

CONVENTION DE MANDAT DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

Entre les soussignés :

La commune de La Haye-Fouassière, représentée par son maire, Vincent MAGRÉ, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal du 24 septembre 2026.
dénommé ci-après le "Maître d'ouvrage",

et

HABITAT 44 (OPH) - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIRE-ATLANTIQUE, dont le siège est à Nantes, 3 boulevard Alexandre Millerand, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes, sous le numéro B 342 119 724 et représenté par son directeur général, Stéphane CARASSOU, habilité à signer la présente convention en vertu de la délibération du bureau de conseil d'administration en date 27 septembre 2021,
dénommé ci-après le "Mandataire".

PRÉAMBULE

En vue de la réalisation de la résidence pour personnes âgées et de logement social sur le terrain du 4, 6 et 8 rue du Bois-Geffray par Habitat 44, il est nécessaire que la commune réalise les travaux ci-après :

- démolition de la maison au 6 rue du Bois-Geffray,
- viabilisation de la parcelle,
- création d'un cheminement piétons, compris l'éclairage public et les aménagements paysagers

Soit une enveloppe financière prévisionnelle d'un montant de 280 000 euros hors taxes maximum.

Afin de faciliter la réalisation de ces travaux, la commune de La Haye-Fouassière a sollicité Habitat 44 pour leur réalisation dans le cadre de ce mandat de maîtrise d'ouvrage.

Les parties se sont rapprochées afin de définir leurs relations administratives, financières et comptables pour la réalisation des travaux susvisés, conformément au code de la commande publique articles L 2422-5 et suivants.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de donner mandat à Habitat 44, qui accepte de réaliser, au nom et pour le compte de la commune de La Haye-Fouassière, ces travaux, dans les conditions définies ci-après.

ARTICLE 2 – CONTENU DE LA MISSION DU MANDATAIRE

La mission d'Habitat 44 porte sur les éléments suivants :

- 1 - Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et réalisé ;
- 2 - Préparation et signature du contrat d'assurance dommages-ouvrage ;
- 3 - Préparation, passation signature après approbation du choix par le maître d'ouvrage des contrats et gestion des marchés suivants, avec versement des rémunérations correspondantes :
 - Marché de maîtrise d'œuvre,
 - Marché d'ordonnancement, pilotage et coordination (OPC),
 - Marchés de contrôle technique, de SPS, d'étude, prestations diverses ou d'assistance au maître d'ouvrage, le cas échéant,
 - Marchés de travaux ;
- 4 - Approbation du projet à chaque étape par le maître d'ouvrage ;
- 5 - Réception des travaux et suivi pendant la période de garantie de parfait achèvement ;
- 6 - Gestion financière et comptable de l'opération ;
- 7 - Gestion administrative ;
- 8 - Actions en justice dans les limites fixées à l'article 17 ;

et d'une manière générale tous actes nécessaires à l'exercice de ces missions.

ARTICLE 3 – PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE

Conformément à l'article L 2421-1 du code de la commande publique, le programme et l'enveloppe financière sont définis avant tout commencement des avant-projets. Ils pourront toutefois être précisés par le maître d'ouvrage avant tout commencement des études de projet.

Le mandataire s'engage à réaliser l'opération dans le strict respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle.

ARTICLE 4 – PERSONNE HABILITÉE À ENGAGER LE MANDATAIRE

Pour l'exécution des missions confiées à Habitat 44, celui-ci sera représenté par Stéphane CARASSOU, directeur général d'Habitat 44, qui sera seule habilité à engager la responsabilité du mandataire pour l'exécution de la présente convention, sauf délégation par lui consentie.

Dans tous les actes et contrats passés par Habitat 44, celui-ci devra systématiquement indiquer qu'il agit au nom et pour le compte du maître d'ouvrage.

ARTICLE 5 – ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa date de notification par le maître d'ouvrage à Habitat 44.

Sauf résiliation dans les conditions prévues à l'article 15, le présent mandat s'achèvera à l'achèvement de la mission d'Habitat 44 comme prévu à l'article 11.

ARTICLE 6 – AVENANTS

Dans le cas où, au cours de la mission, le maître d'ouvrage estimerait nécessaire d'apporter des modifications au programme de l'opération ou déciderait de dépassements de l'enveloppe financière prévisionnelle, un

avenant à la présente convention devra être conclu avant que le mandataire puisse mettre en œuvre ces modifications.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES

7.1 – Financement par le maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage s'engage à assurer le financement de l'opération pour un montant prévisionnel de 280 000 euros hors taxes maximum **sans inclure la rémunération d'Habitat 44 prévue à l'article 12 ci-après**, conformément à l'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes défini en annexe 1 de la présente convention.

