



CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

**Assistance à maîtrise d'ouvrage en développement
durable sur l'ensemble du périmètre d'intervention
d'Euroméditerranée**

SOMMAIRE

1. Objet du marché.....	4
2. Présentation de la démarche de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale de l'EPA Euroméditerranée	5
3. Contexte organisationnel	6
3.1. L'OIN	6
3.2. L'organisation interne.....	7
3.3. La stratégie innovation et développement durable	7
3.3.1. Le lab collectif d'innovation urbaine	7
3.3.2. La DHUP	8
3.3.3. La COP Régionale	8
3.4. Réseaux de Thalassothermie	9
4. Les différents périmètres de projet	12
4.1. Euromed 2 et les études d'impacts.....	12
4.1.1. La ZAC Littorale	13
4.1.2. La bande Oddo	14
4.1.3. Les Crottes	14
4.1.4. Le secteur Briançon château vert	14
4.1.5. La pointe Lesseps.....	15
4.1.6. Les parcs des Aygalades et Bougainville	15
4.1.7. Le quartier du Canet	16
4.2. Euromed 1	16
4.2.1. ZAC Cité de la Méditerranée (CIMED).....	16
4.2.2. ZAC Saint Charles porte d'Aix.....	18
4.2.3. ZAC Joliette & relations GPMM.....	18
4.2.4. Ilot Hoche Versailles	18
4.2.5. Ilot Montolieu	18
4.2.6. Copropriété Bel Horizon : capacité / faisabilité	18

5. Les missions.....	19
5.1. Dispositions préliminaires	19
5.2. Mission 1 : la réalisation des documents cadre.....	21
5.2.1. Attendus du SPASER.....	22
5.2.2. Attendus de la grille d'objectifs de développement durable.....	23
5.2.3. Attendus du guide des espaces publics et cœurs d'îlots résilient	23
5.2.4. Attendus du guide de la maîtrise des déchets, de l'économie circulaire et du réemploi	25
5.2.5. Attendus de la charte chantier vert et des prescriptions liées aux études d'impacts	26
5.3. Mission 2 : processus d'amélioration continue (bilans et feuille de route annuelle)	27
5.4. Mission 3 : Accompagnement AMO pour la mise en œuvre de la stratégie d'achat réemploi / économie circulaire sur une opération de déconstruction	28
5.4.1. Stratégie réemploi sur une opération de démolition	28
5.4.2. Accompagnement AMO pour l'application du SPASER sur une opération d'espaces publics ou une opération de superstructure	29
5.4.3. Gestion des stocks de matériaux pour réemploi et recyclage	30
5.4.4. Mise à disposition de matériaux de réemploi sur le site de stockage	30
5.4.5. Prestations sous la forme de marchés subséquents	31
6. Synthèse des marchés en interface	31

1. Objet du marché

Le marché a pour objet la réalisation d'une mission globale d'assistance à maîtrise d'ouvrage en développement durable sur l'ensemble du périmètre d'intervention d'Euroméditerranée.

Le périmètre actuel est précisé sur l'extrait de plan ci-dessous :



En cas d'extension du périmètre pendant la durée du marché, le périmètre d'intervention du titulaire de l'accord cadre sera également élargi sans modification des dispositions contractuelles (délais d'exécution, prix du marché).

2. PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'EPA EUROMEDITERRANEE

La qualité des projets Euromed se traduit par deux enjeux principaux complémentaires :

- **Des standards de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale**

Voici quelques exemples :

- Espaces publics :
 - Réduire la part des surfaces d'espaces publics dédiés à la voiture
 - Désimperméabiliser les sols
 - Développer la nature en ville
 - Créer des espaces supports d'usage
- Bâti
 - Mise en place d'un référentiel priorisé sur la qualité d'usage
- Transverse
 - Feuille de route économie circulaire et réemploi
 - Clauses d'insertion dans la plupart des marchés de travaux sous MOA EPAEM et promoteurs

- **Des expérimentations et démarches exemplaires**

Ces opérations ont pour objectif de tenter de dépasser certaines limites en matière de transition écologique et de promouvoir les bonnes pratiques à l'échelle du territoire élargit. Un exemple de démarche de ce type avec un haut niveau d'ambition est la mise en place du jardin d'expérimentation des Fabriques (voir rex complet annexe 5). La prochaine grande phase d'expérimentation sera menée autour du parc des Aigalades (cf marché subséquent 1).

Les principaux enjeux de développement des expérimentations sont résumés dans la contribution EPAEM à la COP Régionale - annexe 11

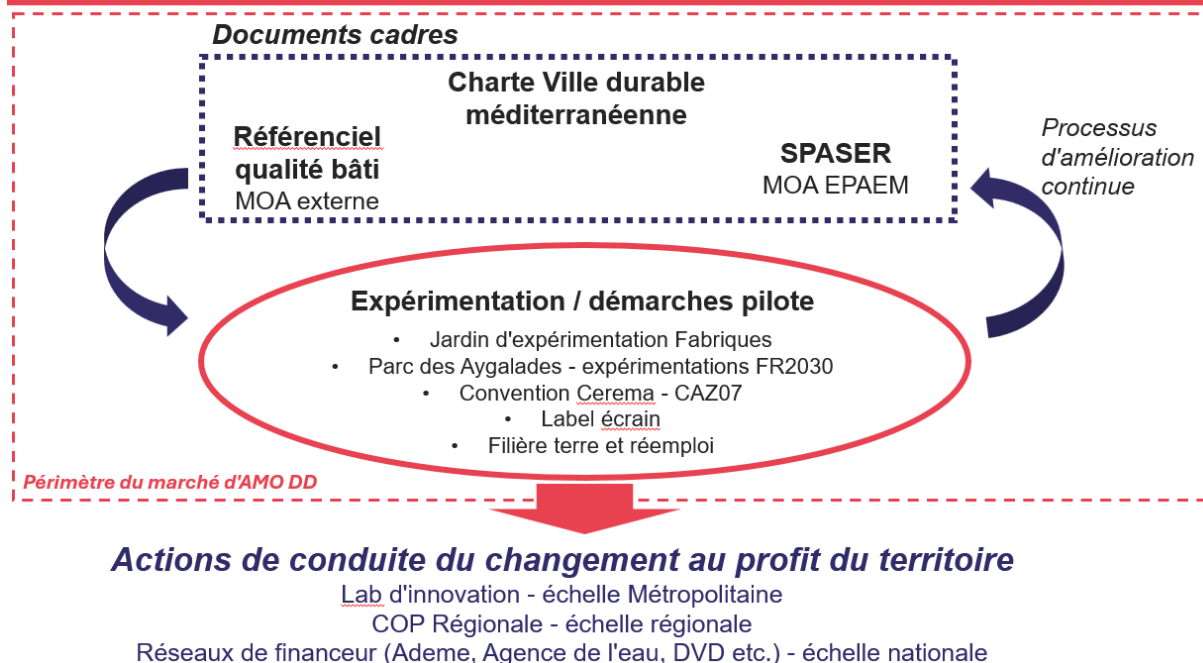
L'objectif du marché consiste à mettre en place un processus d'amélioration continue permettant de rendre complémentaire le travail sur ces deux axes au profit de la qualité du projet en elle-même et afin de faire rayonner plus largement les acquis de l'OIN sur le territoire élargit.

Pour cela la mission consistera à réaliser un certain nombre de documents cadre destinés à fixer des caps en matière de transition écologique et sociale sur le territoire d'une part et à accompagner les expérimentations et démarches pilotes d'autres part.

Pour ce faire, le suivi de la qualité de l'Etablissement se concrétise sur le projet urbain par l'intermédiaire de deux processus opérationnels :

- Le référentiel qualité bâti, qui fixe les objectifs de qualité des projets immobiliers sous la maîtrise d'ouvrage des promoteurs. Le référentiel qualité bâti est d'ores et déjà opérationnel, il est rendu contractuel dans le cadre des cessions foncières ou de conventions d'association. Il est piloté par la DSDI de l'EPAEM.
- Le schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables (SPASER), élaboré et suivi dans le cadre du présent marché, a pour objet de fixer l'ensemble des objectifs de qualité relatifs aux achats publics de l'établissement, notamment ceux concernant l'aménagement des espaces publics, les déconstructions et les opérations immobilières qui sont sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM. Il est co-piloté en interface par la direction de la commande publique et la DSDI.

Stratégie de suivi de la qualité en phase opérationnelle



3. Contexte organisationnel

3.1. L'OIN

Lancée en 1995, l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée, plus grande opération de renouvellement urbain d'Europe, est mise en œuvre par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), sous une gouvernance partagée entre les collectivités territoriales : ville de Marseille, Métropole Aix-Marseille-Provence, Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, Conseil Régional PACA et l'Etat.

Concentré sur une partie stratégique du territoire marseillais (entre port et gare), en prolongement immédiat de l'hypercentre, le projet Euroméditerranée s'est développé en deux phases : un projet initial amorcé en 1995 (310 ha) et une extension lancée en 2007 (169 ha) et s'étendant entre les axes de la rue d'Anthoine et de l'avenue du Cap Pinède. Le projet de l'extension, aussi nommé Euroméditerranée II, adresse des secteurs anciennement industriels, soumis à divers enjeux : reconversion de secteurs d'activités abandonnés ou en déclin (par l'injection de nouvelles offres d'emplois et de logements), recomposition d'axes routiers et ferroviaires en mutation, traitement des pollutions résultant des activités antérieures, problématiques d'accessibilité et d'intégration des mobilités douces, etc. Le projet en cours a donc pour ambition de favoriser l'habitabilité et l'attractivité tant économique que culturelle, d'un territoire en transformation, en lien avec le centre-ville et les quartiers limitrophes du nord de Marseille.

Labélisée EcoCité en 2009, l'opération constitue également un laboratoire d'exploration en termes de développement durable adapté au climat méditerranéen. C'est dans ce cadre que s'inscrit ce marché. En tant qu'aménageur, assurant la maîtrise d'ouvrage d'espaces publics d'une part, et accompagnant le développement d'opérations immobilières d'autre part, l'EPAEM souhaite développer des outils partagés (chartes qualité, référentiels, études thématiques, guides de conception...) fixant les principes et objectifs de qualité architecturale, urbaine et environnementale tant des ouvrages construits que des espaces urbains et paysagers.

3.2. L'organisation interne

Cf. annexe 1 : organigramme EPEAM

Le titulaire assurera ses missions auprès de la direction de la stratégie, du développement et de l'innovation (DSDI) ou directement auprès de la direction de la commande publique et de la stratégie achats (DCPSA) et des opérationnels concernés au sein de la direction de l'aménagement (DA) selon les prestations.

