

CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIERES

Accord-cadre

PRESTATION D'OPERATEUR FONCIER, APPUI AUX PROJETS ET DE RELOGEMENT POUR L'OPERATION EUROMEDITERRANEE

Caractéristiques principales du contrat



Accord-cadre sans montant minimum
et avec un montant maximum annuel de 400 000 € HT



Exécution par bons de commande



Durée : 1 an reconductible 3 fois



Prix unitaires avec révision annuelle des prix

Sommaire

Article 1 – Dispositions générales	3
1.1 Forme du marché public	3
1.2 Durée de l'accord-cadre	3
1.3 Sous-traitance	3
1.4 Confidentialité	3
1.5 Protection de la main d'œuvre et conditions de travail	3
Article 2 – Pièces contractuelles de l'accord-cadre	4
2.1 Pièces particulières	4
2.2 Pièces générales.....	4
Article 3 – Dispositions financières	4
3.1 Prix	4
3.2 Variation des prix de l'accord-cadre.....	4
3.3 Avance	5
3.4 Paiement	5
3.4.1 Contenu des demandes de paiement et présentation.....	5
3.4.2 Délai de paiement	6
3.4.3 Acomptes	6
Article 4 – Exécution et périmètre des prestations	8
4.1 Equipe dédiée et modification	8
4.2 Délais d'exécution	9
4.3 Pénalités.....	9
4.3.1 Conditions générales	9
4.3.2 Exécution aux frais et risques.....	9
4.3.3 Pénalités pour retard	10
4.3.4 Autres pénalités	10
4.3.5 Clause de réexamen	10
Article 5 – Assurances	10
Article 6 – Règlement des différends.....	11
Article 7 – Dérogations au CCAG PI	11

Article 1 – Dispositions générales

1.1 Forme du marché public

Il s'agit d'un accord-cadre qui s'exécutera par l'émission de bons de commande.

L'accord-cadre est conclu sans montant minimum et avec un montant maximum annuel de 400 000 € HT.

1.2 Durée de l'accord-cadre

L'accord-cadre prend effet à compter du 1^{er} janvier 2025 pour une durée d'un an.

Il sera renouvelable trois fois un an par tacite reconduction sans que sa durée totale ne puisse excéder quatre ans.

En cas de non-reconduction, le titulaire sera prévenu par lettre recommandée, trois mois avant la fin de l'accord-cadre.

Le titulaire ne peut refuser la reconduction.

Reconduction anticipée :

Dans le cas où le seuil maximum du marché serait atteint avant la fin de l'année d'exécution, le marché pourra être reconduit expressément par anticipation.

Il en résulterait que la nouvelle période contractuelle débiterait à compter de la date de réception par le titulaire de la lettre de reconduction anticipée, pour une durée d'un an de date à date.

La reconduction anticipée serait notifiée dans le courant du mois civil suivant le fait générateur sus visé.

Dans ce cas d'espèce la durée globale du marché s'en trouverait proportionnellement réduite, sans que le prestataire puisse élever une quelconque réclamation ni prétendre à aucune indemnité.

1.3 Sous-traitance

Le titulaire peut sous-traiter l'exécution de certaines prestations, sous réserve de l'acceptation du (ou des) sous-traitant(s) par le pouvoir adjudicateur et de l'agrément de ses conditions de paiement. Les conditions de l'exercice de cette sous-traitance sont définies à l'article 3.6 du CCAG-FCS.

1.4 Confidentialité

Il est fait application des stipulations de l'article 5.1 du CCAG-FCS en matière d'obligations de confidentialité du titulaire et du pouvoir adjudicateur.

1.5 Protection de la main d'œuvre et conditions de travail

Conformément à l'article 6 du CCAG FCS, le titulaire assure le rôle qui lui est imparti par la réglementation en vigueur en matière de protection de la main d'œuvre et des conditions de travail de ses salariés.

Article 2 – Pièces contractuelles de l'accord-cadre

Les pièces constitutives de l'accord-cadre sont les suivantes, par ordre de priorité décroissante :

2.1 Pièces particulières

- L'Acte d'engagement ;
- Le présent Cahier des clauses administratives particulières ;
- Le Bordereau des prix unitaires ;
- Le Cahier des clauses techniques particulières ;
- Le Mémoire technique.

