

**Convention de maîtrise d'ouvrage unique entre**  
**La Ville de Neuilly-Plaisance et la S.A. d'H.L.M Batigère Habitat pour**  
**les travaux de reprise en sous œuvre de la voie piétonne commune**  
**sise 12 rue des Morands à Neuilly-Plaisance (93360)**

**Entre les Soussignés :**

**La Ville de Neuilly-Plaisance** dont le siège est situé 6 rue du Général de Gaulle à Neuilly-Plaisance (93360), identifiée au Siren sous le numéro 219 300 498, représentée par Monsieur Le Maire **Christian Demuynck**, agissant en exécution de la délibération du 27 Mai 2020,

Ci-après dénommée indistinctement la Ville, d'une part

Et

**La société BATIGERE HABITAT**, Société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 77156481.60 €, dont le siège social est à NANCY (54000), 12 rue des Carmes, identifiée au SIREN sous le numéro 645520164 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY. Représentée par Monsieur François Codvelle, en sa qualité de Directeur Général Délégué ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée Batigère Habitat, d'autre part

**Il est préalablement exposé :**

L'ensemble immobilier des Renouillères à Neuilly-Plaisance sis sur les parcelles cadastrales B 2325, B 2341 et B 2342 fait actuellement l'objet d'une division en 31 volumes, suivant acte Etat descriptif de division en volumes (EDDV), établi par Maître Céline Bozellec en date du 17 décembre 2007.

Par acte en date du 17 décembre 2007, la ville a acquis auprès de la société Batigère Habitat venant aux droits de la société FIAC, 13 volumes constituant des locaux situés en RDC.

Lesdits volumes propriété de la Ville représentent une superficie (selon l'acte EDDV ci-dessus désigné) de 2205 m<sup>2</sup>.

La société Batigère Habitat est restée propriétaire des autres volumes qui n'ont pas été cédés à la ville, dont la superficie totale indiquée sur l'acte EDDV ci-dessus désignée représente 5844.2m<sup>2</sup>.

L'ASL existante sur le secteur, dénommée « Les Renouillères » est à ce jour inactive. En effet les covolumiers ont décidé d'engager une réflexion commune sur l'organisation juridique du site avec redéfinition des volumes, rationalisation de la gestion et modification du périmètre de l'ASL.

En parallèle, des travaux structurels importants doivent être entrepris en urgence sur des ouvrages communs aux deux covolumiers tandis que l'ASL « Les Renouillères » est passive.

Il est en effet observé une fragilité structurelle de la voirie piétonne sise au 12 rue des Morands, des fissures présentes sur la voirie, liée à l'absence des sols d'assise des fondations, ces dernières étant mises à nu, probablement en raison de fuites de canalisations Eaux Pluviales.

Afin de ne pas bloquer la réalisation desdits travaux urgents, en attendant la finalisation du travail de réorganisation juridique du site, les parties se sont rapprochées afin d'établir la présente convention de maîtrise d'ouvrage unique sur la base d'une clé de répartition prenant compte les surfaces des volumes indiquées dans l'EDDV existant.

En raison de l'unicité du projet exposé, les deux covolumiers, maîtres d'ouvrage, ont alors décidé de confier par la présente convention, la maîtrise d'ouvrage unique de l'opération de travaux à la société Batigère Habitat.

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

### **ARTICLE 1 - Objet de la convention**

La Ville de Neuilly-Plaisance et Batigère Habitat ont convenu de désigner la société Batigère Habitat en qualité de maître d'ouvrage unique de l'ensemble des travaux de reprise en sous œuvre au niveau de la voie piétonne sise 12 rue des Morand à Neuilly-Plaisance.

Ladite voie est constituée d'une dalle portée sur vide sanitaire, située entre deux bâtiments de type rez-de-chaussée avec sous-sol.

