

MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR  
LA MISE EN ŒUVRE, LE COMMISSIONNEMENT ET  
L'ÉVALUATION DU REFERENTIEL DES EXIGENCES (SOCLE  
D'EXIGENCES) APPLICABLES AUX PROJETS IMMOBILIERS  
PORTES PAR GRAND PARIS AMENAGEMENT, SES  
ETABLISSEMENTS FEDERES ET SES FILIALES

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

MAITRE D'OUVRAGE



Le groupe Grand Paris Aménagement – Direction Territoriale Grand Paris Ouest

Parc du Pont de Flandre - Bâtiment 033 - 11 rue de Cambrai – CS 10052 - 75945 Paris Cedex

OBJET DE LA CONSULTATION

ACCORD CADRE À BONS DE COMMANDE

MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA MISE EN ŒUVRE, LE  
COMMISSIONNEMENT ET L'ÉVALUATION DU REFERENTIEL DES EXIGENCES (SOCLE  
D'EXIGENCES) APPLICABLES AUX PROJETS IMMOBILIERS PORTES PAR GRAND PARIS  
AMENAGEMENT, SES ETABLISSEMENTS FEDERES ET SES FILIALES



## Table des matières

<b>1. ARTICLE 1 : PROPOS INTRODUCTIF.....</b>	<b>4</b>
1.1. Présentation du groupe Grand Paris Aménagement .....	4
1.2. Les socles d'engagements et d'exigences.....	5
1.3. Le socle d'exigences en détail .....	6
1.4. Le contrôle du socle d'exigences .....	6
1.5. L'émergence de la fonction d'AMO de commissionnement du socle.....	7
1.6. Calendrier type .....	8
<b>2. ARTICLE 2 : PRESENTATION DU MARCHÉ .....</b>	<b>9</b>
2.1. Objet du marché .....	9
2.2. Périmètre du marché.....	9
2.3. Compétences attendues.....	9
2.4. Missions de préparation du commissionnement.....	10
2.4.1. Analyse critique et approche économique du socle .....	10
2.4.2. Elaboration du mode de preuves et du calendrier de contrôle .....	10
2.4.3. Participation à l'élaboration d'un outil de commissionnement et des modalités de son déploiement .....	11
2.5. Mission de commissionnement .....	12
2.5.1. Sensibilisation au socle d'exigences.....	12
2.5.2. Conseils aux opérateurs.....	13
2.5.3. Commissionnement du socle & Avis de synthèse.....	13
2.6. Mission de capitalisation – rapports d'activité annuels .....	14
2.7. Adaptation du socle d'exigences à d'autres classes d'actifs immobiliers .....	15
<b>3. ARTICLE 3 : CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION.....</b>	<b>16</b>
3.1. Rendus .....	16
3.2. Réunions .....	16
3.3. Confidentialité – sécurité – protections des données .....	16

# 1. ARTICLE 1 : PROPOS INTRODUCTIF

## 1.1. Présentation du groupe Grand Paris Aménagement

Grand Paris Aménagement – fédéré à l'EPA ORSA et actionnaire des SPLA-IN Grand Paris Sud Aménagement et Roissy Pays de France Aménagement – est un groupement d'aménageurs public qui intervient au service des collectivités, sur tous les territoires d'Île-de-France, avec l'ambition de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps.

GPA propose une offre de services complète pour les collectivités. GPA dispose notamment des capacités et de l'ingénierie nécessaires à la production de travaux de veille et d'approfondissement contribuant à anticiper les enjeux de la ville de demain.

Grand Paris Aménagement est un ensemble de l'aménagement et intervient sur des opérations de toute taille et de toute complexité. Le périmètre d'intervention couvre toute la Région. GPA est structuré en directions territoriales et pilote actuellement environ 80 opérations d'aménagement, en faisant l'aménageur public de référence en Île-de-France.

Concrètement, GPA intervient en amont des projets urbains pour en étudier la faisabilité et l'opportunité. Une fois engagé, GPA élabore la programmation et la stratégie du projet urbain, en lien étroit avec les collectivités. Il pilote le cadre juridique et financier et les études réglementaires (étude d'impact, Loi sur l'eau...). Doté d'une direction foncière, GPA participe à l'acquisition, la gestion puis la transformation du foncier, préalables à la réalisation du projet. Accompagné de prestataires, GPA conçoit les espaces publics puis réalise les travaux de remise en état des sols et d'aménagement ou de renaturation, en tant que maître d'ouvrage. GPA participe au programme d'équipement public de l'opération. Il peut à ce titre être chargé occasionnellement de la maîtrise d'ouvrage 'bâtiment' pour la construction de certains équipements. GPA cède du foncier et se positionne à ce titre comme **prescripteurs** pour les programmes immobiliers développés par les cessionnaires (promoteurs, bailleurs, investisseurs...). Enfin, il convient de noter la progression du développement de programmes de logements en copromotion, pour lesquels GPA s'associe avec un promoteur.

Grand Paris Aménagement porte des engagements environnementaux et sociétaux ambitieux, fidèles à sa mission de service public confiée par l'Etat de contribuer à l'émergence de territoires désirables, sobres, inclusifs, productifs et résilients. Sa stratégie réactualisée en 2022 est désormais composée d'un socle d'engagements à l'échelle du projet urbain, et d'un **socle d'exigences à l'échelle des constructions**.

