

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE

**Etudes préalables à l'implantation de 3
artisans**

Construction d'un bâtiment artisanal

Offre

Mars 2024

SOMMAIRE

AMOFI – Programmation & assistance à maîtrise d’ouvrage - Mandataire

97 rue du Croissant- 44300 Nantes – tél : 02 40 14 33 13

1. Parties contractantes
2. Nos convictions, pour votre projet
3. Le management de votre projet
4. Note méthodologique
5. Présentation de l’Équipe proposée
6. Planning prévisionnel
7. Décomposition du prix
8. Conditions générales de prestations

1. PARTIES CONTRACTANTES

ENTRE :

La Communauté de Communes Vie et Boulogne, située 24 rue des Landes, 85170 Le Poiré-sur-Vie
Représentée par Monsieur Guy PLISSONNEAU, Président

Ci-après désigné le Maître d'Ouvrage

d'une part,

ET :

La Société d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage Foncière et Immobilière ci-après dénommée AMOFI, SAS
au capital de 20 000 €, inscrite au registre du Commerce de NANTES, sous le N° 402 558 902, et dont le siège
social est 97 rue du Croissant 44300 Nantes, représentée par sa présidente, Carole POHU,

Ci-après désignée l'Assistant au Maître d'Ouvrage

d'autre part,

Il a été convenu et défini ce qui suit :

2. NOS CONVICTIONS, POUR VOTRE PROJET

Nous vous accompagnons avec vos équipes dans une approche globale d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et de conseil pour faire aboutir votre projet d'évolution patrimonial/bâtiminaire.

Dans cet accompagnement nous recherchons un équilibre entre les besoins (approche de concertation), ce qu'ils impliquent en termes environnementaux, impact bioclimatique, travail sur l'enveloppe, l'entretien et la maintenance et en termes de fonctionnement du bâti, de réversibilité, de mutualisation possible, (approche environnementale), de définition du juste besoin, de son analyse et de sa justification (approche analytique). Ces points d'attention permettent *in fine* de réaliser **des projets sobres** ; sobres dans leurs surfaces (mutualisation), dans leur impact environnemental (surface construite, réversibilité et flexibilité des espaces) et dans leur entretien et maintenance (solutions simples).

Focus programmation :

Nous nous attachons depuis de nombreuses années à réaliser des études pragmatiques, qui répondent aux besoins et qui **tiennent compte des usages**. Nous complétons ces approches par une **attention portée à l'évolutivité des espaces, leur réversibilité, la mutualisation des usages et leur flexibilité**. Ainsi pour nous l'AMU (assistance à maîtrise d'usage) et la concertation sont indissociables de notre pratique de programmiste.

Par ailleurs notre expérience de la conduite d'opération, insuffle dans nos études de programmation les contraintes opérationnelles tel que les délais, les contraintes de réalisation de travaux en site occupé, de coût de travaux et coût d'opération... d'où notre approche globale de votre projet.

Focus conduite d'opération :

Nous sommes des hommes et des femmes à vos côtés au cœur du projet. Nous réalisons des conduites d'opération où notre posture est d'être à l'écoute des parties prenantes et de faire

ensemble pour faire aboutir le projet. Ainsi La transparence et la co-construction sont notre maître mot pour ces accompagnements.

Nous soulignons le mot **d'assistance** à Maitrise d'ouvrage. Nous sommes en effet missionnés pour **vous accompagner** dans l'acte de construire afin de vous conseiller sur les choix à arbitrer, les risques encourus, et nous vous assistons dans les échanges avec l'ensemble des intervenants.

Approche de concertation

Notre moto, « *Le projet que vous portez se dessine avec vous et pour vous.* ». Cette approche contemporaine de la programmation, s'appuie sur une méthodologie de projet sur mesure, qui nous mène à aborder votre projet comme un projet unique. Pour cela nous construisons un cadre de collaboration avec le commanditaire et ses usagers et ce tout au long de la mission. Ces temps d'écoute et de concertation nous permettent de traduire au plus juste vos besoins dans le programme.

Approche environnementale

Notre approche environnementale s'appuie sur la démarche ERC (Eviter de construire, Réduire l'impact et le Compenser). Nous ne nous substituons pas à un bureau d'étude environnemental mais sommes complémentaire à celui-ci. Nous vous accompagnons dans vos choix, dans **la justification de vos besoins** et dans l'optimisation des usages sans dégrader le confort. Notre objectif est donc de vous **donner une vision globale** et vous amener à faire des choix stratégiques non pas pour aujourd'hui mais pour demain en allant lorsque c'est opportun au-delà des réglementations en vigueur.

