

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT ECONOMIQUE POUR LE
DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LE
PERIMETRE EUROMEDITERRANEE (2026-2029)

SOMMAIRE

1. CONTEXTE OPERATIONNEL	3
1.1. L'OIN Euroméditerranée	3
1.2. Les ambitions du projet	6
1.2.1. Inscription dans le programme EcoCité	6
1.2.2. Les référentiels qualité et la démarche « Ville Durable Méditerranéenne »	7
1.3. La foncière RDC de l'EPAEM	10
2. METHODOLOGIE ET ORGANISATION DES ACTEURS AUTOUR DU PROJET	11
2.1. Organisation de l'EPAEM	11
2.2. Les interlocuteurs du titulaire au sein de l'EPAEM	12
2.3. La gouvernance de l'EPAEM et le laboratoire collectif d'innovation urbaine	13
2.4. Les autres parties prenantes du projet urbain	13
3. MISSIONS	17
3.1. Objectifs et organisation des missions	17
3.1.1 Les différents types de missions	17
3.1.2 Enjeux et objectifs : consolider une démarche déjà amorcée	17
3.1.3 Format des livrables attendus	18
3.1.4 Instances de pilotage	18
3.2 Partie forfaitaire : l'accompagnement stratégique (mission annuelle)	20
3.2.1 Analyse annuelle comparative des bilans promoteurs et état du marché immobilier	20
3.2.2 Organisation d'évènements et d'ateliers de travail avec les opérateurs	24
3.2.3 Mise au point d'un outil bilan promoteur et accompagnement à son utilisation :	26
3.2.4 Etude et réalisation de Scénarios économiques types selon différents niveaux d'ambition du référentiel qualité	28
3.3 Partie à bons de commande : l'accompagnement stratégique	32
3.3.1 : Organisation d'évènements et d'ateliers de travail supplémentaires avec les opérateurs	32
3.3.2 Actualisation de l'outil "grille-type bilan promoteur" ;	33
3.4 Partie à bons de commande : l'accompagnement opérationnel (mission ponctuelle sur des projets spécifiques)	33
3.4.1 Phase pré-opérationnelle (faisabilités et consultations)	34
3.4.2 Phase opérationnelle (ateliers pré PC, APD, PRO-DCE...)	37
4. SYNTHESE DES MARCHES EN INTERFACE	38
5. ANNEXES	39

1. CONTEXTE OPERATIONNEL

1.1. L'OIN Euroméditerranée

Contexte de création et principaux chiffres :

Créée en 1995 dans un contexte de crise économique, l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée résulte d'un partenariat entre l'État et les collectivités territoriales. À cette époque, Marseille avait perdu près de 50 000 emplois et 150 000 habitants en l'espace de vingt ans, tandis que le taux de chômage atteignait 22 %. Afin de conduire cette opération de transformation urbaine, un Établissement Public d'Aménagement, l'EPA Euroméditerranée (EPAEM), est mis en place.

Le périmètre initial de l'opération couvre 310 hectares comprenant notamment la façade littorale, le quartier de la Joliette, la rue de la République, la Porte d'Aix ainsi que la Belle-de-Mai. En 2007, l'OIN est étendue de 170 hectares supplémentaires vers le nord de Marseille.

Portée conjointement par l'État, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Région Sud et le Département des Bouches-du-Rhône, l'opération Euroméditerranée a permis l'émergence du premier pôle d'affaires de la métropole et du deuxième quartier d'affaires régional, avec 756 000 m² de bureaux et plus de 56 000 emplois.

L'opération a également favorisé la réalisation de 10 000 logements neufs et l'accueil de plus de 40 000 habitants. En parallèle, 5 280 logements anciens ont été réhabilités sur le périmètre d'intervention. Concernant la dynamique récente de production de logements, les permis de construire obtenus en 2024 portaient sur 295 logements, dont 57 logements sociaux, contre 513 logements en 2023, dont 103 logements sociaux.

Les enjeux et contraintes du projet actuel

L'extension décidée en 2007 concerne un territoire situé entre l'avenue Cap Pinède et les Arnavaux au nord, le village du Canet à l'est et la tour CMA CGM au sud. Historiquement structuré autour du vallon du ruisseau des Aygalades, ce secteur a progressivement été fragmenté par le développement des infrastructures routières, ferroviaires et portuaires liées à l'industrialisation engagée à partir du XIXe siècle.

Aujourd'hui, la forte présence de ces infrastructures génère d'importantes coupures urbaines et contribue à l'enclavement des quartiers existants. Environ 3 000 habitants vivent sur ce territoire, largement occupé par de grandes emprises logistiques et ferroviaires, notamment les gares du Canet et d'Arenc.

Le projet vise ainsi à reconverter ces espaces anciennement industriels afin de développer un nouveau morceau de ville répondant aux enjeux environnementaux contemporains : sobriété foncière, limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation des espaces naturels et

amélioration du cadre de vie. Il s'agit également de mieux relier les quartiers existants — Le Canet, La Cabucelle, Les Arnavaux ou encore la Cité Méditerranée — à leur environnement urbain, tout en renforçant l'attractivité du territoire grâce à la création de nouvelles centralités, au développement des transports publics, des espaces verts, des équipements de proximité, des commerces et des espaces publics.

Dans ce contexte, les opérations immobilières actuellement en développement, notamment les programmes de logements, doivent composer avec plusieurs contraintes : attractivité encore en construction de certains secteurs en renouvellement urbain, coûts élevés de dépollution des sols et équilibre économique des opérations au regard du marché immobilier local.



Figure 1 : Périmètre Euroméditerranée 1 et 2

Dans le cadre de l'extension récente du périmètre de compétence de l'EPAEM à l'ensemble de la commune de Marseille (Décret n°2025-774 du 5 août 2025), l'établissement pourra être amené à élargir le périmètre d'intervention du titulaire de

l'accord-cadre, sans modification des dispositions contractuelles, notamment en matière de délais et de coûts des prestations.

Cette extension du périmètre de compétence n'a toutefois pas d'incidence sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National, qui demeure inchangé (cf. figure 1).

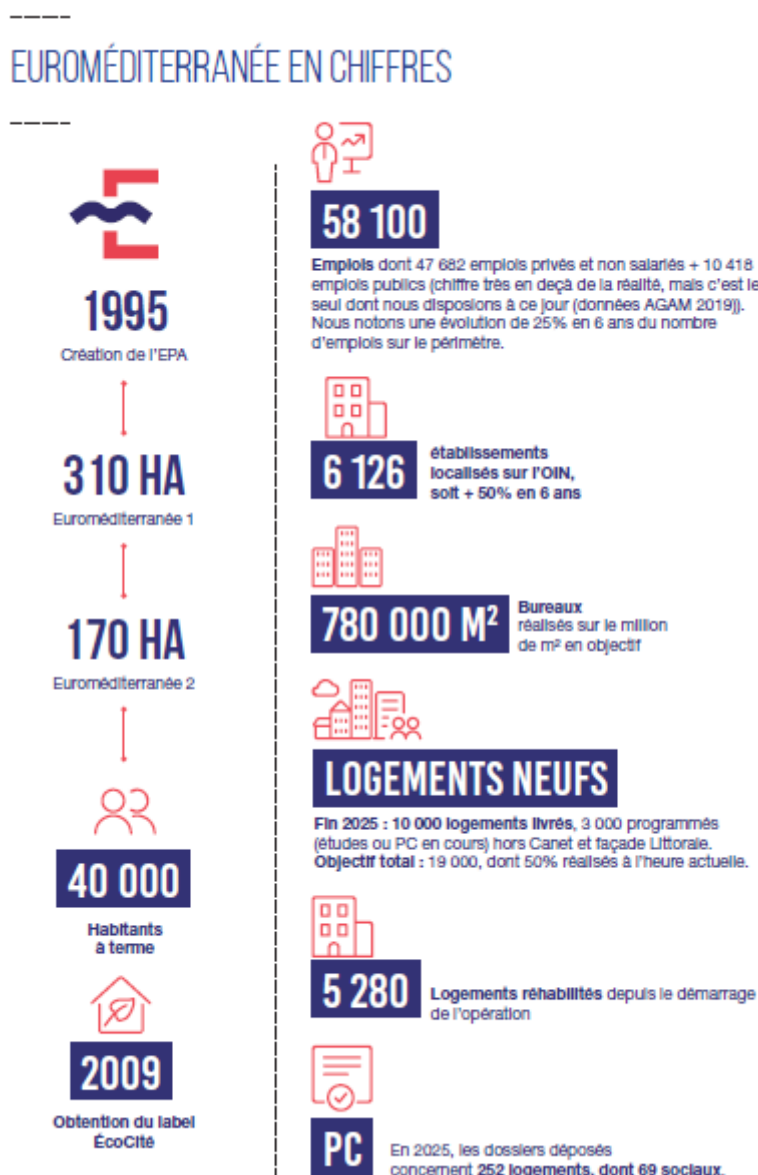


Figure 2. Les Grands Projets d'Euroméditerranée en chiffres

1.2. Les ambitions du projet

1.2.1. Inscription dans le programme EcoCité

Le label EcoCité a été attribué au projet de l'extension d'Euroméditerranée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer le 4 novembre 2009.

