

ENSAPE-MAPA 2025-03-ProgExt

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (DCE)

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

**Mission de programmation dans le
cadre du projet d'extension du
bâtiment de l'Ensa Paris-Est -
Université Gustave Eiffel**

Décembre 2025

Table des matières

ARTICLE 1 : OBJECTIF DE LA MISSION.....	3
ARTICLE 2 : DETAILS DES MISSIONS DE LA PHASE 1 - LANCEMENT DE L'ETUDE – RECUEIL DES INFORMATIONS – DEFINITION DES BESOINS	5
ARTICLE 3 : MISSIONS DE LA PHASE 2 - ÉTUDES DE FAISABILITE – PRE-PROGRAMME.....	7
ARTICLE 4 : TRANCHE OPTIONNELLE – MISSIONS DE LA PHASE 3 - ELABORATION DU PROGRAMME GENERAL.....	10
ARTICLE 6. CONTRAINTES PARTICULIERES	12
ARTICLE 7. DUREE DE LA MISSION	12
ARTICLE 8. COMPETENCES ATTENDUES.....	13
ARTICLE 9 : DOCUMENTS MIS A DISPOSITION	13

ARTICLE 1 : OBJECTIF DE LA MISSION

1.1 Contexte

L'Ensa Paris-Est, l'école d'architecture de la ville et des territoires a été fondée en 1998, implantée au cœur de la cité Descartes à Champs-sur-Marne au sein d'un bâtiment conçu de l'architecte Bernard Tschumi. Il offre une grande qualité d'espace, propice aux études d'architecture et à la vie collective. Entre les deux blocs qui accueillent d'un côté l'administration, les petits ateliers et de l'autre les grands ateliers et les salles de cours, l'espace ouvre sur un grand forum où se déroulent de nombreux événements pédagogiques et scientifiques (amphithéâtres, expositions, etc.) mais également un lieu de convivialité très apprécié (cafétéria, babyfoot, piano, etc).

Depuis 2020, l'Ensa Paris-Est est établissement composante de l'Université Gustave Eiffel et contribue, fort de son projet fondateur, au projet scientifique de l'Université autour des villes et territoires de demain. Depuis, l'école renforce sa capacité de service public, autour des enjeux de l'architecture, des villes et des territoires par des coopérations inter-établissements au niveau local, national et international (convention-cadre d'appui aux politiques publiques, double diplôme français et à l'étranger, apprentissage, etc). Dans cette dynamique, l'Ensa Paris-Est a engagé depuis 2024 une optimisation de l'usage de ses espaces pour augmenter le nombre de ses étudiants.

Par ailleurs, la deuxième stratégie nationale pour l'architecture (2024-2029) qui prévoit une augmentation des effectifs étudiants en architecture à l'échelle nationale (+20% sur 10 ans) vient renforcer la trajectoire de l'école. En effet, l'Ensa Paris est la plus petite école d'architecture d'Ile-de-France en terme du nombre d'étudiants et 40% des primo-entrants (première année de licence) viennent de l'Est parisien, la région Bourgogne et Centre Val-de-Loire, deux régions qui ne disposent pas d'école nationale supérieure d'architecture.

Ainsi l'Ensa Paris-Est, qui se dote d'un nouveau projet d'école, ambitionne la poursuite de l'augmentation de ses effectifs en formation initiale et continue. L'objectif chiffré précis de cette augmentation résultera d'un échange au sein d'un Conseil d'Administration de l'école sur la base des capacités issues de cette étude, des préconisations de la Cour Régionale des Comptes et du ministère de la Culture.

Le bâtiment actuel est un ERP de 2ème catégorie de type R qui accueille 750 étudiants. Sa surface utile brute est de 8 577 m² sur une parcelle totale de 11 726 m². Une seconde tranche était initialement prévue mais n'a jamais été réalisée. L'établissement dispose donc d'un foncier disponible au sein d'un campus dynamique qu'il s'agit aujourd'hui de mobiliser pour accompagner son projet de développement.

1.2 Objectifs de la mission

L'Ensa Paris-Est envisage un projet d'extension pour l'accueil d'étudiants supplémentaires. Ce projet doit s'inscrire dans une programmation pensée en synergie avec le campus et le territoire.