Approche analytique

Cette approche nous assure que le projet soit **réalisable** sous tous les aspects (fonctionnel, financier, planning...) et qu'il réponde à votre cadre et vos besoins.

S'inscrivant dans une démarche ERC (Eviter Réduire Compenser). Notre accompagnement se veut force de proposition pour alimenter vos objectifs RSE. La démarche ERC ainsi que nos approches visent à prévenir autant que possible :

-l'adéquation du projet a votre fonctionnement, vos objectifs et aux besoins de vos équipes

~~-l'adéquation de votre projet aux enjeux environnementaux.~~

-l'adéquation de la dépense à votre projet

3. LE MANAGEMENT DE VOTRE PROJET

Afin de mener à bien votre projet, nous vous proposons qu'il soit **piloté par une chargée d'études confirmée** qui sera la cheffe de projet et épaulée par **une chargée d'études junior**. La chargée d'étude confirmée AMOFI dispose de toutes les compétences nécessaires à cette mission. Elle pilote depuis plusieurs années des projets de différentes natures et possède une vraie vision de l'acte de construire. Nos références en études préalables sont nombreuses et nous permettent aujourd'hui d'avoir un **retour sur expérience** et une **analyse objective**. Notre rôle est d'accompagner la maîtrise d'ouvrage, de l'orienter dans ses choix. Nous lui apporterons toute notre expertise et également un regard critique afin de proposer des **solutions adaptées au contexte**.

Depuis plus de vingt ans, nous avons intégré la **démarche environnementale au cœur de notre pratique**. Elle est aujourd'hui une composante indissociable de notre pratique.

La chargée d'études junior interviendra en appui de la cheffe de projet pour la réalisation de cette étude mais elle pourra également remplacer la cheffe de projet au pied levé en cas de besoin. Ainsi, vous êtes assuré d'avoir toujours un interlocuteur disponible pour réaliser la mission dans de bonnes conditions.



Architecture

Urbanisme

Programmation

Concertation

Programmation
Environnementale

Conduite
d'opérations

Economie
de la
construction

Notre équipe est complète et cohérente au regard des objectifs qui nous sont fixés. **Elle est indépendante et objective** pour vous apporter des éléments de décision.

Notre approche est une **approche pragmatique, basée sur notre écoute de votre problématique, sur notre expérience pour ce genre de projets** et sur les retours d'expériences que nous capitalisons.

4. NOTE METHODOLOGIQUE



Contexte et enjeux

La Communauté de Communes Vie et Boulogne a été sollicitée début 2024 par 3 artisans souhaitant s'implanter dans la zone d'activité de Bourgneuf. Ces artisans sont déjà implantés sur le territoire mais ont besoin d'avoir des locaux plus adaptés.

Depuis 2022, le service développement économique de la CCVB a défini une stratégie de développement de l'offre économique afin d'accompagner différemment les porteurs de projets et d'intégrer les enjeux forts de la transition environnementale notamment.

Dans la stratégie il a notamment été acté de faire appel à un architecte-programmiste pour évaluer le besoin et analyser la faisabilité du projet.

Limiter l'impact environnemental des constructions tout en garantissant la poursuite de la création de richesse sur et pour le territoire.

Dans la stratégie énoncée, nous avons retenu les points qui nous semblent particulièrement importants pour l'étude demandée :

- Objectivation du besoin pour limiter la surface totale à construire ;
- Mutualisation d'espaces tant intérieurs qu'extérieurs pour limiter l'impact environnemental du projet ;
- Optimisation de l'emprise bâtie pour réduire globalement les emprises foncières ;

Nous ajoutons ces enjeux forts nous semble-t-il dans un but de pérennité des surfaces bâties :

- Réversibilité des espaces bâtis ;
- Adaptabilité des espaces bâtis.

Ces deux derniers points nous semblent aller de pair avec les enjeux que vous avez énoncé dans votre stratégie. Il nous semble en effet important de se préoccuper du devenir des espaces bâtis à moyen ou long terme.



Notre méthodologie

Un travail agile, commun et partagé, que nous imaginons comme suit :

Nous vous proposons de nommer une personne référente du projet. Cette personne sera notre interlocutrice tout au long du projet et l'interlocutrice privilégiée de notre cheffe de projet.

