets.

La proposition prend la forme d'un mandat d'études pré-opérationnelles qui prévoit :

- une enveloppe d'études de tiers de 112 350 € selon la décomposition fournie en annexe 1 p.27 (maîtrise d'œuvre urbaine, géomètre, diagnostics immobiliers, etc.)
- une rémunération du mandataire à hauteur de 66 075 € (annexe 1 p.26) intégrant la sélection et le suivi des prestataires, la réalisation des diagnostics fonciers et environnementaux, le pilotage des réunions et de la concertation, l'étude des montages immobiliers, la mise au point des bilans économiques (aménagement et immobilier) et l'étude des modalités opérationnelles

Il est demandé au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de mandat avec LAD.

Annexe 01 – CM 21-12-2023 : LAD convention de mandat d'études

Annexe 02 - CM 21-12-2023 : LAD Annexe 1 à la convention - Note méthodologique

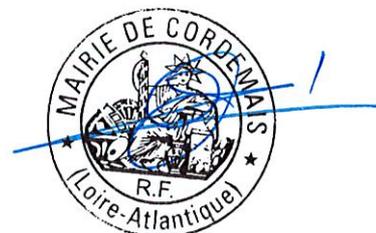
Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de mandat d'études avec Loire-Atlantique Développement ;
- **INSCRIT** au budget les écritures nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Le Maire
Daniel GUILLÉ

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus



CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

CORDEMAIS

CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES

Requalification du cœur de bourg Cordemais

Novembre 2023

Loire-Atlantique développement - SPL

2 boulevard de l'Estuaire - CS 96210

44262 Nantes cedex 2

Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-developpement.fr

 Loire-Atlantique
développement
/aménagement et construction

MANDAT PUBLIC

OBJET DU CONTRAT : Mandat de représentation pour faire réaliser, au nom et pour le compte du Maître de l'ouvrage, les études pré-opérationnelles pour la requalification du cœur de bourg à Cordemais

Maître d'ouvrage : COMMUNE DE CORDEMAIS

Adresse : Avenue des Quatre Vents – 44 360 CORDEMAIS

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.

Transmis en préfecture le :

Date de notification le :

Cette notification vaut ordre de commencer les prestations.

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT.....	6
ARTICLE 2 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE	6
ARTICLE 3 - ATTRIBUTIONS DE LA SOCIETE MANDATAIRE	7
ARTICLE 4 - MODE D'EXECUTION DES ATTRIBUTIONS ; RESPONSABILITE DUMANDATAIRE.....	7
ARTICLE 5 - DEFINITION DES CONDITIONS ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES DE REALISATION DES ETUDES.....	7
ARTICLE 6 - ASSURANCES	8
ARTICLE 7 - PASSATION DES MARCHES.....	8
7.1 - Mode de passation des marchés.....	8
7.2 - Incidence financière du choix des cocontractants	8
7.3 - Rôle du Mandataire	8
7.4 - Signature des marchés	9
7.5 - Transmission et notification	9
ARTICLE 8 – SUIVI DE LA REALISATION DES ETUDES.....	9
8.1 Gestion des marchés ou contrat	9
8.2 Suivi des études	9
ARTICLE 9 - DETERMINATION DU MONTANT DES DEPENSES A ENGAGER PAR LE MANDATAIRE.....	9
ARTICLE 10 - REMUNERATION DU MANDATAIRE.....	10
10.1 Montant de la rémunération du Mandataire.....	10
10.2 Avance de rémunération	11
10.3 Acomptes et solde	11
10.4 Délai de règlement et intérêts moratoires	11
10.5 Mode de règlement.....	12
ARTICLE 11 - MODALITÉS DE FINANCEMENT ET DE REGLEMENT DES DEPENSES ENGAGEES AU NOM ET POUR LE COMPTE DU MANDANT PAR LE MANDATAIRE POUR LES DEPENSES DE TIERS	12
11.1 Appel de fonds par le Mandataire	12
11.2 Conséquences des retards de paiement.....	13
ARTICLE 12 - CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DE LA MISSION DU MANDATAIRE	13
12.1 Sur le plan technique	13
12.2 Sur le plan financier	13
ARTICLE 13 - ACTIONS EN JUSTICE.....	13
ARTICLE 14 - CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER PAR LA COLLECTIVITE; BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	14
ARTICLE 15 - RESILIATION DU CONTRAT.....	14
15.1 Résiliation sans faute.....	14
15.2 Résiliation pour faute	14
15.3 Autres cas de résiliation.....	14
ARTICLE 16 - PENALITES.....	15
ARTICLE 17 - LITIGES.....	15
ARTICLE 18 - DECLARATIONS	15

ENTRE

La Commune de Cordemais

Avenue des Quatre-Vents – 44360 CORDEMAIS

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Daniel Guillé, agissant en vertu d'une délibération n° 2020-27 en date du 25/05/2020

ci-après dénommée "le Mandant" ou "le Maître de l'ouvrage"

D'UNE PART,

ET

Société Loire-Atlantique développement-SPL, société publique locale

Société au capital de 2 600 000,00 € dont le siège social est au 2 boulevard de l'Estuaire – 44262 NANTES

- Immatriculée à l'INSEE : Numéro SIRET : 793 866 443 000 47 - Code NAF : 8299Z.

- Numéro d'identification au registre du commerce : 793 866 443 RCS de Nantes

Représentée par sa Directrice générale en exercice, Madame Audrey BLAU, en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du 3 mars 2023, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

et désignée dans ce qui suit par les mots "la Société" ou "le Mandataire"

D'AUTRE PART,

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Commune de Cordemais a engagé une réflexion sur l'évolution de son bourg en 2021. La commune s'est inscrite dans l'AMI « Cœur de Bourg » lancé par le département de Loire-Atlantique et a confié à LAD SPL une mission pour l'accompagner dans la définition d'un projet stratégique pour son cœur de bourg.

Le plan guide a défini 11 orientations et 17 actions à horizon 2030/2040.

Un secteur stratégique a été identifié en cœur de bourg, le long d'un axe Nord/sud reliant la rue de Plaisance à la Passerelle et pouvant à terme se prolonger jusqu'à la Loire.

Le long de cet axe, plusieurs sites prioritaires ont été identifiés :

- La Place de l'Eglise et son ilot commercial (1)
- la Place de la mairie (2)
- Le secteur du chemin des Venelles et des cours de la Poterie et des Tilleuls (3)
- Le pôle scolaire et culturel (4)

La commune souhaite engager des études pré-opérationnelles sur deux de ces sites, à savoir une étude immobilière sur l'ilot commercial de la place de l'église et la requalification de la place de la mairie (intégrant l'allée des Marronniers ainsi que la création d'un projet immobilier neuf mixte).

Elle souhaite également engager une réflexion sur un périmètre élargi qui intégrera une étude de stationnement ainsi qu'une étude de préfiguration permettant d'anticiper les mutations urbaines de plusieurs ilots situés aux abords immédiats des sites prioritaires afin de conforter les choix techniques et économiques de court terme au regard d'enjeux d'évolution de plus long terme.

C'est dans ce cadre que la commune de Cordemais s'est rapprochée de LAD-SPL afin de lui confier la réalisation des études pré-opérationnelles sur les sites concernés.

Le Mandant désigne son Maire en exercice comme étant la personne compétente pour la représenter pour l'exécution de la présente convention et notamment pour donner son accord sur les différentes phases d'études, pour approuver le choix des co-contractants. Elle pourra à tout moment notifier à la Société une modification de la personne compétente.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

La présente convention de mandat est passée sous la forme juridique d'un mandat de représentation sur le fondement des articles 1984 et suivants du Code Civil et des dispositions des articles L.300-3 du Code de l'urbanisme.

La présente convention de mandat est conclue en application de l'article L.2511-1 du code de la commande publique, sans publicité ni mise en concurrence préalable au titre de la quasi-régie.

La convention a pour objet, de confier à un tiers la représentation du Mandant pour l'accomplissement en son nom et pour son compte de tous les actes nécessaires, dans la limite des attributions définies ci-dessous, en vue de faire réaliser des études préalables telles que définies ci-après.

Ainsi, le Mandataire se voit confier, qui l'accepte, le soin de faire réaliser **les études pré-opérationnelles de réaménagement du cœur de bourg de Cordemais**, pour le compte du Maître d'ouvrage.

L'objectif recherché par le Mandant 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 :

- Dans la phase 0 de désigner les prestataires : maîtrise d'œuvre, géomètre, etc.
- Dans la phase 1 de caractériser le site et le contexte immobilier
- Dans la phase 2 d'étudier des scénarios d'orientation et de programmation urbaine
- Dans la phase 3 de finaliser un scénario de synthèse et d'étudier les modalités opérationnelles de mise en œuvre des projets immobiliers et de requalification des espaces publics

ARTICLE 2 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

Le Mandant notifiera au Mandataire le contrat de mandat d'études signé. Le présent contrat prendra effet à compter de la réception par le Mandataire du présent contrat de mandat signé des deux parties.

Le présent contrat de mandat est signé pour une durée de **13 mois (31 décembre 2024)**. Ce délai sera éventuellement prolongé par voie d'avenant. Le calendrier prévisionnel est joint dans la note méthodologique en annexe 1 du présent contrat.

Le Mandataire s'engage à faire toute diligence pour faire réaliser par des tiers et pour présenter au Mandant les études confiées à compter de l'entrée en vigueur du présent mandat.

La clôture de la mission du Mandataire interviendra dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après.

Après l'expiration de sa mission, le Mandataire aura encore qualité pour, le cas échéant :

- Liquidier les marchés et notifier les DGD,

Il remettra à la fin de ses missions l'ensemble des dossiers afférents à cette opération.

ARTICLE 3 - ATTRIBUTIONS DE LA SOCIÉTÉ MANDATAIRE

Annexe : 02/01/2024

Le Mandant donne mandat à la Société pour la représenter, en son nom et pour son compte, dans les attributions suivantes qui sont ci-après précisées :

- 1) Fixation des conditions du bon déroulement des études.
- 2) Préparation du choix des prestataires, signature des marchés d'études ou contrats au nom et pour le compte du Mandant après son approbation, gestion de l'exécution des marchés, dans le respect des réglementations administratives et de l'enveloppe financière décidée par le Mandant.
- 3) Assurer une mission de coordination de l'ensemble des études confiées à des tiers, et d'information permanente du Mandant sur l'état d'avancement des études, piloter et animer les diverses réunions techniques et comités de pilotage.

Le Mandant confie au Mandataire le soin de faire réaliser les études tel que définies dans la décomposition de la DPGF et dans les études confiées au tiers figurant dans l'annexe 1.