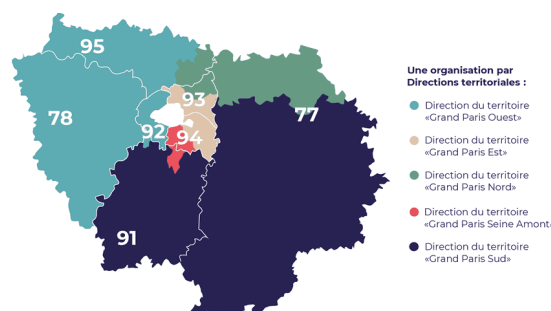


Figure 1 - Sectorisation géographique

## 1.2. Les socles d'engagements et d'exigences

Les « socles d'engagements et d'exigences » formalisent des principes d'actions, des éléments de doctrine, des objectifs chiffrés et une méthodologie associée, déclinés en 5 thématiques :

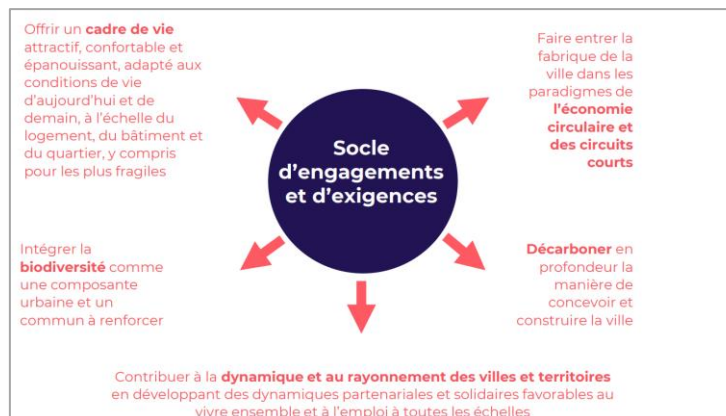


Figure 2 - Approche holistique

Si certains engagements et exigences revêtent un caractère intangible que GPA s'attache à respecter sur chaque opération à sa charge, une grande partie est contextualisée et articulée avec les enjeux du territoire d'intervention. Les socles constituent finalement des référentiels « clés en main », thésaurus d'objectifs et de solutions destinées à répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux. Ils servent de canevas au travail collaboratif entre GPA et les collectivités, pour l'établissement des lignes de force d'un projet urbain.

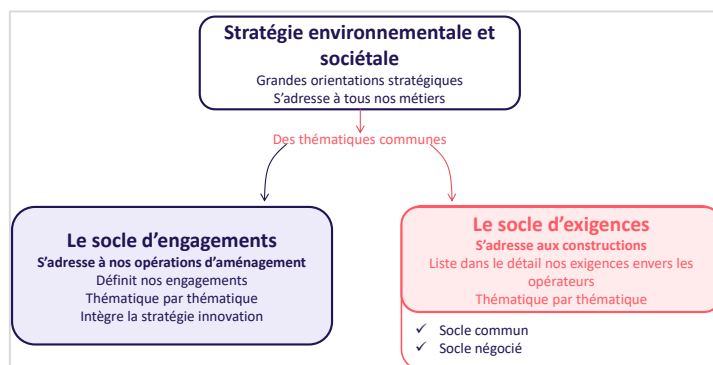


Figure 3 - Déclinaison de la stratégie environnementale de l'établissement

**Le socle d'engagements** a l'ambition de porter les meilleures pratiques actuelles et d'anticiper les enjeux de la ville de demain, en particulier en termes de végétalisation, de résilience face aux pics caniculaires, de mixité fonctionnelle, de qualité et de durabilité des espaces publics. Il s'inscrit dans le sillage des pratiques portées par les démarches environnementales reconnues aujourd'hui, et permet, le cas échéant, de se soumettre à un ou plusieurs processus de labellisation ou certification. Il constitue également la déclinaison opérationnelle des objectifs fixés par l'Etat à GPA.

**Le socle d'exigences** fixe un cadre de prescriptions à respecter par les projets immobiliers. Il apporte des réponses concrètes aux enjeux de décarbonation, de confort d'usage des logements, d'adaptation au changement climatique, de copropriété durable et de maîtrise des charges pour les habitants. Il est applicable depuis début 2023 aux programmes de **logements collectifs neufs**. Une déclinaison de ce socle d'exigences pour les autres classes d'actifs immobiliers est prévue en 2024. Le socle d'exigences est composé **d'un socle commun** comprenant les attendus applicables sur chaque projet immobilier, et **d'un socle négocié** comprenant les ambitions spécifiques sur lesquelles s'engage le porteur du projet immobilier. Les niveaux d'ambition sont retenus au regard des contraintes et potentiels du site et du projet.

### 1.3. Le socle d'exigences en détail

Le socle d'exigences comprend **137 exigences**, 81 dans le socle commun et 56 dans le socle négocié. Les exigences sont triées en **6 rubriques**, les 5 thématiques communes aux deux socles, auxquelles s'ajoute une thématique « 0/Généralités ».

A chaque exigence, sont associés un identifiant unique, une rubrique, un champ d'action, ainsi que l'acteur qui la contrôlera (voir le socle en annexe).

Les **exigences obligatoires** du socle commun s'imposent à tous les programmes de logements collectifs, avec dérogation possible sur demande nécessaire et justifiée de la collectivité.

