



**VALLONS
DE VILAINE**
SYNDICAT MIXTE

Convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Maître d'ouvrage :

Commune de Goven

Dénomination de l'opération :

Etude pré-opérationnelle et de faisabilité technique et économique en vue de la réhabilitation ou de la construction neuve d'un groupe scolaire et périscolaire à Goven

Etude capacitaire pour évaluer le potentiel de renouvellement urbain du secteur du groupe scolaire et périscolaire actuel

N° de la convention : 2023_81

Date de la convention : 30/06/2023

Montant de la prestation : cf. article V de la présente convention, soit :

- **5950 € sans les options**
- **9450 € avec les options**

CONTRACTANTS :

La présente convention, pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, est établie entre :

Commune de Goven,

représentée par son Maire, M. Norbert SAULNIER, en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2023, ci-après dénommée la Commune,

d'une part,

et le Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine,

représenté par son Président, Monsieur REBOUX Pierre-Yves, en vertu de la délibération en date 14 juin 2018 approuvant les termes de la présente convention, et autorisant le Président à prendre toute décision concernant la préparation, la signature, l'exécution et la mise en paiement des conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage passées avec les communes et les intercommunalités, ci-après dénommé « le SM des Vallons de Vilaine »,

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE :

Afin d'accompagner les communes dans leur réflexions et projets d'aménagement, il a été décidé de faire appel aux compétences présentes au sein du SM des Vallons de Vilaine, pour l'assistance administrative, technique, financière en matière d'urbanisme opérationnel. Cet appui vise à définir et à mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation des opérations.

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) porte sur des projets d'urbanisme pour lesquels le SM des Vallons de Vilaine possède des compétences. En revanche, certaines opérations peuvent nécessiter des compétences, des expertises ou des connaissances spécifiques dont le SM des Vallons de Vilaine ne dispose pas en interne. Le SM des Vallons de Vilaine n'assure donc la mission d'AMO que dans la mesure de ses capacités et de ses compétences et en fonction de son plan de charge. Il étudie donc au cas par cas chaque demande et chacune des demandes fait l'objet d'une convention spécifique et adaptée.


Il convient de préciser que les services rendus aux collectivités du SM des Vallons de Vilaine s'inscrivent dans un régime de prestations intégrées dites « in house » et sont exonérées de mise en concurrence.



ARTICLE I : OBJET DE LA CONVENTION

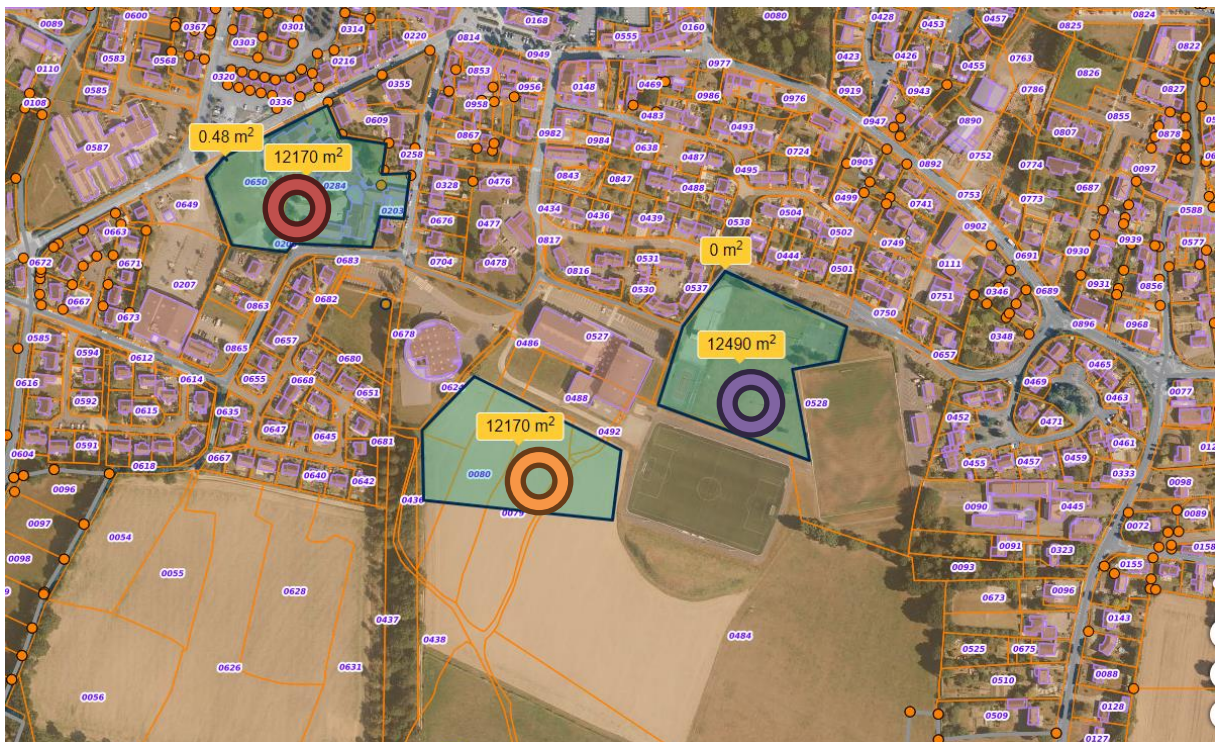
La Commune de GOVEN souhaite réfléchir sur le devenir de son groupe scolaire et périscolaire actuel (réhabilitation de l'existant ou construction neuve sur un autre site).