2.2 Pièces générales

- Le Cahier des Clauses Administratives Générales applicable aux marchés publics de fournitures courantes et de services (CCAG-FCS) tel qu'approuvé par l'arrêté du 30 mars 2021.

Le CCAG-FCS, bien que non joint au présent marché, est réputé connu des parties.

Les dérogations au CCAG-FCS sont récapitulées à l'article 7 du présent CCAP.

En cas de contradiction, ou de différence, entre les pièces constitutives du marché, ces pièces prévalent dans l'ordre où elles sont énumérées ci-dessus.

Article 3 – Dispositions financières

3.1 Prix

Le présent accord-cadre est passé à prix unitaires.

Conformément à l'article 10.1.3 du CCAG FCS, les prix sont réputés comprendre toutes les dépenses nécessaires à la réalisation des prestations dont les frais de main d'œuvre.

3.2 Variation des prix de l'accord-cadre

La révision de prix sera effectuée à l'issue de périodes successives de 12 mois, la première révision intervenant 12 mois après la date T0 d'entrée en vigueur du marché (janvier 2025).

la formule applicable est la suivante :

$$P_n = P_o \times (A_n/A_o)$$

dans laquelle:

- P_o = prix initiaux du marché, établis aux conditions économiques du mois M0 correspondant à la date limite de remise des offres ;
- P_n = prix révisé ;
- A = Index divers de la construction - ING - Ingénierie - Base 2010, Identifiant INSEE

001711010A0 = valeur de l'indice A lue au mois M0 correspondant à la date limite de remise des offres ;

- A_n = dernière valeur définitive connue de l'indice A lue à $T_0 + 11$ mois (première révision), $T_0 + 23$ mois (deuxième révision) et $T_0 + 35$ mois (troisième révision).

Exemple : le marché prend effet en janvier 2025, la première révision intervient en janvier 2026. Il est pris en compte la dernière valeur connue de l'indice A lue au mois de décembre 2025.

Le coefficient de révision ainsi calculé est arrondi au millième supérieur, et les prix du bordereau des prix unitaires au centime d'euro supérieur.

Dans le cas de disparition d'indice, un nouvel indice de substitution préconisé par l'organisme qui l'établit sera de plein droit applicable.

Dans le cas où aucun indice de substitution ne serait préconisé, les parties conviennent que la substitution d'indice sera effectuée par avenant. Il s'agit d'une clause de réexamen conclue conformément à l'article R. 2194-1 du code de la commande publique.

3.3 Avance

Le titulaire a droit à une avance de 5% du montant du bon de commande supérieur à 50 000 euros HT et dont le délai d'exécution est supérieur à 2 mois.

Le taux de l'avance est porté à 20% lorsque le titulaire est une PME.

Le remboursement de l'avance s'effectue dans les conditions prévues aux articles R2191-11 et 12 du code de la commande publique.

Le sous-traitant peut bénéficier d'une avance dans les conditions prévues aux articles R. 2193-17, R. 2193-18 et R. 2193-19 du code de la commande publique.

3.4 Paiement

3.4.1 Contenu des demandes de paiement et présentation

Il sera fait application des dispositions de l'article 11.3 à 11.6 du CCAG-FCS complétées par les précisions ci-après.

Les demandes de paiement (facture) sont transmises de manière dématérialisée au pouvoir adjudicateur sur le portail Chorus Pro.

Elles doivent comprendre les mentions obligatoires ainsi que celles détaillées ci-dessous et être accompagnées des pièces justificatives idoines.

Contenu des demandes de paiement	
1	Intitulé et numéro de l'accord-cadre
2	Numéro d'engagement juridique (bon de commande)
3	Désignation des prestations exécutées
4	Montant des prestations exécutées en € HT, hors TVA et hors révision de prix Celui-ci doit être détaillé par co-traitant.

	En cas de sous-traitance, la nature et le montant des prestations sous-traitées doivent être indiqués.
5	Montant cumulé des précédents acomptes le cas échéant
7	Taux de TVA applicable
8	Dates d'achèvement des prestations

L'EPAEM dispose d'un pouvoir discrétionnaire quant au choix d'opérer des rectifications ou non sur la demande de paiement. Ainsi, toute demande de paiement ne comprenant pas une ou plusieurs de ces mentions pourra être rejetée.

