

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231215-6417-DE-1-1
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE.

Excusés : Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.
Monsieur DECLEMY.

**ACHICOURT - 4 As Requalification de la place de Rouen et de ses abords.
Délégation de maîtrise d'ouvrage unique de Pas-de-Calais habitat à la
Communauté Urbaine d'Arras**

Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : Mme [REDACTED]

CONTEXTE

Dans le quartier des 4 As à Achicourt, la réhabilitation de la place de Rouen et de ses abords a fait l'objet d'un mandat d'études et de travaux confié par la Communauté Urbaine d'Arras à la Société Publique Locale de l'Artois par délibération du Conseil communautaire en date du 22 septembre 2022.

Le périmètre des études et des travaux intègre des bâtiments d'habitation collectifs situés place de Rouen ainsi que des parcelles d'espaces publics autour des bâtiments situées allée de Sangatte et allée du Portel.

Considérant la volonté de Pas-de-Calais Habitat de procéder à la requalification du parvis et de l'escalier d'accès au bâtiment Pascal situé rue Pascal au sein de périmètre de l'opération de requalification et de rénover les espaces extérieurs situés au pied des immeubles allée de Sangatte et allée du Portel intégrant des places de stationnement non résidentialisées ;

Considérant la volonté conjointe de Pas-de-Calais Habitat et de la Communauté Urbaine d'Arras de mener ces travaux en 2025 afin de réduire le plus possible la période générant des désagréments pour les administrés et les locataires ;

Considérant la volonté partagée entre Pas-de-Calais Habitat et la Communauté Urbaine d'Arras d'assurer la meilleure cohérence d'aménagement entre les ouvrages relevant de l'accessibilité au patrimoine de l'Office et le domaine public ;

Considérant que l'article L. 2422-12 du code de la commande publique indique que dans le cadre de la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrage relevant simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage mentionnés à l'article L. 2411-1, ceux-ci peuvent désigner, par voie de convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération ;

Considérant que la Communauté Urbaine porte, pour ses compétences, une part significative des travaux d'aménagement des espaces publics et que dans une démarche de bonne coordination des interventions relevant des compétences communautaires et du bailleur, la délégation de maîtrise d'ouvrage à la Communauté Urbaine d'Arras apparaît pertinente ;

Il est proposé une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage unique à la Communauté Urbaine d'Arras s'agissant des travaux d'aménagement relevant de la compétence de Pas-de-Calais Habitat.

Cette convention définit notamment l'étendue des missions transférées, la charge et les conditions de réalisation des travaux, le principe de financement, la durée et les conditions de résiliation de celle-ci.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent le Directeur général à fixer définitivement les clauses, charges et conditions et à signer la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage unique à la Communauté Urbaine d'Arras dans le cadre de la requalification de la Place de Rouen et de ses abords à Achicourt.

Monsieur MALFAIT et Madame ROSSIGNOL n'ayant pas participé aux débats et aux

votes.

Décision adoptée à l'unanimité

CONVENTION DE FINANCEMENT ET DE MAÎTRISE D'OUVRAGE UNIQUE ENTRE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS ET PAS-DE-CALAIS HABITAT

**Commune d'Achicourt – Résidence des 4 As - Renouvellement urbain
Requalification de la place de Rouen et de ses abords
Travaux sur les espaces publics**

Entre,

La Communauté Urbaine d'ARRAS dont le siège social est situé à la Citadelle, 146 Allée du Bastion de la Reine, CS 10345, 62026 ARRAS CEDEX, représentée par son Président en exercice, Monsieur Frédéric LETURQUE.

Désignée ci-après « la CUA »

d'une part,

Pas-de-Calais Habitat dont le siège social est situé au 4 avenue des droits de l'homme, 62000 ARRAS CEDEX, représenté par son Directeur général en exercice, Monsieur Bruno FONTALIRAND, agissant en cette qualité en vertu d'une décision du Conseil d'administration en date du 20 décembre 2019

Désigné ci-après « Pas-de-Calais Habitat » et « le bailleur ».

