



DELIBERATION Conseil Municipal

Séance du 03/02/2025

NOMBRE DE MEMBRES	L'an deux mille vingt-cinq, le trois février, à vingt heures trente, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. LAFAGE Stéphane.
En exercice : 19	
Présents : 18	<u>Etaient présents :</u> M. COLLOMBET Cyril, M. CORRAL Anjel, M. DEVISE Stéphane, M. DEVISE Michaël, M. DOHA Médard, Mme FOUREL Huguette, Mme GARNIER VALLA Stéphanie, M. GINÉ Elios, Mme HEBRARD Magali, Mme JUGE Olga, M. LAFAGE Stéphane, Mme LIONNETON Leslie, Mme PIC Christiane, Mme PORTE COURTIAL Nathalie, Mme PRAS Aurélie, Mme ROSSI Bénédicte, M. SOUCHE Pascal, Mme VACHER Marion
Nombre de suffrages : 19	
<u>Date de convocation</u> 28/01/2025	
<u>Date d'affichage</u> 28/01/2025	<u>Procuration(s) :</u> M. COURBIS Joël donne pouvoir à M. CORRAL Anjel
VOTE : Adoptée à l'unanimité Pour : 19 Contre : 0 Abstention : 0	<u>Etai(ent) absent(s) :</u> <u>Etai(ent) excusé(s) :</u> M. COURBIS Joël A été nommé(e) comme <u>secrétaire de séance</u> : M. SOUCHE Pascal

Numéro interne de l'acte : 2025-04

Objet : **CONVENTION AVEC LE SDEA : Maîtrise d'ouvrage déléguée pour le projet pôle médical et commercial**

Monsieur le Maire expose :

En vue de permettre à nouveau la présence de médecins généralistes et pour pérenniser la pratique des autres professions médicales ou paramédicales sur le territoire communal, un projet de réalisation d'un pôle médical a été envisagé.

C'est pourquoi, la commune s'est portée acquéreuse en centre bourg de deux propriétés bâties et leurs terrains, représentant une surface cadastrale totale de 1881 m² (AI315 : 1020m² + AI316 : 861 m²).

Mitoyen à ces 2 parcelles contiguës, la commune dispose également d'un parking public (propriété communale, cadastrée AI529) de 2388 m², le parking du petit granite.

Ce ténement et son emplacement sont également favorables à l'installation d'un petit commerce de proximité.

Ce projet comprend donc la construction d'un pôle médical et d'un petit commerce de type supérette après travaux de désamiantage, démolition et réaménagement des terrains.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, la commune s'est tournée vers le Syndicat de Développement d'Équipement et d'Aménagement (S.D.E.A.).

Depuis près de 60 ans Ardèche Aménagement est le partenaire des collectivités locales adhérentes au syndicat pour des missions de :

- maîtrise d'ouvrage déléguée (mandat) pour tous types de projets
- assistance à maîtrise d'ouvrages sur tous types de sujets
- maîtrise d'œuvre d'espaces publics, de réseaux, voies et infrastructures

Chaque année, ce sont près de 80 opérations de bâtiments publics, et 100 opérations de voirie, auxquelles participe le Syndicat (avec l'appui de la Direction des Routes du Département), ces opérations représentant près de 230 millions d'euros d'investissements publics.

Les modalités du mandat donné au syndicat par la commune font l'objet d'une convention annexée à la présente délibération.

Le coût de cette opération est estimé à 3 100.000,00 € H.T. dont 2.670.000,00 € H.T. de travaux dont 104 830,92 € H.T. soit 125 797,10 € T.T.C de rémunération de mandataire.

Pour son financement, des participations de l'Etat, de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, du Département de l'Ardèche sont prévues et quant à son planning d'exécution, il devrait s'étaler sur la période 2025 – 2028.

VU le code de la commande publique et notamment les articles L.2511-1 à L.2511-5 ;

CONSIDERANT la nécessité pour la collectivité de bénéficier de l'expertise du S.D.E.A. , syndicat qui a pour mission d'accompagner les communes dans leurs projets structurants ; la commune y étant adhérente depuis de nombreuses années.

Le Conseil Municipal,
Monsieur le Maire entendu,
Après en avoir délibéré,
Décide à l'unanimité,

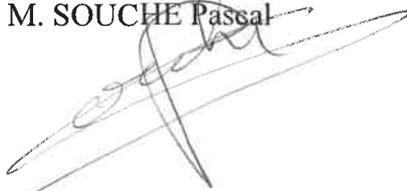
Article 1 : d'approuver la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage déléguée qui donne mandat au SDEA et ses annexes

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention

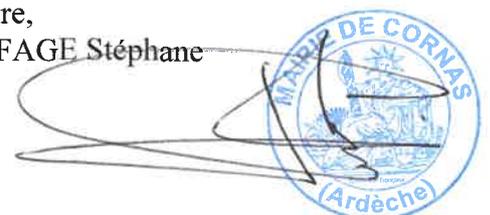
Article 3 : de dire que les dépenses et recettes correspondantes à ce projet de création d'un pôle médical et commercial seront inscrites au budgets 2025 à 2028 selon l'échéancier des dépenses et recettes prévisionnelles ci-annexé (annexe 4).

Fait à CORNAS

La secrétaire de séance
M. SOUCHE Pascal



Le Maire,
M. LAFAGE Stéphane



COMMUNE DE CORNAS
Maître d'Ouvrage

SYNDICAT DE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT
Mandataire

**CONVENTION DE MANDAT POUR LA CONSTRUCTION D'UN POLE DE SANTE ET
D'UN COMMERCE**

Entre les soussignés :

La Commune de CORNAS, maître de l'ouvrage, adhérente au Syndicat de Développement d'Équipement et d'Aménagement (S.D.E.A.), représentée par son Maire, **Monsieur Stéphane LAFAGE**, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération en date du 3 février 2025.

