

2019



Marché de prestations intellectuelles
à tranche ferme et tranches
conditionnelles

Appel d'offre ouvert

2019-MTG-04-RELANCE-AMO CLOT ENJAIME

[URBANISATION DU CLOT ENJAIME RELANCE MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE – CCTP]

Cahier des Clauses Techniques Particulières.



Table des matières :

1 : Contexte et objectif de l'opération	3
2 : Description de la mission d'AMO	4
3 : Calendrier de la mission d'AMO	6



1 : Contexte et objectif de l'opération

Le projet d'urbanisation du Clot Enjaime (7,2 ha) est inscrit dans la politique de développement touristique de la commune de MONTGENEVRE et s'appuie sur la réussite de l'opération du Hameau de l'Obélisque (7 ha), terminée en 2012, située en limite frontalière, privilégiant la mixité des habitats – touristique, permanent, social et saisonnier.

Les objectifs poursuivis peuvent se résumer dans 11 principes clés du développement :

- 1.** un projet inscrit et programmé dans les documents d'urbanisme (PLU approuvé en 2003 et révision de 2012) en prolongement du bourg existant et qui participera à la valorisation de l'entrée du village.
- 2.** un projet dont l'impact environnemental est très faible.
- 3.** la réalisation du pendant du Hameau de l'Obélisque, en entrée de station permettant un équilibre de part et d'autre du Col.
- 4.** un projet qui participera à un meilleur cadencement de la circulation et au ralentissement des poids lourds et véhicules légers sur cet axe international (tourne-à-gauche permettant l'accès à la zone).
- 5.** un projet participant à l'essor économique de la station permettant de créer un allongement des saisons hiver et été par des lits nouveaux aux standards de qualité élevés et venant en complément d'une palette de nouveaux projets qui participent à la diversification de loisirs été/hiver sur Montgenèvre.
- 6.** un projet permettant de renforcer le logement social.
- 7.** un projet créateur d'emplois.
- 8.** un projet générateur de nouveaux ménages permanents sur la station et par là même de nouveaux écoliers.
- 9.** un projet qui permet d'aménager l'accès au futur cimetière prévu au Nord-Ouest de la zone.
- 10.** un projet, qui avec le Hameau de l'Obélisque, participe à développer la vie permanente avec pour objectif de devenir une commune de plus de 500 habitants.
- 11.** un projet qui permet de renforcer le potentiel économique et social de la Régie des Remontées Mécaniques et sa viabilité future, en développant de nouveaux lits marchands pour répondre à la demande.

Le projet de lotissement de 40 lots représentant une surface de plancher de 28 795 m² dont 22 500 m² de surfaces touristiques – arrêté UTN de JUILLET 2012 - a fait l'objet d'un arrêté en date du 24 Janvier 2014 autorisant le permis d'aménager à la commune de Montgenèvre agissant au nom et pour le compte de l'ensemble des propriétaires concernés. Le Permis d'Aménager a été accordé le 24



janvier 2014 et l'Arrêté Préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique est signé en date du 22 janvier 2014 et prorogé le 15/01/2019 par arrêté n°05-2019-01-15-006 pour une durée de 5 ans.

Cette opération a été menée en concertation avec les propriétaires associés et doit aboutir à une réalisation cohérente de l'aménagement. Toutefois la topographie difficile du site, l'obligation de raccordement de la voirie, la nécessité de créer des bassins de rétention des eaux pluviales et la taille des parcelles cadastrales ont conduit à procéder à un remembrement et à une redéfinition des propriétés.

La surface du foncier nécessaire aux équipements communs représente environ 30 % de la surface totale de l'opération. Ainsi, de manière à assurer un équilibre entre tous les propriétaires, chaque propriété a été diminuée de 30 % mais le droit à construire affecté à chaque lot a été calculé sur la base du terrain d'origine. Par ailleurs, chaque propriétaire ou ayant-droit devra participer à la réalisation de la viabilité de l'opération par le paiement de participations aux équipements communs.

Un travail individuel a été fait avec les propriétaires qui ont souhaité participer à l'opération d'aménagement et ont dans ce but pour la quasi-totalité, signé les conventions permettant un futur remembrement leur affectant un nouveau lot remembré dans les conditions ci-avant définis. Ainsi pour chaque propriétaire, un ou des lots ont été affectés en contrepartie de leurs parcelles d'origine.