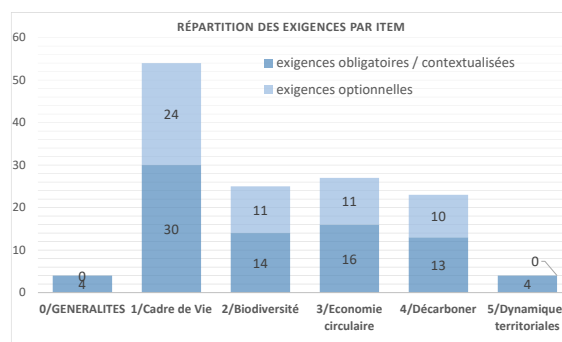


Figure 4 - Répartition des exigences par thématiques

Certaines exigences obligatoires sont rédigées de telles sortes qu'elles restent à être **contextualisées**. Ce travail de contextualisation, qui revient aux acteurs du projet urbain, est à mener en amont des commercialisations. Ce travail de contextualisation est retranscrit dans un document contractuel, la fiche d'emprise, établie en amont des premières discussions avec chaque porteur de projet (exemple : *BIODIV2.6. Surface de pleine terre : Afin de favoriser la végétalisation, le projet respecte X% de surface de la parcelle en espaces verts pleine terre*).

Les **exigences optionnelles** du socle négocié représentent des exigences complémentaires, ou la déclinaison au niveau d'ambition supérieur de certaines exigences obligatoires. Elles valent **1, 2 ou 3 points**. Elles constituent un éventail d'ambitions et de trajectoires préférentielles souhaitées par GPA, « disponibles sur étagère », dans lequel il est possible de venir piocher pour accentuer l'exemplarité d'un programme immobilier. A ce titre, deux schémas sont possibles : soit la maîtrise d'œuvre urbaine, en concertation avec GPA et les collectivités, décide en amont de la commercialisation de retenir certaines exigences optionnelles et les retranscrit alors dans les documents cadres (CPE, fiche d'emprise). Ces exigences ainsi sélectionnées s'imposeront de fait à l'opérateur au même titre que les exigences obligatoires. Soit un opérateur s'engage volontairement à respecter certaines exigences optionnelles et le valorise dans son offre auprès de GPA.

NOTA BENE : A ce sujet, on note que GPA réalise les cessions à prix fixes pour limiter la spéculation. Les opérateurs sont de ce fait incités à se différencier exclusivement par les qualités apportées au projet immobilier.

### 1.4. Le contrôle du socle d'exigences

Le socle d'exigences est contrôlé par **trois acteurs**.

GPA a pris le parti de confier à **CERQUAL** une partie du contrôle des exigences, en signant avec ce partenaire une convention de « territorialisation ». Le processus de certification NF Habitat HQE a le mérite d'être fiable, connu et reconnu de la plupart des acteurs de l'immobilier. Dans ce cadre, CERQUAL contrôle une partie des exigences selon le processus de certification habituel (revue de projets, évaluation, audit, contrôle de conformité à réception...). Un mode de preuve et une temporalité de contrôle ont été établis par CERQUAL pour chacune d'entre elles.

Il a été décidé de confier à un partenaire complémentaire, dénommé **AMO 'socle'**, le contrôle des exigences non évaluées par CERQUAL, ainsi qu'un rôle plus global d'ensembliser assurant la coordination de l'ensemble des acteurs à intervenir dans la vérification du socle d'exigences, se positionnant ainsi

comme **garant** de la bonne application du socle d'exigences sur l'ensemble des projets immobiliers. Les missions confiées à cet acteur constituent l'objet du présent marché.

Enfin, **GPA et ses partenaires** (maîtrise d'œuvre urbaine, AMO DD, paysagiste, notaire) évaluent la bonne application de certaines exigences du socle, notamment les exigences portant sur les données notariales et certaines exigences contextualisées au travers de la fiche d'emprise ou des documents cadrant l'opération urbaine.

### 1.5. L'émergence de la fonction d'AMO de commissionnement du socle

L'objectif principal poursuivi par Grand Paris Aménagement dans la mise en place de son socle d'exigences est de contribuer, au travers de son rôle de prescripteur, à tirer vers le haut la qualité globale tant des projets conduits par l'établissement, que, plus généralement, les projets immobiliers développés en Île-de-France et, pour cela, d'expérimenter et d'évaluer des réponses reproductibles permettant d'atteindre des objectifs ambitieux et responsables pour un coût (en investissement et exploitation) maîtrisé, puis de diffuser la connaissance ainsi produite.

Au regard de cette finalité, du nombre d'exigences imposées, ainsi que de la nécessité de procéder à une évaluation homogène et cohérente sur l'ensemble des opérations conduites par l'établissement, ce dernier a décidé de se faire accompagner par un **AMO 'socle'** dont les missions sont définies dans le présent document.

Le nombre d'exigences étant important et leurs interactions potentiellement complexes, la bonne mise en œuvre du socle repose sur une **sensibilisation initiale** des parties prenantes des projets, ainsi que sur un management et des **outils** opérationnels efficaces. Il suppose également **d'orchestrer** le travail de contrôle par les différents intervenants pour que celui-ci s'inscrive sans difficulté dans le planning des projets. Il suppose dans le même temps de garder une bonne hauteur de vue et une compréhension **globale** sur les projets immobiliers contrôlés. Enfin, il doit aller de pair avec un travail de **capitalisation et d'amélioration continue**, afin de recueillir les solutions efficaces, les bonnes pratiques, et les coûts travaux associés et d'être en mesure de faire évoluer le socle d'exigences si nécessaire à moyens termes.