D'une part,

Et :

Le Syndicat de Développement d'Équipement et d'Aménagement (S.D.E.A.), mandataire, représenté par son Président, **Monsieur Olivier AMRANE**, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération en date du 2025,

D'autre part,

Il a été tout d'abord exposé ce qui suit :

CORNAS est une commune rurale de 2353 habitants, située dans la moitié Nord du Département.

La collectivité s'est portée acquéreuse en centre bourg de deux propriétés bâties et leurs terrains, représentant une surface cadastrale totale de 1881 m² (AI315 : 1020m² + AI316 : 861 m²).

Mitoyen à ces 2 parcelles contiguës, la commune dispose également d'un parking public (propriété communale, cadastrée AI529) de 2388 m².

Aussi, face aux enjeux de désertification médicale des territoires ruraux, la commune souhaite édifier sur les parcelles suscitées, après travaux de désamiantage, démolition et réaménagement des terrains, un pôle médical.

Les enjeux de revitalisation des centre-bourg et la nécessité d'offre de services ont amené la collectivité à également souhaiter l'installation d'un commerce de proximité type supérette.

C'est la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs qui constitue l'opération conduite par la Commune de CORNAS, et objet de la présente convention.

Le coût de cette opération communale est estimé à **3 100.000,00 € H.T.** dont **2.670.000,00 € H.T.** de travaux.

Pour son financement, des participations de l'Etat, de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, du Département de l'Ardèche sont prévues et quant à son planning d'exécution, il devrait s'étaler sur la période **2025 – 2028.**

Au regard des moyens humains et techniques dont la Commune de CORNAS dispose pour mener à bien l'opération, Monsieur le Maire a considéré opportun de faire appel à un maître d'ouvrage mandataire, conformément aux dispositions du livre IV de la Deuxième partie du Code de la commande publique relatif aux marchés publics liés à la maîtrise d'ouvrage publique et à la maîtrise d'œuvre privée.

Le maître d'ouvrage a demandé au S.D.E.A. d'assurer cette mission de mandataire dans les conditions définies par la présente convention qui est conclue par application des articles L.2511-1 à L.2511-5 du Code de la commande publique relatifs à la quasi-régie, la Commune de CORNAS étant membre adhérent du Syndicat, et le SDEA exerçant sa mission sous le contrôle et l'autorité de la dite Commune.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET :

La présente convention a pour objet, en application des dispositions du livre IV de la Deuxième partie du Code de la commande publique relatif aux marchés publics liés à la maîtrise d'ouvrage publique et à la maîtrise d'œuvre privée, de confier au mandataire, qui l'accepte, le soin de réaliser l'opération définie à l'article 2, au nom et pour le compte de la Commune de CORNAS, maître d'ouvrage, dans les conditions fixées ci-après.

ARTICLE 2 - PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE - DELAI :

2.1 – Programme et enveloppe financière

Le programme de l'opération confiée au mandataire est défini par l'annexe 1 à la présente convention.

L'enveloppe financière prévisionnelle de cette opération et son contenu détaillé, mandat compris, a été fixée à : **3 100.000,00 € H.T. soit 3 720.000,00 € T.T.C. dont 104 830,92 € H.T. soit 125 797,10 € T.T.C** de rémunération de mandataire

Le mandataire s'engage à réaliser l'opération dans le strict respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle ainsi définis qu'il accepte.

Dans le cas où, au cours de la mission, le maître de l'ouvrage estimerait nécessaire d'apporter des modifications au programme ou à l'enveloppe financière prévisionnelle, un avenant à la présente convention devra être conclu avant que le mandataire puisse mettre en œuvre ces modifications.

En cas de dépassement de l'enveloppe financière prévisionnelle du fait du mandataire, celui-ci subira des pénalités en application de l'article 12 ci-après.

Il est précisé que le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle ont été définis préalablement par le maître de l'ouvrage.

2.2 – Délai

Le mandataire s'engage à mettre les ouvrages de l'opération à la disposition du maître de l'ouvrage, selon les tranches de livraisons définies au programme au plus tard à l'expiration d'un délai de **30 mois** à compter

de la notification des présentes. Ce délai sera éventuellement prolongé de pourrait être tenu pour responsable.

La date d'effet de la mise à disposition des ouvrages est déterminée dans les conditions fixées à l'article 9.

Pour l'application des articles 10 et 12 ci-après, la remise des dossiers complets relatifs à l'opération ainsi que du bilan général établi par le mandataire, devra s'effectuer dans le délai de six mois suivant l'expiration du délai de parfait achèvement des ouvrages.

En cas de non-respect de ces délais, le mandataire subira sur sa rémunération les pénalités calculées conformément à l'article 12 ci-après.

Tout délai commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai. Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours de calendrier et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue. Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois. Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

ARTICLE 3 - MODE DE FINANCEMENT - ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES ET DES RECETTES :

Le maître de l'ouvrage s'engage à assurer le financement de l'opération selon le plan de financement prévisionnel et l'échéancier des dépenses et recettes prévisionnels figurant respectivement en annexes 3 et 4.

L'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes fait l'objet d'une mise à jour périodique dans les conditions définies à l'article 7. Il fait également apparaître les prévisions de besoins de trésorerie de l'opération.

ARTICLE 4 - PERSONNE HABILITEE A ENGAGER LE DELEGATAIRE :

Dans tous les actes et contrats passés par le mandataire, celui-ci devra systématiquement indiquer qu'il agit au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage.

ARTICLE 5 - CONTENU DE LA MISSION DU MANDATAIRE :

La mission du mandataire est définie en annexe 5.

