Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

Mairie de
Saint-Julien
de Peyrolas

1 Place des Écoles
30760 SAINT JULIEN DE PEYROLAS

RENOVATION ET EXTENSION DE L'ECOLE PRIMAIRE

MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
NOTE METHODOLOGIQUE

agemo
Agence de maîtrise d'ouvrage
145 impasse John Locke - Immeuble « Le Rafale »
ZA du Parc d'activité de l'Aéroport
34470 PEROLS

Version n°3 du 14 octobre 2026

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

SOMMAIRE

1 RAPPEL DU CONTEXTE 3

2 AGEMO : PRESENTATION 4

2.1.1 En bref 4
2.1.2 30 ans au service de l'intérêt général 5
2.1.3 Notre vision : Pour une réussite commune 5
2.1.4 La Mission globale d'AMO que nous proposons 5
2.1.5 Pour en savoir plus sur nous 6
2.2 L'EQUIPE PROPOSEE POUR VOTRE PROJET D'ECOLE 7

3 MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE 8

3.1 CONTENU DE LA MISSION 8
3.2 DEROULEMENT DE LA MISSION 8

4 CONTENU ET DEROULEMENT DE LA MISSION 9

4.1 1ERE PHASE : ETUDE DE FAISABILITE 9
4.2 ETUDES OPERATIONNELLES 11

5 PLANNING 19

6 PROPOSITION D'HONORAIRES 20

7 ANNEXES 21

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

1 RAPPEL DU CONTEXTE

La mairie de Saint Julien de Peyrolas porte un projet de restructuration et d'extension de son école élémentaire qu'elle souhaite transformer en groupe scolaire en y transférant ses trois classes de maternelle et en intégrant un certain nombre de locaux communs qui font aujourd'hui défaut.

Dans ce cadre, le conseil municipal a voté l'acquisition d'une partie de la parcelle A 2179, ancienne parcelle agricole qui jouxte l'école existante.



Ce projet est également l'occasion pour la commune de réhabiliter l'ensemble et d'axer le projet le plus possible sur le volet écologique.

Il s'agira alors de tenter de répondre au mieux aux enjeux locaux de sécheresse, de gestion des eaux pluviales (et notamment des épisodes cévenoles), de besoin d'ombrage et de lutte contre l'effet îlot de chaleur, avec un bâtiment économe et facile à exploiter sur le long terme pour la commune.

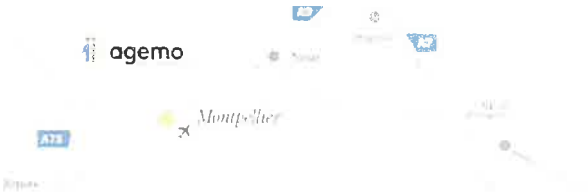
Afin de mener à bien son opération, la mairie souhaite se faire accompagner d'un assistant à maîtrise d'ouvrage compétent pour les accompagner tout au long de l'opération.

C'est dans ce cadre qu'AGEMO se positionne pour la cette mission.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

2 AGEMO : PRESENTATION

2.1.1 En bref



Le rôle de l'AMO n'est pas seulement lié à un domaine d'expertise professionnelle particulier, mais répond plutôt à un besoin plus large de structuration, d'accompagnement, de coordination, de conduite de projet ou de gestion dans la mise en œuvre des actions à entreprendre pour mener à bien l'opération.

Au-delà de la technicité, une opération immobilière est une aventure humaine qui dure plusieurs années, c'est pourquoi nous attachons une importance particulière au **facteur humain**.

Plus qu'un prestataire, AGEMO se positionne en partenaire, partage son expérience pour mieux éclairer les décisions, et son accompagnement ne peut pas se limiter à une liste de taches prédéfinies.

Société familiale de 8 personnes, nous avons la chance de pouvoir allier proximité, réactivité, transversalité et compétence, pour un accompagnement de **qualité et sur mesure**.

AGEMO, c'est :

- Une **structure à taille humaine** offrant ainsi disponibilité, souplesse et réactivité.
- Une **entreprise spécialisée** dans le non lucratif et l'intérêt général depuis 30 ans.
- De **très nombreuses références** en matière de missions de programmation et d'assistance à maîtrise d'ouvrage.
- Une **forte implication locale et régionale** ; les membres de son équipe sont issus de la région et bénéficient ainsi d'une parfaite connaissance du bassin d'activités du projet.
- Une activité dans de nombreux départements, lui conférant une **vision très large** des pratiques institutionnelles et des approches administrative et financière des opérations publiques.
- Une **démarche de construction durable**, elle est notamment adhérente de l'Association ENVIROBAT Occitanie.
- Une **compétence certifiée**, AGEMO est certifié OPQIBI sur huit thématiques de la programmation et l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

AGEMO est certifiée OPQIBI comme suit :

- 0201 Programmation générale
- 0202 Programmation technique détaillée
- 2201 Evaluation des coûts en phase amont et de programmation
- 0101 AMO en administratif et juridique
- 0102 AMO en finance et économie
- 0103 AMO en technique
- 0108 AMO globale pré-opérationnelle
- 0109 Conduite d'opération

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

2.1.2 30 ans au service de l'intérêt général

1996 **Création d'AGEMO par Gérard CROUAU et Michel PAILHAS**

L'agence répond à un besoin dans le montage d'opérations de logement social du bassin Montpellierain.

1999 **José FERNANDEZ est recruté en qualité de chef de projet**

L'agence commence à intervenir dans le secteur médico-social.

2008 **José FERNANDEZ en devient le gérant suite au départ à la retraite des deux fondateurs**

L'agence s'est spécialisée dans le médico-social et intervient désormais sur le grand Sud-Est.

2015 Loïc et Rémi FERNANDEZ rejoignent l'entreprise

L'agence développe son activité dans le secteur public pour étendre sa spécialisation aux projets d'intérêts généraux au sens large.

2027 **Loïc et Rémi FERNANDEZ reprennent la gérance d'AGEMO**

L'agence poursuit son évolution en étendant son savoir faire sur les projets complexes

2.1.3 Notre vision : Pour une réussite commune

Un projet immobilier est avant tout une aventure humaine, c'est pourquoi nous attachons une importance particulière au facteur humain.
Cette philosophie se traduit dans notre accompagnement par une **implication totale** dans l'opération pour atteindre le meilleur résultat possible.

Notre leitmotiv :

"Nous partageons avec nos maîtres d'ouvrages les objectifs et enjeux sociaux de leurs opérations.

Nous nous positionnons comme partenaires et non comme prestataires."

2.1.4 La Mission globale d'AMO que nous proposons

La mission d'AMO n'est pas précisément encadrée réglementairement comme peut l'être la mission de MOE. Derrière le terme générique d'AMO se cache une importante disparité de compétences et de prestations.

La mission d'AMO réalisée par AGEMO est une mission complète, spécifiquement adaptée aux projets d'intérêt généraux.

