



CONVENTION DE MANDAT POUR LA CONSTRUCTION DE LA MAISON DE SERVICES AU PUBLIC DE IRACOUBO

Entre :

La Communauté de Communes Des Savanes (CCDS), Établissement Public de coopération intercommunale ayant son siège 1 rue raymond Cresson - 97310 KOUROU, représentée par son Président, François RINGUET, dûment autorisé aux présentes par une délibération de son conseil d'administration réuni en séance le / / .

et :

La SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE KOUROU (S.IM.KO.), société anonyme d'économie mixte au capital de 49.266.000 €, domiciliée 33, avenue Jean Jaurès 97310 KOUROU, représentée par son Directeur Général Monsieur Jean-Jacques STAUCH, dûment autorisé aux présentes conformément à la délibération prise par le Conseil d'Administration de la S.IM.KO le 03 / 05 /2017.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

6

SOMMAIRE

	Page
ARTICLE PREMIER - OBJET	3
ARTICLE 2 - PROGRAMME	3
ARTICLE 3 - COÛT PRÉVISIONNEL	3
ARTICLE 4 - DÉLAIS	4
ARTICLE 5 - CONTENU DE LA MISSION DU MANDATAIRE	4
ARTICLE 6 - CONTRÔLE FINANCIER ET COMPTABLE	5
ARTICLE 7 - CONTRÔLE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE	5
ARTICLE 8 - RÉCEPTION DE L'OUVRAGE OU DES TRANCHES FONCTIONNELLES	5
ARTICLE 9 - MISE À DISPOSITION DE L'OUVRAGE OU DES TRANCHES FONCTIONNELLES	5
ARTICLE 10 - ACHÈVEMENT DE LA MISSION DU MANDATAIRE	6
ARTICLE 11 - RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE	7
ARTICLE 12 - FINANCEMENT PAR LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE	8
ARTICLE 13 - PÉNALITÉS	8
ARTICLE 14 - MESURES COERCITIVES - RÉSILIATION	9
ARTICLE 15 - DISPOSITIONS DIVERSES	10



ARTICLE PREMIER - OBJET

La Communauté de Communes Des Savanes (CCDS), Maître d'Ouvrage, a décidé de construire une Maison de Services Au Public (MSAP) sur le territoire de la commune de Iracoubo.

La présente convention a pour objet de confier à la S.IM.KO., mandataire, qui l'accepte, le soin de réaliser la construction de la Maison de Services Au Public (MSAP) sur la commune de Iracoubo, au nom et pour le compte du maître d'ouvrage et de fixer les modalités d'exécution de ce mandat.

ARTICLE 2 - PROGRAMME

Le programme a fait l'objet de deux études de faisabilité en octobre et novembre 2018. A l'issue de ces études, le projet retenu a donné lieu à l'établissement du document présenté en annexe à cette convention et servant de base de travail à cette dernière.

La CCDS est propriétaire du terrain : cession d'une parcelle de 900 m2 par la municipalité d'IRACOUBO (délibération du 15/10/2015).

ARTICLE 3 - COÛT PRÉVISIONNEL

Le coût prévisionnel de l'opération est estimé en valeur mai 2019 à 455 661,20 euros (Quatre cent cinquante cinq mille six cent soixante et un euros et vingt cents) selon le bilan joint en annexe 1.

Ce coût prévisionnel ne comprend pas :

- les équipements ou mobiliers
- les frais financiers (frais financiers de portage de trésorerie et/ou intérêts moratoires du fait du maître d'ouvrage)
- les travaux de Voiries et Réseaux Divers hors emprise du terrain d'assiette (non connu).

Il comprend :

- les études de sol
- le levé topographique, document d'arpentage, bornage, implantation
- les frais de publicité, reprographie
- la provision pour les révisions de prix
- les travaux de bâtiment (hors équipement et matériel),
- les travaux de terrassement, de voiries et réseaux privatifs (à l'intérieur du terrain)
- les espaces verts
- les honoraires d'architecte et de bureau d'études techniques
- les frais de contrôle technique
- la coordination sécurité (SPS)
- la maîtrise de chantier (OPC)
- une provision pour divers et imprévus
- l'assurance Dommage Ouvrage

Le mandataire s'engage à réaliser l'opération dans le strict respect du programme et du coût prévisionnel ainsi définis, éventuellement modifiés par avenants, qu'il accepte.

ARTICLE 4 - DÉLAIS

Le mandataire s'engage à mettre à la disposition du maître de l'ouvrage l'opération à l'expiration d'un délai de 16 mois à compter de la signature de la présente convention. Ce délai dépend notamment du délai d'instruction du permis de construire, qui peut atteindre 6 mois s'agissant d'un Établissement Recevant du Public (ERP).

En cas d'intempéries ou de force majeure dûment justifiées ayant entraîné l'arrêt du chantier, ou en cas de retard dans le versement des acomptes prévus à l'article 12, il pourra être convenu par avenant de proroger la date de livraison.

La date d'effet de mise à disposition de l'ouvrage est déterminée dans les conditions fixées à l'article 9.