### **ARTICLE 2 - Désignation de Batigère Habitat comme maître d'ouvrage unique de l'opération**

La présente convention a notamment pour objet :

- De désigner sur le fondement des articles L2422-12 et L 2411-1 du code de la commande publique, la société Batigère Habitat comme maître d'ouvrage unique pour le programme de travaux de reprise en sous œuvre de la voie piétonne sise 12 rue des Morands, ouvrage commun aux deux covolumiers
- A ce titre, la société Batigère Habitat sera chargée de faire réaliser les travaux de reprise en sous œuvre de la voie piétonne sise 12 rue des Morands dont la gestion relèverait de l'association syndicale en tant qu'ouvrage commun.
- De définir la nature des travaux à réaliser
- De fixer le calendrier de l'opération.

La Ville transfère alors à la société Batigère Habitat sa compétence de maître d'ouvrage sur le périmètre décrit ci-dessous.

### **ARTICLE 3 - Caractéristiques de l'opération et descriptif des travaux**

Suite aux études préalables (études de sols, études structurelles, ...), les travaux à réaliser par l'entreprise seront les suivants :

- La réalisation d'un cantonnement et d'une base de vie de stationnement du matériel avec clôture ;
- La fourniture, la pose et la gestion de la totalité des dispositifs de balisage, de sécurité ; la mise en place d'une déviation provisoire des piétons durant le chantier ;
- Les travaux préparatoires ;
- Les travaux de petite démolition ;
- Les travaux de terrassements généraux ;
- Les travaux de fondation spéciales ;
- Les travaux de superstructure en béton armé ou métallique ;
- Les travaux divers.

## **ARTICLE 4 - Contenu de la mission de Batigère Habitat et achèvement de sa mission**

### **Contenu des missions du maître d'ouvrage unique**

La mission du maître d'ouvrage unique porte sur les éléments suivants :

- 1) Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et réalisé ;
- 2) conclusion du ou des marchés d'études préalables nécessaire(s) à la réalisation de l'opération, notamment les études de faisabilité et d'opportunité et gestion administrative et financière de ce ou ces marché(s) ;
- 3) conclusion du ou des marchés de programmation nécessaire(s) à la réalisation de l'opération et gestion administrative et financière de ce ou ces marché(s).

Préparation du choix des maîtres d'œuvre :

- 1) Signature et gestion des marchés de maîtrise d'œuvre - versement de la rémunération des maîtres d'œuvre,
- 2) Préparation du choix du contrôleur technique et autres prestataires d'étude ou d'assistance au maître d'ouvrage,
  - signature et gestion des marchés de contrôle technique d'étude ou d'assistance au maître d'ouvrage,
  - versement de la rémunération du contrôleur technique et autres prestataires d'études ou d'assistance au maître d'ouvrage.
- 3) Préparation du choix puis signature et gestion du contrat d'assurance de dommages Chantier,
- 4) Préparation du choix des entrepreneurs et fournisseurs,
- 5) Signature et gestion des marchés de travaux et fournitures,
  - Versement de la rémunération des entreprises et fournisseurs,
  - Réception des travaux,
- 6) Gestion financière et comptable de l'opération,
- 7) Gestion administrative, dont toute autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation des ouvrages objet des présentes,
- 8) Actions en justice, et d'une manière générale tous actes nécessaires à l'exercice de ces missions.

De manière générale, Batigère Habitat se voit confier l'ensemble des tâches du maître de l'ouvrage, des études de faisabilité jusqu'à l'extinction des garanties d'achèvement.

### **Achèvement de la mission**

La mission du maître d'ouvrage unique prend fin par le quitus délivré par la VILLE.