La mission que nous proposons consiste en une présence permanente tout au long de l'opération, et

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

avec des prérogatives très larges qui portent principalement sur :

- Assistance technique
- Ingénierie administrative et financière
- Suivi comptable complet
- Conseil juridique

Notre mission ne se limite pas à une liste de tâches. Notre accompagnement ne s'arrête que là où le recours à un autre professionnel est indispensable.

2.1.5 Pour en savoir plus sur nous

AGEMO : AMO & MOD - Site internet

AGEMO - Linkedin.com

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

2.2 L'EQUIPE PROPOSEE POUR VOTRE PROJET D'ECOLE

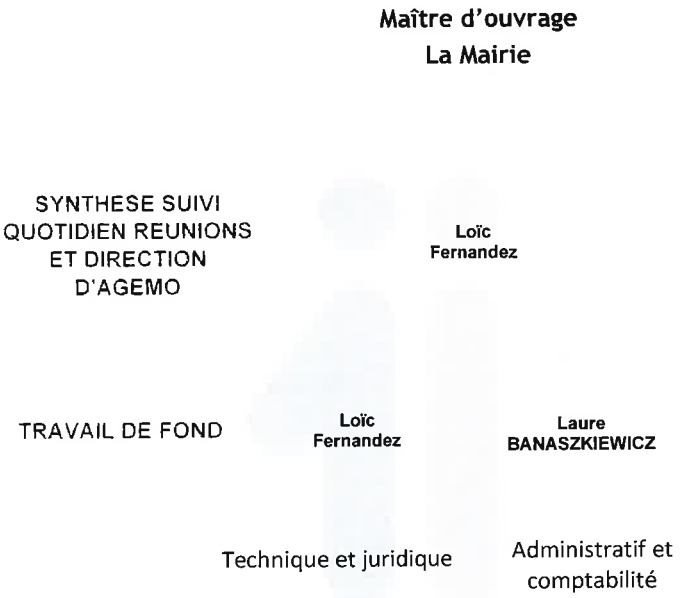
Qu'il s'agisse d'un projet de quelques centaines de milliers d'euros ou de plusieurs dizaines de millions, AGEMO sait adapter sa méthodologie à la taille de l'opération comme à ses interlocuteurs.

En revanche, une constante dans toutes nos opérations concerne l'organisation de l'équipe affectée à l'opération.

Cette organisation qui fait la force d'AGEMO, consiste à proposer une équipe réduite et stable tout au long de l'opération, de deux personnes, garantissant réactivité et évitant toute perte d'information.

Cette équipe sera composée :

- D'un chargé d'opération, qui sera l'interlocuteur principal de la mairie et de l'ensemble des autres intervenants, qui assurera les réunions, et sera joignable au quotidien ;
- D'une assistance technique, qui effectuera le suivi administratif et comptable de fond en équipe avec le chargé d'opération ; elle sera également joignable en direct au quotidien.



- **Loïc FERNANDEZ : chef de projet senior, interlocuteur principal du Maître d'Ouvrage**

Diplômée de l'ICH Montpellier, cursus responsable de programme immobiliers, et avec 11 ans d'expérience chez AGEMO en conduite d'opérations dans les secteurs scolaire et médico-social, il assure le suivi quotidien du dossier, fait la synthèse des études, et assure les échanges avec le maître d'ouvrage. **Spécialisé en droit de la construction et commande publique**, il pilote les études des différents prestataires. Représentant principal d'AGEMO, il anime les réunions de maîtrise d'ouvrage et assure les prérogatives du mandataire tout au long de l'opération.

- **Laure BANASZKIEWICZ : responsable qualité et assistante technique spécialisée, elle gère l'ensemble du suivi administratif et comptable des marchés**

Avec 10 ans d'expérience comme responsable qualité en Hôpital, Laure a rejoint l'équipe d'AGEMO en 2019 en qualité d'assistante technique. Forte de sa rigueur et de son expérience passée, elle devient progressivement **responsable qualité au sein d'AGEMO**. A ce titre, elle forme avec Loïc Fernandez le binôme spécialisé en commande publique et sera en charge à ce titre du suivi administratif et comptable de l'opération.
Expérimentée et à l'écoute, elle procède notamment à l'ensemble de la gestion des paiements en lien avec le service marché de la mairie.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

3 MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

3.1 CONTENU DE LA MISSION

AGEMO propose d'intervenir selon sa propre méthodologie dans l'ordre chronologique suivant :

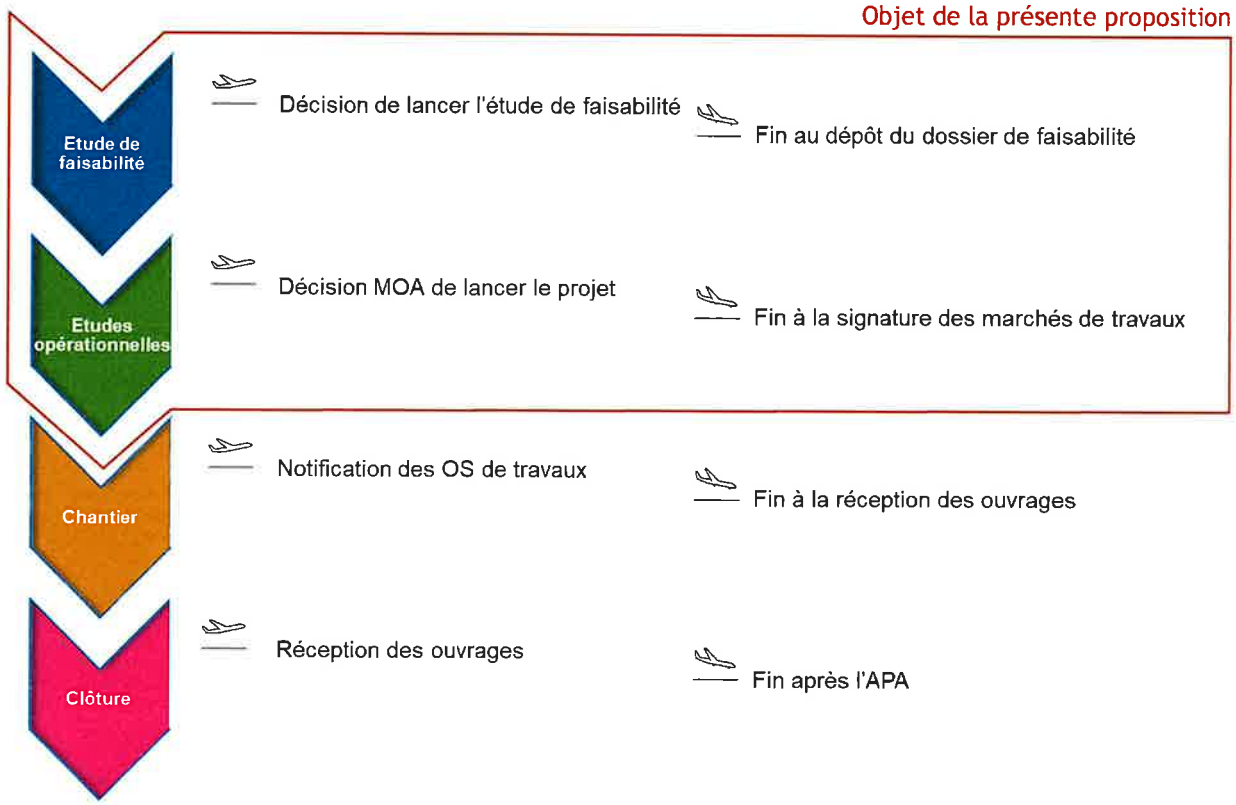
- Phase 1 : Etude de faisabilité
- Phase 2 : Etudes opérationnelles