Pour l'application des articles 10 et 13 ci-après, la remise des dossiers complets relatifs à l'opération ou à chacune des tranches ainsi que du bilan général établi par le mandataire, devra s'effectuer dans le délai de six (6) mois suivant l'expiration du délai de parfait achèvement de l'ouvrage ou de chacune des tranches.

ARTICLE 5 - CONTENU DE LA MISSION DU MANDATAIRE

La mission du mandataire porte sur les éléments suivants :

- 1 – Organisation de la consultation du maître d'œuvre, aide à la décision du lauréat, signature du contrat de maîtrise d'œuvre et gestion du contrat de maîtrise d'œuvre ;
- 2 - Établissement du dossier de demande de permis de construire et proposition à la signature du maître de l'ouvrage ;
- 3 - Contrôle et avis sur les dossiers établis par le maître d'œuvre, à savoir :
 - l'Avant Projet Sommaire : sans objet (voir programme en annexe)
 - l'Avant Projet Définitif : sans objet (dossier PC)
 - le Dossier de Consultation des Entreprises, comportant le coût prévisionnel de réalisation et le Projet, nécessaire au lancement de l'appel d'offres, dont le résultat entraînera éventuellement la conclusion d'un avenant, conformément au dernier paragraphe de l'article 3 ci avant
- 4 - Préparation du choix des entrepreneurs et fournisseurs, signature des marchés de travaux et fournitures et gestion des marchés de travaux et fournitures ;
- 5 – Le cas échéant, préparation du choix de l'assureur dommage-ouvrage,
- 6 - Paiement du maître d'œuvre, du contrôleur technique, du coordonnateur "SPS", de l'assureur, des entrepreneurs et fournisseurs ;
- 7 - Suivi du chantier et réception des travaux ;
- 8 - Gestion administrative, financière et comptable de l'opération ;
- 9 - Actions en justice à l'exclusion des éventuelles procédures contentieuses concernant la garantie de bon fonctionnement et la garantie décennale, dont le maître de l'ouvrage assurera l'engagement et la conduite.

Le mandataire représente le maître de l'ouvrage vis-à-vis des tiers dans l'exercice des attributions qui lui ont été confiées jusqu'à ce que le maître de l'ouvrage ait constaté l'achèvement de sa mission dans les conditions définies à l'article 10 ci-après.

ARTICLE 6 - CONTRÔLE FINANCIER ET COMPTABLE

Le mandataire tiendra à la disposition du maître d'ouvrage et ses agents toutes les pièces et contrats concernant l'opération.

En fin de mission conformément à l'article 10, le mandataire établira et remettra au maître de l'ouvrage un bilan général de l'opération qui comportera le détail de toutes les dépenses et recettes réalisées accompagné de l'attestation du comptable certifiant l'exactitude des facturations et des paiements résultant des pièces justificatives et la possession de toutes ces pièces justificatives.

Le bilan général deviendra définitif après accord du maître de l'ouvrage et donnera lieu, si nécessaire, à la régularisation du solde des comptes entre les parties.

ARTICLE 7 - CONTRÔLE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'effectuer à tout moment les contrôles techniques et administratifs qu'il estime nécessaires. Le mandataire devra donc laisser libre l'accès du maître de l'ouvrage et de ses agents à tous les dossiers concernant l'opération ainsi qu'aux chantiers.

Toutefois, le maître de l'ouvrage ne pourra faire ses observations qu'au mandataire et en aucun cas aux titulaires des contrats passés par celui-ci.

ARTICLE 8 - RÉCEPTION DE L'OUVRAGE OU DES TRANCHES FONCTIONNELLES

Le mandataire est tenu d'obtenir l'accord préalable du maître de l'ouvrage avant de prendre la décision de réception de l'ouvrage. En conséquence, les réceptions d'ouvrages seront organisées selon les modalités suivantes.

Avant les opérations préalables à la réception prévue à l'article 41.2 du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés de travaux, le mandataire organisera une visite des ouvrages à réceptionner à laquelle participeront le maître de l'ouvrage, le mandataire et le maître d'œuvre chargé du suivi du chantier. Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un compte-rendu qui reprendra les observations présentées par le maître de l'ouvrage et qu'il entend voir réglées avant d'accepter la réception.

Le mandataire s'assurera ensuite de la bonne mise en œuvre des opérations préalables à la réception.

Le mandataire transmettra ses propositions au maître de l'ouvrage en ce qui concerne la décision de réception. Le maître de l'ouvrage fera connaître sa décision au mandataire dans les vingt jours suivant la réception des propositions du mandataire. Le défaut de décision explicite du maître de l'ouvrage dans ce délai vaudra accord tacite sur les propositions du mandataire.

Le mandataire établira ensuite la décision de réception (ou le refus) et la notifiera à l'entreprise. Copie sera notifiée au maître de l'ouvrage.

La réception emporte transfert au mandataire de la garde des ouvrages. Le mandataire en sera libéré dans les conditions fixées à l'article 9.

ARTICLE 9 - MISE À DISPOSITION DE L'OUVRAGE OU DE TRANCHES FONCTIONNELLES

Les ouvrages ou tranches fonctionnelles sont mis à la disposition du maître de l'ouvrage après réception des travaux notifiée aux entreprises et à condition que le mandataire ait assuré toutes les obligations qui lui incombent pour permettre une mise en service immédiate de l'ouvrage.

