

GUIDE METHODOLOGIQUE DES MARCHES D'ETUDES D'URBANISME

Ce document est un « guide méthodologique » de rédaction d'un marché d'études d'urbanisme.

Ce type de marché est en règle générale un marché public. Le guide a été rédigé dans cette optique et fait donc référence aux dispositions du code des marchés publics et du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG-PI) (*il est aussi possible de s'en inspirer pour un marché d'études d'urbanisme passé avec une personne privée*).

Les marchés comportant pour partie de la maîtrise d'œuvre ne sont pas concernés puisque dans ce cas, il convient de tenir compte, dans le contrat, des dispositions spécifiques de l'article 74 du code des marchés publics, de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée et du décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 pris pour son application.

Le guide présente **deux options** : le marché à tranches conditionnelles et le marché à tranche ferme découpé en phases techniques successives.

Le marché à tranches conditionnelles est un marché fractionné comportant une tranche ferme et une ou plusieurs tranches conditionnelles qui doivent être affermies.

Au moment de la signature du marché le prix peut ne pas être fixé à la condition d'avoir défini ses modalités de détermination.

Le marché à phases techniques successives est un marché ferme dont la consistance, les délais et le prix sont arrêtés dès la signature du contrat. Sa particularité est qu'il peut être résilié, à l'initiative de la collectivité publique ou sur demande du prestataire, à l'issue de chacune des phases techniques.

La philosophie de ces deux formes de contrats est fondamentalement différente.

Dans le cas d'un marché à tranches conditionnelles, les contractants prennent acte de l'impossibilité pour la collectivité publique de s'engager, à la signature, sur l'exécution de la totalité du marché dans un délai global. Les parties déterminent donc des tranches fonctionnelles et indépendantes les unes des autres. Ce marché permet une certaine souplesse contractuelle :

- chaque tranche est affermée dans des délais et conditions déterminés dans le marché
- des indemnités d'attente et de dédit peuvent être prévues en cas d'affermissement avec retard ou de non affermissement d'une tranche conditionnelle.

Cette procédure plus longue et plus complexe permet de gérer des temps d'arrêt dans le projet induit notamment par le rythme de décision politique, les étapes de concertation....

Dans un marché dit « à phases techniques successives », la collectivité publique s'engage sur l'exécution de la totalité du marché dans un délai global mais par précaution, elle prévoit la possibilité de résilier ce marché à l'issue de phases techniques clairement identifiées (comme le permet le CCAG-PI).

Présentation du guide méthodologique

Ce guide comporte deux parties : **la première est une aide à la rédaction d'un contrat d'études d'urbanisme** (clauses types et commentaires) et la seconde présente une série d'annexes spécifiques pouvant être utilisées comme base de travail pour l'élaboration des propositions de méthode et de coût demandées dans les consultations en urbanisme.

❖ Le contrat

Rien n'imposant qu'un contrat se compose d'un acte d'engagement et d'un cahier des clauses administratives particulières, la présentation sous la forme d'une convention unique a été retenue.

Les deux formes de marchés (marché à phases successives et marché à tranches conditionnelles) ont été prises en compte dans la rédaction du contrat et c'est la raison pour laquelle un certain nombre d'articles sont communs alors que d'autres sont spécifiques à chaque forme.

Marché à phases successives	Marché à tranches conditionnelles
Article 1er : Parties contractantes	
Article 2 : Pièces constitutives du marché	
Article 3 : Intitulé et contenu de la mission	
Article 4 : Démarrage de la mission	
Article 5 : Sous-traitance	
Article 6 : Rémunération	
Article 7 : TVA	
Article 8 : Règlement des comptes du titulaire	
Article 9 : Forme du marché	
Option 1 - page 12 Articles 9.1 à 9.3	Option 2 - pages 13 et 14 Articles 9.1 à 9.3
Article 10 : Présentation et approbation des documents d'études	
Article 11 : (Marché à phases successives) Arrêt de l'exécution des prestations	Article 11 : (Marché à tranches conditionnelles) Indemnité d'attente en cas d'affermissement avec retard
Article 12 : Suspension	
Article 13 : Résiliation	

❖ Les annexes

- 1 - Un cadre méthodologique « études » (général)
- 2 - Un cadre méthodologique « études PLU » (orienté sur réponse PLU)
- 3 - Une grille de répartition entre les co-traitants
- 4 - La liste des pièces à demander pour le démarrage d'un PLU (liste indicative et non exhaustive)

❖ *Le présent guide a été élaboré par la « commission urbanisme » du Conseil national de l'ordre des architectes en collaboration avec Pierre Liochon, avocat à la Cour.*

Première partie

Le contrat d'études d'urbanisme

Article 1. Parties contractantes

Le présent marché est conclu entre :

Le Maître d'ouvrage

représenté par
(personne responsable du marché)

dûment habilité par

par délibération en date du

Ce marché est conclu en application de l'article
du code des marchés publics.

Commentaires

❖ Article 20 CMP : La Personne Responsable du Marché (PRM) est chargée de mettre en œuvre les procédures de passation et d'exécution des marchés. Elle signe les marchés. Elle peut se faire représenter dans l'exercice de ses fonctions, sauf pour le choix de l'attributaire et la signature du marché. L'autorité compétente pour conclure les marchés désigne, le cas échéant d'autres personnes responsables des marchés en tenant compte du choix opéré en application de l'article 5-II. Les délégations de compétence ou de signature qu'elle donne à cette fin précisent les catégories et les montants des marchés pour lesquels elles sont attribuées.

❖ La PRM doit être habilitée à signer le marché par délibération de l'organe délibérant (conseil municipal par exemple).

Et Le titulaire du marché,

contractant unique
.....

contractant sous forme de groupement
.....
.....
.....

conjoint

ou

solidaire

Commentaires

❖ Le titulaire du marché peut être :
- Soit une personne physique ou morale seule
- Soit un groupement de personnes physiques et/ou morales. (Art.51 CMP).

