
ZAC SATORY OUEST

CONVENTION DE COMPTE DES DEPENSES D'INTERET COMMUN (CODIC)

LOT XX

Table des matières

Préambule	3
Article 1 Principes Généraux de Fonctionnement	3
1.1 Généralités.....	3
1.2 Périmètre concerné par le CODIC.....	4
1.3 Organisation	4
1.4 Rôle du Gestionnaire	4
1.5 Dépenses	5
1.6 Recettes	5
1.7 Arrêt des Comptes.....	5
Article 2 Montant de la participation des MAITRES D'OUVRAGE	5
Article 3 Période de participation au CODIC.....	6
Article 4 Prestations concernées par le CODIC	7
4.1 Général	7
4.1.1 Clôtures communes.....	7
4.1.2 Eclairage des circulations et espaces communs.....	7
4.1.3 Surveillance et contrôle des accès et circulations	7
4.1.4 Fléchage et signalisation des chantiers	8
4.1.5 Réseaux d'évacuation et d'alimentation communs aux chantiers.....	8
4.1.6 Nettoyage des voies et des ouvrages communs	8
4.1.7 Prestations d'intérêt commun a plusieurs chantiers	8
4.2 Dégradations.....	8
4.3 Nettoyage et entretien des espaces publics.....	8
4.4 Dépenses propres à chaque chantier	9
4.5 Prestations entre Maîtres d'Ouvrages.....	9
Article 5 Instances de suivi du CODIC	9
5.1 Composition de la Commission du CODIC.....	9
5.2 Fonctionnement	10
Article 6 Gestion Financière	10
Article 7 Résolution des litiges	10
Article 8 Clause de survie	11
Liste des Annexes	11

PREAMBULE

En vertu du **Règlement de Chantier annexé au CCCT** qui s'applique à tous les intervenants présents sur le site, **un Compte des Dépenses d'Intérêt Commun (ci-après désigné CODIC)** inter-chantier a été créé par l'AMENAGEUR à la charge des MAITRES D'OUVRAGE présents sur la ZAC Satory Ouest. Ce compte sera provisionné de manière à assurer la prise en charge des dépenses nécessaires au bon déroulement de l'ensemble des chantiers de la ZAC mais non imputables à un chantier en particulier, notamment la création et l'entretien des ouvrages de durée limitée et la protection d'ouvrages provisoires ou définitifs intéressant la desserte et le fonctionnement communs aux opérations en cours de réalisation.

A ce titre, la présente convention est établie entre :

l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPA Paris Saclay), dont le siège est situé 6 boulevard Dubreuil, 91 400 Orsay, représenté par son Directeur Général, **XXXXX**, ci-après dénommé « **l'AMENAGEUR** »,

et

[INSÉRER NOM DU CONSTRUCTEUR] dont le siège administratif est situé à **[INSÉRER]**, représenté par **[INSÉRER]**, ci-après dénommé « le **MAITRE D'OUVRAGE** » du lot **[INSÉRER N° DE LOT] – [INSÉRER NOM DU PROGRAMME]**.

Ci-après appelés « les Parties »

Le terme « MAITRES D'OUVRAGE » désigne :

- soit les maîtres d'ouvrage des différents chantiers de bâtiments et d'infrastructures situées dans la ZAC Satory Ouest,
- soit l'Établissement public d'Aménagement Paris-Saclay (l'EPA Paris-Saclay) en sa qualité de maître d'ouvrage des équipements publics inscrits au dossier de réalisation de la ZAC Satory Ouest.

Le terme « AMENAGEUR » désigne l'EPA Paris-Saclay en sa qualité d'aménageur de la ZAC Satory Ouest.

