Atelier
architecture
humaine

CONTRAT D'ETUDES PREALABLES AU PROJET ARCHITECTURAL

MISSION DE DEFINITION D'UN SCHEMA DIRECTEUR ET DE PROGRAMMATION PARTICIPATIVE POUR LA RECONSTRUCTION DE L'EHPAD d'ONET-LE-CHATEAU

ARTICLE 1 – PARTIES CONTRACTANTES

La présente convention, pour une étude préalable au projet architectural, est établie entre :

LE MAITRE D'OUVRAGE

UDSMA-MUTALITE FRANCAISE AVEYRONNAISE
Représenté par Roselyne DENIS, en sa qualité de Directrice Générale Adjointe
Domicilié : Parc d'activité de la Gineste
227 rue Pierre Carrère
12 023 RODEZ Cedex 09
Téléphone : 05 65 73 59 26 Email : lesclarines-direction@udsma-mf12.fr

Et

L'ASSISTANT A MAITRISE D'USAGE (AMU)

La Sarl d'Architecture Atelier AA
Représentée par Madame Fany CERESE, en sa qualité d'architecte associée,
Domiciliée au 7, rue du commerce – 34000 MONTPELLIER
Téléphone : 06.72.53.28.28 – 09.83.80.48.32 – Email : fany@atelier-aa.fr
SIRET : 818 573 099 00012 – APE : 7111Z

ARTICLE 2 – OBJET DE LA PRESTATION

Il s'agit dans cette étude d'accompagner l'EHPAD Les Clarines dans sa réflexion, simultanément, autour de de son projet social et de son projet architectural, de manière transversale, par l'élaboration d'un schéma directeur et d'un programme architectural détaillés qui permettent la reconstruction de l'EHPAD Les Clarines, dans une logique domiciliaire et inclusive, conformément aux dernières publications de la CNSA et annonces gouvernementales.

L'enveloppe allouée à l'opération de travaux n'est pas établie à ce jour, l'objet de la présente mission étant également de définir le phasage et l'enveloppe financière nécessaire à l'opération.

ARTICLE 3 – CONTENU DE LA PRESTATION

La méthodologie d'intervention pour cette étude est composée de la manière suivante :

❖ **Journée initiale de sensibilisation pour penser le futur des EHPAD et de l'accompagnement des personnes âgées :**

Découvrir les évolutions des aspirations et besoins des personnes âgées dépendantes :

- Apports théoriques sur les enjeux de l'évolution des EHPAD, des besoins et aspirations des personnes âgées.
- Présentation des nouvelles modalités d'accompagnement pour construite l'EHPAD du futur
- Présentation du concept de **transformation domiciliaire des EHPAD**
- Situer son établissement par rapport à cette logique

Modalités : Une journée entière avec un Comité de pilotage représentant les différents corps de métier. Une conférence en plénière pour l'ensemble de l'équipe, ouverte aux résidents et aux familles

❖ **Phase 01-a - Diagnostic transversal et territorial :**

Elaboration d'un diagnostic transversal de l'existant **:**

- Analyse du contexte et des documents institutionnels
- Immersion ethnographique - observation in situ – échanges informels
- Analyse des enquêtes réalisées dans le cadre des ABS. Atelier avec des habitants âgés d'Onet-le-Château.
- Entretiens ciblés avec représentants des usagers, et utilisation des données déjà recueillies dans le cadre du contrat de ville
- Diagnostic de l'existant : architectural, structurel, territorial, qualités spatiales, potentialités, besoins sociaux, vécu, aspects organisationnels, pratiques et postures professionnelles
- Présentation du rapport de diagnostic / Echanges (visio)

❖ **Phase 01-b - Schéma directeur transversal :**

- Atelier LEGO – co-construction d solutions désirables
- Elaboration de 1 à 2 scénarii discriminants
- Pré-estimation prévisionnelle globale du coût de l'opération + définition du phasage et planning
- Présentation des scénarii / co-construction d'un schéma directeur (visiol)