❖ Le groupement peut être :
conjoint : chacun des prestataires membres du groupement s'engage à exécuter la ou les prestations qui sont susceptibles de lui être attribuées dans le marché.

ou

solidaire : chacun des prestataires membres du groupement est engagé pour la totalité du marché et doit ainsi pallier à une éventuelle défaillance de ses partenaires.

En cas de groupement,

Le mandataire ci-après désigné
.....est

conjoint

ou

solidaire de chacun des membres du groupement dans ses obligations contractuelles à l'égard du maître d'ouvrage.

Commentaires

❖ L'un des cotraitants désigné dans le contrat comme mandataire, représente l'ensemble des membres du groupement vis à vis de la PRM et coordonne leurs prestations.

❖ Le mandataire peut être conjoint ou solidaire. Dans les groupements conjoints, le mandataire est solidaire uniquement si le marché le prévoit.

❖ Le mandataire peut signer les candidatures et les offres s'il justifie des habilitations nécessaires pour représenter les membres du groupement au stade de la passation du marché (formulaire DC 4).

❖ Il doit être rémunéré pour ses missions et doit vérifier auprès de sa compagnie d'assurance qu'il est couvert pour cette mission spécifique.

NB : *Si le marché ne désigne pas de cotraitant mandataire et si le groupement est solidaire, c'est celui qui est énuméré le premier dans le contrat qui est considéré comme mandataire des autres cotraitants (article 3.1 du CCAG-PI).*

Conseils : convention de groupement et grille de répartition des honoraires

❖ Une convention de groupement doit être établie, de préférence, avant la remise des candidatures et des offres. Elle détermine les missions et obligations de chaque membre du groupement et les limites du pouvoir du mandataire (cf. convention de cotraitance type de l'Ordre).

❖ La convention de groupement doit notamment indiquer :

- Pour les groupements conjoints : le montant et la répartition détaillée des prestations que chacun des membres du groupement s'engage à exécuter.

- Pour les groupements solidaires : le montant total du marché et l'ensemble des prestations que les membres du groupement s'engagent solidairement à exécuter (le contrat est matériellement unique mais juridiquement plusieurs contrats sont passés avec plusieurs personnes, chacune étant solidaire de toutes les autres).

NB : *Un tableau de répartition des honoraires entre les membres du groupement est fourni en annexe.*

Article 2. Pièces constitutives du marché

Les pièces constitutives du marché sont les suivantes, par ordre de priorité décroissante :

Pièces particulières

a) La présente convention qui vaut acte d'engagement et CCAP,

ou

L'acte d'engagement, ses annexes et le CCAP

b) La proposition du titulaire de l'étude en réponse à la consultation

c) Le CCTP ou le cahier des charges en cas de consultation

d) Annexes : contenu de chacune des phases - planning de l'exécution de la mission - décomposition du prix par phase - répartition du temps de travail - planning de l'exécution de la mission pour chacune des équipes du groupement

Pièces générales

Le cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG-PI) approuvé par le décret n° 78.1306 du 26 décembre 1978 modifié, en vigueur lors de la remise des offres.

Article 3. Intitulé et contenu de la mission

Le marché régi par la présente convention est un marché d'études d'urbanisme.

3.1 Intitulé

3.2 Contenu de la mission

Commentaires

- ❖ Dans les consultations d'urbanisme il est demandé aux candidats de fournir une proposition qui fait partie intégrante du marché et qui comprend :
 - une note méthodologique concernant la réalisation de l'étude
 - un coût forfaitaire correspondant aux prestations envisagées et qui est établi sur la base du temps passé.

Conseil

- ❖ Dans la hiérarchie des pièces contractuelles (ordre de priorité), il est souhaitable que la proposition faite par le titulaire et acceptée par la PRM prime sur le CCTP ou le cahier des charges.

NB : Des cadres de notes méthodologiques et une méthode de calcul du temps passé sont communiqués en annexe.

- ❖ Si certains articles du marché dérogent au CCAG-PI, il convient d'en dresser la liste (cf. dernier article du document - dérogations au CCAG-PI).

Commentaires

- ❖ Intitulé : les missions d'urbanisme sont des missions de conseil et d'assistance. La responsabilité du document d'urbanisme relève in fine de l'élu en charge du projet.

Il peut être important, pour des questions de responsabilité, de faire apparaître dans l'intitulé de la mission cette notion de conseil et d'assistance (par exemple, mission d'assistance à l'élaboration du PLU).

- ❖ Contenu : il convient de définir très précisément l'objet du marché et le contenu de l'étude à réaliser.

NB : La note méthodologique peut constituer le contenu de l'étude. Dans ce cas, en faire référence dans le contrat.

Article 4. Démarrage de la mission

Par dérogation à l'article 13.1 du CCAG-PI, le démarrage de l'étude ne peut intervenir que sur ordre de service de démarrage, obligatoirement accompagné des documents suivants :

-
-
-

La réception de l'ordre de service de démarrage accompagné des documents définis ci-dessus fait courir le délai d'exécution de la mission.

Toutefois si l'ordre de service de démarrage a été émis sans que l'ensemble des documents soit joint, le titulaire peut accepter de démarrer sa mission, après accord écrit. Cet accord doit obligatoirement préciser le délai accordé au maître d'ouvrage pour remettre les documents manquants.

Si, en cas de non respect, par le maître d'ouvrage, du délai de remise des documents manquants, des modifications devaient être apportées aux documents d'études en cours d'élaboration, un avenant est établi afin de fixer l'étendue des prestations supplémentaires et la rémunération correspondante.

Article 5. Sous-traitance

Le titulaire peut à tout moment sous-traiter l'exécution de certaines parties de son marché, sous réserve de l'acceptation du ou des sous-traitants par la personne responsable du marché et de l'agrément par elle des conditions de paiement de chaque sous-traitant.