} Objet de la présente proposition

- Phase 3 : Chantier
- Phase 4 : Clôture - Liquidation

3.2 DEROULEMENT DE LA MISSION

Une opération de construction se déroule en 4 phases, le contenu des phases étant développés dans les chapitres suivants :



Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

4 CONTENU ET DEROULEMENT DE LA MISSION

Dans le déroulement de ces phases, AGEMO doit pour chaque action, et notamment celles qui entraînent une décision :

- Évaluer la question
- Analyser les solutions possibles en termes d'avantages et d'inconvénients
- Assister et conseiller le maître d'ouvrage sur les choix,
- Mettre en œuvre les conditions de réponse selon la solution choisie

Le présent document permet de donner une idée générale de l'accompagnement proposé par AGEMO mais ne peut retranscrire une liste exhaustive des tâches réalisées.
AGEMO s'attache à accompagner le maître d'ouvrage de manière globale et spécifique dans le cadre de son opération, et assure ainsi tout acte entrant, dans son champ de compétence, et les contours définis de l'opération en phase de faisabilité.

4.1 1ERE PHASE : ETUDE DE FAISABILITE

Préambule

Dans le cadre de cette opération la mairie a confié à un cabinet d'architecte une étude de faisabilité qui contiendra :

- Un préprogramme (surfaces)
- Un plan de masse et des plans de niveau (organisation fonctionnelle et architecturale)
- Une notice explicative (urbanisme et architecture)
- Une estimation des travaux
- Un planning de principe

Pour cette raison, si la mission d'AMO est mise en place au stade de l'étude de faisabilité, elle portera sur les volets complémentaires exprimés ci-après.

De manière générale, et tout au long du projet, notre vision consiste à travailler en complémentarité avec la maîtrise d'œuvre et les autres intervenants, dans l'intérêt commun de la réussite de l'opération.

Accompagnement du Maître d'ouvrage dans la constitution du dossier financier

AGEMO établit les simulations financières du projet. Celles-ci sont établies sur la base de la réglementation applicable et des données financières particulières qui seront communiquées par la mairie.

Etablir un budget c'est notamment définir la liste des études à réaliser le cas échéant dans le cadre des études de faisabilité :

- Consultation pour le relevé de géomètre
- Consultation et lancement d'une étude de sol G1
- Consultation et lancement d'un diag amiante, termites, plomb et radon des bâtiments concernés par l'opération,
- Lancer éventuellement un diag structure le cas échéant.
- Etude de ruissellement le cas échéant.

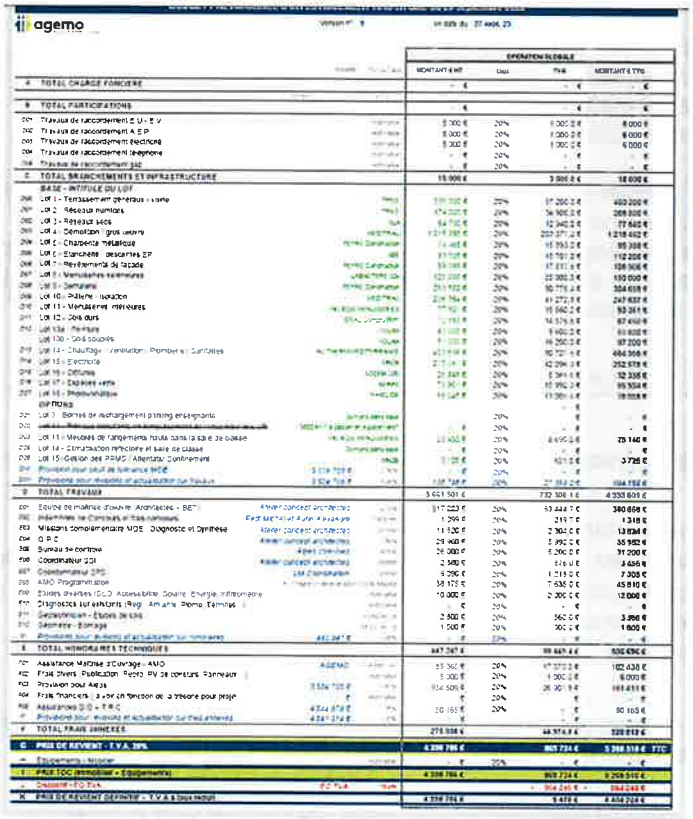
AGEMO établi la liste des études à réaliser, rédige les dossiers de consultation, analyse les offres, et lance les missions une fois que les offres sont validées par la mairie.

Chaque mise à jour du dossier financier permet de répondre aux questions suivantes :

- Quel coût d'investissement ?
- Quel impact sur le budget de fonctionnement de la mairie ?
- Quels impacts sur la trésorerie de la mairie ?

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

Budget d'investissement immobilier : établi à partir de références de projets similaires et comportant tous les postes budgétaires : travaux, taxes, raccordements, honoraires, assurances, frais divers, etc.. ;



Exemple de plan de budget prévisionnel réalisé dans le cadre de l'extension d'un bâtiment public

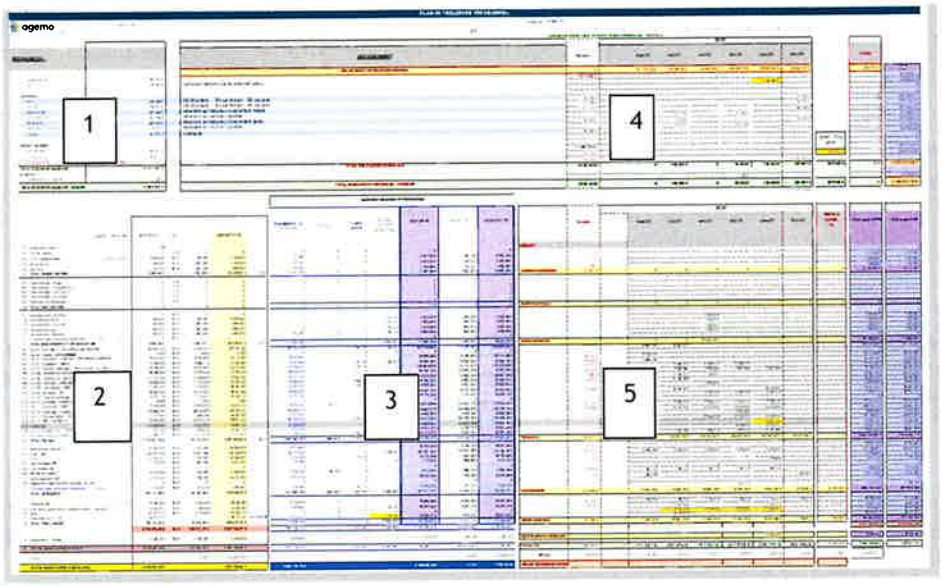
Plan de financement : évalué sur la base des différentes ressources envisageables, fonds propres, subventions et emprunts