Au travers de la labellisation EcoCité, les partenaires institutionnels du projet Euroméditerranée s'engagent sur 4 objectifs principaux :

- Objectif 1 : Contribuer à la construction d'un cœur attractif pour la Métropole, en assurant un effet levier tant sur les objectifs de croissance du SCOT que sur la structuration de ce territoire en archipel,
- Objectif 2 : Concevoir, expérimenter et développer les principes générateurs d'une EcoCité Méditerranéenne innovante, diffusables à l'échelle de la Métropole,
- Objectif 3 : Poursuivre le développement économique et accompagner la mutation sociale, culturelle et urbaine de la façade maritime Nord de Marseille,
- Objectif 4 : Promouvoir l'accès citoyen aux nouvelles technologies de l'information et de la communication ainsi qu'une offre de formation complète et cohérente avec les besoins des populations et entreprises.

Les principes qui guident la conception de cette EcoCité méditerranéenne doivent permettre de faire converger les enjeux d'attractivité et de qualité de vie, la maîtrise du coût global et la performance environnementale.

La stratégie opérationnelle d'aménagement se décline en plan d'actions phasé dans le temps. Elle propose d'agir simultanément à l'échelle du périmètre par la réalisation des réseaux structurants et à celle du voisinage par l'établissement d'un modèle reproductible d'habitat.

La mise en œuvre de l'EcoCité se traduit notamment par cinq projets structurants : l'îlot démonstrateur Allar, la Boucle à eau de Mer, le Parc des Aygalades, le pôle multimodal urbain Capitaine Gèze et le réseau de transports collectifs ainsi que la mise en place d'une plateforme mutualisée de dépollution des terres.

1.2.2. Les référentiels qualité et la démarche « Ville Durable Méditerranéenne »

Voir plaquette de présentation en Annexe 2 : « La Ville Durable Méditerranéenne »

Des valeurs et principes partagés pour une ville durable méditerranéenne :

Labélisée en 2009, l'EcoCité Euroméditerranée se fixe comme objectif de développer une démarche contextuelle et intégrée de la ville, adaptée à ses spécificités climatiques, géographiques, culturelles et d'usages en Méditerranée. Sur la base des multiples démarches antérieures (concours, consultations) et des supports de prescriptions qualité sur les projets (CRAUP, carnets paysagers, fiches de lots, critères environnementaux...), l'EPAEM a outillé sa propre démarche qualité. L'objectif est de créer une vision et un cadre d'ambitions partagées.

Ancrée sur les usages et modes de vie méditerranéens, cette démarche regroupe l'ensemble des valeurs et principes fondateurs. Elle est garante du bien être à long terme de ses habitants et de la réduction de son impact environnemental. L'utilisation de la Charte Qualité et des outils d'aide à la conception associés (référentiels thématiques), a été validée en 2020 par le conseil d'administration d'Euroméditerranée.

Les référentiels qualité :

Les référentiels qualité d'Euroméditerranée sont des outils opérationnels qui déclinent, sur le plan opérationnel, les valeurs et principes de la Ville Durable Méditerranéenne, constitutifs de la charte Qualité d'Euroméditerranée. Les référentiels sont adaptés suivant différents programmes : Logement, Tertiaire, Générique (ce dernier étant à adapter suivant la programmation). Des objectifs concrets en termes d'insertion urbaine, de qualité architecturale, environnementale, d'usage..., sont ainsi associés au développement des projets immobiliers, suivant leur programme.

Les référentiels sont des outils opérationnels visant à :

- **Partager un cadre,**
- **Aider au pilotage,**
- **Évaluer la contribution des projets immobiliers aux ambitions du territoire.**

Ces outils précisent les attentes de l'EPAEM vis-à-vis du respect d'un socle commun de qualité dans la conception des bâtiments (socle minimal à atteindre quelle que soit l'opération) ainsi que des ambitions variables définies selon l'opération, au regard de ses spécificités. La définition de ces ambitions vise à explorer des pistes d'avancement et d'amélioration sur les divers enjeux portés par le référentiel, dans une logique d'émulation collective, en expérimentant et en réalisant pour donner la preuve par l'exemple et ainsi faire progresser la qualité globale des projets immobiliers.

Après une première expérimentation en 2021 sur de premiers lots, l'utilisation des référentiels qualité a été généralisée depuis à toutes les opérations suivies par l'EPAEM et leur application rendue contractuelle dans le cadre des cessions foncières (vente des fonciers détenus par

l'EPAEM aux opérateurs). Les référentiels constituent des outils évolutifs et des mises à jour sont réalisées autant que nécessaire afin d'intégrer l'évolution des usages, des pratiques, des réglementations et des préconisations liées aux diverses thématiques portées.

Phasage opérationnel et suivi des référentiels qualité :

Voir annexe : « tableau des livrables »

Le référentiel et ses annexes sont transmis aux opérateurs au lancement de chaque projet, dès la phase de consultation. Le référentiel constitue un document prescriptif associé au suivi des opérations immobilières à toutes les phases d'études, de réalisation, et jusqu'à deux ans après la livraison (notamment pour le suivi des charges d'exploitation).

A chaque étape de développement du projet (et en prévision des ateliers dédiés), les opérateurs et concepteurs des projets renseignent et actualisent le référentiel, en précisant les niveaux d'objectifs atteints, ainsi que les moyens et stratégies déployés à cette fin. L'atteinte des objectifs est ensuite évaluée avec l'appui des urbanistes opérationnels des secteurs concernés.

Les différentes étapes de suivi du référentiel sont les suivantes :

- **Faisabilité – fiche de lot :** le référentiel est adapté, avec l'appui des urbanistes opérationnels, aux enjeux de l'opération (les indicateurs « socle » restent invariants mais les indicateurs « ambitieux » et « très ambitieux » à atteindre sont identifiés suivant les particularités de chaque projet (enjeux programmatiques, urbains, environnementaux, etc.).

Dans le cadre des dernières consultations, une analyse économique a accompagné la définition des faisabilités afin de viser des ambitions atteignables au regard de la viabilité économique des projets. L'objectif du présent marché est de consolider et de pérenniser cette démarche (objectifs et missions détaillées au paragraphe 3).

- **Phase études – ateliers :** le projet est ensuite développé et suivi de manière partenariale : au minimum trois ateliers de projet sont organisés avant le dépôt du Permis de Construire, unissant les opérateurs, concepteurs, l'EPAEM et l'urbaniste – opérationnel du secteur concerné. Ces ateliers permettent de suivre les évolutions du projet, sa cohérence par rapport aux objectifs de la fiche de lot et du référentiel, et de partager les éventuelles difficultés. A l'issue de chaque atelier, un compte rendu est établi et transmis aux opérateurs pour tracer les évolutions du projet, les remarques partagées en séance, et les attendus pour l'atelier suivant.
- **Phase Permis de Construire (PC) :** cette phase porte un travail de vérification de l'atteinte des objectifs du référentiel et du respect des engagements initiaux. Des demandes de dérogation ponctuelles peuvent être demandées dans le cas d'une impossibilité démontrée par l'opérateur pour atteindre un ou des indicateurs. Le cas échéant, des justifications et compensations doivent être proposées.