Le quitus est délivré à la demande du maître d'ouvrage unique après exécution complète de ses missions et notamment :

- Réception des ouvrages communs et levée des réserves de réception,
- Mise à disposition des ouvrages communs,
- Remise ou tenue à disposition des dossiers complets comportant tous documents contractuels, techniques, administratifs, relatifs aux ouvrages communs (dont rapport initial et rapport final du bureau de contrôle, DOE...),
- Établissement du bilan général et définitif de l'opération et acceptation par la Ville. La Ville devra notifier sa décision au maître d'ouvrage unique dans les quatre mois suivant la réception de la demande de quitus ; à défaut de réponse de la Ville dans ce délai, le quitus sera tacitement obtenu.

Si à la date du quitus il subsiste des litiges entre le maître d'ouvrage unique et certains de ses cocontractants au titre de l'opération, il devra se concerter avec la Ville.

Les parties entendant refondre l'organisation juridique de l'ensemble immobilier conviennent d'ores et déjà que la gestion desdits ouvrages intégrera l'ASL dont le périmètre sera redéfini en perspective de son activation.

#### **ARTICLE 5 - Information de la Ville**

Batigère Habitat devra rendre régulièrement compte à la Ville de l'avancement du programme de travaux, en précisant si le coût et les délais sont conformes au coût et aux délais indiqués dans la présente convention, et l'informer de toute difficulté pouvant survenir. Batigère Habitat informera la Ville des décisions prises lors des différentes phases de réalisation des travaux et alertera la Ville, dans les plus brefs délais, sur les difficultés susceptibles de faire évoluer le programme, le coût et les délais de réalisation.

#### **ARTICLE 6 - Echancier prévisionnel des travaux entrepris par Batigère Habitat pour son compte et pour celui de la Ville**

La durée prévisionnelle pour la réalisation de l'ensemble du programme de travaux a été estimée à 3 mois et le démarrage aura lieu 1 mois après notification de l'entreprise adjudicataire.

#### **ARTICLE 7 - Montant des travaux et répartition des charges**

Le coût prévisionnel total de l'opération a été estimé à 283.972€ TTC avant l'attribution du marché. Ce montant prévisionnel pourra évoluer en fonction des aléas de chantier.

La part prévisionnelle de la Ville correspond à un montant prévisionnel de 76.672€ TTC.

La répartition des dépenses pour les entités juridiques concernées par les travaux est la suivante : superficie établie au titre de l'Etat descriptif de division en volume en date du 17 décembre 2007.  
*Cf Annexe 1 : Prix de Revient Prévisionnel*

La quote-part incombant à la Ville correspond à la valeur TTC du prix de revient.

A ce titre est annexé aux présentes l'Annexe 2 : le tableau des surfaces des volumes extrait de l'état descriptif de division en volumes en date du 17 décembre 2007.

#### **ARTICLE 8 - Financement par la Ville de Neuilly-Plaisance des travaux pour lesquels la société Batigère Habitat est désignée maître d'ouvrage unique**

La Ville s'engage à assurer le financement de sa quote-part des travaux.

La Ville réglera à Batigère Habitat sa participation au coût des travaux à réception des travaux sur des dépenses TTC engagées par le maître d'ouvrage unique. Le remboursement se fera à l'euro sur présentation des justificatifs.

Dans le cas où les dépenses réelles engagées par Batigère Habitat seraient inférieures aux montants initialement prévus, la participation de la Ville serait révisée en proportion du niveau d'exécution. (Elle fait l'objet d'un versement au prorata de la dépense réalisée, effectivement justifiée).

La Ville procédera au paiement des demandes de remboursement dans les 45 jours suivant le PV de réception des travaux.

Afin de permettre à la Ville d'effectuer les paiements, le RIB de Batigère Habitat sera annexé aux présentes.

## **ARTICLE 9 - Contrôle administratif, technique, financier et comptable**

### Contrôle administratif et technique

Les représentants de la Ville pourront accéder au chantier après en avoir informé la société Batigère Habitat.

### Contrôle du déroulement des travaux

Batigère Habitat invitera les représentants de la Ville aux réunions de chantier et leur fera parvenir les comptes rendus de ces réunions ainsi que tout document qu'elle jugera utile de porter à leur connaissance.

