



Ville de Marseille - Mairie de Marseille

Direction Générale des Services

CCTP LOT 1

**PLAN ECOLE D'AVENIR - MISSION
D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
PROGRAMMATIQUE ET TECHNIQUE,
JURIDIQUE ET FINANCIERE,
ENVIRONNEMENTALE, CONCERTATION
CONDUITE DU CHANGEMENT**

Numéro de la consultation : 2019_12202_0005

Procédure de passation : Appel d'offres ouvert

Date de notification :

Sommaire

Article 1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PLAN ECOLE D'AVENIR.....	4
1.1 Une période de fort investissement dans le parc scolaire communal.....	4
1.1.1 La responsabilité municipale des bâtiments scolaires, lieux d'apprentissage des enfants marseillais et de vie sociale.....	4
1.1.2 Création de nouvelles écoles, réhabilitations, restructurations, exploitation.....	4
1.1.3 Le choix du renouvellement de 28 groupes scolaires GEEP, soit 54 écoles.	5
1.2 Différentes procédures en cours pour le développement, la réhabilitation/restructuration et le renouvellement du parc.....	5
1.2.1 Des écoles neuves réalisées en propre ou sous mandat, des montages variés.....	5
1.2.2 Le choix d'un marché de partenariat alliant conception et exploitation pour le renouvellement des GEEP et la construction de 6 écoles neuves, aujourd'hui remis en cause.....	6
1.2.2.1. Une évaluation préalable favorable au lancement d'un marché de partenariat sous forme d'accord cadre.....	6
1.2.2.2. Une procédure annulée.....	6
1.3 Une posture active et d'anticipation au regard de la nécessité d'action.....	6
1.3.1 Un diagnostic sur l'ensemble du Parc, outil d'aide à la décision.....	6
1.3.2 La poursuite du Plan de renouvellement des GEEP.....	7
1.3.2.1. Une étude sur des montages alternatifs au marché de partenariat.....	7
1.3.2.2. Un approfondissement des sujets contractuels, financiers et juridiques.....	7
1.3.3 Des approfondissements programmatiques, fer de lance d'un parc d'écoles d'avenir.....	7
1.3.4 Une démarche d'accompagnement de la transformation.....	8
Article 2 - OBJET DE LA MISSION.....	8
2.1 Lot 1 : assistance programmatique et technique.....	9
2.2 Lot 2 : assistance juridique et financière.....	9
2.3 Lot 3 : assistance en matière environnementale.....	10
2.4 Lot 4 : assistance en matière de concertation, conduite du changement.....	10
Article 3 - Organisation de la maîtrise d'ouvrage.....	11
3.1 Structuration du Projet.....	11
3.2 Instances et outils de conduite de projet.....	11
Article 4 - CONTENU DETAILLE DE LA MISSION.....	12

4.1 PRESTATIONS A PRIX GLOBAL ET FORFAITAIRE.....	12
4.1.1 Accompagnement à la synthèse des diagnostics techniques et fonctionnels	12
4.1.2 Etude de montages alternatifs au marché de partenariat.....	14
4.2 PRESTATIONS REALISEES AU MOYEN DE BON DE COMMANDE.....	16
4.2.1 Etudes d'approfondissements programmatiques, fonctionnels et techniques	16
4.2.2 Étude de diagnostic et d'ajustement programmatique fonctionnel sur un site scolaire donné.....	18
4.2.3 Assistance à la rédaction de consultations de type marché global de performance.....	19
4.2.4 Assistance à la rédaction de consultation MGP (site supplémentaire).....	20
4.2.5 Assistance à la rédaction de consultation de type MOP classique.....	20
4.2.6 Assistance à la rédaction de consultation de conception réalisation.....	21
4.2.7 Prestation d'étude et d'apport d'expertise complémentaire.....	21
4.2.8 Accompagnement à la conduite et l'apport d'expertise au travers des instances de réunions.....	22

Article 1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PLAN ECOLE D'AVENIR

1.1 Une période de fort investissement dans le parc scolaire communal

1.1.1 La responsabilité municipale des bâtiments scolaires, lieux d'apprentissage des enfants marseillais et de vie sociale

A la rentrée 2019, la Ville de Marseille sera propriétaire de 470 écoles (au sens d'unités pédagogiques, élémentaires ou maternelles) sur son territoire, dirigées par 444 directeurs. Celles-ci sont regroupées sur 320 sites scolaires, un site réunissant parfois plusieurs unités, élémentaires et maternelles.

La Ville a la responsabilité de la construction, du renouvellement, de l'extension, de la réhabilitation, des grosses réparations, de l'exploitation et de la maintenance de l'ensemble du parc.

L'Éducation Nationale a la responsabilité de la politique éducative et de sa déclinaison au travers d'objectifs et de méthodes pédagogiques. Au travers de la mise à disposition de bâtiments et de mobiliers adaptés, incluant leurs dimensions technologiques, la Ville partage cette responsabilité.

Au-delà de leur rôle premier de lieux d'apprentissage, les Écoles affichent d'autres objectifs pour lesquels la Ville a un rôle clé, qui inclut et dépasse le cadre des bâtiments.

Au travers des pauses méridiennes et des temps périscolaires pour les enfants où les enjeux fondamentaux sont ceux d'alimentation, de détente, de découverte, d'apprentissage de la vie en société, de responsabilisation et de ses libertés mais aussi de lieu sécurisé ou encore de respect des besoins de tous les enfants.

Aussi, en complément des enfants et du personnel de l'éducation nationale, un nombre important d'agents communaux (ATSEM, gardiens, personnel chargé de la restauration scolaire, agents chargés de l'exploitation ou de l'entretien) font partie des usagers quotidiens des écoles et participent aux enjeux éducatifs, de savoir-être et de vie citoyenne.