3.4.2 Délai de paiement

Conformément à l'article R. 2192-11 2° du code de la commande publique, le paiement intervient par virement administratif dans le délai global de 60 jours. Le délai court à compter de la réception de la facture sur la plateforme Chorus Pro.

Si la réception de la facture est antérieure à l'acceptation des prestations, le point de départ du délai de paiement correspond à la date d'admission de l'exécution des prestations.

Le défaut de paiement dans le délai prévu donne droit au versement d'intérêts moratoires au titulaire et au sous-traitant dans les conditions des articles R2192-31 et 32 du code de la commande publique.

3.4.3 Acomptes

Conformément aux articles R. 2191-20 à 22 du Code de la Commande Publique, les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution du marché public ouvrent droit à acompte.

N° de prix	Intitulé	Modalités de paiement	Commentaire
1.1	Recherches parcellaires	100 % à la finalisation des recherches	En cas de copropriété en lots ou en volumes, chaque lot constituera une seule unité foncière même si l'assiette de la copropriété est constituée de plusieurs parcelles.
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
2	Durété foncière	100 % à la remise de l'étude de durété	Par dossier correspondant à une unité foncière (même propriétaire) ou à un locataire exploitant (commerce, entreprise).
3.1	Négociations et acquisitions amiables - démarches préalables	100 % à l'obtention de l'avis de la DIE	
3.2	Acquisitions amiables – démarches amiables non abouties	100 % à la date de fin des négociations	Pour les démarches amiables entreprises auprès de propriétaires au titre de la maîtrise foncière amiable par anticipation n'aboutissant ni à un avis de la DIE, ni à une vente ou une adhésion et ne donnant pas lieu au lancement d'une procédure administrative ou contentieuse, ce prix pourra être retenu pour la rémunération de l'opérateur.
3.3	Négociations et acquisitions amiables - concrétisation de la négociation	100 % à la signature de l'acte authentique ou de l'acte notarié de résiliation	De la signature de la promesse ou de résiliation amiable hors fixation devant le juge de l'expropriation par dossier (acquisition ou résiliation de bail commercial)

4.1	Préemptions –Travaux préparatoires	100 % à la fourniture de l’expertise de la DIA
4.2	Préemptions – Acquisitions réalisées (EPAEM titulaire ou délégataire du droit de préemption)	100 % à l’acte authentique
4.3	Préemptions – Acquisitions réalisées (fixation judiciaire)	
4.4	Préemptions – Analyse du marché	100 % à la fourniture du dossier d’analyse
5.1	DUP type travaux article R112-4 (y compris visite site, réunions et frais de déplacements afférents)	-90% à l’envoi du dossier en Préfecture -10% à la signature de l’arrêté d’utilité publique
5.2	DUP « simplifiée » article R112-5 (y compris visite site, réunions et frais de déplacements afférents)	
5.3	DUP type code de l'environnement article R 123-8 du code de l'environnement (y compris visite site, réunions et frais de déplacements afférents)	
5.4	Assistance pour tous les courriers divers liés à la procédure de DUP : rédaction, gestion, envoi (chaque envoi comprenant une enveloppe « retour » au nom du prestataire), suivi, et enregistrement des RAR par dématérialisation	100 % à l'obtention de la DUP
5.5	Constitution du dossier complet d'enquête parcellaire	100 % à la remise du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d’enquête
5.6		
5.7		
5.8	Assistance au Maître d'Ouvrage lors du déroulement d'enquête publique	
5.9	Assistance au Maître d'Ouvrage aux mesures d'affichage	
5.10	Constitution du dossier complet de demande de cessibilité jusqu'à l'obtention de l'arrêté de cessibilité	100% à l’arrêté de cessibilité
5.11		
5.12		
5.13	Réalisation des formalités de publicité foncière de l'ordonnance d'expropriation au bureau des hypothèques	100% à la publication de l’OE
5.14	Dépôt de l'ordonnance d'expropriation	
5.15	Dépôt de l'ordonnance d'expropriation	
5.16	Dépôt de l'ordonnance d'expropriation	
5.17	Assistance à notification de l'Ordonnance d'Expropriation aux expropriés	