3.3. La stratégie innovation et développement durable

3.3.1. Le lab collectif d'innovation urbaine

En 2022 Euroméditerranée a fait le choix de proposer aux membres du Conseil d'Administration un laboratoire collectif d'innovation urbaine, un espace de partage sur les enjeux, les priorités et difficultés de l'innovation en réponse aux grands défis climatiques et sociétaux. Son objectif ? Stimuler l'émergence de projets adaptés à ces nouveaux enjeux, aux besoins des habitants, accompagner des réalisations concrètes, documenter la méthode et apporter une analyse collective des réussites mais aussi des échecs. Proposer aussi une manière un peu différente d'utiliser l'opération Euroméditerranée, comme un terrain d'expérimentation collective et de mise en conditions d'un essaimage et d'une généralisation des méthodes et solutions au bénéfice d'autres échelles et d'autres maîtrises d'ouvrage que sont la Ville, la Métropole, le Département et la Région.



L'ambition est donc de mettre à dispositions des collectivités et de l'état les moyens de l'Etablissement afin de progresser ensemble sur la mise en œuvre opérationnelle des grands enjeux de la ville durable méditerranéenne.

Depuis de nombreuses années, l'EPAEM a en effet su mobiliser des moyens spécifiques permettant l'incubation et le développement de projets innovants sur son territoire. Cela est permis par la diversité des expertises rassemblées au sein d'une petite structure et sur un projet bien déterminé et une capacité des équipes à travailler en mode projet. Ainsi plusieurs leviers opérationnels pour favoriser l'innovation sont approfondis, notamment :

- Le lien avec le monde économique au niveau local, national et international : l'EPAEM a su démontrer sa capacité à mobiliser une grande diversité d'acteurs privés autour de ses enjeux spécifiques d'aménagement (notamment via les événements du lab ou la conduite d'ateliers spécifiques de sourcing centrées sur des problématiques opérationnelles) ;
- Des processus de commande publiques et d'appel à projet sur mesure en fonction des besoins des projets (marchés innovants, procédures concurrentielles avec négociation, dialogue compétitif, AMI notamment) ;
- La mise en place de partenariats de recherche et d'innovation, notamment avec Efficacity Aix Marseille Université, le Cerema, le CSTB et le CNRS de Montpellier ;
- Progressivement : une capacité à évaluer les projets dans la durée et permettre le passage à l'échelle métropolitaine ou régionale des innovations développés sur l'OIN.

De nombreux champs de compétence de l'aménageur sont investis autour de la résilience urbaine.

Pour développer ces sujets à l'échelle de l'OIN, la recherche de financements structurants est indispensable à l'expérimentation et au passage à l'échelle, des partenariats avec les financeurs sont mobilisés par thématique ou par projet :

- Agence de l'eau, 13M€ : actions en faveur de la désimperméabilisation et de la renaturation (2019 – 2024), le financement sur la période 2025 – 2028 est actuellement en discussion
- France 2030, 6,6 M€ : financement d'état spécifiquement liés à l'innovation (2022 – 2031) co-portage avec la direction de l'aménagement de MAMP
- Région : financements spécifiques projet par projet avec un partenariat à consolider sur l'économie circulaire
- Ademe : financement projet par projet sur la renaturation et la dépollution et les matériaux innovant

Pour contribuer au pilotage des expérimentations, l'EPAEM a mis en place une convention avec Efficacity qui permet un accompagnement continu jusqu'en février 2026 (prolongation à venir ainsi que des missions spécifiques adaptables en fonction des opportunités opérationnelles.

Efficacity intervient principalement sur les phases de R&D en amont des projets et sur la mise en place de l'intelligence collective afin de co-construire les démarches d'innovation avec l'ensemble des parties prenantes des projets.

Pour diffuser l'ensemble des bonnes pratiques et des retours d'expériences issus des démarches d'innovation, un travail de communication technique régulier est mené le plus largement possible au niveau local et national par les équipes de l'EPAEM (2 événements par an organisé par les équipes de l'EPAEM, contribution aux meetups de l'innovation piloté par la Métropole, mise en place d'un comité technique du lab avec les collectivités, etc.

3.3.2. La DHUP

La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère de la transition écologique et solidaire exerce la tutelle ministérielle des établissements publics d'aménagement. A ce titre cette direction a défini les objectifs de performance environnementale à appliquer dans tous les EPA de France.

Cette démarche implique la mise en place d'un dispositif de remontée de données environnementales liées à la réalisation des projets urbains menés par l'EPAEM - annexe 4.

Ces données sont ensuite valorisées au niveau national pour rendre compte de la mise en application des politiques publiques en matière de transition écologique au niveau local (ZAN, RE2020 notamment).

3.3.3. La COP Régionale

La Région Sud pilote un plan de transformation écologique et énergétique en lien avec le secrétaire général à la planification écologique (SGPE).

L'EPAEM contribue à ce plan et est signataire des accords pour la transition écologique et énergétique en région sud – annexe 11.

Cette démarche permettra de valoriser et de formaliser l'ensemble des démarches d'innovation menées par l'EPAEM.

3.4. Réseaux de Thalassothermie

3.4.1. Contexte : la thalassothermie, un marqueur fort de l'EcoCité

Euroméditerranée a été un territoire pionnier en matière de thalassothermie avec deux réseaux de chaleur développés pour alimenter l'ensemble du périmètre de l'OIN, Thassalia et Massiléo qui produisent déjà une énergie décarbonée à prix maîtrisé. A terme ce sont plus de 1 M de m² qui seront alimentés en chaud et en froid.

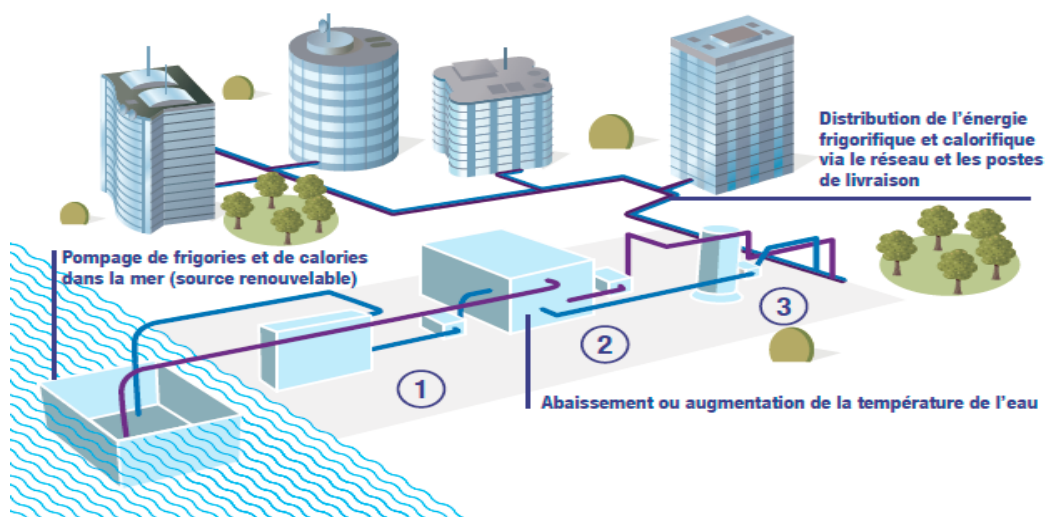
Taux d'ENR supérieur à 70%

Occupation du domaine public et du domaine portuaire par convention d'occupation temporaire

3.4.2. Thassalia

Thassalia, porté par le Groupe Engie, alimente les premiers bureaux et commerces. Il permettra, à terme d'alimenter plus de 500 000 m² soit une production de 18.5 MW de froid et 18 MW de chaud.

La centrale développée sur Euroméditerranée est la première en France et en Europe à utiliser l'énergie thermique marine pour produire à la fois du chaud et du froid.



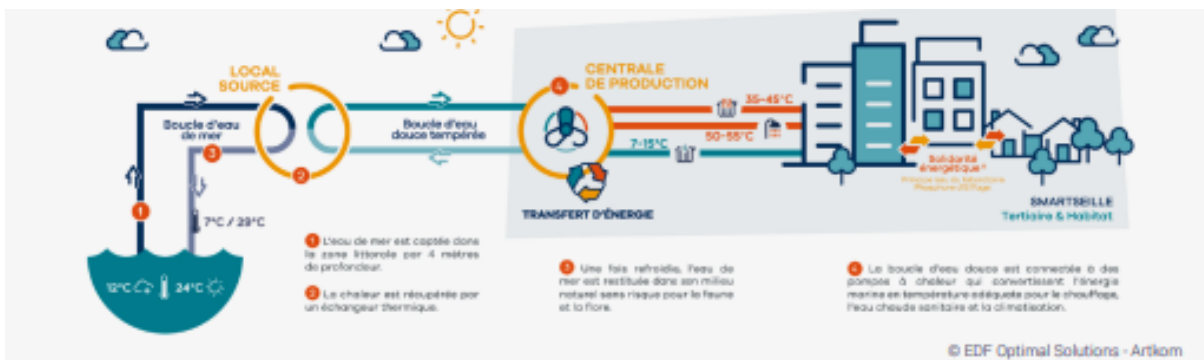
La technologie THASSALIA



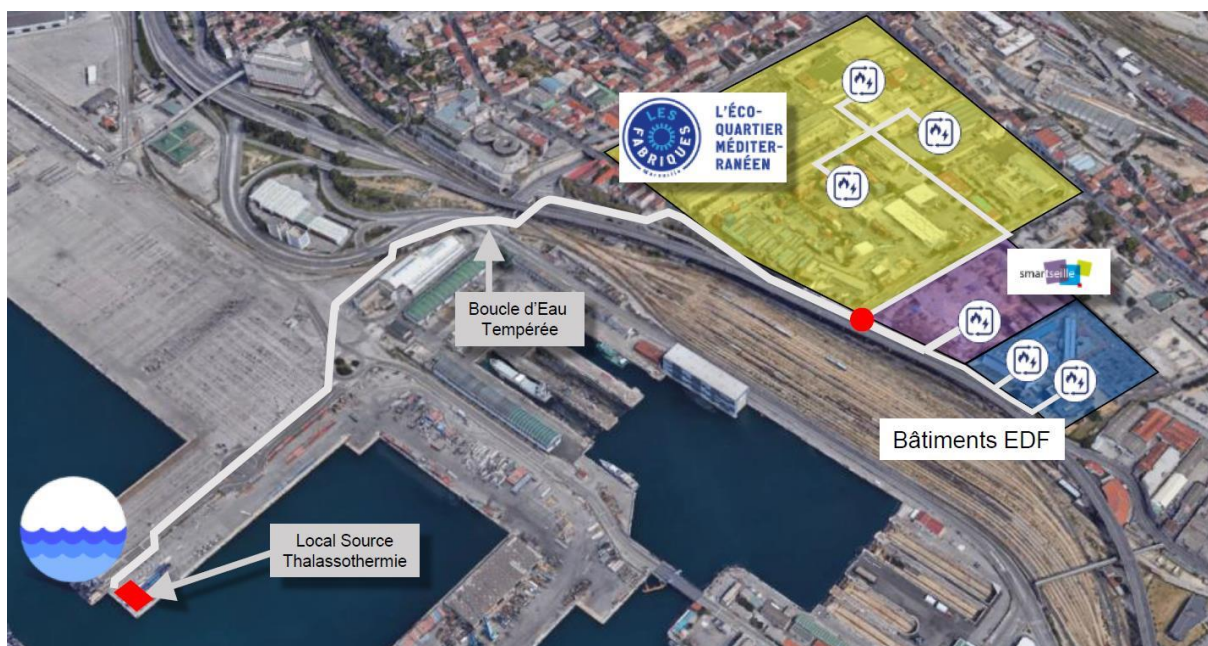
Raccordement de 423000 bâti est contractualisés à ce jour

3.4.3. DALKIA

Plus au Nord, sur le périmètre de l'Extension d'Euroméditerranée, les premiers bâtiments de Smartseille sont chauffés et climatisés par « Massileo » une autre boucle à eau de mer déployée par Optimal Solutions (filiale de Dalkia, groupe EDF). Le réseau qui se déploie pour l'heure sur 1,4 km de réseau offre une capacité de production de 5 MW, à parité en chaud et en froid mais elle permettra d'alimenter 650 000 m² lorsque tous les clients seront raccordés entre 2023 et 2025 avec une production de 26 MW de chaud et 24 MW de froid.