Ensuite, au travers des accès aux locaux scolaires et gymnases pour d'autres usages extrascolaires, souvent associatifs.

Enfin, au travers des échanges entre les parents d'élèves, de son ouverture sur la Ville, l'École contribue à la vie collective, du quartier et de la Ville.

1.1.2 Création de nouvelles écoles, réhabilitations, restructurations, exploitation

Depuis 200 ans environ et l'obligation communale de l'enseignement primaire, la Ville de Marseille développe et entretient son parc scolaire.

Pour répondre aux besoins de développement démographique des dernières décennies et notamment sur certains quartiers, la Ville construit en moyenne une à deux écoles par an.

Elle est, en complément, engagée en continu dans différentes opérations de réhabilitation ou de restructurations lourdes.

Et plus largement, elle assure l'exploitation et l'entretien-maintenance/GER de l'ensemble de son parc, en partie en régie mais aussi au travers de contrats avec des partenaires privés qui assurent l'exploitation des écoles.

Aussi, en 2019 et pour répondre aux besoins de développement du parc, la Ville est engagée dans la construction de 7 nouveaux groupes scolaires, soit 14 unités pédagogiques, dans des restructurations et réhabilitations lourdes ou dans de multiples travaux sur l'ensemble du Parc scolaire. Parmi les 7 groupes scolaires neufs, 3 sont en phase programmatique ou consultation, 2 sont en phase études de maîtrise d'œuvre, 2 de travaux.

1.1.3 Le choix du renouvellement de 28 groupes scolaires GEEP, soit 54 écoles

En complément des priorités de réhabilitation ou de GER et des constructions d'écoles neuves évoquées ci-avant, la Ville place parmi les plus grandes des priorités le renouvellement de ses écoles de type « GEEP ».

Ces établissements ont été construits en France dans les années 60 afin d'apporter une réponse rapide et économique à une forte pression démographique scolaire. Ils ont été réalisés par l'utilisation d'un procédé de standardisation et de préfabrication en structure métallique.

Ils présentent aujourd'hui des enjeux en matière de stabilité au feu qui ont conduit en 1993, la sous-commission départementale de sécurité à imposer des mesures compensatoires, notamment SSI de catégorie A. Ils affichent également des difficultés d'exploitation et de maintenance en lien avec la déformation des menuiseries extérieures ou encore des insuffisances en matière de performance thermique. Les possibilités de mise aux normes d'accessibilité des bâtiments sont, d'autre part, à la fois réduites et coûteuses.

Aussi, au travers d'une analyse prenant en considération différents critères, la Ville a fait le choix en 2016 d'une reconstruction-démolition de ces écoles.

1.2 Différentes procédures en cours pour le développement, la réhabilitation/restructuration et le renouvellement du parc

1.2.1 Des écoles neuves réalisées en propre ou sous mandat, des montages variés

Parmi les 7 nouveaux groupes scolaires, soit 14 écoles sur lesquels la Ville est engagée, quatre sont sous sa maîtrise d'ouvrage et trois en maîtrise d'ouvrage déléguée (à la SOLEAM et à l'EPAEM).

Les procédures engagées sont toutes sous maîtrise d'ouvrage publique dans sa forme classique, à l'exception de l'école Chanterelle réalisée en maîtrise d'oeuvre interne.

Les opérations de restructurations-réhabilitations sont également sous maîtrise d'ouvrage classique à l'exception de St Louis Gare, en conception réalisation au regard de la complexité de l'opération et des contraintes du site.

1.2.2 Le choix d'un marché de partenariat alliant conception et exploitation pour le renouvellement des GEEP et la construction de 6 écoles neuves, aujourd'hui remis en cause

1.2.2.1. Une évaluation préalable favorable au lancement d'un marché de partenariat sous forme d'accord cadre

En 2016, et au regard de son analyse multicritère de démolition reconstruction des GEEP, la Ville a lancé une mission d'évaluation préalable et une étude de soutenabilité budgétaire en vue du renouvellement des écoles du territoire de type « GEEP » en y associant la construction de 6 groupes scolaires neufs.

L'évaluation a conclu en l'intérêt du marché de partenariat pour ce projet d'ampleur. Les deux études ont été analysées par la Direction régionale des finances publiques et la cellule spécialisée en montage de projets complexes auprès du Ministère de l'Economie, dite FIN INFRA, qui ont rendu des avis favorables au Projet.

Aussi, au travers d'une délibération en date du 16 octobre 2017, le Conseil Municipal a approuvé le principe du recours à un accord-cadre de marchés de partenariat pour la réalisation d'une opération de renouvellement de 28 groupes scolaires, soit 54 écoles de type GEEP et de construction de 6 établissements, soit 12 écoles neuves.

1.2.2.2. Une procédure annulée

En réponse aux différents recours déposés contre la procédure, le tribunal administratif a décidé, le 12 février 2019, d'annuler la délibération de lancement de l'accord cadre du marché de partenariat. La Ville ne partage pas cet avis et a fait appel de la décision pour faire valoir sa position.

1.3 Une posture active et d'anticipation au regard de la nécessité d'action

1.3.1 Un diagnostic sur l'ensemble du Parc, outil d'aide à la décision

La Ville a choisi de répondre favorablement à la demande de diagnostic technique de l'ensemble du parc scolaire formulée par de nombreux concitoyens. Elle demandera un cofinancement à l'Etat puisque celui-ci a également confirmé son intérêt sur ce sujet.

La Ville connaît son parc. Cependant, afin d'avoir une approche objective et indépendante, elle a choisi d'être accompagnée par une expertise technique externe.