Goven est une commune de 4 500 habitants qui connaît une croissance démographique. Elle souhaite donc porter une réflexion sur l'amélioration des conditions d'accueil et de travail des élèves, de leurs enseignants et de l'équipe d'animation municipale, dans les bâtiments constituant le groupe scolaire et périscolaire actuel. Au vu des conditions des bâtiments existants (constructions et extensions réalisées sur des périodes différentes ; années 30, 70, 90, des volumes complexes présentant des problématiques sur la fonctionnalité des locaux mais aussi sur la performance énergétique), les élus n'excluent pas la possibilité de déplacer le groupe scolaire et périscolaire sur un site à proximité du groupe scolaire existant.

Le groupe scolaire est composé de plusieurs bâtiments qui accueillent 8 classes en élémentaire (172 élèves), 4 classes en maternelle (97 élèves) et un ALSH. Les effectifs sont en baisse à la rentrée 2023/24. Toutefois, il importe de questionner les besoins futurs, afin de dimensionner correctement les équipements futurs, et d'anticiper les évolutions possibles.

La surface de l'emprise du groupe scolaire et périscolaire existant  est de 1,2 ha environ. La Commune réfléchit également sur la faisabilité du projet sur deux autres sites correspondant au site actuel en termes de surface, sachant toutefois qu'une densité plus importante (compacité du futur équipement, étages possibles) permettrait de baisser l'emprise au sol nécessaire :

-  Une emprise agricole prévue comme réserve foncière dans le nouveau PLU de la commune (espace non-consommé à ce jour)
-  Un espace de terrain de foot et boulodrome (espace considéré comme consommé)



Extrait cadastral

La Commune souhaite confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'être accompagnée dans la phase pré-opérationnelle du projet, dans l'objectif de proposer un projet global, chiffré et répondant aux différentes problématiques rencontrées (et en assurant la bonne prise en compte du cadre réglementaire et des normes liées à la sécurité, l'accessibilité). L'enjeu de cette mission sera de travailler la programmation et

la faisabilité technique et économique de ce projet et aider la collectivité à conforter sa décision : **Réhabiliter l'existant ou construire un nouveau groupe scolaire ?**

Dans le cas où le scénario de construction neuve serait retenu sur un autre site, la Commune souhaite évaluer le potentiel de renouvellement urbain de ce secteur et anticiper sa capacité de mutation au regard de ses besoins en termes de logements, de stationnements, de déplacements et de services. **Pour cela, une étude capacitaire est proposée en option dans cette convention.**

Dans le cadre de cette étude, les différents partenaires techniques et financiers seront particulièrement mobilisés, étant précisé que l'assistance à maîtrise d'ouvrage également à caractère transversal prendra appui sur l'expertise et l'ingénierie existante apportée par le partenariat.

La présente convention est établie afin de préciser les missions réalisables par le SM du Pays des Vallons de Vilaine pour le compte de la Commune de GOVEN, en matière **d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'étude pré-opérationnelle et de faisabilité technique et économique en vue de la réhabilitation ou de la construction neuve d'un groupe scolaire à Goven + étude capacitaire pour évaluer le potentiel de renouvellement urbain du secteur du groupe scolaire actuel.**

La convention a pour objet la définition d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à caractère technique et financier pour une opération de préprogrammation, de conception architecturale et de coordination en vue de la réhabilitation ou construction neuve d'un groupe scolaire.

