

# MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

COMMUNE DE LAURENS

Hôtel de Ville

1 rue du Château

34 480 LAURENS

Tél: 04 67 90 28 02

Fax : 04 67 90 14 19

**MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE DANS LE  
CADRE DU PROJET DE LOTISSEMENT COMMUNAL "LES  
HONS"**

**Cahier des charges des missions**

## I. PROGRAMME DE L'OPERATION

Distante d'une vingtaine de kilomètres au nord de Béziers, Laurens est une commune de l'arrière-pays biterrois, située à une quinzaine de kilomètres de Bédarieux et de Lamalou-les-Bains. Elle est engagée dans plusieurs structures intercommunales, la Communauté de Communes « Avant-Monts du Centre Hérault », composée de 18 communes, et le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois qui regroupe 87 communes sur un territoire de 205 000 hectares.

En 2012, la Commune dénombrait 1515 habitants et une variation annuelle de population de 3.7% entre 2007 et 2012.

La commune a su conserver un cadre de vie agréable avec une part importante de surfaces naturelles et agricoles où prédomine la viticulture.

La Commune de Laurens a envisagé l'extension de son agglomération vers le sud par le biais d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) « Les Hons » qui couvre un espace d'environ 19 hectares. Par délibération en date du 22 juin 2007 le conseil municipal approuve l'institution d'un programme d'aménagement d'ensemble les Hons.

Ce secteur des Hons a été inscrit au Plan Local d'Urbanisme approuvé en juin 2007.

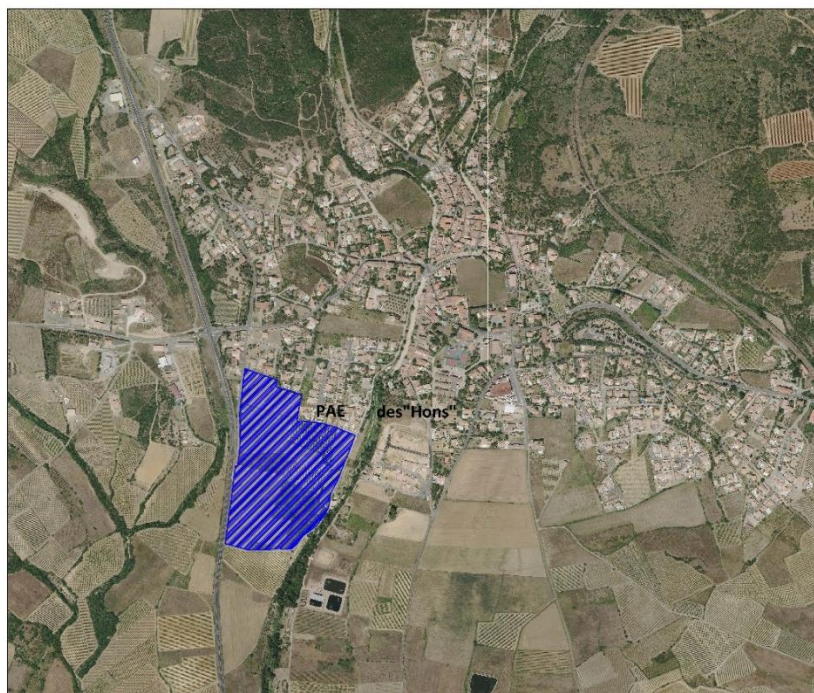
La commune a décidé de modifier le P.A.E afin de le ramener à un montant plus adapté à la situation économique présente, la modification du périmètre P.A.E a été actée par délibération en date du 13 décembre 2010.

Pour y parvenir plusieurs mesures sont proposées notamment celle visant à réduire la surface de l'opération afin de la ramener de 126 489m<sup>2</sup> à 110 869m<sup>2</sup>.

Une première phase de travaux a été réalisé notamment les travaux de la nouvelle station d'épuration et du bassin de rétention en 2011 et le lotissement le Carignan en 2011, 41 habitations construite de 2011 à 2017

La commune de Laurens envisage une seconde phase de travaux qui consiste à la réalisation d'un lotissement communal d'une centaine de logements dont un macrolot de logements aidés sur le secteur des Hons en limite sud du village, en continuité d'une urbanisation récente du village.