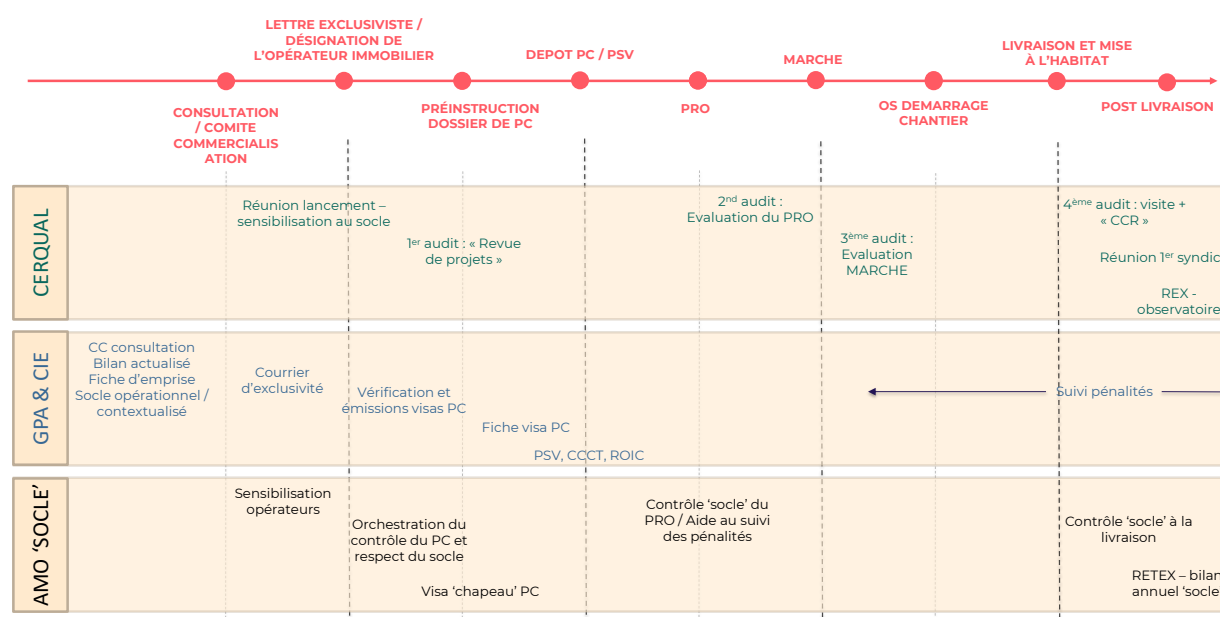
En conséquence, l'**AMO 'socle'** sera chargé des différents éléments de mission décrits ci-dessous :

- L'AMO 'socle' **sensibilise** :
  - les équipes de MOE urbaine retenues par GPA pour la conduite des projets urbains ;
  - les opérateurs et leurs MOE en amont du travail de conception ;
- L'AMO 'socle' peut **conseiller** certains opérateurs en phase de conception ;
- L'AMO 'socle' **orchestre** le processus de contrôle du respect du socle en amont du dépôt du dossier de demande de PC, puis, à plusieurs moments clefs du projet (chantier, livraison, exploitation) ;
- L'AMO 'socle' mène le processus de contrôle :
  - Il **contrôle** directement une grande partie des exigences ;
  - Il **vérifie** que les acteurs (CERQUAL, GPA, archi, AMO DD...) contrôlent bien les exigences selon la répartition des rôles préalablement définie ;
  - Il **émet un avis** de synthèse ;
- L'AMO 'socle' effectue un travail de **capitalisation** :
  - Il constitue une base de retour d'expérience permettant d'identifier les solutions de conception s'étant révélées efficaces pour la mise en œuvre du socle d'exigences ;
  - Il propose, sur cette base, de possibles évolutions du socle d'exigences ;
  - Il contribue à la formation des collaborateurs de GPA ainsi qu'à la diffusion des savoirs.

Le commissionnement, au sens général du terme, est une démarche visant à garantir la maîtrise de la qualité et la conformité de la réalisation aux spécifications contractuelles, passant par la coordination des intervenants, la définition des moyens de contrôle, la maîtrise de la documentation. Partant de cette définition, la mission de l'AMO 'socle' s'apparente à une **mission de commissionnement**.

## 1.6. Calendrier type

Le planning suivant fait la synthèse des actions de CERQUAL, de GPA et ses partenaires, de l'AMO 'socle', au cours des différentes phases d'un projet immobilier jusqu'à la phase post-livraison. Il convient de noter que la PSV est désormais signée au moment du dépôt de PC dans ce nouveau process.





## 2. ARTICLE 2 : PRESENTATION DU MARCHÉ

### 2.1. Objet du marché

L'objet du marché est de confier à un prestataire une **mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de mise en œuvre, commissionnement, et évaluation du socle d'exigences de GPA sur tous les projets immobiliers de logements neufs, au sein des opérations conduites par Grand Paris Aménagement, ses établissements fédérés et ses filiales**. L'objectif de ce marché est la **bonne mise en œuvre du socle d'exigences sur les projets**, et une bonne appropriation de celui-ci par les opérateurs immobiliers.

### 2.2. Périmètre du marché

Le présent marché est sous forme d'accord-cadre à bons de commande comprenant plusieurs éléments de missions.

Certaines missions sont forfaitaires, d'autres sont à prix unitaires.

La durée du marché est de 2 ans, reconductible 1 fois (**2 x 2 ans**).