Les représentants de la Ville ne pourront formuler leurs observations qu'à Batigère Habitat et non aux entrepreneurs et au maître d'œuvre.

### Bilan général

En fin de mission, Batigère Habitat établira et transmettra un bilan général des travaux réalisés. Ce bilan comprendra la liste de l'ensemble des dépenses effectuées pour les travaux et précisera les contrats conclus par Batigère Habitat le nom des titulaires et les montants versés au titre de ces contrats.

## **ARTICLE 10 - Rémunération**

La rémunération forfaitaire du mandataire s'élève à 2.5% du prix de revient du programme de travaux. Cette rémunération est incluse dans les sommes figurant dans le tableau annexé.

Le pourcentage de rémunération forfaitaire du mandataire sera appliqué sur les sommes appelées en paiement, conformément à l'échéancier décrit à l'article 8.

## **ARTICLE 11 - Passation et gestion des contrats**

Les dispositions du code de la commande publique, applicables à la Ville, sont également applicables à Batigère Habitat.

Batigère Habitat sera intégralement responsable du lancement de la consultation et de la préparation des documents afférents, de la signature et de l'exécution des contrats.

Les opérateurs économiques se portant candidats à l'attribution des marchés publics devront fournir dans leur offre une décomposition financière du coût des prestations réalisées.

La commission d'appels d'offres de Batigère Habitat se réunira conformément à son règlement intérieur. La Ville pourra y participer avec voix consultative.

Batigère Habitat informera sans délai la Ville de la date de notification des marchés et assurera le versement des sommes dues aux titulaires des marchés.

Batigère Habitat a transmis et a associé la ville concernant l'ensemble des études préalables liées aux travaux réparatoires à mettre en œuvre sur l'ouvrage Commun, ainsi que le projet de dossier de consultation des entreprises.

## **ARTICLE 12 - Responsabilité- Assurances**

Ces travaux doivent être intégralement compatibles avec la réglementation en vigueur :

### **Règles générales du chantier**

La mise en sécurité devra respecter les règles suivantes :

- Limiter au maximum la gêne occasionnée au voisinage,
- Prendre toute mesure de sécurité nécessaire pendant la durée du chantier dans les lieux,
- Remettre en état les différents sites impactés par le chantier.

### **Assurances**

Batigère Habitat est tenue de souscrire, pendant la période comprise dans les créneaux horaires de mise à disposition, une assurance dommage aux biens – responsabilité civile couvrant l'intégralité des risques susceptibles de survenir pendant la durée des travaux.

Batigère Habitat a ainsi l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou du fait des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objets des présentes, ainsi qu'à leurs biens, durant les créneaux horaires d'utilisation pour les travaux.

Batigère Habitat demeurera par ailleurs gardienne du matériel qu'elle serait amenée à entreposer, objet de la convention. Elle devra par ailleurs sécuriser les lieux.

Batigère Habitat s'engage à souscrire, avant le démarrage des travaux, une assurance au titre de l'article L. 241-2 du Code des Assurances.

## **ARTICLE 13 - Action en justice**

Le maître d'ouvrage unique pourra agir en justice pour le compte de la Ville jusqu'à la délivrance du quitus, aussi bien en tant que demandeur, que défendeur. Le maître d'ouvrage unique devra, avant toute action, informer la Ville.

De plus, il est précisé qu'au cas où une ou des entreprises serai(en)t responsable(s) de retards ou de malfaçons dans les travaux réalisés, ou en cas de litige avec le(s) prestataire(s) responsable(s) de ces travaux, Batigère Habitat défendra les intérêts de la Ville et se substituera à elle en cas de contentieux.

## **ARTICLE 14 - Date d'effet, durée de la convention et achèvement de la mission de Batigère Habitat**

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des signataires.