Une convention de Projet Urbain Partenarial a été établie entre la commune et la commune-lotisseur au nom et pour le compte de l'ensemble des propriétaires.

Enfin une procédure de DUP a été engagée sur l'ensemble de la voirie et des équipements communs afin de s'assurer de la maîtrise foncière.

Le Permis d'Aménager a fait l'objet d'un recours contentieux en 2014 auprès du tribunal administratif de Marseille. Ce recours a été purgé fin 2018.

La mission d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage urbaine, objet du présent marché, a donc pour objet la mise en œuvre de cet aménagement par le suivi des différentes actions à mener pour l'aboutissement effectif. Le détail de la mission est défini ci-dessous.

2 : Description de la mission d'AMO

Choix de la forme de marché

Le choix d'un marché à tranche ferme et tranches conditionnelles comme définis à l'article 72 du code des marchés publics a été fait car il permet au maître d'ouvrage de réaliser un programme subdivisé en différentes étapes, qu'il peut décider d'interrompre. La passation de ce type de marché est recommandé pour la réalisation de cette prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage prévue sur une longue durée dont il n'est pas certain de faire appel, pour des motifs techniques, financiers lié par exemple au résultat de l'exécution de la tranche précédente

Tranche ferme 1 : Mise au point définitive des conditions de réalisation :

- Mise en route et suivi du remembrement par tranches s'il y a lieu,
- Elaboration du calendrier de réalisation par phase et ajustement de la programmation de travaux avec les différents opérateurs,
- Suivi de la maîtrise foncière par la commune, à la fois pour les opérations de cession/acquisition mais surtout la procédure d'expropriation en cours suite à la DUP,

- Ajustement du bilan financier prévisionnel de l'opération,
- Elaboration des conventions particulières de participation des propriétaires, sur la base du bilan financier prévisionnel,
- Négociation complémentaire avec les propriétaires et assistance à la commune pour le suivi et le contrôle de la signature desdites conventions.

Tranche conditionnelle 1 : Gestion générale

- Participation et préparation des Comités de Pilotage périodiques (2 à 4 réunion par an) avec les représentants des propriétaires (rapport préalable et projection de présentation),
- Réunion du Conseil Municipal (rapport préalable et projection de présentation/ 1 à 2 réunions par an),
- Bilans annuels de l'opération,
- Mémoires annuels de l'opération,
- Bilan financier définitif de l'opération faisant apparaître également le différentiel par rapport au bilan prévisionnel arrêté à l'étape 1,
- Rédaction d'un mémoire sur le déroulement de l'opération depuis son commencement jusqu'à la réception de la dernière construction. Ce mémoire doit rappeler la justification de l'opération et apporter toutes les précisions nécessaires à la compréhension de l'opération (conditions de démarrage de l'opération, respect du calendrier, travaux supplémentaires, modification de prestations, marchés complémentaires, points techniques, aléas divers, achèvement de l'opération,...).

Tranche conditionnelle 2 : Assistance à la désignation du bureau de contrôle et du coordonnateur SPS

- Préparation des mises en concurrence : estimation financière des prestations, procédures à utiliser, types de mission, etc.,
- Elaboration du DCE (cahier des charges + pièces administratives + collecte des documents annexes),
- Suivi de la mise en concurrence,
- Analyse des dossiers remis par les candidats,
- Aide au choix des attributaires,
- Suivi de leur mission depuis la notification jusqu'à l'achèvement de leur mission.

Tranche conditionnelle 3 : Accompagnement de la maîtrise d'œuvre

- Suivi de la mission de maîtrise d'œuvre en phase Etudes (PRO à AOR, GPA. prise en compte des préconisations de l'étude d'impact et du permis d'aménager),
- Suivi de la programmation des travaux avec ERDF en application de la convention de partenariat signée en 2014.
- Suivi de la consultation des entreprises (DCE, analyse des offres). Cette prestation n'implique donc pas de faire ce travail (du ressort de la maîtrise d'œuvre) mais d'assurer une veille, et de conseiller au besoin, sur l'ensemble des dispositions prévues aux marchés de manière à garantir le choix éclairé des entreprises, la légalité des marchés, le bon équilibre des clauses en rapport avec l'objet et non équivoques pour éviter les lourdeurs administratives, les dérapages financiers et la bonne gestion des deniers publics en phase Travaux,
- Assistance s'il y a lieu à l'élaboration des marchés d'entreprises,
- Assistance aux formalités administratives d'installation de chantier,
- Information du maître d'ouvrage par tout document écrit, daté pour une traçabilité fiable.