1. Une concertation étroite : comité de pilotage



Constitution

(à adapter avec le Maître d'Ouvrage)

- Elus en charge de ce projet,
- Directeur / Directrice Général(e) des Services
- Direction du développement économique,
- Interlocuteur maîtrise d'ouvrage en charge du dossier,
- Cheffe de projet AMOFI.



Missions

- Contribuer à la **définition des objectifs principaux**,
- Désigner nominativement les **personnes à rencontrer**,
- Valider les **éléments exprimés** par les personnes rencontrées,
- Valider les **orientations envisagées** d'organisations et d'exigences,
- Assurer la **cohérence** tout au long de l'intervention.



Organisation

- En **début de mission** avec une réunion de lancement,
- À **l'issue de chaque phase** afin de vous restituer notre travail et recueillir vos remarques,

2. Un travail de réflexion : échanges individuels ou collectifs

Nous proposons d'une part d'avoir des échanges réguliers avec la maîtrise d'ouvrage et notamment le service économie et d'autre part de rencontrer sous forme d'entretiens les 3 artisans porteurs de projet.

Ces différentes rencontres nous permettront d'une part de vous rendre compte de notre travail et d'autre part de définir les besoins précisément avec les artisans.

3. Consultation ponctuelle de personnes ayant un lien avec le projet

- Services techniques de la commune d'implantation du projet,
- Architecte des bâtiments de France le cas échéant,
- ...



Notre proposition

Nous nous attachons depuis de nombreuses années à réaliser des études pragmatiques, qui répondent aux besoins et qui **tiennent compte des usages**. Nous complétons notre approche par une **attention portée à l'évolutivité des espaces, leur réversibilité, la mutualisation des usages et leur flexibilité**. Ces points d'attention permettent in fine de **réaliser des projets sobres** ; sobres dans leurs surfaces (mutualisation), dans leur impact environnemental (surface construite, réversibilité et flexibilité des espaces) et dans leur entretien et maintenance (solutions simples).

→ Dans le respect de cette approche, nous vous proposons les interventions suivantes afin de mener à bien la concrétisation de votre projet :

Phase 1 : analyse préalable – études préalables – recueil des données



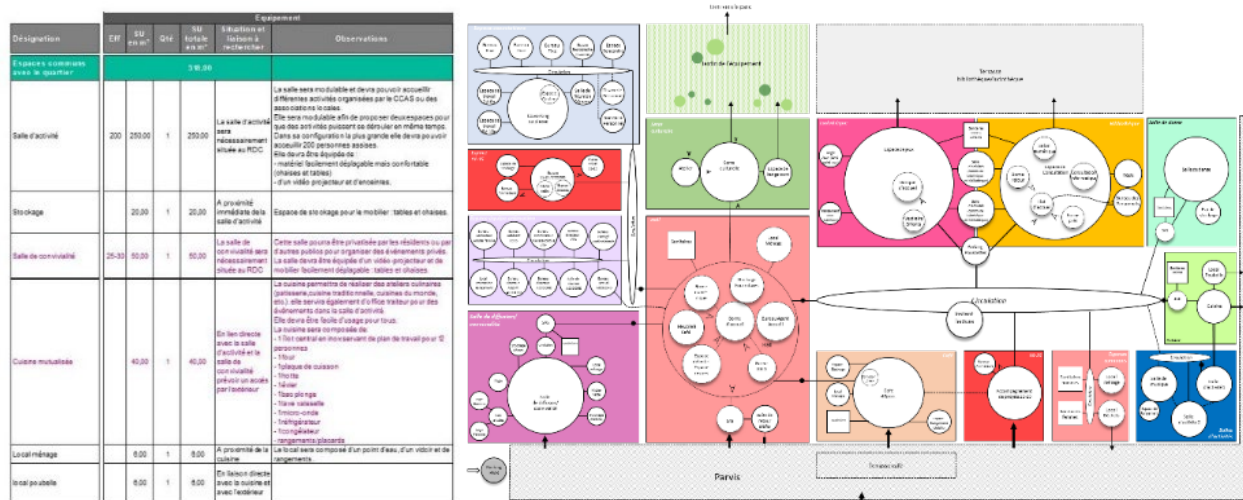
Descriptif

Cette étape est essentielle pour le bon déroulement du projet. Nous effectuons une visite de site, une analyse réglementaire du site puis nous réalisons le « recensement des besoins ». Nous visiterons également les locaux actuels de chaque artisan. A travers des entretiens avec les artisans, nous faisons émerger les besoins (espaces nécessaires, flux, liens...). Nous échangeons régulièrement avec le maître d'ouvrage afin de mener à bien l'étude et de s'assurer de la cohérence des besoins avec les enjeux et objectifs de la mission. A travers les entretiens, il s'agit de mesurer les mutualisations possibles, d'objectiver les besoins de chacun.



