

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 15 juillet 2024

Convocation du 11 juillet 2024

Nombre de Conseillers en exercice : 24

Nombre de Conseillers présents : 14

Conformément à l'article L 121-17 du Code des Communes, un extrait de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie le 18 juillet 2024.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs BEAUDOIN, HEUVELINE, JOUSSAUME, PRAIZELIN, GOURDON, COURCELLE, CHAPON, BELLARD, EDIN, JOBERT, LINARD, GUILLEUX, LE MARREC.

Absents excusés : Mr Marc BERARDI donne pouvoir à Elisabeth MARQUET
Mme Nathalie LEGRAND donne pouvoir à Cédric JOUSSAUME
Mme Vanessa CULLERIER
Mme Raphaëlle DESPLATS
Mr David LUCIEN donne pouvoir à Dominique CHAPON
Mme Anita MAUXION donne pouvoir à Michel COURCELLE
Mme Katy LOISON

Absents : Mr André CONGNARD
Mme Pauline BEAUDOIN
Mr Jérôme TUFFIER

Convocation : 11/07/2024

Affichage : 18/07/2024

Secrétaire de séance : Mr Thierry LE MARREC

Observation sur le dernier compte-rendu : Néant

OBJET : BIEN FONCIER - MANDAT D'ETUDES AVEC MAINE-ET-LOIRE HABITAT POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA MAISON ET DU TERRAIN SITUES 1 ROUTE DE CHAUMONT A JARZE

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal le projet de la commune concernant la création d'un commerce multi-services et de logements locatifs avec la réalisation d'une opération de renouvellement urbain dont les références cadastrales seront à confirmer par la Collectivité. Le projet s'intègre dans une vision élargie à l'échelle de la commune, et plus précisément sur le réaménagement de la place principale Norbert Davignon.

Cette opération intégrant la réhabilitation et rénovation de bâtiments existants doit permettre de développer un projet d'utilité publique : un commerce multi-service de proximité et des logements locatifs.

Accusé de réception en préfecture
049-200038923-20240715-DEL15072024058-DE
Date de télétransmission : 19/07/2024
Date de réception en préfecture : 19/07/2024

Considérant que la réalisation des études préalables doit faire l'objet d'une estimation financière prévisionnelle en particulier de la démolition et de la viabilisation, Madame le Maire propose au Conseil municipal de confier le mandat d'études à Maine et Loire Habitat.

HISTORIQUE DE L'ETUDE

Courant de l'année 2022 la Commune de JARZE propriétaire de parcelles en cœur de bourg comprenant des anciens bâtiments d'habitations, situé à Jarzé, a sollicité Maine-et-Loire Habitat pour réaliser une étude capacitaire. Parcelles : 386 / 574 / 385 / 573 / 387.

La commune a engagé une réflexion en vue de redonner un usage à ce foncier sous-occupé, et ainsi profiter de cette opportunité pour développer une offre de commerce (en particulier un café tabac presse) et de logements sur cette emprise foncière.

Pour garantir la fiabilité et l'exhaustivité de l'étude de faisabilité, la commune a demandé que cette dernière intègre en sus des études financières, des études techniques afin que l'office puisse proposer une étude complète.

1 - Objet

La présente convention a pour objet de préciser les modalités et conditions dans lesquelles la Commune confie à Maine et Loire Habitat, qui l'accepte, un mandat d'études, conformément aux dispositions de l'article L.300-3 du Code de l'urbanisme.

A cet effet, la Commune confie à Maine-et-Loire Habitat le soin de réaliser l'étude de faisabilité technico-financière sur le nouveau périmètre ci-après défini, ainsi que les diagnostics nécessaires à la réalisation du projet et permettant de se prononcer sur l'opportunité de sa réalisation.

La présente convention a pour objet de préciser également les modalités de validation des études,

les modalités de prise en charge financière des études préalables ainsi que le planning.

2 - Exécution des études

Maine-et-Loire Habitat assure une mission de coordination et de pilotage.

Maine-et-Loire Habitat s'engage à effectuer avec toute diligence les études confiées à des tiers.