- Formalisation du schéma directeur
- Echange CCAS / ARS / CD et ajustement (visio)
- Restitution schéma directeur (visio)

❖ **Phase 02-a - Pré-programme de l'EHPAD :**

Préparation des réunions de concertation / veille technique et scientifique

- 6 Réunions de concertation sur les thématiques suivantes (2 Workshop intensifs de 2 jours) avec l'ensemble des parties prenantes (résidents, familles, professionnels, personnes extérieures) :
  - Répartition du programme dans le site /Parcours, flux et circuits techniques / Traitement des espaces extérieurs
  - Ouverture sur l'extérieur / Les espaces publics (de service, d'animation etc)
  - Les espaces de vie collectifs, de voisinage
  - Les espaces de vie privés
  - Les espaces de soin et d'accompagnement
  - Les espaces administratifs, de travail et du personnel / Les espaces techniques et de stockage
- Présentation pré-programme pour validation comité d'usage (visio)
- Présentation pour validation ARS CD et ajustement (visio)

❖ **Phase 02-b - Programme Architectural de l'EHPAD :**

Rédaction du programme architectural :

- Scénario de fonctionnement global retenu

- Définition des généralités du programme (objectifs, populations accueillies, circuits...)
- Caractéristiques générales des espaces intérieurs (circulations, restriction d'accès, sanitaires, critères de choix des matériaux, ...)
- Caractéristiques des espaces extérieurs (usages, revêtements, équipement, traitement paysagé, gestion des accès, ...)
- Caractéristiques spécifiques par espaces (surfaces, usages, équipement électriques, équipement sanitaires, revêtement des parois, menuiseries, gestion de l'éclairage, gestion des accès, équipement intégré, ...)
- Définition des aspects opérationnel (enveloppe budgétaire, financement de l'opération, aspects calendaires et phasage du projet)

- Réunion de restitution et validation du programme (visio)

- LIVRABLE

Cette mission donnera lieu à la rédaction d'un rapport détaillé et illustré présentant l'ensemble de l'étude de faisabilité, la partie de diagnostic, les scénarii d'évolution, etc.

Un diaporama de présentation de l'étude et de ses résultats sera également établi et diffusé.
Le programme architectural détaillé, intégrant des données d'usage et d'ambiance illustré sera réalisé.

- DELAIS D'EXECUTION

Phases	Délai d'exécution Atelier AA	Délai de validation maître d'ouvrage
01a – Diagnostic	8 semaines à compter de l'immersion	-
01b – Schéma directeur	8 semaines	1 mois
02 – Pré-programme	8 semaines	15 jours
02b- Programme architectural	4 semaines	-

* *NB : Les périodes de fermeture de l'agence n'entrent pas dans les délais d'exécution (3 semaines en août +2 semaines sur la période de Noël).*

Le délai d'exécution de la phase 01, court après la réalisation de la journée d'immersion et la remise par le maître d'ouvrage au prestataire de l'ensemble des éléments mentionnés dans le recueil documentaire (Annexe 01 du contrat)

Vous trouverez en Annexe 02 de ce contrat un planning prévisionnel des études.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENT DES PARTIES

4.1 – Engagements de l'assistant à maitrise d'usage :

L'AMU affirme un certain nombre de valeurs qu'il défend dans chaque projet. Ces valeurs servent de fondement à chacune de ses missions. Sans pour autant être exhaustive, voici les postures et valeurs défendues :