La présente convention est conclue pour la durée du programme de travaux entrepris par Batigère Habitat en tant que maître d'ouvrage unique sur les ouvrages communs.

La présente convention prendra fin par la clôture financière de l'opération.

## **ARTICLE 15 - Information**

Dès le commencement, et pendant toute la durée des travaux, Batigère Habitat apposera à la vue du public dans de bonnes conditions de visibilité un panneau d'information précédé ou suivi du logotype de Batigère Habitat conformément à sa charte graphique et logo ainsi que le logo de la Ville.

## **ARTICLE 16 - Modifications - Avenant**

Toute modification de la présente convention doit faire l'objet d'un avenant.

## **ARTICLE 17 - Résiliation**

A la demande expresse et motivée de l'une des parties, la présente convention peut être résiliée de plein droit en cas d'inexécution d'une ou plusieurs des obligations prescrites.

Dans tous les cas, les parties sont tenues d'exécuter les obligations résultant de la présente convention jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation. A cette date, il est procédé par Batigère Habitat à un arrêté définitif des comptes et, s'il y a lieu, à reversement, total ou partiel, de la participation. La résiliation prononcée en application du présent article n'ouvre droit à aucune indemnisation du bénéficiaire par Batigère en Île-de-France.

## **ARTICLE 18 - Litiges**

Les litiges éventuels qui n'auront pu recevoir de solution amiable seront déférés au Tribunal administratif territorialement compétent.

## **ARTICLE 19 - Annexes**

- Annexe 1 : Prix de Revient Prévisionnel
- Annexe 2 : Extrait EDDV

Fait à Paris, en deux exemplaires

Pour la ville de Neuilly-Plaisance Le Maire	Pour Batigère Habitat Le Directeur Général Délégué
--	---

**Annexe 1 : Prix de Revient Prévisionnel**

NEUILLY PLAISANCE Renouilleres		DALLE ASL RENOULLERES	
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL			14/11/2024
	<b>Montant € HT</b>	<b>TVA €</b>	<b>Montant € TTC</b>
<b>TRAVAUX</b>			
Montant travaux prévisionnel (offre DENSISOL)	146 934	29 387	176 320
Retenue de garantie (5%)	7 347	1 469	8 816
<b>Sous total TRAVAUX</b>	<b>154 281</b>	<b>30 856</b>	<b>185 136</b>
<b>HONORAIRES</b>			
Maître d'Œuvre AMOREP	10 800	2 160	12 960
Etudes géotechniques (G5 / G2 PRO) GEOSOLTEC	10 500	2 100	12 600
BET Structure BET FANELLI	8 000	1 600	9 600
Géomètre QUARTA	1 900	380	2 280
Aléas (2.5%)	38 570	7 714	46 284
Contrôle Technique BATIPLUS	3 500	700	4 200
CSPS AMOREP	1 350	270	1 620
Maitrise d'ouvrage (2.5%)	3 857	771	4 628
Assurance DO (1%)	1 543	309	1 851
<b>Sous total HONORAIRES</b>	<b>80 020</b>	<b>16 004</b>	<b>96 024</b>
<b>SOUS TOTAL AVANT ACTUALISATION</b>	<b>234 301</b>	<b>46 860</b>	<b>281 161</b>
Actualisation (1%)	2 343	469	2 812
<b>TOTAL</b>	<b>236 644</b>	<b>47 329</b>	<b>283 972</b>
	Surface m²	%	Montants € ttc
Quote-part Ville	2205,00	27%	76 672 €
Quote-part Batigere Habitat	5844,20	73%	207 300 €