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE / CONTEXTE

Le projet de renouvellement urbain de la résidence des 4 As Achicourt s'inscrit dans la stratégie multi-site de la CUA établie à travers son engagement dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et ses interventions au « fil de l'eau » déclenchées au gré des opportunités partenariales et financières.

L'opération de requalification des espaces publics de la place de Rouen et de ses abords s'est initiée en septembre 2022 par le mandat d'aménagement confié à la SPL de l'Artois.

Au regard de son intervention sur ses domaines de compétences, mais également dans un souci de cohérence d'aménagement global du quartier, la CUA portera et pilotera pour le compte de Pas-de-Calais Habitat les opérations de requalification urbaine suivante :

- Requalification du parvis et de l'escalier d'accès au bâtiment Pascal situé rue Pascal ;
- Requalification des espaces vert extérieurs, des zones de stationnement et de leurs accès bordant les bâtiments d'habitat collectif.

Les conditions de cette maîtrise d'ouvrage unique sont précisées dans la présente convention.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire portant sur la stratégie multi-sites de rénovation urbaine en date du 13 février 2020 et conformément aux dispositions de l'article L. 2422-12 du Code de la Commande Publique, la CUA et Pas-de-Calais Habitat décident par voie de convention de désigner un maître d'ouvrage unique afin d'assurer une coordination optimale des opérations préalablement définies et détaillées ci-après :

« Lorsque la réalisation, la réutilisation ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrages relèvent simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage, ces derniers peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe le terme ».

A cette occasion, il est convenu entre les parties que la CUA assurera l'ensemble des missions de maîtrise d'ouvrage jusqu'à l'achèvement de l'opération, tel que défini en article 2, sans en assurer les futures responsabilités, lesquelles reviennent à chacun des maîtres d'ouvrage au parfait achèvement.

Le détail de l'ensemble des coûts prévisionnels pour ces opérations est présenté au sein du tableau ci-dessous ainsi que les coûts d'ingénierie associés :

Budget Prévisionnel			Proposition de répartition	
			CUA	PDCH
DEPENSES	en € HT	en € TTC	en € HT	en € HT
ETUDES				
Etudes de sol	19 000 €	22 800 €	19 000 €	- €
Etudes environnemetales	- €	- €	- €	- €
Etudes réglementaires	9 000 €	10 800 €	9 000 €	- €
Diagnostic réseaux	15 800 €	18 960 €	15 800 €	- €
Géomètres et levers topo	17 000 €	20 400 €	17 000 €	- €
Diagnostic pyrotechnique	- €	- €	- €	- €
Etudes pollution	- €	- €	- €	- €
Etudes complémentaires	31 500 €	37 800 €	31 500 €	- €
Aléas actualisation révisions	69 600 €	83 520 €	69 600 €	- €
TOTAL Etudes	161 900 €	194 280 €	161 900 €	- €
TRAVAUX				
Travaux CUA	2 161 000 €	2 593 200 €	2 161 000 €	- €
Travaux convention MOU	161 000 €	193 200 €		161 000 €
TOTAL TRAVAUX	2 322 000 €	2 786 400 €	2 161 000 €	161 000 €
HONORAIRES				
MOE OPC	110 100 €	132 120 €	102 466 €	7 634 €
Bureau de contrôle	5 000 €	6 000 €	4 653 €	347 €
CSPS	7 000 €	8 400 €	6 515 €	485 €
TOTAL HONORAIRES	122 100 €	146 520 €	113 634 €	8 466 €
FRAIS DIVERS				
Publication, publicité, affichage	10 000 €	12 000 €	9 307 €	693 €
TOTAL FRAIS DIVERS	10 000 €	12 000 €	9 307 €	693 €
TOTAL DEPENSES A ENGAGER	2 616 000 €	3 139 200 €	2 445 841 €	170 159 €
CONDUITE D'OPERATION				
Honoraires Mandat	78 250 €	93 900 €	72 824 €	5 426 €
Avenant n°1	10 750 €	12 900 €	10 005 €	745 €
TOTAL	89 000 €	106 800 €	82 829 €	6 171 €
TOTAL MANDAT	2 705 000 €	3 246 000 €	2 528 670 €	176 330 €

Les travaux de rénovation des espaces extérieurs situés au pied des immeubles allée de Sangatte et allée du Portel intégrant des places de stationnement non résidentialisées pourront être éligibles à l'abattement de TFPB dont peut bénéficier Pas-de-Calais habitat.