Le socle d'exigences est applicable depuis début **2023**. Les opérateurs ayant été désignés (courrier d'exclusivité) avant cette date ne sont pas tenus de respecter le socle d'exigences sur leur programme, ceux désignés à une date postérieure le sont. A titre d'information, chaque année, environ **40 lots** sont cédés à un promoteur, bailleur ou investisseur par GPA, pour la construction de logements neufs. Ils représentent entre 200 000 et 250 000 m<sup>2</sup>SDP, et entre 2500 et 3000 logements.

### 2.3. Compétences attendues

Le TITULAIRE devra être spécialisé en bâtiment et avec une bonne expérience dans la mise en place d'un management et d'outils opérationnels pour des projets de constructions :

- Le TITULAIRE a pour mission principale le contrôle de la bonne mise en œuvre du socle d'exigences sur les projets immobiliers de logements neufs développés dans les opérations d'aménagement de GPA. A ce titre, il doit être en mesure d'apporter les compétences et les savoirs nécessaires à l'analyse d'un projet de construction de logements neufs.
- Le TITULAIRE doit disposer d'un savoir-faire pour des missions de sensibilisation et de conseil.
- Enfin, le TITULAIRE doit accompagner GPA dans l'élaboration, en cours, de son système d'information métier, intégrant le processus de contrôle du socle. En ce sens, une expérience dans la mise en place d'outils numériques facilitant un processus de contrôle multi-acteurs simple et efficace de type plate-forme GED ou dans la mise en place de jumeau numérique, est appréciée.

## 2.4. Missions de préparation du commissionnement

### 2.4.1. Analyse critique et approche économique du socle

Il est attendu du TITULAIRE une analyse critique du socle d'exigences. Cette analyse doit permettre au TITULAIRE d'en dégager les premiers points de vigilance ou les oublis éventuels, et de partager un premier avis motivé à GPA, préparant une potentielle version 2.

Il est également attendu du TITULAIRE de mettre à contribution une expertise d'économiste pour évaluer le coût 'travaux' induit par la mise en œuvre du socle d'exigences, ainsi que les points de vigilance permettant de maîtriser ce coût, notamment dans le cadre d'approches frugales de l'acte de construire. Cette approche économique doit permettre à GPA de mieux accompagner les porteurs de projet aux fins d'atteindre une meilleure qualité globale du projet immobilier sans surcoût induit par l'application du socle par rapport à une construction traditionnelle 'business as usual', voire en permettant de réaliser des économies par rapport à une telle approche.

L'ensemble de ce travail fait l'objet d'un rapport clair et didactique. Ce rapport comprend l'approche économique et un avis synthétique global.

<i>Livrables :</i>	- Un rapport d'analyse critique, avec un volet approche économique du socle
<i>Réunions :</i>	- 1 réunion de lancement, 1 réunion de restitution
<i>Délais :</i>	- 5 semaines

### 2.4.2. Elaboration du mode de preuves et du calendrier de contrôle

Le TITULAIRE est chargé d'établir le mode de preuve et la temporalité du contrôle pour chaque exigence (hors celles attribuées à CERQUAL pour lequel le travail a déjà été mené par ce dernier). Ce travail s'apparente à l'établissement d'un plan de commissionnement.

Le TITULAIRE reprend le tableur du socle d'exigences. Pour chaque exigence, il décrit le **justificatif attendu et l'échéance** à laquelle ce justificatif doit être produit et diffusé par l'opérateur.

Il convient de noter que la phase entre la signature du courrier d'exclusivité et le dépôt de PC est charnière. Elle doit permettre à l'opérateur de concevoir de manière éclairée un projet respectant le socle, à GPA de s'assurer que le projet au stade PC et avant signature de la PSV est bien conforme au socle d'exigences. Elle devrait concentrer une grande partie du contrôle des exigences. L'établissement du plan de commissionnement pour cette phase doit donc être particulièrement soigné.

Les justificatifs attendus doivent être simples à produire en s'appuyant le plus possible sur les livrables déjà réalisés pour les différentes phases de projet (plans, coupes, élévations, RSEE RE2020, STD, etc).

En complément de ce listing de justificatifs, une **fiche d'auto-évaluation** doit être élaborée par le TITULAIRE. Elle comprend la saisie des chiffres clés du projet immobilier et un questionnaire d'évaluation, à compléter par l'opérateur. Elle doit rendre plus efficace et rapide le contrôle des exigences, tout en responsabilisant le porteur de projet.

Enfin, le TITULAIRE fournira les **fichiers météo** utiles à l'évaluation du confort thermique par STD, que les opérateurs devront utiliser.

<i>Livrables :</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissement du <b>mode de preuve</b> et du planning de contrôle par exigence</li> <li>- Elaboration d'une <b>fiche d'auto-évaluation</b> à compléter par l'opérateur</li> <li>- <b>Fichiers météo</b> utiles à l'évaluation du confort thermique par STD (standard et RCP 4.5)</li> </ul>
<i>Réunions :</i>	- Environ 2 à 4 réunions ou échanges
<i>Délais :</i>	- <b>3 semaines</b>

### 2.4.3. Participation à l'élaboration d'un outil de commissionnement et des modalités de son déploiement

Grand Paris Aménagement développe actuellement son **Système d'Information Métier de l'Aménagement (SIMA)** avec un objectif de lancement horizon 2024. Cet outil a vocation à collecter de manière centralisée les informations utiles des lots au sein des opérations de GPA. Il doit permettre l'archivage de données à des jalons clés ainsi que la génération automatique de tableaux de bord nécessaires au management de projet. Il doit être ouvert et accessible à tous les collaborateurs de GPA ainsi qu'à ses prestataires externes dont l'AMO 'socle', avec un accès modulé par un gestionnaire de profil.