Les études à réaliser par l'Office comprennent :

Les diagnostics préalables et toute autre étude ou expertise pouvant apparaître nécessaire à l'avancée de la mission, à savoir :

- Les plans de faisabilité
- Un pré-diagnostic environnemental
- Un relevé topographique
- Une étude structure bâtiments,
- Les diagnostics amiante, plomb avant démolition ou rénovation
- Le chiffrage estimatif du nouveau projet

L'établissement de l'étude financière permettant de définir les paramètres de l'équilibre de l'opération avec un planning pré-opérationnel recalé.

A cet effet, les parties confient à Maine-et-Loire Habitat le soin de réaliser ces études sur le périmètre défini dans le préambule.

Maine-et-Loire Habitat choisira les prestataires pour la réalisation de ces études en respect des règles de passation et d'exécution des marchés publics applicables à la Commune.

Maine-et-Loire Habitat s'engage à informer régulièrement les autres parties de l'avancement des études.

Maine-et-Loire Habitat, après avoir pris en compte l'ensemble des études proposera une étude exhaustive (financière et technique) sur la faisabilité du projet.

Une réunion de restitution de l'étude finalisée sera organisée avec les représentants de la Commune. A l'issue de la réunion, les instances délibératives compétentes délibèrent sur la poursuite du projet

3 - Montant des dépenses à engager par le mandataire

A ce stade, le coût prévisionnel des études préalables confiées à des tiers est estimé à environ 16 700€ HT.

	HT
Etude capacitaire	1 500 €
Diagnostics plomb, amiante avant réhabilitation ou démolition selon les secteurs	5 500 €
Pré-diagnostic environnemental	3 200 €
Relevé topographique	2 300 €
Etude structure bâtiments	4 200 €
TOTAL	16 700 €

Ce montant constitue une estimation à réajuster sur les coûts réels à contractualiser à l'issue des procédures de consultation.

Le coût des études comprend les dépenses se rattachant à la passation des marchés. Il ne comprend pas en revanche la rémunération forfaitaire du mandataire mentionnée à l'article 6.

4 - Durée

La présente convention prend effet à sa signature et expirera à la date de la décision statuant sur l'opportunité de réaliser l'opération.

La durée prévisionnelle de l'étude est estimée à 6 mois à compter de sa signature.

5 - Validation

Maine-et-Loire Habitat, après avoir pris en compte l'ensemble des études, proposera une étude exhaustive (financière et technique) sur la faisabilité du projet.

Les résultats de l'étude seront présentés au comité de pilotage animé par le service Développement de Maine-et-Loire Habitat et associant les élus de la commune de JARZE-VILLAGES,

6 - Rémunération du mandataire – paiement des prestations

✓ REMUNERATION DU MANDATAIRE

Le montant de la rémunération forfaitaire est fixé à 1 800€ HT, soit 2 160 € TTC (TVA 20 %). Ce montant n'est pas révisable.

La rémunération est due au mandataire quelle que soit l'issue des études réalisées, que la réalisation des études soit totale ou partielle.

Accusé de réception en préfecture
049-200058923-20240715-DEL15072024038-DE
Date de télétransmission : 19/07/2024
Date de réception préfecture : 19/07/2024

✓ PAIEMENT DES PRESTATIONS

En cas de poursuite du projet, les frais seront intégrés au bilan de l'opération.

Les parties conviennent qu'en cas de non poursuite du projet, les frais inhérents à l'exécution des études de faisabilité seront pris en charge en totalité par le mandant.

Maine-et-Loire Habitat procèdera au règlement des dépenses et sollicitera la commune pour le remboursement si le projet ne se concrétisait pas. Le paiement doit intervenir sous les 30 jours de la demande.

7-Résiliation

Chaque partie pourra résilier, sous réserve du respect d'un préavis de deux mois, la présente convention.

Dans ce cas, les études engagées seront considérées comme étant dues.

Après délibération, le Conseil Municipal donne son accord à l'unanimité.

Certifié conforme,
Le Maire, Elisabeth MARQUET.