Le référentiel complété au stade PC constitue une pièce contractuelle, annexée à l'acte de vente des lots à bâtir du projet d'aménagement (cessions foncières par l'EPAEM aux opérateurs) : le projet, dans sa phase de réalisation, devra se conformer aux objectifs inscrits à ce stade. Une clause de sanction financière, associée à un dépôt de garantie, vise à assurer le respect des engagements par l'opérateur.

- **Phase PRO-DCE** : un atelier spécifique est organisé en phase PRO-DCE, préalablement au démarrage des travaux, afin de vérifier le maintien des objectifs du référentiel avant la mise en œuvre du projet.
- **Phase d'exploitation** : il est demandé aux opérateurs, dans le cadre du suivi du référentiel, de transmettre à l'EPAEM les données relatives aux charges d'exploitation et/ou de copropriété, sur les deux années suivant la livraison. Le suivi de cet indicateur est aujourd'hui complexe, notamment car cela requiert l'implication des copropriétés ou des gestionnaires.

Pour répondre à cette difficulté, il est notamment demandé au titulaire du présent marché, dans le cadre de ses missions, de développer et de mettre en œuvre une méthode de récolte des données relatives aux charges d'exploitation auprès des opérateurs et utilisateurs (gestionnaires, copropriétés...). Cette mission est développée au paragraphe 3.2.1.

Bilan annuel de l'atteinte des objectifs du référentiel qualité :

Enfin, chaque année, **un bilan de l'atteinte des objectifs du référentiel qualité** sur les opérations en cours est réalisé par l'urbaniste opérationnel.

En outre, **un rapport de performance environnementale** demandée par la tutelle ministérielle de l'EPAEM (DHUP) est réalisé par l'Assistant en maîtrise d'ouvrage en Développement Durable.

Ce bilan global annuel porte l'accent sur l'atteinte de certains objectifs et ambitions définis comme stratégiques par l'EPAEM. Il s'agit également de visualiser les ambitions dont l'atteinte s'avère plus complexe sur le territoire de l'OIN.

Le présent marché aura pour objectif d'évaluer l'impact sur l'équilibre économique des projets de l'atteinte de ces ambitions, et de définir les modalités pour y parvenir de manière progressive, réaliste, et soutenable. Il s'agira en particulier d'inscrire ces exigences dans une logique de trajectoire, fondée sur des jalons évolutifs et des mécanismes d'amélioration continue au regard de la cohérence d'ensemble des projets.

Référentiel évolutif et prise en compte par le titulaire :

Le référentiel applicable à la mission est susceptible d'évoluer dans le temps.

Le titulaire devra réaliser ses prestations sur la base des documents en vigueur au moment de leur exécution, et intégrer, le cas échéant, les mises à jour de ces documents intervenant en cours de marché.

Les documents de référence pouvant être actualisés régulièrement, le titulaire devra intégrer le temps nécessaire à leur appropriation et à leur prise en compte. Ce temps est réputé inclus dans la mission forfaitaire (Cette mission est développée au paragraphe 3.2.1.) et ne pourra donner lieu à rémunération complémentaire.

planning

délai entre les ateliers

Commissions BDM
transmission des pièces
à l'EPAEM
(5 jours ouvrés en amont)

Se référer au guide d'utilisation pour le contenu des livrables

* En fonction des évolutions du projet, un atelier supplémentaire pourra être envisagé en phase PRO-DCE

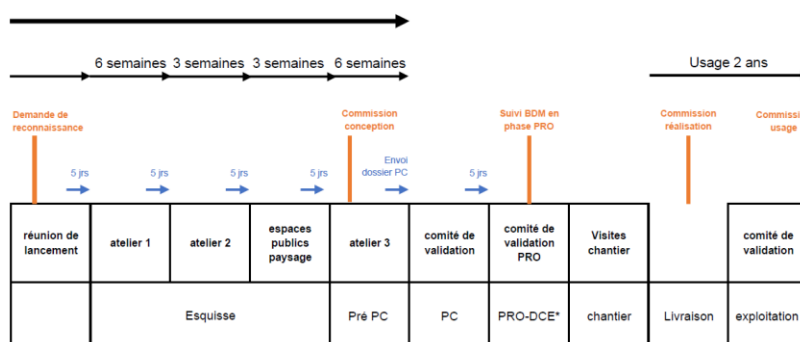


Figure 3 : Déroulé opérationnel des projets

1.3. La foncière RDC de l'EPAEM

L'EPAEM étudie plusieurs hypothèses de montages juridiques et financiers permettant de faire porter par une structure tiers investisseur des rez-de-chaussée d'immeubles à destination de commerces et d'activités acquis dans le périmètre de l'extension de l'OIN. L'objectif est de favoriser le développement d'une offre commerciale de proximité adaptée à la demande des résidents et des usagers, en cohérence avec le tissu économique existant et répondant aux enjeux urbains déclinés par l'établissement (plans guides, schémas directeurs pour les rez-de-chaussée actifs, etc.).

Il s'agit notamment de permettre, à travers une logique de portage foncier et financier spécifique, l'implantation et la pérennisation d'activités plus fragiles économiquement : artisanat, petit tertiaire, activités d'économie sociale et solidaire, etc.

Sur le plan opérationnel, il s'agit de garantir la livraison des rez-de-chaussée à prix de sortie maîtrisés et la pratique de loyers en lien avec l'offre du marché environnant.

Dans le cadre de ses missions, le titulaire du présent marché devra s'appuyer sur les données liées à cette stratégie et pourra être amené à alimenter des réflexions liées à celle-ci.

2. METHODOLOGIE ET ORGANISATION DES ACTEURS AUTOUR DU PROJET

Par sa position au cœur du territoire métropolitain, le projet conduit par l'EPAEM doit d'une part, être pleinement intégré, par leurs porteurs, à l'ensemble des dynamiques de planification et d'actions qui y sont développées et d'autre part contribuer au développement de nouvelles orientations et d'innovations devant trouver un écho par-delà les limites du périmètre d'intervention. Les échanges et le développement de partenariats avec les différents acteurs du territoire (collectivités, investisseurs, utilisateurs ...) sont par conséquent une clef de réussite et d'intégration du projet.

2.1. Organisation de l'EPAEM

Le titulaire du présent marché développera ses missions en lien avec deux directions au principal : la direction de l'aménagement (au sein de la Direction Générale des Opérations) et la direction de la Stratégie, du développement et de l'Innovation (Voir figure 4 : organigramme), chargée du pilotage administratif du marché.

Les fonctions de ces deux directions sont présentées ci-dessous :

Direction de l'aménagement :

Le projet urbain est développé sur le plan opérationnel par la direction de l'aménagement, qui coordonne l'ensemble des intervenants internes et externes du projet. Cette direction comporte trois entités :

- Le « pôle projet urbain » en charge d'accompagner le développement des opérations immobilières
- Le « pôle opérationnel espaces publics et constructions » en charge du développement des projets d'espaces publics et des projets de construction sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM (remis ensuite à la gestion des collectivités)
- Le « pôle urbanisme tactique, activation et concertation »

Direction de la Stratégie, du développement et de l'Innovation :

La direction de la stratégie, du développement et de l'innovation conduit des réflexions collectives porteuses d'une vision stratégique et prospective pour l'établissement. Elle regroupe ainsi la communication, la mission ville durable méditerranéenne, la mission insertion-emploi, l'innovation, le développement durable et la coopération internationale



Figure 4 : Focus sur l'organigramme

2.2. Les interlocuteurs du titulaire au sein de l'EPAEM

Les interlocuteurs du titulaire du présent marché seront les suivants :

- Chefs de projet EPAEM pour le suivi de la mission : Deux chefs de projet (l'un au sein de la Direction de la Stratégie, du Développement et de l'Innovation, l'autre au sein de la Direction de l'Aménagement) sont désignés pour le suivi de cette mission. Ils constitueront les principaux référents du prestataire au sein d'Euroméditerranée et se chargeront de mettre le titulaire du marché en relation avec les bons interlocuteurs, en fonction des sujets.
- Chefs de projet EPAEM (Direction de l'Aménagement) : Dans le cadre de ses différentes missions, et notamment de l'analyse de projets spécifiques, le titulaire sera mis en lien avec les chefs de projet en charge de ces derniers.
- Autres directions de l'EPAEM : En fonction des missions et des besoins, le titulaire pourra être amené à échanger avec d'autres directions de l'établissement dont, notamment, la Direction du Développement Economique (pour le volet tertiaire). Celle-ci a pour rôle d'accompagner l'installation d'acteurs économiques, en cohérence avec les enjeux du territoire et avec les stratégies d'implantation et de développement des acteurs identifiés. En fonction des missions et des besoins, le titulaire pourra être amené à échanger avec la Direction du Montage Immobilier et de l'Action Foncière (Direction Générale des Opérations.).