- L'autonomie des individus, à savoir la capacité de faire des choix pour soi-même ainsi que les Droits de L'Homme doivent être respectés et soutenus notamment lorsque les individus en question sont considérés comme fragiles ou vulnérables par la société.
- Refuser la stigmatisation des personnes en fonction de leur âge, de leur handicap, de leur sexe, de leur culture ou pour tout autre raison. Considérer les individus sous l'angle de leurs compétences plutôt que sous celui de leurs déficiences et incapacités.
- Porter et développer les projets d'aménagement et de construction en concertation avec les usagers, considérer les utilisateurs finaux comme des acteurs essentiels dans la chaîne de décision en tant qu'« usager expert ».
- Porter des projets dans une logique de développement durable, dans ses trois dimensions, écologique, économique et sociale. Il s'agit de considérer la responsabilité et le rôle social des acteurs du cadre bâti et plus particulièrement de l'Architecte en mettant l'Homme au centre de la production du cadre de vie.
- Le projet architectural est indissociable du projet social et ce, quelle que soit la nature du bâtiment. Une réflexion sur le cadre bâti invite donc à réinterroger le fonctionnement de l'établissement, son offre de services, ses objectifs, etc.

- Chaque projet d'aménagement est unique et requiert à ce titre une programmation sur-mesure en fonction du projet social, des usagers, du territoire, etc.

L'AMU est au service des structures avec lesquelles elle contracte, à ce titre elle s'engage durant toute sa mission au respect des principes énoncés ci-dessous :

·**Neutralité** : L'AMU conduit ses missions avec la plus grande neutralité vis-à-vis de ses interlocuteurs.

· **Objectivité** : L'AMU évalue sommairement en toute objectivité le coût des prestations et des travaux souhaités par le maître d'ouvrage, elle l'informe également des règles à observer en toute objectivité.

· **Transparence** : L'AMU s'engage vis-à-vis du maître d'ouvrage dans une relation de confiance basée sur une communication transparente et loyale qui doit être réciproque.

CONFORMEMENT AU CODE DE DEONTOLOGIE DES ARCHITECTES, NOUS N'ACCEPTONS AUCUNE FORME DE RETROCESSION OU DE COMMISSION DE LA PART DES FOURNISSEURS, ENTREPRISES, EQUIPES DE MAITRISE D'OEUVRE ET NOUS NOUS ENGAGEONS A CONSEILLER EN TOTALE LIBERTE, ET DANS L'UNIQUE INTERET DU MAITRE D'OUVRAGE ET DES USAGERS.

· **Confidentialité** : L'AMU s'engage à respecter la confidentialité dans les informations qui lui seront données.

4.2 – Engagements du maitre d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les valeurs portées par l'Assistant à Maîtrise d'Usage et à ne jamais lui demander d'y renoncer dans le cadre de sa mission.

Par ailleurs, l'Assistant à Maîtrise d'Usage n'a ni la vocation ni la compétence pour se substituer au maître d'ouvrage. Ainsi, il lui appartient d'assumer ses prérogatives et en particulier :

· De fournir à l'Assistant à Maîtrise d'Usage les éléments existants pour mener à bien ses missions* ;

· De solliciter les autorisations administratives nécessaires à son projet ;

· De solliciter les subventions auprès des partenaires financiers ;

· De procéder au choix des prestataires et de notifier les commandes correspondantes ;

· De réceptionner les prestations des différents intervenants.

** Un plan à jour en format numérique de l'ensemble des locaux devra nous être transmis afin que nous puissions mener à bien notre mission. Si des plans ne sont pas disponibles, il conviendra de faire intervenir un géomètre en amont de notre intervention.*

ARTICLE 5 – PRIX ET REGLEMENT DES COMPTES

5.1 Conditions financières d'intervention

Les honoraires sont librement négociés forfaitairement entre les parties au présent contrat selon les modalités suivantes :

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT POUR LA RECONSTRUCTION DE L'EHPAD D'ONET-LE-CHÂTEAU

	bureau / visio	présentiel*	Total jours
Prix journalier € HT bureau/site	*950,00 €*	*1 250,00 €*	
PHASE 01a - DIAGNOSTIC TRANSVERSAL ET TERRITORIAL	**9,00**	**2,50**	**11,50**
Journée initiale de sensibilisation logique domiciliaire		1,00	1,0
Analyse des données, du contexte et des besoins (y compris enquête ville)	2,00		2,0
Immersion in situ		1,00	1,0
Atelier présentiel "séniors de la ville"	0,50	0,50	1,0
Diagnostic de l'existant : territorial, architectural, structurel, territorial, qualités spatiales, potentialités, besoins sociaux, vécu, aspects organisationnels, pratiques et postures professionnelles	6,00		6,0
⇒ Présentation du rapport de diagnostic	0,50		0,5
Sous-total diagnostic		**11 675,00 €**	HT
		14 010,00 €	TTC