ARTICLE 2 : MISSIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La CUA, représentée par son président, assurera la maîtrise d'ouvrage unique (MOU) des opérations. Les parties conviennent que la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la SPL de l'Artois sous mandat de travaux. Cette mission confiée fera l'objet d'une prise en charge financière par le bailleur au regard des missions faisant l'objet d'une rémunération à la SPL de l'Artois uniquement (expertises juridique, commande publique, ressources humaines, finances, appui technique).

Au titre de la MOU, la CUA assurera ou fera assurer donc les missions suivantes :

- Dans le respect des règles énoncées au Code de la Commande Publique, organisation de l'ensemble des opérations de sélection des équipes d'études, de maîtrise d'œuvre et entreprises (rédaction des documents de consultation, publication d'avis d'appel public à la concurrence, analyse d'offres...)
- Signature, notification et exécution des marchés.
- Conduite d'opération, du démarrage de l'opération à la réception des travaux sans réserve et jusqu'à la garantie de parfait achèvement.

Le bailleur sera bien entendu associé à relecture et à la validation des cahiers des charges ainsi qu'aux étapes d'analyse et de choix des candidats. Il sera convié à l'ensemble des réunions relatives au projet et destinataires des comptes rendus.

Le bailleur validera les éléments de mission de MOE suivant : (PRO ...).

Son avis sera sollicité pour toute modification des travaux concernant les compétences du bailleur même sans incidence financière.

Le bailleur sera associé aux opérations de réception des ouvrages et sera destinataire de tous les plans et documents nécessaires à la remise des ouvrages.

Pour toutes les étapes de validation / d'avis ou de validation sur des documents remis ou sollicitations nécessaires, le bailleur aura un délai de 10 jours calendaires pour formaliser son avis. A défaut de retour dans le délai imparti, le bailleur sera de nouveau saisi par courrier avec accusé de réception, un délai supplémentaire de 10 jours calendaires lui sera accordé.

Un point avec la CUA, la SPL de l'Artois et le cas échéant avec les différents maîtres d'ouvrage en interaction (bailleurs...) sera organisé autant que de besoin en phase conception et au rythme mensuel en phase de travaux (rythme pouvant être adapté d'un commun accord entre les parties).

ARTICLE 3 : ATTRIBUTION DES MARCHÉS D'ETUDES ET DE TRAVAUX

Il sera fait application du Code de la Commande Publique ainsi que du règlement intérieur de la CUA, en vigueur au moment de l'engagement des procédures de consultation.

Au regard du montage conventionnel, le bailleur sera systématiquement associé pour avis consultatif au choix des bureaux d'études, de maîtrise d'œuvre et d'entreprises.

Pour tout projet d'avenant concernant les études ou travaux sous compétences du bailleur, la CUA via la SPL sollicitera formellement l'avis de Pas-de-Calais Habitat qui aura

un délai de 10 jours calendaires pour formaliser son avis, et ne pourra engager l'avenant sans accord de cette dernière. A défaut de retour, au-delà de ce délai, l'avenant ne pourra être considéré comme validé.

Pour toutes les étapes de validation / d'avis ou de validation sur des documents remis ou sollicitations nécessaires, Pas-de-Calais Habitat aura un délai de 10 jours calendaires pour formaliser son avis.

ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS DES TRAVAUX

La totalité des coûts (études pré-opérationnelles, études de maîtrise d'œuvre et travaux) supportés par la CUA fera l'objet d'une avance de trésorerie par le bailleur.