Si le maître de l'ouvrage demande une mise à disposition partielle, celle-ci ne peut intervenir qu'après la réception partielle correspondante.

Toutefois si, du fait du mandataire, la mise à disposition ne pouvait intervenir dans le délai fixé à l'article 4, le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'occuper l'ouvrage. Il devient alors responsable de la garde de l'ouvrage ou de la partie qu'il occupe.

Dans ce cas, il appartient au mandataire de prendre les dispositions nécessaires vis-à-vis des entreprises dans le cadre notamment des articles 41.3 et 43 du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés de travaux. Le mandataire reste tenu à ses obligations en matière de réception et de mise à disposition.

Toute mise à disposition ou occupation anticipée d'ouvrage doit faire l'objet d'un constat contradictoire d'état des lieux, consigné dans un procès-verbal signé du maître de l'ouvrage et du mandataire. Ce constat doit notamment faire mention des réserves levées ou restant à lever à la date du constat.

La mise à disposition de l'ouvrage transfère la garde de l'ouvrage correspondant au maître de l'ouvrage. Entrent dans la mission du mandataire la levée des réserves de réception et la mise en jeu éventuelle des garanties légales et contractuelles ; le maître de l'ouvrage doit lui laisser toutes facilités pour assurer ces obligations. Toutefois en cas de litige au titre des garanties biennales ou décennales, toute action contentieuse reste de la seule compétence du maître de l'ouvrage. Le mandataire ne peut être tenu pour responsable des difficultés qui résulteraient d'une mauvaise utilisation de l'ouvrage ou des tranches fonctionnelles remis ou d'un défaut d'entretien.

Sauf dans le cas prévu au 3ème alinéa ci-dessus, la mise à disposition intervient à la demande du mandataire. Dès lors qu'une demande a été présentée, le constat contradictoire doit intervenir dans le délai d'un mois maximum à compter de la réception de la demande par le maître de l'ouvrage.

La mise à disposition prend effet huit (8) jours après la date du constat contradictoire.

ARTICLE 10 - ACHÈVEMENT DE LA MISSION DU MANDATAIRE

La mission du mandataire prend fin par le quitus délivré par le maître de l'ouvrage ou par la résiliation de la convention dans les conditions fixées à l'article 14.

Le quitus est délivré à la demande du mandataire après exécution complète de ses missions et notamment :

- réception de l'ouvrage et levée des réserves de réception ;
- mise à disposition de l'ouvrage ;
- expiration du délai de parfait achèvement et reprise des désordres couverts par cette garantie ;
- remise des dossiers complets comportant tous documents contractuels, techniques, administratifs et financiers relatifs à l'ouvrage ;
- établissement du bilan général et définitif de l'opération et acceptation par le maître de l'ouvrage .

Le maître de l'ouvrage doit notifier sa décision au mandataire dans le mois suivant la réception de la demande de quitus.

Si, à la date du quitus, il subsiste des litiges entre le mandataire et certains intervenants (maître d'œuvre, contrôleur technique, entrepreneurs et fournisseurs) au titre de l'opération, le mandataire est tenu de remettre au maître de l'ouvrage tous les éléments en sa possession pour que celui-ci puisse poursuivre les procédures engagées par ses soins.



ARTICLE 11 – PROPOSITION DE RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

Pour l'exercice de sa mission, le mandataire percevra une rémunération forfaitaire de 24 000€ (Vingt-quatre mille euros)

Elle sera réglée par le maître de l'ouvrage au mandataire en cinq (5) fractions :

- la première de 20% au dépôt du permis de construire soit 4800 euros (mois m₂).
- la deuxième de 25% au choix des entreprises soit 6 000 euros (mois m₅).
- la troisième et la quatrième au cours des travaux représentant chacune 25% soit 6 000 euros (respectivement aux mois m₁₀, mois m₁₆).
- le solde de 5% à la fin de la garantie de parfait achèvement soit 1 200 euros (mois m₂₈).

Chaque fraction de cette rémunération sera révisée par application d'un coefficient C calculé comme suit :

$$C = 0,15 + 0,85 \frac{I_m}{I_o}$$

I_o étant l'index ingénierie au mois de novembre 2008

I_m étant l'index ingénierie relatif au mois du versement

Le maître d'ouvrage se libérera des sommes dues au mandataire, au titre de la présente convention, en en faisant porter le montant au crédit du compte ouvert par la Société Immobilière de Kourou (S.IM.KO) à la Banque Nationale de Paris - Guyane (B.N.P.G.), agence de Kourou, sous le n°

11729
Code Banque

09681
Code Guichet

00374000016
Numéro de Compte

46
Clé RIB

ARTICLE 12 - FINANCEMENT PAR LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Le maître de l'ouvrage s'engage à assurer intégralement le financement et la trésorerie de l'opération. L'échéancier de versement suivant pourra donc être révisé, à la seule initiative du mandataire, s'il s'avère que les acomptes prévisionnels ne suffisent pas à assurer en permanence une trésorerie positive. L'échéancier prévisionnel de versement des acomptes par le maître d'ouvrage sera le suivant, le m_0 étant le mois de signature de la présente convention.