### Localisation du projet



Afin de mener à bien la mission, le candidat ou le devra justifier des compétences suivantes:

- Expertise financière
- Expertise juridique (Avocat spécialisé en droit public de l'urbanisme et de l'immobilier – Juriste)
- Expertise foncière
- Gestion technique
- Urbanisme
- Hydraulique
- Technicien confirmé en gestion d'aménagement du territoire notamment en termes de ZAC
- Gestion administrative collectivité et administration publique
- Marchés publics...

Le chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération est estimé à 8 000 000,00 Euros H.T.

## II. LE CONTENU DES MISSIONS

Le présent marché a pour objet une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à caractère administratif, financier, technique et commerciale pour la réalisation du projet de lotissement communal "Les Hons".

En votre qualité de titulaire du marché, vous accompagnerez la Commune à chaque phase du projet et notamment:

### MANAGEMENT DE PROJET

Définition et mise en place du projet	Vous aiderez le maître d'ouvrage à identifier les acteurs, leurs missions et les grandes phases du projet, et à proposer un mode opératoire.
Calendrier prévisionnel d'opérations	Intégration du planning prévisionnel d'objectifs en intégrant toutes les matrices décisionnelles de l'opération (délais de validation et d'approbation, délais d'instruction, ...).
Coordination des études	Certaines missions nécessitent de coordonner d'autres intervenants susceptibles d'apporter leur éclairage (diagnostiqueurs, juristes, urbanistes, études de marché, évaluations environnementales préalables ...).
Définition du dispositif de concertation	Définition des modalités de la concertation et des parties prenantes concertées en fonction des objectifs politiques et des obligations légales et réglementaires.
Assistance à l'obtention des autorisations administratives	L'AMO identifie les permis requis par le projet, aide à la constitution des dossiers (PD - permis de démolir, PC - permis de construire, DAE - dossier d'autorisation d'exploiter une ICPE - étude d'impacts, dossier loi sur l'eau, ...), et coordonne les contacts en vue de l'obtention des autorisations.
Gestion administrative	Suivi des marchés et de leurs évolutions (avenants, sous-traitances, etc.) avec gestion des actes administratifs associés Gestion des relations avec les tiers à l'ouvrage: notaires, agents immobiliers, constructeurs, trésorerie, autorités diverses, etc...
Gestion financière	L'AMO compile et met à jour l'ensemble des coûts directs et indirects induits par le projet dans sa globalité : non seulement les coûts de conception et de construction, mais aussi les coûts internes de suivi par le maître d'ouvrage, les coûts administratifs (ex : achat terrain, constitution entité juridique), les coûts financiers (ex : intérêts intercalaires), les frais de communication, etc... Assistance dans les démarches auprès des organismes bancaires.
Assistance commerciale et juridique	Assistance à la commercialisation. Assistance à la passation de marchés et pour les demandes d'autorisations nécessaires et financière pour la souscription de prêts.

## ETUDES PREALABLES

### ETUDE DE FAISABILITE TECHNIQUE ET ECONOMIQUE

Analyse du contexte territorial et de ses perspectives de développement	Définir le cadre de la mission, par la mise en perspective des forces en présence.
État des lieux de l'existant	Définir d'où l'on vient pour mieux scénariser où l'on peut aller.
Diagnostic territorial amont	Le diagnostic dans les missions d'ingénierie se rapproche d'un état des lieux. Il ne doit pas être confondu avec le « DIAG » au sens de la loi MOP dans les missions de maîtrise d'œuvre.
Analyse des besoins	Le recueil des « objectifs » et l'identification des principaux usages à travers la concertation des parties prenantes permettent un pré-dimensionnement de l'opération. A ce stade de la mission, l'inventaire des besoins (situations de travail et/ou d'usage) se fait à travers la mise en perspective des scénarios en concertation avec des représentants des utilisateurs finaux.
Analyse du site pressenti d'implantation	Elle doit permettre de commencer à se projeter dans les scénarios qui seront à développer dans la phase suivante. Cette étape doit aussi permettre d'écarter certains scénarios si une impossibilité technique, réglementaire, sociale, environnementale les interdit et/ou les compromet fortement. Projection des scénarios retenus dans leur mise en situation.
Coordination des études	Coordination des études sur la base des scénarios retenus afin de consolider les solutions et de prévoir les impacts éventuels sur les plans opérationnel, technique, économique et environnemental.
Réflexion stratégique / environnement interne et externe	Pour chaque hypothèse : analyse des impacts possibles (contexte immédiat, vis-à-vis des tiers, ...).
Faisabilité (juridique, financière, administrative, technique)	Consolider chaque solution par l'économie des solutions envisagées, et leur faisabilité juridique et administrative. Réflexion sur les champs du possible à destination de la maîtrise d'ouvrage. Cette phase doit lui permettre de prendre une décision en toute connaissance de causes sur le « meilleur compromis ».
Analyse des coûts	Valorisation des coûts (de réalisation, d'exploitation, de performance et de retour sur investissements), avec souvent un aspect environnemental.