La Technologie MASSILEO



Raccordement de 310000m² bâti est contractualisés à ce jour

4. Les différents périmètres de projet

4.1. Euromed 2 et les études d'impacts

Depuis l'extension d'Euroméditerranée en 2007 et la création de la ZAC Littorale en 2013, le projet urbain menée sur Euromed 2 a évolué de manière significative. Les études d'impacts, principalement menées sur la ZAC Littorale ont été mise à jour successivement en 2015 pour le dossier de création de ZAC puis en 2021 et en 2014 à la demande de l'autorité environnementale. En parallèle, l'EPAEM a réalisé une étude d'impact du Parc Bougainville. L'échelle de réflexion intégrait également l'aménagement du parc des Aygalades qui était à ce moment-là en phase d'études amont.

Le projet urbain sur Euromed 2 s'engage sur une nouvelle phase à partir de 2025 avec en projet la conduite des études d'aménagement du parc des Aygalades (16ha) dont les travaux sont prévus à partir de fin 2027 et le développement de la ZAC du Canet qui doit permettre d'engager les premières constructions en 2030 (25ha – 270 000 m² SDP).

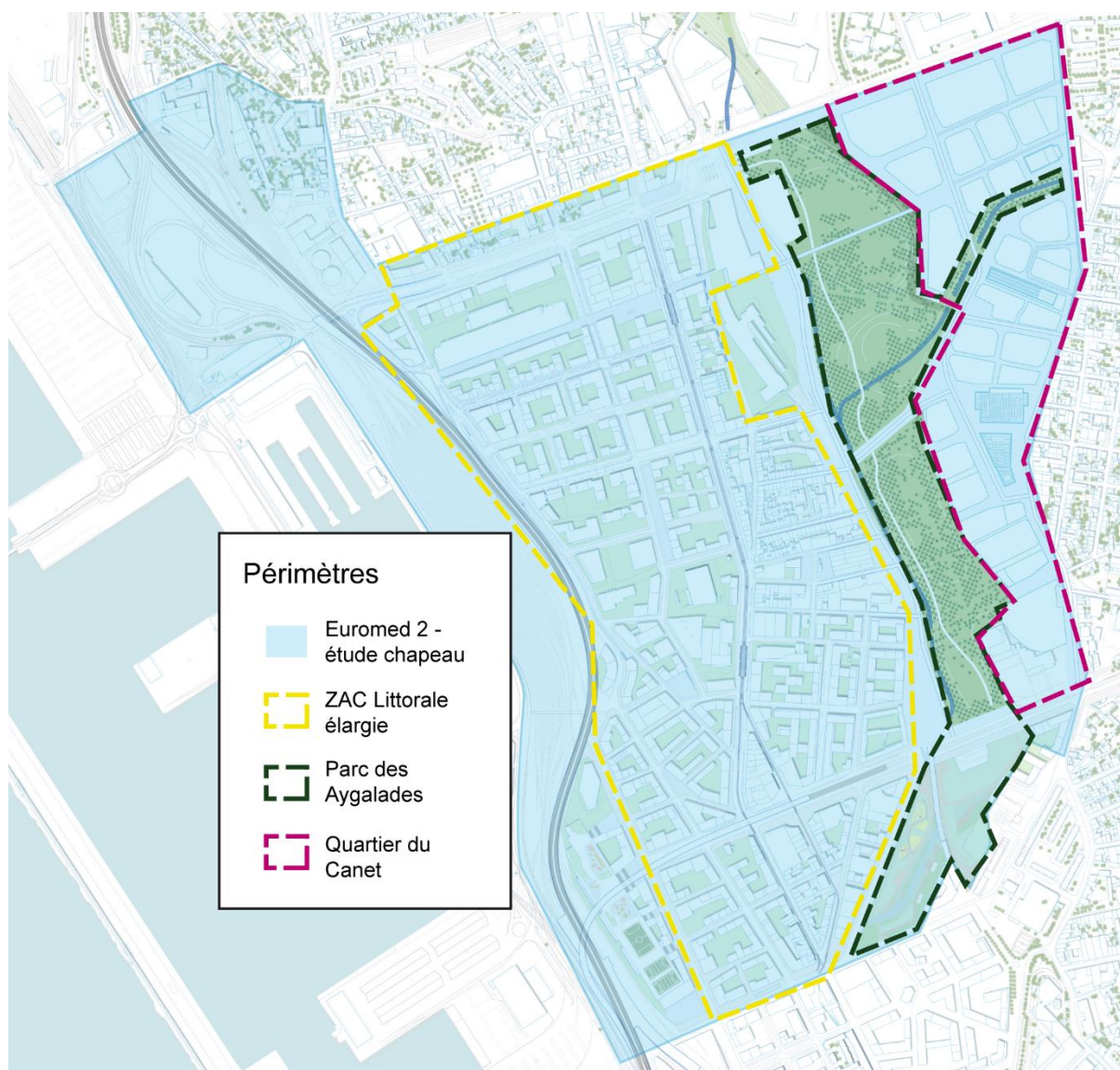
Dans son dernier avis sur l'étude d'impact de la ZAC Littorale, l'autorité environnementale a demandé la réalisation d'une étude d'impact à l'échelle d'Euromed 2. Cette étude doit permettre de fixer un cap au projet en matière de qualité environnementale du projet urbain et d'impact sur son environnement après plus de 10 ans d'évolution du projet et de mise à jour des études au fil de l'eau. Le projet arrive donc dans une nouvelle phase de son développement et c'est l'occasion de remettre à plat la méthodologie en mise en œuvre de ces études qui sera réalisée dans le cadre d'un autre marché.

Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- S'appuyer sur davantage sur ces études réglementaires pour apporter une valeur ajoutée au projet urbain
- Tracer les engagements pris par l'EPAEM auprès de l'AE dans les différentes études et les rendre opérationnels à travers les documents cadre que sont le référentiel qualité bâti et le SPASER

Pour mener à bien cette mission il est nécessaire de travailler sur la courroie de transmission entre les études réglementaire et l'avancement opérationnel du projet.

Plan de synthèse des différents périmètres :



4.1.1. La ZAC Littorale

La ZAC Littorale, premier maillon opérationnel de l'extension d'Euroméditerranée a pour objet le développement d'un ensemble urbain situé à la rencontre des 2, 3 et 15èmes arrondissements de Marseille entre le noyau villageois des Crottes et le Grand Port Maritime de Marseille et entre le boulevard Ferdinand de Lesseps et l'avenue du Cap Pinède. Elle ne constitue que la première étape (53,6 hectares et 4 hectares de parc) de l'Extension.

Ce territoire s'établit sur un site géographique exceptionnel en promontoire sur le port de Marseille et la Méditerranée. La proximité du ruisseau des Aigalades (et de sa confluence avec les ruisseaux des Lyons et de Plombières) et les contraintes d'inondabilité qui en découlent sont une donnée hydrologique fondamentale pour la compréhension de ce territoire.

Il ne s'y trouvait que des fonctions urbaines variées qui se sont agrégées au cours des dix-neuf et vingtièmes siècles : activités industrielles et logistiques, rues commerciales, le marché des Puces de Marseille et quelques logements, le village des Crottes étant en limite du périmètre. Elles ont en commun une certaine déshérence qui participe de la désindustrialisation et d'une paupérisation très forte des secteurs d'habitat.

Cette déshérence repose pour partie sur des dysfonctionnements de l'espace urbain : celui-ci est aujourd'hui caractérisé par une marque excessive des grandes infrastructures, une trame viaire

industrielle inadaptée, une desserte en transports en commun médiocre.

La topographie, les vastes emprises des réseaux créent un grand nombre de fractures qu'il devient impératif de résorber. La transformation de ces tissus post-industriels est portée et rendue possible par la dynamique urbaine qu'ont impulsée les aménagements au cours des premières phases d'Euroméditerranée. Aujourd'hui en situation de pivot social et économique entre les polarités développées par l'Etablissement public et les quartiers Nord, ce secteur porte en germe une part de l'ambition de la métropole marseillaise.

La ZAC Littorale doit permettre de rendre opérationnels, dans une cohérence temporelle et spatiale, les grands enjeux suivants :

- Nouveau pôle multimodal du Capitaine Gèze (déjà réalisé) et de ses espaces publics, traversée du tramway qui sera mise en service fin 2025, et confortement de la rue de Lyon,
- Mutation des grandes emprises industrielles (Smartseille, secteur dit XXL / Les Fabriques, secteur Cazemajou-Vintimille, secteur Provence Magallon),
- Réintégration des Puces de Marseille dans un fonctionnement apaisé.

4.1.2. La bande Oddo

La bande Oddo/Gèze se situe en frange nord de la ZAC Littorale. L'intervention de l'EPAEM consiste en la restructuration du secteur afin d'assurer une transition entre le noyau villageois de la Cabucelle existant et le secteur des Fabriques en devenir grâce notamment à la requalification de l'avenue Cap Pinède.

Les opérations immobilières sont ainsi développées soit dans le cadre de la ZAC soit en accompagnement d'opérateurs ayant acquis directement des fonciers suffisants pour permettre la création de programmes immobiliers.

4.1.3. Les Crottes

Le projet porté par l'EPAEM sur le noyau villageois des Crottes vise à opérer une requalification qualitative complète des espaces publics ainsi qu'à créer de nouveaux lieux de vie pour les habitants du secteur et la mise en œuvre d'une nouvelle trame circulaire, tout en conservant le patrimoine bâti existant.

Le projet d'aménagement se développe autour de la requalification de la place Emmanuelli et de la création de la future place dite «Moncada».