Complétés des résultats d'un diagnostic fonctionnel et mis en perspective d'une analyse des besoins scolaires qui sera renouvelée sur l'ensemble du Parc, la Ville ajustera, au besoin, sa programmation de travaux : sites qui feront l'objet d'un renouvellement, d'une réhabilitation / restructuration / extension, nouveaux sites à développer, sites qui feront l'objet de maintenance / GER et enveloppes financières associées, dans des temporalités préalablement définies.

1.3.2 La poursuite du Plan de renouvellement des GEEP

1.3.2.1. Une étude sur des montages alternatifs au marché de partenariat

La Ville souhaite, dès à présent, conduire une étude de montages alternatifs au marché de partenariat, dans le cas où l'appel tarderait ou serait défavorable à celui-ci. Un focus particulier sera porté sur la recherche de durabilité et de performance des bâtiments, en considérant les enjeux de performance de l'exploitation dès la phase amont.

La procédure de marché global de performance sera, par exemple, à nouveau analysée dans ce cadre. L'enjeu de performance de ces écoles et plus largement des retombées sur la performance de l'ensemble des écoles de la Ville est effectivement clé.

Les procédures de conception réalisation ou les procédures des marchés en maîtrise d'ouvrage publique dans sa forme classique, largement utilisées et adaptées dans de nombreux cas, seront également réétudiées dans cette analyse comparative.

1.3.2.2. Un approfondissement des sujets contractuels, financiers et juridiques

La Ville compte également tirer profit du temps imposé par le tribunal pour mener des travaux d'enrichissement et innovations, en matière contractuelle et juridique. Ceux-ci viseront à lier les contrats de conception, de construction et d'exploitation dans leurs enchaînements successifs, et à y inclure des clauses visant à la durabilité des ouvrages.

Elle souhaite développer un nouvel outil financier, d'analyse du coût des ouvrages en coût global. Elle poursuivra également l'étude des subventions envisageables pour les écoles (environnementales, nationales, européennes) et les exigences programmatiques liées ; celles-ci seront incluses dans la modélisation financière globale de l'ensemble du parc scolaire marseillais.

1.3.3 Des approfondissements programmatiques, fer de lance d'un parc d'écoles d'avenir

Dans ces quelques mois de suspension de la procédure, la Ville souhaite également poursuivre des travaux d'enrichissements et d'innovations programmatiques, déjà engagés.

Un retour d'expériences sur les écoles construites ces dernières années mais aussi un benchmark d'autres groupes scolaires sera mené.

Des analyses technico-financières de certains choix en coût global intégrant les impacts financiers mais aussi sur le confort des usagers seront précisées.

Un travail approfondi sur les usages actuels et futurs des écoles sera mené avec l'ensemble des parties prenantes dans une démarche de conduite du changement (cf point 1.3.4.)

Enfin, la Ville souhaite à nouveau creuser les enjeux urbains et fonciers de l'ensemble des sites concernés.

Les résultats de ces travaux trouveront place dans la ou les procédures de renouvellement des GEEP mais aussi des écoles neuves et de restructurations dont la Ville porte la maîtrise d'ouvrage ou encore sur les autres écoles au travers d'un dialogue avec partenaires mandatés.

Plus largement, les travaux sur le Programme d'Exploitation et les dispositifs de suivi de l'exploitation viseront à la cohérence avec les dispositifs en place et auront, par là, des retombées sur l'ensemble de l'exploitation du parc des écoles.

1.3.4 Une démarche d'accompagnement de la transformation

L'adaptation des bâtiments aux usages, qui évoluent, se trouve grandement enrichi par un travail avec les usagers. En complément des diagnostics, des échanges seront conduits avec les parties prenantes des écoles, notamment sur les écoles amenées à être renouvelées. La Ville proposera à l'Etat de travailler en ce sens.

D'autre part, la Ville mène une politique active en matière de communication autour des travaux réalisés sur chacun des établissements scolaires (des panneaux précisant les travaux réalisés ont été apposés sur chacun d'entre eux). Elle souhaite poursuivre cette stratégie et faire partager la vision globale et la stratégie d'intervention sur l'ensemble de son parc. Le renouvellement des GEEP, bien que nécessaire, n'en représente qu'une partie et la Ville souhaite le confirmer.

Article 2 - OBJET DE LA MISSION

Le présent marché a pour objet une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, programmatique et technique, juridique et financière, environnementale, conduite du changement, à la Ville de Marseille, dans ses objectifs et missions du Plan École d'Avenir.

Le marché se compose de 4 lots. Chaque lot a la forme d'un accord cadre, mono attributaire sur chaque lot. Les lots 1 à 3 comportent une partie à prix forfaitaires et une partie à prix unitaires, cette dernière étant exécutée au moyen de bons de commande. Le lot 4 est à prix unitaires et exécuté au moyen de bons de commande.

2.1 Lot 1 : assistance programmatique et technique

Ce premier lot a pour objet :

- L'apport d'expertises, programmatiques, architecturales et techniques, dans le travail d'articulation des diagnostics techniques, fonctionnels et de la projection des besoins en vue d'un ajustement si besoin de la programmation de travaux envisagée sur l'ensemble du parc scolaire
- L'apport d'expertise programmatique et technique dans l'étude de montages alternatifs au marché de partenariat dans l'objectif de renouvellement ou de réhabilitation lourde ou construction neuve, d'une trentaine de groupes scolaires intégrant les écoles de type GEEP
- L'apport d'expertises, programmatiques et techniques dans les approfondissements, enrichissements et recherches d'innovation en matière programmatique ou contractuelle pour la construction neuve et la réhabilitation pouvant concerner l'ensemble du parc scolaire dont elle a la maîtrise d'ouvrage, à l'exception d'expertises, environnementales, définies dans le lot 3
- L'assistance à la rédaction de consultations lancées pour la démolition reconstruction de groupes scolaires, la réhabilitation lourde ou la construction neuve