ARTICLE 6 - FINANCEMENT PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE :

Il est assuré en intégralité par le maître de l'ouvrage selon les dispositions suivantes :

6.1 - Subventions et prêts

Le maître d'ouvrage assisté, le cas échéant, du mandataire, sollicitera et recueillera directement les prêts nécessaires. Le mandataire déposera au nom du Maître d'Ouvrage, les demandes, acomptes et soldes des subventions mobilisées.

SLOW

6.2 - Avances versées par le maître de l'ouvrage

A compter de la signature de la présente convention, le maître de l'ouvrage versera au mandataire des avances d'un montant égal aux dépenses prévues telles qu'elles sont détaillées à l'échéancier prévisionnel figurant en annexe 4.

Les dates figurant sur cet échéancier sont les dates extrêmes de paiement des avances.

En cas de défaut de paiement par le maître de l'ouvrage de ces avances, le mandataire est autorisé, sans aucune formalité, à recourir, aux frais du maître de l'ouvrage, à une ligne de crédit.

En fin de mandat, le mandatement du solde de l'opération interviendra au plus tard dans les quatre mois suivant l'expiration du délai de parfait achèvement des ouvrages. Le quitus sera ensuite donné par le maître d'ouvrage au mandataire dans les conditions fixées à l'article 10.

ARTICLE 7 - CONTROLE FINANCIER ET COMPTABLE :

7.1 - Le maître de l'ouvrage et ses agents pourront demander à tout moment au mandataire la communication de toutes les pièces et contrats concernant l'opération.

7.2 - Pendant toute la durée de la convention, le mandataire transmettra au maître de l'ouvrage, un échéancier des dépenses et des recettes, actualisé.

7.3 - En outre, avant le 15 janvier de chaque année civile, le mandataire transmettra au maître de l'ouvrage un certificat attestant la réalisation des opérations effectuées au cours de l'année précédente, accompagné de l'attestation du comptable certifiant l'exactitude des facturations et des paiements résultant des pièces justificatives et la possession de toutes ces pièces justificatives.

7.4 - En fin de mission, conformément à l'article 10, le mandataire établira et remettra au maître de l'ouvrage un bilan général de l'opération qui comportera le détail de toutes les dépenses et recettes réalisées accompagné de l'attestation du comptable certifiant l'exactitude des facturations et des paiements résultant des pièces justificatives et la possession de toutes ces pièces justificatives.

Le bilan général deviendra définitif après accord du maître de l'ouvrage et donnera lieu, si nécessaire, à régularisation du solde des comptes entre les parties au plus tard dans le délai fixé à l'article 6.2.

ARTICLE 8 - CONTROLE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE :

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'effectuer à tout moment les contrôles techniques et administratifs qu'il estime nécessaires. Le mandataire devra donc laisser libre accès au maître de l'ouvrage et à ses agents à tous les dossiers concernant l'opération ainsi qu'aux chantiers.

Toutefois, le maître de l'ouvrage ne pourra faire ses observations qu'au mandataire et en aucun cas aux titulaires des contrats passés par celui-ci. Le Mandataire prendra en compte les remarques du Maître d'Ouvrage sans délai et, en fonction du contexte et du caractère d'urgence, engagera les actions nécessaires au bon traitement de ces remarques.

SLOW

8.1 - Règles de passation des contrats

Pour la passation des contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, le mandataire est tenu de se conformer aux règles applicables au maître de l'ouvrage, telles que définies dans le Code de la Commande Publique entré en vigueur au 1^{er} avril 2019.

Pour l'application des dits décret et ordonnance sus-évoqués, le mandataire est chargé, dans la limite de sa mission, d'assurer les obligations attribuées à la personne responsable du marché.

Les bureaux, commissions et jurys du maître de l'ouvrage, prévus par les textes relatifs à la commande publique, en vigueur à compter du 1^{er} avril 2019, seront convoqués en tant que de besoin par le mandataire qui assurera le secrétariat des séances et l'établissement des procès-verbaux.

Le choix des titulaires des contrats à passer par le mandataire doit être approuvé par le maître de l'ouvrage. Cette approbation devra faire l'objet d'une décision écrite du maître de l'ouvrage dans le délai de 10 jours suivant la proposition motivée du mandataire.

8.2 - Procédure de contrôle administratif

La passation des contrats conclus par le mandataire, au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage, reste soumise aux procédures de contrôle qui s'imposent au maître de l'ouvrage.

Le mandataire sera tenu de préparer et transmettre à l'autorité compétente les dossiers nécessaires à l'exercice de ce contrôle. Il en informera le maître de l'ouvrage et l'assistera dans les relations avec les autorités de contrôle.

Il ne pourra notifier les contrats qu'après mise en œuvre complète de ces procédures et obtention des approbations ou accords préalables éventuellement nécessaires.

8.3 - Approbation des avant-projets

En application de l'article L.2422-7 du Code de la Commande publique, le mandataire est tenu de solliciter l'accord préalable du maître de l'ouvrage sur les dossiers d'avant-projets.

À cet effet, les dossiers correspondants seront adressés au maître de l'ouvrage par le mandataire, accompagnés des propositions motivées de ce dernier.

Le maître de l'ouvrage devra notifier sa décision au mandataire ou faire ses observations dans le délai de 20 jours suivant la réception des dossiers. À défaut, son accord sera réputé obtenu.

Le mandataire fait ensuite connaître l'approbation ou le refus du Maître d'Ouvrage au titulaire du marché de maîtrise d'œuvre correspondant.

8.4 - Accord sur la réception des ouvrages

En application de l'article L. 2422-7 du Code de la Commande publique, le mandataire est tenu d'obtenir l'accord préalable du maître de l'ouvrage avant de prendre la décision de réception de l'ouvrage. En conséquence, les réceptions d'ouvrages seront organisées par le mandataire selon les modalités suivantes.