Le projet « La Tulipe » au sein du quartier des Crottes comprend 3 opérations qui s'articulent autour de la future place dite « Moncada ».

4.1.4. Le secteur Briançon château vert

Le secteur Briançon/Château Vert occupe une situation stratégique de rotule dans l'OIN Euroméditerranée, entre Euromed 1 (la ZAC Cimed, au Sud) et Euromed 2 (la ZAC Littorale au Nord). Ce secteur hors ZAC se situe également dans le QPV Centre-Ville.

Ce quartier de vie de l'ancien interland portuaire marseillais est constitué d'un tissu urbain qui alterne petits immeubles d'habitat de type faubourien et villageois, et d'hangars industriels anciens.

Cette mixité des fonctions caractérise encore aujourd'hui le secteur avec des commerces, services et activités implantés le long de l'avenue Salengro et le long du boulevard Briançon. Des immeubles partiellement très dégradés, des vacances en rez-de-chaussée et quelques friches reflètent cependant

un quartier paupérisé et en profonde mutation.

Situé en proximité immédiate du futur parc et traversé à moyen terme par une ligne de tramway, le renouvellement urbain de ce quartier représente une opportunité majeure pour le territoire, mais nécessite également de composer avec l'existant en redonnant une nouvelle vie aux bâtiments témoins, pérennisant les activités porteuses d'emploi et intégrant les habitants et usagers actuels.

4.1.5. La pointe Lesseps

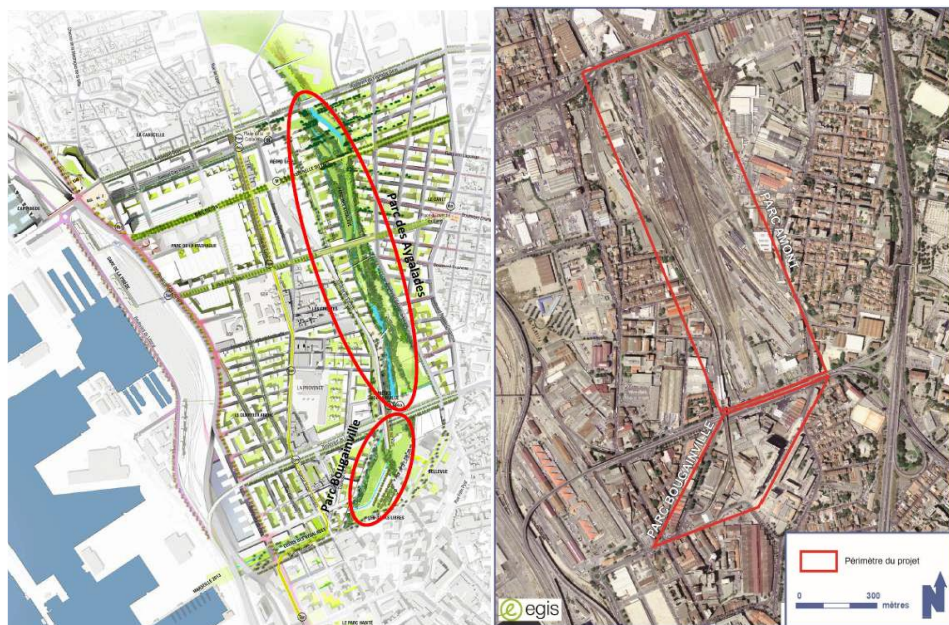
La “pointe Lesseps” est un lot constructible d'environ 15 000 m² SDP situé au Nord du projet “parc Bougainville” dont il constitue la partie bâtie. Outre le parc, il est en interface directe avec le Bd Lesseps et le quartier Bellevue.

La programmation de la pointe Lesseps va faire l'objet d'une réflexion élargie, en lien avec l'opération programmée sur le plateau Bellevue (démolition de la tour B, constructions neuves et remaillage des espaces publics).

4.1.6. Les parcs des Aygalades et Bougainville

L'aménagement du parc des Aygalades et du parc Bougainville ont été regroupés en une étude d'impact globale comprenant deux phases opérationnelles distincts :

- L'aménagement du parc Bougainville (2021 – 2026) – 4 ha.
- L'aménagement du parc des Aygalades (2027 – 2032) – 16ha.



Plans extrait de l'étude d'impact – parc des Aygalades 1^{ère} phase, secteur Bougainville

Les deux projets intègrent notamment les enjeux suivants :

- Maîtrise du risque inondation
- Nature et biodiversité en ville
- Programmation diversifiée support de nouveaux usages
- Connexion urbaine entre les quartiers
- Requalification d'un ancien site industriel
- Optimisation de la gestion

La mise à jour de l'étude d'impact concernera principalement le périmètre de 16 ha du parc des Aigalades dont les études de maîtrise d'œuvre commencent en 2025.

4.1.7. Le quartier du Canet

Le futur quartier du Canet accueillera à terme et au droit du parc 2 600 nouveaux logements, soit environ 6 500 habitants ainsi que 4 800 nouveaux emplois, hors bâtiments rénovés. Ce quartier développera les ambitions d'une ville nature, active et connectée pour désenclaver les alentours et offrir une qualité de vie exemplaire.

Plusieurs ambiances et densités sont attendues, notamment entre les îlots Gèze, Lions, États-Unis et Casanova. À l'Est, le parc bordera chacun de ces secteurs, sur de plus ou moins grands linéaires et avec des qualités paysagères cohérentes.

Le projet urbain est en phase de plan guide, l'étude d'impact doit permettre d'accompagner la création de la ZAC du Canet sur une superficie de 25 ha comprenant 270 000 m² SDP.

4.2. **Euromed 1**

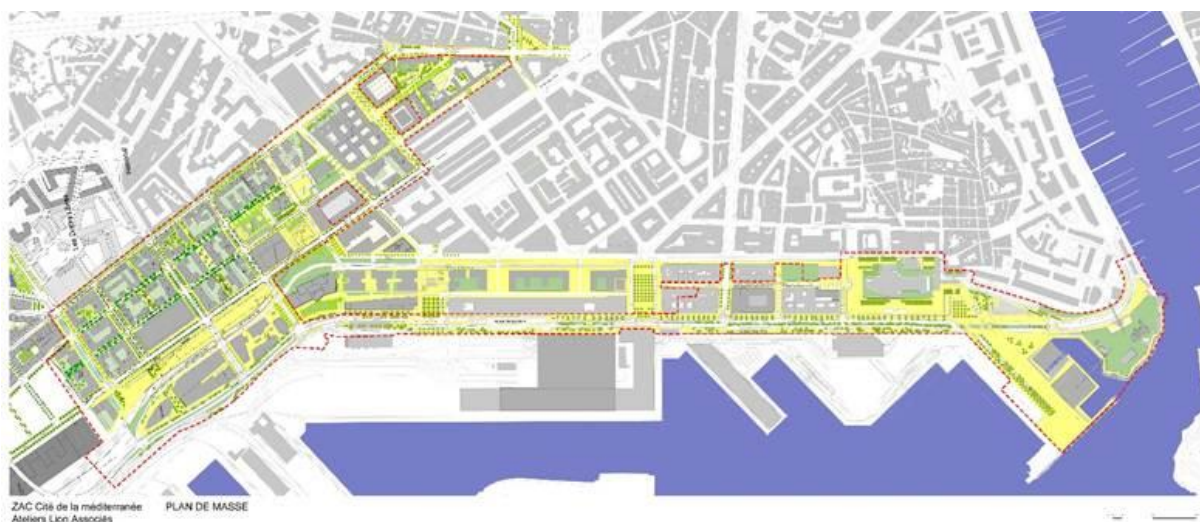
4.2.1. ZAC Cité de la Méditerranée (CIMED)

La ZAC Cité de la Méditerranée (CIMED) définit la façade maritime du projet Euroméditerranée, dans la géographie urbaine marseillaise et dans la dynamique de transformation économique et sociale recherchée par cette opération. Au titre de la géographie urbaine, la position littorale de la ZAC Cité de la Méditerranée l'inscrit dans le processus global de recomposition des relations ville-port. La résolution de la coupure entre ces éléments, progressivement mise en place par l'histoire, constitue un enjeu majeur pour la redynamisation de la ville comme du port.

Au titre de la dynamique des transformations économiques et sociales, la ZAC Cité de la Méditerranée est désignée comme le lieu de création d'un pôle culturel et de loisirs dans le secteur du J4, d'un pôle d'affaires et d'un quartier à dominante résidentielle qualitative dans le quartier d'Arenc. Ce secteur d'aménagement doit donc symboliser et matérialiser des enjeux essentiels du projet Euroméditerranée dans sa relation avec le port et la mer. La ZAC doit ainsi permettre de continuer à accueillir les emplois à haut comme à faible niveau de qualification, et permettre l'accueil de nouvelles populations en centre-ville.

L'inscription dans une opération déclarée d'intérêt national manifeste clairement l'enjeu des transformations à engager sur le site. Le littoral, entre le Fort Saint Jean et la gare d'Arenc, est l'espace privilégié pour la constitution d'une nouvelle centralité forte, essentielle à l'échelle de l'aire métropolitaine. Le J4 est le moteur de cette ambition avec notamment l'accueil du Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée. A l'autre extrémité du boulevard, le siège de CMA-CGM constitue le signal d'entrée dans le centre-ville mais aussi l'image du rayonnement économique du premier port de France et de la Méditerranée.

En même temps que le vecteur d'une ambition internationale pour Marseille, le site de la Cité de la Méditerranée doit être un lieu témoin des qualités d'usage et de vie propres aux villes méditerranéennes. Cet objectif de transformation appelle une mixité des usages et des fonctions et un niveau d'équipement permettant une animation continue du quartier. La qualité des formes bâties et des espaces publics, s'appuiera sur les spécificités climatiques, paysagères, culturelles qui peuvent doter Marseille d'une forte valeur ajoutée différentielle dans le réseau des villes européennes. Il s'agit de développer une offre résidentielle permettant d'assurer un bon équilibre entre activités et habitants en offrant à ceux-ci un cadre de vie innovant et respectueux du contexte méditerranéen.