EMPLOIS	€ TTC	RESSOURCES	€ TTC
IMMOBILIER		FONDS PROPRES	
TOTAL CHARGE FONCIERE TOTAL PARTICIPATIONS	16 200 €	Autofinancement SMF	180 000 €
TOTAL BRANCHEMENTS ET INFRASTRUCTURE TOTAL	- €	s/total Fonds propres	148 882 €
TRAVAUX	20 400 €		328 882 €
TOTAL HONORAIRES TOTAL FRAIS ANNEXES	2 670 698 €	SUBVENTION	
	410 582 €	DETR (sur 2 ans) DSIL 2020	
	229 667 €	REGION - No Wall	200 000 €
		REGION - Chaufferie biomasse DEPARTEMENT	278 975 €
s/total immobilier TVA 20%	3 347 547 €	DEPARTEMENT - Chaufferie biomasse Communaute de	287 360 €
		communes	81 298 €
		Autres	300 000 €
		s/total subvention	49 310 €
		EMPRUNT	82 000 €
		Emprunt immobilier	- €
		Emprunt immobilier complementaire	1 278 943 €
REMBOURSEMENT DIFFERENTIEL DE TVA	- €	s/ total des emprunts	1 183 701 €
		FINANCEMENT COMPLEMENTAIRE	
		FCTVA sur 24 mois	- €
			1 183 701 €
		Financement complementaire	556 021 €
PRIX DE REVIENT TOTAL (hors	3 347 547 €	RESSOURCES sur investissement	3 347 547 €
EQUIPt MOBILIER		EQUIPt MOBILIER	
Selon detail	42 000 €	Autofinancement sur mobilier	42 000 €
Valeur Nette Comptable - V.N.C	- €	Emprunt mobilier	- €
PRIX DE REVIENT TOTAL EQUIPt MOBILIER ET	42 000 €	RESSOURCES EQUIPt	42 000 €
TOTAL EMPLOIS	3 389 547 €	TOTAL RESSOURCES	3 389 547 €

Exemple de plan de financement réalisé dans le cadre de la construction d'un bâtiment public

Plan de trésorerie : évalué sur les échéances des décaissements et encaissement et estimer le besoin de trésorerie de la mairie sur la durée de l'opération

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE



Exemple de plan de trésorerie actualisé en phase de chantier

(1 : plan de financement ; 2 : budget validé ; 3 : actualisation des marchés (révisions, TS, pénalités…) ; 4 : disponibilité prévisionnelle des ressources ; 5 : décaissements prévisionnels)

Le plan de trésorerie comportera des subventions, et du FCTVA notamment, dont la perception, se fait ensuite à l'avancement des dépenses sur présentation des factures, de manière décalée dans le temps.

De ce mécanisme nait souvent une problématique de trésorerie que l'AMO s'efforce d'identifier avec la mairie dans le cadre de la réalisation du plan de trésorerie prévisionnelle.

Ensemble ils peuvent ainsi anticiper la mise en place et le déblocage des emprunts, ainsi que la mise en place le cas échéant d'une solution de trésorerie complémentaire.

Elaboration des dossiers de subventions

La réussite de ce projet passe avant tout par la sécurisation financière de l'opération.

L'AMO participe aux côtés de la mairie **au montage des dossiers de demande de financement et de subvention nécessaires,** en cohérence avec le budget prévisionnel et le plan de financement.

Si une grande partie de l'obtention de ces subventions relèvent plutôt de l'action politique, AGEMO assiste la mairie en présentiel comme en production sur le plan administratif, technique et de la communication.

AGEMO peut assister à ce titre aux réunions de présentation et demandes de fonds qui le nécessiteront : Préfecture, département, région, CAF, CDC, Comcom, etc…

4.2 ETUDES OPERATIONNELLES

Préambule

Comme indiqué précédemment, la mairie a confié une étude de faisabilité architecturale à un cabinet d'architecte.

La mairie obtiendra donc une esquisse de principe. Dans ces conditions, est-il nécessaire de faire un programme ?

Oui, évidemment, il est indispensable de réaliser un programme complet en vue de la consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et l'attribution du marché.

En effet, la loi MOP (aujourd'hui codifiée dans le code de la commande publique) impose au maître d'ouvrage public un certain nombre de prérogatives que l'on peut résumer dans les grandes lignes suivantes :

- Elaborer un programme complet de son opération
- Financer l'opération qu'il lance.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

Aussi, avant la consultation de la maîtrise d'œuvre, il s'agira de recompiler et confirmer toutes les données de faisabilité et de préprogramme, et d'étendre les réflexions et commandes architecturales, dans un programme général, qui sera lui-même accompagné d'un programme technique détaillé.

Programmation générale

En premier lieu il s'agira de compiler, décrire et illustrer l'ensemble des données de programmation recueillies depuis le démarrage de l'étude de faisabilité ; puis de les approfondir si besoin, en s'efforçant de trouver une cohérence globale au projet entre fonctionnalité, architecture et technique, le tout dans un cadre budgétaire fixe.

La mairie porte des enjeux environnementaux élevés pour son projet et il s'agira alors au stade de la programmation de ne pas conduire l'opération vers un projet architectural trop ambitieux sur le plan technique qui se verrait ensuite difficilement exploitable par la commune, ses services, et le personnel scolaire.

Les enjeux de maîtrise des coûts d'exploitation du bâtiment, nécessitent une réflexion technique minutieuse pour sécuriser et fiabiliser comme il se doit la programmation technique sur la base de scénarios étudiés par l'AMO et validés par la maîtrise d'ouvrage.

Plus que la simple compilation des attentes de l'exploitant, il s'agit pour l'AMO de produire des études et du conseil qui conduiront la maîtrise d'ouvrage à retenir des orientations techniques éclairées et étayées.

Le cahier des charges est établi et intègre toutes les composantes identifiables pour cadrer au mieux le projet, et notamment :

- Les contraintes de site,
- L'organisation fonctionnelle du site et des locaux,
- La commande architecturale et les spécificités relatives à la destination des locaux,
- Les contraintes relatives à l'usage et aux usagers,
- Les orientations techniques stratégiques,
- La politique environnementale définie avec la mairie,
- Les indicateurs mesurables retenus, …

Le cahier des charges intègre notamment des axes de travail à développer par l'équipe de conception elle-même pour proposer des solutions ainsi qu'une certaine latitude sur les solutions architecturales à proposer.