Livrables

- L'analyse complète du site ;
- Une analyse urbaine et des contraintes s'appliquant au site (analyse du PLU, du PLUm) ;
- Le tableau des besoins ;
- Des fiches de présentation par espace accompagné d'images de référence ;
- Un organigramme fonctionnel.



Extraits de tableau des besoins et schéma fonctionnel



- ▮ Une réunion de lancement ;
- ▮ Une visite du site d'implantation et de chaque site des artisans ;
- ▮ deux réunions de recensement des besoins lors d'entretiens avec les artisans ;
- ▮ Une série d'entretiens avec les personnes en lien avec le projet ;
- ▮ Une réunion de restitution avec le groupe de pilotage.

Phase 2 : Etude de faisabilité



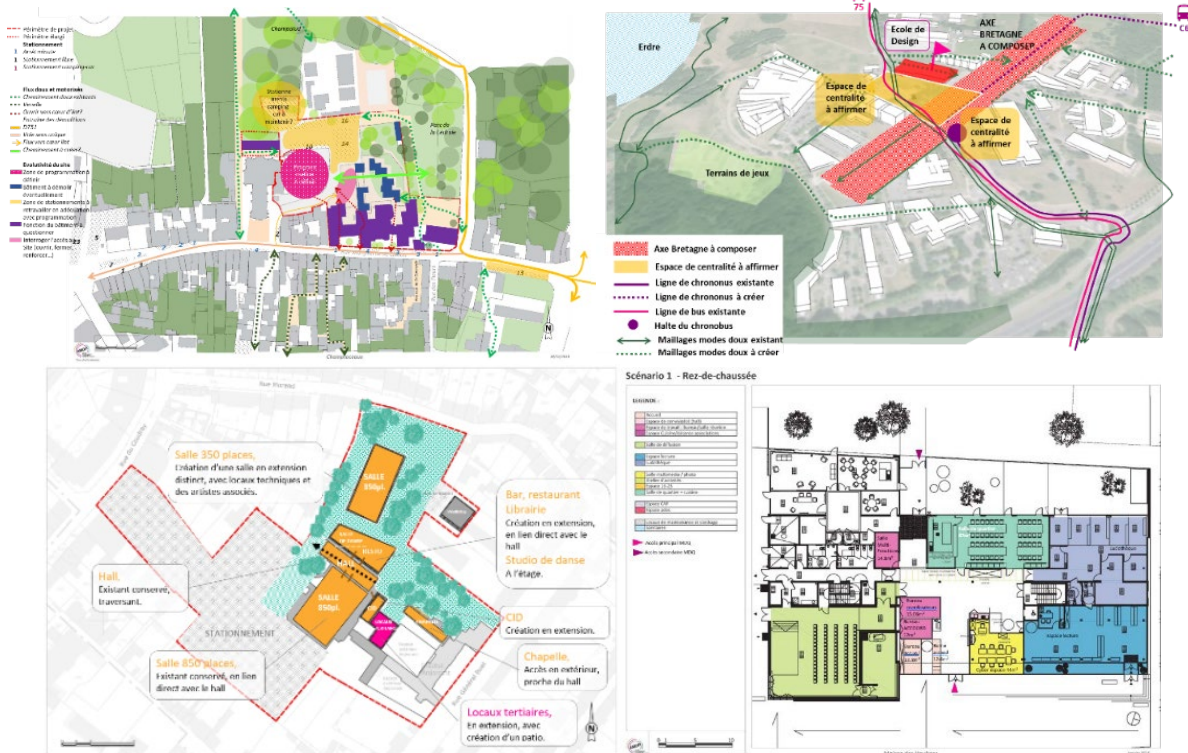
Descriptif

Après avoir validé les besoins (surface de chaque espace, proximité entre les espaces, liens, spécificités...) auprès du maître d'ouvrage, l'étude de faisabilité vérifiera sous quelles conditions le site peut recevoir les besoins validés. Cette étape assure la bonne faisabilité du projet. Une estimation financière y sera corrélée afin que le maître d'ouvrage puisse avoir une visibilité tant technique et fonctionnelle que financière du projet.