*Hors frais de déplacement facturés au réél avec présentation des justificatifs (et application de 20% TVA)

Les chiffres en gras et orange correspondent à des réunions en visio-conférence

	bureau / visio	présentiel*	Total jours
Prix journalier € HT bureau/site	*950,00 €*	*1 250,00 €*	
PHASE 01b - SCHEMA DIRECTEUR TRANSVERSAL ET TERRITORIAL	**12,50**	**1,00**	**13,50**
Atelier Lego / co-construction d'un schéma directeur		1,00	1,0
Elaboration de 1 ou 2 scénarii discriminants	5,00		5,0
Pré-estimation prévisionnelle globale du coût de l'opération pour chaque scenario + planning opération	3,00		3,0
Présentation des scénarii	0,50		0,5
Formalisation du schéma directeur	3,00		3,0
Présentation ARS - CD	0,50		0,5
Restitution du schéma directeur (COPIL)	0,50		0,5
Sous-total Schéma directeur		**13 125,00 €**	HT
		15 750,00 €	TTC

*Hors frais de déplacement facturés au réél avec présentation des justificatifs (et application de 20% TVA)

Les chiffres en gras et orange correspondent à des réunions en visio-conférence

	bureau / visio	présentiel*	Total jours
Prix journalier € HT bureau/site	*950,00 €*	*1 250,00 €*	
PHASE 02 : PROGRAMME ARCHITECTURAL	**19,50**	**4,00**	**23,50**
Préparation des réunions de concertation / veille technique et scientifique	1,00		1,00
6 Réunions de concertations thématiques		4,00	4,00
Formalisation du pré-programme (tome architectural et fonctionnel)	4,00		4,00
Présentation du pré-programme	0,50		0,50
Présentation ARS / CD pour échanges	0,50		0,50
⇒ Ajustement du pré-programme pour validation	1,00		1,00
Rédaction du programme architectural (fiches par espace)	10,00		10,00
Actualisation coûts et planning prévisionnel de l'opération	2,00		2,00
⇒ Restitution et validation du programme	0,50		0,50
Sous-total Programme architectural		**23 525,00 €**	HT
		28 230,00 €	TTC

*Hors frais de déplacement facturés au réél avec présentation des justificatifs (et application de 20% TVA)

Les chiffres en gras et orange correspondent à des réunions en visio-conférence

SYNTHESE DE L'OFFRE

	bureau / visio	présentiel*	Total jours
Prix journalier € HT bureau/site	*950,00 €*	*1 250,00 €*	
PHASE 01 - SCHEMA DIRECTEUR	21,50	3,50	25,00
Sous-total Schéma directeur		**24 800,00 €**	**HT**
		29 760,00 €	**TTC**
PHASE 02 : PROGRAMME ARCHITECTURAL	19,50	4,00	23,50
Sous-total Programme architectural		**23 525,00 €**	**HT**
		28 230,00 €	**TTC**

OFFRE GLOBALE ASSISTANCE A MAITRISE D'USAGE	
Montant HT	**48 325,00 €**
Remise commerciale	*1 875,00 €*
Total HT	*46 450,00 €*
TVA (taux de 20 %)	*9 290,00 €*
Montant TTC	**55 740,00 €**

***Hors frais de déplacement facturés au réel avec présentation des justificatifs (et application de 20% TVA)**

- Délai d'exécution des prestations : octobre 2022 à août 2023.
- Montant global et forfaitaire de la prestation : **46 450 € HT / 55 740 € TTC** (après remise commerciale de 1875,00€ HT)
- Frais de déplacement refacturés en sus à la fin de chaque mois *

* Les frais de déplacements (transport, hébergement et repas) des intervenants seront refacturés (avec TVA), au commanditaire, à chaque fin de mois avec fourniture des justificatifs pour remboursement direct.
Etant donné les distances à parcourir, les déplacements seront réalisés en train 1ère classe.
L'hôtel sera réservé dans la limite de 125€/nuit par intervenants et les repas pris en charge dans la limite de 25€/repas par intervenants 2 fois par jour.
En cas d'annulation du déplacement, du fait du commanditaire, dans les 48h qui précédent l'intervention, des frais d'annulation pourront être facturés au commanditaire.

