

---

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

**VILLE DE FALAISE**

-

**Place Guillaume le Conquérant**

**BP 58**

**14700 FALAISE**

**Tél: 02 31 41 61 61**

**ZAC EcoQuartier des GRIFFONS**  
**MARCHE D'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA**  
**CREATION / REALISATION ET L'AMENAGEMENT DE LA ZAC**

**Consultation par procédure adaptée Article 28 du code des marchés publics**

**CAHIER DES CLAUSES**  
**PARTICULIERES**

## Préambule - Contexte et Intentions générales

Les éléments de contexte, les intentions et le programme de construction prévisionnel figurent au dossier de présentation (annexe 2). Susceptible d'évoluer au cours du temps, le programme est établi sur l'emprise actuellement sous maîtrise communale (2,5 Ha), et à donne des indications sur l'étendue maximale correspondant à la zone 1AU du PLU (12,5 Ha) zone de Guibray.

La procédure retenue pour la réalisation de l'opération est la ZAC, outil le mieux adapté à ses caractéristiques.

Par délibération du 6 juillet 2015 (en annexe 1), le Conseil Municipal a approuvé le lancement de la ZAC EcoQuartier des Griffons et les modalités de concertation pour mener à bien ce projet.

Sans préjuger des choix sur un mode de réalisation concernant cette opération d'aménagement, il est aujourd'hui envisagé de faire appel, après approbation du dossier de réalisation, à un aménageur dans le cadre d'une convention d'aménagement.

La Commune de Falaise qui prend l'initiative de la création de la ZAC ne dispose ni des compétences ni des moyens en personnel susceptibles de conduire une telle opération. Elle souhaite donc s'adjoindre les services et les compétences d'un prestataire externe appelé « assistant à maître d'ouvrage » (AMO) pour la **conseiller, organiser, planifier et superviser** les différentes étapes de la conception et de la réalisation du projet.

L'AMO **contrôlera** également les prestations des intervenants extérieurs, en se plaçant **en permanence aux côtés de la commune qui restera décisionnaire sur cette opération.**

## Article 1 : Objet du marché - Dispositions générales

### 1-1 Objet du marché

Le marché régi par le présent cahier des charges, passé en application des dispositions de l'article 28 du code des marchés publics, est un marché de prestations intellectuelles dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage en vue d'assurer la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement de la ZAC EcoQuartier des Griffons dans le respect des objectifs prévus, le tout nécessitant d'optimiser et de sécuriser la conduite opérationnelle du projet par la mise en place d'outils performants de gestion de projet et par une assistance stratégique à la ville.

**L'assistant à maitrise d'ouvrage aura en charge le pilotage, la coordination et l'animation des différents intervenants en lien avec la Commune (Conseil Municipal, Comité de Pilotage, Commissions, ... ) afin de mener à bien la procédure jusqu'au choix de l'aménageur dans les conditions énoncées dans la délibération du 6 juillet 2015 et le dossier de présentation joints.**

Et notamment :

- **apporter une aide au Maitre d'Ouvrage** à la clarification des attendus,
- **élaborer les plannings du déroulement du projet d'aménagement**, avec ses principales étapes, et ce jusqu'à la signature de la convention d'aménagement,
- **apporter au Maître d'Ouvrage les conseils méthodologiques et opérationnels** afin de s'assurer de la réalisation du projet dans les délais impartis et dans le respect des objectifs annoncés,

- **apporter une expertise** et une assistance à la direction de projet, appui au pilotage de l'ensemble des études ou expertises pouvant être rendus nécessaires pour assurer la mise en œuvre du projet et son éventuelle adaptation,
- **assister juridiquement et administrativement le Maître d'Ouvrage** dans les domaines de la commande publique, de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'environnement et du foncier,
- et plus globalement **mettre à la disposition du Maître d'Ouvrage ses savoir-être (écoute, disponibilité, ...) et savoir-faire dans la conduite du projet.**

Tout au long de la procédure, le prestataire fournira au maître d'ouvrage les modèles de documents dont ce dernier aura besoin et se chargera de la rédaction des avis de publicité à faire paraître dans les journaux adéquats.

Les documents réalisés par le prestataire à l'attention du maître d'ouvrage devront être remis en deux (2) exemplaires dont un reproductible. Les fichiers informatiques correspondants devront également être remis au maître d'ouvrage.

### **1-2 Décomposition du marché :**

#### **Tranche ferme : assistance à l'élaboration des dossiers de création et réalisation de la ZAC**

- *1ere phase* : Assistance à l'élaboration des dossiers de consultation jusqu'au choix du maître d'œuvre ;
- *2eme phase* : Pilotage des études, réalisation du dossier de création et bilan de la concertation jusqu'à l'approbation du dossier de création ;
- *3eme phase* : Suivi des études jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation.