2.2 Lot 2 : assistance juridique et financière

Le second lot a pour objet :

- La réalisation d'un outil de modélisation financière en coût global, de la conception, réalisation et exploitation d'un groupe scolaire
- L'apport d'expertises, juridiques et financières dans les approfondissements, enrichissements et recherche d'innovations en matière de montage sur l'ensemble des groupes scolaires dont la Ville a la maîtrise d'ouvrage
- L'étude de montages alternatifs au marché de partenariat dans l'objectif de renouvellement ou de réhabilitations lourdes d'une trentaine de groupes scolaires intégrant les écoles de type GEEP

- L'assistance à la rédaction et à l'analyse des consultations, à la mise au point des contrats et au suivi des études et des travaux, suivi de l'exécution des contrats, apport d'expertise en cas de contentieux pour le renouvellement, la réhabilitation lourde ou la construction neuve de groupes scolaires

2.3 Lot 3 : assistance en matière environnementale

Le troisième lot a pour objet :

- L'apport d'expertises en matière environnementale dans les approfondissements, enrichissements et recherches d'innovation en matière de programmation et de montage du Plan Ecole, dans le cadre du renouvellement de groupes scolaires, la construction neuve ou la réhabilitation lourde

2.4 Lot 4 : assistance en matière de concertation, conduite du changement

Le quatrième lot a pour objet :

- L'accompagnement de la Ville dans l'échange avec les parties prenantes et notamment les usagers, dans le cadre du Plan École

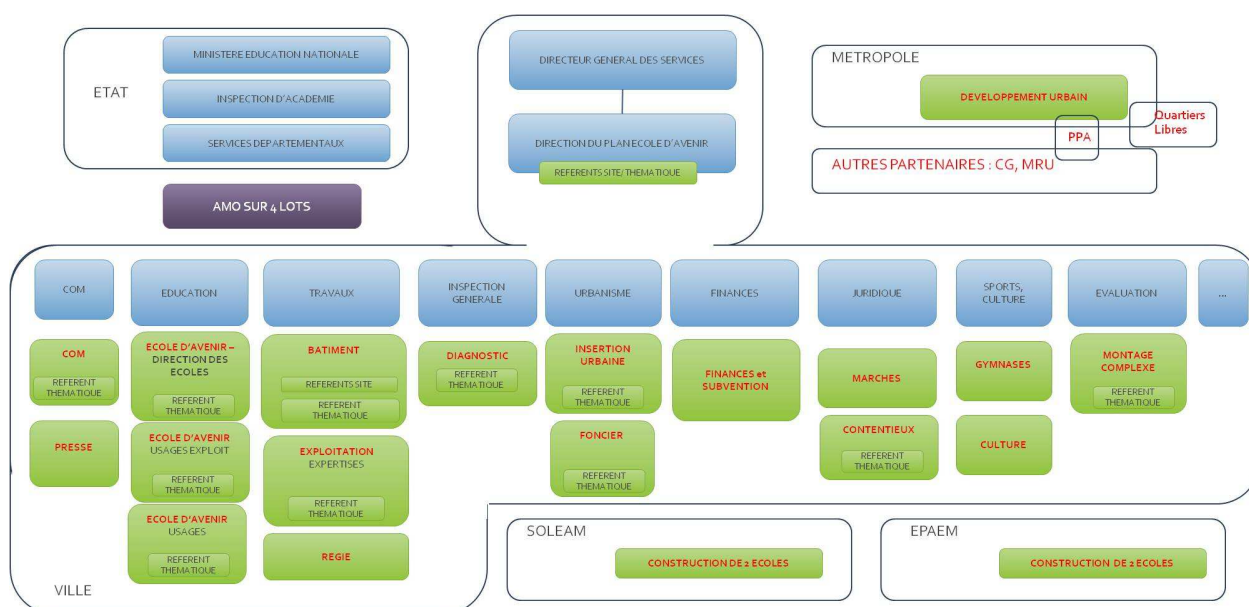
Les prestataires des différents lots seront amenés à travailler ensemble, la coordination étant assurée par la maîtrise d'ouvrage.

Article 3 - Organisation de la maîtrise d'ouvrage

3.1 Structuration du Projet

La Direction de Mission "Plan Ecole d'Avenir" a été créée au sein de la Direction Générale des Services. Sa directrice de Projet est rattachée au Directeur Général des Services de la Ville de Marseille. La Direction de Mission doit, a priori, réunir deux ou trois personnes à terme, s'appuyant très largement sur des référents présents dans l'ensemble des services et fonctionnant en mode projet.

Ces référents, qu'ils appartiennent à la Direction de Mission ou aux services, ont alternativement des responsabilités de pilotage de thématiques transversales ou de sites scolaires (organigramme du projet, à titre indicatif)



3.2 Instances et outils de conduite de projet

Les instances de pilotage et d'avancement du projet sont, à titre indicatif, les suivantes :

- Comité de pilotage
- Points DGS (réunissant les Directeurs Généraux Adjointes concernés)
- Comité de suivi de projet (tous les 15 jours, à titre indicatif) : celui-ci vise à traiter de sujets transversaux et à s'assurer de l'avancement du projet
- Ateliers de travail : par thématique ou par site, instances de travail technique pilotés par les référents et pouvant au besoin associer des partenaires externes

Article 4 - CONTENU DETAILLE DE LA MISSION

Conformément au CCAP, le présent lot se compose de prestations à prix global et forfaitaire et de prestations pouvant faire l'objet de bons de commande. Les prestations attendues, conclues dans les conditions administratives du CCAP, sont détaillées ci-dessous.