5.2 Modalités de règlement

Les factures seront éditées au fur et à mesure de l'avancement de la mission, selon le découpage suivant :

	Atelier AA
A la signature du contrat	9 290 € HT €/ *11 148€ TTC*
A la présentation du diagnostic	6 967,50 € HT / 8 361,00€ *TTC*
A la présentation du schéma directeur	11 612,50 € HT/ 13 935,00€ *TTC*
A la remise du pré-programme	9290,00 € HT / 11 148,00€ *TTC*
A la remise du programme	9290,00 € HT / 11 1484,00€ *TTC*
TOTAL	**48 325,00€ HT**
Remise commerciale	**1 875,00€HT**
TOTAL	**46 450,00€ HT / 55 740,00€ *TTC***

Les coordonnées bancaires pour un paiement par virement sont les suivantes :

BANQUE POPULAIRE DU SUD

Relevé d'Identité Bancaire/ Bank Detail Statement

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.).Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.
This statement is intented for your payees and/or payors when setting up direct debit, standing orders, transfers and payement. Please use this bank account statement when booking transactions. It will help avoiding execution errors which might result in unnecessary delays.

Titulaire du compte /Account holder
SARL ATELIER AA

RESIDENCE LE SAINT CHRISTOPHE
7 RUE DU COMMERCE
34000 MONTPELLIER

FR76 1660 7003 5688 1215 4570 747 **CCBPFRPPPPG**

Code Banque	Code guichet	N° de compte	Clé	Domiciliation/ Paying Banque
16607	**00356**	**88121545707**	**47**	**BANQUE POPULAIRE du SUD** **20 boulevard des arceaux** **34000 MONTPELLIER**

RIB1001 le

5.2 Délais de paiement, intérêts moratoires

Les notes d'honoraires présentées par le prestataire doivent être réglées par le Maître d'Ouvrage dans un délai de 30 jours. Passé ce délai, une pénalité égale à 3 fois le taux d'intérêt l'égal sera exigible (Article D441-6, alinéa 12 du Code du Commerce).
Pour tout professionnel, en sus des indemnités de retard, toute somme, y compris l'acompte, non payée à sa date d'exigibilité, produira de plein droit le paiement d'une indemnité forfaitaire de 40 Euros, due au titre des frais de recouvrement (Article D441-6, alinéa 12 du Code du Commerce et D441-5).

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET RESPONSABILITES

La Sarl d'Architecture Atelier AA est assurée contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle auprès de la Compagnie MAF sous le numéro de police 170105/B

L'Assistant à Maîtrise d'Usage s'oblige à présenter son attestation d'assurance (Annexe 03) couvrant sa responsabilité professionnelle, valable à la date de l'engagement du présent contrat.

ARTICLE 7 – EXECUTION DU CONTRAT

7.1 Révision du contrat

Dans le cas où il serait nécessaire d'apporter des modifications au présent contrat, un avenant devra être conclu préalablement à la mise en œuvre des modifications afférentes. Pour toute prestation complémentaire, un devis sera transmis avant toute réalisation.

7.2 Durée du contrat

La mission confiée à l'Architecte débute à compter de la date de signature par les deux parties du contrat valant demande d'intervention signée par le maître d'ouvrage.
Elle s'achève à la remise du programme architectural. Cette date est estimée à décembre 2022 (sous réserve de respect des délais de validation par la maîtrise d'ouvrage).