#### **Tranche conditionnelle : assistance à la définition de la convention d'aménagement et au choix de l'aménageur**

- *1ere phase* : Assistance à l'élaboration de la convention d'aménagement jusqu'au lancement de la consultation de l'aménageur ;
- *2eme phase* : Du lancement de la consultation jusqu'à la signature de la convention d'aménagement.

### **1-3 Dispositions générales :**

- **Tranche ferme : assistance à l'élaboration des dossiers de création et réalisation de la ZAC**

Dans un premier temps, outre les missions de pilotage et de coordination sus énoncées, le prestataire aura notamment en charge la rédaction du cahier des charges et l'assistance à la Commune dans le choix d'un maître d'œuvre disposant notamment des compétences suivantes : architecture, urbanisme, environnement et infrastructures (mise au point du projet urbain, étude d'impact, POS/PLU, AEU, DD) en vue d'élaborer les dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

En particulier :

- **Conseiller et assister le maître d'ouvrage** tout au long des procédures de désignation des bureaux d'études dans le respect des règles de mise en concurrence, de publicité, de validation des différentes étapes, de consultations préalables, de contrôle de légalité, et d'une manière générale **garantir la sécurité juridique** de toute la procédure,

- **Rédiger le dossier de consultation du maître d'œuvre** (pièces administratives, pièces techniques et pièces annexes),
- **Lancer la consultation** avec rédaction de l'avis et assistance durant la consultation (avec notamment réponse aux questions dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats),
- **Assister le maître d'ouvrage lors de l'ouverture des plis**, rédaction des procès-verbaux des séances, analyse des offres reçues, rédaction d'un rapport comparatif commenté et présentation rédaction des réponses aux demandes d'explication des candidats non retenus,
- **Assister le maître d'ouvrage dans la négociation avec les candidats** et en cas de procédure infructueuse. Dans ce cadre, le prestataire devra notamment, sur la base du rapport d'analyse des offres qu'il aura produit, organiser les auditions et y assister, rédiger les comptes rendus des auditions, analyser les compléments ou propositions faites par les candidats et conseiller le maître d'ouvrage pendant toute la durée des négociations,
- **Assister le maître d'ouvrage dans le pilotage et le suivi de l'équipe retenue** tout au long des études nécessaires (VRD, mise au point du programme prévisionnel d'équipements public, étude d'impact, dossiers loi sur l'eau, ...) jusqu'à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC (suivi de la mission, rédaction des compte rendus de réunions, projets de délibération , ... ),
- **Assister le Maître d'Ouvrage dans la mise en œuvre de la concertation** et la formalisation du bilan conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme avec l'ensemble des habitants, les associations et autres personnes concernées, conformément aux dispositions approuvées par délibération du 6 juillet 2015. Il pourra être demandé au prestataire d'assister le maître d'ouvrage lors de certaines rencontres avec le public, et d'adapter les documents de présentation du projet.
- **Assister le maître d'ouvrage en cas de contentieux.**
  - **Tranche conditionnelle : assistance à la définition de la convention d'aménagement et au choix de l'aménageur**

Dans un second temps, sous réserve de l'approbation définitive des dossiers de création et de réalisation, le prestataire aura en charge :

- **de conseiller le Maître d'ouvrage** dans le choix du mode de concession de l'aménagement de la ZAC (articles L300-4 à L300-5-2 du Code de l'Urbanisme) ainsi que sur la nature et le contenu de la convention d'aménagement au regard des enjeux locaux et des objectifs affichés par la municipalité,
- **d'accompagner le maître d'ouvrage** jusqu'au choix de l'aménageur.

En particulier :

- **assister le maître d'ouvrage** dans les domaines juridique, administratif et financier afin de définir le choix de la procédure de mandatement de l'aménageur au regard notamment des risques financiers encourus par le Maître d'ouvrage,
- **rédiger la convention d'aménagement correspondante**,
- **conseiller et assister le maître d'ouvrage** tout au long de la procédure de désignation de l'aménageur dans le respect des règles de mise en concurrence, de publicité, de validation des différentes étapes, de consultations préalables, de contrôle de légalité et d'une manière générale de façon à garantir la sécurité juridique de toute la procédure,
- **rédiger le dossier de consultation de l'aménageur** (pièces administratives, pièces techniques et pièces annexes), **lancement de la consultation** avec rédaction de l'avis et assistance durant

la consultation (avec notamment réponse aux questions de « l'aménageur » dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats), aide à la rédaction des demandes d'explication des candidats non retenus,