Le Mandant s'engage à fournir au Mandataire, dès la notification du mandat, toutes les informations et études en sa possession qui pourraient lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission.

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 au Mandataire l'accomplissement de sa mission.

ARTICLE 4 - MODE D'EXECUTION DES ATTRIBUTIONS ; RESPONSABILITE DUMANDATAIRE

Dans tous les contrats qu'il passe pour l'exécution de sa mission de Mandataire, le Mandataire devra avertir le co-contractant de ce qu'il agit en qualité de Mandataire du Mandant et de ce qu'il n'est pas compétent pour le représenter en justice, tant en demande qu'en défense, y compris pour les actions contractuelles.

Le Mandataire représentera le Mandant à l'égard des tiers dans l'exercice des attributions confiées.

Le Mandataire veillera à ce que la coordination des prestataires aboutisse à la réalisation des études dans le respect des délais et de l'enveloppe financière fixés. Il signalera au Mandant les anomalies qui pourraient survenir et lui proposera toutes mesures destinées à les corriger.

Il ne saurait prendre, sans l'accord du Mandant, aucune décision pouvant entraîner le non-respect du programme d'études et/ou de l'enveloppe financière prévisionnelle et doit informer le Mandant des conséquences financières de toute décision de modification éventuelle du programme que celui-ci prendrait. Toute modification éventuelle du programme d'études ou de l'enveloppe financière prévisionnelle devra faire l'objet d'un avenant au présent mandat préalablement à la passation des marchés d'études.

Le Mandataire est responsable de sa mission dans les conditions prévues aux articles 1991 et suivants du Code civil. De ce fait, il n'est tenu envers le Mandant que de la bonne exécution des attributions dont il a personnellement été chargé par celui-ci ; il a une obligation de moyens mais non de résultat.

ARTICLE 5 - DEFINITION DES CONDITIONS ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES DE REALISATION DES ETUDES

Le Mandant sera tenu régulièrement informé par le Mandataire de l'avancement de sa mission.

Ses représentants pourront suivre les études et consulter les pièces techniques. Toutefois, ils ne pourront présenter leurs observations qu'au Mandataire et non directement aux prestataires.

A cette fin, le Mandataire s'engage à avertir en temps utile le représentant du Mandant de toutes réunions qu'il organisera à ce sujet pour leur permettre d'y participer ou de s'y faire représenter.

Le Mandant aura le droit de faire procéder à toutes vérifications qu'il jugera utiles pour s'assurer que les clauses du présent contrat sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

Le Mandataire s'engage à participer à toutes réunions demandées par le Mandant, dans la limite du nombre prévu au DPGF annexé au présent contrat, ayant pour objet l'examen de problèmes concernant l'opération envisagée, l'information de l'assemblée délibérante, des administrations et du public.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

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

ARTICLE 7 - PASSATION DES MARCHES

Les dispositions du Code de la Commande Publique applicables au Mandant sont applicables au Mandataire pour ce qui concerne la passation des marchés dans les conditions particulières définies ci-dessous.

Pour la mise en œuvre des modalités de transmission électronique des candidatures et des offres en application des dispositions du Code de la Commande Publique, le Mandataire proposera au Mandant la plateforme qu'il envisage d'utiliser.

7.1 - Mode de passation des marchés

Le Mandataire remplira les obligations de mise en concurrence et de publicité suivant les cas et les seuils prévus par ces textes et en tenant compte des dispositions suivantes.

En cas de procédure adaptée, le Mandataire appliquera les règles internes de publicité et de mise en concurrence fixées par le Maître de l'ouvrage. Après accord du Maître de l'ouvrage sur la signature du marché par le Mandataire, le Mandataire conclura le contrat.

En l'absence de règles internes et après accord du Maître d'ouvrage, le Mandataire fixera au cas par cas les modalités de la procédure. Après accord du Maître de l'ouvrage sur la signature du marché par le Mandataire, le Mandataire conclura le contrat.

7.2 - Incidence financière du choix des cocontractants

S'il apparaît que les prix des offres des candidats retenus entraînent un dépassement de l'enveloppe financière prévisionnelle, le Mandataire devra en avertir le Mandant dans les conditions définies à l'article 4 ci-dessus. L'accord du Mandant pour la signature du marché ne pourra alors être donné qu'après augmentation corrélative de l'enveloppe.

7.3 - Rôle du Mandataire

Plus généralement le Mandataire ouvrira les plis comprenant les documents relatifs aux candidatures et aux offres, en enregistrera le contenu et préparera les renseignements relatifs aux candidatures et aux offres pour l'analyse de celles-ci par le Mandant et son instance décisionnaire.

Pour les prestations d'études, il établira les rapports d'analyse des offres correspondants.

Le Mandataire, après accord du représentant du Mandant, est habilité à demander aux candidats consultés, s'il y a lieu, de produire ou de compléter les pièces manquantes.

Le Mandataire procédera, si la procédure le lui permet, à la négociation des marchés avec les candidats après accord du Mandant.

Il procédera à la notification du rejet des candidatures ou des offres et publiera en tant que de besoin les avis d'attribution.

7.4 - Signature des marchés

Le Mandataire procédera à la mise au point des marchés, à leur établissement et à leur signature, après accord du Mandant, et dans le respect des dispositions du Code de la Commande Publique et des règles internes du Mandant, Maître d'ouvrage.

Les contrats devront indiquer que le Mandataire agit au nom et pour le compte du Mandant.

7.5 - Transmission et notification

Le Mandataire transmettra, lorsqu'il y a lieu en application de l'article L. 2131-1 du CGCT, au nom et pour le compte du Mandant, les marchés signés par lui au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement dans lequel est située le Mandant. Il établira, signera et transmettra, le rapport établi par elle conformément aux articles R.2184-1 et suivants du Code la Commande Publique.

Il notifiera ensuite ledit marché au cocontractant via la plateforme et en adressera copie au Mandant.

ARTICLE 8 – SUIVI DE LA REALISATION DES ETUDES

8.1 Gestion des marchés ou contrat

Le Mandataire assurera la gestion des marchés ou contrats au nom et pour le compte du Mandant dans les conditions prévues par le Code de la commande publique, de manière à garantir les intérêts du Mandant.

À cette fin, notamment :

- Il proposera au mandant les ordres de service ayant des conséquences financières ;
- Il vérifiera les demandes de paiement présentées par les prestataires ;
- Il agréera les sous-traitants et acceptera leurs conditions de paiement ;
- Il prendra en compte ou refusera les cessions de créances qui lui seront notifiées ;
- Il proposera les avenants nécessaires à la bonne exécution des marchés et les signera après accord du Mandant ;
- Il étudiera les réclamations des différents intervenants dans les conditions définies par les contrats ;
- Il s'assurera de la mise en place des garanties financières et les mettra en œuvre s'il y a lieu ;
- Il contrôlera et notifiera les DGD pour l'ensemble des contrats.

Le Mandataire doit veiller à ne prendre aucune décision pouvant conduire à un dépassement de l'enveloppe financière ou au non-respect du programme des études, notamment lors du traitement des réclamations.

8.2 Suivi des études

Le Mandataire représentera si nécessaire le Mandant dans toutes réunions, visites ... relatives au suivi des études, dans la limite du nombre précisé à la DPGF annexée au présent mandat.

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 Mandant les anomalies qui pourraient survenir.

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

ARTICLE 9 - DETERMINATION DU MONTANT DES DEPENSES A ENGAGER PAR LE MANDATAIRE

Le montant des dépenses à engager par le Mandataire pour la réalisation des études (**hors rémunération du mandataire**) est évalué à **112 350,00 € HT** (valeur novembre 2023 - cf. annexe 1 – *Etudes de tiers* ci-jointe) ;

Ces dépenses comprennent notamment :

1. Le coût des études (dont Maîtrise d'œuvre urbaine, géomètre, BET géotechnique, pollution, BET mobilités, CCI, BET bâtiment);
2. Et, en général, les dépenses de toute nature se rattachant à la passation des marchés, et à la réalisation des études.

ARTICLE 10 - REMUNERATION DU MANDATAIRE

10.1 Montant de la rémunération du Mandataire

Le montant de la rémunération forfaitaire telle qu'elle résulte de la décomposition du prix global et forfaitaire jointe en annexe 1 est de :

	Montant € HT	Montant € TVA (20%)	Montant € TTC
Phase 0 Démarrage du mandat et choix des prestataires	12 500,00	2 500,00	15 000,00
Phase 1 Caractériser le site et le contexte immobilier	11 250,00	2 250,00	13 500,00
Phase 2 Scenarios d'orientation et programmation urbaine	20 075,00	4 015,00	24 090,00
Phase 3 Scenarío de synthèse et modalités opérationnelles	22 250,00	4 450,00	26 700,00
TOTAL Rémunération du mandataire	66 075,00	13 215,00	79 290,00

Montant TTC (en lettres) : SOIXANTE DIX NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX EUROS

Modalités de variation des prix

Les prix du contrat sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de **novembre 2023** ; ce mois est appelé « mois zéro ».

Les prix sont révisés par application au prix du marché d'un coefficient (C) de révision donné par la formule :
 $C_n = 15,00\% + 85,00\% (I_n/I_0)$

dans laquelle I_0 et I_n sont les valeurs prises par l'index de référence I respectivement au mois zéro et au mois n .

Le mois « n » retenu pour la révision est le mois de réalisation des prestations.

Le coefficient de révision est arrondi au millième supérieur.

L'index de référence I , publiés au Moniteur des Travaux Publics ou au Ministère de l'Ecologie du Développement durable, des Transports et du Logement et choisi en raison de sa structure est l'index **ING Ingénierie**.

Lorsque la valeur finale des références n'est pas connue à la date où doit intervenir un acompte, le pouvoir adjudicateur procédera au règlement des révisions provisoires sur la base du dernier indice connu.

Le paiement calculé sur la base des valeurs finales de référence intervient après publication des valeurs définitives.

En cas de passation d'un avenant, les prix établis par l'avenant sont établis aux conditions économiques en vigueur au mois d'établissement du contrat initial. La clause de révision ci-dessus s'appliquera avec le mois Mo mentionné au contrat initial.

10.2 Avance de rémunération

Sans objet

10.3 Acomptes et solde

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.

Le règlement des sommes dues au Mandataire au titre des attributions qui lui sont confiées fera l'objet d'acomptes trimestriels calculés au fur et à mesure de l'avancement des missions. Chaque décompte sera lui-même établi à partir d'un état, dans les conditions ci-après définies.

A l'expiration de la mission du Mandataire telle que définie à l'article 12 ci-dessous, il sera établi un décompte général fixant le montant total des honoraires dus au Mandataire au titre de la convention.