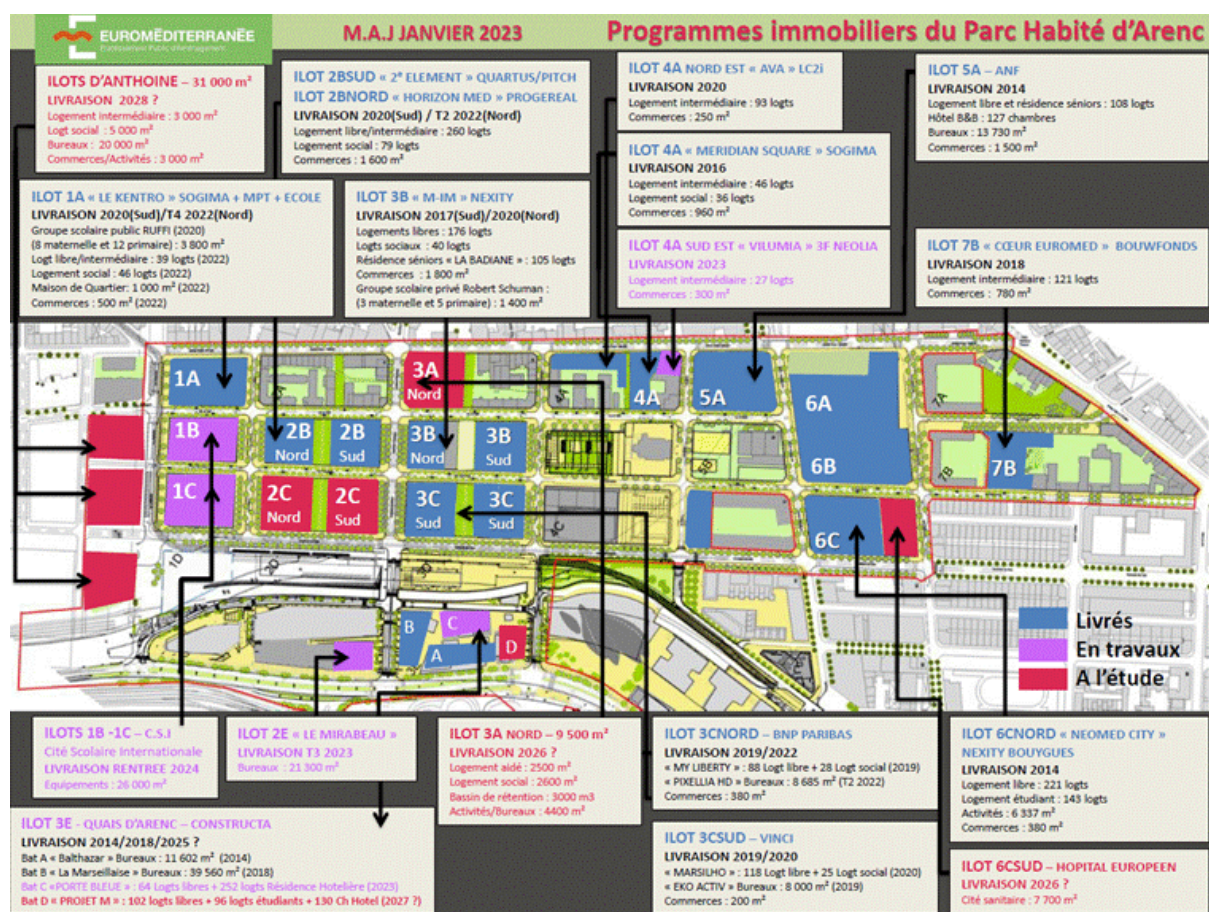


Le programme global des constructions représente 487 380 m² de surfaces constructibles, et le programme des équipements publics représente 246 000 m² d'espaces publics à aménager. Le programme global d'aménagement et de construction de la ZAC CIMED est à ce jour en majeure partie réalisé

Surface totale à aménager : 246 000 m² réalisés à 88%

Surface totale à construire : 487 380 m² réalisés à 74%

Début et fin des travaux : de 2006 à fin 2028



Outre la ZAC Cité de la Méditerranée, l'EPAEM pilote dans le périmètre "Euromed 1" deux autres ZAC, aujourd'hui quasi intégralement réalisées, ainsi que plusieurs opérations diffuses de rénovation urbaine.

4.2.2. ZAC Saint Charles porte d'Aix

La Zone d'Aménagement Concerté Saint-Charles / Porte d'Aix couvre un périmètre de 15.2 ha, situé dans un triangle délimité par la gare Saint-Charles, la place Marceau et la Porte d'Aix. Cette opération a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de création le 31 décembre 1997 et le dossier de réalisation a été approuvé le 4 Août 2000. Le Cahier des Charges de Cessions des Terrains a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 Janvier 2002.

Cette opération comporte un programme de construction de l'ordre de 110.000 m² de SDP, aujourd'hui réalisé à 90%.

4.2.3. ZAC Joliette & relations GPMM

Cette ZAC est aujourd'hui quasiment clôturée et intégralement réalisée, elle est en interface directe, via la place de la joliette, avec la partie du GPMM (intégrée au périmètre de l'OIN) sur laquelle une réflexion collégiale est en cours.

4.2.4. Ilot Hoche Versailles

L'EPAEM a délégué par concession l'aménagement cet îlot à la SPLAIN chargée de la résorption de l'habitat insalubre. Le pilotage opérationnel et la maîtrise d'ouvrage des espaces publics sont assurés par la Métropole. Néanmoins, l'Etablissement Public reste propriétaire de deux emprises foncières dont la commercialisation pourra donner lieu à des capacités ou faisabilités ponctuelles.

4.2.5. Ilot Montolieu

Ilot ANRU pour lequel l'EPAEM a été missionné depuis 2008 pour l'acquisition / démolition du cœur d'îlot dégradé, l'îlot Montolieu entre en phase opérationnelle. La démolition, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM, se réalisera entre fin 2023 et fin 2024, permettant de lancer la phase de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage concernés (Ville de Marseille concernant l'école Montolieu, AFL et Métropole pour la partie logements et espaces communs).

Les partenaires (Ville et Métropole) souhaitant que l'EPAEM poursuive pour leur compte la coordination du montage d'opérations, une fois la première phase terminée.

4.2.6. Copropriété Bel Horizon : capacité /faisabilité

Cette grande copropriété dégradée est située sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National. A ce titre, les partenaires souhaitent que l'EPAEM réalise une étude urbaine / faisabilité permettant de préciser les différentes hypothèses d'intervention publique sur cette copropriété, notamment celle d'une démolition après DUP.

5. Les missions

5.1. Dispositions préliminaires

Le marché s'organise autour de trois missions qui viendront se nourrir les unes les autres :

Mission 1 : Rédaction des documents cadres	Mission 2 : Processus d'amélioration continue	Mission 3 : Accompagnement opérationnel sur les sujets techniques réemploi / économie circulaire/ ville résiliente
<ul style="list-style-type: none">• SPASER• Grille d'objectifs de développement durable• Guide des espaces publics et cœurs d'îlots résilients• Guide de maîtrise des déchets, de l'économie circulaire et du réemploi• ...	<ul style="list-style-type: none">• Rapport annuel de performance environnementale• Mise à jour de document cadre• ...	<ul style="list-style-type: none">• Mise en oeuvre opérationnelle de la stratégie réemploi sur une opération de démolition• Gestion des stocks de matériaux pour réemploi et recyclage• Mise à disposition de matériaux de réemploi sur site de stockage• Autres accompagnants (marchés subséquents)

Les documents cadre ont pour base commune la charte des valeurs de la ville méditerranéenne durable (annexe 2) et la grille d'objectif de développement durable (à formaliser dans le cadre du présent marché) qui se déclinent par deux voies opérationnelles et contractuelles :

- Le référentiel qualité bâti, qui fixe les objectifs de qualité des projets immobiliers sous la maîtrise d'ouvrage des promoteurs. Le référentiel qualité bâti est d'ores et déjà opérationnel, il est rendu contractuel dans le cadre des cessions foncières ou de conventions d'association. Il est piloté par la DSDI de l'EPAEM. (annexe 3)
- Le schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables (SPASER) à pour objet de fixer l'ensemble des objectifs de qualité relatifs aux achats publics de l'établissement, notamment ceux concernant l'aménagement des espaces publics, les déconstructions et les opérations immobilières qui sont sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM. Il est co-piloté en interface par la direction de la commande publique et la DSDI. Sa rédaction est réalisée dans le cadre du présent marché.

Le présent marché vise donc à compléter les corpus de documents cadres existant par la grille d'objectifs développement durable, le SPASER ainsi que des guides de qualité transversaux :

- Guide du réemploi et de l'économie circulaire
- Guide des espaces publics et cœurs d'îlots résilients
- Charte chantier vert et prescriptions liées aux études d'impacts
- Démarche d'inclusion

Il vise également à traduire le guide sur le vent (annexe 6) dans les orientations opérationnelles (référentiel bâti et SPASER).

Documents cadres



Nouveau corpus de documents

Guide du réemploi et de l'économie circulaire

- Annuaire des entreprises et fournisseurs
- Fiches matériaux
- Exemples de clauses marchés

Guide des espaces publics et cœurs d'îlots résilients

- Grands objectifs qualitatifs, quelques objectifs quantitatifs
- Clauses marchés (ex : variantes environnementales)

Guide sur le vent – passer un cran sur l'opérationnalisation

- Grands objectifs qualitatifs, quelques objectifs quantitatifs
- Exemples de clauses marchés

Prise en compte des engagements EPAEM vis-à-vis de l'AE

- Charte chantier vert
- Prescriptions spécifiques pour limiter les impacts du projet à l'environnement

Inclusion

- Achat public / achat privé : clauses d'insertion, recours aux petites entreprises ou issue de l'ESS
- Initiatives inclusives (concertation, co-conception, animation, occupation temporaire)
=> grands objectifs qualitatifs

Une fois cette étape franchie, il s'agit de mettre en place un processus d'amélioration continue permettant de rendre compte à la fois de l'application des standards de qualité et de formaliser des retours d'expérience sur les démarches pilotes.

Ce travail est séquencé de manière annuelle avec une phase de collecte des informations sur les projets conduits au cours de l'année et une phase de définition de la feuille de route pour l'année suivante.

Processus d'amélioration continue

0. Compléments aux documents cadre

- Atelier de travail EPAEM + Gestionnaires espaces publics
- Rédaction du SPASER v1, proposition de māj du référentiel qualité bâti v1
- Grille d'indicateur échelle EPAEM

1. Bilan de l'année « n » de la qualité – Ville méditerranéenne durable

- Retours qualitatifs, notamment sur les opérations pilotes et démarches exemplaires
- Retours quantitatifs par rapport aux objectifs fixés à l'année n-1
- Extraits pour la DHUP, le CA, la COP Régionale

2. Consolidation du bilan et mise en place d'une feuille de route pour l'année « n+1 »

- Atelier de travail collectifs EPAEM
- Définition des priorités de l'établissement pour l'année n+1

3. Mise à jour des documents cadre

- Proposition de mise à jour du SPASER v1+n
- Proposition de mise à jour du référentiel qualité bâti v1+n

4. Accompagnement opérationnel sur les sujets techniques réemploi / économie circulaire / ville résiliente

- AMO Réemploi mobilisable sur tout type d'opération (bon de commande)
- AMO DD / Innovation sur le parc des Aygalades (Marchés subséquents)
- Possibilité de passer d'autres MS – exemple des espaces publics La Provence

En parallèle de ce travail annuel, l'AMO accompagne une partie des projets au niveau opérationnel, via des bons de commande ou des marchés subséquents.