5.18	Expropriation – Fixation des indemnités	-50% à la notification des offres -50% à la réception du jugement d'expropriation	
5.19	Expropriation – Procédure d'appel	-50% au dépôt du mémoire d'appel -50% au rendu de l'arrêt d'appel	
6.1	Relocalisation / Etudes liées au transfert	100 % à la remise du dossier d'étude	
6.2	Relocalisation / Gestion du transfert	-50% à la promesse d'acquisition ou éviction, -50% à la signature de l'acte notarié	
7.1	Gestion logement/local occupé	à l'issue de l'année de gestion écoulée	
7.2	Gestion logement/local occupé	à l'issue de l'année de gestion écoulée, (chaque mois entamé sera dû).	
8	Gestion des conventions d'occupation précaire	100 % à la signature de la COP	
9	Diagnostic social des familles à reloger	100 % au rendu du diagnostic	quel que soit la composition de la famille à reloger
10	Mise à jour du diagnostic social des familles à reloger	100 % au rendu de la mise à jour du diagnostic	quel que soit la composition de la famille à reloger
11.1	Relogement isolé	100 % à l'issue du relogement effectif (sur bail signé et locataire installé dans le nouveau logement)	
11.2	Relogement ménage		
11.3	Relogement famille lourde		
11.4	Relogement temporaire		
12.1	Assistance à maîtrise d'ouvrage	100 % au rendu de la mission confiée	
12.2			
12.3			
12.4			
13	Compte rendu d'activité - état des lieux initial	100 % à la remise du compte-rendu	
14	Reporting et pilotage	100 % à la remise des livrables	
15	Tableaux de bord foncier, rendus cartographiques	100 % à la remise des livrables	

Les acomptes font l'objet d'une demande de paiement déposée trimestriellement. Pour les entreprises mentionnées à l'article R. 2191-22 du Code de la Commande Publique, les acomptes pourront être mensuellement versés sur demande du titulaire, sans qu'une périodicité supérieure à un mois ne puisse leur être opposée.

Article 4 – Exécution et périmètre des prestations

4.1 Equipe dédiée et modification

Le titulaire s'engage à affecter, pendant toute l'exécution du marché, l'équipe dédiée telle que présentée dans son mémoire technique et dont les curriculum vitae auront été joints.

Ainsi, les prestations doivent être exécutées par les personnes nommément désignées.

Si une des personnes n'est plus en mesure d'accomplir les prestations, le titulaire doit :

- En avisant par écrit (mail), sans délai, l'EPAEM et prendre toutes dispositions nécessaires, afin d'assurer la poursuite de l'exécution des prestations ;
- Proposer au pouvoir adjudicateur un remplaçant disposant de compétences au moins équivalentes en fournissant le CV de ce dernier, dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la date d'envoi de l'avis mentionné à l'alinéa précédent.

Le remplaçant proposé par le titulaire est considéré comme accepté par l'EPAEM, si celui-ci ne le

réfuse pas dans le délai 7 jours ouvrés à compter de la réception de la proposition de remplaçant par le titulaire. Toutefois, l'EPAEM se réserve la possibilité de récuser le remplaçant proposé, avec justifications. Dans ce cas, le titulaire dispose d'un délai de 7 jours ouvrés à compter du rejet formalisé par écrit pour proposer un autre profil.

A défaut de proposition de remplaçant par le titulaire ou en cas de récusation des remplaçants par l'EPAEM, le titulaire encourt l'application d'une pénalité telle que prévue à l'article 6 du présent CCAP.

4.2 Délais d'exécution

Les prestations doivent être exécutées dans les délais plafonds prévus dans le bon de commande.

Les délais d'exécution s'entendent en jours calendaires.

Lorsque le délai imparti au titulaire expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, son échéance est reportée au premier jour ouvrable suivant. En cas de dépassement de ce délai, la période d'application des pénalités correspondantes commence le jour suivant l'expiration dudit délai et s'achève le jour de la date réelle de fin d'exécution de la prestation.