Livrables

Deux ou trois scénarii de faisabilité sous la forme de plans, 2D et/ou 3D, de schémas fonctionnels et organisationnels (flux, accès, liens, zoning) ;
 Une estimation financière de chaque scénario ;
 Des avantages et contraintes de chaque scénario.



Extraits d'éléments de production pour des faisabilités (plan avec rapport à l'extérieur, plan en 2D)



- ▮ Une réunion de restitution de l'étude de faisabilité au groupe de pilotage ;
- ▮ Une réunion pour définir le scénario idéal
- ▮ Une réunion de restitution du scénario retenu



La plus-value AMOFI

Faciliter l'appréhension et la compréhension des faisabilités

Notre rôle : accompagner le maître d'ouvrage dans la bonne élaboration de son projet. Un des objectifs majeurs que nous nous fixons, c'est de rendre **lisible** et **compréhensible** par tous l'appréhension des documents que nous réalisons. En ce sens, nous proposons, selon le projet et sa complexité, des études de faisabilité qui donnent à voir en plans (*2D et/3D à définir selon la complexité du projet*) des schémas de flux, ou des zonings (zones de couleurs pour déterminer les usages). Cela facilite le mode de lecture du projet et sa compréhension.

5. PRESENTATION DE L'ÉQUIPE PROPOSEE

Cyrille Brunet-Moret | Chargée d'études confirmée



Architecte DPLG



Architecte de formation, Cyrille travaille sur les études de programmation. Une expérience en maîtrise d'œuvre sur des projets très variés lui permet aujourd'hui, en tant que chargée d'études confirmée, d'avoir une vision large de la programmation : équipements scolaires, tertiaires, culturels, logements, ...

Ou

Audrey Rézeau | Chargée d'études confirmée



Architecte DE

Responsable du pôle études, programmation et concertation

Programmation et AMU



Audrey occupe le poste de chargée d'études confirmée chez AMOFI depuis 4 ans après avoir été chargée d'études junior pendant 3 ans chez AMOFI. Architecte de formation, elle s'est spécialisée dans la programmation des équipements publics et a particulièrement travaillé sur les équipements scolaires et médico-sociaux.

Elle assure toutes les missions de programmation : schémas directeurs immobiliers, états des lieux, recensements des besoins, études de faisabilité, études de programmation et AMO jusqu'à l'APD.

Et

Rose Le Grand | Chargée d'études junior



Architecte DE.



Rose travaille sur les phases de programmation, notamment sur les analyses de site et les études de faisabilité.

6. PLANNING PREVISIONNEL

Pour une notification de l'ordre de service de commencer l'étude pendant le mois d'**avril 2024**, la mission se déroulerait suivant le planning ci-dessous :

Élément de mission	2024										2025
	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Ded.	Janv.
Notification de l'ordre de service		●									
Réunion de lancement		●									
1/ Préprogramme											
Validation du maître d'ouvrage											
2/ Etude de faisabilité											
Validation du maître d'ouvrage											

La suite du planning dépendra du choix de la procédure pour l'AMO pour le choix des maîtres d'œuvre.

Légende

●	Évènement singulier
	Délai d'intervention des collaborateurs d'AMOFI
	Période de validation du maître d'ouvrage (ce délai est donné à titre indicatif, tout délai supplémentaire décalerait d'autant les phases suivantes.)

7. DECOMPOSITION DU PRIX

Phase	Libellé		Chargé d'études confirmé AMOFI		Chargé d'études junior AMOFI		Total HT par phase
	PRESTATIONS A EXECUTER	%	HEURES	COÛT	HEURES	COÛT	
1	Analyse préalable - étude préalable - recensement des besoins	61,6	40	4 200,00 €	16	1 360,00 €	5 560,00 €
2	Faisabilité	38,4	20	2 100,00 €	16	1 360,00 €	3 460,00 €
Coût horaire HT			105,00 €		85,00 €		
Total en Euros HT			6 300,00 €		2 720,00 €		9 020,00 €
TVA à 20%			1 260,00 €		544,00 €		1 804,00 €
TOTAL en Euros TTC			7 560,00 €		3 264,00 €		10 824,00 €

La rémunération globale, nette et forfaitaire en contrepartie des services assurés par AMOFI pour la tranche ferme sera de : 9 020,00 € HT (neuf mille vingt Euros hors taxes), majorée de la TVA au taux en vigueur lors de la facturation.