5.2. Mission 1 : la réalisation des documents cadre

Déroulement

Au lancement de la mission, le titulaire réalisera une analyse de la performance environnementale à l'EPAEM sur la base des éléments suivants :

- Charte des valeurs d'Euroméditerranée et ses déclinaisons opérationnelles (référentiel, guide d'application, etc.) - Annexe 2
- Objectifs de performance DHUP – (grille d'objectifs DHUP, note d'objectifs, rapport EPAEM des années précédentes)
- Livrables Efficacy - (analyse de la grille DHUP 2023, présentation de fin de mission, compte rendu d'un atelier interne) - Annexe 9
- Livrable Cerema - (benchmark des outils de pilotage du développement durable des aménageurs)
- Référentiel qualité bâti EPAEM – Annexe 10
- Contribution EPAEM à la COP régionale – Annexe 11
- Une série d'entretiens individuels et collectifs avec les équipes de l'EPAEM qui sera complétée de nouveaux documents en fonction des orientations prises par le Titulaire en accord avec l'EPAEM

Sur la base de ces éléments et du lien à établir avec l'ensemble des missions du présent marché, le titulaire rédigera :

- La grille d'objectifs DD intégrant les indicateurs DHUP, complétée par les autres axes du projet urbains, prenant en compte la diversité des opérations pilotées par l'EPAEM
- La méthodologie de récolement des données
- Le SPASER
- Le guide du réemploi et de l'économie circulaire
- Le guide des espaces publics résilients
- La charte chantier vert et les prescriptions relatives aux études d'impacts
- Proposition d'opérationnalisation du guide sur le vent
- Proposition d'adaptation du référentiel qualité bâti

Ces éléments seront établis en concertation élargie avec :

- les équipes de l'EPAEM,
- les principaux marchés en interface
- les partenaires publics (notamment concernant le guide des espaces publics).

A ce titre, plusieurs ateliers de travail seront animés par le titulaire pour parvenir à des livrables co-construits avec ces différentes équipes.

L'ensemble de ces étapes sont à organisées au cours de l'année 2026.

Livrables

- Comptes rendus d'entretiens
- Comptes rendus d'ateliers
- Réunions de cadrage intermédiaires, restitution finale
- Grille d'objectifs développement durable de l'EPAEM
- Méthodologie de récolement des données
- Le SPASER
- Le guide de la maîtrise des déchets, de l'économie circulaire et du réemploi
- Le guide des espaces publics et cœurs d'îlots résilients
- La charte chantier vert et les prescriptions relatives aux études d'impacts
- Proposition d'opérationnalisation du guide sur le vent
- Proposition d'adaptation du référentiel qualité bâti

5.2.1. Attendus du SPASER

Le SPASER (Schéma de Promotion des Achats Publics Socialement et Écologiquement Responsables) est un document stratégique obligatoire pour les acheteurs publics dont les dépenses dépassent 50 millions d'euros par an.

Il fixe des objectifs concrets et mesurables pour orienter la politique d'achat vers le développement durable, en intégrant des critères sociaux, environnementaux et économiques. Le SPASER sert ainsi de feuille de route pour favoriser la transition écologique, l'insertion professionnelle et une économie équitable, tout en assurant un suivi régulier des engagements pris. L'objectif d'Euroméditerranée est de se doter d'un SPASER à la fin de l'année 2026 afin qu'il puisse rentrer pleinement en application à compter du 1^{er} janvier 2027 (démarrage du suivi des objectifs et des indicateurs définis).

Quelques chiffres clés pour comprendre les achats de l'établissement

En 2024, Euroméditerranée a conclu près de 170 marchés pour un montant total de 38 millions d'euros. Les petits achats de moins de 40 000 euros représentent près de 65% des marchés passés (en nombre) pour moins de 2% du montant global.

La majeure partie des engagements est supportée par des marchés de travaux (près de 30 millions d'euros) et de maîtrise d'œuvre associée (près de 3 millions d'euros).

Cette typologie donne une première clef pour comprendre la politique achats portée par l'établissement :

- des contrats « volumineux » porteurs de fortes ambitions relatives à la conception et la réalisation de travaux plus respectueux de l'environnement
- une forte volumétrie de petits marchés soucieux du développement économique du territoire.

Afin de parvenir à l'élaboration du SPASER, il est donc attendu du titulaire une analyse fine des actions déjà entreprises par l'établissement dans le cadre de ses marchés : comprendre ce qui a fonctionné, ce qui n'a pas été une réussite, afin d'acter du chemin parcouru et des progrès à venir.

Le schéma devra permettre la retranscription des fortes ambitions passées et à avenir de l'établissement en matière de développement durable.

En effet, Euroméditerranée souhaite disposer d'un SPASER « opérationnel » permettant de dégager des objectifs concrets qui correspondent au métier particulier d'aménageur public. Nous insistons donc sur le fait que les propositions du titulaire ne devront pas aboutir en l'élaboration d'un schéma « standard ».

La méthode devra favoriser la créativité, afin d'aboutir à la définition d'objectifs partagés et d'actions à mettre en œuvre. Elle facilitera la prise de conscience des actions déjà entreprises, des enjeux d'amélioration et participera à la conduite du changement.

Conformément à la méthodologie classique, le SPASER devra être organisé en axes, décomposés en objectifs. Chacun des objectifs devra être mesuré au travers d'indicateurs. Les indicateurs retenus seront communs ou complémentaires avec ceux issus des autres démarches qualité de l'EPAEM.

Exemple :

Axe : « Imaginer et concevoir des travaux de manière sobre et responsable »

Objectif 1 : Développer le réemploi dans nos opérations

Indicateur : Pourcentage du montant des travaux dédiés aux matériaux issus du réemploi

Le prestataire travaillera en étroite collaboration avec le chargé de mission développement durable (Direction de l'innovation) et la Directrice de la Commande publique qui seront ses référents au sein de l'établissement.

Des partenaires externes pourront être consultés en fonction des thèmes retenus tels que notamment le facilitateur des clauses sociales et les prestataires mentionnés dans le tableau des interfaces.

L'élaboration du SPASER devra respecter le calendrier suivant

1. Au plus tard 1 mois suivant la notification du marché, le titulaire fera part à l'établissement des compléments d'informations dont il souhaite disposer pour l'étude des documents de commande publique mis à disposition par Euroméditerranée (au moment de la notification du marché) ;
2. Le titulaire devra proposer un projet d'axes et d'objectifs dans les quatre mois qui suivront la notification du marché. Chaque objectif devra être accompagné d'un audit de l'état d'avancement de la commande publique d'Euroméditerranée au regard des documents transmis par l'établissement.
3. Les huit semaines suivantes (ou dix semaines si la période court sur les semaines des 10 et 17 août 2026) permettront de stabiliser les axes et objectifs retenus au terme d'un dialogue avec les référents susmentionnés.
4. Durant trois mois suivants, devront se tenir les ateliers (deux demi-journées par axe) permettant de dégager pour chaque objectif, les indicateurs retenus et les marges de progression attendues.
Des référents SPASER seront identifiés dans les directions pour participer aux différents ateliers.

5.2.2. Attendus de la grille d'objectifs de développement durable

L'objectif de cette grille est de définir les principaux objectifs de développement durable de l'EPA. La grille croise les objectifs et indicateurs des démarches de qualité sectorielles portée au titre du référentiel qualité bâti, du SPASER, des études d'impacts, de la performance environnementale DHUP et de la COP Régionale.

Il s'agira de proposer un outil de pilotage permettant une vision d'ensemble de ces démarches et d'orienter la mise en œuvre des feuilles de route annuelles successives.

Le titulaire sera vigilant à mettre en place un nombre restreint d'indicateurs et de travailler au maximum à la mise en commun des indicateurs issus des différentes démarches sectorielles.

Les indicateurs issus des études d'impacts seront définis en interface avec le prestataire dédié.

5.2.3. Attendus du guide des espaces publics et cœurs d'îlots résilient

L'objectif du guide est de définir les objectifs de qualité de manière transversale sur tous les aménagements d'espaces publics et cœurs d'îlot.

Ce travail s'appuiera notamment sur les retours d'expériences issus des différentes opérations, notamment :

- Le retour d'expérience formalisé sur le jardin d'expérimentation des Fabriques (annexe 5) ;
- Un retour d'expérience à faire émerger lors des entretiens sur les espaces publics des Crottes, de Cazemajou et de l'opération de requalification de l'axe Cap Pinède / Gèze ;
- Des retours d'expérience issus des opérations immobilières les plus intéressantes dans leur traitement des cœurs d'îlot ;
- Les premières orientations données sur les dispositifs d'innovation menées autour du parc des Aygalades et notamment l'étude des écosystèmes de référence à venir.

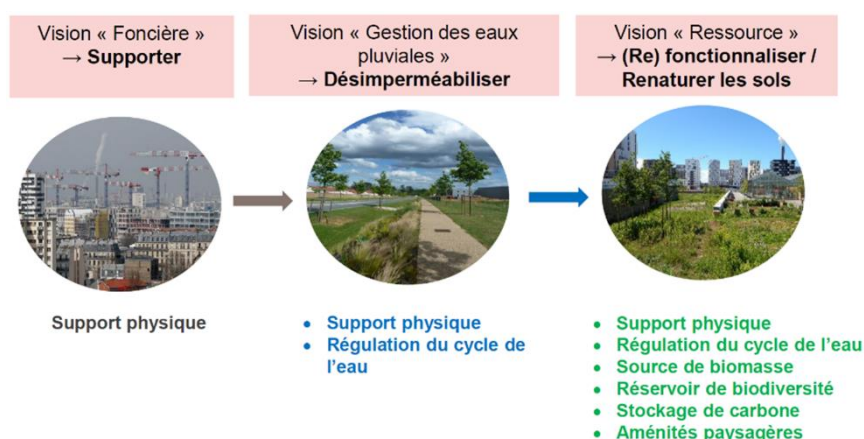
Les principaux enjeux de la mise en place de ce guide sont les suivants :

- Définir un cadre d'objectifs clairs pour orienter la conception des espaces publics et des cœurs d'îlots par les maîtres d'œuvre espaces publics et bâtiment, les urbanistes (concepteur et opérationnels), les promoteurs et leurs équipes de conception).