Le décompte périodique, transmis via Chorus Pro, correspond au montant des sommes dues au Mandataire depuis le début du marché jusqu'à l'expiration du mois considéré, ce montant étant évalué en prix de base.

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 de l'Ouvrage dispose de 15 jours pour faire connaître, par écrit, au Mandataire, les modifications éventuelles qui ont conduit au décompte retenu par lui. Le Mandataire dispose ensuite de 15 jours pour faire connaître ses observations, mais le litige ne doit conduire à aucun retard dans le paiement de l'acompte du mois « m ».

10.4 Délai de règlement et intérêts moratoires

Le délai maximum de paiement de la rémunération du Mandataire est de : 30 jours, à compter de la réception de la facture (demande d'acompte) ou du solde par le Mandant.

Comme indiqué précédemment, le Mandataire transmet ses demandes de paiement par ChorusPro sauf en cas de difficulté technique rencontrée par l'une des parties au contrat.

La date de réception de la demande de paiement par le pouvoir adjudicateur correspond à la date de notification au pouvoir adjudicateur du message électronique l'informant de la mise à disposition de la facture sur Chorus Pro.

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.

En cas de retard de paiement, le Mandant sera de plein droit débiteur auprès du Mandataire de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, conformément aux dispositions de l'article L.2192-13 du code de la commande publique.

10.5 Mode de règlement

Le Maître de l'Ouvrage se libérera des sommes dues au titre du présent contrat par virement établi à l'ordre du Mandataire (joindre un RIB).



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 (versements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour 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 11 - MODALITÉS DE FINANCEMENT ET DE REGLEMENT DES DEPENSES ENGAGEES AU NOM ET POUR LE COMPTE DU MANDANT PAR LE MANDATAIRE POUR LES DEPENSES DE TIERS

Le Mandant supportera seule la charge des dépenses engagées par le Mandataire, tel que déterminé à l'article 9 ci-dessus.

Le Mandant avancera à la Société les fonds nécessaires aux dépenses à payer ou lui remboursera les dépenses payées d'ordre et pour compte dans les conditions définies ci-après ;

11.1 Appel de fonds par le Mandataire

En début d'opération, le Mandataire fournira un échéancier prévisionnel et trimestriel des versements (**basé sur les trimestres d'une année civile**), sous forme de plan de trésorerie.

Le Mandant s'oblige à mettre à la disposition de la Société les fonds nécessaires au règlement des dépenses à payer aux tiers, antérieurement à ce paiement.

A cet effet, le Mandant versera :

- Dès l'entrée en vigueur de la présente convention, une avance de démarrage correspondant à 10 % du coût des études précisé à l'article 9 de la convention de Mandat.
Elle s'élève à **11 235,00 € HT** soit **13 482 € TTC** correspondant au bilan prévisionnel annexé à la présente convention.
- Trimestriellement, un appel de fonds, qui lui aura été préalablement adressé, dont le montant correspondra au besoin de trésorerie du trimestre civil à venir tel qu'il en ressortira du bilan prévisionnel actualisé établi selon la même périodicité.

Celui-ci sera transmis par Chorus Pro ou en cas de difficultés rencontrées par l'une des parties, l'appel de fonds sera transmis par voie électronique ou postale.

A chaque appel de fonds adressé au Mandant, la Société joindra :

- Un bilan prévisionnel actualisé (en recettes et en dépenses) au dernier jour du trimestre civil échu ;
- Un relevé des dépenses constatées au cours du trimestre civil échu accompagné des justificatifs ;
- Un tableau récapitulatif des relevés des dépenses constatées et des appels de fonds versées par le mandant.

En cas d'insuffisance de trésorerie, la Société ne sera pas tenue d'assurer le paiement des dépenses sur ses propres disponibilités mais en informera le Mandant.

Le Mandant versera un appel de fonds complémentaire dont la Société fixera le montant et les justificatifs qu'elle présentera.

Tous les produits financiers qui pourraient être dégagés à partir de ces appels de fonds complémentaires figureront au compte de l'opération.

11.2 Conséquences des retards de paiement

La Société sera tenue responsable des retards de paiements des entreprises lorsqu'elle disposera des fonds nécessaires pour procéder aux paiements.

En aucun cas, la Société ne pourra être tenue pour responsable des conséquences du retard dans le paiement des entreprises ou d'autres tiers du fait du retard du Mandant à verser les avances et/ou appels de fonds nécessaires aux règlements.

ARTICLE 12 - CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DE LA MISSION DU MANDATAIRE

12.1 Sur le plan technique

Le Mandataire assurera sa mission jusqu'à l'approbation par le Mandant de la dernière des études confiées au Mandataire et solde des marchés confiés à des tiers pour le compte du Mandant. Après remise de l'ensemble des études réalisées par les prestataires, le Mandant notifiera son approbation de la mission du Mandataire dans un délai de 30 jours à compter de la réception de ces documents. A défaut de réponse dans ce délai, l'approbation du Mandant est réputée acquise.

12.2 Sur le plan financier

Le Mandataire s'engage à notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception au Mandant, l'état récapitulatif des dépenses, au plus tard dans le délai d'un an à compter du dernier décompte général et définitif des co-contractants.

Le Mandant notifiera son acceptation de cet état dans les deux mois ; cette acceptation étant réputée acquise à défaut de réponse dans ce délai.

L'acceptation par le Mandant de l'état récapitulatif des dépenses vaut constatation de l'achèvement de la mission du Mandataire sur le plan financier et quitus global de sa mission.

Dès notification de l'acceptation de l'état récapitulatif des dépenses de l'opération par le Mandant, le Mandataire présentera le projet de décompte final de ses honoraires au Mandant.

Le Maître de l'ouvrage disposera d'un délai de 45 jours pour notifier au Mandataire son acceptation du décompte qui devient alors le décompte général et définitif.

A défaut de notification ou de contestation dans ce délai, le projet de décompte final deviendra définitif.

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

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 13 - ACTIONS EN JUSTICE

En aucun cas, le Mandataire ne pourra agir en justice, tant en demande qu'en défense, pour le compte du Mandant. Cette interdiction vise notamment les actions contractuelles. Le Mandataire s'engage néanmoins à apporter tout son conseil au Mandant en cas de contentieux et lui apporter tout élément lui permettant de défendre ses intérêts.

Le temps passé complémentaire, en lien avec cet accompagnement non prévu initialement sera rémunéré par le biais d'un avenant.

ARTICLE 14 - CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER PAR LA COLLECTIVITE; BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

Le Mandataire accompagnera toute demande de paiement en application de l'article 11 des pièces justificatives correspondants aux dépenses engagées d'ordre et pour compte du Mandant telles que définies à la rubrique n°494 de l'annexe I à l'article D 1617-19 du CGCT.

En outre, pour permettre au Mandant d'exercer son droit à contrôle comptable, le Mandataire doit :

- Tenir les comptes des opérations réalisées pour le compte du Mandant dans le cadre de la présente convention d'une façon distincte de sa propre comptabilité ;
- Adresser au Mandant un compte-rendu financier comportant notamment, en annexe :
 - . Un bilan financier prévisionnel actualisé faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en dépenses et d'autre part, l'estimation des dépenses restant à réaliser ;
 - . Un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des dépenses ;
- Au cas où ce bilan financier ferait apparaître la nécessité d'évolution de l'enveloppe financière prévisionnelle, en expliquer les causes et si possible proposer des solutions ;
- Remettre un état récapitulatif de toutes les dépenses à l'achèvement des études.

ARTICLE 15 - RESILIATION DU CONTRAT**15.1 Résiliation sans faute**

Le Mandant pourra résilier sans préavis le présent mandat, notamment après la consultation des prestataires d'études et avant notification des marchés.

Il pourra également le résilier pendant la réalisation des études, moyennant le respect d'un préavis de trois mois.

Dans tous les cas, le Mandant devra régler immédiatement au Mandataire la totalité des sommes dues au titre de sa rémunération pour la mission accomplie.

Il devra assurer la continuation de tous les contrats passés par le Mandataire pour la réalisation de sa mission et faire son affaire des éventuelles indemnités dues pour résiliation anticipée desdits contrats

En outre, le Mandataire n'aura pas droit à une indemnité au titre de la rémunération dont il se trouve privée du fait de la résiliation anticipée du contrat, calculée d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA et le cas échéant majorée dans le cas où le Mandataire justifie d'un préjudice supérieur.

15.2 Résiliation pour faute

En cas de carence ou de faute caractérisée du Mandataire, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai d'un mois, la convention pourra être résiliée, sans préjudice de l'application des pénalités prévues à l'article 16.

En cas de carence ou de faute caractérisée du Mandant, et à défaut d'accord entre les parties, les dommages et intérêts seront fixés par le juge. En tout état de cause, le Mandataire a droit au remboursement de ses débours justifiés.

15.3 Autres cas de résiliation

15.3.1 En cas de non-respect, par le Mandataire, des obligations visées à l'article 18 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 Mandataire 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 Mandataire 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.

15.3.2 En cas d'inexactitude des renseignements, fournis par le Mandataire mentionnés 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 16 - PENALITES

Ajjchagc : 02/01/2024

Sans préjudice des cas de résiliation pour faute visés à l'article précédent, le Mandataire sera responsable de sa mission dans les conditions précisées aux articles 3 et 4 ci-dessus.

En cas de manquement du Mandataire à ses obligations, le Mandant se réserve le droit de lui appliquer des pénalités sur sa rémunération telles que fixées pour les cas visés ci-dessous.

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 Mandataire sans préjudice d'une action en responsabilité du Mandant envers le Mandataire.

Le Mandataire ne pourra pas être tenu responsable d'un retard d'un tiers pour la remise d'un document d'études.

Ces pénalités forfaitaires et non révisables seront applicables selon les modalités suivantes :

- 1°) En cas de retard dans la remise des documents visée par la présente convention : 50€ par jour ouvrable de retard ;
- 2°) En cas de retard dans la remise de l'état récapitulatif des dépenses de l'opération prévu à l'article 11 : 50€ par jour ouvrable de retard ;
- 3°) En cas de retard de paiement, par la faute du Mandataire, des sommes dues aux titulaires des contrats conclus au nom et pour le compte du Mandant, les intérêts moratoires versés restent à la charge exclusive du Mandataire à titre de pénalités.

ARTICLE 17 - LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution du présent mandat d'études sera de la compétence du Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 18 - DECLARATIONS

À la signature du contrat, le Mandataire 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 Mandataire 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 Mandataire est informé de ce que la non-production de ces pièces emportera la résiliation du contrat après mise en demeure restée infructueuse.

Fait à Cordemais, le....., en double exemplaire.