Avant les opérations préalables à la réception prévue à l'article 41 du cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés publics de travaux (approuvé par arrêté du 30 mars 2021), le mandataire organisera une visite des ouvrages à réceptionner à laquelle participeront le maître de l'ouvrage, le mandataire et le maître d'œuvre chargé du suivi du chantier. Cette visite donnera lieu à l'établissement

d'un compte rendu qui reprendra les observations présentées par le maître de l'ouvrage et qu'il entend voir réglées avant d'accepter la réception.

Le mandataire s'assurera ensuite de la bonne mise en œuvre des opérations préalables à la réception.

Le mandataire transmettra ses propositions au maître de l'ouvrage en ce qui concerne la décision de réception. Le maître de l'ouvrage fera connaître sa décision au mandataire dans les dix jours suivant la réception des propositions du mandataire. Le défaut de décision du maître de l'ouvrage dans ce délai vaudra accord tacite sur les propositions du mandataire.

Le mandataire établira ensuite la décision de réception (ou de refus) et la notifiera à l'entreprise. Copie en sera notifiée au maître de l'ouvrage.

La réception emporte transfert et mise à disposition des ouvrages au maître d'ouvrage.

Ce dernier devra alors prendre toutes dispositions notamment en matière d'assurance des ouvrages.

ARTICLE 9 - MISE A DISPOSITION DU MAITRE DE L'OUVRAGE :

La mise à disposition de l'ouvrage transfère la garde et l'entretien de l'ouvrage correspondant au maître de l'ouvrage. Cette mise à disposition fera l'objet d'un procès-verbal de remise.

Entrent dans la mission du mandataire la levée des réserves de réception et, sous réserve des dispositions de l'article 14, la mise en jeu éventuelle des garanties légales et contractuelles ; le maître de l'ouvrage doit lui laisser toutes facilités pour assurer ces obligations. Toutefois, en cas de litige au titre des garanties biennale ou décennale, toute action contentieuse reste de la seule compétence du maître de l'ouvrage.

Le mandataire ne peut être tenu pour responsable des difficultés qui résulteraient d'une mauvaise utilisation de l'ouvrage remis ou d'un défaut d'entretien.

Si le maître de l'ouvrage demande une mise à disposition partielle, celle-ci ne peut intervenir qu'après la réception partielle correspondante.

Toutefois si, du fait du mandataire, la mise à disposition ne pouvait intervenir dans le délai fixé à l'article 2.2, le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'occuper l'ouvrage. Il devient alors responsable de la garde de l'ouvrage ou de la partie qu'il occupe.

Dans ce cas, il appartient au mandataire de prendre les dispositions nécessaires vis-à-vis des entreprises dans le cadre des articles du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux. Le mandataire reste tenu à ses obligations en matière de réception et de mise à disposition.

Toute mise à disposition ou occupation anticipée d'ouvrage doit faire l'objet d'un constat contradictoire de l'état des lieux, consigné dans un procès-verbal signé du maître de l'ouvrage et du mandataire. Ce constat doit notamment faire mention des réserves de réceptions levées ou restant à lever à la date du constat.

ARTICLE 10 - ACHEVEMENT DE LA MISSION :

La mission du mandataire prend fin par le quitus délivré par le maître de l'ouvrage ou par la résiliation de la convention dans les conditions fixées à l'article 13.

Le quitus est délivré à la demande du mandataire après exécution notamment :

- Réception des ouvrages et levée des réserves de réception ;
- Mise à disposition des ouvrages ;
- Expiration du délai de garantie de parfait achèvement des ouvrages et reprise des désordres couverts par cette garantie ;
- Remise des dossiers complets comportant tous documents contractuels, techniques, administratifs, relatifs aux ouvrages ;
- Etablissement du bilan général et définitif de l'opération et acceptation par le maître de l'ouvrage ;

Le maître de l'ouvrage doit notifier sa décision au mandataire dans les trois mois suivant la réception de la demande de quitus.

À défaut de décision du maître de l'ouvrage dans ce délai, le mandataire est indemnisé d'une somme forfaitaire par mois de retard de 1 % de la rémunération de base figurant à l'article 11.

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

ARTICLE 11 - REMUNERATION DU DELEGATAIRE :

Pour l'exercice de sa mission, le mandataire percevra, sur la base de l'enveloppe prévisionnelle (hors acquisition de terrain), une rémunération de 3,5 % à savoir **104 830,92 € H.T. soit 125 797,10 € T.T.C** de rémunération de mandataire

La rémunération comprend tous les frais occasionnés au mandataire par sa mission, à l'exclusion des contrats ou commandes passés pour la réalisation de l'opération qui font l'objet d'avances dans les conditions prévues aux articles 6 et 7.

Le règlement de cette rémunération interviendra par avances périodiques suivant le tableau ci-dessous :

Approbation APS	10%
Approbation APD	15%
Approbation DCE	15%
Signature Marchés travaux	10%

Puis la part restante de la rémunération du mandataire sera appelée au prorata des paiements effectués par application du taux.

ARTICLE 12 – PENALITES :

En cas de manquement du mandataire à ses obligations, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de lui appliquer des pénalités sur sa rémunération selon les modalités suivantes :

1/ en cas de retard dans la remise d'ouvrage par rapport à l'expiration du délai fixé à l'article 2.2, le mandataire sera passible d'une pénalité forfaitaire non révisable de 0,05 % par jour de retard sur sa rémunération ;

2/ en cas de retard dans la remise des dossiers complets relatifs à l'opération et du bilan général et définitif par rapport au délai fixé à l'article 2.2, le mandataire sera passible d'une pénalité forfaitaire non révisable de 0,05 % par mois de retard ;

3/ dans le cas où, du fait du mandataire, les titulaires des marchés conclus pour la réalisation de l'opération auraient droit à intérêts moratoires pour retard de mandatement, le mandataire supporterait une pénalité égale à 50 % des intérêts moratoires dus.