Elle doit envisager des équipements communs (halle expérimentale et/ou d'exposition, etc.) à plusieurs institutions (Université Gustave Eiffel, ENPC, CFA Descartes SUP, ENS Louis lumière, etc) aux côtés d'espaces plus classiques nécessaires à la pédagogie spécifiques des études d'architecture.

L'extension doit passer par une optimisation des espaces existants et pourrait prendre la forme soit d'une réhabilitation d'un bâtiment existant ou soit d'une construction neuve.

Le présent cahier des clauses techniques particulières (CCTP) a pour objet de définir, dans le cadre de l'opération, le contenu des différentes phases de prestations à fournir par l'équipe de programmation.

La programmation devra permettre cette montée en charge dans de bonnes conditions fonctionnelles, pédagogiques, environnementales, budgétaires et humaines. Elle sera une base de discussion au Conseil d'Administration de l'école et du tour de table financier (participation des tutelles, collectivités, mécénat, plan Etat-région 2028...) nécessaire pour rendre le projet possible.

La prestation de la mission de programmiste dans le cadre du présent marché est une assistance générale à caractère administratif, financier et technique qui recouvre les phases techniques décrites ci-après :

Phase 1 – Diagnostic

- Lancement de l'étude ;
- Recueil des informations et dynamiques partenariales ;
- Définition des besoins de l'établissement et des partenaires : des premières pistes de scénarios à étudier.

Phase 2 – Des scénarios au préprogramme

- Définition des scénarios ;
- Élaboration de la déclinaison spatiale du programme, du cadre partenarial et outil de comparaison des scénarios ;
- Faisabilité du scénario retenu : pré-programme et opérationnalité (chiffrage, calendrier, outils de mise en œuvre).

Tranche optionnelle :

Phase 3 - Elaboration du programme général

Chaque phase fait l'objet d'un rendu sous forme de restitution écrite et de présentations orales.

1.3 Enjeux spécifiques de la programmation

La programmation du projet immobilier d'extension doit :

- permettre l'augmentation progressive des capacités d'accueil
- maintenir un haut niveau de qualité pédagogique par des espaces adaptés
- intégrer les besoins de fonctions nouvelles ou en fort développement : halle de prototypage échelle Un, recherche, diffusion culturelle, formation continue...
- renforcer les coopérations avec les partenaires territoriaux
- refléter les engagements du label DD&RS enseignement et recherche à toutes les étapes du projet
- initier une réflexion dans la mobilisation des savoir-faire pédagogiques et de recherche dans le cadre du projet d'extension (ateliers de projet licence, master, post-master, projet de recherche, etc.)
- anticiper les impacts humains, financiers et structurels de la croissance étudiante et du partage d'espace avec d'autres institutions.

ARTICLE 2 : DETAILS DES MISSIONS DE LA PHASE 1 – DIAGNOSTIC

L'équipe de programmation aura pour mission de collecter et de synthétiser les informations. Avant le démarrage de son étude, l'équipe de programmation s'attachera en tout premier lieu à s'imprégner de la culture de l'établissement, à identifier les préoccupations du maître d'ouvrage, et à adapter la méthode de travail proposée dans l'offre.

L'équipe de programmation s'attachera à traiter l'information avec cohérence et force de synthèse ainsi qu'à présenter ses éléments de manière à faciliter l'adhésion et l'arbitrage du Maître d'ouvrage (outils d'aide à la décision, modalités de travail collectifs, etc).

2.1 Lancement de l'étude et modalités de recueils des informations

L'étude devra permettre de :

- de recueillir les documents existants
- d'identifier les interlocuteurs internes et acteurs externes
- de présenter les objectifs et la démarche de programmation
- de définir des procédures de travail et ajuster sa méthodologie (modalités d'enquêtes, supports, rendez-vous, choix des personnes à convier, comptes-rendus, synthèse générale...).

La recherche de l'information se fera auprès de toutes les personnes concernées par la nature ou la destination de l'opération.

Les entretiens revêtiront un caractère confidentiel et ne pourront pas être divulgués à qui que ce soit. Ils seront réalisés par le programmiste de manière à pouvoir les traduire dans le programme sans aucune interprétation particulière.