4.1 PRESTATIONS A PRIX GLOBAL ET FORFAITAIRE

4.1.1 Accompagnement à la synthèse des diagnostics techniques et fonctionnels

La présente prestation consiste en un travail d'analyse et de synthèse, croisée, des diagnostics techniques, fonctionnels et de la projection des besoins scolaires. L'objectif étant d'aboutir à un ajustement (si besoin) de la programmation de travaux envisagée sur l'ensemble du parc scolaire à court terme (5 ans) et de planifications des interventions de travaux à moyen terme (15 ans), au regard d'une analyse en coût global.

La Ville dispose en premier lieu d'un référentiel patrimoine établi sur l'ensemble de son parc scolaire, sous SIG. Chaque bâtiment, équipement, local est codifié dans cette base. Celui-ci constitue une première base de données fonctionnelle d'importance (présence et dimensionnement de chaque local).

Comme signalé plus haut, la Ville a lancé une consultation de diagnostic technique sur l'ensemble des locaux scolaires de son parc. Celle-ci inclut les gymnases des écoles ainsi que les logements de fonction ou réfectoires. Le cahier des charges de la consultation de diagnostic ainsi que les tableaux synthétiques de cadrage des résultats sont proposés en annexe de la présente consultation. Au travers de celui-ci, l'ensemble des bâtiments seront analysés par un prestataire certifié. Les résultats seront codifiés sur différents champs (corps d'état, systèmes, réseaux...) définis par bâtiment, par équipement et par local (état général, niveau alerte, de fonctionnalité, temporalité de la programmation des travaux, estimation financière). Ces éléments seront faits sur la base des locaux du référentiel du patrimoine scolaire de la Ville.

Enfin, au travers d'un travail mené avec l'agence d'urbanisme marseillaise dans les mêmes temporalités que celle du diagnostic (automne 2019), la Ville disposera d'une analyse fine et renouvelée des besoins à l'échelle de la Ville, des écoles et des secteurs scolaires (au travers d'un diagnostic rétrospectif et de scénarios de projections à 1-5-15 ans et perspective à 30 ans).

La présente prestation consiste en :

- l'analyse critique et complétude de la grille de critères d'analyse, par site, proposée page suivante, à partir des données détaillées à disposition

- la réalisation d'une analyse, à l'échelle du parc au travers d'un fichier excel permettant d'analyser l'ensemble des 320 sites et d'en faire des regroupements par enjeux pour aboutir à une hiérarchisation des priorités d'action.
- la réalisation d'une analyse synthétique, par site, comprenant pour chacun des critères définis, une cartographie d'enjeux associée, pour les 60 sites aux plus forts enjeux.

La synthèse a pour objectif, dans le cadre du Plan Ecole d'Avenir, de définir les sites nécessitant un renouvellement ou une réhabilitation lourde à 5 ans et de mettre en perspective ceux à 15 ans puis au-delà de 15 ans. L'ensemble des autres données seront utilisées par les services de la Ville pour en assurer la maintenance ou le GER en continu. Cette analyse ne comprend pas d'études de faisabilité ou d'analyse comparative de renouvellement ou de réhabilitation mais des préconisations faites au regard d'hypothèses issus des résultats du diagnostic qui pourront être vérifiées au travers de telles études menées dans un autre cadre.

La Ville a, à ce stade, envisagé, concernant la grille d'analyse, les critères suivants :

- un regard synthétique sur le site : typologie d'utilisation des bâtiments, données de cadastre (m² SDP, m² de foncier, grandes caractéristiques du site et de l'architecture bâtie)
- diagnostic fonctionnel - saturation des bâtiments (utilisation des salles, des espaces mutualisés, des réfectoires, dortoirs, cour)
- diagnostic fonctionnel - adaptabilité/flexibilité des bâtiments aux usages scolaires ou autres usages (tertiaire...)
- diagnostic bâti - structurel, possibilité de mise aux normes, durabilité - au regard de l'analyse technique menée par le prestataire certifié
- diagnostic bâti - état intérieur - au regard de l'analyse menée par le prestataire certifié
- diagnostic des besoins : au regard de l'analyse menée par l'AGAM sur la Ville, besoins projetés sur l'école, sur le secteur (carte scolaire) et sur les groupes scolaires à proximité

Comme signalé plus haut, le prestataire pourra avoir une proposition critique de cette grille d'analyse proposée. La réalisation de ces analyses à partir des données fournies par la Ville, fait partie de la présente mission et doit se faire dans une dynamique d'échange avec la Ville. Des journées d'ateliers d'analyses partagées avec les experts territoriaux (par secteur géographiques) pourront par exemple être organisées sur l'analyse des sites aux plus forts enjeux.

Livrable

- Document synthétique présentant une analyse des enjeux croisés sur l'ensemble du parc et une liste des trente sites prioritaires pour une action de rénovation ou réhabilitation lourde à court terme et d'autres regroupements d'actions de rénovation, construction neuve, réhabilitation à moyen (15 ans) et plus long termes, en fonction d'enjeux des sites
- Fichier excel présentant les analyses menées à l'échelle de l'ensemble du parc
- Document comprenant les analyses par site et cartographies associées sur les soixante sites aux plus forts enjeux d'actions à moyen terme (à partir d'un support cartographique fourni par la Ville sous SIG et pdf)

Délai

3 mois après la notification du marché dont 2 mois à partir de la fourniture des derniers entrants que sont les données de diagnostic (le délai total étant étendu si les entrants n'étaient pas fournis par la maîtrise d'ouvrage 1 mois après le démarrage de l'étude)