Le terme « GESTIONNAIRE » désigne la personne désignée par l'AMENAGEUR pour procéder à la gestion administrative des dépenses communes, à la répartition des dépenses et des recettes et pour engager la réalisation des dépenses.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 PRINCIPES GENERAUX DE FONCTIONNEMENT

1.1 Généralités

L'ampleur, l'imbrication et la complexité des opérations en cours simultanément sur la ZAC Satory Ouest, ainsi que la multiplicité des intervenants sur le site rendent nécessaire la mise en place d'un compte des dépenses d'intérêt commun (CODIC), fonctionnant sur le modèle d'un compte prorata inter-chantier. Ce compte, alimenté de manière régulière par tous les MAITRES D'OUVRAGE des opérations en cours de réalisation dans le périmètre concerné, a pour objet de financer l'ensemble des prestations nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble des chantiers, sans se substituer aux obligations individuelles des MAITRES D'OUVRAGE.

Le présent document a pour but de définir les objectifs ainsi que les modalités de fonctionnement de ce compte et de fixer les droits et obligations de l'AMENAGEUR ainsi que des différents MAITRES D'OUVRAGE intervenant dans le périmètre concerné. La nature des prestations susceptibles d'être conduites sous couvert du CODIC est détaillée dans l'article 2 de la présente convention.

1.2 Périmètre concerné par le CODIC

Le CODIC est établi à l'intérieur du périmètre de la ZAC Satory Ouest, selon l'*annexe A*.

1.3 Organisation

L'AMENAGEUR désignera un GESTIONNAIRE, personne responsable de la gestion du CODIC. Il pourra s'agir d'un prestataire extérieur.

A la date de signature de la présente convention, le GESTIONNAIRE désigné par l'AMENAGEUR est ARTELIA, l'OPC Inter-Chantiers de la ZAC Satory Ouest.

Tout changement de GESTIONNAIRE fera l'objet d'une simple information par l'AMENAGEUR auprès des MAITRES D'OUVRAGE, sans contestation possible de leur part.

1.4 Rôle du Gestionnaire

Le GESTIONNAIRE est désigné par l'AMENAGEUR pour procéder à la gestion administrative des dépenses communes, à la répartition des dépenses et des recettes et pour engager la réalisation des dépenses.

Le GESTIONNAIRE présentera semestriellement un compte rendu de la gestion lors de la Commission définie à l'article 4. Il assurera les différentes tâches administratives nécessaires au bon fonctionnement du compte des dépenses communes et sera chargé des missions suivantes :

- a) établir la convention du CODIC et élaborer les éventuels avenants ;
- b) assister à la mise en place de la Commission de suivi des dépenses communes et en assurer le bon fonctionnement (convocations, animation) ;
- c) préparer le budget prévisionnel global des dépenses et proposer les ajustements qui s'imposent si nécessaire au cours des opérations ;
- d) valider les travaux nécessaires suivant le cadre défini à l'article 2 ;
- e) contrôler les attachements et les factures liés à ces travaux ;
- f) réunir et archiver toutes les pièces justificatives des travaux effectués ;
- g) tenir à jour les dépenses et les recettes du CODIC ;
- h) tenir à disposition des MAITRES D'OUVRAGE participants la comptabilité ;
- i) établir et diffuser les quitus et les comptes rendus de réunion de la Commission ;

En dehors du GESTIONNAIRE, aucun intervenant ne peut prétendre à une quelconque rémunération au titre du CODIC.

Les honoraires du GESTIONNAIRE sont à la charge de l'AMENAGEUR et du CODIC.

1.5 Dépenses

Après approbation par l'AMENAGEUR et pour certaines prestations par les différents MAITRES D'OUVRAGE concernés, le GESTIONNAIRE se charge de mettre en œuvre les travaux à engager au titre du CODIC. Ces travaux sont effectués en principe par une entreprise titulaire d'un marché attribué par l'AMENAGEUR, sur commande de l'AMENAGEUR, après sollicitation du GESTIONNAIRE.

L'AMENAGEUR préfinance les travaux puis demande le remboursement sur les fonds du CODIC.

Les dépenses engagées font l'objet d'une vérification et de l'établissement d'attachements mensuels par le GESTIONNAIRE, qui sont imputés aux dépenses du CODIC.