2.2 Traitement de l'information : l'état des lieux

Le programmeur réalise un **état des lieux** portant notamment sur :

- l'analyse du fonctionnement actuel
- le recensement et l'évaluation des capacités pédagogiques, RH, administratives, techniques, immobilières existantes
- la mobilisation pertinente des ressources pédagogiques et scientifiques de l'école qui peuvent contribuer au projet
- l'état des lieux des pratiques et indicateurs DRS
- les dynamiques immobilières des partenaires.

Il identifie les besoins non couverts actuellement et auxquels répondrait l'extension dans un cadre partenarial pertinent.

2.3 Définition des besoins de l'école

Il définira des **scénarios d'évolution capacitaire graduels** (paliers à définir) présentant notamment :

- l'estimation des besoins induits (surfaces, ressources humaines, outils de gestion, équipements),
- l'impact sur l'organisation administrative et les fonctions support (direction, scolarité, informatique, ateliers, communication...),
- la modélisation financière des charges supplémentaires à chaque palier.

Il traduira la déclinaison des besoins par palier capacitaire, avec identification des seuils critiques.

Le programmeur fera une **définition des autres besoins de l'établissement**, notamment :

- une étude en prenant en compte la cohabitation et les contraintes liées à chacune de leur spécificité :
 - Enseignement en licence et master
 - Enseignement en post-master
 - Ressources pédagogiques (colearning numérique, atelier prototypage, atelier reprographie, bibliothèque, Echelle Un...)
 - Formation continue
 - Recherche
 - Développement d'activité avec des partenaires extérieurs
- la quantification des besoins pédagogiques, logistiques, avec une attention sur les besoins mutualisables au niveau du Campus
- l'identification des besoins en personnel dédié au fonctionnement des nouveaux espaces : enseignants, personnel administratif et technique
- la mobilisation éventuelle des ressources pédagogiques (atelier de projet licence, master, post-master) et scientifiques (projet de recherche) de l'école qui peuvent contribuer de manière pertinente au projet
- l'intégration des exigences et bonnes pratiques DRS à tous les niveaux.

2.4 Définition des opportunités d'alliances partenariales

Le programmiste dressera des **perspectives d'alliances avec les besoins immobiliers et dynamiques des partenaires** en précisant :

- la pertinence de la complémentarité programmatique entre l'école et le partenaire,
- les opportunités de mutualisation programmatiques et spatiales,
- la solidité opérationnelle du partenariat (concordance du calendrier, niveau d'avancement, apport financier, etc.)

L'ensemble du travail constituera le diagnostic des besoins, des moyens et des pistes partenariales à partir desquelles les scénarios pourront se bâtir et se préciser dans la phase suivante.

ARTICLE 3 : MISSIONS DE LA PHASE 2 – DES SCENARIOS AU PRE-PROGRAMME

3.1 Définition des scénarios (5 max)

L'étude permettra d'élaborer à ce stade les grands scénarios de développement immobilier de l'école. Chaque scénario précisera ses grands objectifs, ses ambitions et les caractéristiques de l'opération à réaliser : objectifs généraux, besoins à satisfaire, évolution dans le temps, environnement recherché, qualité de l'ouvrage, cadre financier, contrainte de délai et de calendrier.

A partir du diagnostic de la phase 1, l'équipe de programmation devra projeter le fonctionnement de l'Ensa dans l'avenir, en déterminant à l'horizon du projet les perspectives d'évolution les plus probables en ce qui concerne ses missions, ses activités, ses structures, ses effectifs et ses locaux et indiquer les marges d'incertitude et le degré de souplesse quant à ces perspectives d'évolution.

L'équipe de programmation devra proposer plusieurs scénarios répondant aux objectifs qui permettront au maître d'ouvrage :

- d'identifier les besoins qui peuvent entrer dans le cadre d'une optimisation et réflexion sur le réaménagement des espaces existant ;
- de faire un choix entre la réhabilitation d'un bâtiment déjà existant en cohérence avec le bâtiment actuel de l'Ensa ou la réalisation d'une construction nouvelle ;
- de préciser les partenaires pertinents pour mener à bien le projet ;
- de mobiliser les savoir-faire pédagogiques et scientifiques de l'école.