Les conditions de l'exercice de cette sous-traitance sont définies à l'article 3.2. du CCAG-PI.

Commentaires

❖ Les divers documents sans lesquels le prestataire ne serait pas en mesure de commencer ses études doivent être clairement énoncés dans le contrat.

❖ Ce n'est pas la notification du marché qui fait courir le délai d'exécution du marché, mais la réception de l'ordre de service de démarrage.

En principe, l'ordre de service de démarrage seul ne permet pas de commencer les études, sauf accord écrit du prestataire. Ne pas omettre de fixer, dans ce document, le délai supplémentaire accordé au maître d'ouvrage pour remettre les documents manquants.

Conseil

❖ Si les documents fournis par le maître d'ouvrage ne sont pas suffisants (incomplets, laconiques, etc.) émettre des réserves par lettre recommandée avec accusé de réception le plus rapidement possible.

NB : Cf. en annexe la liste des pièces nécessaires au démarrage de l'étude dans le cadre d'un PLU par exemple (porter à connaissance, documents cadastraux, liste des servitudes, PPRI, etc.)

Commentaires

❖ Si la sous-traitance de la totalité du marché est interdite, la sous-traitance de certaines parties du marché est possible sous réserve de l'acceptation du ou des sous-traitants par la PRM et de l'agrément par elle des conditions de paiement de chaque contrat de sous-traitance (Art.3.2 CCAG-PI).

❖ En cas de sous-traitance, le titulaire demeure personnellement responsable de l'exécution de la totalité du marché.

NB : Le formulaire type de présentation d'un sous-traitant est le DC 13.

Article 6. Rémunération

Le montant global de la rémunération du titulaire est fixé à€ HT

Ce montant est forfaitaire.

Le forfait est réputé établi sur la base des conditions économiques en vigueur au mois Mo des études

L'index de référence choisi en fonction de sa structure pour représenter l'évolution du prix des prestations est l'index

Ce forfait est exclusif de tout autre émolument ou remboursement de frais au titre de la même mission.

Toute augmentation de la mission, et en particulier
- toute modification des documents approuvés, demandée par le maître d'ouvrage ou imposée par un tiers,

- toute prestation supplémentaire telle que réunion supplémentaire, document de concertation non prévus dans l'offre du (date) donne lieu à l'établissement d'un avenant et emporte une augmentation de la rémunération.

Montant forfaitaire pour :

- réunion supplémentaire€ HT
-

Article 7. T.V.A.

Sauf dispositions contraires, tous les montants figurant dans le présent marché sont exprimés hors T.V.A.

Commentaires

❖ La rémunération étant forfaitaire, le prestataire doit exécuter au prix convenu toutes les prestations que comporte l'exécution normale du marché sauf à solliciter une modification de son contrat par avenant ou une indemnisation en cas de sujétions techniques imprévues (difficultés exceptionnelles et imprévisibles dans l'exécution du contrat) ou d'imprévision.

❖ La note méthodologique établie lors de la consultation doit définir précisément l'étendue des prestations à réaliser.

Dans le cas où il n'est pas possible, au moment de la conclusion du contrat, d'évaluer précisément certaines prestations (par exemple réunions, panneaux d'exposition à réaliser...), il est conseillé de les identifier et d'en préciser soit un prix unitaire soit un mode de rémunération.

❖ En règle générale, la rémunération est établie au temps passé, les temps étant estimés en nombre de jours et le prix établi sur la base d'un coût journée.

NB : Il faut être très vigilant en matière de prestations supplémentaires qui devront faire l'objet, selon le montant de ces prestations et leur nature, soit d'un avenant, soit d'un nouveau contrat pour éviter toute difficulté.

NB : il est possible de prévoir des clauses d'actualisation ou de révision.

Article 8. Règlement des comptes du titulaire

8.1 Les Avances

Le présent marché fait l'objet d'avances

- forfaitaires** : Conformément à l'article 87 du code des marchés publics, l'avance forfaitaire est versée au titulaire de l'étude, dans les conditions suivantes :

Montant : € HT

Délai de paiement des avances :

ou

- facultatives** : Conformément à l'article 88 du code des marchés publics, une avance facultative est versée au titulaire de l'étude, dans les conditions suivantes :

Montant : € HT

Conditions de versement :

Echéancier de remboursement de l'avance facultative

Commentaires

❖ Une **avance forfaitaire** est versée au prestataire de l'étude, lorsque le montant initial du marché ou de la tranche est supérieur à 50.000 euros HT, dans les conditions suivantes :

- 5% du montant initial TTC du marché ou de la tranche si la durée du marché ou de la tranche est inférieure ou égale à 12 mois

- 5% d'une somme égale à 12 fois le montant initial TTC du marché ou de la tranche divisé par la durée du marché ou de la tranche exprimée en mois si la durée du marché ou de la tranche est supérieure à 12 mois (article 87 CMP).

Le prestataire peut refuser le versement de l'avance forfaitaire.

Délai de paiement des avances : par exemple, dans le délai d'un mois à partir de la date à laquelle commence à courir le délai contractuel d'exécution.

Le remboursement de l'avance forfaitaire est effectué par précompte sur les sommes dues ultérieurement au prestataire, et il commence dès lors que le montant des prestations exécutées atteint ou dépasse 65% du montant initial du marché ou de la tranche. Il doit être terminé quand le montant des prestations exécutées atteint 80% du montant initial TTC du marché ou de la tranche.

❖ Une **avance facultative** peut être accordée au prestataire d'un marché et se substitue à l'avance forfaitaire. Elle ne peut être supérieure à 30% du montant initial TTC, du marché ou de la tranche sauf si le prestataire constitue une garantie à première demande (article 104 CMP) auquel cas l'avance peut atteindre 60% du montant initial TTC du marché ou de la tranche.