Le cahier des charges est présenté au comité de pilotage pour validation.

Programme technique détaillé

Il est complété par le Programme Détaillé des Travaux – PTD Finalisation du programme qui sera précisé ou complété :

- en terme quantitatif – surfaces et locaux
- en terme fonctionnel – relations entre les locaux, les lieux
- en terme performance et de niveau d'équipement
- en terme économique – budget, financement
- en terme calendaire – délais, phasage

Il s'agit également de définir le niveau d'équipement et d'ambiance de chaque local en décrivant pour chacun :

- qualité des ambiances intérieures et extérieures,
- confort visuel,
- confort acoustique,
- prestations et finitions, qualité architecturale,
- accessibilité handicapés et ergonomie spécifique,
- potentiels environnementaux,
- confort thermique et qualité de l'air,

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

- maîtrise des coûts d'exploitation,
- choix constructifs et matériaux,
- gestion de l'énergie,
- sûreté et sécurité du bâtiment…

Chaque espace intérieur est ensuite décrit dans une fiche d'espace selon un plan-type :

- surface utile et hauteur libre sous plafond,
- destination,
- configuration,
- liaisons avec les autres espaces ou entités fonctionnelles,
- acoustique : limite de bruits de fond, durée de réverbération, isolement acoustique par rapport aux autres locaux et aux circulations,
- éclairage naturel et artificiel, facteur de lumière du jour, niveau d'éclairement moyen, dispositif d'occultation si besoin,
- électricité courant fort et courant faible,
- distribution flux et fluides,
- génie climatique et ventilation : température, hygrométrie, renouvellement d'air,
- matériaux…

Les fiches PTD proposées sont conçues pour en faciliter la lisibilité pour les différents intervenants dans la conception.



Exemple de fiche PTD

Consultation et choix des intervenants extérieurs

Il s'agira notamment de consulter et mettre en place :

- ➔ Maître d'œuvre
- ➔ Géomètre
- ➔ Diagnostiqueur
- ➔ Bureau de contrôle
- ➔ CSPS
- ➔ CSSI
- ➔ Géotechnicien
- ➔ …

Pour chacun de ces marchés AGEMO se charge de :

- ➔ rédiger les pièces administratives,

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

- ➔ consulter différents prestataires du secteur ou réaliser les publicités nécessaires dans le cadre des règles de commande publique,
- ➔ d'analyser les offres et de soumettre au choix de la mairie,
- ➔ de lancer leurs missions et d'en suivre les études,
- ➔ Compiler les envois à destination du contrôle de légalité.

Zoom sur la consultation de maîtrise d'œuvre

La mise en place de la bonne équipe de maîtrise d'œuvre est de loin le point crucial de ce type d'opération.

Choisir le bon profil d'architecte en cohérence avec ses objectifs, demander les bonnes compétences au sein de l'équipe de MOE, leur confier les bonnes missions, rédiger un contrat en cohérence avec les objectifs et le programme, et faire tout ça dans un cadre réglementaire très contraint par le code de la commande publique ; voilà l'enjeux de cette phase.

Dans le cas d'un coût travaux de l'ordre de 3.5 M€ HT, les honoraires de MOE dépasseront forcément le seuil de procédure formalisée.

Sauf si la mairie souhaite vraiment réaliser un concours de maîtrise d'œuvre, procédure intéressante mais longue et couteuse, il s'agira de réaliser une procédure avec négociation telle que définie à l'article L 2124-3 du code de la commande publique et dont le principe consiste à lancer un appel à candidature, puis, opérer une phase de négociation avec les candidats les mieux classés.

Grace à son expérience globale, et plus spécifiquement de cette procédure du code de la commande publique, AGEMO saura sécuriser au mieux cette phase pour permettre la réussite de cette consultation puis de l'opération, et retenant la meilleure équipe de maîtrise d'œuvre possible.

Comme pour chaque procédure de mise en concurrence, AGEMO anticipe et se charge de la compilation des éléments à transmettre au contrôle de légalité.

Suivi des études et des procédures

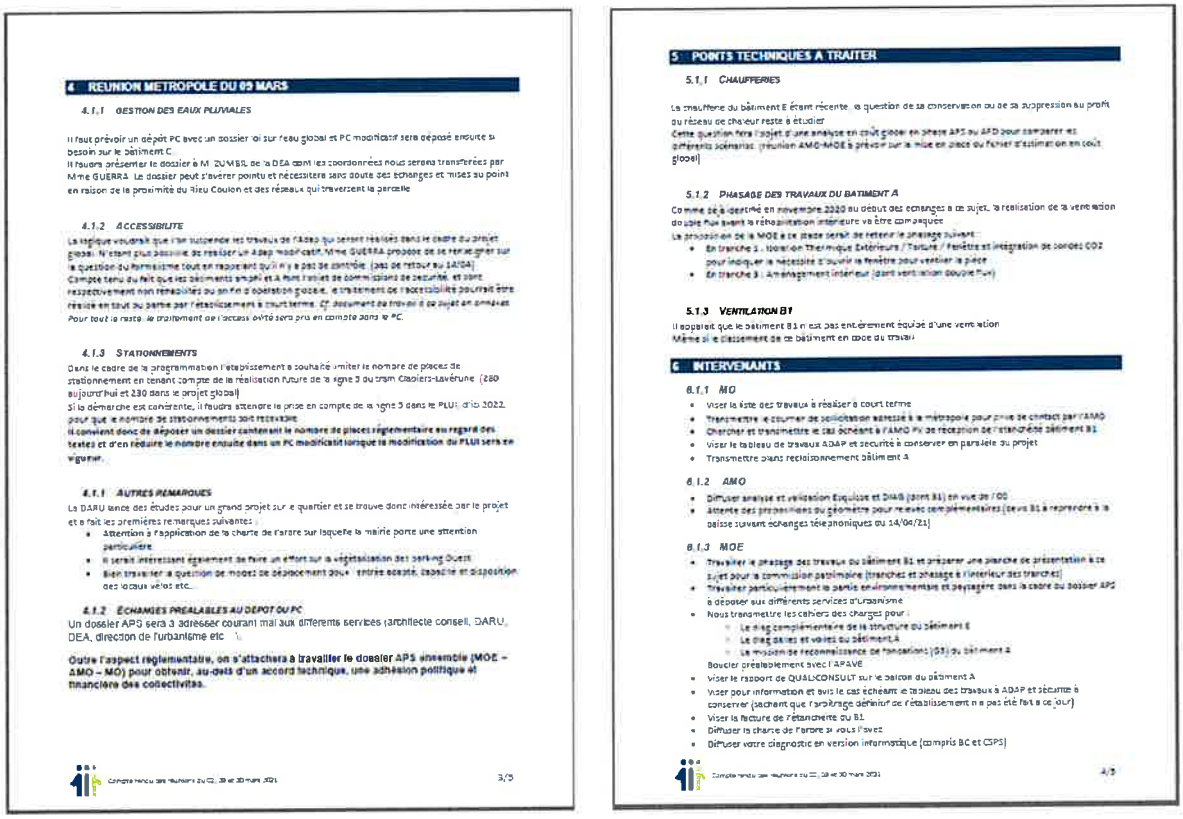
Cette mission a comme principal objectif de vérifier la cohérence des études avec le programme de l'opération et le respect du calendrier d'études et de l'enveloppe financière de l'opération.