3.2 : Elaboration de la déclinaison spatiale du programme

L'équipe de programmation aura pour tâche d'analyser le site d'implantation du projet et son environnement immédiat, qu'il s'agisse d'une réhabilitation, de l'extension par une construction neuve sur le foncier de l'ENSA ou un autre scénario :

- recensement des contraintes administratives et réglementaires particulières (compatibilité du projet avec la réglementation) ;

- collecte des données physiques relatives au site : situation, accès, nivellement, nature des sols, raccordements fluides et énergie ;
- description du site et de l'environnement ;
- adéquation du site aux activités actuelles et à sa capacité d'adaptation à d'autres activités projetées par les besoins du maître d'ouvrage ;
- diagnostic technique portant sur l'état physique des bâtiments existants, des ouvrages, des installations générales, des espaces extérieurs et sur leur capacité d'adaptation au programme (alimentation en fluides, surcharges...).

L'examen des possibilités de réhabilitation ou/et construction se fera à partir d'une liste des points "durs" portant sur les ouvrages ou installations à préserver, à démolir, à modifier ou à remodeler.

Une déclinaison spatiale des scénarios prospectifs proposés est attendu faisant apparaître :

- Les différents usages (espaces pédagogiques, de recherche, fonctions support, espaces de vie, événementiel, accueil, etc.) et leur organisation fonctionnelle ;
- Les liaisons et flux en matière d'exploitation, d'entretien et de maintenance ;
- Prise en compte des exigences en matière d'accessibilité, de cadre de vie et de transition écologique.

3.3 Elaboration du cadre partenarial

Chaque scénario précisera le cadre partenarial recherché, en précisant notamment :

- sa pertinence de la complémentarité programmatique entre l'école et le partenaire ;
- sa déclinaison spatiale des programmes, fonctions et services mutualisés ;
- sa faisabilité opérationnelle : calendrier, apport financier, etc.

Chaque scénario précisera également les ressources pédagogiques et scientifiques de l'école qui pourraient être mobilisées.

3.4 Faisabilité économique

La faisabilité des scénarios intégrera **une approche économique approfondie**, comprenant :

- L'évaluation du **coût global d'investissement (CAPEX)** pour chacun des scénarios : optimisation, réhabilitation, construction neuve.
- Une estimation des **coûts de fonctionnement et de maintenance (OPEX)**, à partir de ratios d'exploitation observés sur des établissements similaires.
- L'analyse des **coûts induits par la montée en charge** (investissements, effectifs, équipements, surfaces).
- L'évaluation du **coût global sur la durée de vie** (Total Cost of Ownership), intégrant les dépenses d'investissement et d'exploitation.
- L'établissement de **ratios de coûts au m² et par étudiant** pour chaque hypothèse.

- L'analyse comparative des trois scénarios selon une approche multicritères :
 - coût d'investissement,
 - coût d'exploitation,
 - performance environnementale et énergétique,
 - flexibilité et évolutivité du projet,
 - adéquation fonctionnelle et délais de mise en œuvre.

Le programmiste proposera des **modélisations financières** pour chaque scénario, illustrant les répartitions de coûts par poste (bâtiment, équipements, VRD, honoraires, aléas) ainsi qu'un **phasage prévisionnel des dépenses**.

Une **analyse de sensibilité économique** sera réalisée pour mesurer l'impact de variables telles que l'évolution des effectifs, les coûts de construction ou les niveaux de performance énergétique recherchés.

3.4 Outils de comparaison des scénarios

L'ensemble des scénarios seront présentés de manière synthétique de manière à mettre en lumière leurs caractéristiques et facilitant l'arbitrage du maître d'ouvrage.

3.5 Déclinaison opérationnelle du scénario retenu : préprogramme, calendrier, outils de mise en œuvre

Une fois le maître d'ouvrage positionné sur l'une des propositions, un préprogramme sera présenté pour analyse critique au maître d'ouvrage, afin de lui permettre d'appréhender les futurs aménagements, d'arrêter en toute connaissance de cause, et après ajustements éventuels, le choix d'un scénario définitif et les grandes options sur lesquelles reposera le programme de l'opération.

Ce préprogramme comportera un calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles.