Données d'entrée

- Données issues du référentiel patrimoine sous format SIG ou excel et plans des bâtiments
- Support cartographique par site (SIG et excel)
- Données du diagnostic technique sous format SIG et excel
- Données d'effectifs par site et d'effectifs projetés à 1-5-15 et 30 ans, résultats de l'étude de l'AGAM
- Données d'utilisation des réfectoires, des locaux pour les activités extrascolaires
- Elements financiers et budgétaires de la Ville

4.1.2 Etude de montages alternatifs au marché de partenariat

Comme déjà signalé plus haut, la Ville est persuadée que les résultats des diagnostics et de l'analyse croisée viendront confirmer la nécessité d'action sur les sites de type GEEP dans des temporalités rapprochées. Elle souhaite dès la fin de la synthèse, engager une étude de montages alternatifs au marché de partenariat dans l'objectif de renouvellement (voire réhabilitation lourde pour certains sites) d'une trentaine de groupes scolaires, incluant les sites de type GEEP. En complément des missions d'accompagnement juridique et financier qui prendront place dans le lot 2, la Ville a besoin d'un accompagnement technique qui prend place dans ce lot 1. Aussi, le titulaire du lot 1 apportera l'ensemble de l'expertise technique nécessaire à cette étude au travers d'un travail partenarial détaillé ci-dessous.

	AMO LOT 1 PROGRAMMATIQUE ET TECHNIQUE	AMO LOT 2 JURIDIQUE ET FINANCIERE	Participation maîtrise d'ouvrage
Réunion de cadrage de l'étude	X	X	X
Analyse du projet et détermination de son périmètre (au regard de la synthèse du diagnostic menée)	X	X	
Définition des montages possibles pour ce projet d'ampleur		X	
Travail sur les coûts d'investissement et d'exploitation au regard des hypothèses programmatiques	X		X
Analyse croisée montages périmètres calendriers et coûts (dont deux ateliers croisés)	X	X	X

Travail sur les hypothèses financières (dont fiscales)		X	X
Analyse croisée qualitative	X	X	X
Analyse financière des montages retenus		X	
Analyse croisée des risques (dont un atelier)	X	X	X
Analyse financière des risques	X	X	X
Rédaction rapport		X	

L'apport d'expertise du prestataire se fera ainsi au travers :

- de la participation active et argumentée à des échanges croisés
- d'approfondissements techniques : planning, détermination de coûts d'investissement et d'exploitation au regard des programmes et notes ou fichiers associés
- de relecture de rapports et compléments d'analyses techniques au besoin

Il sera demandé au prestataire du présent bon de commande de formaliser un nombre de livrables au cours de l'étude. Ceux-ci pourront être issus de ses phases d'études ou de la formalisation du positionnement et de l'argumentation technique qui aura été développée dans les différents échanges croisés précisés ci-dessus.

Livrables

- Livrable 1 : Note d'analyse du projet et précision des coûts d'investissement, d'entretien, maintenance, renouvellement associés (fichier excel).
- Livrable 2 : Note d'expertise planning / périmètre suite aux ateliers
- Livrable 3 : Note de relecture critique du rapport d'analyse de comparaison qualitative des montages formulé par le prestataire du lot 2 (et compléments d'analyses techniques)
- Livrable 4 : Note de relecture critique du rapport d'analyse des risques formulé par le prestataire du lot 2 (et compléments d'analyses techniques)
- Livrable 5 : Note de relecture critique du "rapport final"

Délai

2,5 mois après notification par ordre de service

Données entrée :

L'ensemble des documents produits sur le dossier "GEEP" dans le cadre de la procédure de marché de partenariat en cours (Evaluation préalable, études de soutenabilité budgétaire, programmes, projets de contrats) et ajustements programmatiques réalisés, synthèse du diagnostic

4.2 PRESTATIONS REALISEES AU MOYEN DE BON DE COMMANDE

4.2.1 Etudes d'approfondissements programmatiques, fonctionnels et techniques

Au travers de la procédure engagée pour le renouvellement des écoles de type GEEP et la construction d'écoles neuves, la Ville a travaillé à l'établissement de Programmes mais aussi de projets de contractualisation (basé sur l'optique du marché de partenariat). Elle y a positionné un certain nombre d'objectifs, d'exigences, de partage de risques et de garanties.

Et plus largement, au travers de la conception, construction, exploitation des 444 écoles marseillaises (470 unités pédagogiques), la Ville a développé une connaissance et expertise multiples sur chacun de ces champs et sur leur imbrication.

Elle souhaite aujourd'hui travailler à l'enrichissement des programmes et contrats ou projets de contrats établis en requestionnant certains positionnements dans une logique aboutie de durabilité et de coût global mais aussi de projections des évolutions programmatiques.

La présente prestation vise à accompagner la Ville dans ces approfondissements, dans la construction neuve et la réhabilitation lourde d'ouvrages scolaires, qui viseront chacun des champs programmatiques, fonctionnels, techniques, de l'exploitation ou contractuels mais surtout leur approche croisée, à l'exception des champs environnementaux dont le cadrage est défini dans le CCTP du lot 3.