Mois	Acomptes	Mois	Acomptes
m ₁	0,00	m ₁₅	0,00
m ₂	30 000,00	m ₁₆	70 000,00
m ₃	0,00	m ₁₇	0,00
m ₄	0,00	m ₁₈	0,00
m ₅	40 000,00	m ₁₉	0,00
m ₆	0,00	m ₂₀	0,00
m ₇	0,00	m ₂₁	0,00
m ₈	75 000,00	m ₂₂	0,00
m ₉	0,00	m ₂₃	0,00
m ₁₀	75 000,00	m ₂₄	0,00
m ₁₁	0,00	m ₂₅	0,00
m ₁₂	75 000,00	m ₂₆	0,00
m ₁₃	0,00	m ₂₇	0,00
m ₁₄	75 000,00	m ₂₈	15 661,20

En cas de retard de paiement du maître d'ouvrage (paiement des demandes d'acomptes à 45 jours) entraînant un déficit de trésorerie de l'opération et l'impossibilité pour le mandataire d'honorer les décomptes et factures des entreprises titulaires des marchés sans engager sa propre trésorerie, les frais financiers indus seront réclamés au maître d'ouvrage (sur la base du taux légal).

Dans le cas où la trésorerie du mandataire ne permettrait pas ces « avances », les intérêts moratoires dus aux entreprises seraient également supportés par le maître d'ouvrage.

ARTICLE 13 - PÉNALITÉS

En cas de manquement du mandataire à ses obligations, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de lui appliquer des pénalités sur sa rémunération selon les modalités suivantes :

1°/ En cas de retard dans la remise de l'ouvrage par rapport à l'expiration du délai fixé à l'article 4, le mandataire sera passible d'une pénalité forfaitaire non révisable de 1/3000ème euros par jour de retard, calculée sur la base du montant de sa rémunération.

2°/ En cas de retard dans la remise des dossiers complets relatifs à l'opération et du bilan général et définitif par rapport au délai fixé à l'article 4, le mandataire sera passible d'une pénalité forfaitaire non révisable de 150 euros par mois de retard.

Pour le décompte des retards éventuels, ne pourront conduire à pénalité :

- les retards occasionnés par le défaut de réponse ou de décision du maître de l'ouvrage dans les délais fixés par la présente convention ;
- les éventuels retards d'obtention d'autorisations administratives dès lors que le mandataire ne peut en être tenu pour responsable ;
- les conséquences de mise en redressement ou liquidation judiciaire de titulaires de contrats passés par le mandataire ;
- les journées d'intempéries ou les cas de force majeure, au sens des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ayant entraîné un arrêt de travail sur le chantier.

ARTICLE 14 - MESURES COERCITIVES - RÉSILIATION

1. Si le mandataire est défaillant, et après mise en demeure infructueuse, le maître de l'ouvrage peut résilier la présente convention sans indemnité pour le mandataire qui subit en outre un abattement égal à 10% de la part de la rémunération, en valeur de base, à laquelle il peut prétendre.

2. Dans le cas où le maître de l'ouvrage ne respecte pas ses obligations, le mandataire après mise en demeure restée infructueuse a droit à la résiliation de la présente convention avec indemnité de 10% du forfait de rémunération, en valeur de base.

3. Dans le cas de non obtention des autorisations administratives pour une cause autre que la faute du mandataire, la résiliation peut intervenir à l'initiative de l'une ou l'autre des parties. Le mandataire a alors droit à une indemnité de 5% du forfait de rémunération en valeur de base.

4. Dans les trois cas qui précèdent, la résiliation ne peut prendre effet qu'un mois après notification de la décision de résiliation et le mandataire est rémunéré de la part de la mission accomplie. Il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par le mandataire et des travaux réalisés. Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise en outre les mesures conservatoires que le mandataire doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations exécutées. Il indique enfin le délai dans lequel le mandataire doit remettre l'ensemble des dossiers au maître de l'ouvrage.



ARTICLE 15 - DISPOSITIONS DIVERSES

15.1 Assurances

Le mandataire devra, dans le mois qui suivra la notification de la présente convention fournir au maître de l'ouvrage la justification :

- de l'assurance qu'il doit souscrire au titre de l'article L.214.2 du Code des Assurances,
- de l'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités qui lui incombent dans le cadre de son activité professionnelle à la suite des dommages corporels, immatériels, consécutifs ou non, survenus, pendant l'exécution et après la réception des travaux, aux tiers ou à ses cocontractants.

15.2 Capacité d'ester en justice

Le mandataire pourra agir en justice pour le compte du maître de l'ouvrage jusqu'à la délivrance du quitus, aussi bien en tant que demandeur que défendeur. Le mandataire devra, avant toute action, demander l'accord du maître de l'ouvrage.

Toutefois toute action en matière de garantie décennale et de garantie de bon fonctionnement n'est pas du ressort du mandataire.

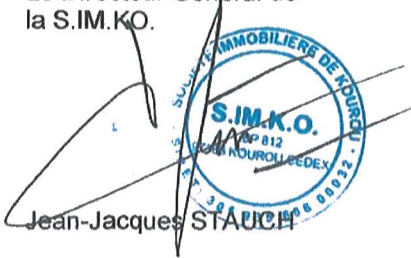
15.3 Litiges

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal de Grande Instance de Cayenne.