## PRÉPROGRAMME

Concept global du projet et scénarios (vocation du projet, surfaces caractéristiques, schéma fonctionnel, etc.)	Cette étape doit fixer le cadre du scénario retenu dans la phase précédente et ses objectifs à terme (sur les plans opérationnel, exploitation, économique et environnemental) afin de guider le programmiste de l'opération sur les objectifs du programme fonctionnel et technique.
Estimation financière des hypothèses de fonctionnement, d'investissement et de maintenance	Une note économique est à produire qui peut regrouper les objectifs en termes d'investissements, de performance économique globale et de coûts d'exploitation de l'opération.
Analyse comparative éventuelle des différents modes de réalisation et de gestion (marchés, conception réalisation et contrats globaux, contrat de partenariat, etc.)	Cette phase doit permettre à la maîtrise d'ouvrage de se projeter dans le format de montage de projet en intégrant les éléments contractuels tels que les délais (programme, études, réalisations, ...) ainsi que les phases transitoires (mesures conservatoires pour assurer la continuité de service, ...).
Concertation	Il s'agit d'assister la Commune, lors des réunions de concertation avec les parties prenantes (utilisateurs, usagers) les objectifs de la maîtrise d'ouvrage, et d'organiser le processus de concertation dans les missions suivantes.

## ETUDES OPERATIONNELLES

### PROGRAMME

Programme technique détaillé	Assistance à l'élaboration du programme qui doit fixer le cadre qualitatif et donc économique de l'ouvrage.
------------------------------	---

### ASSISTANCE A LA PROCEDURE DE CONSULTATION DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Aide à l'organisation et au lancement de la consultation	Définition des compétences attendues de l'équipe, des critères et des rendus de la consultation (AAPC et RC).
Mise au point des pièces du dossier de consultation en vue de lancement de la consultation par le maître d'ouvrage	Rédaction et relecture des pièces du marché afin de s'assurer du respect du programme de l'opération et de sa destination.
Analyse des candidatures	Étude et classement au vu des critères préalablement définis et accompagnement des différents dispositifs de sélection (conformité administrative, capacité professionnelle, technique et financière).
Visite de sites, présentation du programme et assistance à la consultation	Accompagnement de la visite et présentation du programme aux candidats afin de leur donner le contexte de l'opération et de relever les demandes éventuelles de renseignements complémentaires. Préparation des réponses aux questions des concurrents pendant la consultation.

Analyse des offres	Analyse et présentation de chaque offre au vu des critères d'analyse.
Assistance pour l'attribution du marché	Analyse détaillée du projet lauréat, aide pour la négociation et à la mise au point du contrat de MOE.
Adéquation programme / projet	Veiller à la cohérence constante du projet du maître d'œuvre avec les attentes du maître d'ouvrage, lors des études d'esquisse, de l'avant-projet sommaire et jusqu'à la phase de l'avant-projet définitif.

## SUIVI DE REALISATION

### ASSISTANCE AU SUIVI D'OPÉRATION

Consultation des entreprises	Évaluation de la capacité des entreprises à respecter les objectifs.
Contrôle des études d'exécution	Avis sur les pièces écrites et graphiques afin de s'assurer du respect de la programmation de l'opération et de sa destination (attention : l'AMO ne se substitue pas au contrôleur technique, au bureau de contrôle ou à la maîtrise d'œuvre).
Réception des travaux	Aide à la décision de la maîtrise d'ouvrage par le retour d'information sur telle ou telle solution technique, économique, ... Doit garantir au maître d'ouvrage que la programmation du projet et la destination de l'ouvrage se font en parfaite continuité avec les phases d'opportunité, de faisabilité, et de programmation. Travail préventif afin de limiter les actions correctives en fin de réalisation.

Accepté à  
Le