Mention manuscrite « *lu et approuvé* »

Signature du Mandant :

Pour la Commune de Cordemais
Daniel GUILLE, Maire

Signature du Mandataire :

Pour Loire Atlantique développement-SPL
Audrey BLAU, Directrice générale

Liste des pièces en annexe :

- annexe 1 : Note méthodologique comprenant plan de périmètre, planning, DPGF et coût des tiers



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024



Mandat d'étude pré-opérationnel pour le réaménagement du cœur de bourg de Cordemais

Offre de Mission Annexe 1_Note méthodologique

Octobre 2023

Signature du Mandant :

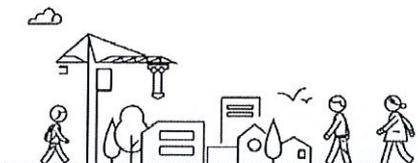
Pour la Commune de Cordemais, M. Daniel
Guillé Maire

Signature du Mandataire :

Pour Loire Atlantique développement-SPL,
Mme Audrey Blau, Directrice Générale

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

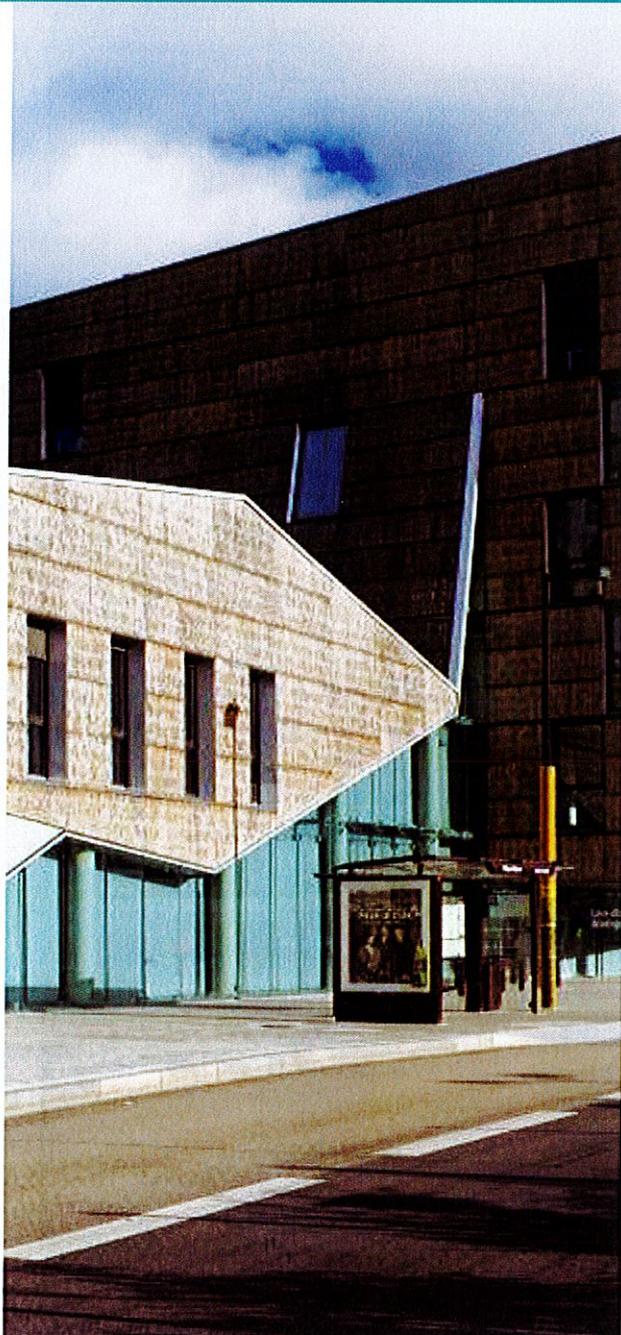
044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

SOMMAIRE



1

Les attentes de la collectivité

2

Notre motivation, notre équipe

3

Notre proposition méthodologique

4

Le calendrier prévisionnel

5

Notre proposition financière

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

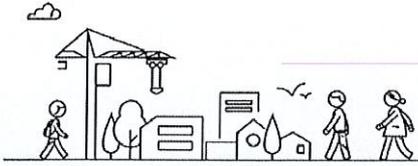
044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

1. Les attentes de la collectivité



LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITÉ

La Commune de Cordemais a engagé une réflexion sur l'évolution de son bourg en 2021. La commune s'est inscrite dans l'AMI « Cœur de Bourg » lancé par le département de Loire-Atlantique et a confié à LAD SPL une mission pour l'accompagner dans la définition d'un projet stratégique pour son cœur de bourg.

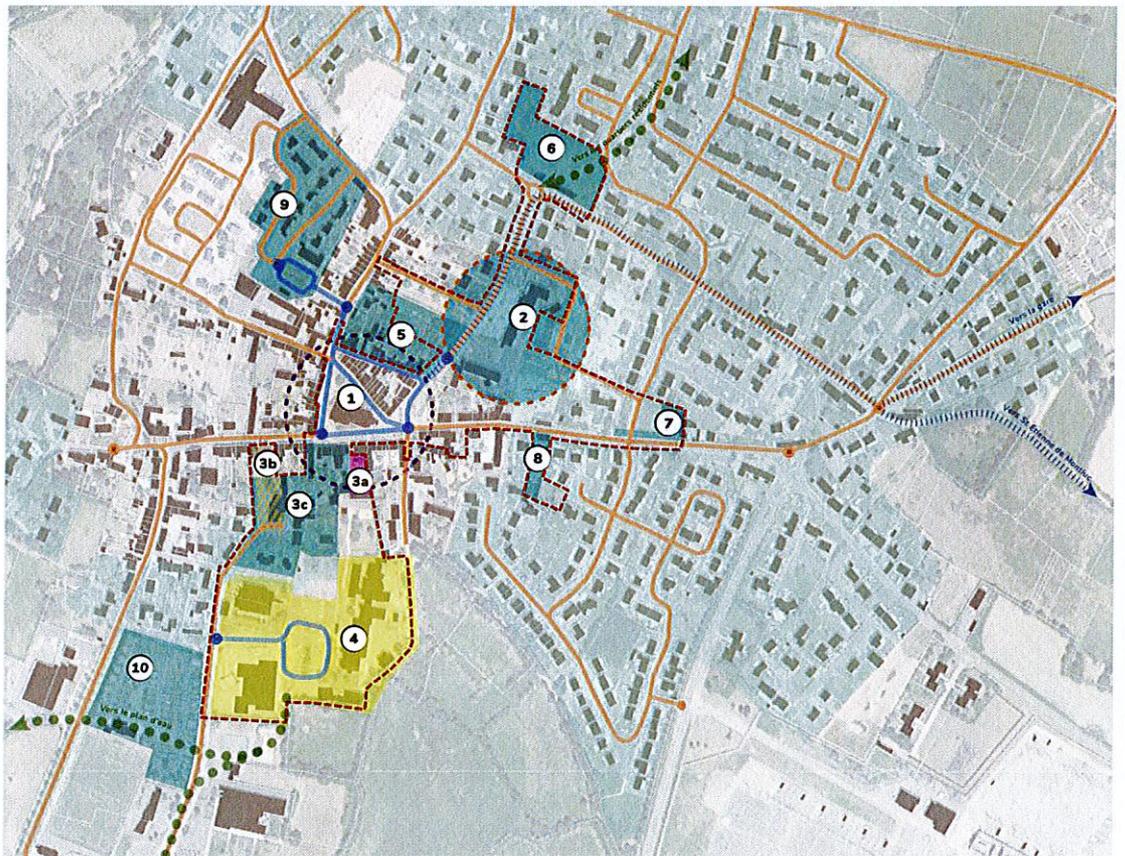
CORDEMAIS

Spatialisation des actions
Septembre 2023

- Périmètre AMI Cœur de Bourg
- Habitat
- Tissu pavillonnaire à gisements fonciers importants : mutations à interroger et encadrer
- Services à la personne / Santé
- Commerces
- Intergénérationnel
- Lieu animé
- Scolaire - Culture
- Mobilités**
- Liaisons cyclables structurantes à créer
- Liaisons piétonnes structurantes à créer
- Chemins piétons existants à valoriser
- Généralisation de la zone 30
- Création de zones de rencontres

Secteurs de projet

1. Place de l'Église - une place commerciale animée et habitée
2. Place de la mairie et d'Édes des Marronniers - jardin public et parvis de la mairie / désengagement de la station et végétalisation nouveau pôle santé - services à la personne - logements
3. Poterie - Venelles - Tilleuls
 - 3a. Cour de la Poterie et jardins - un lieu animé, de passage, et en route entre le bourg historique et le pôle d'équipement
 - 3b. Ilot des Tilleuls - un pôle intergénérationnel à conforter autour du local assistantes maternelles et du club des anciens / logements jeunes actifs - saunas
 - 3c. Chemin des venelles - un secteur de renouvellement urbain à étudier
4. Pôle scolaire et culturel : un pôle à développer et à restructurer dans sa proximité avec les marais
5. Ilot de la Gorge Sèche - des mutations à encadrer et un secteur à préserver pour préparer une mutation à terme (habitat)
6. Ilot Plaisance - Logements diversifiés (grands accidents / petits logements) en maisons individuelles groupées et intermédiaire
7. Un programme d'habitat localif social en réhabilitation et logements neufs
8. Ancienne école de musique - une mutation vers l'habitat
9. Foyer logement et école privée - un secteur de renouvellement de long terme - mixité - culture urbaine et lutte contre l'ilot de chaleur
10. Camping - une réserve foncière à préserver, une réflexion en cours sur la poursuite de l'activité actuelle (expérimentations nouvelles formes d'habitat)

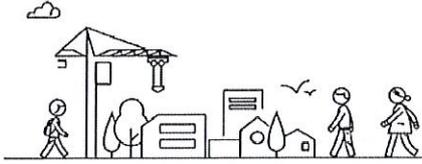


Le plan guide a défini 11 orientations et 17 actions à horizon 2030/2040.

Un secteur stratégique a été identifié en cœur de bourg, le long d'un axe Nord/sud reliant la rue de Plaisance à la Passerelle et pouvant à terme se prolonger jusqu'à la Loire.