Tranche conditionnelle 4 : Suivi des travaux de réalisation des travaux d'infrastructure/aménagement paysager :

La prestation n'a pas pour but la direction de chantier (qui est du ressort de la maîtrise d'œuvre) mais de garantir au maître d'ouvrage que les travaux respectent le projet validé, le calendrier global de la mission et l'enveloppe financière.

- Visites du chantier,
- Conseils d'ordres administratif et financier,
- Suivi des actions diverses de la maîtrise d'œuvre (ordres de service, opérations de réception, travaux en plus ou moins-values, avenants, modifications de prestations, situations de travaux,...),
- Information du maître d'ouvrage par tout document écrit, daté permettant une traçabilité fiable.

Tranche conditionnelle 5 : Suivi de la commercialisation des lots :

- Elaboration de dossiers de consultation des promoteurs en vue de la vente des lots communaux,
- Analyse des offres,
- Assistance pour le choix des opérateurs,
- Suivi des compromis et actes de vente établis par le notaire,
- Définition du cadre réglementaire,
- Information régulière du maître d'ouvrage par tout document écrit, daté permettant une traçabilité fiable.

Tranche conditionnelle 6 : Assistance à la réalisation du programme de construction :

- Information des opérateurs et constructeurs,
- Coordination de l'ensemble des permis de construire des 40 lots avant dépôt des PC, pour examen de leur aspect architectural par rapport aux règles du lotissement,
- Tenue du plan général intégrant les nouvelles autorisations,
- Suivi et vérification de l'adéquation des participations demandées dans le cadre du PC en conformité avec la convention de participation,
- Etablissement d'un tableau récapitulatif des appels de fonds et des paiements effectifs,
- En phase travaux, l'AMO vérifie que les travaux respectent le projet tel qu'autorisé (PC) et préservent la cohérence programmée pour l'ensemble du lotissement (visites par mois + autres en phase de réception selon les besoins). Il doit également le suivi des répartitions financières au titre du PUP et leur paiement effectif.

3: Calendrier de la mission d'AMO

Le présent marché est établi pour une durée de 4 ans à compter de la signature du marché à réception de l'ordre de service. Si la mission devait se poursuivre au-delà de cette date, une prolongation pourrait être convenue par voie d'avenant dans le respect du Code des marchés publics.



La programmation actuelle, qui peut évoluer, permet d'envisager la programmation suivante :

- 2nd semestre 2019 tranches 1 et 2 (tranche transversale) ;
- 1^{er} semestre 2020 tranches 3 et 4 ;
- 2nd semestre 2020 tranches 5 à 7.

4 : Compétences requises

Le candidat devra démontrer dans son mémoire technique sa capacité et son expérience dans les domaines suivants :

- Urbanisme opérationnel / Montage d'opérations,
- Assistance à maîtrise d'ouvrage,
- Mise en concurrence publique,
- Coordination d'intervenants,
- Architecture.

Cette capacité sera analysée par la commission d'appel d'offre au vu du mémoire technique fourni par le candidat. Une note insuffisante serait éliminatoire (voir les critères de jugement des offres).

5 : Pièces annexes (à demander à la mairie de Montgenèvre)

Le candidat devra prendre connaissance des principaux éléments techniques et administratifs du dossier sur la base des éléments suivants :

- Arrêté UTN du 17 juillet 2012
- Convention PUP du 30 octobre 2013
- Permis d'aménager du 24 janvier 2014
- Document de présentation générale de l'opération Clôt Enjaime
- Etat parcellaire initiale
- Recomposition foncière par lots
- Arrêté de DUP du 24 janvier 2014
- Arrêté de cessibilité du 27 octobre 2014
- Arrêté de prorogation DUP du 15 janvier 2019.