Ce préprogramme précisera également les ressources pédagogiques et scientifiques de l'école qu'il serait pertinent de mobiliser dans une volonté de contribution collective des communautés de l'école au projet.

Le maître d'ouvrage définira en cours d'études le format des documents du préprogramme afin qu'ils puissent être utilisés pour l'élaboration de l'AD'AP (agenda d'accessibilité programmé).

ARTICLE 4 : TRANCHE OPTIONNELLE – MISSIONS DE LA PHASE 3 - ELABORATION DU PROGRAMME GENERAL

4-1 Contenu du programme général

Le programme sera la traduction de l'analyse du contexte existant (analyse fonctionnelle et environnementale), de la définition des activités et des besoins qui en découlent en terme :

- d'espaces (bâtiment)
- d'équipements
- d'organisation (fonctionnement, gestion)

Ce document sera élaboré à partir des choix précisés dans le pré-programme et des décisions du maître d'ouvrage. Il sera rédigé en termes d'objectifs et de performances à atteindre, et non en termes de moyens.

Le programme général de l'opération contiendra, outre un rappel en préalable des objectifs de l'opération, les éléments suivants :

- Description du fonctionnement de l'organisme
Description des principales fonctions à remplir et des activités à mettre en place pour satisfaire ces fonctions. Pour chaque activité principale et secondaire, description du déroulement de l'activité, du personnel et du public concernés...
- Définition et calibrage des locaux
- L'établissement des caractéristiques fonctionnelles et techniques de chacun des locaux ou groupes de locaux pour chacune des fonctions concernées :
Détermination des principes d'aménagement de l'espace envisageables ou recommandables
Choix éventuel de ratios de surfaces par types d'activité
Définition de la nature des locaux

4-2 Détermination des principes d'implantation et de circulation

Traduits sous forme de schémas ou diagrammes fonctionnels récapitulant les différents espaces définis et regroupés en unités fonctionnelles, avec les surfaces correspondantes.

4-3 - Description du site et de son environnement

- Description physique du site : topographie, géologie, hydrologie, végétation, climatologie
- Description de l'environnement physique : perception visuelle, nuisances (bruit, odeurs...)
- Description de l'environnement social : populations avoisinantes, type d'activités
- Servitudes urbanistiques et réglementaires : desserte du site et accessibilité, proche et lointaine
- Contraintes de sécurité et de surveillance : rappel et adaptation de la réglementation

- Contraintes de coûts (investissement et exploitation) et de délais
- Systèmes constructifs existants et possibilités de maintenance
- La définition des espaces, des équipements et des ressources humaines nécessaires pour assurer le bon déroulement des activités devra anticiper sur l'évolution future du contexte existant, tant sur le plan social, institutionnel que physique.

Le programme devra donc intégrer au mieux un degré d'évolution acceptable des espaces et équipements projetés pour que ceux-ci s'adaptent au mode de vie et au comportement évolutif des utilisateurs et usagers.

ARTICLE 5 : LIVRABLES ATTENDUS

Les livrables suivants sont attendus dans le cadre du marché :

- Phase 1 : Livret de diagnostic incluant :
 - L'état des lieux (analyse fonctionnelle, tableau de surfaces, capacités pédagogiques, RH, administratives, techniques, immobilière, indicateurs DDRS etc.)
 - Les CR d'entretiens (communautés de l'école et partenaires) avec leur synthèse (tableau)
 - Les besoins de l'école (définition de paliers de croissance, impacts pédagogiques, administratifs, RH et financiers par palier, etc) et les moyens pédagogiques et scientifiques éventuellement mobilisables
 - Les perspectives d'alliances partenariales (campus et territoire)
- Phase 2 : Présentation des scénarios (5 max) incluant :
 - La définition de chaque scénario (objectif, cadre partenarial, etc.)
 - La déclinaison spatiale de chaque scénario
 - L'évaluation économique
 - Tableaux d'estimation des coûts d'investissement et de fonctionnement par scénario,
 - Courbes de répartition CAPEX/OPEX et phasage des dépenses,
 - Ratios indicatifs : €/m², €/étudiant, €/poste de travail,
 - Évaluation des coûts de maintenance et de cycle de vie,
 - Analyse de sensibilité financière (impact d'une variation des hypothèses de coûts ou d'effectifs),
 - Synthèse comparative multicritères : tableaux de surfaces / coûts / avantages / impacts environnementaux pour favoriser l'arbitrage
 - Préprogramme du scénario sélectionné
- Phase 3 – optionnelle : Programme général consolidé
 - Recommandation du scénario retenu
 - Planning de mise en œuvre et plan de financement prévisionnel
 - Proposition de stratégie de montée en charge et d'optimisation budgétaire
 - Grilles d'analyse DDRS à chaque phase et plan de maintien du label DDRS
 - Plan stratégique de montée en charge (architecture, RH, gestion, communication).