2.3. La gouvernance de l'EPAEM et le laboratoire collectif d'innovation urbaine

Depuis 2022, Euroméditerranée un laboratoire collectif d'innovation urbaine, espace de partage sur les enjeux, les priorités et difficultés de l'innovation en réponse aux grands défis climatiques et sociétaux. Ce laboratoire est au service de l'ensemble des partenaires ; le Conseil d'Administration valide les axes de travail. Son objectif est de :

- 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 l'opération Euroméditerranée, comme un terrain d'expérimentation collective et de mise en condition, préalable à la réplication et à la généralisation des méthodes et solutions à d'autres échelles et par les 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.

Pour contribuer au pilotage des expérimentations, l'EPAEM a mis en place une convention avec Efficacity qui permet un accompagnement continu jusqu'en février 2029 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 collectives afin de coconstruire 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.

2.4. Les autres parties prenantes du projet urbain

Dans le cadre de ses missions, tant stratégiques qu'opérationnelles, le titulaire sera amené à échanger et à collaborer avec différents partenaires (prestataires de l'EPAEM, partenaires publics et privés, etc.), dont les rôles sont précisés ci-après, sans que cette énumération présente un caractère exhaustif. Le titulaire interviendra en lien avec l'ensemble des prestataires et partenaires mobilisés ou identifiés par l'EPAEM, lesquels pourront être amenés à évoluer durant l'exécution du marché.

- Opérateurs (promoteurs, bailleurs, potentiellement investisseurs) des projets identifiés, ainsi que leur équipe de maîtrise d'œuvre : les contacts des opérateurs pourront être transmis par l'EPAEM au **titulaire du marché qui se chargera de recueillir les données nécessaires pour mener ses missions.**

Le titulaire pourra également solliciter ces opérateurs par d'autres moyens ou contacter d'autres opérateurs, dans le but de recueillir les éléments nécessaires à son analyse.

- Groupements d'urbanistes opérationnels (l'agence Polyptyque pour le périmètre Euroméditerranée 1 / les agences TDSO et Février-Carré pour le périmètre 2 - extension) : ces groupements comprennent chacun, en plus des compétences d'architectes-urbanistes, diverses compétences techniques, notamment en qualité environnementale (les bureaux d'études TRIBU pour le périmètre 1, INDDIGO pour le périmètre 2 - extension).

Les groupements d'urbanistes opérationnels accompagnent l'EPAEM dans la définition, pour chaque opération, des objectifs visés en termes d'insertion urbaine, de qualité architecturale, environnementale et d'usage, et établissent les prescriptions des lots en conséquence (fiches de lot, référentiels qualité...).

Le titulaire du présent marché sera amené à collaborer étroitement avec les groupements d'urbanistes opérationnels, tant sur les missions stratégiques (paragraphe 3.3.4 relatif à la réalisation de scénarios économiques types pour atteindre les objectifs du référentiel qualité) **que sur les missions opérationnelles** (paragraphe 3.4.1. relatif à l'élaboration des faisabilités)

- Groupeement d'Urbaniste conseil : le groupeement d'urbaniste conseil accompagne l'EPAEM dans le développement d'études urbaines stratégiques ou pré-opérationnelles. Le marché actuel recouvre le périmètre d'Euroméditerranée 2 et ses franges. Ce marché a été relancé à la fin d'année 2025 et couvrira l'ensemble du périmètre de l'OIN et ses franges (notification courant 2026).
- Programmistes (pour les projets en maîtrise d'ouvrage EPAEM) : l'EPAEM peut être amené à porter en maitrise d'ouvrage directe des opérations de construction de superstructure (le plus souvent pour des équipements publics). Dans ce cas, des équipes de programmistes sont consultées pour vérifier la faisabilité du projet, définir le PTD (Programme technique détaillé) et le cas échéant suivre les procédures de consultation des maitrises d'œuvre (Consultation sur références/compétences/moyens ou concours de maîtrise d'œuvre). Ces marchés sont lancés *ad hoc*, au gré des opérations et comprennent le plus souvent un économiste intégré à l'équipe.

La collaboration du titulaire du marché avec ces prestataires se fera principalement dans une optique de vérification.

- AMO développement durable (AMO DD) : ce marché, dont la notification est prévue au second trimestre 2026, vise à accompagner l'EPAEM dans le déploiement de sa démarche de développement durable à l'échelle de l'OIN. L'AMO DD s'appuiera notamment sur les outils existants et développés par l'établissement (démarche "Ville durable méditerranéenne" et référentiels qualité) ainsi que sur les objectifs fixés par le ministère de tutelle de l'EPAEM (DHUP).

Il aura la charge de réaliser annuellement le bilan annuel de la politique de développement durable de l'établissement à la fois dans la conduite des projets d'aménagement mais aussi dans le fonctionnement interne de l'établissement. Ce bilan s'appuiera sur les données remontées dans la grille développement durable de l'établissement, outil de pilotage transversal. Ce bilan s'effectuera sur l'ensemble des opérations développées, qu'il s'agisse d'espaces publics ou d'opérations immobilières. Pour produire ce bilan annuel, l'AMO DD s'appuiera sur les synthèses établies par les urbanistes opérationnels, sur la base de l'analyse des référentiels qualité des opérations immobilières développées sur leurs secteurs d'intervention.

Les conclusions et livrables de la mission stratégique du présent marché, (décrite au paragraphe 3.2) développés par le titulaire devront participer à nourrir les réflexions portées par l'AMO DD, afin d'accompagner au mieux la stratégie de développement durable globale de l'établissement. De même, des réflexions développées par l'AMO DD, et affectant les opérations immobilières, pourront être partagées au titulaire du présent marché dans le cadre du développement de ses missions. Ils pourront donc être amenés à collaborer et être mis en lien par les Directions EPAEM concernées, selon les besoins. Ce travail itératif est réputé inclus dans la mission forfaitaire du marché (décrite au paragraphe 3.3).

Euroméditerranée possède également des conventions de partenariats avec divers organismes partenaires (établissements publics, associations...), notamment le CEREMA et l'association EnvirobatBDM. **Le titulaire du marché sera amené à travailler en coordination avec ces différents partenaires intervenant dans le cadre des opérations de l'EPAEM, cette liste n'étant pas limitative :**

- CEREMA : Le CEREMA est un établissement public relevant du ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation, du ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques et du ministère du Logement et de la Rénovation urbaine ; il accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

L'EPAEM et le CEREMA ont décidé de mettre en œuvre, avec un financement partagé, une première convention de coopération de recherche et développement, établie en décembre 2020. Dans ce cadre, le CEREMA a accompagné l'EPAEM dans l'application de la réglementation environnementale RE2020, en déclinant des objectifs et des méthodes adaptés à son contexte climatique et opérationnel. Ces objectifs sont aujourd'hui intégrés au référentiel qualité de l'EPAEM.