Lu et approuvé
(Mention manuscrite)

Kourou, le 14 mai 2019

Le Directeur Général de
la S.IM.KO.



Jean-Jacques STAUCH

Lu et approuvé
(Mention manuscrite)

KOUROU, le

Le Président de la CCDS

François RINGUET

Reçu notification, le

Le Directeur Général de
la S.IM.KO.

Jean-Jacques STAUCH

Annexe 1

Bilan prévisionnel d'opération

BILAN PREVISIONNEL MSAP IRACOUBO

COÛT PRÉVISIONNEL GLOBAL	SH+SA/2	MSAP	152,30	Selon programme et hors terrasse
	P/m2		1 500,00 €	

N°	POSTE DE DÉPENSE	COEFF	MONTANT	CALCUL
a	BÂTIMENT		228 450,00	Estimation SIMKO (152,3x1500)
b	RÉVISIONS	0,0300	6 853,50	a x coeff (b)
c	DIVERS ET IMPRÉVUS	0,0500	11 422,50	a x coeff (c)
	TOTAL BÂTIMENT		246 726,00	
d	PRIMES CONCOURS	Forfait		
e	HONORAIRES ARCHI/BET VRD3	0,1200	38 310,00	Estimation SIMKO
e'	HONORAIRES MANDATAIRE	Forfait	24 000,00	
f	PRESTATION CREDIT D IMPÔT	Forfait	0,00	
g	OPC	0,0150	0,00	Compris dans mission MOE
h	CONTRÔLE TECHNIQUE (L+HAND)	0,0100	7 500,00	Estimation SIMKO
i	SPS	0,0050	5 000,00	Estimation SIMKO
j	ASSURANCE DO	0,0200	5 485,20	(a+e+g+h) x coeff (i)
k	TOPO DA BORNAGE	300	1 900,00	Estimation SIMKO
l	MARGE		0,00	
m	Frais financiers		0,00	
	TOTAL HONORAIRES		82 195,20	
n	ACHAT TERRAIN + CHARGE FONC.		12 900,00	Dation selon programme
n'	FRAIS NOTAIRE ACHAT TERRAIN	2,0%	0,00	
o	VRD 1 et 2		0,00	PM : fosse septique à prévoir VRD3
o'	VRD 3	19 000	61 550,00	Estimation programme
p	HONORAIRES BET/VRD 3	0,0900	0,00	Voir honoraires bâtiment
q	SPS	0,0050	0,00	Voir honoraires bâtiment
r	ÉTUDES DE SOL		3 500,00	Estimation SIMKO
s	CONCESSIONNAIRES RÉSEAUX		5 000,00	Estimation SIMKO (EDF, SGDE et ORANGE)
t	BUNGALOWS		29 250,00	Estimation programme
v	PAC	170	5 000,00	Estimation SIMKO
w	TAX AMÉNAGT / ARCHÉOLO. PRÉV.	175	5 000,00	Estimation SIMKO
x	DIVERS ET IMPREVUS	0,0500	4 540,00	(o'+t) x coeff (x)
	TOTAL VRD		126 740,00	

TOTAL GÉNÉRAL	455 661,20
----------------------	-------------------

Coût au m2	2 523,04
-------------------	-----------------

Annexe 2
Programme





Communauté de communes des territoires des savanes

ÉTUDE DE FAISABILITÉ
pour la réalisation d'une
Maison de services au public (MSAP)
Sur la commune d'IRACOUBO
GUYANE FRANÇAISE

14 novembre 2018

Étude de faisabilité pour la réalisation d'une MSAP à IRACOUBO

Dossier réalisé par KELYMARKET ≈ @2018

PLANS

Partie 2 : Faisabilité pour créer une « Maison de services au public » à IRACOUBO

Rappel du contexte	P.1
Programme de base	P.2
Budget prévisionnel des travaux	P.5
Plans d'action et planification prévisionnelle	P.6



PARTIE 2 :

FAISABILITÉ POUR CRÉER UNE « MAISON DE SERVICES AU PUBLIC » À IRACOUBO

Rappel du contexte

Le 24 octobre 2018 a eu lieu en présence des élus, des managers et techniciens de la CCDS, la commission de validation concernant le projet « Maison de services au public - MSAP » sur la commune d'IRACOUBO pour laquelle l'objectif était de retenir le scénario de constructibilité parmi deux choix programmatiques.

Ci-après, le résumé concernant les deux scénarii :

Scénario 1 : Projet de maison de plain-pied
 Surface : **121,20 m² SHAB**
 Coût estimatif de construction : **232 825,20€**

Scénario 2 : Projet de maison en R+1
 Surface : **173,10 m² SHAB**
 Coût estimatif de construction : **332 525,10€**

In fine, il a été décidé lors de cette commission de validation du 24/10/2018 de choisir le scénario « 1 » tout en y apportant les ajustements suivants :

- Réduire l'espace du pôle « santé », redéfinir la distribution des mètres carrés récupérés afin de recentrer les activités de la MSAP en termes de services, replacer le pôle « entreprise ».
- Disposer d'une salle de réunion en capacité d'accueillir jusqu'à 40 personnes notamment pour répondre au besoin de réunion du conseil communautaire de la CCDS.
- Envisager le principe de parking partagé avec la médiathèque afin de réduire l'impact du sens circulaire des véhicules stationnés sur l'emprise foncière de la MSAP.
- Envisager la disposition d'une terrasse permettant l'accueil des personnes.
- De matérialiser la disposition de l'espace de gestion et de stockage pour assurer la gestion des déchets dans le premier, et permettre l'entreposage des équipements des agents et des matériels liés aux colis alimentaires pour l'autre.