Il s'agit également pour nous de nous questionner en permanence sur les points à éclaircir avec la mairie et la maîtrise d'œuvre pour faire converger, détail après détail, le projet architectural et ses usages futurs.

AGEMO anime autant de réunions de conception que nécessaire, sur site et en distanciel, recueille les observations et les demandes particulières de la MOA et des utilisateurs, établit des comptes rendus et soumet au comité de pilotage les différents points en attente d'arbitrage de sa part, et coordonne dans ce cadre les différents prestataires.

Une analyse critique est proposée au Maître d'Ouvrage sur les risques de variation du coût des travaux et les éventuels surcoûts d'exploitation qui pourraient résulter des dispositions fonctionnelles et architecturales retenues.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE



4 REUNION METROPOLE DU 03 MARS

4.1.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il faut prévoir un dépôt PC avec un dossier loi sur l'eau global et PC modificatif sera déposé ensuite si besoin sur le bâtiment C.
Il faudra présenter le dossier à M. ZUMBIL de la DEA dont les coordonnées nous seront transférées par Mme GUERRA. Le dossier peut s'avérer pointu et nécessitera sans doute des échanges et mises au point en raison de la proximité du Rieu Coulon et des réseaux qui traversent la parcelle

4.1.2 ACCESSIBILITE

La régie voudrait que l'on suspende les travaux de l'Ad'ap qui seront réalisés dans le cadre du projet global. N'étant plus possible de revenir un Ad'ap modificatif, Mme GUERRA propose de se renseigner sur la question du formulaire tout en rappelant qu'il n'y a pas de contrôle (pas de retour du 1AD'A)
Compte tenu du fait que les bâtiments amphi et A font l'objet de commissions de sécurité, et sont respectivement non remboursés ou en fin d'opération globale, le traitement de l'accessibilité pourrait être réalisé en tout ou partie par l'établissement à court terme. Ce document de travail à ce sujet en annexe
Pour tout le reste, le traitement de l'accès évité sera pris en compte dans le PC.

4.1.3 STATIONNEMENTS

Dans le cadre de la programmation l'établissement a souhaité limiter le nombre de places de stationnement en tenant compte de la réalisation future de la ligne 3 du tram Cadiers-Lavérune (280 aujourd'hui et 230 dans le projet global)
Si la démarche est contrainte, il faudra attendre la prise en compte de la ligne 3 dans le PLUi, d'ici 2022, pour que le nombre de stationnements soit réévalué.
Il convient donc de déposer un dossier contenant le nombre de places réglementaire au regard des textes et d'en réduire le nombre ensuite dans un PC modificatif lorsque la modification du PLUi sera en vigueur.

4.1.4 AUTRES REMARQUES

La DARU lance des études pour un grand projet sur le quartier et se trouve donc intéressée par le projet et a fait les premières remarques suivantes :

- Attention à l'application de la charte de l'arbre sur laquelle la mairie porte une attention particulière
- Il serait intéressant également de faire un effort sur la végétalisation des parking ouest
- Bien travailler la question de modes de déplacement doux : entrée ecole, capacité et disposition des locaux vélos etc...

4.1.2 ECHANGES PREALABLES AU DEPOT DU PC

Un dossier APS sera à adresser courant mai aux différents services (architecte conseil, DARU, DEA, direction de l'urbanisme etc ...).

Outre l'aspect réglementaire, on s'attachera à travailler le dossier APS ensemble (MOE – AMO – MO) pour obtenir, au-delà d'un accord technique, une adhésion politique et financière des collectivités.

3/5

5 POINTS TECHNIQUES A TRAITER

5.1.1 CHAUFFERIES

La chaufferie du bâtiment E étant récente, la question de sa conservation ou de sa suppression au profit du réseau de chaleur reste à étudier
Cette question fera l'objet d'une analyse en coût global en phase APS ou APD pour comparer les différents scénarios. (réunion AMO-MOE à prévoir sur la mise en place ou l'achat d'estimation en coût global)

5.1.2 PHASAGE DES TRAVAUX DU BATIMENT A

Comme déjà identifié en novembre 2020 au début des échanges à ce sujet, la réalisation de la ventilation double flux avant la réhabilitation intérieure va être compliquée
La proposition de la MOE à ce stade serait de retenir le phasage suivant :

- En tranche 1 : Isolation Thermique Extérieure / Toiture / Fenêtre et intégration de sondes CO2 pour indiquer la nécessité d'ouvrir la fenêtre pour ventiler la pièce
- En tranche 2 : Aménagement intérieur (dont ventilation double Flux)

5.1.3 VENTILATION B1

Il apparait que le bâtiment B1 n'est pas entièrement équipé d'une ventilation
Même si le classement de ce bâtiment en école du travail

6 INTERVENANTS

6.1.1 MO

- Viser la liste des travaux à réaliser à court terme
- Transmettre le courrier de sollicitation adressé à la métropole pour prise de contact par l'AMO
- Chercher et transmettre le cas échéant à l'AMO PV de réception de l'étanchéité bâtiment B1
- Viser le tableau de travaux ADAP et sécurité à conserver en parallèle du projet
- Transmettre plans recolelement bâtiment A

6.1.2 AMO

- Diffuser analyse et validation Esquisse et DIAG (point B1) en vue de l'OS
- Attente des propositions du géomètre pour relevés complémentaires (cave B1 à reprendre à la baisse suivant échanges téléphoniques du 14/06/21)

6.1.3 MOE

- Travailler le phasage des travaux du bâtiment B1 et préparer une planche de présentation à ce sujet pour la commission patrimoine (tranches et phasage à l'intérieur des tranches)
- Travailler particulièrement la partie environnementale et paysagère dans le cadre du dossier APS à déposer aux différents services d'urbanisme
- Nous transmettre les cahiers des charges pour :
  - Le diag complémentaire de la structure du bâtiment E
  - Le diag dalles et voiles du bâtiment A
  - La mission de reconnaissance de fondations (G1) du bâtiment A

  Boucler préalablement avec l'APAVE
- Viser le rapport de QUALICONSULT sur le balcon du bâtiment A
- Viser pour information et avis le cas échéant le tableau des travaux à l'AD'AP et sécurité à conserver (sachant que l'arpentage définitif de l'établissement n'a pas été fait à ce jour)
- Viser la facture de l'étanchéité du B1
- Diffuser la charte de l'arbre si vous l'avez
- Diffuser votre diagnostic en version informatique (compris BC et CSPS)

4/5

Extrait d'un compte rendu phase conception

Ainsi, AGEMO ne se contente pas d'analyser le dossier de rendu de la MOE à chacune de phases.