Le long de cet axe, plusieurs sites prioritaires ont été identifiés :

- La Place de l'Église et son ilot commercial (1)
- la Place de la mairie (2)
- Le secteur du chemin des Venelles et des cours de la Poterie et des Tilleuls (3)
- Le pôle scolaire et culturel (4)



LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITÉ

Les objectifs de la commune de Cordemais sont les suivants :

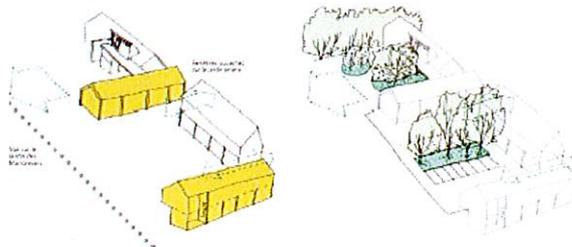
> Sur l'ensemble des sites

- Mener une étude de stationnement afin de mieux répondre aux besoins des habitants, commerçants et usagers et d'anticiper l'évolution des besoins

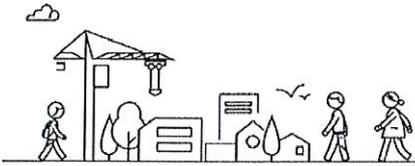
> Place de la mairie

- Créer une unité d'espace public et valoriser les équipements publics (mairie en cours de réaménagement, médiathèque)
- Affirmer des espaces publics de qualité et un statut de parc à l'Allée des Marronniers
- Désimperméabiliser, rafraîchir, anticiper les évolutions climatiques
- Suggérer la présence de l'eau
- Réorganiser le stationnement et la signalétique pour mieux orienter les usagers (lien avec la place de l'Eglise)
- Créer une nouvelle offre de logements et de services (pharmacie, paramédical), pour optimiser l'espace, redimensionner le parvis et dynamiser ce secteur
- Questionner l'évolution à long terme des ilots d'habitat situés autour de l'allée des Marronniers et de l'Avenue des Quatre-Vents (divisions spontanées - lien avec le PLUI en cours d'élaboration). Anticiper ces évolutions dans la conception de l'espace public.

Extrait du plan d'action de l'AMI – CAUE



Les études doivent permettre d'engager rapidement (courant 2024) un aménagement provisoire du parvis de la Mairie.



LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITÉ

> Place de l'Eglise

- Etudier l'évolution de l'ilot commercial situé au sud de la place au travers d'une étude de faisabilité urbaine, architecturale et immobilière en intégrant une réflexion sur la mutation à terme de l'ilot de renouvellement urbain situé chemin des Venelles
- Valoriser le patrimoine communal et conforter l'activité commerciale (amélioration de la fonctionnalité des locaux, modernisation)
- Le cas échéant implanter de nouvelles activités en rez-de-chaussée (service / déplacement de commerce)
- Etudier les montages immobiliers en lien avec les situations des occupants, leurs attentes et les coûts projetés

Les études doivent permettre de confirmer rapidement les besoins du Proxi (programme détaillé) et de proposer une solution d'agrandissement et de réorganisation du Proxi à court terme.

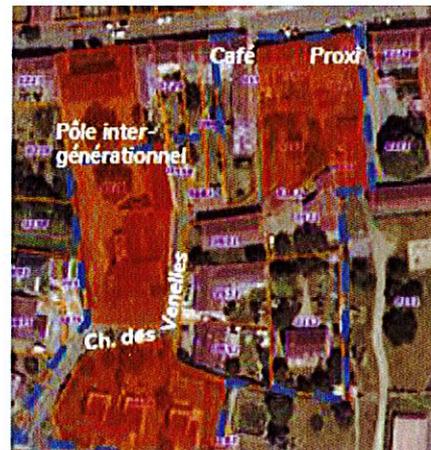
Extraits du plan d'action de l'AMI



— Ilot commercial mixte (habitat) en lien avec secteur de renouvellement urbain du chemin des Venelles (carte de spatialisation) et l'ilot Poterie (fiche S3)

— Espace public

Ilot commercial :



— Secteur de renouvellement urbain à vocation d'habitat

— Maîtrise foncière communale



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

LE PERIMETRE D'ETUDES



 Périmètre d'étude élargi : étude de stationnement et scénarios d'évolution

 Ilots à fort potentiel de densification / renouvellement urbain

 Sites projet prioritaires : place de la mairie et Allée des Marronniers + ilot commercial de la place de l'église

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

2. Notre motivation, notre équipe



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

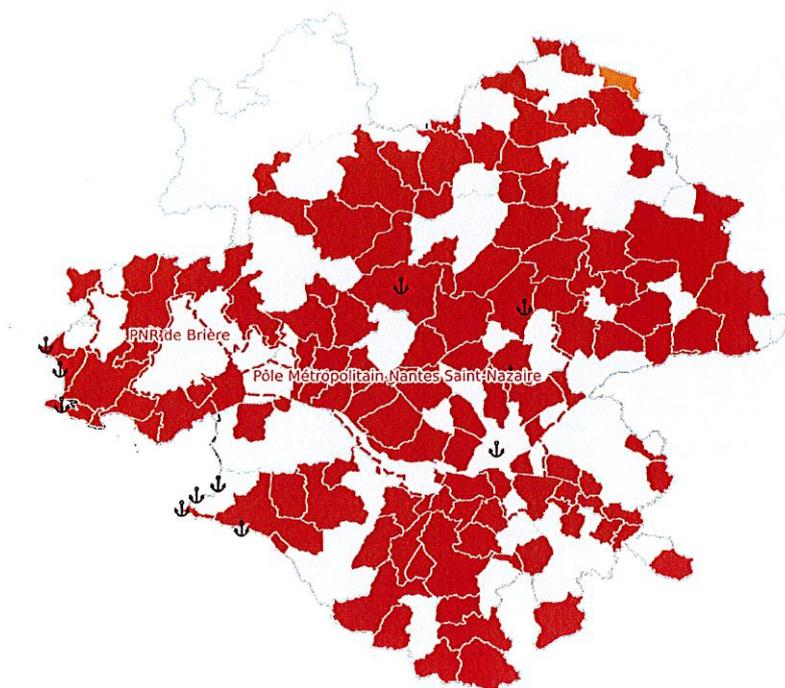
Affichage : 02/01/2024

ACCOMPAGNER NOS COMMANDITAIRES

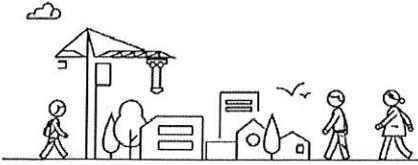
L'agence Loire-Atlantique développement, dans le cadre d'une **approche globale et opérationnelle du territoire**, mobilise ses **équipes d'experts** et ses savoir-faire, pour conseiller, concevoir et réaliser **des projets d'aménagement, de construction, de rénovation énergétique, de renouvellement urbain, d'ingénierie touristique** auprès de l'ensemble des collectivités de la Loire-Atlantique afin de répondre à leurs besoins.

Loire-Atlantique développement SPL intervient **pour le compte de ses actionnaires** dans le cadre de différents contrats de **délégation de maîtrise d'ouvrage** en étude et réalisation : mandat d'études, prestation de services, mandat de réalisation, concession.

Au 5 septembre 2023, 124 communes et groupements de communes sont actionnaires de LAD-SPL.



-  124 Communes et 2 groupements de Communes Délibération passée en CP*
-  1 Commune - En cours : délibération en attente de CP*



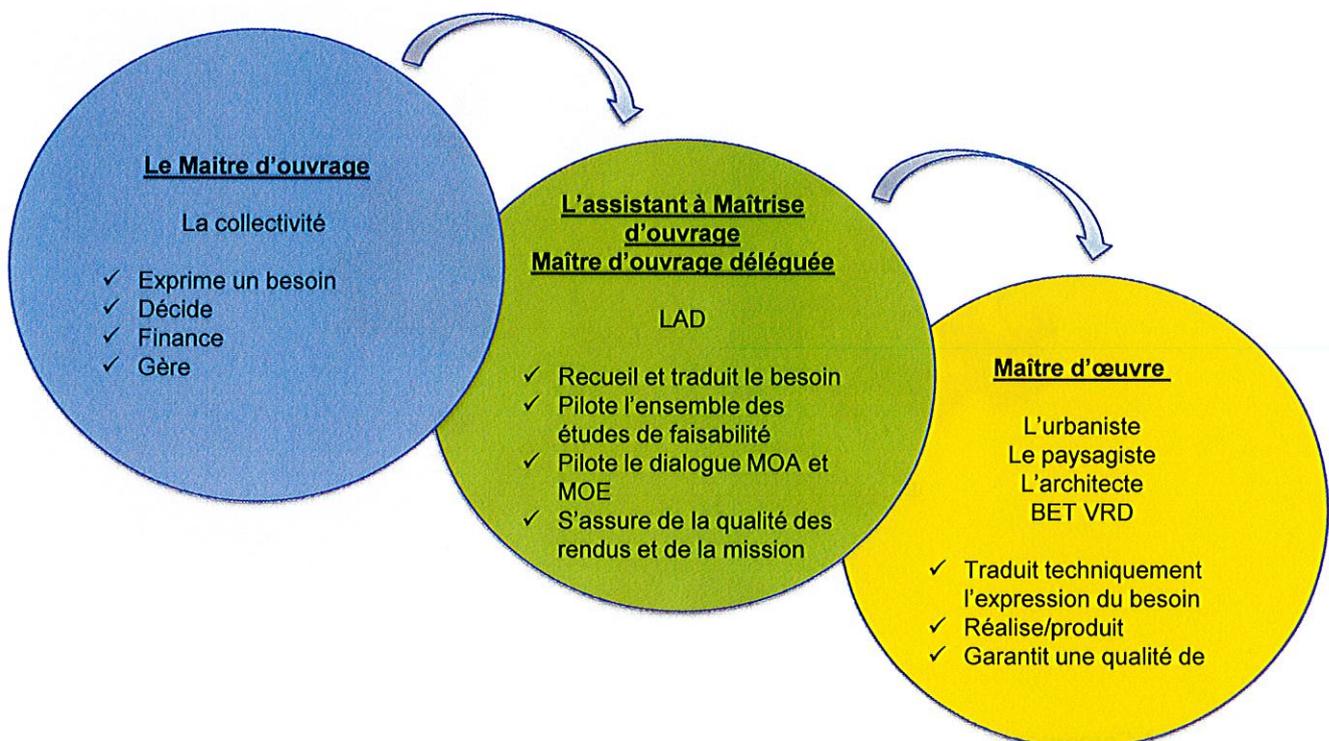
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

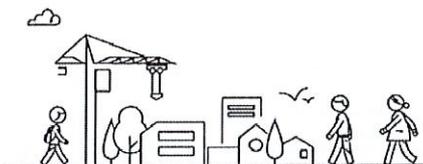
Le comité de pilotage, présidé par le Maire de la Commune ou un élu référent, se réunira à chaque étape décisionnelle, avec les personnes concernées, LAD-SPL et selon besoin, les prestataires contractuels voire les partenaires institutionnels du projet. **Les propositions d'arbitrages lui seront notamment soumises pour décisions.**

Une revue de projet élargie pourra être organisée avec les partenaires de la commune (CCES et ADDRN, en lien avec l'élaboration du PLUI, Département, dans le cadre de l'AMI), ou avec les instances communales (bureau municipal, commission).