Entretemps, a eu lieu le 25 octobre 2018, la réunion technique « convention-cadre » avec les potentiels partenaires qui pourrait être rattachés et conventionnés sur le dispositif MSAP.

Cette réunion technique a permis de mettre en exergue les points suivants :

- De mesurer le fait qu'un nouveau projet de loi aura lieu sur le dispositif « MSAP » à travers une nouvelle circulaire courant mars 2019 et d'une réforme de loi d'ici l'été 2019 ;
- D'avoir une cohérence sur le plan de financement prévisionnel à venir de la MSAP ;

Étude de faisabilité pour la réalisation d'une MSAP à IRACOUBO



- D'appréhender la nécessité de bien respecter les prérogatives conventionnelles permettant d'obtenir une labélisation en insistant particulièrement sur l'aspect ressource humaine qui sera déployé sur la future maison de services publics d'IRACOUBO ;
- D'informer sur le fait qu'une nouvelle maison de services au public a récemment obtenu sa labélisation en l'occurrence GUYACLIC, sur la commune de SINNAMARY. Ce qui de fait pourrait entraver l'obtention d'une même labélisation sur IRACOUBO dans la mesure où les services de l'état pourraient finalement prendre en compte le principe de réduction du temps d'accès aux services publics pour les habitants de la commune d'IRACOUBO par rapport à cette nouvelle implantation.

Programme de base

Au vu du choix du scénario validé par la commission et en fonction des demandes d'ajustements à apporter, il est précisé ceci :

La maison de services au public d'IRACOUBO aura une surface habitable donc une surface utile de 180,60 m², dont 28,30 m² de terrasse, et ce, sur un seul niveau.

Il est prévu d'intégrer dans la conception générale du projet, une mise en valeur de la partie non construite de la parcelle sur laquelle sera placée un espace de type modulaire en extérieur qui aura un usage principal de local de gestion, de local de stockage pour l'entreposage des équipements et des colis alimentaires, tout en privilégiant un cheminement desservant ces espaces extérieurs, via un accès piéton.

Le projet sera également soumis aux règles d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite. En effet, l'accessibilité des locaux recevant du public (ERP) est régie par le décret N° 2006-555 du 17 mai 2006, complété par les arrêtés du 1er août 2006 et par le décret N°2007-1327 du 11 septembre 2007.

Il y a lieu de rappeler que les dispositions en matière d'accessibilité s'appliquent à tous types de handicaps et pas seulement aux personnes à mobilité réduite.

Cette accessibilité sera réalisée au niveau des espaces extérieurs à travers l'emplacement de la place de parking « PMR » qui sera située aux abords de la terrasse et à proximité de l'entrée du pôle médicale, mais aussi en fonction de la disposition des espaces intérieurs du bâtiment, qui seront accessibles de façon cohérente.

Précision étant faites qu'il s'agit d'un programme qui sera en définitive consolidé en phase de conception générale notamment en concertation avec l'équipe de gestion qui rentrera en action pour la continuité d'avancement du projet. Cette équipe de gestion sera constituée ainsi :

- ✓ Assistant maîtrise d'ouvrage *pour coordonner l'ensemble du processus projet*
- ✓ Maître d'œuvre *pour consolider la conception générale et suivre les travaux*
- ✓ Architecte *pour monter le dossier et assurer le dépôt de permis de construire*
- ✓ Bureau de contrôle *pour avis technique sur solidité ouvrage, sécurité installations électriques, accessibilité...*
- ✓ CSPS (le cas échéant) *pour la sécurité du chantier et interventions ultérieures sur l'ouvrage*

La continuité de la mission sera de type mission complète avec EXE et OPC au sens de la loi 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP).

L'équipe gestion et notamment l'AMO pourront également accompagner la CCDS dans le montage de ses éventuels dossiers de demande subvention et dans l'animation des diverses réunions techniques, partenaires...

Ci-après, la visualisation du projet retenu :

Étude de faisabilité pour la réalisation d'une MSAP à IRACOUBO



Budget prévisionnel des travaux

Construction de la maison de services au public :

Sous-total construction (hors VRD) :	156 775€
Sous-total VRD et concessionnaires :	61 550€
Sous-total honoraire et aléa :	52 785,50€
Total déboursé chantier (hors foncier) :	271 110,50€
Sous-total foncier/dation :	12 900€
Total déboursé chantier (Y/C foncier) :	284 010,50€