- **assister le maitre d'ouvrage jusqu'à la signature et la mise en place effective du contrat définitif**, avec notamment de l'analyse des candidatures et des offres jusqu'à la rédaction du rapport du maire et des procès-verbaux nécessaires, préparation du dossier à transmettre au contrôle de légalité et rédaction des modèles de notification pour l'aménageur et de l'avis d'attribution,
- **assister, le cas échéant, le maitre d'ouvrage, dans la phase de négociation** notamment sur la pertinence et la cohérence des offres au regard du cahier des charges et objectifs annoncés ; Le prestataire organisera et assistera aux auditions, rédigera les comptes rendus correspondants, analysera les propositions faites par les candidats et conseillera le maître d'ouvrage pendant toute la durée des négociations,
- **assurer la rédaction de la convention d'aménagement définitif** à intervenir avec l'opérateur retenu.
- **Assister le maitre d'ouvrage en cas de contentieux.**

#### **1-4 Éléments mis à disposition du titulaire du marché :**

- L'ensemble des études réalisées à ce jour (faisabilité, schéma d'aménagement, ...)
- Les délibérations correspondantes (Périmètre d'étude, programme, lancement de la ZAC)

## **Article 2 : Compétences et expériences requises**

De manière globale, le prestataire doit disposer de compétences en matière de réalisation de ZAC et de conventions d'aménagement : domaines juridique, technique et financier.

- expériences significatives en matière de pilotage technique opérationnel de projets d'aménagement sur des objectifs, des délais, des coûts,
- connaissances de la méthodologie spécifique aux dossiers de ZAC,
- compétences urbanistiques, environnementales et foncières,
- connaissance des procédures d'achat public,
- Maîtrise juridique des conventions d'aménagement,
- généralement, maîtrise des démarches de concertation.

## **Article 3 : Obligations du titulaire, confidentialité**

**Obligations générales :** Le titulaire ou mandataire du groupement doit faire connaître au maître d'ouvrage, dans les cinq jours suivant la notification du marché, le nom des personnes chargées de le représenter dans l'exécution du marché et qui seront les interlocuteurs désignés affectés à la mission.

Le prestataire peut sous-traiter l'exécution de certaines parties de son marché, sous réserve de l'acceptation du ou des sous-traitants et de l'agrément de leurs conditions de paiement par le maître de l'ouvrage.

Le titulaire est tenu de communiquer immédiatement au maître d'ouvrage les modifications survenant au cours de l'exécution de son marché et se rapportant aux points suivants :

- Les interlocuteurs du maître d'ouvrage, ceux-ci étant désignés pour leurs compétences personnelles,
- Les personnes ayant le pouvoir de l'engager ou d'engager chacun des membres du groupement,
- La forme juridique sous laquelle se présente le titulaire ou chacun des membres du groupement,- La raison sociale et la dénomination du titulaire et de chacun des membres du groupement, - L'existence nouvelle de liens avec le ou les opérateurs retenus.

**Obligation de confidentialité** : Le prestataire est tenu à une obligation de discrétion et de confidentialité sur les faits, décisions, documents et informations dont il aura connaissance dans le cadre de sa mission.

Il s'interdit notamment toute communication écrite ou verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers sans l'accord préalable du maître d'ouvrage.

Il s'engage par ailleurs à citer le cas échéant les sources des études et recherches qu'il pourrait être conduit à utiliser au cours du déroulement de sa mission.

Le titulaire du présent contrat est responsable du respect de ces obligations de discrétion et de confidentialité par ses cotraitants ainsi que par ses sous-traitants éventuels.

L'inobservation de ces obligations peut entraîner la résiliation du marché aux torts du titulaire.

## Article 4 : Pièces constitutives du marché

- L'acte d'engagement et ses annexes éventuelles, dont l'exemplaire original conservé dans les archives du pouvoir adjudicateur fait seul foi, à l'exception des annexes qui seraient expressément identifiées comme n'ayant pas valeur contractuelle, dans leur version résultant des dernières modifications éventuelles, opérées par avenant.
  - Le présent cahier des clauses particulières (C.C.P) et ses annexes éventuelles, dont l'exemplaire original conservé dans les archives du pouvoir adjudicateur fait seul foi.  
L'acte d'engagement et le CCP prévalent sur leurs annexes en cas de contradiction avec celles-ci et chaque annexe prévaut sur les autres en fonction de leur rang dans la liste des annexes propres à chaque document.
  - Le cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG.-PI) approuvé par l'arrêté 16 septembre 2009.
  - Les actes spéciaux de sous-traitance et leurs avenants, postérieurs à la notification du marché.
  - L'offre technique et financière du titulaire.
  - La décomposition du prix global forfaitaire.
  - la délibération du 6 juillet 2015 relative au lancement de la ZAC EcoQuartier des Griffons,
  - Le programme de l'EcoQuartier.
-