Le site d'étude est situé au 8 Rue de Lampâtre, 35580 Goven.

La surface de l'emprise du projet est d'environ 1,2 ha. Ceci étant, afin de prendre en compte la globalité du projet en lien avec l'étude de reconquête du centre-bourg réalisé par le cabinet ARCHIPOLE, l'accompagnement attendu porte sur un périmètre élargi au périmètre du projet.

Dans le cas où le scénario de construction neuve serait retenu sur un autre site, la Commune souhaite évaluer le potentiel de renouvellement urbain de ce secteur et anticiper sa capacité de mutation au regard de ses besoins en termes de logements, de stationnements, de déplacements et de services.

ARTICLE II : NATURE DE LA CONVENTION

Le SM des Vallons de Vilaine dispose de la compétence urbanisme et d'une habilitation statutaire (1) l'autorisant à réaliser la prestation objet de la présente convention.

(1) « le **conseil et l'assistance des collectivités** qui en font en la demande, dans les domaines de l'**urbanisme** (planification, urbanisme réglementaire et opérationnel, maîtrise foncière) et de l'**habitat** ;

Il s'engage à apporter à la Commune une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le projet décrit dans l'article III.

ARTICLE III : NATURE DE L'ASSISTANCE

La mission, objet de la présente convention, est une mission d'assistance au maître d'ouvrage, découpée en plusieurs phases pouvant se croiser ou se chevaucher. Pour l'ensemble des étapes techniques énoncées ci-après, la mission comprend **une assistance générale d'aide à la décision** du maître d'ouvrage et **à la coordination des intervenants extérieurs**, en particulier :

- Aide à l'analyse de la problématique, du contexte, des besoins et à la définition du préprogramme,
- Mesurer les objectifs à atteindre,
- Aide à l'analyse de la viabilité et des implications d'ordre économique et organisationnel du projet,
- Aide au maintien de la globalité et de la qualité du projet par la définition d'un préprogramme et l'élaboration d'une esquisse.

Le travail proposé sera restitué sous la forme de **planches A3** selon la structure :

- Comprendre le contexte
- Percevoir le site
- ... et Imaginer

Compte tenu de la taille du site, des enjeux et des objectifs, le nombre des planches A3 s'adaptera aux besoins du projet en termes d'illustration.

1) Analyse du contexte large, du site, des bâtiments et de leur environnement et du cadre réglementaire / « Comprendre le territoire » et « Percevoir le site // le bâtiment » : (5 demi-journées)

Cette phase concerne le diagnostic d'ordre sensible du site et des bâtiments, permettant de mettre en évidence le potentiel, les contraintes et les enjeux des bâtiments par rapport à leur environnement ; comprenant une analyse urbaine, fonctionnelle et paysagère du centre-bourg, du périmètre d'étude et des bâtiments existants. Elle permettra de définir la faisabilité du projet et en comprendre ses limites et est déclinée à deux échelles :

- De façon globale, à l'échelle du bourg, afin d'imaginer les connexions, mais aussi identifier des compositions urbaines ou des typologies de bâti permettant de répondre aux besoins du site et assurer la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du projet.
- À l'échelle du site d'études, afin de dresser le profil du site, des bâtiments existants, les points forts et faibles pour ensuite déterminer les lignes directrices des scénarios d'aménagement urbains et architecturaux.

L'assistant devra apporter au maître d'ouvrage les éléments nécessaires pour comprendre le territoire, le site et les bâtiments existants de l'étude :

- Réappropriation des éléments de contexte / écoute, reconnaissance de terrain et analyse des données projet,
- Restitution de l'analyse urbaine et architecturale des bâtis existants
- Elaboration des plans existants
- Dresser un état des lieux au regard des enjeux de la transition écoénergétique.

2) Définition du préprogramme global à l'échelle du site et des bâtiments : (3 demi-journées)

Le préprogramme doit définir les objectifs du projet, les besoins qu'il doit satisfaire, les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique, économique et environnementale. Il doit traduire en prescriptions claires les demandes du maître d'ouvrage, en prenant en compte les conditions du site et des bâtiments existants ainsi que les objectifs fixés.