7.3 Résiliation

En cas de résiliation à l'initiative du Maître d'ouvrage qui ne justifierait pas, par le comportement fautif de l'Architecte, cette dernière aura le droit au paiement de ses honoraires et frais liquidés au jour de cette résiliation et au paiement d'une indemnité de résiliation égale à 20 % de la partie des honoraires qui lui aurait été versés, si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

Dans le cas d'une résiliation issue d'un accord entre les parties ou d'une faute professionnelle de l'Architecte dans l'exécution de sa mission, aucune indemnité n'est due.

La résiliation devra être signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis d'un mois.

ARTICLE 8 – CONTENTIEUX

Pour tout litige relatif à l'application du présent contrat, un accord amiable sera recherché dans un premier temps. Ensuite, si le litige subsiste, il sera du ressort des juridictions civiles compétentes et territoriales.

CLAUSES PARTICULIERES

(A compléter ou mention « Sans objet »)

.....

.....

.....

A MONTPELLIER,
le 02 septembre 2022

A ONET-LE-CHATEAU,
le 02 septembre 2022

Pour La Sarl d'Architecture Atelier AA
Fany CERESE, Architecte associée

Pour la Mutualité française Aveyronnaise

Atelier AA
SARL d'architecture
7, rue du commerce 34000 Montpellier
www.atelier-aa.fr - 09.83.80.48.32
SIRET : 8[illegible]00012 - APE 7111Z

Recueil documentaire

- Pour la structure existante :
  - Plans à jour au format numérique
  - Projet d'établissement / projet associatif
  - Dernière évaluation internet
  - Dernière évaluation externe
  - Comptes-rendus des 3 derniers Conseils de la Vie Sociale

- Pour le terrain neuf :
  - Relevé topographique
  - Certificat d'urbanisme
  - Etude de sol préalable - G2

Annexe 02

Mutuelle des Architectes Français assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

189 boulevard Malesherbes 75856 Paris Cedex 17
SIRET 784 647 349 00074
Tél : 33 (0)1 53 70 30 00 | maf@maf.fr
www.maf.fr
Société d'assurance mutuelle à cotisations variables - Entreprise régie par le code des assurances

E01A1D85FE

0950236E05

ATTESTATION D'ASSURANCE 2022

SARL ATELIER AA
Société d'Architecture

7 RUE DU COMMERCE
34000 MONTPELLIER
France

Accédez aux éléments de vérification de délivrance de cette attestation en flashant ce code avec votre smartphone (vérifiez dans votre navigateur que vous êtes bien sur la page sécurisée https://attestation.maf.fr) ou en vous rendant sur https://attestation.maf.fr muni de cette clé de sécurité : fcd9ec24
La vérification de la concordance des données s'effectue sous votre seul contrôle.

Paris, le 01 janvier 2022

ATTESTATION D'ASSURANCE ARCHITECTE

La société d'assurance soussignée atteste avoir délivré à :

N° d'identification :	**266166/L/114**
N° d'inscription national à l'Ordre :	**S21586**
Une police N° :	**170105/B**

couvrant la responsabilité qui peut être engagée à raison des actes qu'il/elle accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés du 01/01/2022 au 31/12/2022

N° d'édition d'attestation : **20221008777**

La garantie du contrat s'applique aux opérations réalisées en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer et dont le coût prévisionnel des travaux hors honoraires n'excède pas 30 000 000,00 € hors taxes sous réserve qu'un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale bénéficiant à l'adhérent soit souscrit pour les opérations dont le coût prévisionnel des travaux est égal ou supérieur à 20 000 000,00 € hors taxes.

Fait à Paris, le 01 janvier 2022

La Mutuelle des Architectes Français assurances

Cette police actuellement en vigueur satisfait aux obligations édictées par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction. Elle est conforme aux exigences de l'article 16 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ainsi qu'aux clauses-types énoncées à l'annexe 1 de l'article A. 243-1 du code des assurances. La présente attestation ne peut engager la société d'assurance au-delà des conditions et limites du contrat auquel elle se réfère.