- Définir des processus les plus adéquats pour promouvoir la qualité à toutes les phases des projets
- S'appuyer sur des exemples concrets, de préférence issus du périmètre de l'OIN
- Définir les orientations de manière concertée avec les gestionnaires de l'espace public en s'appuyant sur leurs propres référentiels
- Etablir un document facilement appropriable par les équipes de la direction de l'aménagement. La démarche doit être auto-portante et ne pas nécessiter d'accompagnement technique en phase opérationnelle
- Ne pas aller trop loin dans la prescription, laisser des marges de manœuvre de conception aux maîtrises d'œuvre
- Poser un premier cadre d'objectif de qualité qui doit monter en charge progressivement au fur et à mesure des années via le processus d'amélioration continue

Le guide abordera l'ensemble des dimensions de résilience des aménagements, et notamment permettra d'engager/d'accélérer la transition en cours sur les aspects suivant :

- Biodiversité, nature en ville : engager l'EPAEM dans une approche fonctionnelle de la biodiversité
- Adaptation du territoire au réchauffement climatique : prendre en compte le confort d'été dans les espaces publics
- Amélioration du cycle de l'eau : consolider les premières expérimentations sur l'utilisation des eaux non-conventionnelles
- Re-fonctionnalisation des sols : consolider les acquis sur la désimperméabilisation et placer les premiers jalons pour la prise en compte de l'ensemble des fonctionnalités des sols



Source : Présentation du Cerema pour le Hub des territoire

- Maîtrise carbone des aménagements
- Usages et inclusion
- Santé

Le guide est décliné pour les espaces publics afin d'être intégré au SPASER et pour les cœurs d'îlot afin de compléter les documents cadre du référentiel qualité bâti.

Le document contient notamment :

- Les grands objectifs
- Des exemples concrets
- Une présentation des indicateurs de qualité retenus la grille générale et déclinés dans le SPASER et le référentiel qualité bâti
- Une présentation des clauses marchés intégrées au SPASER, notamment :
 - o Propositions d'adaptation des marchés de maîtrise d'œuvre espaces publics
 - o Rédaction de clauses type sur les marchés de travaux permettant d'encadrer l'ouverture à variante environnementale

- Des liens vers les ressources documentaires REX, etc. formalisés sur les différents sujets.

Il est construit en résonnance avec les démarches menées par la Ville de Marseille (“pour des espaces publics méditerranéens accueillants, résistants et résiliant à Marseille” <https://www.marseille.fr/sites/default/files/2024-12/manifeste-pour-des-espaces-publics-mediterraneens-accueillants-resistants-et-resiliants-a-marseille.pdf>) et la Métropole (guide des aménagements résiliants).

5.2.4. Attendus du guide de la maîtrise des déchets, de l'économie circulaire et du réemploi

L'objectif de la mission est de déployer une démarche globale de suivi des déchets de construction pour toutes les opérations sous maîtrise d'ouvrage EPAEM et de favoriser le recours à l'économie circulaire et au réemploi sur les projets.

Cette démarche est à adapter à l'ensemble des typologies de projets de l'EPAEM : espaces publics, déconstruction, opérations immobilières.

Ce travail s'appuie sur la feuille de route économie circulaire définie dans le cadre de l'étude confiée à Neo Eco – annexe 7, sur les retours d'expérience issus du marché AMO réemploi sur les déconstructions mené par Raedificare – annexe 8 et sur les retours d'expériences issus de la phase d'entretiens.

Les principaux enjeux sont les suivants :

- Mettre en place un outil de récolement des déchets
- Définir les processus les plus adéquats pour promouvoir le réemploi et l'économie circulaire à toutes les phases des projets
- Définir des indicateurs et objectifs de performance en lien avec les orientations prises par les acteurs locaux et nationaux sur le sujet
- Pour les espaces publics, définir les orientations de manière concertée avec les gestionnaires en s'appuyant sur leurs propres référentiels
- Etablir un document facilement appropriable par les équipes de la direction de l'aménagement. La démarche doit être auto-portante et ne pas nécessiter d'accompagnement technique en phase opérationnelle à l'exception des opérations de déconstruction

Le guide est décliné pour les équipements publics sous MOA EPAEM, les espaces publics et les déconstructions afin d'être intégré au SPASER et sur les opérations immobilières sous maîtrise d'ouvrage des promoteurs afin de compléter les documents cadre du référentiel qualité bâti.

Il comprend :

- La stratégie d'achat, incluse dans le SPASER, favorisant le recours à l'économie circulaire et le réemploi comprenant des propositions d'adaptation des marchés d'AMO, MOE et Travaux type sur les trois typologies d'opérations, notamment :
- Proposition de clauses détaillant la méthodologie de traçabilité des déchets et démarches d'économie circulaire
- Mise en place de clauses favorisant globalement le réemploi et l'économie circulaire
- Proposition de méthodologie de caractérisation du site pour les opérations d'espaces publics et les déconstructions
- Mise en place de l'ouverture à variante environnementale pour les marchés de travaux espaces publics
- Des objectifs chiffrés de performance à atteindre par type de matériaux mis en œuvre
- Un dispositif de récolement des données de suivi de déchets :
- L'outil permet de remonter les données de suivi de déchets pour chaque opération de manière annuelle et à réception des travaux.
- L'outil permet également la remontée de donnée sur les flux de matériaux qui ne sont pas

comptabilisés en déchets issus des démarches d'économie circulaire et du réemploi, notamment :

- Tonnage de matériaux réemployé sur le site
- Tonnage de matériaux du site réemployé hors site
- Tonnage de matériaux du site recyclés sur site
- Un processus de remontée des données :
- Pour chaque indicateur / donnée à compiler, le titulaire établit les intervenants mobilisés (Entreprise, MOE, MOA, AMO) et la chaîne de responsabilité sur la qualité des informations transmises
- L'outil de récolement sera mis en place en direct avec les chefs de projet concernés de manière à s'assurer du bon fonctionnement de la collecte des données.
- Sur le volet réemploi :
- l'inventaire des principaux matériaux disponibles sur le territoire par typologie d'opération et les fiches matériaux correspondantes, le guide relie les inventaires disponibles auprès des maîtres d'ouvrages déjà mobilisés sur le sujet (Gare et connexion, SPLAIN, SPEM et MAMP notamment).
- l'annuaire des principaux acteurs du réemploi sur le territoire par type d'activité
- Les processus de mise en œuvre du réemploi par typologie de projet
- Les objectifs de performance

L'ensemble de ces démarches est valorisé et mis en perspective dans le cadre de l'élaboration du SPASER et fait l'objet de propositions de mises à jour du référentiel qualité bâti.

5.2.5. Attendus de la charte chantier vert et des prescriptions liées aux études d'impacts

En amont de la notification du présent marché, l'EPAEM fera réaliser un audit par le bureau d'étude Systra dont voici le contenu :

- Analyse des études d'impacts, des avis formalisés par l'AE ainsi que des réponses émises par l'EPAEM.
- Echanges avec l'autorité environnementale et les équipes EPAEM de manière à partager les conclusions de l'audit.
- Formalisation d'une proposition méthodologique pour développer les nouvelles études d'impact, améliorer la traçabilité des engagements EPAEM ainsi que la remontée des données environnementales.
- Formalisation d'une feuille de route pour la réalisation des études d'impacts aux différentes échelles.

Cette étape doit permettre de lancer un marché dédié à la rédaction et à la mise à jour des études d'impact dans le cadre d'une consultation à venir.

Le titulaire du présent marché s'appuiera sur l'audit Systra ainsi que sur l'ensemble la méthodologie décrite en partie 3.1 du présent CCTP pour définir la charte chantier vert ainsi que les points d'interface entre les études d'impacts et les documents cadre.

L'objectif est de tracer dans les documents cadres les engagements pris par l'EPAEM dans les différentes études d'impacts.

La charte chantier vert a vocation à rappeler de manière synthétique les préconisations environnementales applicables aux différents chantiers. La charte est déclinée par typologie d'opération (déconstruction, espaces publics et superstructure sous MOA EPAEM et opérations immobilière sous MOA d'un promoteur).

Elle fait référence aux études d'impacts de manière à rendre contractuel auprès des titulaires des

marchés de travaux et des promoteurs les engagements pris par l'EPAEM auprès de l'AE. Elle comprend un volet récolement de données permettant de faciliter le suivi des indicateurs DD définis dans chacune des démarches.

Plus généralement, le titulaire s'assurera de la bonne cohérence entre les études d'impacts et les documents cadre qu'il rédige.

Pour mener à bien cette rédaction, le titulaire du présent marché réalisera plus point d'interface avec le prestataire en charge de la rédaction des études d'impacts.

Par ailleurs, chaque nouvelle rédaction d'étude d'impact donnera lieu à la rédaction d'une synthèse des engagements pris par l'EPAEM auprès de l'AE par le prestataire dédié. Le titulaire précisera les attendus de cette synthèse lors de ces sessions d'interface.

5.3. Mission 2 : processus d'amélioration continue (bilans et feuille de route annuelle)

Déroulement

Au cours de la première année, le Titulaire définit le processus de remontée de données (qualitatives et quantitatives) en vue de renseigner l'ensemble des objectifs de développement durable retenus dans les différentes démarches qualité :

- Référentiel qualité bâti - fourniture du cadre à renseigner par les titulaires des marchés d'urbanisme opérationnels
- le SPASER - définition des processus de remontée de donnée en parallèle de la définition des indicateurs
- le rapport DHUP - définition des processus de remontée de donnée
- Contributions EPAEM à la COP Régionale - définition des processus de remontée de donnée sur la base des objectifs définis dans le document initial (

Chaque année, le Titulaire établit le récolement de l'ensemble des données environnementales de l'établissement. Sur cette base, il élabore le rapport annuel de développement durable de l'EPAEM. Les résultats obtenus sont comparés avec les objectifs envisagés les années précédentes de manière à établir un bilan qualitatif et quantitatif du travail de l'année et de définir les priorités de l'année suivante pour améliorer la performance.

Le rapport est présenté formellement aux équipes EPAEM lors d'un ou plusieurs ateliers. Ces ateliers permettent de rendre compte des résultats atteints, d'interroger les freins et opportunités pour améliorer la performance et de fixer de manière collective la feuille de route pour l'année suivante.

Un extrait de ce rapport est ensuite formalisé par le titulaire pour répondre aux objectifs fixés par la DHUP selon le formalisme attendu par le ministère.

L'ensemble de la démarche est réalisée sur un délai de 3 mois.

Livrables

- Rapport annuel de performance environnementale – partie bilan
- Comptes rendus d'ateliers
- Complément du rapport suite aux ateliers – partie bilan et feuille de route année à venir et proposition de mise à jour du référentiel qualité bâti et du SPASER
- Rapport annuel DHUP
- Tableau DHUP renseigné

Mise à jour des documents cadre

Des prix sont prévus au BDU pour mettre à jour les différents documents. Le prix de mise à jour simple est pratiqué par défaut, une mise à jour complète implique une remise en question forte de la proposition initiale.

Chaque nouvelle rédaction d'étude d'impact donne lieu à la rédaction d'une synthèse des engagements pris par l'EPAEM auprès de l'AE par le prestataire dédié. Le titulaire utilisera cette base de travail pour mettre jour les documents cadre qui le nécessitent.

Sauf précision à la commande, le délai est de 1 mois pour une modification simple et de 3 mois pour une modification complète.