Il n'est pas envisagé de sous-traiter une partie de la prestation.

A	le	
Bon pour accord		
Maitre d'ouvrage		AMOFI

8. CONDITIONS GENERALES DE PRESTATIONS

Actualisation des prix

En cas de dépassement de plus de trois mois entre la date de signature de l'offre de prix par le candidat et la date de signature de l'ordre de service par le maître d'ouvrage (ou la date de signature de la convention par le maître d'ouvrage en cas d'absence d'ordre de service), les modalités d'actualisation des prix du marché seront les suivantes :

- La date d'établissement des prix est la date de la signature de l'offre de prix par le candidat (mois zéro),
- La date du début du délai contractuel d'exécution des études est la date de signature de l'ordre de service par le maître d'ouvrage, ou la date de signature de la convention par le maître d'ouvrage en cas d'absence d'ordre de service (mois m),
- L'index de référence I, publié au Moniteur des Travaux Publics ou au Ministère de l'Equipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer, est l'index ING Ingénierie.
- Les prix sont actualisables par application au prix du marché d'un coefficient Ca donné par la formule :

$$Ca = I(m-3) / I_0$$
 - I₀ étant la valeur prise par l'index de référence I au mois zéro.
 - I(m-3) étant la valeur de l'index de référence I au mois m-3.

Révision des prix

Les modalités de révision des prix du marché sont les suivantes :

- La date d'établissement des prix est la date de la signature de l'offre de prix par le candidat (mois zéro),
- L'index de référence I, publié au Moniteur des Travaux Publics ou au Ministère de l'Equipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer, est l'index ING Ingénierie.
- Les prix sont révisables par application aux prix du marché d'un coefficient Cr donné par la formule :

$$Cr = 0,15 + 0,85(I_m / I_0)$$
 - I₀ étant la valeur prise par l'index de référence I au mois zéro.
 - I_m étant la valeur de l'index de référence I au mois m (index du mois au cours duquel l'élément de mission concerné est réalisé ou remis au maître d'ouvrage).

Paiement

Compte à créditer

Le Maître d'Ouvrage se libèrera des sommes dues au titre de la présente convention en faisant porter le montant au crédit de AMOFI sur un compte bancaire dont les références sont les suivantes :

CREDIT MUTUEL

Code banque : 10278

Code Guichet : 36195

Numéro de compte : 000110640001

Clé RIB :88

IBAN FR 76 1027 8361 9500 0110 6400 188

BIC CMCIFR2A

Echelonnement des paiements

AMOFI présentera ses facturations de frais d'intervention au Maître d'Ouvrage suivant l'échelonnement ci-après :

A la commande 20% de la première phase
Puis à l'issue de chaque phase de la mission.

Délai de paiement

Le paiement se fait à réception des factures.

Résiliation

Résiliation du fait du maître d'ouvrage

Dans le cas où le maître d'ouvrage résilie le marché pour quelques raisons que ce soit, en tout ou partie, sans qu'il y ait faute du titulaire, la société AMOFI percevra à titre d'indemnisation une somme forfaitaire calculée en appliquant au montant hors TVA et non révisé, de la partie résiliée du marché, un pourcentage égal à 20 %.

Résiliation du marché aux torts d'AMOFI ou cas particuliers

Le marché pourra être résilié dans le cas où la société AMOFI s'avérerait incapable de remplir ses obligations contractuelles.

Le marché sera alors résilié sans indemnité et la fraction de la mission déjà accomplie sera rémunérée avec un abattement au plus égal à 10 %.

Dans le cas d'une résiliation à la suite du décès ou à l'incapacité civile du titulaire, les prestations sont réglées sans abattement.

Conditions particulières

De convention expresse entre les parties, le Maître d'Ouvrage pourra se substituer toute entité juridique à tout moment de l'opération pour l'exécution de ce contrat, sous réserve de régulariser cette substitution par avenant soumis à la signature de AMOFI.

Le Maître d'Ouvrage informera les divers intervenants de la mission d'assistance confiée à AMOFI.