Le CEREMA a été sollicité dans le cadre d'une future convention pour accompagner l'EPAEM sur les points suivants :

- Bâtiment bas carbone
- Réseau de Thalassothermie/géothermie
- Mobilité
- Cycle de l'eau Rafraichissement urbain / adaptation au changement climatique

Sur le volet « bâtiment bas carbone », Le CEREMA pourrait contribuer à actualiser ou à accompagner l'application de certains indicateurs du référentiel qualité. **Dans ce cadre, des échanges pourraient avoir lieu avec le titulaire du présent marché.**

- L'association EnvirobatBDM: EnvirobatBDM est l'association des acteurs interprofessionnels du bâtiment et de l'aménagement durables en région Provence Alpes-Côte d'Azur. Elle accompagne l'intégration des exigences de rupture écologique et ses spécificités méditerranéennes dans les actes de bâtir, rénover et aménager en région grâce à son centre de ressources, de formation et à l'animation de réseaux professionnels. L'association a été créée en 2009 et porte les labels collaboratifs Bâtiments et Quartiers durables méditerranéens (BDM et QDM) qui s'inscrivent dans un Collectif des démarches diffusées dans d'autres régions françaises.

Euroméditerranée et EnvirobatBDM sont liés par une convention de partenariat depuis 2016. Celle-ci a pour objectif de mutualiser les ressources et les actions des deux entités afin d'accompagner au mieux la qualité environnementale et la qualité d'usage des projets.

Dans ce cadre, de nombreuses opérations d'Euroméditerranée ont été inscrites dans la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen. Les deux structures ont organisé et participé ensemble à plusieurs événements, groupes de travail et visites de chantiers qui ont permis de partager des témoignages, retours d'expérience et enseignements autour des projets. **Dans ce cadre, des échanges pourraient avoir lieu avec le titulaire du présent marché.**

3. MISSIONS

3.1. Objectifs et organisation des missions

3.1.1 Les différents types de missions

Dans le cadre de ce marché, trois types de missions sont prévues :

Un accompagnement stratégique

faisant l'objet d'une mission annuelle, d'un prix forfaitaire (paragraphe 3.2) et d'une partie à bons de commande à prix unitaires prévus au BPU (paragraphe 3.3)

Un accompagnement

opérationnel faisant l'objet de missions ponctuelles avec des prix unitaires prévus au BPU (paragraphe 3.3)

Des prestations complémentaires

éventuelles ne faisant pas l'objet d'un prix unitaire prévu au BPU. Celles-ci donneront lieu à la formalisation d'un marché subséquent spécifique lors de la survenance du besoin.

-

Les réunions nécessaires à l'exécution des missions sont réputées incluses dans les prix, qu'il s'agisse de prestations à prix forfaitaire, à prix unitaires ou de marchés subséquents. Le présentiel est la modalité de participation attendue par défaut.

3.1.2 Enjeux et objectifs : consolider une démarche déjà amorcée

Afin d'accompagner la mise en œuvre des référentiels qualité de l'EPAEM et de fixer, pour chaque projet, des niveaux de qualité atteignables et réalisables au regard de l'équilibre économique, les dernières consultations promoteurs lancées par l'EPAEM ont intégré une démarche de suivi économique.

- Au stade faisabilité : la démarche a permis de vérifier la faisabilité économique des opérations en lien avec les objectifs de qualité envisagés. Un travail itératif a ainsi conduit à stabiliser les objectifs de qualité imposés aux opérateurs

(référentiels qualité adaptés aux projets, prescriptions des fiches des lot...), en tenant compte des différents paramètres économiques : coût du foncier, estimation des coûts de construction, des coûts de sortie des logements, des commerces et/ou activités, des frais et marges promoteurs...

- Au stade consultation : la démarche a permis d'évaluer les offres remises par les opérateurs et de vérifier leur crédibilité économique.

L'objectif du présent marché est de prolonger et de consolider cette démarche, en dotant l'établissement de méthodes, d'outils et d'éléments de cadrage permettant d'accompagner au mieux le développement des projets immobiliers, dans une logique d'ensemble et en conciliant l'ensemble des enjeux : viabilité économique des opérations d'une part et atteinte des objectifs de qualité et de développement durable d'autre part.

Les différentes missions, objet du présent marché, sont décrites aux paragraphes suivants.

3.1.3 Format des livrables attendus

Chacune des missions donnera lieu à la remise de documents numériques (y compris fichiers sources modifiables ...).

Les documents remis par le titulaire pourront être sous forme écrite et/ou graphique.

3.1.4 Instances de pilotage

Le pilotage du marché est assuré conjointement par la **Direction de la Stratégie, du Développement et de l'Innovation**, et la **Direction de l'Aménagement** (voir paragraphe 2.2 relatif à l'organisation de l'EPAEM).

Le pilotage principal, administratif et financier du marché relève de la Direction de la Stratégie, du Développement et de l'Innovation.

Réunion de lancement et immersion terrain

- Une réunion de lancement sera organisée au démarrage du marché. Elle aura pour objet de :
 - Présenter la méthodologie d'exécution proposée par le titulaire ;
 - Préciser le calendrier prévisionnel d'exécution ;
 - Partager les éléments de cadrage de la mission, conformément aux dispositions du présent CCTP.

À cette occasion, une visite de terrain sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) et d'intervention de l'EPAEM sera organisée.

A l'issue de cette réunion de lancement le titulaire devra prévoir un temps nécessaire à son **appropriation du contexte territorial et opérationnel**, afin de garantir une compréhension fine des enjeux et des spécificités du marché immobilier local et du projet d'aménagement Euroméditerranée

Comités de suivi :

Dans le cadre de la mission d'accompagnement stratégique (cf. paragraphe 3.2), des comités de suivi seront organisés à chaque phase clé d'avancement de la mission. Ces comités ont pour objet de :

- Valider les différentes phases d'avancement et les livrables produits ;
- Orienter et ajuster les travaux du titulaire ;
- Ajuster, le cas échéant, les modalités de mise en œuvre de la mission au regard des besoins de l'EPAEM.

Ces prestations sont réputées incluses dans la part forfaitaire du marché.

Modalités de pilotage du marché en phase d'exécution

Pendant toute la durée d'exécution du marché, le pilotage est assuré de manière coordonnée entre les directions EPAEM précitées, en fonction de la nature des missions mobilisées et des thématiques traitées.

3.2 Partie forfaitaire : l'accompagnement stratégique (mission annuelle)

3.2.1 Analyse annuelle comparative des bilans promoteurs et état du marché immobilier

Prix n°1 : Analyse comparative des bilans promoteurs et état du marché immobilier

Objectifs de la mission

La présente mission a pour objet de recueillir, structurer et analyser les bilans promoteurs relatifs aux opérations en cours d'étude ou de réalisation sur le périmètre d'Euroméditerranée, ainsi que de produire une veille et un état des lieux annuel du marché immobilier.

Elle vise à établir une **analyse comparative globale et consolidée**, permettant d'identifier des références actualisées et objectivées par typologie de programme (logements, bureaux, commerces, activités), d'extraire des données et des moyennes par programme portant notamment sur :

- les coûts de construction et leurs principaux postes contributifs et impactants ;
- les prix de sortie (prix de vente et niveaux de loyers) ;
- les charges d'exploitation ;
- les frais et marges promoteurs.

L'analyse comparative portera sur les typologies précitées. Cette liste pourra être adaptée, en fonction des besoins exprimés par l'EPAEM en cours d'exécution du marché.

La démarche reposera sur une **implication active des parties prenantes** (promoteurs, bailleurs notamment), associées dès le lancement de la mission (cf. paragraphe 3.1.2).

Corpus d'analyse et méthodologie :

Année 1 :

L'analyse portera sur un corpus d'opérations réalisées et/ou en cours de réalisation, définie conjointement avec l'EPAEM.

Le nombre d'opérations à analyser la première année est estimée entre 5 à 10 (logements et bureaux confondus, dont une majorité de logements).

Le titulaire mettra en place une grille de bilan type, telle que définie à l'article 3.2.3, qui devra être renseignée par tous les promoteurs en lien avec ces opérations afin de garantir

la fiabilité, l'homogénéité et la comparabilité des données collectées en vue de leur analyse.

La première année permettra de :

- Déployer la méthodologie d'analyse ;
- Tester et ajuster les outils et process ;
- Consolider les référentiels d'analyse à partir du corpus étudié.