En effet, la mission globale au sens d'AGEMO c'est notamment une présence et l'animation de :

- toutes les réunions de conception
- des réunions de présentation du projet qui le nécessitent :
  - financeurs et banques
  - trésorerie si nécessaire
  - services instructeurs (SDIS, accessibilité, DDTM, ….)
  - riverains
  - équipe pédagogique et parents d'élèves
  - personnes associées (associations communales, rectorat, …)

Phase APD

Un travail d'anticipation et de suivi méthodique des évolutions du projet, et éventuellement du programme, assureront une parfaite transparence de la situation lors de la phase APD, phase importante d'une opération durant laquelle le coût d'objectif définitif de l'opération est arrêté par le maître d'ouvrage.

C'est le moment où, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, ont principalement besoin d'y voir clair sur la consistance définitive de l'opération, son coût d'objectif, son phasage, les priorités et les éventuelles options, etc… pour éviter de conduire l'opération dans une impasse.

AGEMO s'attachera donc, à l'appui d'une analyse exhaustive, à proposer une stratégie aussi sécurisante et satisfaisante pour la mairie que claire et cohérente pour la maîtrise d'œuvre et les autres membres de l'équipe technique du projet (CTC, CSSI, OPC…)

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

Permis de construire - Autorisations d'urbanisme

L'obtention du permis de construire se veut aujourd'hui une étape qui devient de plus en plus complexe en raison de l'évolution massive du cadre réglementaire d'un part, et des recours qui se veulent de plus en plus fréquents d'autre part.

Autant que possible, l'objectif est de « déminer » le terrain le plus en amont possible en anticipant les points de blocage envisageable :

- Sollicitation ou tentative de rencontre de la DDTM
- Présentation du dossier au SDIS et l'accessibilité
- Présentation publique ou spécifique pour certains riverains si nécessaire
- Anticipation des démarches auprès des concessionnaires si besoin…

AGEMO participe ensuite à l'élaboration du dossier de demande de permis de construire ou autre demande d'urbanisme sur les points suivants :

- Vérification des pièces constitutives du dossier de demande de permis de construire,
- Suivi de l'instruction, y compris demandes de modification et/ou demandes de pièces complémentaires jusqu'à l'autorisation des services instructeurs et de la collectivité compétente,
- Vérification de la prise en compte dans le projet des avis des différents services (accessibilité, sécurité…),
- Organisation de l'affichage du permis de construire et des constats d'affichage par huissier de justice,
- Suivi des recours éventuels.

Phase PRO

L'AMO anime la réunion de lancement des études de projet, au cours de laquelle les objectifs techniques et économiques sont reprécisés.

En accord avec la maîtrise d'ouvrage, l'AMO pourra animer des réunions avec les utilisateurs suivant une configuration convenue avec le COPIL, pour affiner les positions des équipements techniques, des postes de travail, et de tous détails de prestations qui resteraient à préciser ou qui auraient évolués depuis la rédaction du programme.

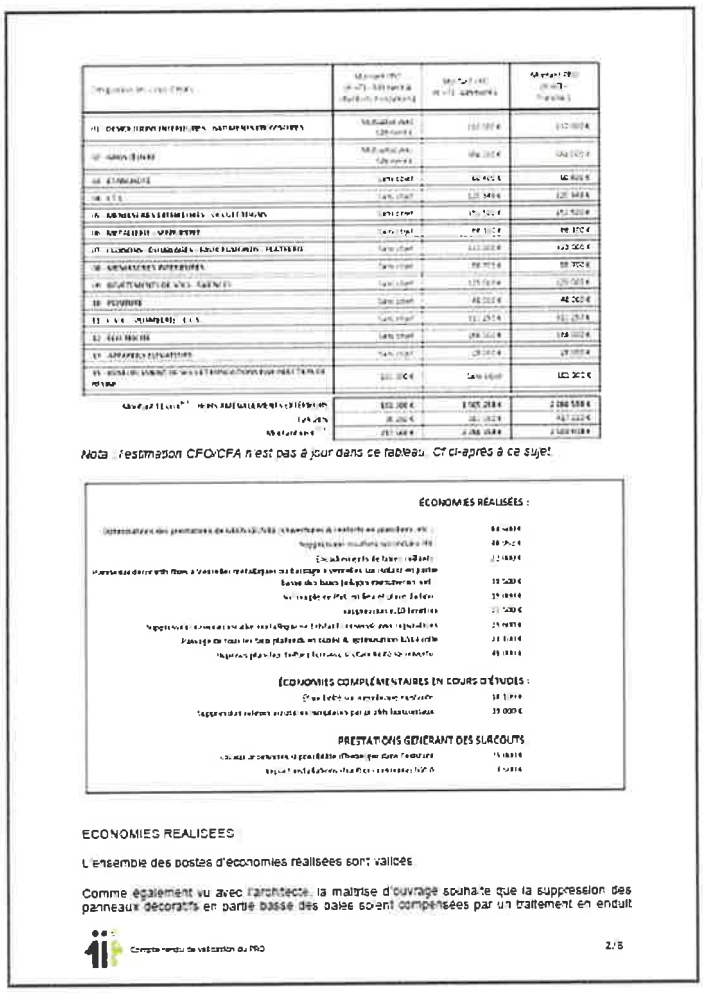
A ce stade, une vigilance particulière sera portée sur la notion d'entretien et de maintenance en nous assurant que l'architecture des réseaux et le positionnement des principaux organes soit facilement accessible en exploitation notamment.

L'objectif à ce stade, en plus de satisfaire aux exigences du Maitre d'Ouvrage, sera d'anticiper et de sécuriser autant que possible le résultat de l'appel d'offres en travaillant si besoin sur des variante imposées le cas échéant.

Un dossier PRO comporte de nombreuses pièces graphiques et écrites qui seront méthodiquement analysées. Notre analyse de dossier consiste dans un premier temps à lire l'intégralité des pièces écrites, à analyser les pièces graphiques, pour confronter leur cohérence entre elles et avec la commande, puis, rédiger de manière claire cette analyse qui devra être prise en compte pour l'établissement du DCE.

Si l'un de nos principaux objectifs est le respect du calendrier d'opération, nous attirons l'attention du Maitre d'Ouvrage sur l'importance de ne pas survoler ces phases importantes d'analyse et de validation, le gain de temps minime occasionné étant perdu plus tard en phase chantier sur les plans calendaires et financiers.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE



Nota : l'estimation CFO/CFA n'est pas à jour dans ce tableau. Cf ci-après à ce sujet

ÉCONOMIES RÉALISÉES :

ÉCONOMIES COMPLÉMENTAIRES EN COURS D'ÉTUDES :

PRESTATIONS GÉNÉRANT DES SURCOÛTS

ECONOMIES REALISEES

L'ensemble des postes d'économies réalisées sont validés

Comme également vu avec l'architecte, la maîtrise d'ouvrage souhaite que la suppression des panneaux décoratifs en partie basse des baies soient compensées par un traitement en enduit

Compte-rendu de validation du PRO

2/5

Extrait d'un compte rendu de réunion PRO

Consultation des entreprises et mise au point des marchés

L'AMO s'assure en premier lieu de l'intégration dans le DCE de l'ensemble des remarques faites sur le dossier PRO, qu'il s'agisse de celles de l'AMO et la MOA ou des autres prestataires.