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

- les retards occasionnés par le défaut de réponse ou de décision du maître d'ouvrage dans les délais fixés par le présent marché ;
- les éventuels retards d'obtention d'autorisations administratives dès lors que le mandataire ne peut en être tenu pour responsable ;
- les conséquences de mise en redressement ou liquidation judiciaire de titulaires de contrats passés par le mandataire ;
- les journées d'intempéries au sens des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ayant entraîné un arrêt de travail sur les chantiers ;

4/ pour ce qui concerne le coût de l'opération, en cas de dépassement de l'estimation financière prévisionnelle initiale éventuellement modifiée comme il est dit à l'article 2.1, le mandataire subira une pénalité de 2,5 % de sa rémunération en valeur de base.

ARTICLE 13 - MESURES COERCITIVES – RESILIATION :

1/ Si le mandataire est défaillant, et après mise en demeure infructueuse, le maître de l'ouvrage peut résilier la présente convention sans indemnité pour le mandataire qui subit en outre un abattement égal à 10 % de la part de rémunération en valeur de base à laquelle il peut prétendre.

2/ Dans le cas où le maître de l'ouvrage ne respecte pas ses obligations, le mandataire après mise en demeure restée infructueuse a droit à la résiliation de la présente convention avec indemnité de 10 % du forfait de rémunération en valeur de base.

3/ Dans le cas de non-obtention des autorisations administratives pour une cause autre que la faute du mandataire, la résiliation peut intervenir à l'initiative de l'une ou l'autre des parties. Le mandataire a alors droit à une indemnité de 5 % du forfait de rémunération en valeur de base.

4/ Dans les trois cas qui précèdent, la résiliation ne peut prendre effet qu'un mois après notification de la décision de résiliation et le mandataire est rémunéré de la part de mission accomplie. Il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par le mandataire et des travaux réalisés. Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise en outre les mesures conservatoires que le mandataire doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés. Il indique enfin le délai dans lequel le mandataire doit remettre l'ensemble des dossiers au maître de l'ouvrage.

ARTICLE 14 - DISPOSITIONS DIVERSES :

14.1. Durée de la convention

La présente convention prendra fin par la délivrance du quitus au mandataire.

14.2. Mise à disposition préalable de l'immeuble

Le maître de l'ouvrage mettra les espaces réalisés, objet de l'opération, à disposition du mandataire libéré de toute occupation de chantier.

14.3. Assurances

Le mandataire devra, dans le mois qui suivra la notification de la présente convention, fournir au maître de l'ouvrage la justification :

- de l'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités qui lui incombent dans le cadre de son activité professionnelle à la suite de dommages corporels, immatériels, consécutifs ou non survenus pendant l'exécution et après la réception des travaux, causés aux tiers ou à ses cocontractants, à concurrence d'un montant minimum de 150.000 € par sinistre et d'un maximum de franchise de 5.000 €.

14.4. Capacité d'ester en justice

Le mandataire pourra agir en justice pour le compte du maître de l'ouvrage jusqu'à la délivrance du quitus, aussi bien en tant que demandeur que défendeur. Le mandataire devra, avant toute action, demander l'accord du maître de l'ouvrage.

Toutefois toute action en matière de garantie décennale et de garantie de bon fonctionnement n'est pas du ressort du mandataire.

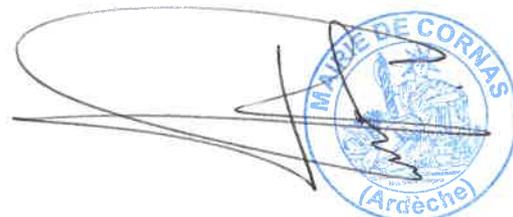
ARTICLE 15 – LITIGES :

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif dont dépend le lieu d'exécution de l'opération.