1.6 Recettes

Les participations des différents MAITRES D'OUVRAGE et de l'AMENAGEUR constituent les recettes du compte. Ces participations sont fixées conventionnellement en proportion du montant prévisionnel hors taxes des travaux des différents MAITRES D'OUVRAGE et de l'AMENAGEUR, comme défini à l'article 2 de la présente convention.

1.7 Arrêt des Comptes

A l'issue de la période de participation d'un MAITRE D'OUVRAGE, du paiement par ce dernier du solde de la participation ou, le cas échéant, du remboursement à son profit d'un trop perçu de participation, le GESTIONNAIRE enverra au dit MAITRE D'OUVRAGE un quitus valant arrêt des comptes et libération des obligations résultant de la présente convention.

Article 2 MONTANT DE LA PARTICIPATION DES MAITRES D'OUVRAGE

Le budget prévisionnel global des dépenses, rapporté au coût de construction prévisionnel de l'ensemble des chantiers de la ZAC connus à ce jour, a permis de fixer le taux de participation à **xx %**.

Pour chaque MAITRE D'OUVRAGE, **une participation prévisionnelle égale à **xx %** du montant HT en Euros du coût de construction prévisionnel théorique de son ouvrage** a donc été définie.

Le montant prévisionnel de la participation de chaque MAITRE d'OUVRAGE sera fixé à la signature de la présente convention, **sur la base du coût prévisionnel théorique des travaux**.

Le **coût prévisionnel théorique des travaux** sera estimé à l'aide de la formule suivante pour les travaux de construction de bâtiment :

- Surface plancher prévisionnelle (SP) = **xxxx** m², telle qu'indiquée dans la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC).
- Coût prévisionnel théorique des travaux (CT) = SP x **xxxx** €/m² = **xxxx** € HT
- Durée prévisionnelle de participation : 28 mois

Soit, en appliquant un taux de participation de **xx %** sur le Coût prévisionnel théorique des travaux, une participation prévisionnelle d'un montant de :

xxxx € HT, soit **xxxx** € TTC (TVA 20%).

La participation de l'AMENAGEUR est quant à elle égale à **xxxx** % du coût prévisionnel des travaux des équipements publics (bâtiments et VRD) tel qu'inscrit dans le dossier de réalisation de la ZAC de Satory soit **xxxx** € HT.

Le coût prévisionnel des travaux des équipements publics (bâtiments et VRD) considéré dans le calcul s'élève à **xxxx** € HT.

Le GESTIONNAIRE établit la liste des appels de fonds de façon trimestrielle sur la base des dépenses effectivement engagées par l'AMENAGEUR.

La participation du MAITRE D'OUVRAGE est versée de la date de démarrage des travaux de construction du lot lot **[INSÉRER N° DE LOT]** jusqu'à la date d'achèvement du chantier.

A l'achèvement du chantier du lot lot **[INSÉRER N° DE LOT]**, le GESTIONNAIRE établit le décompte des dépenses facturées et payées pendant la période à laquelle le MAITRE D'OUVRAGE a participé au CODIC.

Si la somme des participations trimestrielles versées par les MAITRES D'OUVRAGE pendant cette même période s'avère supérieure au montant des dépenses réellement facturées et payées, le montant de participation du lot lot **[INSÉRER N° DE LOT]** sera recalculé à la baisse. L'AMENAGEUR procédera alors au remboursement des sommes perçues en trop, sur justificatif établi par le GESTIONNAIRE.

Article 3 PERIODE DE PARTICIPATION AU CODIC

Les participants aux dépenses et aux recettes du CODIC sont les MAITRES D'OUVRAGE de tout chantier en cours sur le périmètre considéré à l'annexe A.

Les comptes, les recettes et les dépenses sont déterminés par mois entier.

La participation débutera à compter du mois suivant le démarrage des travaux, soit **xxxx xxxx** ou au lancement de la première prestation liée au CODIC si ce n'est pas le cas au démarrage de l'opération. **La durée prévisionnelle de participation prise en compte correspond à la durée prévisionnelle des travaux** communiquée par le MAITRE d'OUVRAGE à l'AMENAGEUR au démarrage des travaux.