Nature des travaux	Descriptif détaillé	Montant estimatif en euros HT
Démolition	Déconnexion des réseaux, curage, désamiantage, démolition et remise en état et sécurisation	90 000
Viabilisation	Branchements de l'ensemble des réseaux en limite de propriété nécessaire au projet de construction compris l'extension de réseaux éventuelle	80 000
Aménagement du cheminement (VRD/EV)	Travaux du cheminement piétons, aménagements paysagers et éclairage public	77 000
Honoraires	Diagnostics amiante et plomb, MOE, SPS, bureau de contrôle, ...	33 000
Total		280 000 € HT

7.2 – Avances versées par le maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la phase préparatoire, la commune versera au mandataire les avances telles que prévues en annexe 1 de la présente convention

Le maître d'ouvrage versera, pour les besoins de l'opération, une avance d'un montant égal aux dépenses prévues selon l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes défini en annexe 1.

L'avance ainsi consentie sera réajustée périodiquement à l'occasion de chaque mise à jour de l'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes prévues à l'article 10, de telle sorte que l'avance corresponde aux besoins de trésorerie d'Habitat 44 durant la période à venir jusqu'à la mise à jour suivante de l'échéancier et des prévisions en besoins de trésorerie, sans toutefois excéder deux mois de travaux prévisionnels.

7.3 – Décomptes périodiques :

À l'occasion de chaque mise à jour de l'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes prévues à l'article 10, Habitat 44 fournira au maître d'ouvrage un décompte faisant apparaître :

- Le montant cumulé des dépenses supportées par le mandataire,
- Le montant cumulé des versements effectués par le maître d'ouvrage et des recettes perçues par le mandataire,
- Le montant de l'avance nécessaire pour couvrir la période à venir,
- Le montant de l'acompte de rémunération du mandataire,
- Le montant du versement demandé par le mandataire qui correspond à la somme des postes a, c, d, diminué du poste b.

Le maître d'ouvrage procédera au paiement de ce montant dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

Le maître d'ouvrage se libérera des sommes dues par lui en créditant le compte ouvert au nom d'Habitat 44 :

Code Banque	Code Guichet	Compte	Clé RIB	Domiciliation
40031	00001	0000328198L	72	CDC

En cas de désaccord entre le maître d'ouvrage et le mandataire sur le montant des sommes dues, le maître d'ouvrage paie, dans le délai ci-dessus, les sommes qu'il a admises.

Le complément éventuel est payé après règlement du désaccord.

En cas de retard de paiement, le maître d'ouvrage aura à supporter les intérêts moratoires calculés conformément aux dispositions du CCAG – Travaux applicables aux marchés de travaux.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

♦ Règles de passation des contrats :

Pour la passation des contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, le mandataire est tenu d'appliquer les dispositions du code de la commande publique.

Le mandataire assurera la coordination de la passation des contrats, à savoir :

- Rédiger les documents contractuels,
- Établir les règlements de consultation,
- Procéder aux formalités de publicité,
- Valider en commun le choix du maître d'œuvre, des prestations et des entreprises de travaux,
- Informer le ou les titulaires des marchés qu'ils ont été retenus,
- Aviser le ou les candidats non retenus du rejet de leurs offres,
- Rédiger le rapport de présentation et la transmission en préfecture pour contrôle de légalité le cas échéant,
- Notifier les marchés.

Le mandataire fera signer les marchés correspondants et signera pour le compte de la commune en ce qui concerne les prestations de viabilisation.

Le choix des titulaires des contrats à passer par le mandataire doit être approuvé par le maître d'ouvrage. Cette approbation devra faire l'objet d'une décision écrite du maître d'ouvrage.

La passation des contrats conclus par le mandataire au nom et pour le compte du maître d'ouvrage sera soumise aux procédures de contrôle de légalité, le cas échéant.

Le mandataire sera tenu de préparer et transmettre à l'autorité compétente les dossiers nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Il ne pourra notifier les contrats qu'après mise en oeuvre complète de ces procédures et obtention des approbations ou accords préalables éventuellement nécessaires.

♦ Approbation des avant-projets :

En application de l'article L 2422-7 du code de la commande publique, le mandataire est tenu de solliciter l'accord préalable du maître d'ouvrage sur les dossiers d'avant-projets.