Le montant et les conditions de versement de cette avance sont fixés par le marché et ne peuvent être modifiés par avenant.

Elle est remboursée à un rythme fixé par le marché par précompte sur les sommes dues à titre de décomptes ou de règlement partiel définitif. Il doit être terminé lorsque le montant des prestations exécutées atteint 80% du montant TTC du marché ou de la tranche.

8.2 Les Acomptes

Les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution du marché ouvrent droit à des acomptes qui sont versés selon les modalités suivantes :

Selon une périodicité de
(trois mois maximum et un mois à la demande du titulaire)

ou

A l'achèvement de chaque phase (ou tranche) selon le montant fixé à l'article 9.1.
Si toutefois le délai de la phase était prolongé à la demande du maître d'ouvrage, le paiement d'un acompte intermédiaire sera possible.

La demande d'acompte est présentée par le titulaire et comprend un compte rendu d'avancement de la mission et, pour chaque phase exécutée, le montant de l'acompte correspondant.

Le montant de l'acompte est déterminé par la personne responsable du marché.

Commentaires

- ❖ Le montant d'un acompte ne peut excéder la valeur des prestations auxquelles il se rapporte.
- ❖ Il est possible de prévoir le règlement d'acomptes soit en fonction d'une périodicité fixée dans le contrat soit à l'occasion de l'exécution totale ou partielle des phases.
- ❖ L'échéancier de paiement des acomptes doit être établi et négocié sur les bases de la note méthodologique.

8.3 Solde

Après constatation de l'achèvement de sa mission, le titulaire adresse au maître d'ouvrage une demande de paiement du solde sous forme de projet de décompte final.

Le maître d'ouvrage notifie au titulaire le décompte général et l'état du solde.

Le décompte général devient définitif dès l'acceptation par le titulaire.

Commentaires

- ❖ Il est vivement conseillé d'adresser les notes d'honoraires sous forme de recommandé avec accusé de réception.

8.4 Délais de paiement

Les délais dont dispose le maître d'ouvrage pour procéder au paiement des acomptes et du solde est de jours, à compter de la date de réception de la demande de paiement.

Le dépassement du délai de paiement ouvre de plein droit et sans autre formalité, pour le titulaire du marché ou le sous-traitant, au bénéfice d'intérêts moratoires, à compter du jour suivant l'expiration du délai.

Le taux applicable est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires sont dus, majorés de deux points.

Commentaires

- ❖ défaut de dispositions contractuelles contraires, le délai dont dispose le maître d'ouvrage pour procéder au paiement des acomptes et du solde est au maximum de 45 jours, à compter de la date de réception de la demande de paiement.

8.5 Comptes du titulaire

Le maître d'ouvrage se libèrera des sommes dues au titre du présent marché en faisant porter le montant au crédit des bénéficiaires ci-dessous :

Compte ouvert au nom de
Sous le numéro clé RIB
Banque
Code banque code guichet

Article 9. Forme du marché

Le présent marché est un marché :

- à phases techniques successives (**option 1**)
- à tranches conditionnelles (**option 2**)

Commentaires

- ❖ En cas de groupement, indiquer le compte de chaque cotraitant

Commentaires

- ❖ Le marché peut être passé sous la forme d'un marché ferme à phases techniques successives (**option n°1**) ou d'un marché comportant une tranche ferme et des tranches conditionnelles (**option n° 2**). Il s'agit dans les deux cas d'un marché unique.

- ❖ Un marché ferme comportant plusieurs phases techniques successives engage le maître d'ouvrage public sur la totalité des prestations prévues au contrat. Il permet toutefois au maître d'ouvrage d'arrêter l'exécution des prestations à l'issue de chacune des phases techniques prévues au contrat, soit de sa propre initiative soit à la demande du prestataire, sans indemnité (sauf stipulation contraire du marché).

- ❖ Un marché à tranches conditionnelles est un marché fractionné qu'une personne publique passe, lorsque pour des raisons économiques, techniques ou financières, le rythme ou l'étendue des besoins à satisfaire ne peuvent être entièrement arrêtés dans le marché (art.72 CMP). Cette procédure, plus longue et plus complexe permet de gérer des temps d'arrêt dans le projet, induits par le rythme de décision politique.

Le projet est donc scindé en plusieurs tranches :

- une tranche ferme (sur laquelle s'engage la personne responsable du marché) et dont les prestations doivent constituer un ensemble cohérent
- une ou plusieurs tranches conditionnelles dont l'exécution est subordonnée à une décision de la personne responsable du marché, notifiée au prestataire dans les conditions fixées au marché.

NB : *Il est possible de prévoir une date limite au-delà de laquelle, si la tranche conditionnelle n'est pas affirmée, le prestataire du marché est dégagé de ses obligations. Dans ce cas il peut bénéficier, si le marché le prévoit et dans les conditions qu'il définit, d'une indemnité d'attente ou d'une indemnité de dédit.*

Option 1 : Marché ferme comportant plusieurs phases techniques successives

9.1 Décomposition en phases

Le présent marché est décomposé en phases techniques.

	Intitulé	Montant
Phase 1		
Phase 2		
Phase 3		

Les montants indiqués ci-dessus fixent l'échelonnement des paiements.

Commentaires

- ❖ Il convient de se référer à la note méthodologique, qui précise
 - le contenu et le montant de la rémunération des phases
 - les documents que le prestataire remet à l'issue de chaque phase technique de l'étude.

9.2 Les documents que le titulaire devra remettre sont les suivants

Phase 1

.....

Phase 2

.....

Phase 3

.....

9.3 Délais

Les délais d'établissement des documents d'études sont les suivants :

Phase 1 :

Phase 2 :

Phase 3 :

Le point de départ de ces délais, par dérogation à l'article 13.1 du CCAG-PI, est fixé comme suit :

Pour la phase 1 :

- Soit date de l'accusé de réception de l'ordre de service de démarrage s'il est accompagné de tous les documents mentionnés à l'article 4.
- Soit, s'il n'est pas accompagné de tous ces documents, le jour suivant la date d'expiration du délai accordé au maître d'ouvrage pour les remettre.