En cas de dépassement de la durée prévisionnelle des travaux (arrêt de chantier, délais...) excédant trois mois, le MAITRE d'OUVRAGE sera tenu d'en informer l'AMENAGEUR et le GESTIONNAIRE, afin que les paiements de la participation puissent éventuellement être suspendus ou rééchelonnés.

Le montant global de la participation lui-même, basé sur le coût prévisionnel théorique des travaux, est indépendant de la durée réelle de ces mêmes travaux. Il ne sera donc pas réévalué en cas de dépassement des durées prévisionnelles de travaux.

Article 4 **PRESTATIONS CONCERNEES PAR LE CODIC**

4.1 Général

Il est à noter que **les prestations du CODIC ne se substituent aucunement aux obligations des MAITRES D'OUVRAGE telles que définies dans le Règlement de Chantier annexé à la Convention d'Association Aménageur-Constructeur**, qui restent entièrement à leur charge. Les MAITRES D'OUVRAGE sont toujours tenus d'imposer à leurs entreprises et prestataires les dispositions prévues dans le règlement de chantier en termes d'hygiène et de propreté des chantiers et des voies d'accès.

Le CODIC, quant à lui, a pour but de réaliser des **prestations complémentaires** non prévues dans les marchés de travaux des MAITRES D'OUVRAGE permettant de créer et maintenir les meilleures conditions collectives d'intervention possibles pour les entreprises présentes sur le site, notamment celles d'un état environnemental de la zone satisfaisant aux conditions du Règlement de chantier.

L'*annexe B* à la convention recense à titre indicatif les prestations pouvant être prises en charge au titre du CODIC, sur décision du GESTIONNAIRE, après approbation de l'AMENAGEUR. Cette liste peut être amendée par le GESTIONNAIRE, selon les besoins susceptibles d'apparaître au cours des opérations ou sur suggestion de l'AMENAGEUR, des MAITRES d'OUVRAGES et du GESTIONNAIRE.

Pour les prestations importantes dont le montant de dépenses pour le MOA dépasse 20 000 € HT, exceptées les prestations rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ou dont la mise en œuvre revêt un caractère d'urgence, l'engagement des dépenses sera soumis à l'approbation de la majorité absolue des MAITRES D'OUVRAGE ayant signé la convention CODIC. Dans ce cadre, chaque MAITRE D'OUVRAGE dispose d'une voix en cas de vote. L'absence de vote de la part d'un MAITRE D'OUVRAGE dans les 7 jours qui suivent la demande d'approbation vaut acceptation tacite de l'engagement des dépenses de la part du MAITRE D'OUVRAGE.

Les prestations imputées au CODIC comprendront au minimum celles qui sont précisées aux paragraphes ci-dessous, pour tout ce qui concerne la création et l'entretien des ouvrages de durée limitée intéressant la desserte et le fonctionnement communs aux opérations en cours de réalisation.

4.1.1 Clôtures communes

Des clôtures pourront être prises en charge (pose, déplacement et entretien) par le CODIC en bordure des voies, emprises ou parkings communs à plusieurs opérations du quartier.

4.1.2 Eclairage des circulations et espaces communs

L'éclairage des circulations (des véhicules et des piétons), des parkings et emprises d'utilisation commune, les accès, et des panneaux de signalisation ou de fléchage communs sera réalisé par l'AMENAGEUR qui répercutera les dépenses correspondantes au CODIC.

4.1.3 Surveillance et contrôle des accès et circulations

Des dispositifs et un personnel de surveillance des accès aux zones communes d'activité de la ZAC seront déterminés et mis en place par l'AMENAGEUR qui en répercutera les dépenses au CODIC. Une cellule de gestion du trafic ainsi qu'une plateforme électronique de gestion des livraisons pourront être mises en place. Le MAITRE D'OUVRAGE devra alors se conformer aux prescriptions de la plateforme électronique de gestion des livraisons.

4.1.4 Fléchage et signalisation des chantiers

Sur les clôtures séparatives des voies publiques l'AMENAGEUR mettra en place un fléchage et une signalisation générale des chantiers. Leur entretien et leur fonctionnement ainsi que leur réparation ou remplacement ou déplacement en cas de nécessité seront imputés au CODIC.