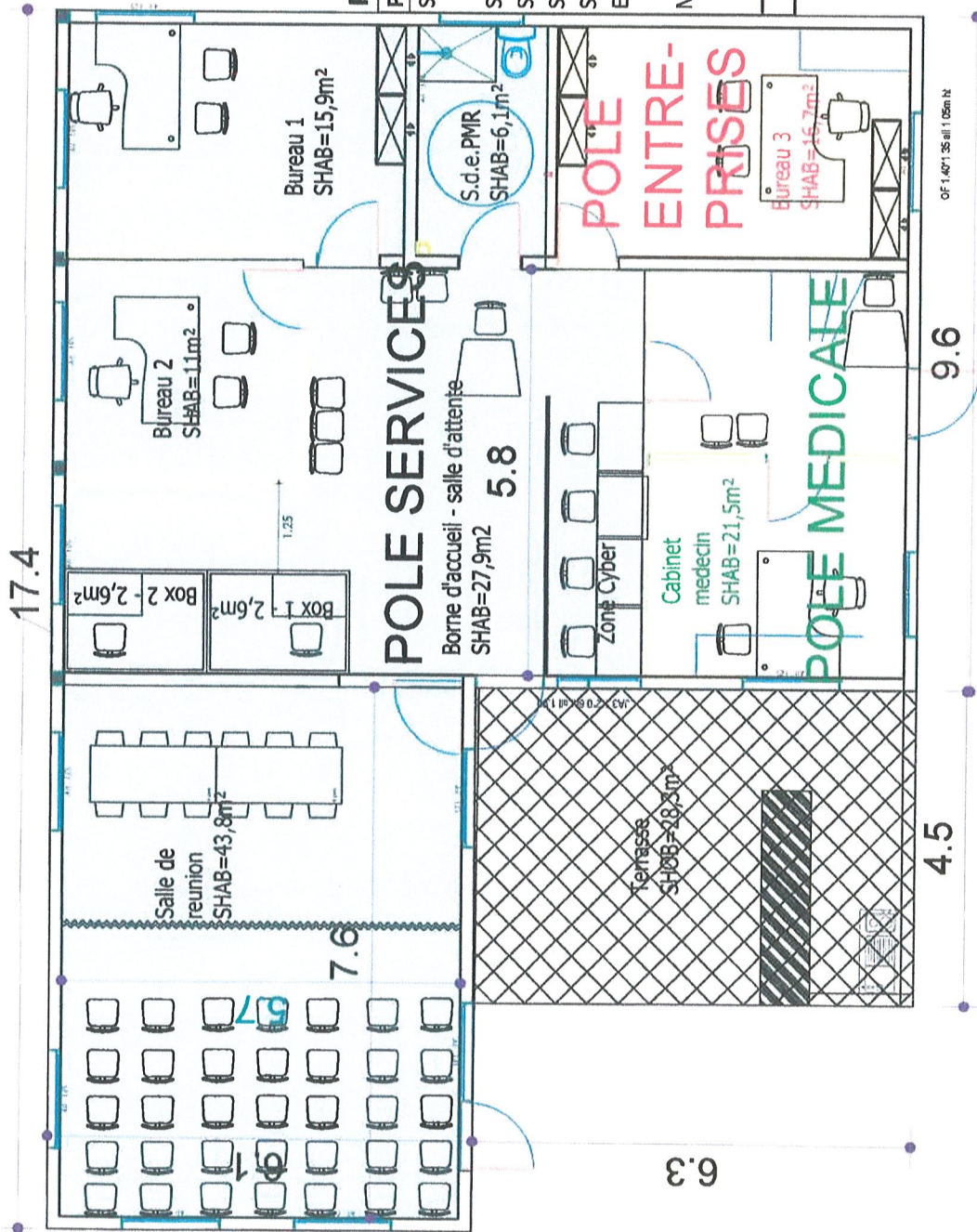
Aménagements des espaces en extérieur :

Bungalows aménagé n° 1 (12m ²) :	12 000€
Bungalows aménagé n° 2 (12m ²) :	12 000€
Surtoiture bungalows (40m ²) :	3 600€
Cheminement de l'allée (bungalows + médicale) :	1 650€
Total des extérieurs :	29 250€

Ces estimations sont indicatives et basées sur des ratios moyens appliqués aux surfaces.

L'estimation ne prend pas en compte les coûts d'équipements et notamment informatiques et bureautiques.

Les choix définitifs auront lieu durant la conception générale et détermineront précisément et de façon arrêtée, les coûts au réel.