Le SIMA intégrera le processus de commissionnement et d'évaluation du référentiel d'exigences de GPA. A ce stade, les spécifications techniques sont les suivantes :

- **L'interface** doit rendre le contrôle du socle le plus simple et efficace possible.
- Elle doit comprendre la **fiche d'auto-évaluation** à compléter par l'opérateur.
- Elle permet à l'opérateur et aux différents acteurs du projet de vérifier, à la bonne hauteur de vue, que le projet respecte le référentiel d'exigences.
- Elle présente la **liste des pièces** à déposer et les échéances de dépôt associées.
- L'opérateur peut y déposer les pièces justificatives dans les temps impartis. L'outil doit faciliter le tri des documents déposés (notamment la nomenclature et le versionning).
- L'interface indique à l'opérateur le niveau d'avancement du contrôle du socle (**dashboard**).
- Elle présente un **circuit de validation** clair (qui doit contrôler quel justificatif associé à quelle exigence ?). Il permet à chaque acteur de savoir quelle exigence il lui reste à contrôler et sur la base de quel justificatif. L'outil doit permettre un principe graduel de validation du respect d'une exigence : validé, validé avec observations, refusé. L'outil doit pouvoir alerter les acteurs lors du dépôt d'une pièce justificative.
- Un **gestionnaire de profil** permet de limiter les accès (lecture ou visa) aux pièces justificatives selon le rôle de chaque acteur responsable du contrôle du socle (profil AMO socle, profil GPA, profil MOE, profil AMO DD, profil notaire...).
- Elle doit permettre à chacun de connaître **l'état d'avancement** du contrôle du socle et les éventuels points d'alerte ou éléments bloquants, sous forme de **dashboard**.
- Elle doit permettre un principe **d'archivage et de sauvegarde** de données.

Le projet de développement du SIMA est piloté par GPA, avec un chef de projet SI et un chef de projet métier.

Le TITULAIRE contribue pleinement à l'approfondissement et la rédaction des spécifications techniques permettant la meilleure transcription du processus de contrôle du socle au sein du SIMA. Il participe aux réunions techniques permettant le développement de ce volet du SIMA. En tant qu'utilisateur de

premier plan, il participe pleinement et directement au « recettage » de l'outil avant son déploiement et sa généralisation. Une fois le SIMA déployé, le TITULAIRE utilise et exploite l'interface de contrôle du socle pour l'exécution du marché objet du présent CCTP. Il est attendu des candidats d'être force de proposition quant à l'outil numérique de commissionnement du socle à déployer.

NOTA BENE : Dans l'attente de la mise en place du SI METIER à l'horizon 2024, le TITULAIRE propose et met en place un outil de contrôle provisoire pour le commissionnement du socle sur les projets de logements neufs.

<i>Livrables :</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participation à l'approfondissement des spécifications techniques pour le volet 'commissionnement du socle' du SIMA</li> <li>- Test à blanc puis recette pour le volet 'commissionnement du socle' du SIMA</li> <li>- Mise en place et utilisation d'un outil provisoire de commissionnement du socle avant avènement et utilisation effective du SIMA</li> </ul>
<i>Réunions</i>	- 4 à 5 réunions
<i>Délais :</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>6 semaines pour la mise en place de l'outil provisoire</b></li> <li>- <b>Participation à l'élaboration du SIMA de janvier 2024 à septembre 2024</b></li> </ul>

## 2.5. Mission de commissionnement

### 2.5.1. Sensibilisation au socle d'exigences

C'est une mission sous forme d'une session de formation, à opérer pour chaque nouveau programme immobilier. A long termes et si tous les acteurs d'un projet immobilier sont déjà formés, cette mission ne sera pas forcément déclenchée systématiquement.

La session de formation s'adresse à l'opérateur et à la maîtrise d'œuvre du projet de construction. Elle pourra être animée aux côtés des opérationnels de GPA responsables du projet urbain et de la maîtrise d'œuvre urbaine, qui à cette occasion, peuvent également rappeler les exigences contextualisées propres à l'opération ainsi que les exigences optionnelles éventuellement retenues.

Le TITULAIRE produit le **support de sensibilisation utile** à cette mission. Ce support pourra être complété ou amendé par GPA et utilisé par ce dernier pour ses besoins propres.

Le TITULAIRE **sensibilise** au socle d'exigences lors de sessions dédiées en début de phase de conception. L'objectif de cette mission, itérative avec la mission 6 de capitalisation, est de présenter le principe du socle d'exigences, ses modalités d'application et le cadre contractuel associé, les principales exigences, les **points de vigilance**, ainsi que le retour d'expérience portant sur les solutions techniques ou architecturales ou des références de projet qui répondent avec pertinence aux ambitions du socle, ou, au contraire, ont soulevé des difficultés pour répondre de façon globale à l'ensemble des exigences.

Le TITULAIRE **forme** également au processus de contrôle du socle d'exigences et à l'utilisation des outils afférents.