Pour les phases suivantes : date de l'approbation par le maître d'ouvrage des documents de la phase précédente.

Commentaires

- ❖ Les études d'urbanisme sont soumises au rythme des décisions politiques, des modalités de concertation, etc.

Comme il est fréquent que les délais prévus initialement ne soient pas respectés (notamment en raison de retards dans la validation des différentes phases qui empêchent la réalisation de la phase suivante) il est vivement recommandé de prévoir une approbation tacite des documents afin d'éviter tout blocage (ce qui est prévu à l'article 10.3).

Option 2 : Marché à tranches conditionnelles

9.1 Décomposition en tranches

Le présent marché est décomposé en une tranche ferme et tranches conditionnelles.

	Intitulé	Montant de la rémunération ou modalités de sa détermination
Tranche ferme		
Tranche conditionnelle 1		
Tranche conditionnelle 2		

9.2 Tranche ferme

9.2.1 Contenu de la tranche ferme

La tranche ferme comprend.....
.....
.....

9.2.2 Documents à remettre par le titulaire

Les documents que devra remettre le titulaire sont les suivants
.....
.....

9.2.3 Rémunération de la tranche ferme

Les modalités de la rémunération du titulaire s'établissent comme suit :
.....
.....

9.2.4 Délais

Le délai d'établissement des documents d'études de la tranche ferme est fixé à

Le point de départ de ce délai, par dérogation à l'article 13.1 du CCAG-PI, est fixé :

- Soit date de l'accusé de réception de l'ordre de service de démarrage s'il est accompagné de tous les documents mentionnés à l'article 4.
- Soit, s'il n'est pas accompagné de tous ces documents, le jour suivant la date d'expiration du délai accordé au maître d'ouvrage pour les remettre.

9.3 Tranches conditionnelles

9.3.1 Contenu des tranches conditionnelles

Les tranches conditionnelles comprennent :

Tranche n° 1
.....
Tranche n° 2
.....

9.3.2 Documents à remettre par le titulaire

Les documents que devra remettre le titulaire sont les suivants :

Tranche n° 1
.....
Tranche n° 2
.....

9.3.3 Rémunération ou modalités de sa détermination

Le montant de la rémunération du titulaire ou ses modalités de détermination s'établissent comme suit

Tranche n°1
.....
Tranche n° 2
.....

9.3.4 Délais

Les délais d'établissement des documents d'étude des tranches conditionnelles sont fixés dans la décision d'affermissement.

Leur point de départ est la date de l'accusé de réception, par le titulaire, de l'ordre de service de la décision d'affermir la tranche conditionnelle engagée.

9.3.5 Affermissement des tranches conditionnelles

Les tranches conditionnelles du marché sont affermies par le maître d'ouvrage dans l'ordre de son choix, en fonction des éléments validés et de ses priorités d'investissement.
Elles peuvent également se superposer.

L'affermissement se fait par ordre de service du maître d'ouvrage avant l'expiration d'un délai de mois à compter de la date d'approbation des documents de la tranche précédente.

Commentaires

❖ L'article 72 du CMP rappelle que les prestations de la tranche ferme doivent constituer un ensemble cohérent et qu'il en est de même des prestations de chaque tranche conditionnelle, compte tenu des prestations de toutes les tranches antérieures.

Commentaires

❖ Lorsqu'une tranche n'est pas affermie dans les délais prévus, le prestataire est dégagé de toute obligation et le marché est considéré comme achevé.

Article 10. Présentation et approbation des documents d'études

10.1 Présentation des documents

Par dérogation à l'article 32-2° du CCAG-PI, le titulaire est dispensé d'aviser par écrit la personne responsable du marché de la date à laquelle les prestations lui seront présentées pour vérification.

10.2 Remise des documents par le titulaire

Les documents d'études sont adressés, à l'issue de chaque phase technique, par courrier recommandé avec accusé de réception ou remis en mains propres contre récépissé, par le titulaire au maître d'ouvrage pour vérification et approbation.

Le tableau ci-après précise le nombre d'exemplaires à fournir pour chaque document.

Documents	Nombre d'exemplaires

Le maître d'ouvrage se réserve tout droit de reproduction des documents dans le cadre de l'opération envisagée.

Commentaires

❖ Il est important de prévoir le nombre de documents à remettre, ce qui permet, le cas échéant, de facturer tout document supplémentaire qui serait demandé par le maître d'ouvrage (ce qui est fréquemment le cas dans le déroulement d'une étude d'urbanisme).

Conseil

❖ Il peut s'avérer utile d'indiquer également dans le contrat le format et le support de remise des documents.

10.3 Approbation des documents par le maître d'ouvrage

Par dérogation aux articles 32 et 33.1-2° du CCAG-PI, la décision par la personne publique d'approbation, d'ajournement, de réception avec réfaction ou de rejet des documents d'études de chaque phase technique ou de chaque tranche doit intervenir avant l'expiration d'un délai de 1 mois.

Ce délai court à compter de la date de l'accusé de réception par le maître d'ouvrage du document d'études à approuver.

Si la décision du maître d'ouvrage n'est pas notifiée au titulaire dans le délai indiqué ci-dessus, la prestation est considérée comme approuvée, avec effet à compter de l'expiration du délai, conformément à l'article 33.1 dernier alinéa du CCAG-PI.

L'approbation vaut ordre de commencer les études de la phase suivante.

Dans le cas de marchés à tranches conditionnelles, l'approbation ne vaut pas affermissement de la tranche conditionnelle suivante.

En cas de rejet ou d'ajournement, la personne publique dispose pour donner son avis, après présentation par le titulaire des documents modifiés, du même délai que celui indiqué ci-dessus.