Corpus d'opérations hors initiative EPAEM :

En complément, environ 3 opérations hors initiative EPAEM, développées sur le territoire régional par d'autres aménageurs ou promoteurs, seront analysées par le titulaire selon les mêmes critères, à des fins de comparaison. Ces opérations devront présenter un degré de comparabilité suffisant (programmation, contexte de marché, niveau de prestation) à celles développées sur le périmètre de d'intervention de l'EPAEM.

Années 2, 3 et 4 :

L'analyse réalisée en année 1 sera **actualisée annuellement** afin de :

- Intégrer l'évolution des opérations analysées précédemment ;
- Analyser de nouvelles opérations sur le périmètre de l'EPAEM (nombre de nouvelles opérations estimé de 5 à 10 par an);
- Maintenir un panel d'opérations de référence hors initiative de l'EPAEM (environ 3 opérations supplémentaires par an).

Amélioration continue :

Cette mission s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue.

À ce titre, le titulaire fera évoluer autant que de besoin les outils, indicateurs, méthodes d'analyse et formats de restitution, en lien avec l'EPAEM, afin de tenir compte :

- Des retours d'expérience suite à l'utilisation des livrables ;
- De l'évolution du marché immobilier, des indicateurs et coûts de construction et des opérations analysées ;
- Des besoins de pilotage et d'aide à la décision de l'établissement.

Contenu de l'analyse :

L'analyse comparative des bilans promoteurs pour chaque opération analysée permettra de traiter les volets suivants :

- **Volet « coûts de construction » :**

Analyse comparative et moyenne des coûts de construction par typologie de programme et incluant :

- L'identification, sur la base du corpus d'opérations analysées, des postes de coûts les plus contributifs et impactant les marchés de travaux des opérations.
- L'identification et l'analyse de l'impact des choix de conception, des partis-pris techniques et des modes constructifs sur les différents postes de coûts de construction ;
- L'évaluation de l'incidence des exigences du référentiel qualité de l'EPAEM (notamment de certains choix architecturaux, constructifs et environnementaux comme les dispositifs constructifs bas-carbone, hauteur sous plafond, etc, sur le coût total des travaux) ;

Cette étude permettra de nourrir le travail sur les scénarios économiques types, décrit au paragraphe 3.2.4.

Le titulaire mettra systématiquement en perspective les résultats obtenus avec les évolutions observées des indices de prix, des conditions de marché des travaux et des dynamiques des filières constructives, afin d'en assurer la fiabilité, la comparabilité dans le temps et la pertinence pour l'analyse des trajectoires économiques en vue d'apporter une aide à la décision de l'établissement.

- **Volet « prix de sortie » :**

Analyse des prix de sortie (conditions financières de commercialisation, prix de vente et niveaux de loyers) pratiqués et de leur adéquation avec la stratégie de l'EPAEM; appréciés au regard :

- Des caractéristiques des produits (typologies, localisation, temporalité) ;
- Des stratégies portées par l'EPAEM (« stratégie logements » pour les projets résidentiels, stratégie d'accompagnement des investisseurs et utilisateurs pour les projets tertiaires, stratégie de développement d'une foncière EPAEM pour le portage des rez-de-chaussée, etc.).

Cette analyse sera réalisée par le titulaire en lien étroit avec les équipes de l'EPAEM dédiées au portage de ces stratégies (Direction de l'Aménagement, Direction du Développement Economique, Secrétariat Général).

- **Volet « charges d'exploitation / charges de copropriété » :**

Parallèlement à la collecte et à l'analyse des bilans promoteurs, les informations relatives au coût des charges seront recueillies par le titulaire, dans la mesure des données disponibles, auprès des gestionnaires (utilisateurs de bureaux ou copropriétés ou bailleurs) des opérations ciblées.

Cette analyse permettra :

- D'affiner l'analyse des coûts de sortie et d'évaluer les coûts réels finalement imputés aux utilisateurs,
- D'identifier d'éventuels écarts entre les hypothèses initiales et les charges effectivement constatées en phase d'exploitation.
- D'affiner la lecture des équilibres économiques des opérations.

- **Volet « frais et marges promoteurs » :**

Analyse comparative des structures de marges appliquées par les promoteurs, distinguant :

- La marge brute (incluant notamment les honoraires internes comme les frais de fonctionnement et de commercialisation) ;
- La marge nette (plus-value réelle).

L'analyse précisera les niveaux moyens observés, les écarts significatifs selon les typologies de programmes et les facteurs explicatifs (niveau de risque, complexité, contexte de marché), afin d'éclairer les conditions d'équilibre économique des opérations.

Livrables attendus :

Pour chaque année d'exécution, le titulaire produira :

- **Un rapport d'analyse détaillé** (format PDF) présentant l'ensemble des résultats, méthodes et enseignements, conformément aux volets définis ci-dessus ;
- **Une note de synthèse** (format PDF) reportant de manière concise les principaux résultats, enseignements et recommandations ;
- **Une présentation** (PowerPoint) à destination de l'EPAEM ;
- **Une présentation** (PowerPoint) dédiée à la communication auprès des partenaires associés à la démarche (promoteurs, bailleurs, etc.), adaptée à leurs profils et garantissant une appropriation claire des résultats.

Cette prestation inclut l'ensemble des temps de réunions, de restitutions intermédiaires et finales, ainsi que les temps d'échange nécessaires à la bonne réalisation de la mission.

3.2.2 Organisation d'évènements et d'ateliers de travail avec les opérateurs

Prix n°2 : Organisation et animation de deux ateliers annuels avec les opérateurs (incluant la préparation, l'animation, la production des supports et des synthèses détaillées.)

Objectifs de la mission

Dans le cadre de sa stratégie visant à assurer l'adéquation entre les ambitions de qualité architecturale, environnementale et d'usage des opérations immobilières et leur soutenabilité économique, l'EPAEM souhaite structurer une démarche partenariale associant les principaux acteurs du projet urbain (promoteurs, bailleurs, investisseurs, le cas échéant utilisateurs).

A ce titre, des temps d'échange collectifs, sous forme d'évènements et ateliers de travail, seront organisés. Ces temps d'échanges ont pour objectif de :

- Favoriser le partage d'informations et de retours d'expérience entre les acteurs ;
- Renforcer la compréhension commune des contraintes économiques des opérations ;
- Renforcer une logique partenariale autour d'un enjeu partagé : assurer la qualité des projets développés dans un cadre économiquement viable, pour les opérateurs comme pour les acquéreurs et les utilisateurs finaux.

Organisation des ateliers

Ces temps d'échange s'articuleront autour de deux séquences principales :

1. En phase amont de l'analyse comparative des bilans promoteurs et de l'état du marché immobilier :

Ce/ces ateliers auront pour finalité de :

- Présenter la démarche, ses objectifs et ses modalités aux opérateurs, parties-prenantes) ;
- Mobiliser les opérateurs et sécuriser leur participation active, notamment en matière de transmission des données nécessaires à l'élaboration de l'analyse ;
- Présenter et expliciter l'outil de travail commun (notamment la grille de bilan type proposé par le prestataire et définie à l'article 3.2.3).

2. Phase de restitution et d'approfondissement, pendant et/ou à la suite de l'analyse comparative et/ou sa mise à jour en années 2/3/4 :

Ce/ces ateliers, organisés en cours et/ou à l'issue de l'analyse comparative (cf. § 3.3.1) et/ou de sa mise à jour auront pour objet de :

- Partager de manière pédagogique les principaux résultats et enseignements issus de l'analyse ;

- Echanger avec les parties-prenantes sur les leviers d'optimisation mobilisables au regard des problématiques identifiées, qu'elles soient issues de l'analyse ou des retours d'expérience des participants.

Rôle du titulaire

Avec l'appui de l'EPAEM en charge de l'organisation logistique, le titulaire est chargé de l'organisation, de la préparation et de l'animation des ateliers et temps d'échanges.

À ce titre, il **proposera des formats d'animation adaptés aux objectifs poursuivis** (ateliers participatifs, restitutions, tables rondes, etc.), préparera l'ensemble des supports nécessaires et assurera l'animation des échanges de manière à favoriser la participation active des parties prenantes. Il veillera également à structurer et capitaliser les contributions recueillies.