Cette prestation consiste à aider le maître d'ouvrage à définir le préprogramme. Les échanges avec les élus et les futurs utilisateurs permettront d'affiner ce travail ; il s'agira d'assister le maître d'ouvrage sur les points suivants :

- Analyse des besoins fonctionnels et techniques et aide à leurs définitions, formalisation des objectifs à atteindre
- Aide à la définition du préprogramme (synthèse du diagnostic et échanges avec les élus et les futurs utilisateurs)
- Aide à la précision du périmètre opérationnel et des grandes phases du projet

3) Elaboration de scénarios d'évolution des bâtiments, composition urbaine et paysagère – esquisses test / « ... et Imaginer » : (5 demi-journées)

Cet aspect de l'assistance permet d'illustrer les potentialités d'aménagement du site et tester le développement du programme du groupe scolaire. Il s'agit de proposer une traduction spatiale du

programme prédéfini par des approches schématiques de scénarios argumentés avec les élus et les futurs utilisateurs. Puis une esquisse de faisabilité, plus concrète, permettra de regrouper les idées retenues par le maître d'ouvrage. Elle identifiera ses limites et ses contraintes afin de partir sur de bonnes bases pour développer et dessiner le projet. Cette étape a pour objectif de :

- Préciser les axes à développer du point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental,
- Donner à voir l'insertion et la faisabilité du projet selon une démarche sensible et contextualisée,
- Mettre en évidence les points de vigilance techniques et réglementaires à prendre en considération dans le cadre d'une mise en œuvre effective,
- Elaborer des esquisses urbaines, paysagères et architecturales contrastées.

4) Approche architecturale à l'échelle de l'opération / « ... et Imaginer » : (2 demi-journées)

Cette mission consiste à aider le maître d'ouvrage dans le choix des formes urbaines et architecturales propices et adaptés au préprogramme. Le projet, dans sa conception d'ensemble, devra concourir à la fonctionnalité générale du/des bâtiment/s, conformément aux impératifs fixé par le préprogramme, et notamment en permettant de s'assurer, par le biais des formes urbaines et architecturales :

- L'ergonomie du projet,
- Le confort des futurs usagers sur les aspects environnementaux et visuels,
- La qualité de l'espace public.

5) Approche financière de l'opération : (2 demi-journées)

Il s'agit de l'élaboration d'un plan de financement « test » permettant une mise en perspective économique du projet. Ce travail permet, dès le stade de la réflexion d'identifier les leviers d'optimisation des projets (recherche de subvention...)

Avec l'expertise et l'appui des services de la commune, l'assistant apportera sa contribution pour :

- Identifier et estimer l'ensemble des coûts sur la base de l'esquisse « test » et de ratios,
- Etablir un plan de financement prévisionnel.

6) Etude capacitaire sur le secteur du groupe scolaire actuel – évaluation du potentiel de renouvellement urbain d'une friche en devenir : (8 demi-journées) – option

a- Définition du préprogramme à l'échelle du secteur / « Percevoir le site » : (2 demi-journées)

Le préprogramme doit définir les objectifs des projets, les besoins qu'ils doivent satisfaire, les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique, économique et environnementale. Il doit traduire en prescriptions claires les demandes du maître d'ouvrage, en prenant en compte les conditions du site ainsi que les objectifs fixés.

Cette prestation consiste à aider le maître d'ouvrage à définir le préprogramme. Les échanges avec les élus et les partenaires permettront d'affiner ce travail ; il s'agira d'assister le maître d'ouvrage sur les points suivants :

- Analyse des besoins fonctionnels et techniques et aide à leurs définitions, formalisation des objectifs à atteindre
- Aide à la définition du préprogramme
- Aide à la précision des périmètres opérationnels et le phasage

b- Elaboration de scénarios d'aménagement, composition urbaine, paysagère et architecturale – esquisses de faisabilité / « ... et Imaginer » : (4 demi-journées)

Cet aspect de l'assistance permet d'illustrer les potentialités d'aménagement du site et tester le développement du programme sous formes de scénarios contrastés. Il s'agit de proposer une traduction

spatiale du programme prédéfini par des approches schématiques de scénarios d'échanges avec les élus et les partenaires.