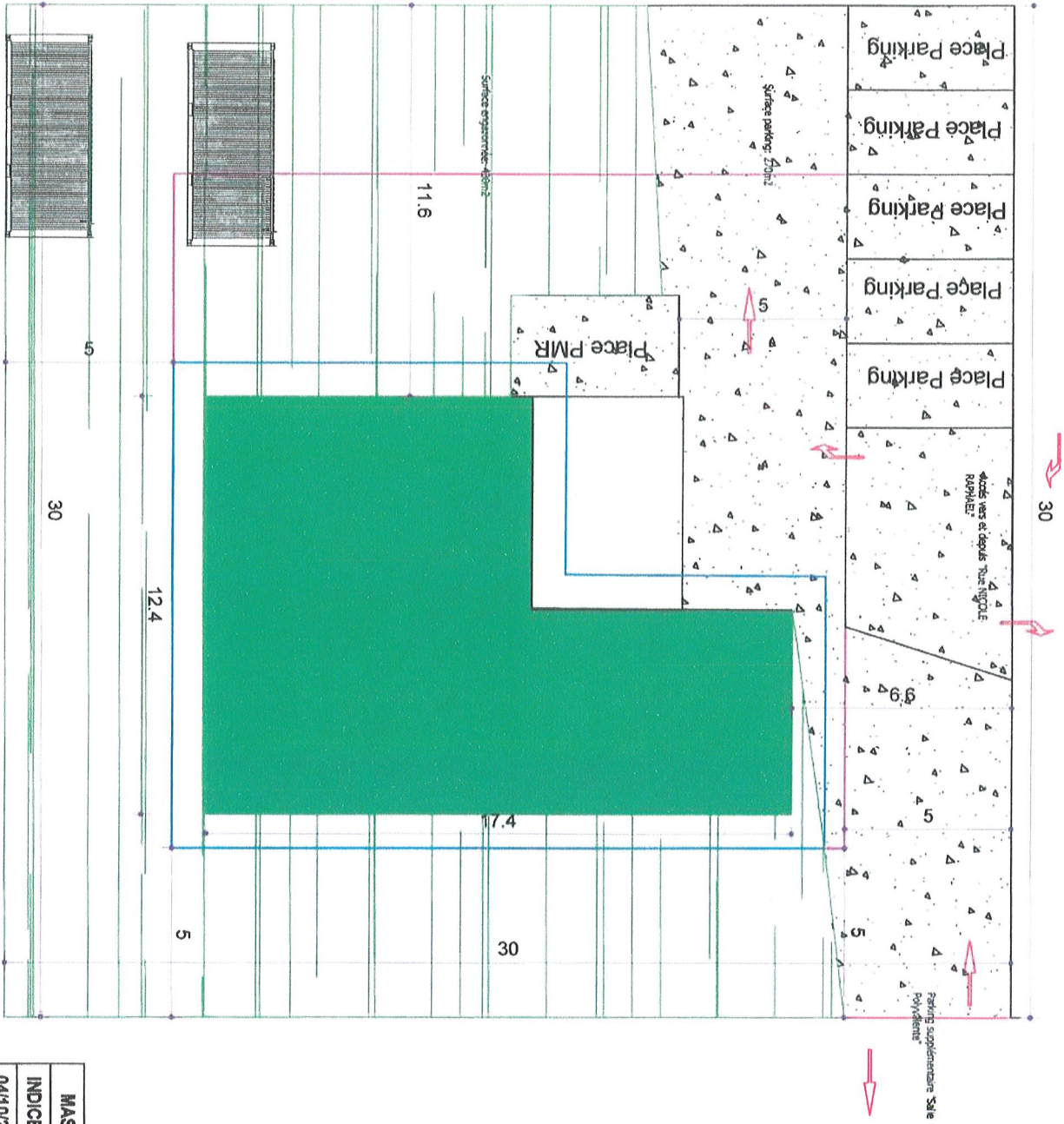


Projet 1		Surfaces Habitables/ SHAB
Pôle	RDC	
Service	Salle de réunion	43,8 m2
Service	Borne d'accueil -Salle d'attente	37,3 m2
Service	Bureau 1	15,9 m2
Service	S.D.E. PMR	6,1 m2
Service	Bureau 2	11,0 m2
Entreprise	Bureau 3	16,7 m2
Medical	Cabinet médecin+attente	21,5 m2
	Total shab	152,3 m2
	Terrasse	28,3 m2

Surface SHOB	
RDC	180,6 m2
Total	180,6 m2

RDC	Kelymarket
INDICE : B	
04/10/2018	
1775e	

Maison de services - IRACOUBO - Projet 1



[Handwritten signature]

Maison de services - IRACOUBO - Projet 1

MASSE	Key/maître
INDICE : B	
04/10/2018	
1/75e	

PLANS D'ACTION



Récapitulatif des actions à mener et planification prévisionnelle

ACTIONS	TACHES	SEMAINES																																TERMES			
		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17	S18	S19	S20	S21	S22	S23	S24	S25	S26	S27	S28	S29	S30	S31	S32				
Disposer connexion haut-débit	→ Rentrer en contact avec le SPANC → Organiser tour de table avec : <i>Orange ; SPANC ; Préfecture ; GDI</i>																																				
Trouver un partenaire santé	→ Relancer partenaires santé identifiés → Participer à la conférence santé de l'ARS → Conventionner avec partenaires(s)																																				
Finaliser la conception projet	→ Définir la gouvernance de la structure → Définir la stratégie "RH" → Configurer le comité de pilotage → Arrêté la conception générale du projet → Instruction permis de construire																																				
Conventionner les partenaires	→ Définir le plan de financement → Valider si usage gratuit ou pas → Réunion n°2 pour conventionnement																																				
Obtenir la labélisation MSAP	→ Solliciter nouvelle réunion de concertation																																				
Procédures marchés	→ Consultation MAPA maîtrise d'œuvre → Consultation gré à gré Intervenants → Consultation MAPA Travaux v/c clause insertion																																				
Mise en exécution des travaux	→ Suivi et avancement des travaux → Réception																																				

Étude de faisabilité pour la réalisation d'une MSAP à IRACOUBO