4.3 Pénalités

4.3.1 Conditions générales

Par dérogation à l'article 14.1.1 du CCAG-FCS, les pénalités sont appliquées au titulaire sur simple constat sauf si, dans le délai contractuel, le titulaire informe le pouvoir adjudicateur d'un retard exogène à sa volonté qui ne lui permet pas de réaliser ses prestations dans les délais. Dans ce cas, le pouvoir adjudicateur décidera s'il lui notifie une décision de prolongation de délai l'exonérant de pénalités, en application de l'article 15.3 du CCAG.

Par dérogation à l'article 13.3 du CCAG-FCS, le titulaire n'est exonéré d'aucune pénalité sauf décision expresse du pouvoir adjudicateur ou de son représentant.

Par dérogation à l'article 14.1.2 du CCAG-FCS, le montant total des pénalités n'est pas plafonné.

4.3.2 Exécution aux frais et risques

Si le titulaire n'a pas transmis au pouvoir adjudicateur les différents livrables dus au titre de son marché, à l'issue d'un délai complémentaire notifié par le maître d'ouvrage, ce dernier le met en demeure de le faire dans un délai qu'il fixe.

A l'expiration de ce nouveau délai, le maître de l'ouvrage peut faire exécuter les prestations aux frais et risques du titulaire défaillant.

Conformément à l'article 11.3.7 du CCAG-FCS, le surcoût supporté par le pouvoir adjudicateur est déduit des sommes dues au titulaire au titre des prestations admises. Ce surcoût correspond à la différence entre le prix que le pouvoir adjudicateur aurait dû régler au titulaire pour la réalisation des prestations et le prix effectivement payé pour l'exécution de celles-ci à la place du titulaire défaillant.

La réception par le pouvoir adjudicateur des documents vérifiés, soit par le titulaire, soit aux frais de celui-ci par un tiers, met fin à l'application des pénalités au titulaire.

4.3.3 Pénalités pour retard

En cas de non-respect des délais précisés dans le bon de commande, le titulaire encourt l'application d'une pénalité de 10% du montant du bon de commande par jour calendaire de retard.

4.3.4 Autres pénalités

En outre, le titulaire encourt l'application de pénalités en cas de manquement à ses obligations contractuelles comme suit :

Manquement	Pénalité forfaitaire
Erreurs substantielles et/ou répétées dans la facturation présentée	50 €
Absence à une réunion programmée	300 €
Changement dans le personnel dédié sans information préalable de l'EPAEM dans les conditions exposées au présent CCAP	300 €
Tout manquement à une obligation contractuelle figurant au CCAP et/ou CCTP	100 €

4.3.5 Clause de réexamen

En cas d'évolution des besoins et d'augmentation des quantités nécessaires à la réalisation des prestations, induisant un dépassement certain du montant maximum annuel initialement fixé, ce dernier pourra être revu à la hausse dans les conditions définies ci-après.

L'augmentation sera ainsi plafonnée à 20% du montant maximum prévu sur toute la durée du contrat. Etant précisé que la mise en concurrence a bien été réalisée sur la base du montant global comprenant l'impact financier d'une éventuelle application de la présente clause.

Le pouvoir adjudicateur en informera le titulaire dans un délai de quinze jours au maximum suivant la survenance de l'événement générateur nécessitant la revoyure du montant maximum.

Le titulaire se trouvera ainsi engagé sur ce nouveau montant maximum annuel aux prix du marché tels que prévus dans le BPU, le cas échéant, révisé.

La mise en œuvre de cette clause dans les conditions susmentionnées ne nécessite pas la conclusion d'un avenant.

Article 5 – Assurances

En application de l'article 9 du CCAG-FCS, l'entreprise titulaire du présent marché public devra avoir contracté, auprès d'une compagnie d'assurances, toutes les assurances rendues nécessaires dans le cadre de l'exécution des prestations objet du présent marché public.

Article 6 – Règlement des différends

En cas de différend éventuel, le pouvoir adjudicateur et le titulaire échangeront en vue d'un règlement à l'amiable. Toutefois, en cas d'échec, le contentieux devra être porté devant le Tribunal Administratif de Marseille.

Conformément aux dispositions de l'article 43 du CCAG PI, la production d'un mémoire en réclamation en bonne et due forme constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge.

Article 7 – Dérogations au CCAG PI

Objet	Article du CCAP	Article du CCAG-FCS auquel il est fait dérogation
Pénalités	4.3	14