Puis une esquisse de faisabilité, plus concrète, permettra de regrouper les idées retenues par le maître d'ouvrage. Elle identifiera ses limites et ses contraintes afin de partir sur de bonnes bases pour développer et dessiner le projet. Cette étape a pour objectif de :

- Préciser les axes à développer du point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental,
- Donner à voir l'insertion et la faisabilité des projets selon une démarche sensible et contextualisée,
- Mettre en évidence les points de vigilance techniques et réglementaires à prendre en considération dans le cadre d'une mise en œuvre effective,
- Elaborer une esquisse urbaine, paysagère et architecturale.

c- Approche financière de l'opération : (2 demi-journées)

Il s'agit de l'élaboration de bilans prévisionnels « test » permettant une mise en perspective économique des projets. Ce travail permet, dès le stade de la réflexion, d'identifier les leviers d'optimisation des projets (prix du foncier, recherche de subvention...)

Avec l'expertise et l'appui des services de la commune, l'assistant apportera sa contribution pour :

- Identifier et estimer l'ensemble des coûts sur la base de l'esquisse « test » et de ratios,
- Etablir un pré-bilan pré-opérationnel.

7) Visites opérationnelles (OPTION) : (2 demi - journées)

A la demande de la collectivité, l'assistant pourra organiser et animer des visites d'opération/construction. Une de ces visites pourra être organisée conjointement avec BRUDED.

- Aide à l'organisation et à la planification des visites d'opération/construction
- Mobilisation des élus locaux, et éventuellement des partenaires et opérateurs externes
- Animation des visites et compte rendu

ARTICLE IV : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie pour la durée des missions prévues à l'article III. Celle-ci est estimée globalement à **6 mois** à compter de la réception par le SM des Vallons de Vilaine d'un exemplaire signé de la présente convention.

Elle n'est pas reconductible.

Eventuellement, en fonction des besoins, elle peut faire l'objet d'une convention AMO complémentaire.

Compte tenu des tâches définies dans l'article III, le temps de travail du personnel affecté à cette mission est estimé à **17 demi-journées** d'intervention sans les options et **27 demi-journées** avec les options.

Ces demi-journées d'intervention pourront être fractionnées autant que de besoin.

Des demi-journées supplémentaires pourront être effectuées à la demande expresse de la Commune et seront, dans ce cas, facturées en sus sur les mêmes bases.

ARTICLE V : MODALITES FINANCIERES

- 1) Le SM des Vallons de Vilaine facturera ses prestations à la commune de Goven au prix forfaitaire de **350 € (trois cent cinquante Euros)** la demi-journée d'assistance, auquel sera appliqué le nombre de

demi-journées d'intervention figurant à l'article IV de la présente convention dans les conditions des articles IV et VI.

La Commune se libèrera des sommes dues au titre de la présente convention directement auprès du SM des Vallons de Vilaine.

- 2) Les prix de la présente convention sont fermes et non actualisables. Ils pourront faire l'objet de révision par voie d'avenant, approuvé par les parties conformément à l'article VI.
- 3) Le règlement des prestations par la commune s'effectuera comme suit :
 - Versement de 30% à la signature de la présente convention,
 - Versements échelonnés en fonction de l'avancement de la mission selon le phasage défini à l'article III de la présente convention.

La Commune dispose de 30 jours à compter de la réception des demandes de versement pour procéder au paiement des versements échelonnés.

A défaut de règlement dans ce délai, le SM des Vallons de Vilaine aura la possibilité de mettre en application des intérêts moratoires calculés sur la base du taux d'intérêt légal majoré de 2 points sur les sommes non mandatées ni payées dans le délai des 30 jours.

Le comptable assignataire des paiements des Vallons de Vilaine est le Trésorier de Guichen.

Article VI : Modifications de la convention

Toute modification de la présente convention, notamment relative à la nature de l'assistance, des prestations, de la durée, du nombre de demi-journées ou des prix fera l'objet d'un avenant approuvé par les co-contractants.

Article VII : Résiliation de la convention

La présente convention pourra faire l'objet d'une résiliation en cas d'accord entre les parties. Il sera procédé à un constat contradictoire des prestations réalisées par le SM des Vallons de Vilaine. Celui-ci facturera à la Commune les sommes correspondantes aux prestations effectuées à la date de la résiliation, ou lui reversera, le cas échéant, la quote-part des acomptes correspondant à des prestations non réalisées à cette même date.

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Fait en deux exemplaires originaux, Fait à Guichen, le | Est acceptée la présente convention, A GOVEN, le |
| Pour le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, Le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, M. Reboux Pierre-Yves SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE 12, rue Blaise Pascal ZAE de la Lande rose BP 88051 - 35580 GUICHEN <i>Cachet et signature</i> | Le maître d'ouvrage, <i>Cachet et signature</i> |