ARTICLE 6. CONTRAINTES PARTICULIERES

L'intervention tiendra compte des contraintes suivantes :

- Montée en charge potentiellement étalée sur 5 à 10 ans ;
- Contexte de site occupé ;
- Maîtrise des dépenses publiques dans un cadre pluriannuel contraint ;
- Nécessité de préserver la cohérence de l'établissement à chaque étape de transformation.

ARTICLE 7. CONDUITE ET DUREE DE LA MISSION

La maîtrise d'ouvrage sera structurée en différents comités de suivi, de validation, de consultation d'information :

SUIVI ET VALIDATION

- Votre interlocutrice au quotidien : la chargée d'opération immobilière, elle assurera le bon déroulé de la prestation, facilitera la transmission des documents et les prises de rendez-vous avec les partenaires ;
- Le comité de pilotage composé de la chargée d'opération immobilière, le responsable des moyens et des espaces pédagogiques, les directrices du développement et des études, la secrétaire générale, le directeur. Il cadre, oriente et valide les propositions. Nous proposons un comité de suivi toutes les 2 semaines.

CONSULTATION

- Le comité immobilier composé du comité de pilotage et des enseignants de l'école dont le président du Conseil d'Administration et du Conseil Pédagogique et Scientifique. Il sera consulté une fois par phase pour recueillir avis et recommandations ;
- Le comité territorial composé du comité de pilotage et des partenaires territoriaux : à minima l'Université Gustave Eiffel, l'EPAMARNE, la ville de Champs-sur-Marne, la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, la DRAC IDF, le ministère de la Culture. Il sera consulté une fois par phase pour recueillir avis et recommandations.

INFORMATION

Au-delà de ces comités, il sera demandé deux présentations (Phase 1 – état des lieux besoins et 2 - préprogramme) au sein des instances suivantes pour mobiliser l'ensemble des communautés de l'école :

- Comité pédagogique et scientifique qui se réunit tous les deux mois ;
- Conseil d'Administration qui se tient trois fois par an (novembre, mars, juillet) ;
- Séminaire enseignants qui se tient trois fois par an (septembre, février et juin) ;
- Assemblée Générale étudiante qui se réunit deux fois par an.

Durée indicative des phases :

- Phase 1 et 2 : 6 à 8 mois
- Phase 3 (optionnelle : 1 à 2 mois

ARTICLE 8. COMPETENCES ATTENDUES

Le programmiste devra disposer d'une équipe pluridisciplinaire disposant des compétences suivantes :

- Compétences de programmation architecturale (programmiste) et de conception (architecte) ;
- Expertise en programmation pour l'enseignement supérieur avec forte dimension évolutive ;
- Maîtrise des problématiques RH, organisationnelles et budgétaires en lien avec la croissance des effectifs étudiants ;
- Références en planification stratégique, phasage capacitaire, ;
- Capacité de conduite de démarches concertées ;
- Economie de la construction ou expertise en évaluation financière d'opérations publiques, chargé de la fiabilité des estimations économiques et du contrôle de cohérence budgétaire ;
- Spécialisation en DDRS et performance environnementale.

L'équipe devra démontrer sa capacité à intégrer les dimensions financières dès les phases amont du projet (faisabilité, pré-programme, programme général) et à produire des estimations économiques argumentées et vérifiables.

ARTICLE 9 : DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Le maître d'ouvrage mettra à disposition du programmiste les documents suivants

- Études antérieures ;
- Plans de l'existant (1996) format AUTOCAD ;
- Liste des formations et organisation universitaire ;
- Calendrier et moyens de production.