Pour exemple, dans une démarche d'amélioration continue, la Ville souhaite retravailler, enrichir, rechercher des innovations et un positionnement durable sur chacun des champs ci-dessous :

- Fonctionnels : repréciser les objectifs de l'école, les méthodes pédagogiques, leur interrelations avec les espaces, les tailles – modèles de groupes scolaires, le fonctionnement en groupe classe et en atelier (et l'utilisation des ateliers prévus aux Programmes) et creuser en lien la question espaces de concentration/créativité, requestionner le choix d'une non mutualisation des espaces de restauration, et, à l'inverse, le développement d'espaces mutualisés (gymnases, salle polyvalente...) ouverts à des pratiques péri- ou extra-scolaires, approfondir certaines questions et circuits logistiques
- Technique : dimensionnement des fluides (en réalisant des projection d'évolutions des usages), exigences acoustiques
- Exploitation : en premier lieu, sous l'angle des exigences en terme d'exploitation (dans un contrat global pouvant par exemple prendre place dans le renouvellement des GEEP mais aussi dans le contrat d'exploitation et services pratiqué sur l'ensemble du parc) : exigences en terme de service, dispositif de suivi, performances en site occupé ; en second lieu, sous l'angle de la mesure des conséquences en terme d'exploitation/maintenance des choix fonctionnels et techniques

Les prestations traitées dans le cadre du lot 1 devront, si besoin, inclure une dimension environnementale traitée dans ce même lot 1.

Ces sujets donneront très probablement lieu à l'émission de 5 à 7 Bons de commande de ce type dès la notification du marché : Ateliers (le Programme de renouvellement des GEEP prévoit la présence d'ateliers de 30m², un atelier pour deux salles de classe), Restauration, Espaces mutualisés (salles polyvalentes...), Gestion des déchets, Dimensionnement des fluides, Acoustique, Performances en site occupé. La Ville se réserve le droit de faire évoluer ce nombre, donné ici à titre indicatif.

A noter que seules les prestations réellement exécutées issues des Bons de Commande seront rémunérées au prestataire.

Si les sujets sont multiples, la Ville souhaite que ces approfondissements soient traités par une méthodologie similaire, sur une durée de cinq jours de travail, tous profils confondus (incluant au besoin des positionnements à dire d'expert) :

- Mise en perspective des exigences/dimensionnements actuels sur le parc marseillais
- Réalisation d'un benchmark pertinent (quelques sites) précisant le positionnement des exigences programmatiques sur ces sujets mais aussi mettant en lumière des retours d'expérience en phase construction et exploitation
- Mise en évidence à dire d'expert des tendances et projections, dynamiques à l'œuvre
- Études de quelques scénarios programmatiques ou techniques et analyse multicritères visant à une approche globale et durable du sujet (prise en compte des coûts d'investissements et d'exploitation et de gros entretien renouvellement, mise en évidence des retombées en terme de confort des usagers) : pour une mise évidence des différentiels de coûts et avantages de ces choix
- Préconisations de positionnement

La Ville attend du prestataire une description précise des compétences qui seront mobilisées sur les différents sujets et leur organisation (programmiste, experts techniques incluant la dimension environnementale dans ce même lot 1, économiste de la construction,...) et une illustration sur au moins un sujet d'étude cité ci-dessus au travers du mémoire méthodologique.

Pour l'analyse en coût global, le prestataire disposera d'un modèle financier développé dans le cadre du lot 2 précisant à partir d'un échéancier de dépenses (voire de recettes) le coût global de l'opération au travers d'hypothèses financières et de montage.

Réunions : il est prévu un atelier d'échange / lancement visant à préciser la problématique et un atelier de présentation des résultats (avec les experts techniques de la Ville)

Livrable : rapport d'expertise incluant les résultats des différents points

Délai : 20 jours à compter de la notification du bon de commande

Données d'entrée : derniers programmes de la Ville, éléments sur différents projets de groupes scolaires réalisés ces dernières années par la Ville, outil en coût global de mesure des enjeux financiers

4.2.2 Étude de diagnostic et d'ajustement programmatique fonctionnel sur un site scolaire donné

Dans une logique d'approfondissements programmatiques, la Ville est également engagée dans une nouvelle démarche de diagnostic des usages, notamment sur les sites amenés à être renouvelés ou à faire l'objet d'une réhabilitation lourde. Elle se fera en lien avec le lot 4 d'accompagnement à la conduite du changement.

La présente prestation correspond en la réalisation, sur un site donné, d'un diagnostic synthétique en termes d'usages actuels et d'un travail sur les usages projetés et leur adéquation avec les programmes prévus sur les écoles.

Il s'agira de réaliser les points suivants :

- Analyse du site et du contexte

- Proposition d'une grille d'entretien/échanges avec des usagers du site (directeurs, enseignants, ATSEM)
- Réunion d'échange et visite sur site (il est prévu dans ce cadre une seule journée sur site)
- Rapport de diagnostic
- Propositions d'ajustement du programme dit « dossier de site », initialement envisagé

Réunions

Une réunion sur chacun des points ci-dessus (à l'exception de l'accompagnement sur site, les réunions n'auront pas besoin d'être physiques).

Livrables :

- Grille d'entretien et d'analyse et autres supports nécessaires à l'échange sur site
- Rapport de diagnostic et préconisations d'évolutions programmatiques

Données d'entrée :

- les éléments issus des diagnostics fonctionnels et techniques sur le site concerné
- le programme actuel du site, élaboré dans le cadre du marché de partenariat (qui comprend une analyse urbaine détaillée réalisée par l'AGAM)

Les missions 4.2.3 à 4.2.6 visent à un accompagnement technique (incluant la rédaction des programmes) dans les consultations que la Ville peut avoir à lancer pour le renouvellement, réhabilitation lourde ou la construction d'écoles neuves d'une trentaine de groupes scolaires, notamment ceux initialement envisagés dans le cadre du marché de partenariat (visant à la conception et incluant ou non la construction et/ou exploitation). Est exclu de cette prestation l'accompagnement à la procédure de marché de partenariat ainsi que les écoles dont la maîtrise d'ouvrage a été déléguée.

4.2.3 Assistance à la rédaction de consultations de type marché global de performance

La présente prestation prend comme hypothèse l'accompagnement sur un marché global de performance de 5 groupes scolaires. L'étude sur les montages viendra confirmer ou modifier cette hypothèse de base.