- 4 FEV. 2024
Fait à CORNAS, le

Pour le Mandataire,
Le Président du S.D.E.A.,
Olivier AMRANE

Pour le Maître d'ouvrage,
Le Maire de la Commune de CORNAS,
Stéphane LAFAGE



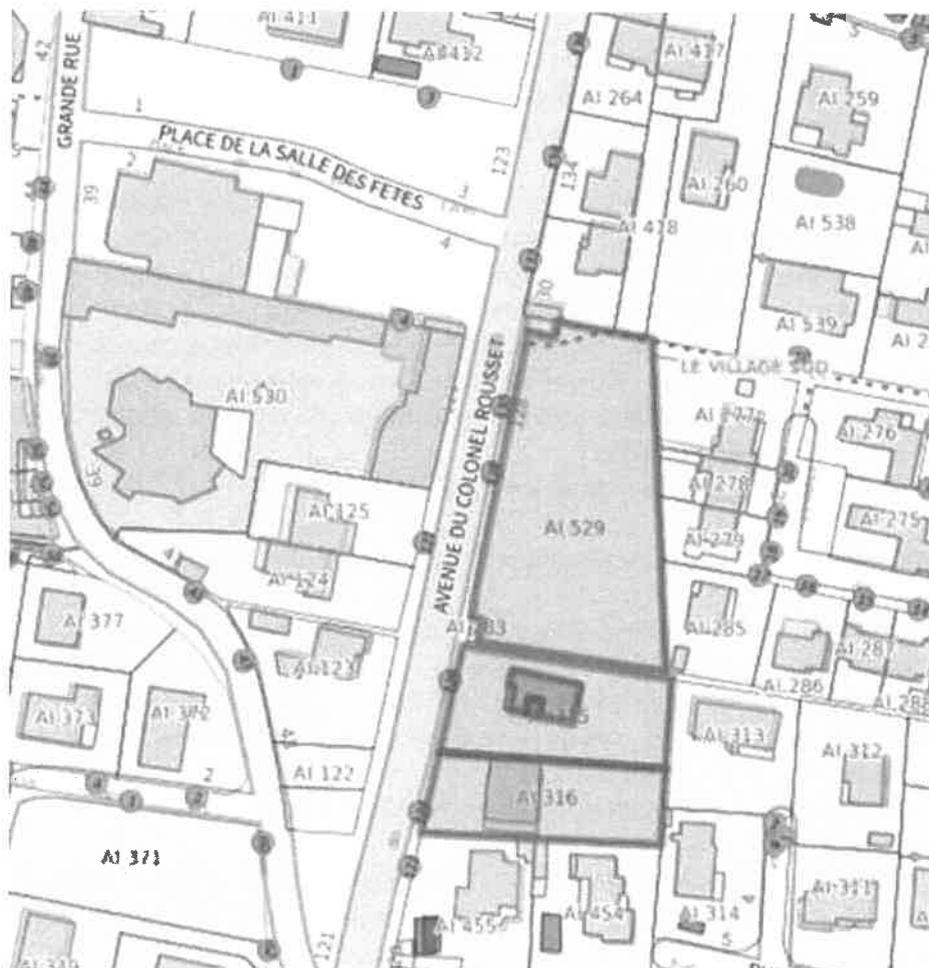
SLOW
ANNEXE 1

COMMUNE DE CORNAS
Maître d'Ouvrage

SYNDICAT DE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT
Mandataire

**CONVENTION DE MANDAT POUR LA CONSTRUCTION D'UN POLE DE SANTE ET
D'UN COMMERCE**

PROGRAMME MAITRE D'OUVRAGE



Présentation du Projet :

1) Le Foncier :

La commune de CORNAS s'est portée acquéreuse en centre bourg de deux propriétés bâties et leurs terrains, représentant une surface cadastrale totale de 1881 m² (AI315 : 1020m² + AI316 : 861 m²)

Mitoyen à ces 2 parcelles contiguës, un parking public (propriété communale, cadastrée AI529) de 2388 m² permettra le stationnement dédié aux établissements recevant du public. Un prévisionnel de 50 places est physiquement possible.

Un canal de crue séparant le parking des 2 parcelles contiguës, un ouvrage de génie civil sera nécessaire à leurs jonctions.

Les frais nécessaires à la préparation de l'emprise foncière (géomètre, désamiantage et démolition des 2 maisons, génie civil sur canal, préparation des terrains, viabilisations AEP-EU-EP-FT-EDF), constitueront la part « Charge Foncière » du coût de revient global de l'opération et seront intégrés dans la convention de mandat. Les frais d'acquisition ne sont pas inclus dans la convention de mandat.

2) Les besoins :

La commune de CORNAS souhaite intégrer dans le périmètre de l'opération une maison médicale pluridisciplinaire, un commerce de type Supermarché. La capacité à construire sera conditionnée par le règlement d'urbanisme, qui à ce jour prévoit un coefficient d'emprise au sol de 0.4, soit 752 m². En cas d'insuffisance d'emprise constructible, une dérogation à ce coefficient pourrait être obtenue par modification du règlement d'urbanisme dans le cadre du PLUIH.

Commerce :

Type supermarché Proxy enseigne U - 20 places de parking mini - 500 m² au sol. Local livré Hors d'eau hors d'air au futur exploitant, qui souhaite s'occuper de l'aménagement intérieur.

Maison médicale :

La mutualisation des espaces fonctionnels communs est envisagée : salles d'attentes, Toilettes, salle de pause, locaux techniques, stockage divers. Néanmoins, l'architecture des bâtiments devra permettre la bonne distinction des différents pôles sur site et leurs personnalisations.

Pôle 3 Infirmières : un cabinet de 15 m², hors espaces communs

Pôle 4 Kinésithérapeutes : 250 m² compris espaces motricité et piscine, hors espaces communs

Pôle 4 Médecins Pneumologues : 150 m² de cabinets, hors espaces communs

Pôle Médecin(s) Généraliste(s) et autres activités Para-médicales : 65 m², hors espaces communs

Espaces communs mutualisés : 70 m²

Soit un espace total pour l'emprise de la maison médicale de 550 m².

3) Les clés de répartition et le Prix de revient prévisionnel de l'opération :

Le projet regroupant plusieurs entités amenées à acheter ou louer des fractions de bâtiment, il apparaît nécessaire, au préalable du calcul des prix de cessions ou locations, de pouvoir définir en premier lieu la part d'investissement financier que représente chaque entité. Pour ce faire, il convient que l'ensemble des parties prenantes du projet valident les clés de répartition qui serviront à affecter aux différentes entités les frais liés à la réalisation de l'opération. Ainsi,

- Le coût de la charge foncière imputée serait réparti selon les m² construits.
- Les travaux seraient répartis en deux catégories :
 - ceux qui seront communs à certaines entités (en général fondations, gros œuvre, toiture, espaces intérieurs et extérieurs communs, parfois chauffage ventilation, etc..), et qui seront répartis financièrement au ratio du nombre de m² occupés par les entités.
 - Ceux qui sont imputables directement aux entités (par exemple espace piscine Kiné, menuiseries, espaces privés, équipements particuliers, etc..).
- Les honoraires des différents prestataires (architecte, bureaux d'études, contrôleur technique, coordonnateur sécurité, Ardèche Aménagement, etc..), dans la mesure où ces derniers concourent à la

réalisation de l'opération dans sa globalité, seraient répartis au ratio du nombre de m² occupés par les entités.