Commentaires

❖ L'acceptation tacite des études (qui intervient à défaut d'acceptation expresse du maître d'ouvrage) permet d'éviter de bloquer le déroulement de la mission. Elle permet en effet au titulaire de commencer la phase suivante dès lors que le maître d'ouvrage n'a fait aucune observation dans le délai d'un mois.

❖ En fonction de la difficulté de la mission, il est possible de fixer un délai d'approbation différent.

10.4 Pénalités pour retard

En cas de non respect, par le titulaire, des délais définis à l'article 9.3 (ou à l'article 9.3.4 pour les marchés à tranches conditionnelles), le maître d'ouvrage met en demeure le titulaire (par lettre recommandée avec accusé de réception) d'avoir à fournir les documents dans un délai de jours.

Passé ce délai, le titulaire, s'il ne les a pas fournis, subit des pénalités dont le montant, par jour calendaire de retard, est fixé à % du montant de la phase concernée.

Conseil

❖ Il est indispensable de prévoir expressément que les pénalités ne pourront commencer à courir qu'à compter d'une mise en demeure du maître de l'ouvrage.

Article 11 (Marché à phases techniques successives) Arrêt de l'exécution des prestations

Conformément à l'article 18 du CCAG-PI, l'arrêt de l'exécution des prestations peut être décidé par le maître d'ouvrage à chacune des phases techniques, soit de sa propre initiative soit à la demande du titulaire.

Dans les deux cas, la personne responsable du marché avise le titulaire de sa décision d'arrêter les études par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 3 mois, ce qui entraîne la résiliation du marché.

Par dérogation à l'article 18-2 et 39.9 du CCAG-PI, le décompte de liquidation comprend :

a/ au débit du titulaire :

- le montant des sommes versées à titre d'avances, d'acompte, de paiement partiel définitif et de solde,
- la valeur, fixée par le marché et ses avenants éventuels, des moyens confiés au titulaire que celui-ci ne peut restituer, ainsi que la valeur de reprise des moyens que la personne publique cède à l'amiable au titulaire,
- le montant des pénalités

b/ au crédit du titulaire :

- la valeur contractuelle des prestations reçues, y compris s'il y a lieu, les intérêts moratoires,
- la valeur des prestations fournies éventuellement en application du 35.3 du CCAG-PI
- les charges entraînées de façon directe et certaine par l'arrêt de l'étude soit :
 - les dépenses engagées par le titulaire en vue de l'exécution des prestations qui n'ont pas été fournies à la personne publique (dépenses non amorties antérieurement et qui ne peuvent l'être ultérieurement)
 - le coût des matières et objets approvisionnés en vue de l'exécution du marché
 - le coût des installations, matériels et outillages réalisés en vue de l'exécution du marché
 - les autres frais du titulaire se rapportant directement à l'exécution du marché
 - les dépenses de personnel dont le titulaire apporte la preuve qu'elles résultent directement et nécessairement de la résiliation du marché.
- une indemnité forfaitaire calculée en appliquant au montant hors taxes non révisé de la partie résiliée du marché, un pourcentage égal à %

Commentaires

❖ Cet article est à prévoir uniquement en cas de marché ferme à phases techniques successives.

❖ Pour que la personne publique puisse, lorsque les prestations sont scindées en plusieurs phases techniques, décider d'arrêter l'exécution du marché à chacune des phases techniques, l'article 18 du CCAG-PI pose deux conditions :

- le marché doit prévoir expressément cette possibilité ;
- chacune des phases doit être assortie d'un montant.

❖ La décision d'arrêter l'exécution des prestations ne donne lieu à aucune indemnité sauf stipulation différente du marché. Il est donc très important de ne pas oublier de prévoir contractuellement cette indemnité.

❖ L'arrêt de l'exécution de l'étude entraîne la résiliation du marché dans les conditions du 6 et 9 de l'article 39. (art. 18 du CCAG-PI)

Article 11 (Marché à tranches conditionnelles) Indemnité d'attente en cas d'affermissement avec retard

A l'expiration d'un délai de mois à compter de l'approbation de la tranche précédente, le titulaire a droit à une indemnité d'attente.

Cette indemnité est due jusqu'à la notification de l'ordre de service prescrivant l'exécution de la tranche conditionnelle ou, en l'absence d'une telle notification, jusqu'à l'expiration d'un délai de mois.

Le montant de l'indemnité d'attente est fixé mensuellement à une somme correspondant à% de la rémunération qui aurait été versée au titulaire si l'ordre de service était intervenu dans le délai prévu.

Cette indemnité n'est pas due si le maître d'ouvrage affermit, dans un ordre différent, une des autres tranches conditionnelles prévues au marché.

Commentaires

- ❖ Cet article est à prévoir uniquement en cas de marché à tranches conditionnelles.
- ❖ Cette forme de marché permet de fixer des indemnités d'attente entre la tranche ferme et la tranche conditionnelle ou entre les différentes tranches conditionnelles. Ces indemnités peuvent se négocier au regard par exemple d'un personnel spécifiquement affecté au projet et qu'il est nécessaire de rémunérer même si l'étude suit un rythme moins rapide que celui prévu au départ.
- ❖ Dans le cas où le marché comprend une clause d'actualisation et/ou de révision, le montant de l'indemnité d'attente actualisable et révisable selon les mêmes modalités.

Article 12. Suspension du marché

En cas de manquements, par le maître d'ouvrage, à ses obligations contractuelles et particulièrement en cas de retard dans le règlement des honoraires, le titulaire peut demander la suspension du contrat.

Le maître d'ouvrage dispose dans ce cas d'un délai de mois à compter de la notification de sa décision de suspension pour satisfaire à ses obligations.

En cas de refus ou de non exécution par le maître d'ouvrage de ses obligations dans le délai imparti, le titulaire de l'étude peut demander la résiliation du marché.