4.1.5 Réseaux d'évacuation et d'alimentation communs aux chantiers

L'entretien et le fonctionnement des réseaux d'évacuation et d'alimentation communs à plusieurs chantiers, quand ils existent, sont à la charge du CODIC de la ZAC, ainsi que les consommations collectives (en l'absence de comptage et facturation individualisés).

4.1.6 Nettoyage des voies et des ouvrages communs

En dehors des cas où le nettoyage incombe à un MAITRE D'OUVRAGE, des nettoyages seront régulièrement effectués au titre du CODIC de la ZAC pour maintenir la propreté des voies et ouvrages communs, soit à la demande de l'AMENAGEUR de façon périodique ou ponctuelle, soit à la suite d'une demande des services publics.

4.1.7 Prestations d'intérêt commun a plusieurs chantiers

Les prestations communes à plusieurs opérations, rendues nécessaires pour leur fonctionnement ou résultant de celui-ci, non imputables à une opération particulière, seront à la charge du CODIC, en particulier :

- plans ou relevés reconnus d'intérêt commun,
- installations et services communs (échange, transformation, aire de lavage, infirmerie si nécessaire, etc.),
- dispositions communes d'hygiène et de sécurité,
- gardiennage collectif éventuel,
- dispositifs collectifs de limitation des nuisances,
- conséquences ou réparations effectuées à la suite de dégradations dont l'origine n'a pas été détectée.

4.2 Dégradations

En particulier, le CODIC couvre les travaux rendus nécessaires à la suite de la dégradation d'ouvrages, dès lors que l'origine de ces dégradations n'est pas identifiée.

A titre d'exemple, pourront être inclus les frais d'enlèvement de gravats / débris / encombrants dont la provenance n'aura pu être déterminée.

Si l'origine de la dégradation est clairement identifiée, alors la procédure applicable est fixée par le Règlement de Chantier de la ZAC Satory Ouest. Dans ce cas, les pénalités prévues dans ce règlement seront appliquées et les réparations seront effectuées aux frais du MAITRE d'OUVRAGE reconnu responsable des dégâts.

4.3 Nettoyage et entretien des espaces publics

Les travaux de la ZAC Satory Ouest se déroulant dans un site occupé par de nombreux établissements universitaires et de recherches en activité, l'AMENAGEUR souhaite sensibiliser les MAITRES d'OUVRAGE à la thématique récurrente de la propreté des espaces publics et des voiries.

Dans le cadre du CODIC, le GESTIONNAIRE pourra décider, sur simple constatation, de faire procéder à des nettoyages des voiries ou des espaces publics (par exemple passage de balayeuses) lorsqu'il aura été constaté une carence générale des entreprises dans le nettoyage et l'entretien des voies et espaces publics.

Ces passages de balayeuses, effectués au titre du CODIC, s'ajoutent et ne se substituent en aucun cas aux nettoyages qui doivent être programmés par les MAITRES d'OUVRAGE à titre individuel sur leurs opérations.

Toutefois, lorsque le nettoyage fait suite à un manquement imputable à un MAITRE d'OUVRAGE identifié, les frais lui seront imputés directement sans être répercutés au CODIC.

4.4 Dépenses propres à chaque chantier

Les dépenses propres à chaque chantier de construction de bâtiment ou d'infrastructures ne sont pas couvertes par le présent CODIC, et particulièrement les prestations relatives à l'hygiène et la sécurité des installations propres à chaque opération.

Il est rappelé que les MAITRES D'OUVRAGE et leurs entreprises restent seuls responsables du respect des règles d'hygiène, de protection de l'environnement et de sécurité pour l'exécution des travaux dont ils ont la charge.

Les dépenses liées à la préfiguration et à l'aménagement définitif des espaces publics et voies de circulation font l'objet de marchés de travaux d'infrastructures passés par l'AMENAGEUR et ne font donc pas partie des prestations financées sous couvert du CODIC.