Nous veillons d'autre part à ce que les différents rapports des prestataires joints au DCE soient remis dans les temps pour ne pas retarder le lancement de la consultation, et qu'ils soient conformes aux échanges et à la dernière version des plans validés.

Cette phase nécessite une bonne coordination de l'ensemble des prestataires techniques, une maîtrise technique du dossier ainsi qu'une parfaite maîtrise des règles de commande publique.

En temps masqué de l'établissement par la MOE du dossier DCE, nous définissons de notre côté les modalités de la procédure à mettre en œuvre pour le choix des entreprises de travaux, en **nous rédigeons les pièces administratives que nous soumettons à la MOA.**

AGEMO s'assure notamment que la notation mise en place tiennent compte des enjeux environnementaux fort pris sur cette opération.

Pour sécuriser cette phase cruciale, l'équipe d'AMO en pilote complétement le déroulement en lien avec l'établissement et se chargera notamment de :

- Vérifier et proposer la mise au point du dossier de consultation des entreprises sur la base des documents établis par la maîtrise d'œuvre,

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

- Proposer au maître de l'ouvrage les procédures, les pièces administratives et le calendrier de consultation,
- Se charger avec le Maitre d'Ouvrage des éventuelles visites des entreprises et gérer les questions-réponses qui se dérouleront via la plateforme de dématérialisation.
- Analyser les dossiers administratifs des entreprises, veiller au travail d'analyse des offres de la maîtrise d'oeuvre et examiner les préconisations du MOE pour le choix des entreprises.
- Organiser la phase de négociation le cas échéant et rédiger l'ensemble des convocations et PV de réunions
- S'assurer de la bonne mise au point des marchés avec les entrepreneurs retenus
- Préparer les PV de commission d'attribution, les notifications et les dossiers à transmettre au contrôle de légalité
- Préparer et diffuser les ordres de service NB :

Au moment de la consultation des entreprises, lorsque le DCE est validé, l'équipe d'AMO lance la consultation des assurances pour les garanties Dommages-Ouvrages, Tous Risques Chantier (dont RC MO et dommage aux avoisinants) permettant la mise en place du contrat au démarrage des travaux.

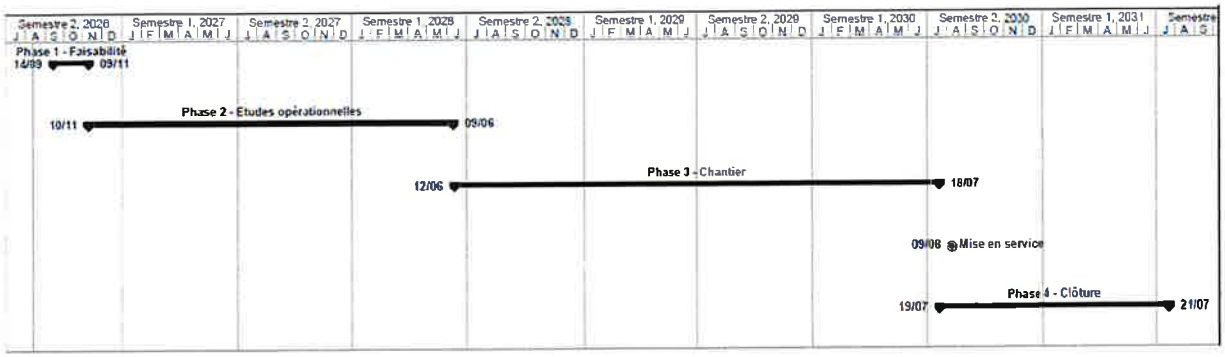
L'AMO rédige les procès-verbaux et propose des courriers de réponse à l'ensemble des candidats non retenus puis retenus.

Il fournit sans délai tout complément d'information demandé par la trésorerie, et compile le dossier à destination du contrôle de légalité.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

5 PLANNING

Le planning V0 annexé à la présente note méthodologique est seulement indicatif à ce stade pour permettre à la mairie de situer approximativement son opération dans le temps ; et repose sur le principe courant du chantier en opération à tiroir : construction puis réhabilitation.



Cf planning V0 de l'opération joint en annexe

Nous souhaitons toutefois attirer l'attention de la mairie sur le fait que nous avons retenu volontairement une durée d'instruction PC de 3 mois contre 5 maximum réglementairement, en comptant sur le fait que la mairie pourra demander aux différents services une instruction rapide.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

6 PROPOSITION D'HONORAIRES

Les honoraires d'AGEMO sont calculés par l'application d'un taux d'honoraires sur une assiette composée du coût de revient hors taxes, tel qu'il ressortira du budget d'opération accepté par le maître d'ouvrage.

L'assiette comprend les éléments ci-dessous :

- L'ensemble des diagnostics et études de sols,
- L'ensemble des travaux d'infrastructure,
- Les travaux de bâtiment,
- Les provisions contractuelles (contrat de MOE ou révisions éventuelles des marchés de travaux),
- Les équipements immobiliers par destination (cuisine par exemple),
- Les honoraires techniques,
- Les frais divers (frais d'huissier, assurances, enveloppe d'aléas, etc...)

Le foncier et le mobilier ne sont pas compris dans l'assiette d'honoraires.

Compte tenu du budget de 3.5 M€ TDC alloué par la mairie à cette opération, la proposition d'AGEMO est constituée comme suit :

Phase 1 - Faisabilité		1 045 €
recueil des données		2 090 €
exploration scénarios		1 045 €
plan d'orientation		2 090 €
budget prévisionnel - financement		1 045 €
	sous-total phase 1	**7 314 €**
Phase 2 - Etudes opérationnelles		
Programmation		5 224 €
mise en place de la procédure de consultation		1 045 €
sélection de la maîtrise d'œuvre		4 702 €
mise en place des prestataires		1 567 €
Diag - Esquisse		2 090 €
avant-projet sommaire - APS		2 612 €
avant-projet détaillé - APD		4 179 €
dossier de demande du permis de construire - PC		2 612 €
dossier Projet - Consultation des entreprises - PRO / DCE		4 702 €
Consultation des entreprises		3 657 €
	sous-total phase 2	**32 390 €**
TOTAL		**39 704 €**

Une fois le contrat en place, le montant d'honoraire est forfaitisé et seule une modification substantielle du programme de travaux, ou de son phasage, nécessitera le cas échéant une adaptation des honoraires ou de leur ventilation.

Bon pour accord, le 18.11.2026
Le maire : Claude SALAU

MAIRIE DE ST JULIEN DE PEYROLAS (GARD)

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 030-213002736-20261117-2026_11_62-DE

7 ANNEXES

- Calendrier d'opération V0

AGEMO : AMO & MOD - Site internet

AGEMO - Linkedin.com