Article 13. Résiliation du marché

Les articles 35 à 40 inclus du CCAG-PI s'appliquent avec les précisions suivantes :

13.1 Résiliation du fait de la personne publique

Pour la fixation de la somme forfaitaire figurant au crédit du titulaire, à titre d'indemnisation, le pourcentage prévu au 4° de l'article 36.2 du CCAG-PI est fixé à% du montant HT, non révisé de la partie résiliée du marché.

Commentaires

- ❖ Il convient de négocier le pourcentage d'indemnisation avec la personne publique. Pour information, le CCAG-PI prévoit une indemnisation de 4%. Il est tout à fait possible de retenir un pourcentage différent.

13.2 Résiliation du marché aux torts du titulaire

Dans le cas où le titulaire ne remplirait pas ses obligations, le maître d'ouvrage peut résilier le marché, aux conditions suivantes :

- après l'avoir mis en demeure de satisfaire à ses obligations,
- et après avoir constaté que, dans un délai de mois, il n'a pas remédié à ces manquements.

En cas de marchés à tranches conditionnelles, cette résiliation est sans engagement sur l'affermissement d'une tranche conditionnelle pour l'année suivante.

13.3 Résiliation du marché à la demande du titulaire

Le titulaire du marché peut demander au maître d'ouvrage la résiliation du marché dans les cas suivants :

- S'il rencontre au cours du marché des difficultés techniques imprévisibles dont la solution nécessiterait la mise en œuvre de moyens hors de proportion avec le montant du marché,
- S'il justifie être dans l'impossibilité d'exécuter son marché par cas de force majeure,
- Si le maître d'ouvrage n'a toujours pas rempli ses obligations en application de l'article 12 (suspension du marché).

Commentaires

- ❖ Le prestataire d'un marché public ne peut pas résilier de sa propre initiative le contrat (la résiliation serait fautive et risquerait d'entraîner la condamnation du prestataire à indemniser le maître d'ouvrage).
Il peut tout au plus en demander la résiliation soit au maître d'ouvrage soit au juge.
- ❖ La demande de résiliation est demandée au maître d'ouvrage. En cas de refus, le titulaire peut demander au juge de résilier le contrat pour faute ou fait de l'administration. Le juge a une position assez restrictive. Il a ainsi considéré que des impayés motivés par un litige sur des indemnités de retard ne justifient pas la résiliation juridictionnelle, même s'ils constituent une faute contractuelle de la personne publique (CE, 17 décembre 1980).
- ❖ La force majeure est un cas de résiliation si l'événement empêche définitivement l'exécution du contrat. Si elle est temporairement impossible, l'administration est en droit de ne pas résilier.

13.4 Fin du marché et Dédit en cas de marché à tranches conditionnelles

13.4.1. Fin du marché

Si dans un délai de mois à compter de l'approbation de la tranche précédente, le maître d'ouvrage n'a pas émis l'ordre de service prescrivant l'exécution de la tranche conditionnelle suivante, le titulaire est déchargé de toute obligation pour cette tranche sans préjudice de l'application des articles 13.1 (indemnité de résiliation) et 13.4.2 (dédit) du présent contrat.

Commentaires

- ❖ Le marché à tranches conditionnelles permet de résilier à l'issue de la tranche ferme ou entre deux tranches conditionnelles dans les conditions fixées par le présent marché.
- ❖ Les indemnités de dédit sont cumulables avec les indemnités de résiliation.

13.4.2. Dédit

Dans le cas où la personne publique décide de ne pas affermir une tranche conditionnelle au cours de la durée prévisionnelle du marché, elle s'engage à verser au titulaire une indemnité de dédit d'un montant égal à % de la tranche considérée.

Cette indemnité est due dès que la décision du maître d'ouvrage de renoncer à l'exécution de cette tranche est notifiée au titulaire ou si, dans un délai de ...mois à compter de l'approbation de la tranche précédente, la personne publique n'a pas prescrit l'ordre de service d'affermissement de la tranche conditionnelle suivante.

Commentaires

❖ Le montant de l'indemnité de dédit est librement négocié avec le maître d'ouvrage.

DEROGATIONS AU CCAG-PI

MARCHE A PHASES TECHNIQUES SUCCESSIVES	
Article 13.1	article 4 et article 9.3
Article 32-2°	article 10.1
Articles 32 et 33.1-2°	article 10.3
Article 18-2	article 11 (arrêt de l'exécution des prestations)
Article 39.9	article 11 (arrêt de l'exécution des prestations)
Article 36.2	article 13.1

MARCHE A TRANCHES CONDITIONNELLES	
Article 13.1	article 4 et article 9.2.4
Article 32-2° alinéa	article 10.1
Articles 32 et 33.1-2° alinéa	article 10.3
Article 36.2	article 13.1

Fait à....., le

La personne publique

Lu et approuvé par le titulaire :

A, le

Deuxième partie

Les annexes

ANNEXE 1 : CADRE METHODOLOGIQUE ETUDES / REPARTITION DU TEMPS DE TRAVAIL

Répartition entre les membres
du groupement

EXEMPLE : ETUDE D'URBANISME

Temps passé en jours

TRANCHE FERME

archi urba	cotraitant 1	cotraitant 2
---------------	-----------------	-----------------

PHASE 1 - EXEMPLE / Diagnostic / enjeux

DELAI : mois

total 1	total 1	total 1
---------	---------	---------

Réunion(s) de travail

EXEMPLES

- réunion de démarrage
- réunion(s) intermédiaires
- réunion de présentation étape 1
-

--	--	--

Contenu de la prestation phase 1

EXEMPLES

- analyses menées par thème
- synthèse : diagnostic croisé
- élaboration des enjeux
-

--	--	--

Documents rendus

-
-

--	--	--

PHASE 2 - EXEMPLE / Les orientations (scénarii d'aménagement...)