Le maître d'ouvrage devra informer le mandataire de sa décision d'approbation des avant-projets ou de toutes observations, ou modifications, préalables à y apporter.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS TECHNIQUES

Le mandataire ne pourra engager la réalisation des travaux, objet de la présente, qu'après avoir reçu du maître d'ouvrage, l'ordre d'exécution ; celui-ci pouvant prendre la forme d'un ordre de service ou d'une lettre de commande.

Le mandataire, dès réception, adressera au maître d'œuvre et aux entreprises, l'ordre de service de démarrage de l'opération.

♦ Réception des ouvrages :

En application de l'article L 2422-7 du code de la commande publique, le mandataire est tenu d'obtenir l'accord préalable du maître d'ouvrage avant de prendre la décision de réception des ouvrages. En conséquence, la réception des ouvrages est organisée par le mandataire selon les modalités suivantes :

- Avant les opérations préalables à la réception des ouvrages, le mandataire organisera une visite des ouvrages à réceptionner à laquelle participeront le maître d'ouvrage, le mandataire et le maître d'œuvre chargé du suivi de chantier.
- Ces opérations préalables se feront, si nécessaire, par tranche correspondant aux différentes phases de réalisation des travaux.
- La visite des ouvrages donnera lieu à l'établissement d'un compte rendu qui reprendra les observations présentées par le maître d'ouvrage et qu'il entend voir régler avant d'accepter la réception.
- Le mandataire s'assurera ensuite de la bonne mise en oeuvre des opérations préalables à la réception.
- Le mandataire transmettra ses propositions au maître d'ouvrage en ce qui concerne la décision de réception. Le maître d'ouvrage fera connaître sa décision au mandataire dans les 20 jours suivant la réception des propositions du mandataire.
- Le mandataire établira ensuite la décision de réception (ou de refus) et la notifiera à l'entreprise. Copie en sera notifiée au maître d'ouvrage. La réception emporte transfert au mandataire de la garde des ouvrages.

♦ Mise à disposition des ouvrages

Les ouvrages sont mis à la disposition du maître d'ouvrage après réception des travaux sans réserve 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.

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

La mise à disposition des ouvrages transfère la garde et l'entretien de l'ouvrage au maître d'ouvrage. Entrent dans la mission du mandataire la levée des réserves et la mise en jeu éventuelle des garanties légales et contractuelles (notamment la garantie de parfait achèvement). Toutefois, en cas de litige, au titre des garanties biennales ou décennales, toute action contentieuse reste de la seule compétence du maître d'ouvrage.

La mise à disposition intervient à la demande du mandataire. Le constat contradictoire doit, dès lors, intervenir dans le délai d'un mois maximum de la demande. La mise à disposition prend effet à la date du constat contradictoire sans réserve.

ARTICLE 10 – MODALITÉS DE CONTRÔLE FINANCIER ET COMPTABLE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le mandataire accompagnera toute demande d'acomptes des pièces justificatives correspondantes aux dépenses engagées d'ordre et pour compte de la commune, notamment :

- marchés et avenants,
- ordres de service aux entreprises,
- décomptes mensuels de travaux approuvés par le directeur général d'Habitat 44,
- décomptes définitifs,

sans préjudice pour le maître d'ouvrage de demander à tout moment au mandataire la communication de toutes les pièces et contrats concernant l'opération.

En outre, pour permettre à la commune d'exercer son droit de contrôle comptable, tel qu'il résulte de l'article 1523-3 du code général des collectivités territoriales, le mandataire doit :

- Tenir les comptes de l'opération réalisée pour le compte de la commune dans le cadre de la présente convention d'une façon distincte de sa propre comptabilité,
- Adresser chaque année à la commune un compte rendu financier comportant :
 - un bilan financier prévisionnel actualisé faisant apparaître d'une part l'état des réalisations des dépenses (et des recettes le cas échéant), et d'autre part, l'estimation des dépenses (et des recettes le cas échéant) restant à réaliser ; ce bilan fait apparaître l'état des réalisations de façon globalisée ;
 - un échéancier prévisionnel actualisé et globalisé des recettes et des dépenses restant à intervenir et les besoins en trésorerie correspondant.

Ces documents seront transmis en début d'opération ainsi qu'avant le 30 novembre de l'année en cours pour l'année suivante.