5.4. Mission 3 : Accompagnement AMO pour la mise en œuvre de la stratégie d'achat réemploi / économie circulaire sur une opération de déconstruction

5.4.1. Stratégie réemploi sur une opération de démolition

Déroulement / Livrables

La mission a pour objectif l'accompagnement de l'EPAEM par le prestataire dans la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie réemploi de l'établissement sur une opération déconstruction. Cette mission débutera en même temps que la mission de MOE démolition.

Les prestations associées à cette mission sont les suivantes :

En phase amont :

- Le prestataire (AMO) effectuera avec la MOA la première visite de site, il établira la liste des matériaux susceptible d'être intégrés dans la démarche de réemploi et fixera les préconisations pour la réalisation des diagnostics PEMD ainsi que les diagnostics techniques des bâtiments
- Dès cette phase amont, l'AMO prospectera afin de trouver des exutoires/bénéficiaires, il recherchera des exutoires spécifiques adaptés aux particularités du site.
- Une fois le diagnostic PEMD réalisé par la MOE, le prestataire émettra un avis avec des recommandations éventuelles et le validera quand celui-ci est jugé satisfaisant.
- Le prestataire constituera un dossier réemploi à transmettre aux potentiels repreneurs, dans lequel les éléments produits ou en possession du MOE/MOA seront intégrés : diagnostic PEMD, diagnostic amiante, plomb, termite, etc.

LIVRABLES : dossier réemploi et mise à jour de l'annuaire d'exutoires

En phase AVP/PRO :

- Mise à disposition du dossier réemploi aux structures ayant manifestées un intérêt
- Organisation d'une visite avec l'ensemble des repreneurs potentiels
- Réalisation d'une liste de réservation faisant état de l'ensemble des demandes, avec présentation des bénéficiaires potentiels et de leurs moyens logistiques, proposition d'un planning d'interventions
- Préconisations de démontage, validation des procédés proposés par les associations et vérification des assurances
- Rédaction des documents suivants : Conventions de cession et fiche accompagnement des bénéficiaires sur la base des modèles déjà opérationnel à l'EPAEM
- Organisation d'une réunion de lancement des opérations de réemploi avec l'ensemble des bénéficiaires signataires

- Présence sur site avec accompagnement des associations et gestion logistique garantissant la sécurité du site
- Contribution à la rédaction de documents pour la consultation des entreprises, notamment : préconisations de démontage et de stockage si des éléments sont à déposer soigneusement par l'entreprise de démolition
- Vérification de la prise en compte des matériaux réemployables en voirie et de la création de prix unitaires permettant leur valorisation (dépose soignée, stockage spécifique, concassage...)

LIVRABLES : liste de réservation et planning, document de synthèse des préconisations, CCTP des méthodes de déposes préconisées, conventions de cession et fiches d'accompagnement des bénéficiaires

En phase ACT/DCE/Consultation des entreprises :

- 1er bilan du réemploi avec éléments déjà déposés ou à déposer avant intervention de l'entreprise de démolition, réalisation d'un tableau de suivi des déposes et modification à la marge des documents de consultation des entreprises si nécessaire
- Ponctuellement : contribution à l'analyse des offres des entreprises sur la partie réemploi sur demande du MOA

LIVRABLES : bilan du réemploi avec tableau de suivi des déposes

En phase travaux :

- Présence sur site : coordination des opérations de dépose des éléments réemployables par l'entreprise de démolition et récupérations par les bénéficiaires.

Une fois l'opération de réemploi terminée, le prestataire réalisera un bilan du réemploi et de la valorisation, basé la méthodologie de traçabilité des déchets définie dans le guide de la maîtrise des déchets, de l'économie circulaire et du réemploi.

LIVRABLES : bilan du réemploi

5.4.2. Accompagnement AMO pour l'application du SPASER sur une opération d'espaces publics ou une opération de superstructure

Contexte

La présente mission vise à appliquer la stratégie définie dans le SPASER sur une opération d'espaces publics ou de superstructure en particulier, elle est réalisée sous le pilotage direct du chef de projet MOA EPAEM concerné.

Le SPASER a vocation à être déployé par les chefs de projet MOA et la direction de la commande publique de manière autonome. La mise en place de la présente mission sera limitée à des opérations test.

La mission intervient en amont du lancement d'un marché (AMO, MOE ou travaux). Le prix unitaire est décompté une fois par marché.

Déroulement

Au lancement de la mission, le titulaire prend connaissance des éléments constitutifs de l'opération à lancer (analyse des documents d'études, de diagnostic et des modèles de marchés transmis par le MOA).

Il établit une liste d'enjeux spécifique lié à l'opération et au SPASER. Cette liste est partagée et complétée avec le chef de projet MOA et l'équipe de maîtrise d'œuvre dans le cas des marchés de travaux.

Le titulaire traduit ensuite ces enjeux sous la forme de proposition d'adaptation des pièces contractuelles du marché à lancer (ex : Programme fonctionnel, CCTP, DQE, BPU, RC, annexes, etc.).

Livrables

- Liste d'enjeux et objectifs partagés
- Note de présentation des propositions d'adaptation des pièces marché
- Remarque directe sur les documents cadre du marché à lancer

5.4.3. Gestion des stocks de matériaux pour réemploi et recyclage

Contexte

L'EPAEM mobilise des fonciers sur des durées temporaires pour assurer le stock de certains matériaux afin de favoriser leur réemploi ou le recyclage.

Ces matériaux sont liés à des opérations sous la maîtrise d'ouvrage d'Euroméditerranée, soit issues de déconstruction de bâtiment ou de voiries, soit en vue de réemployer des matériaux sur des aménagements ou des constructions, soit les deux.

Déroulement

Au lancement de la mission, le titulaire réalise un inventaire des stocks de matériaux existant en vue du réemploi. Il ensuite en place un outil de récolement des stocks et une méthodologie validée par la direction de la maîtrise d'ouvrage.

Une fois l'outil en place, le titulaire assure le décompte des matériaux transitant par les fonciers maîtrisés par l'EPAEM et le met à jour périodiquement (1 fois / trimestre).

Livrables

- Tableau de suivi des matériaux pour réemploi
- Méthodologie de suivi du réemploi
- Inventaire des stocks
- Mise à jour de l'état des stocks

5.4.4. Mise à disposition de matériaux de réemploi sur le site de stockage

Contexte

Ponctuellement, le titulaire est amené à recevoir des repreneurs de matériaux de réemploi directement sur site pour mettre à disposition les matériaux. Il établit des conventions de reprise des matériaux selon le système de conventionnement déjà en place à l'EPAEM.

Déroulement

Prise en contact avec le/les repreneurs concernés.

Signature des conventions de mise à disposition des matériaux à réemployer par les repreneurs et les chefs de projets MOA concernés.

RDV le/ les site/s de stockage concerné/s, ouverture et fermeture du/des site/s sous la responsabilité du titulaire.

Livrable

- Convention de mise à disposition des matériaux à réemployé signés par les parties.

5.4.5. Prestations sous la forme de marchés subséquents

Ponctuellement, le titulaire sera amené à réaliser des prestations via les prix hommes jour du marché sous la forme d'un marché subséquent.

Ces missions auront principalement pour but d'accompagner des expérimentations ou démarches nouvelles pour l'EPAEM soit dans des phase de montage (rédaction de dossier de réponse à appel à projet de financement par exemple) soit en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle (coordination entre travaux scientifiques et études techniques, mise en place de phase de sourcing ou de négociation avec des entreprises, fournisseurs ou prestataires spécialisée, avis sur document d'étude, suivi d'indicateurs DD, production de REX ou de document d'orientation, etc.) soit en phase de restitution (rédaction de rapport à destination des financeurs, formalisation de REX, etc.).

Les missions confiée par l'intermédiaire de marchés subséquents pourront également permettre d'enrichir les documents cadre ou le processus d'amélioration continue.

6. **Synthèse des marchés en interface**

Le titulaire du présent marché travaillera en interface avec les prestataires suivants :

- Efficacity (voir description en partie 2.3.1 - lab d'innovation urbaine)
- Urbaniste opérationnel (en charge de la coordination des projets urbains en phase opérationnel)
- Urbaniste concepteur (en charge de la définition des plans guides en phase amont)
- Prestataire études d'impacts (voir description études d'impact en partie 3.10)
- Maîtrise d'œuvre espaces publics tous secteurs (plusieurs marchés en cours et à venir)
- Maîtrise d'oeuvre déconstruction
- Maîtrise d'oeuvre superstructure
- Marché montage d'opération et économie de la construction

Le tableau ci-après résume les principales interfaces identifiées (non limitatif).

Mission AMO DD	Marchés en interface concerné	Contribution du prestataire du marché en interface au travail de l'AMO DD
Rédaction des documents cadre	Efficacity	Intervention ponctuelle si atelier à fort enjeu pour la mise en place d'une démarche d'intelligence collective Participation ponctuelle aux différents ateliers
	Urbanistes coordinateurs	Participation ponctuelle aux différents ateliers Avis sur la grille d'objectifs
	Urbaniste concepteur	Participation ponctuelle aux différents ateliers Avis sur la grille d'objectifs
	Prestataire études d'impact	Coordination dédiée pour la mise en place des prescriptions spécifiques aux études d'impacts et de la charte chantier vert Avis sur la grille d'objectifs DD
	Maîtrises d'œuvre espaces publics	Participation ponctuelle à certains ateliers Avis sur la grille d'objectifs DD
Processus amélioration continue	Efficacity	Intervention ponctuelle si atelier à fort enjeu pour la mise en place d'une démarche d'intelligence collective Participation ponctuelle aux différents ateliers Remontée de données essentiellement qualitatives pour la rédaction des bilans
	Urbanistes coordinateurs	Remontée de données pour la rédaction des bilans sur le volet référentiel qualité bâti selon format défini par l'AMO DD
	Prestataire études d'impact	Pour chaque mise à jour d'étude d'impact, le prestataire réalise la synthèse des engagements pris par l'EPAEM auprès de l'AE afin de mettre à jour les documents cadre selon format défini avec l'AMO DD
	Maîtrises d'œuvre espaces publics, déconstruction, superstructure	Remontée de données, essentiellement quantitatives, pour la rédaction des bilans sur le volet espaces publics résilients et économie circulaire selon process défini avec l'AMO DD
	Montage d'opération et économie de la construction	Remontée de données pour la rédaction des bilans sur le volet qualité du bâti

ANNEXES

1. Organigramme EPAEM
2. Charte des valeurs de la ville méditerranéenne durable
3. Référentiel qualité bâti
4. Objectifs de performance environnementale DHUP
5. Retour d'expérience sur le jardin d'expérimentation des Fabriques
6. Guide sur le vent – Tribu
7. Livrable économie circulaire - Neo Eco
8. Livrable économie circulaire – Raedificare
9. Livrables Efficacity - évaluation environnementale EPAEM
10. Livrable Cerema – Benchmark des aménageurs
11. Contribution EPAEM à la COP Régionale (**document en cours d'élaboration, à transmettre au lancement de la phase offre du présent marché**)

Annexe 1 : organigramme EPAEM