Le transfert de maîtrise d'ouvrage donnera lieu au remboursement des frais engagés par le maître d'ouvrage unique. Ces frais sont constitués des éléments suivants :

- Les travaux définis à la présente convention ;
- Les honoraires des différents prestataires au prorata du montant des travaux comme défini à l'article 2 de la présente convention ;
- Les frais de rémunération de la SPL de l'Artois au prorata du montant des travaux comme inscrit à l'article 2 de la présente convention.

Pour les travaux, leur répartition définitive sera précisée lors de l'attribution des marchés de travaux.

Pour les autres frais, leur répartition se fera selon la répartition définie au regard de la part des travaux de compétence du bailleur par rapport au coût global travaux (à ce jour estimée à 6,9% pour les compétences Pas-de-Calais Habitat).

Celle-ci est détaillée dans les tableaux repris en article 2 de la présente convention.

Le bailleur pourra demander à tout moment à la CUA la communication de toutes pièces justificatives afférentes à la partie de l'opération qui la concerne.

Intervention sur le domaine foncier du bailleur :

Il est précisé, que par la présente convention de MOU, Pas-de-Calais Habitat autorise la CUA et son mandataire à intervenir sur ses ouvrages pour la réalisation du programme des équipements.

Présentation des avants projets et projets :

Un dossier sera soumis au stade du projet à l'accord écrit de Pas-de-Calais Habitat. Le bailleur aura un délai maximum de 10 jours calendaires pour formaliser son avis. En l'absence d'observations dans un délai de 20 jours à compter de leur réception, le dossier sera considéré comme approuvé par le bailleur.

Remise des ouvrages :

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente convention de MOU et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de Pas-de-Calais Habitat ne pourront être intégrés ou réintégrés au patrimoine du bailleur qu'après réception sans réserve desdits ouvrages par Pas-de-Calais Habitat et ses délégataires et à la remise de l'ensemble des documents de réception eux-mêmes validés.

Néanmoins, après réception de ces ouvrages par Pas-de-Calais Habitat, la CUA demeurera responsable au titre de la garantie de parfait achèvement jusqu'au terme de cette dernière.

Dès l'achèvement des équipements, Pas-de-Calais Habitat sera invité à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Le bailleur s'autorise le droit de refuser un ouvrage ne correspondant pas à ses exigences (non-conformité, non levée des réserves, non remise des documents de réception etc...).

Modalités de remises :

La demande de remise sera notifiée à Pas-de-Calais Habitat. Elle est formalisée dès l'achèvement de l'ouvrage.

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande pour formuler une réponse.

3 cas peuvent alors se présenter :

1 - Remise sans réserve

Pas-de-Calais Habitat accepte la remise en signant le procès-verbal présenté par la CUA via son mandataire.

2 - Refus de Pas-de-Calais Habitat

Pas-de-Calais Habitat refuse immédiatement la remise si :

- Les défauts de l'ouvrage rendent celui-ci impropre à sa mise en service ;
- Les demandes exprimées lors de la conception ou la réalisation des ouvrages ne sont pas respectées ;
- Les documents ou éléments nécessaires à la réception seraient manquants et / ou invalidés au moment de ladite réception.

La CUA via la SPL de l'Artois doit alors faire le nécessaire pour que l'ouvrage puisse être mis en service correctement avant de représenter une demande de remise de l'ouvrage. A cette fin, la CUA doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la remise en service de l'ouvrage et le soumettre à Pas-de-Calais Habitat.

3 - Remise partielle

Une remise partielle n'est possible que pour des tranches ou des phases pouvant fonctionner de manière autonome et actée au préalable par la CUA.

Dès lors, le procès-verbal ne porte que sur les parties de l'ouvrage en faisant l'objet.

A la remise des ouvrages, la SPL, au nom et pour le compte de la CUA, établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de du bailleur :

Identification de l'ouvrage

Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût de remise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clés de répartition de prorata temporis et précisant les frais pouvant être rattachés directement aux acte visés par cette convention.

Effets de la remise des ouvrages

A compter de la remise des ouvrages, Pas-de-Calais Habitat :

- Exerce pleinement ses droits et obligations de gardien de l'ouvrage, en assure

notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien sauf convention particulière avec la CUA ou son mandataire ;

- A seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil ;
- Est en droit de comptabiliser les ouvrages remis dans sa section d'investissement pour le montant TTC de la participation affectée aux ouvrages remis et pour lesquels il est compétent.