En conséquence, seul le travail préalable de définition par l'architecte des volumes, des espaces et des coûts induits, permettra aux entités d'avoir une visibilité correcte sur leur quote-part du prix de revient. L'implication de tous les acteurs aux phases de conception sera nécessaire pour faire aboutir un bon projet, maîtrisé financièrement.

Au regard des surfaces et niveaux d'équipements projetés, et en comparaison de projets similaires réalisés récemment, une approche « coût global » pour le Maître d'Ouvrage peut être déclinée :

Charge foncière : 700 000 €

Travaux (hors logements) : 2 450 000 €

Honoraires et divers : 450 000 €

Soit un coût d'opération total HT prévisionnel à 3 600 000 €.

Il est à noter également que des clés de répartition seront à définir pour la prise en charge des frais communs d'exploitation des biens dans le cadre d'une copropriété.

4) La Temporalité du projet :

- Phase de recrutement d'une équipe de Maitrise d'Œuvre : 2 mois
- Phase Avant-Projet (A la fin de cette phase : dépôt du permis de construire + engagement signé des futurs exploitants) : 5 mois
- Phase Projet : 5 mois
- Phase Consultation des entreprises : 3 mois
- Phase Travaux : 14 mois
- Phase réception, levée des réserves et mise en exploitation : 1 mois

TOTAL prévisionnel (hors imprévus) : 30 mois

COMMUNE DE CORNAS
Maître d'Ouvrage

SYNDICAT DE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT
Mandataire

**CONVENTION DE MANDAT POUR LA CONSTRUCTION D'UN POLE DE SANTE ET
D'UN COMMERCE**

ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE

POSTES DE DEPENSES	Montants H.T.	Montants T.T.C.
Travaux préparatoires (désamiantage, démolition, préparation terrain, génie civil sur fossé, etc)	160 000,00 €	192 000,00 €
Travaux de construction	2 450 000,00 €	
Aléas et divers sur travaux	60 000,00 €	72 000,00 €
Sous Total 1 - Montant des travaux	2 670 000,00 €	3 204 000,00 €
Maîtrise d'œuvre	300 000,00 €	360 000,00 €
Coordination de sécurité et Bureau de Contrôle	14 000,00 €	16 800,00 €
Frais annexe divers, publication et imprévus	11 169,08 €	13 402,90 €
Mandat SDEA	104 830,92 €	125 797,10 €
Sous Total 2 - Montant des honoraires et frais annexes	430 000,00 €	516 000,00 €
<u>Total convention de mandat</u>	3 100 000,00 €	3 720 000,00 €

COMMUNE DE CORNAS

Maître d'Ouvrage

SYNDICAT DE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT

Mandataire

**CONVENTION DE MANDAT POUR LA CONSTRUCTION D'UN POLE DE SANTE ET
D'UN COMMERCE**

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Rappel du montant de l'opération : 3 100 000 € HT

Le plan de financement n'est pas arrêté à ce stade, mais la commune espère des subventions afin de pouvoir mener à terme ce projet.

Les financeurs suivants seront sollicités :

- ETAT : DETR/DSIL
- Département de l'Ardèche
- Région Auvergne Rhone Alpes

Le solde financier de l'opération (montant de l'opération – subventions acquises) sera couvert par les fonds propres de la collectivité, le recours à l'emprunt et la vente d'une partie des locaux construits.

COMMUNE DE CORNAS
Maître d'Ouvrage

SYNDICAT DE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT
Mandataire

CONVENTION DE MANDAT POUR LA CONSTRUCTION D'UN POLE DE SANTE ET D'UN COMMERCE

ECHancier DEPENSES ET RECETTES PREVISIONNELLES

PHASES	TRIMESTRE/ANNEE	APPELS DE FONDS TTC DU SDEA AU MOA	SUBVENTIONS	VENTE LOCAUX MEDICAUX	Décaissé TTC prévisionnel MOA par Trimestre (=Appels de fonds - Subventions perçues)	Décaissé TTC prévisionnel en Cumulé
			Montant prévisionnel souhaité par le MOA 500 000,00 €	Montant prévisionnel souhaité par le MOA 1 600 000,00 €		
Phase ETUDES	2e Trimestre 2025	20 000,00 €			20 000,00 €	20 000,00 €
	3e Trimestre 2025	50 000,00 €			50 000,00 €	70 000,00 €
	4e Trimestre 2025	50 000,00 €			50 000,00 €	120 000,00 €
	1er Trimestre 2026	50 000,00 €			50 000,00 €	170 000,00 €
	2e Trimestre 2026	200 000,00 €			200 000,00 €	370 000,00 €
Phase TRAVAUX	3e Trimestre 2026	600 000,00 €			600 000,00 €	970 000,00 €
	4e Trimestre 2026	800 000,00 €	150 000,00 €		650 000,00 €	1 620 000,00 €
	1er Trimestre 2027	800 000,00 €			800 000,00 €	2 420 000,00 €
	2e Trimestre 2027	600 000,00 €	100 000,00 €		500 000,00 €	2 920 000,00 €
	3e Trimestre 2027	400 000,00 €			400 000,00 €	3 320 000,00 €
Phase SOLDE OPERATIO	4e Trimestre 2027	100 000,00 €	150 000,00 €		-50 000,00 €	3 270 000,00 €
	1e Trimestre 2028	50 000,00 €	100 000,00 €	1 600 000,00 €	-1 650 000,00 €	1 620 000,00 €
TOTAUX		3 720 000,00 €	500 000,00 €		3 220 000,00 €	1 620 000,00 €

30% de la subvention	Nota : Les montants prévisionnels ci-dessus seront à ajuster au fur et à mesure en fonction de la réalité (avancement du projet, montants de subventions notifiés, dépenses réelles engagées). Les profils d'encaissement des subventions seront à ajuster pour chaque financeur en fonction des règlements en vigueur à la notification. La vigilance du Maitre d'Ouvrage est attirée sur les besoins en trésorerie nécessaires pour financer le décalage entre les décaissés et les encaissés financiers
50% de la subvention	
80% de la subvention	
100% de la subvention	