À l'issue de chaque atelier, le titulaire produira **une synthèse** présentant les principaux constats et messages clés, les points de convergence et de divergence identifiés, les contributions et propositions formulées par les participants, ainsi que **les enseignements à intégrer pour la poursuite de la mission stratégique**.

Ces éléments devront contribuer à l'ajustement et à l'enrichissement des analyses et recommandations produites dans le cadre du marché.

Livrables attendus :

La mission comprend pour chaque atelier :

- **L'organisation et l'animation ;**
- **La production de supports de présentation** (format PowerPoint) adaptés à chaque séquence et au public cible ;
- **La production d'une synthèse détaillée** assurant la traçabilité et l'exploitation opérationnelle des échanges.

Le titulaire intégrera dans sa prestation l'ensemble des temps de préparation, de coordination, d'animation, ainsi que les réunions et restitutions nécessaires à la bonne réalisation de la mission, l'ensemble étant réputé inclus dans la mission forfaitaire.

3.2.3 Mise au point d'un outil bilan promoteur et accompagnement à son utilisation

Prix n°3 : Production d'un outil « grille-type bilan promoteur » + guide d'utilisation + présentation PPT

Objectifs de la mission

Sur la base des outils déjà existants et utilisés lors des dernières consultations promoteurs et études, **l'objectif est de formaliser un outil et une méthode partagés, permettant de faciliter le suivi économique des projets immobiliers** (simulation, analyse et suivi de bilans promoteurs) pour les équipes de l'EPAEM.

Périmètre et modalités d'élaboration :

L'outil prendra la forme d'une **grille type bilan promoteur**, structurée et adaptable à chaque opération et aux différentes phases de leur développement :

En phase de faisabilité : l'outil permettra d'évaluer la robustesse économique des projets, en lien avec les objectifs programmatiques et qualitatifs définis pour l'opération (fiches de lot, référentiel qualité)

En phase de consultation : l'outil sera renseigné par les opérateurs et constituera un support d'analyse et d'évaluation des offres par l'EPAEM.

En phase de mise au point du projet : l'outil sera renseigné par les opérateurs et constituera un support d'analyse et d'évaluation des évolutions au stade pré PC par l'EPAEM, permettant notamment d'objectiver les éventuelles dérogations aux objectifs initiaux.

Cette grille-type intégrera un ensemble de variables dont les définitions, valeurs, modalités de calcul et les unités seront définies conjointement avec l'EPAEM (notamment : charges foncières, coût de dépollution, coûts de construction, prix de sortie, marges et frais promoteurs...).

Les scénarios de coûts de construction et de prix de sortie formalisés dans le cadre de la mission « scénarios économiques types » (3.3.4) seront intégrés à l'outil (voir descriptif de la mission et livrables détaillés au paragraphe suivant).

En phase faisabilité, l'outil devra permettre de tester, de moduler et de combiner différentes hypothèses et variables afin d'éclairer les prises de décision et d'affiner l'analyse de faisabilité des opérations.

Accompagnement au déploiement

Le titulaire accompagnera l'EPAEM dans la prise en main et l'utilisation de l'outil, notamment lors de sa phase de déploiement.

Cet accompagnement comprendra :

- L'animation d'ateliers de travail avec les équipes de l'EPAEM et les groupements d'urbanistes opérationnels ;
- L'organisation de réunions de présentation et de formation ;
- Un appui à l'utilisation (réponses aux questions, ajustements ponctuels).

L'objectif est de garantir une **appropriation opérationnelle, homogène et pérenne** de l'outil par l'ensemble des utilisateurs.

Les interlocuteurs privilégiés du titulaire sont ici les directeurs/**chefs de projets de l'EPAEM** en charge du pilotage des consultations promoteurs ainsi que les **groupements d'urbanistes opérationnels en charge de l'établissement des fiches de lot incluant le référentiel qualité**.

Caractéristiques attendues de l'outil :

La forme définitive de l'outil sera arrêtée par l'EPAEM, sur la base des propositions argumentées du titulaire, intégrant des retours d'expérience, des exemples d'outils comparables et des recommandations en matière de pertinence, d'ergonomie, de robustesse et d'évolutivité.

Il est attendu que le titulaire apporte une réflexion sur les modalités techniques les plus adaptées (tableur avancé, interface dédiée, solution collaborative ou interopérable...), en veillant à garantir la facilité d'appropriation par les équipes, la fiabilité des données, ainsi que la pérennité et la capacité d'évolution de l'outil dans le temps.

Les solutions proposées devront être compatibles avec les contraintes d'un établissement public, notamment en matière de sécurité, de gouvernance des données et de conformité réglementaire.

Le titulaire pourra proposer, de manière argumentée, l'intégration de fonctionnalités innovantes, sous réserve de leur pertinence opérationnelle et de leur explicabilité.

Dans ce cadre un échange avec le service informatique de l'établissement pourra être nécessaire.

Livrables attendus (année 1) :

Le titulaire produira les livrables suivants :

- Un **outil « grille-type bilan promoteur » opérationnel** ;
- Un **guide d'utilisation détaillé**, permettant une prise en main autonome par les utilisateurs ;
- Un **support de présentation (PowerPoint)** destiné à la formation et à la communication auprès des équipes de l'EPAEM et des urbanistes opérationnels.

La prestation inclut l'ensemble des temps de réunion, de co-construction, de test et d'accompagnement nécessaires à la conception et au déploiement de l'outil.

3.2.4 Etude et réalisation de Scénarios économiques types selon différents niveaux d'ambition du référentiel qualité

Prix n°4 : Etude et réalisation des scénarios économiques types + doc de synthèse + intégration des données dans l'outil « grille-type bilan promoteur »

Objectifs de la mission

Sur la base des analyses comparatives annuelles (cf. § 3.2.1) et de l'outil grille-type bilan promoteur consolidé (cf. § 3.2.3), cette mission vise à élaborer des scénarios économiques types, correspondant à l'atteinte de différents niveaux d'ambition du référentiel.

Les scénarios produits constitueront des outils d'aide à la décision pour les directeurs/chefs de projets de l'EPAEM et les urbanistes opérationnels, notamment en phase de faisabilité et de définition des objectifs programmatiques et qualitatifs propres à chaque opération.

Périmètre des scénarios

Ces scénarios seront développés principalement pour des programmes de logements et de bureaux.

Ils porteront sur différents **niveaux d'ambition du référentiel qualité**, définis en lien avec l'EPAEM :

- un niveau **socle** (niveau minimal attendu) ;
- un niveau **ambitieux** ;
- un niveau **très ambitieux**.

Des scénarios complémentaires pourront être demandés si nécessaire par l'EPAEM.

Méthodologie et principes d'élaboration

Les simulations de coûts de construction seront développées pour chaque scénario étudié (3 à minima).

La variable « coûts de construction » est fortement liée aux choix et aux ambitions de projet envisagés. Ceux-ci peuvent affecter, entre autres : les dispositifs constructifs, la matérialité, le traitement des toitures, la gestion des stationnements, etc. Les scénarios de coûts de construction seront ainsi fixés suivant différents profils d'ambitions du référentiel et en cohérence avec les autres variables du bilan promoteur (prix de sortie, marges et frais promoteurs...). Le coût du foncier constituera une donnée fixe, non variable, précisée par l'EPAEM pour chaque opération.

Concernant la variable « prix de sortie », celle-ci devra prendre en compte les stratégies de développement de logements et de bureaux d'Euroméditerranée et des collectivités, et s'appuyer sur les caractéristiques du marché immobilier local. Les éléments et documents relatifs à ces stratégies seront communiqués au titulaire du présent marché.

– Etude et réalisation de scénarios de coûts de construction suivant trois profils d'ambitions (socle, ambitieux et très ambitieux) pour chaque opération étudiée :

Les scénarios seront établis en lien avec l'EPAEM et ses urbanistes opérationnels, en déclinant différents niveaux d'ambition : un niveau socle, à viser pour tous les projets, et deux scénarios complémentaires ambitieux et très ambitieux (des scénarios supplémentaires pourront être présentés si nécessaire).

