

COMMUNE DE LA RICHE – AMENAGEMENT DU QUARTIER PLESSIS-BOTANIQUE

Cahier des charges pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la procédure d'aménagement du Plessis Botanique.

A – Objet

La commune de la Riche entend conduire une procédure d'aménagement sur la base d'un projet urbain de qualité. Pour ce faire, a été validé lors de la mise en œuvre de la révision du plan d'occupation des sols un secteur à urbaniser situé à l'Est de la commune, en zone 1NAb1, destiné à une urbanisation à dominante résidentielle accueillant des commerces et services de proximité.

Un scénario de développement de l'ordre de 800 logements a été retenu. Le programme comprend en outre des équipements d'intérêt général à savoir, une école et un bassin de rétention en sous terrain.

Un équipement universitaire est également envisagé plus au sud sur une réserve foncière appartenant à la Communauté d'Agglomération.

Un avis d'appel à candidatures de concepteurs aménageurs a été organisé pour sélectionner une équipe chargée de la mise en œuvre de l'opération future. Cependant, cet avis porte (outre la sélection des candidats sur références), sur l'élaboration d'une étude de faisabilité en vue de la constitution du dossier de Zac. Il a été jugé que le secteur nécessitait des compléments d'études indispensables pour définir une programmation réaliste, compléments qui devront être réalisés préalablement au dossier de création ZAC.

B – Présentation de la mission d'assistance à maître d'ouvrage

S'agissant d'un enjeu majeur pour la collectivité pour les dix années à venir, la commune souhaite s'adjoindre l'assistance et l'expertise d'un cabinet conseil indépendant pour l'assister dans la procédure de :

- sélection d'un aménageur
- de conduite de la procédure d'aménagement retenue (le cas échéant)

C – Le contenu de l'étude

1 - Définition de la mission

La mission de base consiste en une assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la mise en œuvre d'une procédure de consultation d'un opérateur « concepteur aménageur » et de sa désignation.

2 - Déroulement de la mission

Phase 1 : . Analyse critique des objectifs urbains

A partir des travaux réalisés et fournis par la collectivité, il s'agit :

- D'analyser les objectifs poursuivis compte tenu des éléments du contexte.
- De réaliser une mise en perspective financière de l'opération.

et produire :

- des propositions et/ou recommandations formalisées
- des hypothèses de bilan prévisionnel.

. Assistance à la conduite de procédure de sélection d'un aménageur

Sur la base des éléments fournis par la collectivité :

- Validation des documents de cahier des charges et de règlement de consultation, au regard notamment de la traduction des objectifs poursuivis
- Proposition d'un calendrier tenant compte de la procédure arrêtée.

Phase 2 : Analyse des offres et négociation

Suite à la remise des offres par les candidats aménageurs :

- Remise d'un rapport d'analyse des offres
- Assistance dans la phase de négociation (optionnelle)
- Assistance à la rédaction d'un projet de convention cadre entre l'aménageur et la ville.

Phase optionnelle 1 : Assistance à la conduite de la procédure de Zac

- Assistance à la mise au point de la convention « ville-aménageur » sur les aspects juridiques et financiers.
 - . Aide à la décision vis-à-vis des solutions techniques, financières et le régime fiscal proposé ;
 - . Contrôle administratif et juridique des propositions en matière d'aménagement ;
- Assistance à la constitution du dossier de création
 - . Validation juridique et technique du dossier de création (fourniture d'un modèle de délibération et d'un modèle de publicité)
 - . Validation des cahiers des charges de cessions de terrains et des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

Phase optionnelle 2 : Suivi de la réalisation

A l'issue du dossier de réalisation et en fonction du protocole élaboré, définissant les conditions d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le contrôle et le suivi des opérations, une nouvelle convention pourra être proposée. Cette mission est

envisagée sous forme de vacations forfaitaires, notamment à chaque démarrage d'une nouvelle phase de réalisation et pour l'audit annuel des bilans comptables et opérationnels des actions engagées dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

D - Contenu de l'offre du candidat

- Eléments de références professionnelles pour des missions comparables de moins de 10 ans, relatives au suivi des zones d'aménagement concerté dans le cadre de conventions privées d'aménagement.
- Notice méthodologique, motivations et proposition détaillée (2 à 4 pages), mettant en évidence la capacité du candidat à mener à bien les missions envisagées.
- Proposition d'un calendrier jusqu'à la signature de la convention.
- Devis estimatif avec chiffrage et décomposition selon les phases principales (1 et 2) et les phases optionnelles (faisant apparaître un prix unitaire pour les éventuelles vacations complémentaires). Indication du temps passé sur place.
- Engagement stipulant nominativement la personne chargée de la réalisation des prestations prévues et son profil, et les personnes associées en vue de répondre aux objectifs fixés.
- Liste des aménageurs privés avec lesquels une collaboration a pu être menée pendant les deux dernières années.

E – Calendrier

Phase 1 :

Il est envisagé de mettre à la disposition du bureau d'études les services de la municipalité concernés pendant une journée entière afin que soit présentée la globalité des travaux réalisés et que soit fournie l'ensemble des pièces nécessaires à la compréhension du site.

Phase 1 : au plus tard le 12 octobre 2005

Phase 2 : au plus tard le 27 octobre 2005

Phase 2

En lien avec le calendrier proposé de lancement de la procédure de consultation :

Avis d'appel à candidature : 15 juillet – 7 octobre

Avis de la commission sur les candidatures : 14 octobre

Information du bureau municipal : 17 octobre

Lancement de la consultation : 2 novembre

Réception des offres : 5 janvier

Avis de la commission sur les offres : 13 janvier

Phase de négociation

Février 2006 : désignation de l'aménageur

Mars ou avril 2006 : Validation de la convention par le conseil municipal

F – Remise des offres

Proposition à déposer en français au plus tard le 9 septembre 2005 à 12h00.

→ Choix du candidat pour assistance à maîtrise d'ouvrage le 12 septembre 2005

Les offres sont à remettre à l'attention de :

M. le maire de La Riche
BP 102
37 521 LA RICHE CEDEX

G – Critères de choix

- Qualité de la prestation proposée (y compris profil de l'équipe).
- Prix
- Respect du calendrier