COMMUNE DE CORNAS

Maître d'Ouvrage

SYNDICAT DE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT

Mandataire

**CONVENTION DE MANDAT POUR LA CONSTRUCTION D'UN POLE DE SANTE ET
D'UN COMMERCE**

MISSIONS DU MANDATAIRE

1/ Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera réalisé :

L'organisation générale de l'opération et notamment :

- Définition des études complémentaires éventuellement nécessaires,
- Définition des intervenants nécessaires en complément des intervenants déjà désignés (maître d'œuvre, contrôleur technique), coordonnateur sécurité, entreprises, assurances,...),
- Définition des missions et responsabilités de chaque intervenant et des modes de dévolution des contrats (avenants pour les marchés déjà passés),
- Définition et suivi des procédures de consultation et de choix des intervenants complémentaires.

2/ Gestion du marché de maîtrise d'œuvre, versement de la rémunération et notamment

- Signature du marché de maîtrise d'œuvre, ou des avenants de transfert
- Etablissement des dossiers nécessaires au contrôle (légalité...) et transmission à l'autorité compétente.
- Notification au titulaire,
- Délivrance de l'ordre de service de gestion du marché de maîtrise d'œuvre,
- Vérification des décomptes d'honoraires, paiement des acomptes au titulaire,
- Négociation des avenants éventuels,
- Transmission aux organismes de contrôle,
- Signature et notification des avenants après accord du maître de l'ouvrage,
- Mise en œuvre des garanties contractuelles,
- Vérification du décompte final,
- Etablissement et notification du décompte général,
- Règlement des litiges éventuels,
- Paiement du solde.

3/ Signature et gestion des marchés d'études ou prestations intellectuelles (y compris contrôle technique), versement des rémunérations correspondantes et notamment :

- Définition de la mission des prestataires,
- Etablissement des dossiers de consultation,
- Proposition au maître de l'ouvrage de la procédure de lancement de la consultation et de son calendrier,
- Organisation matérielle des opérations de réception des candidatures et des offres,
- Secrétariat de la commission,
- Mise au point des marchés avec les candidats retenus,
- Etablissement des dossiers nécessaires au contrôle (contrôle financier, commissions spécialisées des marchés ou contrôle de légalité) et transmission à l'autorité compétente.
- Signature et notification des marchés (avenants pour les marchés déjà passés),
- Délivrance des ordres de services,
- Gestion des marchés,
- Décision sur les avis fournis par le contrôleur technique (ou le prestataire) et notification aux intéressés,
- Vérification des décomptes,
- Paiement des acomptes.
- Négociation des avenants éventuels,
- Transmission aux organismes de contrôle,
- Signature et notification des avenants après accord du maître de l'ouvrage,
- Mise en œuvre des garanties contractuelles,
- Vérification des décomptes finaux,
- Etablissement et notification des décomptes généraux,
- Règlement des litiges éventuels,
- Paiement des soldes.

4/ Préparation du choix des entrepreneurs et fournisseurs et notamment :

- Vérification, mise au point des dossiers de consultation des entreprises et fournisseurs,
- Organisation matérielle des opérations de réception et sélection des candidatures. Secrétariat des commissions, d'appel d'offres,
- Envoi des dossiers de consultation,
- Organisation matérielle de la réception et du jugement des offres.
- Secrétariat des commissions d'appel d'offres.
- Assistance au maître d'ouvrage pour le choix des titulaires.
- Notification de la décision des concurrents,
- Mise au point des marchés avec les entrepreneurs et fournisseurs retenus,

5/ Signature et gestion des marchés de travaux et fournitures, versement des rémunérations correspondantes - Réception des travaux et notamment :

- Etablissement des dossiers nécessaires au contrôle (contrôle financier, commissions spécialisées des marchés ou contrôle de légalité) et transmission à l'autorité compétente,
- Signature et notification des marchés,
- Décisions de gestion des marchés,
- Participation aux réunions de chantier
- Vérification des décomptes de prestations,
- Règlement des acomptes,
- Négociation des avenants éventuels.

6/ Gestion financière et comptable des opérations du programme et notamment :

- Etablissement et actualisation périodique du bilan financier prévisionnel détaillé du programme en conformité avec l'enveloppe financière prévisionnelle et le plan de financement, fixés par le maître de l'ouvrage,
- Actualisation périodique de l'échéancier,
- Suivi et mise à jour des documents précédents (fréquence à préciser dans convention) et information du maître de l'ouvrage,
- Transmission au maître de l'ouvrage pour accord en cas de modification par rapport aux documents annexés à la convention,
- Conclusion des cofinancements publics - établissement des dossiers nécessaires,
- Etablissement des dossiers de demande périodique d'avances ou de remboursement, comportant toutes les pièces justificatives nécessaires et transmission au maître de l'ouvrage,
- Etablissement du dossier de clôture du programme et transmission pour approbation au maître de l'ouvrage.

7/ Gestion Administrative et notamment :

- Commission de sécurité,
- Relations avec concessionnaires, autorisations,
- D'une manière générale, toutes démarches administratives nécessaires au bon déroulement du programme,
- Etablissement des dossiers nécessaires à l'exercice du contrôle de légalité et transmission au Préfet avec copie au maître de l'ouvrage,
- Suivi des procédures correspondantes et information du maître de l'ouvrage,

8/ Actions en justice pour :

- Litiges avec des tiers,
- Litiges avec les entrepreneurs, maîtres d'œuvre et prestataires intervenant dans l'opération dans les limites fixées par la convention.