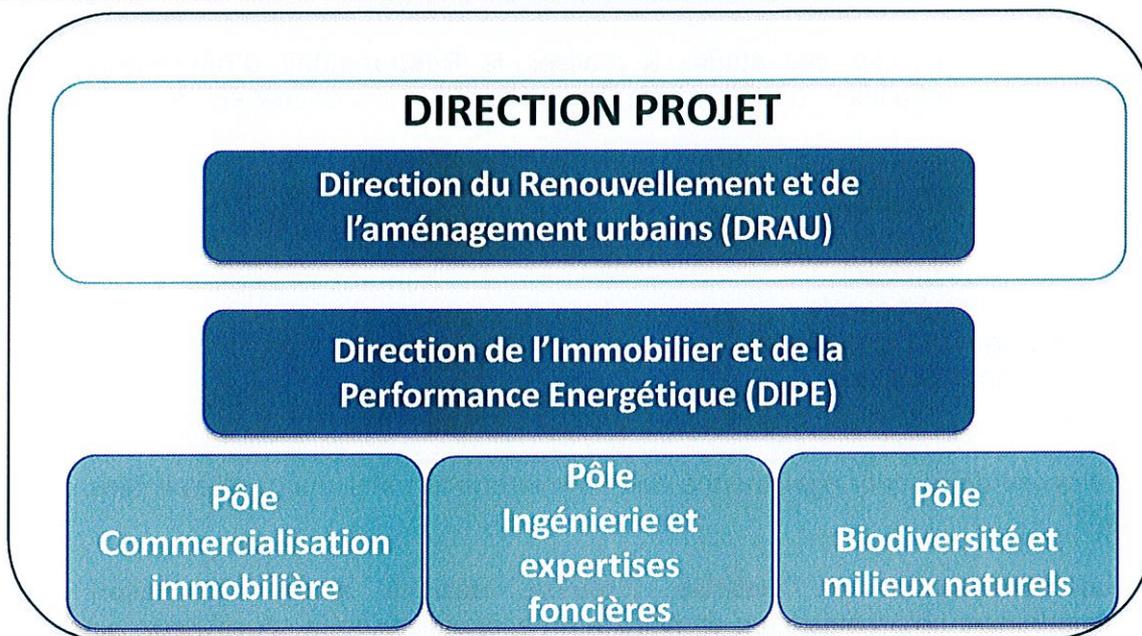
Selon les besoins, des réunions techniques associant LAD, les prestataires techniques et les services de la commune pourront être organisées.

Des présentations en bureau communal ou en commission pourront également être organisées.





NOTRE ÉQUIPE

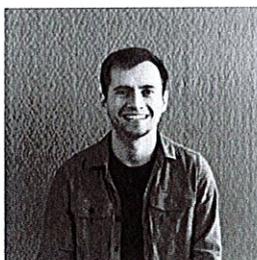


L'étude sera pilotée au quotidien par un **Responsable d'opérations sous la direction de projet de Hélène Passelände**. Il sera l'interlocuteur unique de la commune en ce qui concerne la coordination des équipes, des prestataires, la gestion du contrat et du planning.

Les projets immobiliers (rénovation / adaptation de l'ilot commercial place de l'église + projet neuf place de la mairie) mobiliseront plus spécifiquement un **Chef de projet de la Direction de l'Immobilier et de la Performance Energétique**.



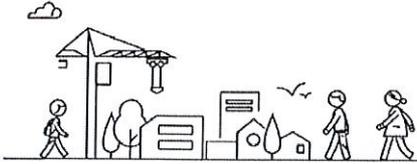
Hélène PASSELANDE
Cheffe de projet



Glenn Vigneron
Responsable
d'opération



Emanuelle PATIN
Cheffe de projet
immobilier



LES COMPÉTENCES MOBILISÉES

Au regard des objectifs des études à réaliser, le **Responsable d'opérations** mobilisera et animera les **expertises opérationnelles internes** en matière de :

- renouvellement urbain
- foncier et domanialité
- construction neuve et rénovation de bâtiments anciens
- montage immobilier
- stratégie commerciale
- pré-diagnostic écologique
- commande publique

LAD propose de recourir également à des **compétences externes** qu'elle pilotera, à savoir :

- un **groupement de maîtrise d'œuvre**, désigné après consultation, comprenant un urbaniste, un architecte, un économiste de la construction, un paysagiste et un bureau d'études VRD (cahier des charges, consultation, passation des marchés) pour la réalisation d'une étude de faisabilité niveau esquisse comprenant les études capacitaires sur le bâti, y compris montant des travaux correspondant à chaque scénario.
- La désignation de tous **les tiers en fonction des besoins** en accord avec la ville : géomètre, bureau d'études géotechniques/pollution, bureau d'études mobilités, chambre de commerce, etc. (cf. Etude de tiers)

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

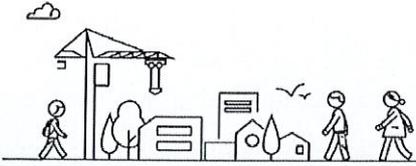
044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

3. Notre proposition méthodologique



LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

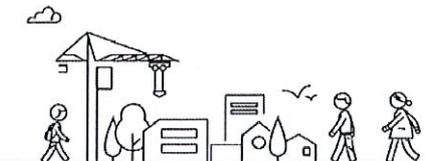
Le mandat s'articule autour de 3 missions principales :

1. Etude urbaine de préfiguration sur le périmètre élargi - étude sur les mobilités (stationnement)
2. Etude de requalification des espaces publics de la place de la mairie et de l'allée des Marronniers
3. Etudes immobilières sur l'îlot commercial existant au sud de la place de l'église et sur un programme immobilier neuf sur la place de la mairie

Cette étude doit permettre de confirmer la faisabilité du projet avant d'enclencher la phase de réalisation.

L'étude permettra de :

- Définir plus précisément les réaménagements d'espaces publics à engager,
- Préciser le potentiel capacitaire des immeubles,
- Proposer une programmation logements / commerces / services,
- Définir les interactions entre les bâtiments et leur environnement urbain, à court et plus long terme,
- Préciser les conditions architecturales et techniques de réhabilitation de l'ensemble foncier existant au sud de l'église (en première approche),
- Identifier les différents montages immobiliers envisageables,
- Définir un coût financier prévisionnel d'opération pour la collectivité
- Préparer les échanges avec un opérateur et / ou un investisseur,
- Définir les outils opérationnels.



PHASE 0 - DÉMARRAGE DU MANDAT ET CHOIX DES PRESTATAIRES

Nov./Déc. 2023

Dès lors que la collectivité a validé l'offre de LAD et après signature du contrat, le Responsable d'opérations de LAD, se chargera de:

- Collecter les données, les études éventuellement réalisées, la synthèse des besoins exprimés par les commerçants, à transmettre par la commune ;
- Définir la gouvernance du projet avec la collectivité, les différentes instances de validation, leur fréquence,
- Confirmer le planning prévisionnel et les différents temps de réunions;
- Confirmer les modalités de participation des habitants au projet
- Prendre l'attache de la Banque des Territoires (dispositif de soutien / volet commercial)

Désignation des prestataires

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra avoir des compétences multiples: urbaniste, architecte, économiste de la construction, paysagiste, BET VRD; et devra présenter des références similaires de projet.

LAD-SPL rédigera l'ensemble des pièces administratives du dossier de consultation pour validation par le maître d'ouvrage : RC, AE, CCAP, CCTP, procédera à l'analyse des offres au regard des critères préalablement définis avec la commune.

Le responsable d'opération préparera le rapport d'analyse des offres, animera l'ensemble des réunions et préparera les supports de présentation à destination de la Commission d'appel d'offres du Maître d'ouvrage en vue de l'attribution du marché.

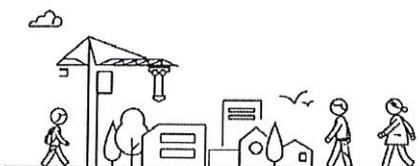
LAD SPL lancera les procédures de consultation des autres prestataires : BET géotechnique / pollution, BET mobilités (étude de stationnement), géomètre (plans topographiques des espaces publics et du bâti), BET pour diagnostics bâtis, Bureau de contrôle. LAD SPL propose également à la commune de mobiliser la CCI Nantes-St Nazaire pour un accompagnement à la définition de la programmation commerciale détaillée.



- ❖ Calendrier prévisionnel mis à jour et planning des réunions
- ❖ Cahiers des charges de maîtrise d'œuvre urbaine, géomètre, géotechnicien, BET diagnostics bâti, bureau de contrôle



- ❖ 1 COPIL dès la validation du mandat d'étude pour fixer les conditions et le planning à venir
- ❖ 1 Audition / 1 CAO



PHASE 1 - LA CARACTÉRISATION DU SITE ET DU CONTEXTE IMMOBILIER (DIAGNOSTICS)

Déc. 2023

Fév. 2024

Objectif : réaliser un état le plus complet possible des sites et bâtiments existants afin d'identifier l'ensemble des contraintes techniques et de sécuriser les modalités de réalisation et le coût du projet.

LAD engagera dès décembre 2023 les études suivantes

- Analyse foncière et immobilière : état parcellaire avec analyse des baux et des actes de propriété (baux à fournir par la commune pour analyse), servitudes éventuelles
- Échanges avec le SRA de la DRAC pour évaluer le risque d'archéologie préventive
- Pré-diagnostic écologique (principalement allée des Marronniers et bâtiments)
- Mise à jour de l'étude de marché immobilier (logements)

LAD pilotera pour le compte de la collectivité l'ensemble des prestataires afin de conduire les missions suivantes :

- Réseaux et fonctionnement hydraulique y compris échanges avec les concessionnaires
- Relevés topographiques
- Etudes de sols et pollution - radon
- Diagnostic architectural, urbain et paysager (compléments suite à l'AMI)
- Etude de stationnement qui intégrera des comptages et une analyse du fonctionnement (usagers / riverains)
- Etude de qualification immobilière des bâtiments existants (diagnostics parasitaires/amiante/plomb, étude structure charpente et planchers, accessibilité PMR etc.)

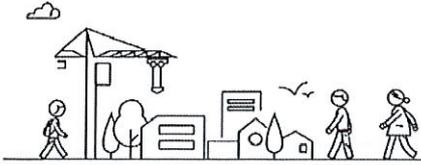
Pendant cette phase de caractérisation, LAD rencontrera les porteurs de projet pour préciser leurs besoins : Proxi, Pharmacie, Paramédical (2 rencontres), Café. Elle pourra se faire accompagner par la CCI lors de ces rencontres pour expertiser le modèle économique des futurs preneurs, en vue de proposer en phases 2 et 3 une programmation en accord avec les usages futurs et capacités économiques de ces derniers.