<i>Livrables :</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Support de sensibilisation intégrant : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Sensibilisation des partenaires (opérateurs, MOE, etc.)</li> <li>o Sensibilisation à l'utilisation de la plate-forme numérique</li> </ul> </li> </ul>
<i>Réunions</i>	- 1 session de sensibilisation déclenchée par bon de commande
<i>Délais :</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>4 semaines</b> pour la production du support de sensibilisation</li> <li>- <b>1 à 2 semaines</b> pour effectuer la session de sensibilisation après désignation de l'opérateur</li> </ul>

### 2.5.2. Conseils aux opérateurs

C'est une mission de **conseil** auprès d'un opérateur et son équipe de maîtrise d'œuvre, déclenchée au cas par cas, sur demande de GPA et en concertation avec l'opérateur. Il est demandé au TITULAIRE d'attribuer un prix à la demi-journée pour cette mission. Le nombre de demi-journées nécessaires est convenu en amont puis commandé dans le cadre du marché à bons de commande.

Le TITULAIRE guide l'équipe dans ses choix de conception. Ce rôle de conseil pourra également être sollicité en phase ultérieure en chantier ou en phase post livraison.

Le TITULAIRE conseille l'opérateur et son équipe de maîtrise d'œuvre. Le TITULAIRE propose des solutions techniques ou architecturales pertinentes et adaptées au projet de l'opérateur et à l'enveloppe budgétaire associée. Il peut analyser les pièces écrites et graphiques des différents rendus et produire des avis restitués aux parties prenantes.

Le TITULAIRE pourra être amené à mener cette mission de conseils en concertation avec la maîtrise d'œuvre urbaine, et maintient à ce titre des liens étroits avec cette dernière, pour apporter aux opérateurs les solutions techniques les plus pertinentes.

<i>Livrables :</i>	- Mission de conseil au forfait demi-journée
<i>Réunions</i>	/
<i>Délais :</i>	/

### 2.5.3. Commissionnement du socle & Avis de synthèse

C'est une mission à opérer pour chaque projet immobilier. C'est la mission principale du marché. Le nombre de projets immobiliers menés concomitamment pouvant s'avérer élevé, le TITULAIRE prévoit les moyens humains nécessaires pour **ne pas freiner les calendriers** des projets immobiliers.

Le TITULAIRE **orchestre** le processus de contrôle du début de la conception jusqu'à la phase post livraison. Il joue le rôle de pilote et de maître du temps pour ce processus. Il est chargé de relancer les différents acteurs nécessaires au contrôle du socle, en particulier en phase de préparation du dépôt du dossier de PC. Il s'attache à ce que le déroulement du processus de contrôle s'inscrive efficacement dans le calendrier des projets de construction.

Le TITULAIRE **participe directement** au processus de contrôle. Il **contrôle** directement une grande partie des exigences. Il **vérifie** que les acteurs (MOEU urbaine, AMO DD...) contrôlent bien les exigences selon la répartition des rôles préalablement définie. Il assure et anticipe les relances auprès des différents partenaires afin d'assurer le respect du calendrier de projet.

Le TITULAIRE émet des **avis de synthèse**, mention 'favorable', 'avec observations' ou 'défavorable' :

- **Avant le dépôt de PC**, et une fois que l'ensemble des exigences à viser au stade PC a été vérifié. **Un avis 'favorable' conditionne le dépôt de PC.** La mission comprend l'ensemble de l'analyse jusqu'au dépôt du PC. Celle-ci peut être itérative en fonction des remarques faites sur le pré-PC puis sur les différentes versions de PC envoyées ;
- **Dans le cas d'un PCM**, l'AMO 'socle' peut être sollicité sur demande de GPA pour donner à nouveau un avis. Le nombre de jours nécessaires est convenu en amont puis commandé dans le cadre du marché à bons de commande.
- **Après signature par les entreprises du dossier marché.** Cet avis succinct sert à adresser des **points de vigilance** à l'opérateur avant le démarrage du chantier.

- **En phase post-livraison**, une fois que le processus CERQUAL a pris fin, que le projet est certifié, et une fois que toutes les exigences du socle (hormis celles à contrôler à +2ans) ont été contrôlées. Cet avis succinct sert à **déclencher des pénalités** le cas échéant.
- **En cours d'exploitation**, certaines exigences sont à vérifier au cours des premières années d'exploitation. Les modalités de vérification et de pénalités associées seront à définir avec GPA.

NOTA BENE : Il sera demandé à l'opérateur de transmettre au TITULAIRE le rapport d'audit final et le certificat obtenu pour le projet. Néanmoins, GPA et le TITULAIRE pourront convenir avec CERQUAL de modalités d'échange d'information et d'un travail collaboratif plus direct si cela est possible.

<i>Livrables :</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rôle de commissionneur</li> <li>- Animation et pilotage du processus de contrôle</li> <li>- Selon la répartition des rôles préalablement définie : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Contrôle direct d'une grande partie des exigences : visa + observations si besoin pour chaque exigence</li> <li>o Vérification que les autres acteurs ont bien contrôlé les autres exigences dans les délais prévus</li> </ul> </li> <li>- Avis de synthèse motivés : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Pré – PC</li> <li>o PCM le cas échéant et sur demande</li> <li>o Dossier de marché signé par les entreprises</li> <li>o Post – livraison et certification</li> </ul> </li> </ul>
<i>Réunions</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pré – PC : 1 réunion une fois l'ensemble des pièces attendues en phase pré-PC diffusées</li> <li>- Pré – Dossier de marché : 1 réunion une fois le dossier marché signé</li> <li>- Post – livraison et certification : 1 réunion post certification CERQUAL</li> </ul>
<i>Délais :</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis de synthèse motivés : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Pré-PC : 5 jours ouvrés pour la vérification de la complétude du dossier à compter de sa transmission par l'opérateur et 10 jours ouvrés supplémentaires pour rendre l'avis si le dossier est complet (et ce pour chaque itération jusqu'à validation du dossier)</li> <li>o PCM : Idem</li> <li>o Dossier de marché signé par les entreprises : 10 jours ouvrés une fois le dossier marché signé</li> <li>o Post – livraison et certification : 20 jours ouvrés une fois la certification CERQUAL obtenue</li> </ul> </li> </ul>

## 2.6. Mission de capitalisation – rapports d'activité annuels

Le rapport d'activité annuel est à produire en fin d'année pour être validé et disponible pour le Conseil d'Administration de GPA du mois de mars de l'année suivante.