Les prestations attendues dans ce cadre sont les suivantes :

- Accompagnement à la formalisation des pièces techniques de la consultation : programme fonctionnel, programme technique, programme d'exploitation, de maintenance et de services à l'échelle de l'ensemble des groupes et dossiers de site sur chacun des sites
- Participation à la rédaction des pièces contractuelles en lien avec le prestataire du lot 2 et notamment sur les critères de sélection des candidatures et des offres, le déroulement de la procédure (dialogue compétitif...) ou la relecture des clauses contractuelles

Données d'entrée (important)

- Programmes et dossiers de site sur chacun des 5 sites concernés, établis dans le cadre du marché de partenariat
- Rapports de diagnostic sur les sites concernés et rapport des travaux sur les objectifs programmatiques menés avec les usagers

Réunions :

- Réunion(s) de présentation, par la Ville, des 5 dossiers et de l'ensemble des pièces associées
- Réunions partenariales avec le lot 2 : 4 ateliers de travail (deux sur la procédure et règlement de consultation, deux sur le projet de contrat)

Livrables :

- Programmes de la consultation
- Note de relecture des autres pièces de la consultation (celles-ci seront rédigées par le prestataire du lot 2)

Délai : 3 mois à compter de la notification du bon de commande

4.2.4 Assistance à la rédaction de consultation MGP (site supplémentaire)

La présente prestation vise à chiffrer le différentiel de coût pour la prise en compte d'un site complémentaire dans le cadre d'un marché global, en complément du bon de commande, dans le cadre précédemment défini en 4.2.3.

4.2.5 Assistance à la rédaction de consultation de type MOP classique

La présente prestation prend comme hypothèse l'accompagnement sur un marché d'un groupe scolaire en maîtrise d'ouvrage « classique ».

Les prestations attendues dans ce cadre sont les suivantes :

- Accompagnement à la formalisation des pièces techniques de la consultation : programme fonctionnel, programme technique
- Participation à la rédaction des pièces contractuelles en lien avec le prestataire du lot 2 et notamment sur les critères de sélection des candidatures et des offres, ou la relecture des clauses contractuelles

Données d'entrée (important)

- Programmes et dossier de site (aboutis), établis dans le cadre du marché de partenariat
- Rapport de diagnostic sur le site concerné et rapport des travaux sur les objectifs programmatiques menés avec les usagers

Réunions :

- Réunion(s) de présentation, par la Ville, du dossier et de l'ensemble des pièces associées
- Réunions partenariales avec le lot 2 : 2 ateliers de travail (sur le règlement de consultation et le projet de contrat)

Livrables :

- Pièces techniques de la consultation
- Note de relecture des pièces contractuelles (celles-ci seront rédigées par le prestataire du lot 2)

Délai : 2 mois à compter de la notification du bon de commande

4.2.6 Assistance à la rédaction de consultation de conception réalisation

La présente prestation prend comme hypothèse l'accompagnement sur un marché d'un groupe scolaire en conception réalisation.

Les prestations attendues dans ce cadre sont les suivantes :

- Accompagnement à la formalisation des pièces techniques de la consultation : programme fonctionnel, programme technique
- Participation à la rédaction des pièces contractuelles en lien avec le prestataire du lot 2 et notamment sur les critères de sélection des candidatures et des offres, ou la relecture des clauses contractuelles

Données d'entrée (important)

- Programmes et dossier de site, établis dans le cadre du marché de partenariat
- Rapport de diagnostic sur le site concerné et rapport des travaux sur les objectifs programmatiques menés avec les usagers

Réunions :

- Réunion de présentation, par la Ville, du dossier et de l'ensemble des pièces associées
- Réunions partenariales avec le lot 2 : 2 ateliers de travail (sur le règlement de consultation et le projet de contrat)

Livrables :

- Pièces techniques de la consultation
- Note de relecture des pièces contractuelles (celles-ci seront rédigées par le prestataire du lot 2)

Délai : 2 mois à compter de la notification du bon de commande

4.2.7 Prestation d'étude et d'apport d'expertise complémentaire

La présente prestation consiste en la réalisation d'expertises complémentaires sur un des volets précédemment étudiés ou répondant aux mêmes objectifs d'approfondissements programmatiques et de montage dans le périmètre du Plan École d'Avenir : benchmark plus approfondi, étude de scénarios complémentaires, chiffrage complémentaire, analyse croisée d'un site complémentaire avec cartographies.

Elle inclut aussi la réalisation de diagnostic fonctionnel complémentaire, l'apport d'expertise technique dans le modèle de coût global réalisé par le prestataire du lot 2, la réalisation de planning d'opérations ou encore la réalisation d'une note sur un enjeu spécifique visant à une plus grande durabilité et performance des bâtiments et à l'adéquation à leurs usages.

La présente prestation correspond à une expertise développée sur une journée selon les différents profils du BPU.

4.2.8 Accompagnement à la conduite et l'apport d'expertise au travers des instances de réunions

L'organisation du projet et les instances de pilotage et de travail ont été précisées plus haut : comité de pilotage, comité de suivi technique, ateliers de travail, ateliers utilisateurs...

La présente prestation vise à la participation à une réunion d'un membre de l'équipe au travers de profils détaillés au BPU.

Cette prestation n'inclut pas de temps de préparation mais une participation active pouvant impliquer l'animation de la réunion, l'assistance à son animation, l'apport d'analyse à dire d'expert, ou la mise à jour de documents durant cette instance.

Elle inclut également la rédaction du compte-rendu de réunion. Les prix seront donnés pour une ½ journée et incluront les temps de transport et autres frais annexes.

Tous les prix incluront les temps de transport et autres frais annexes.