- ❖ Synthèse des diagnostics par thématique
- ❖ Synthèse des enjeux du projet
- ❖ Etude de marché immobilier mise à jour
- ❖ Besoins immobiliers des commerçants mis à jour (pré-programme)



- ❖ 1 réunion de démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre
- ❖ 1 réunion concessionnaires



PHASE 2 – SCENARIO CONCERTATION

Mars – Juin
2024

Objectifs

- Stabiliser la programmation des espaces publics et la programmation immobilière, à partir des données actualisées du marché immobilier logement (prix du marché, cibles potentielles et budgets) et des besoins identifiés des porteurs de projet.
- Associer la population au projet de requalification de la place de la mairie : qualité des espaces publics, usages projetés.

Etape 1 : scénarios d'évolution sur le périmètre élargi et études capacitaires sur les ilots prioritaires

Pour chaque scénario seront fournis :

- Des plans présentant des principes d'organisation et premières intentions programmatiques, faisant apparaître les études capacitaires sur les ilots bâtis prioritaires, les typologies proposées, les fonctions accueillies, les principes de réaménagement des espaces publics
- Une analyse de la réponse de chaque scénario aux objectifs de la commune et aux enjeux mis en évidence à la fin de la phase 1.
- Une première approche économique et opérationnelle (coût des espaces publics / coût de construction et de réhabilitation / pré-bilans immobiliers et 1^{ère} approche des montages possibles / enjeux règlementaires)

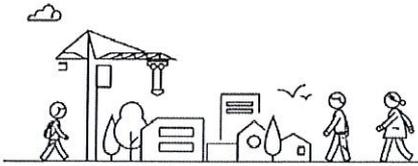
Ces scénarios seront partagés avec les élus, les partenaires institutionnels et les commerçants concernés dans un premier temps. La commune confirmera à ce stade ses priorités (périmètre des projets immobiliers et espaces publics à réaménager).



❖ Scénarios d'aménagement



- ❖ 1 COPIL
- ❖ 1 Atelier élus / partenaires institutionnels
- ❖ 1 réunion de travail avec les commerçants / professionnels de santé



PHASE 2 – SCENARIO CONCERTATION

Mars - Juin
2024

Etape 2 : Concertation

En fonction de l'ampleur du projet que la commune souhaite engager en phase opérationnelle, l'ouverture d'une concertation préalable (L 103-2 du Code de l'Urbanisme) pourra être nécessaire. Loire-Atlantique Développement assistera la commune de Cordemais dans la rédaction des délibérations et la conduite de la concertation.

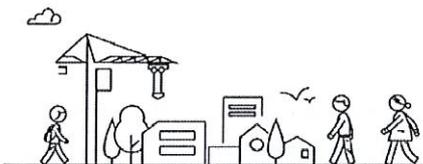
A ce stade, un atelier de concertation avec les habitants, la production de supports de communication (exposition / livret d'information) et une réunion publique finale sont intégrés à l'offre. Nous prenons l'hypothèse que l'atelier de concertation avec les habitants sera mené sur le seul périmètre de la place de la Mairie.



❖ Synthèse de la concertation



❖ 1 atelier habitants



PHASE 3 – SCENARIO DE SYNTHÈSE MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

Juin-Oct.2024

Un scénario de synthèse sera établi à l'issue des réunions de présentation et de concertation et la programmation des ilots prioritaires sera approfondie. Des propositions seront faites à la Commune pour le réaménagement provisoire du parvis de la mairie.

Enfin, le scénario retenu alimentera l'étude des montages immobiliers envisageables sur chacun des deux ilots, en identifiant et évaluant à l'avance les conditions de réalisation des programmes immobiliers souhaités. Dans le cadre de ce travail, LAD prévoit :

- de solliciter la CCI Nantes St Nazaire pour une analyse de la programmation commerciale détaillée (surfaces, prix, cibles)
- la rencontre de 2 ou 3 opérateurs immobiliers privés afin de tester les hypothèses économiques retenues et affiner les conditions d'engagement opérationnel.

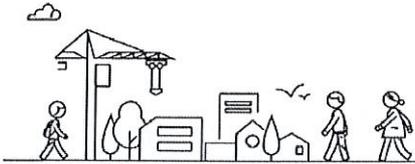
Modalités opérationnelles des aménagements projetés

A partir des éléments de chiffrage fournis par le BET VRD, LAD établira : un bilan financier (dépenses et recettes) avec, le cas échéant, une répartition par maîtrise d'ouvrage, les modalités opérationnelles de réalisation (mode de réalisation et procédures à mettre en œuvre), un planning prévisionnel jusqu'à la livraison complète du projet (aménagement et immobilier).

Modalités opérationnelles des projets immobiliers

LAD établira pour chaque projet immobilier:

- **Les simulations de bilans financiers d'investissement** par un opérateur/promoteur privé (logements, commerces) et **simulations de bilans d'exploitation** par un investisseur privé. Ces bilans identifieront les grands indicateurs économiques et financiers afin de préparer les échanges avec un opérateur et/ou un investisseur :
 - Le taux de marge, la rémunération de l'ingénierie de projet, le coût des travaux, honoraires, etc.,
 - Les prix de sortie des logements et des services/commerces le cas échéant, à partir de l'étude de marché réalisée en interne
 - La rentabilité locative, le niveau de loyers en fonction des activités commerciales et de services qui seront ciblées, etc.;



PHASE 3 – SCENARIO DE SYNTHÈSE MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

Juin-Oct.2024

➤ La stratégie patrimoniale de la collectivité :

- ce qui est gardé, ce qui est loué, ce qui est cédé et à quels niveaux de prix,
- Les conditions de réalisation des espaces et biens éventuellement conservés par la collectivité dans leurs dimensions financières, techniques et réglementaire

➤ Les modalités d'engagement opérationnel et le cas échéant de mise en concurrence d'opérateur:

- La définition de la / des MOA des travaux
- Les modalités de cessions partielles et identification des procédures adaptées
- Le phasage/calendrier opérationnel global et détaillé pour chacun des deux îlots prioritaires

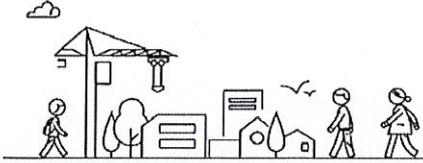
A la suite de la présentation des scénarios au printemps, une finalisation de l'étude de l'îlot commercial de la place de l'église est envisageable en septembre 2024, au regard des attentes du Proxi.



- ❖ Plan des espaces publics (place de la mairie) de niveau esquisse
- ❖ Coût global du projet et la répartition par maîtrise d'ouvrage le cas échéant
- ❖ Montages immobiliers envisageables
- ❖ Bilans financiers immobiliers
- ❖ Stratégie patrimoniale
- ❖ Modalités d'engagement opérationnel : procédures à engager, planning prévisionnel de la phase opérationnelle – phasage opérationnel



- ❖ 2 COPIL
- ❖ 1 réunion publique finale



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

PHASE 4 - CLÔTURE DU MANDAT

À l'issue des études, le mandataire :

- Compiler l'ensemble des livrables
- Soldera les marchés des prestataires et établira les DGD
- Établira le coût définitif du mandat

À l'issue de ces opérations de clôture, le mandataire sollicitera le quitus de la collectivité actant la clôture du mandat.



❖ Bilan de clôture du mandat

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

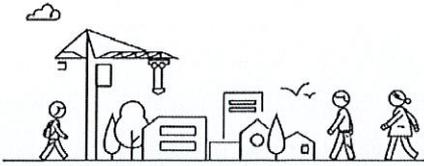
044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

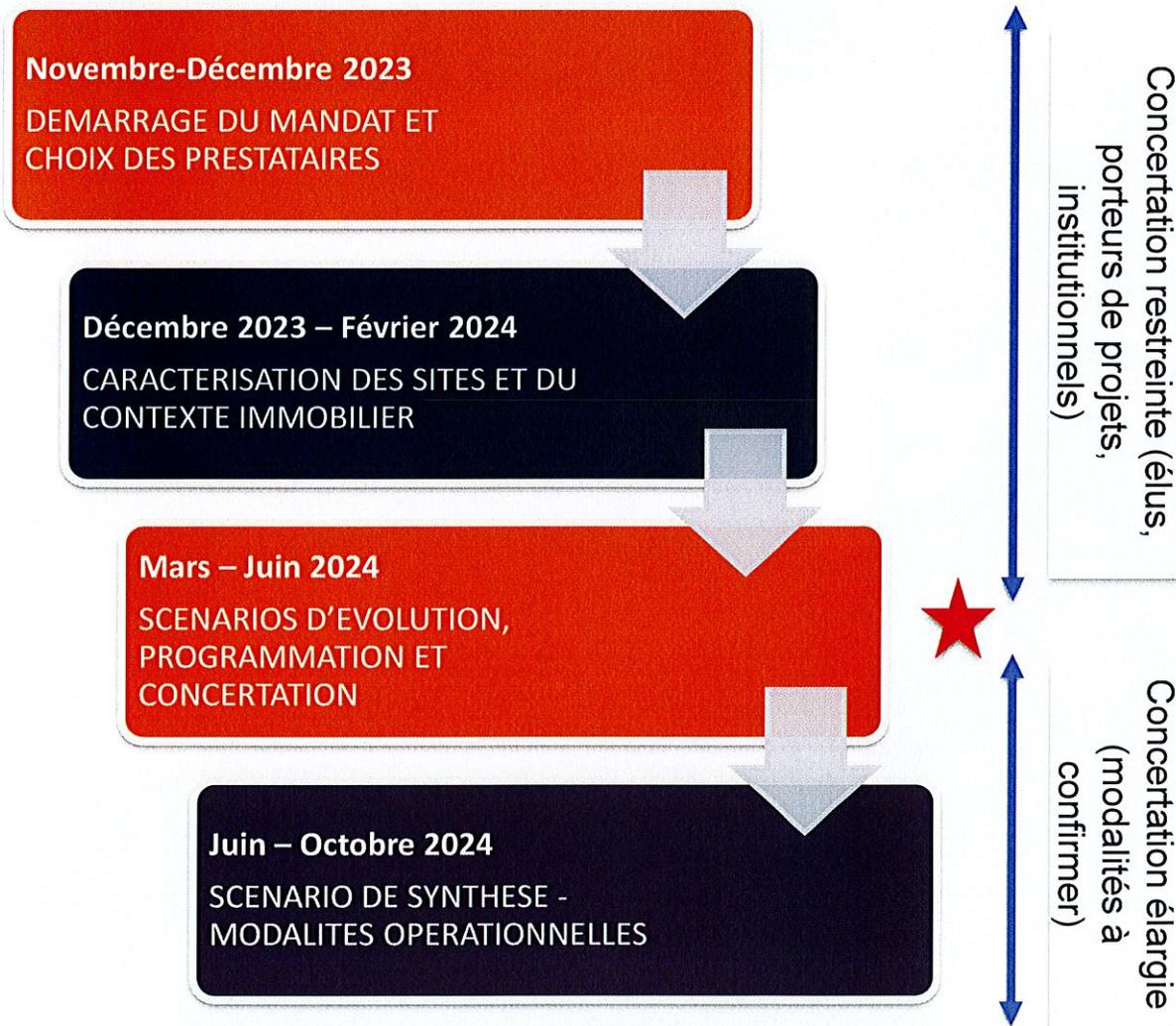
Affichage : 02/01/2024

3. Calendrier prévisionnel



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Ci-après le planning prévisionnel qui devra être précisé en démarrage de mandat et après échange avec la collectivité :