4.5 Prestations entre Maîtres d'Ouvrages

Les éventuels arrangements et mutualisations décidés entre les MAITRES D'OUVRAGE restent à la discrétion des MAITRES d'OUVRAGE concernés, et ne seront pas pris en charge par le CODIC.

Article 5 INSTANCES DE SUIVI DU CODIC

5.1 Composition de la Commission du CODIC

La Commission est convoquée et présidée par le GESTIONNAIRE. Elle est composée de représentants de tous les MAITRES D'OUVRAGE participant au CODIC pendant la période d'exercice (1^{er} janvier – 31 décembre) précédant la tenue de la commission, ainsi que de l'AMENAGEUR.

Dans le cadre de cette Commission, l'AMENAGEUR dispose d'un droit de veto s'il estime que les demandes de travaux formulées par un ou plusieurs MAITRES D'OUVRAGE ne rentrent pas dans le cadre du CODIC.

A titre consultatif, les maîtres d'œuvre des chantiers de bâtiments et d'infrastructures, ainsi que le CSPS désigné pour la ZAC Satory Ouest, peuvent également être invités à participer à la Commission du CODIC.

5.2 Fonctionnement

La Commission est convoquée par le GESTIONNAIRE selon une fréquence semestrielle, voire trimestrielle si le besoin s'en fait ressentir, à l'occasion d'une réunion OPCIC ou exceptionnellement sur demande motivée de l'un des membres de la Commission.

Le GESTIONNAIRE présente à la Commission un état des travaux effectués au cours du semestre écoulé et de leurs imputations, un état des recettes et dépenses sur ce même trimestre, un état d'avancement des chantiers du périmètre concerné ainsi qu'un état prévisionnel des travaux à venir et des dépenses liées. Le GESTIONNAIRE recueillera les éventuelles observations et contestations émises par les membres de la Commission, auxquelles il répondra sous un délai d'un mois.

La Commission du CODIC se réunit sans condition de quorum.

Le GESTIONNAIRE pourra, soit de sa propre initiative, soit à la demande d'un MAITRE D'OUVRAGE, provoquer une réunion exceptionnelle de la Commission. Il établira l'ordre du jour de cette réunion et convoquera les MAITRES D'OUVRAGE au moins quinze (15) jours à l'avance.

Article 6 **GESTION FINANCIERE**

Le CODIC sera tenu à jour sur un document informatisé qui pourra être transmis à première demande aux MAITRES D'OUVRAGE.

L'AMENAGEUR gère les paiements et les encaissements de ce CODIC :

- Il préfinance les dépenses qu'il aura commandées, le plus généralement sur la base de ses propres marchés ;
- Il encaisse le montant des appels de fonds ;

L'AMENAGEUR procède aux appels de fonds trimestriels et définitif sur la base de la participation établie par le GESTIONNAIRE, tels qu'énoncé aux articles 1.6 et 7. Il n'y aura pas de révision de ces sommes sur la durée de fonctionnement du CODIC.

Les règlements seront effectués par virements bancaires dans un délai de 30 jours à compter de la réception des appels de fonds. A cet effet, l'AMENAGEUR fournit ses coordonnées bancaires (RIB) au MAITRE D'OUVRAGE.

Au cas où un MAITRE D'OUVRAGE ne s'acquitterait pas des sommes dues, l'AMENAGEUR appliquera, après mise en demeure, des intérêts moratoires à un taux égal à celui de l'intérêt légal en vigueur à la date d'exigibilité des sommes dues augmenté de deux points, à compter du 8^{ème} jour de retard pour tenir compte de cas particuliers.

Le remboursement des sommes perçues en trop sera effectué par l'AMENAGEUR à la demande du GESTIONNAIRE sur justificatif. Ils seront réalisés par virement, dans un délai de 45 jours à compter de la demande du GESTIONNAIRE.

Article 7 **RESOLUTION DES LITIGES**

Tout désaccord sera réglé par voie amiable, dans un premier temps, puis par voie judiciaire, si nécessaire.