ARTICLE 5 : FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Les montants présentés à l'article 1 sont basés sur un prévisionnel qui a été calculé au cours des études urbaines d'AVP et PRO. Ils pourront connaître un réajustement au regard des montants des marchés. Ainsi, les montants demandés au bailleur seront définis sur la base d'un coût prévisionnel ajusté lors de la phase d'attribution des marchés de travaux, au regard d'avenants de marchés éventuels et enfin des DGD, ceux-ci seront contractualisés à chaque étape par voie d'avenant.

Le bailleur pourra a minima chaque année obtenir un état d'avancement financier de l'opération.

Les modalités de paiement des dépenses engagées par la CUA sont définies de la façon suivante :

L'avance concédée à la CUA ne pourra être supérieure à la part d'avance concédée par la CUA à la SPL de l'Artois sur la part communautaire.

- ✓ Un premier versement à hauteur de 40 % du montant des marchés travaux, et de la part de MOE et conduite d'opération correspondantes à l'engagement des marchés de travaux :

Lorsque les marchés de travaux sont validés et engagés, la CUA sollicitera un montant d'avance correspondant à 40% du montant total ou de la tranche le cas échéant engagée. Un titre de recette sera émis correspondant à ce montant prévisionnel.

- ✓ Un second versement à hauteur de 40 % dès que le montant de 40% de dépenses supplémentaires est atteint :

Sur la base d'un Etat récapitulatif des Dépenses de travaux, maîtrise d'œuvre et conduite d'opération à hauteur de 40% des dépenses et de l'Etat de recettes de subventions perçues, le bailleur débloquent une seconde avance correspondant à 40% des dépenses prévisionnelles déduction des recettes déjà perçues sur le total ou la tranche engagée le cas échéant.

- ✓ Solde et clôture de l'opération sur le plan financier

Enfin, après réception du Décompte Général et Définitif transmis par le maître d'œuvre, la CUA mandataire s'engage à établir le bilan général et émettra un titre correspondant au solde de l'opération ou de la tranche le cas échéant.

En cas de trop perçu, la CUA s'engage à reverser le trop-perçu dès transmission du bilan général.

La CUA sollicitera auprès du bailleur le versement du solde des dépenses lui incombant, déduction faite du solde des subventions perçues.

A l'achèvement de sa mission, la SPL de l'Artois, au nom de la CUA, s'obligera à fournir un compte-rendu financier composé de justificatifs comportant l'état des réalisations en recettes et en dépenses de l'opération et le transmettra pour approbation au bailleur. Si le mandant ne se manifeste pas dans un délai de trois mois, ce bilan deviendra définitif.

ARTICLE 6 : DURÉE DE LA CONVENTION

La convention de maîtrise d'ouvrage unique devient exécutoire après transmission au contrôle de légalité des délibérations des parties prenantes et leur signature par l'ensemble des parties.

Elle prend logiquement fin à l'issue du contrat de parfait achèvement des opérations d'investissement et à complète réception des ouvrages par les différents concessionnaires et leurs délégataires respectifs.

ARTICLE 7 : RESILIATION

Dans la mesure où l'une des parties ne respecte pas ses obligations, l'autre partie, après mise en demeure infructueuse, pourra mettre fin à la convention, un mois suivant la notification par courrier recommandé avec accusé de réception.

La CUA pourra pour un motif d'intérêt général ou pour manquement d'une partie ci-dessus mentionnées mettre fin à la convention, après mise en demeure infructueuse, un mois suivant la notification par courrier recommandé avec accusé de réception, expliquant ses motivations.

ARTICLE 8 : CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente convention sera résiliée de plein droit sans mise en demeure préalable, si la CUA décidait pour quelque raison que ce soit de confier l'opération définie dans le préambule à une entité autre que la SPL de l'Artois.

Fait à Arras, le 15/01/2024

Annexe : plan de cadastre, parcelles concernées en contour rouge :