 **Point d'arrêt = confirmation du périmètre opérationnel prioritaire et des modalités de concertation**

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

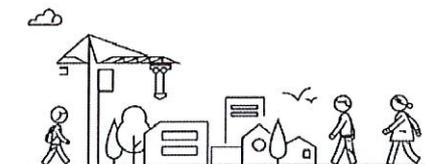
044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

4. Notre proposition financière



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

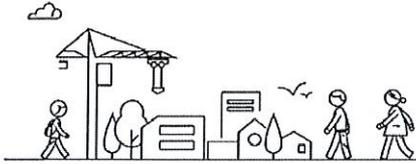
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

RÉMUNÉRATION DE LAD

Décomposition des missions	Direction projet		Responsable d'opérations aménagement		Chef de projet immobilier		Pôles d'expertise		Total	
	950,00 € HT/jour		800,00 € HT/jour		950,00 € HT/jour		800,00 € HT/jour		nombre de jours	Montant €HT
	nb de jours	Montant €HT	nombre de jours	Montant €HT	nombre de jours	Montant €HT	nombre de jours	Montant €HT		
PHASE 0 - Démarrage du mandat et choix des prestataires	0,50	475,0	7,50	6 000,0	3,50	3 325,0	4,50	2 700,0	16,00	12 500,0
PHASE 1 - Caractériser le site et le contexte immobilier	0,50	475,00	5,00	4 000,00	2,50	2 375,00	5,50	4 400,00	13,50	11 250,0
PHASE 2 - Scenarios d'orientation et programmation urbaine	2,00	950,00	6,75	6 600,00	11,50	10 925,00	2,00	1 600,00	23,75	20 075,0
PHASE 3 - Scenario de synthèse et modalités opérationnelles	2,50	2 375,00	8,50	6 800,00	12,50	11 875,00	1,50	1 200,00	25,00	22 250,0
TOTAL REMUNERATION DU MANDATAIRE (€ HT) hors option	5,50	4 275,0	29,25	23 400,0	30,00	28 500,0	13,50	9 900,0	78,25	66 075,00



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

RÉMUNÉRATION DE LAD

Décomposition des missions	Direction projet		Responsable d'opérations aménagement		Chef de projet immobilier		Pôles d'expertise		Total	
	950,00 € HT/jour		800,00 € HT/jour		950,00 € HT/jour		800,00 € HT/jour		nombre de jours	Montant € HT
	nb de jours	Montant € HT	nombre de jours	Montant € HT	nombre de jours	Montant € HT	nombre de jours	Montant € HT		
PHASE 0. Démarrage du mandat et choix des prestataires										
0.1 Collecte et analyse des données, visite de site et échanges Banque des Territoires		0,0	0,50	400,0	1,50	1 425,0			2,00	1 825,00
0.2 Consultation des prestataires tiers										
Etablissement des cahiers des charges (X6)		0,0	2,00	1 600,0	0,50	475,0	4,50	2 700,0	7,00	4 775,00
Consultation, analyse des offres pour choix par la collectivité, notification (5 consultations 3 devis + 1 AO (à confirmer par la commune))		0,0	3,00	2 400,0	1,00	950,0			4,00	3 350,00
0.3 Réunions										
1 COFIL, 1 CAO et 1 audition (à confirmer par la commune)	0,50	475,0	2,00	1 600,0	0,50	475,0			3,00	2 550,00
	0,50	475,0	7,50	6 000,0	3,50	3 325,0	4,50	2 700,0	16,00	12 500,0
PHASE 1 - Caractériser le site et le contexte immobilier										
1.1 Diagnostic foncier							2,00	1 600,0	2,00	1 600,0
Analyse des actes et des baux / Plan parcellaire										
1.2 Suivi des diagnostics urbain, paysager et technique du site	0,50	475,0							0,50	475,0
Diagnostic urbain et paysager du site			1,00	800,0					1,00	800,0
Analyse des réseaux et fonctionnement hydraulique			1,00	800,0					1,00	800,0
Etude historique pollution			0,25	200,0					0,25	200,0
Etude géotechnique G1			0,25	200,0					0,25	200,0
Etude stationnement			0,50	400,0					0,50	400,0
Levée de la contrainte archéologique			0,50	400,0					0,50	400,0
Diagnostic technique des bâtiments					2,00	1 900,0			2,00	1 900,0
1.3 Diagnostic environnemental									0,00	
Pré-diagnostic écologique			0,25	200,0			3,00	2 400,0	3,25	2 600,0
1 COFIL, 1 réunion concessionnaires			1,25	1 000,0	0,50	475,0	0,50	400,0	2,25	1 875,0
	0,50	475,0	5,00	4 000,0	2,50	2 375,0	5,50	4 400,0	13,50	11 250,0
PHASE 2 - Scenarios d'orientation et programmation urbaine										
2.1 Synthèse des enjeux et scenarios d'orientation										
Pilotage des prestataires	1,00		2,50	2 000,0	2,50	2 375,0		0,0	6,00	4 375,00
Approche économique sommaire et première approche des montages immobiliers			1,00	800,0	4,00	3 800,0	2,00	1 600,0	7,00	6 200,00
Atelier Elus / Services / CCES / ADDRN	0,50	475,0	1,00	800,0	1,00	950,0		0,0	2,50	2 225,00
Réunions de travail professionnels santé et commerçants					3,00	2 850,0		0,0	3,00	2 850,00
2.2 Concertation									0,00	0,00
Assistance - organisation de la concertation préalable (si nécessaire)			1,50	1 200,0					1,50	1 200,00
Atelier habitants (préparation, animation, compte-rendu)			1,50	1 200,0	0,50	475,0			2,00	1 675,00
1 COFIL	0,50	475,0	0,75	600,0	0,50	475,0		0,0	1,75	1 550,00
	2,00	950,0	6,75	6 600,0	11,50	10 925,0	2,00	1 600,0	23,75	20 075,0
PHASE 3 - Scenarior de synthèse et modalités opérationnelles										
3.1 Scenarior de synthèse										
Elaboration du scenarior de synthèse (pilotage prestataires) - validation du programme	1,00	950,0	2,50	2 000,0	2,50	2 375,0			6,00	5 325,00
3.2 Projets immobiliers										
Définition des montages immobiliers et bilans économiques prévisionnels (investissement/exploitation)					6,00	5 700,0	0,50	400,0	6,50	6 100,00
Rencontre opérateurs privés					2,00	1 900,0	1,00	800,0	3,00	2 700,00
3.2 Projet d'aménagement										
Modalités de financement des équipements publics	0,50	475,0	1,50	1 200,0					2,00	1 675,00
Modalités de réalisation et bilan financier			2,00	1 600,0					2,00	1 600,00
3.3 Restitution finale										
Réunion publique et pilotage de l'élaboration des supports de communication	0,50	475,0	1,00	800,0	1,00	950,0			2,50	2 225,00
2 COFIL	0,50	475,0	1,50	1 200,0	1,00	950,0			3,00	2 625,00
	2,50	2 375,0	8,50	6 800,0	12,50	11 875,0	1,50	1 200,0	25,00	22 250,0
TOTAL REMUNERATION DU MANDATAIRE (€ HT) hors option	5,50	4 275,0	29,25	23 400,0	30,00	28 500,0	13,50	9 900,0	78,25	66 075,00



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024

ÉTUDES DE TIERS

	TIERS	ESTIMATIONS € HT	COMMENTAIRES
1	Maîtrise d'œuvre urbaine (Urba, architecte, paysagiste, BET VRD)	60 000	<ul style="list-style-type: none"> > Compléments de diagnostics > analyse hydraulique du site > scénarios d'orientation > Plan guide niveau esquisse et études capacitaires sur périmètre prioritaire (définition des emprises constructibles et approche capacitaire , définition du programme d'espaces publics) > Coûts d'aménagement des espaces publics > Analyse comparative sommaire réhabilitation//démolition
2	Géomètre	10 000	Relevé des bâtiments, espaces publics et recollement des réseaux
3	BET géotechnique / Pollution	8 000	étude géotechnique G1 et test de perméabilité - étude historique
4	BET Mobilités	5 000	Etude de stationnement : diagnostic, évaluation des besoins futurs et préconisations
5	Chambre de Commerce	4 000	> Analyse des modèles économiques des porteurs de projet et de la programmation commerciale détaillée
6	BET bâtiment	20 000	> Qualification immobilière : structure, amiante, plomb, état parasitaire, PMR
7	Divers (5%)	5 350	> Provision en cas de besoin non identifié au moment de l'établissement de l'offre
	TOTAL	112 350	

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

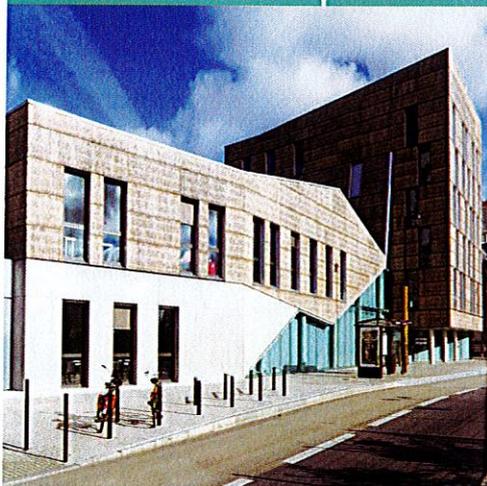
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20231221-2023D92-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2023

Affichage : 02/01/2024



Loire-Atlantique développement

2 bd de l'Estuaire – CS 66207

44262 Nantes Cedex 02

Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-développement.fr

 Loire-Atlantique
développement