total 2	total 2	total 2
---------	---------	---------

Réunion(s) de travail

- réunion(s) intermédiaires
- réunion de présentation étape 1
-

--	--	--

Contenu de la prestation de la phase 2

-
-

--	--	--

Documents rendus

-
-

--	--	--

PHASE 3 - EXEMPLE / Les propositions (programme d'actions, plan de référence...)

total 3	total 3	total 3
---------	---------	---------

Réunion(s) de travail

- réunion(s) intermédiaires
- réunion de présentation étape 3
- réunion de fin d'étude
-

--	--	--

Contenu de la prestation de la phase 3

-
-

--	--	--

Documents rendus

-
-

--	--	--

TOTAL MISSION (TRANCHE FERME) / PHASE 1 - 2 - 3

total 1/2/3	total 1/2/3	total 1/2/3
-------------	-------------	-------------

ANNEXE 2 : CADRE METHODOLOGIQUE ETUDES PLU / REPARTITION DU TEMPS DE TRAVAIL

Répartition entre les membres
du groupement

EXEMPLE : PLU

Temps passé en jours

TRANCHE FERME

archi urba	cotraitant 1	cotraitant 2
---------------	-----------------	-----------------

PHASE 1 - <i>EXEMPLE / Diagnostic</i>		DELAI : mois		
		total 1	total 1	total 1
Réunion(s) de travail				
<i>EXEMPLES</i>				
<ul style="list-style-type: none"> réunion de démarrage réunion(s) intermédiaires 				
Contenu de la prestation phase 1				
<i>EXEMPLES</i>				
<ul style="list-style-type: none"> analyses menées par thème synthèse : diagnostic croisé élaboration des enjeux 				
Documents rendus				
<ul style="list-style-type: none"> 				
Concertation				
<ul style="list-style-type: none"> animation réunion publique élaboration panneau 				
PHASE 2 - <i>Elaboration du PADD</i>		DELAI : mois		
		total 2	total 2	total 2
Réunion(s) de travail				
<ul style="list-style-type: none"> 				
Contenu de la prestation de la phase 2				
<ul style="list-style-type: none"> 				
Documents rendus				
<ul style="list-style-type: none"> 				
Concertation				
<ul style="list-style-type: none"> animation réunion publique élaboration panneau 				
PHASE 3 - <i>Etablissement du dossier de PLU - projet à arrêter</i>		DELAI : mois		
		total 3	total 3	total 3
Réunion(s) de travail				
<ul style="list-style-type: none"> 				
Contenu de la prestation de la phase 3				
<ul style="list-style-type: none"> Zonage Règlements Annexes 				
Documents rendus				
<ul style="list-style-type: none"> 				
Concertation				
<ul style="list-style-type: none"> animation réunion publique élaboration panneau 				
TOTAL MISSION (TRANCHE FERME) / PHASE 1 - 2 - 3		DELAI : mois		
		total 1/2/3	total 1/2/3	total 1/2/3

ANNEXE 3 : REPARTITION DES HONORAIRES ENTRE LES COTRAITANTS (en euros HT)

			Mandataire
			BE 1
	nbre jours	coût/journée	montant HT
Phase 1			0,00 €
Phase 2			0,00 €
Phase 3			0,00 €
Montant HT du marché			0,00 €
TVA			0,00 €
Total général TTC			0,00 €

			2 ^{ème} co-contractant
			BE 2
	nbre jours	coût / journée	montant HT
Phase 1			0,00 €
Phase 2			0,00 €
Phase 3			0,00 €
Montant HT du marché			0,00 €
TVA			0,00 €
Total général TTC			0,00 €

			3 ^{ème} co-contractant
			BE 3
	nbre jours	coût / journée	montant HT
Phase 1			0,00 €
Phase 2			0,00 €
Phase 3			0,00 €
Montant HT du marché			0,00 €
TVA			0,00 €
Total général TTC			0,00 €

Coût global de l'étude			
Coût total HT			0,00 €
TVA			
Coût TTC			0,00 €

ANNEXE 4 : LISTE DES PIÈCES À DEMANDER AU MAÎTRE D'OUVRAGE POUR LE DÉMARRAGE D'UN PLU

Éléments à fournir par la Mairie ou la DDE

Par la DDE ou la Mairie

- PAC (Porté à Connaissance)
- PPR (Plan de Prévention des Risques)

Par la Mairie

Données générales

- Plans du cadastre à jour (format informatique)
- Données du dernier recensement (population, logement, activités, déplacements..)
- Inventaire communal
- Recensement Général Agricole (RGA)

Données concernant le bâti et l'évolution de la construction / réhabilitation

- ZAC, permis de lotir, permis de construire, déclaration d'intention d'aliéner sur 10 ans (en lotissement et hors lotissement)
- PLH
- Etudes habitat opérationnelles (OPAH, PST, PALULOS...)
- Noms des promoteurs immobiliers intervenant sur la commune avec localisation sur plan des principales opérations
- Parc social : localisation - nombre de logements – organisme HLM gestionnaire
- Localisation de la pression foncière actuelle
- Problèmes et blocages du POS actuel

Données concernant les réseaux et le traitement des déchets

- Plans des réseaux actuels (eau potable, assainissement) et des projets, schéma d'assainissement communal
- Etude hydraulique sur le pluvial
- Traitement des déchets (étude en cours et choix réalisés)

Données concernant les zones d'activités et les commerces

- Liste des entreprises (dont exploitations agricoles) installées sur la commune et localisation
- Etudes éventuelles sur ce sujet

Données concernant les structures intercommunales ou planifications supracommunales

- Appartenance intercommunale
- Documents supracommunaux: projet d'agglomération, SCOT, Charte de Pays...

Données historiques

- Etudes historiques, données archéologiques sur la commune

Etudes / documents divers

- Etude d'aménagement (entrées de ville...)
- Etudes environnementales, études paysagères
- Plan de circulation actuel
- Règlement local de publicité