De plus, le mandataire s'engage à :

- Adresser au fur et à mesure du déroulement de l'opération, et au moins 1 fois par an avant le 15 février de l'exercice suivant, à la commune, une reddition des comptes.
- Cette dernière récapitulera l'ensemble des dépenses acquittées pour le compte de la commune au cours de l'exercice passé, en spécifiant celles qui ont supporté la TVA, qui sera isolée, ainsi qu'éventuellement les recettes encaissées pour son compte.
- Les copies des factures portant mention de leur date de règlement seront jointes à l'appui de cette reddition des comptes.
- Établir en temps utile les états exigés par l'administration pour les dépenses ouvrant droit au fonds de compensation de la TVA ;
- Remettre à l'achèvement de l'opération un bilan général et récapitulatif de toutes les dépenses, et le cas échéant, des recettes.

ARTICLE 11 – FIN DE MISSION

La mission du mandataire prend fin par le quitus délivré par le maître d'ouvrage ou par la résiliation de la convention dans les conditions fixées à l'article 15.

Le quitus est délivré après exécution complète de la mission du mandataire et notamment :

- Réception de l'ouvrage et levée des réserves,
- Mise à disposition de l'ouvrage,

- Expiration du délai de garantie de parfait achèvement et reprise des désordres couverts par cette garantie,
- Remise des dossiers techniques, administratifs et des documents contractuels relatifs à l'ouvrage,
- Remise du DOE (dossier des ouvrages exécutés) signé de la maîtrise d'œuvre et du mandataire,
- Établissement du bilan général et définitif de l'opération,
- Exécution complète des engagements financiers réciproques.

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

ARTICLE 12 – RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

En contrepartie de l'exécution de l'ensemble des missions définies à la présente convention, le mandant versera au mandataire une rémunération forfaitaire globale et définitive fixée à la somme de 14 000 euros hors taxes sous forme d'acomptes définis à l'annexe 1 « échéancier prévisionnel des dépenses et recettes ».

Ce forfait est établi en considération :

- du périmètre de la mission tel que défini à l'article 2,
- du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération arrêtés à la date de signature de la présente convention,
- des délais prévisionnels d'exécution.

Il est expressément convenu que cette rémunération est indépendante du coût final de l'opération.

La rémunération forfaitaire couvre l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation de la mission dans les conditions prévues à la présente convention.

Le mandataire reconnaît assumer les aléas normaux liés à l'exécution de sa mission. À ce titre, aucune rémunération complémentaire ne pourra être réclamée au titre :

- du temps effectivement passé,
- des moyens mobilisés,
- ou des difficultés ordinaires d'exécution.

ARTICLE 14 – ASSURANCES

Le mandataire déclare être titulaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

Le mandataire s'engage à souscrire une police d'assurance dommages ouvrage, conformément à l'article L.241-2 du code des assurances, au nom et pour le compte de la commune.

ARTICLE 15 – MESURES COERCITIVES - RÉSILIATION

Si le mandataire est défaillant, et après mise en demeure infructueuse, le maître d'ouvrage peut résilier la présente convention sans indemnité pour le mandataire. Toutefois, ce dernier aura droit au remboursement de ses débours.

La résiliation n'a pas lieu si le mandataire fait la preuve que le manquement à ses obligations contractuelles ne résulte pas de son fait ou est imputable à un cas de force majeure.

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

Lorsque la résiliation ne résulte ni du mandataire, ni du maître d'ouvrage notamment par défaut d'obtention d'autorisations administratives, 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.

En cas de résiliation unilatérale de la présente convention par le mandant, ce dernier sera redevable de l'intégralité de la somme forfaitaire de 14 000 euros hors taxes ou le cas échéant de la somme restante due sur le forfait de rémunération.

La résiliation prend effet à la date fixée dans la décision de résiliation notifiée, ou à défaut un mois après la notification de la décision de résiliation.

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 indique en outre le délai dans lequel le mandataire doit remettre l'ensemble des dossiers au maître d'ouvrage.

ARTICLE 16 – RESPONSABILITÉ

Le mandataire sera responsable de sa mission dans les conditions prévues aux articles 1991 et suivants du code civil et de l'article L 2422-10 du code de la commande publique.

ARTICLE 17 – ACTIONS EN JUSTICE

Le mandataire pourra agir en justice pour le compte du maître d'ouvrage jusqu'à délivrance du quitus, aussi bien en tant que demandeur que défendeur, par suite de litiges soit avec des tiers soit avec les intervenants à l'opération (maître d'œuvre, entrepreneurs).

ARTICLE 18 – LITIGES

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif du lieu d'exécution de l'opération.

Fait à La Haye Fouassière
Le

Pour le mandant,
Le maire de La Haye-Fouassière
Vincent MAGRÉ

Pour le mandataire,
Le directeur général d'Habitat 44,
Stéphane CARASSOU

ANNEXES :

Annexe 1 : Echancier prévisionnel