**Annexe 2 : Extrait de l'EDDV**

1	BOULANGERIE	73m <sup>2</sup>	- ∞	61.15m
2	BOULANGERIE	82m <sup>2</sup>	61.15m	62.00m
3	COMMISSARIAT	73m <sup>2</sup>	- ∞	61.15m
4	COMMISSARIAT	77m <sup>2</sup>	61.15m	62.00m
5	LIBRAIRIE	73m <sup>2</sup>	- ∞	61.15m
6	LIBRAIRIE	77m <sup>2</sup>	61.15m	62.00m
7	LOCAL ASSOCIATIF	74m <sup>2</sup>	- ∞	61.15m
8	LOCAL ASSOCIATIF	87m <sup>2</sup>	61.15m	62.00m
9	CRECHE + M.J.C.	507m <sup>2</sup>	- ∞	58.01m
10	CRECHE + M.J.C.	214m <sup>2</sup>	58.01m	61.15m
11	CRECHE + M.J.C.	187m <sup>2</sup>	61.15m	62.00m
12	LOCAL EDF + M.J.C.	122m <sup>2</sup>	58.90m	61.15m
13	LOCAL EDF + M.J.C.	128m <sup>2</sup>	61.15m	65.24m
14	M.J.C.	295m <sup>2</sup>	61.15m	65.24m
15	M.J.C.	293m <sup>2</sup>	58.01m	61.15m
16	M.J.C.	111m <sup>2</sup>	61.15m	65.24m
17	CRECHE	37m <sup>2</sup>	61.15m	61.38m
18	PHARMACIE	74m <sup>2</sup>	- ∞	58.01m
19	PHARMACIE	76m <sup>2</sup>	58.01m	61.15m
20	PHARMACIE	59m <sup>2</sup>	61.15m	62.00m
21	PHARMACIE	29m <sup>2</sup>	61.15m	61.38m
22	SURPLUS	322m <sup>2</sup>	62.00m	+ ∞
23	SURPLUS	29m <sup>2</sup>	- ∞	61.15m
24	SURPLUS	135m <sup>2</sup>	- ∞	61.15m
25	SURPLUS	0.2m <sup>2</sup>	- ∞	58.01m
26	SURPLUS	67m <sup>2</sup>	61.38m	+ ∞
27	SURPLUS	246m <sup>2</sup>	62.00m	+ ∞
28	SURPLUS	3m <sup>2</sup>	58.90m	61.15m
29	SURPLUS	534m <sup>2</sup>	65.24m	+ ∞
30	SURPLUS	3840m <sup>2</sup>	- ∞	+ ∞
31	SURPLUS	125m <sup>2</sup>	- ∞	58.90m

Numéro Volume	usage	m <sup>2</sup>	Propriétaire
1	BOULANGERIE	73	BH
2	BOULANGERIE	82	BH
3	COMMISSARIAT	73	VILLE
4	COMMISSARIAT	77	VILLE
5	LIBRAIRIE	73	BH
6	LIBRAIRIE	77	BH
7	LOCAL ASSOCIATIF	74	VILLE
8	LOCAL ASSOCIATIF	87	VILLE
9	CRECHE + MCJ	507	VILLE
10	CRECHE + MCj	214	VILLE
11	CRECHE + MCJ	187	VILLE
12	LOCAL EDF + MCJ	122	VILLE
13	LOCAL EDF + MCJ	128	VILLE
14	MCJ	295	VILLE
15	MCJ	293	VILLE
16	MCJ	111	VILLE
17	CRECHE	37	VILLE
18	PHARMACIE	74	BH
19	PHARMACIE	76	BH
20	PHARMACIE	59	BH
21	PHARMACIE	29	BH
22	SURPLUS	322	BH
23	SURPLUS	29	BH
24	SURPLUS	135	BH
25	SURPLUS	0,2	BH
26	SURPLUS	67	BH
27	SURPLUS	246	BH
28	SURPLUS	3	BH
29	SURPLUS	534	BH
30	SURPLUS	3840	BH
31	SURPLUS	125	BH

<b>Sous-total BH</b>	<b>5844,2</b>	<b>73%</b>
<b>Sous-total Ville</b>	<b>2205</b>	<b>27%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8049,2</b>	<b>100%</b>