Le TITULAIRE produit un rapport d'activité annuel. Ce rapport est l'occasion de dresser un **bilan général de l'application du socle d'exigences**. Ce rapport doit permettre de mieux comprendre les niveaux de performance atteints par les projets immobiliers à partir des chiffres clés saisis par les opérateurs (fiche d'auto-évaluation complétée par chaque opérateur).

Le rapport d'activité doit également comprendre un **observatoire des coûts de construction** des projets contrôlés.

Le rapport d'activité retrace également le **bilan de la mission d'AMO 'socle'** sur l'année écoulée (nombre de projets contrôlés, nature, typologie, avancement, exigences optionnelles visées).

Le rapport d'activité permet d'apprécier l'application du socle sur les projets immobiliers contrôlés. Le TITULAIRE y relève les difficultés rencontrées et tente d'en donner les raisons. Il peut proposer des ajustements éventuels qui pourront être pris en compte dans la publication d'une nouvelle version du socle.

Le rapport d'activité recense l'ensemble des bonnes pratiques rencontrées en vue de leur diffusion. Le rapport d'activité analyse les coûts de construction sur les projets immobiliers de l'année écoulée. Les modalités de collecte des coûts de construction seront à établir avec GPA. Le rapport sera décliné en une version à destination de GPA, et une version pour une communication externe expurgée des éléments confidentiels.

Enfin, le TITULAIRE s'organise pour que les données des projets, utiles à l'élaboration du rapport d'activités annuel, collectées et agrégées au fil de l'eau (via fiche d'auto-évaluation notamment), soient accessibles pour GPA (ce qui sera effectif in fine avec le SI METIER).

<i>Livrables :</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapport d'activité annuel (une version com' interne, une version com' externe)               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Etat des lieux des projets immobiliers contrôlés (nombre, nb de logements, avancement, exigences optionnelles visées, etc...)</li> <li>o Difficultés rencontrées dans l'application du socle par les opérateurs, et les raisons de celles-ci</li> <li>o Observatoire des coûts de construction, dans la limite des modalités de collecte de ces coûts à établir par GPA</li> </ul> </li> <li>- Accès aux données des projets, par projet ou agrégée</li> </ul>
<i>Réunions</i>	- 1 réunion de restitution interne
<i>Délais :</i>	- 1 fois par an, à date de lancement du marché

## 2.7. Adaptation du socle d'exigences à d'autres classes d'actifs immobiliers

Le TITULAIRE peut être sollicité afin de produire une version du socle d'exigences applicable à d'autres classes d'actifs immobiliers que les logements neufs, en cohérence avec le socle d'engagement et les objectifs poursuivis par Grand Paris Aménagement.

Il produit dans ce cas un projet de référentiel d'exigences sur le modèle du socle d'exigences applicable aux logements neufs.

Il établit dans le même temps une évaluation économique de sa mise en œuvre (mêmes livrables que la mission 2.1 ci-dessus) et un plan de commissionnement (même livrable que la mission 2.2 ci-dessus).

Il est demandé au TITULAIRE d'attribuer un prix jour pour cette mission. Le nombre de jours nécessaires est convenu en amont puis commandé dans le cadre du marché à bons de commande.

<i>Livrables :</i>	- Mission de conseil au forfait jour
<i>Réunions</i>	
<i>Délais :</i>	

### 3. ARTICLE 3 : CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION

#### 3.1. Rendus

Les livrables à produire sont remis sous format numérique. Les documents sources (tableaux, images, etc.) sont également transmis au format source sur demande.

Les formats numériques attendus (en dehors de l'outil numérique) sont les suivants :

- Documents de travail : format Word, Excel, MapInfo, AutoCad, Illustrator ou Photoshop ;
- Rapport intermédiaires et finaux : format Word et PDF (1200 dpi) ;
- Images : en haute définition pour impression A3 (jpeg, cmjn, aplati 300 dpi).

L'intégralité des documents fournis par le TITULAIRE du présent marché s'entendent « **tout droit cédé** », c'est-à-dire tant en termes de droit d'auteur que de droit d'exploitation.

#### 3.2. Réunions

L'offre du prestataire retenu est réputée comprendre :

- Tous contacts, rendez-vous, visites, qui lui sont nécessaires pour mener à bien ses missions ;
- Les réunions de travail avec les opérateurs par marché (dont le nombre est estimé pour chaque mission). L'offre pourra préciser et justifier le nombre de réunion de travail ou de restitution.

GPA se réserve la possibilité de missionner le TITULAIRE par demi-journée supplémentaire pour tout besoin complémentaire et non inscrit dans le cadre des missions décrites précédemment.

#### 3.3. Confidentialité – sécurité – protections des données

Les équipes mobilisées sur cette étude sont tenues au secret professionnel et s'engagent à ne pas divulguer les documents et les informations dont ils pourraient avoir connaissance dans le cadre de cette mission.

La sécurité de l'outil numérique provisoire mise en place devra être démontrée.