Ces scénarios seront établis pour une sélection d'indicateurs du référentiel (identifiés en lien avec l'EPAEM), tels que : performances RE2020, quantitatifs de matériaux biosourcés, pourcentage de logements traversants, surfaces minimales des logements, mode de traitement des toitures, etc.

Un coût de construction moyen, correspondant au niveau « socle » du référentiel qualité sera spécifié.

Ensuite, pour chacun des indicateurs clés du référentiel (dont la liste sera définie avec l'EPAEM), le surcoût éventuel sur les coûts de construction, correspondant aux niveaux d'ambitions définis (ambitieux ou très ambitieux), sera estimé en €/m² SDP.

L'objectif est de fournir des clés d'arbitrage aux directeurs/chefs de projets EPAEM et aux urbanistes opérationnels, lors des phases de faisabilité. Ainsi, pour un projet donné, le coût de construction global pourra être estimé en fonction des ambitions déclinées par indicateur (différentes combinaisons possibles). Ce coût pourra ensuite être intégré dans l'outil grille-type « bilan promoteur » (paragraphe 3.3.3) afin de **vérifier la cohérence globale du bilan promoteur**. Cette approche permettra également d'objectiver et de comparer, d'une part, l'impact du niveau d'exigence du référentiel sur les coûts de construction et, d'autre part, ses effets sur la valorisation des projets (prix de sortie, loyers).

- **Etude et réalisation de Scénarios de bilans promoteurs suivant les trois profils d'ambitions pour chaque opération étudiée :**

Pour chaque niveau d'ambition du référentiel qualité, le titulaire élaborera un **scénario économique global**, intégrant :

- Un coût de construction moyen en €/m² SDP pour trois types de projet (socle et au moins deux profils ambitieux et très ambitieux)
- Pour chaque profil de projet : les variations possibles des autres composantes (prix de sortie - vente et loyer- marges et frais promoteurs) permettant de maintenir la cohérence du bilan promoteur, au regard des scénarios de coûts de construction établis. Concernant les prix de sortie : les prix moyens ainsi que différents scénarios de répartition (en pourcentage) des gammes de prix de sortie pour un même projet seront établis. Ces scénarios seront précisés, notamment pour le logement, en s'appuyant sur la stratégie de l'établissement et des collectivités (documentation sera transmise par l'EPAEM).

Les scénarios devront mettre en évidence les **conditions d'équilibre économique** et les marges de manœuvre associées.

Construction itérative des scénarios en lien avec les urbanistes opérationnels pour chaque opération étudiée :

Ce travail s'effectuera en collaboration étroite avec les groupements d'urbanistes opérationnels (architectes-urbanistes et bureaux d'études en qualité environnementale). Pourra être aussi associé ponctuellement au moment de la construction des scénarios le titulaire du marché AMO Développement Durable prestataire de l'EPAEM.

Les scénarios coûts de construction seront affinés de manière itérative, sur la base des profils d'ambitions établis par les urbanistes opérationnels. Réciproquement, les profils d'ambitions des projets pourront être précisés en fonction des simulations économiques. **L'objectif est de parvenir au meilleur équilibre entre la pertinence des profils de qualité envisagés (socle, ambitieux et très ambitieux), et la cohérence des bilans promoteurs associés.**

Les scénarios-types (logements et bureaux) serviront de base à l'élaboration des faisabilités par les groupements d'urbanistes opérationnels et à la définition des prescriptions architecturales, environnementales et d'usage des différents projets. Ces derniers pourront s'appuyer sur le livrable produit lors de l'année 1 (et actualisé si besoin les années suivantes).

Livrables attendus pour l'année 1 :

Le titulaire produira :

- Etude et réalisation des scénarios économiques types pour logement et bureau, accompagnée d'un document de synthèse : le document de synthèse présentera les trois scénarios économiques types correspondant aux trois profils d'ambitions établis (socle, ambitieux et très ambitieux). Les trois scénarios déclineront les différentes données associées (coûts de construction moyen, prix de sortie moyens des logements et différentes possibilités de répartition par gamme de prix, marges et frais promoteurs). Le document présentera un focus dédié à la composante coûts de construction : précisant, pour chacun des indicateurs du référentiel (liste établie avec l'EPAEM), et pour chaque niveau d'ambition, les éventuels surcoûts en €/m² SDP par rapport au coût de construction moyen établi pour le niveau socle.
- Intégration des données dans l'outil «grille-type bilan promoteur» (4.1.3) : les données produites dans le cadre de cette mission (scénarios coûts de construction, scénarios prix de sortie) devront être intégrées dans l'outil « grille-type bilan promoteur » (4.1.3) pour en faciliter l'utilisation. **L'objectif est de permettre aux directeurs/chefs de projet EPAEM et/ou aux urbanistes opérationnels d'accéder facilement, à travers l'outil, à toutes les données nécessaires à l'élaboration des faisabilités et à pouvoir les moduler.**

Si un format type tableur Excel est choisi pour formaliser l'outil, ces données peuvent par exemple figurer au sein d'onglets dédiés (scénarios coûts de construction, scénarios coûts de sortie). Pour la composante « coûts de construction », l'outil pourra permettre de sélectionner, pour chacun des indicateurs clés du référentiel, un niveau d'ambition (socle, ambitieux, très ambitieux) et de visualiser le surcoût éventuel associé par rapport au prix de construction moyen du niveau socle. Pour la composante « prix de sortie » les différents scénarios comprenant les différents pourcentages de répartition de gammes de prix de logements seront également présentés.

Pendant l'exécution de la mission "accompagnement stratégique" du marché, des réunions de pilotage et de suivi technique seront organisées selon les besoins et la nature des prestations, associant le titulaire et les directions concernées. Ces temps d'échange et de coordination sont réputés inclus dans la partie forfaitaire.

3.3 Partie à bons de commande : l'accompagnement stratégique

Concernant la mission d'accompagnement stratégique, dont la partie forfaitaire est décrite au paragraphe 3.2, le marché prévoit également une part exécutée à bons de commande, sur la base de prix unitaires définis au bordereau des prix unitaires (BPU).

Cette part concerne notamment :

- l'organisation d'ateliers complémentaires avec les opérateurs ;
- l'actualisation de l'outil "grille-type promoteur".

3.3.1 Organisation d'évènements et d'ateliers de travail supplémentaires avec les opérateurs

Prix n°2B: Organisation et animation d'un atelier supplémentaire avec les opérateurs (incluant la préparation, l'animation, la production des supports et des synthèses détaillées.)

Au cours de l'exécution du marché, l'EPAEM pourra demander au titulaire l'organisation d'un ou plusieurs ateliers complémentaires. Ces prestations feront l'objet de bons de commande, sur la base du prix unitaire correspondant défini au bordereau des prix unitaires (BPU).

Elles seront réalisées dans les mêmes conditions que celles définies au paragraphe 3.2.2, tant en termes d'organisation que de livrables.

Livrables attendus :

La mission comprend pour chaque atelier :

- **L'organisation et l'animation ;**
- **La production de supports de présentation** (format PowerPoint) adaptés à chaque séquence et au public cible ;
- **La production d'une synthèse détaillée** assurant la traçabilité et l'exploitation opérationnelle des échanges.

3.3.2 Actualisation de l'outil "grille-type bilan promoteur" ;

Prix 3B : Actualisation de l'outil "Grille-type bilan promoteur"

Au cours de l'exécution du marché en année 2, 3 et 4, l'EPAEM pourra demander au titulaire la réalisation de prestations d'actualisation de l'outil "grille-type bilan promoteur". Ces prestations feront l'objet de bons de commande, sur la base du prix unitaire correspondant défini au bordereau des prix unitaires (BPU).

L'actualisation attendue ne relève pas d'une refonte complète de l'outil, mais d'ajustements et améliorations ciblés, tant sur la forme que sur le fond, rendus nécessaires au regard des retours d'utilisation et des besoins opérationnels identifiés après sa mise en service.

Livrables attendus (année 2 – 3 - 4) :

- Actualisation de l'outil « grille-type bilan promoteur » pour optimisation et amélioration si nécessaire.

3.4 Partie à bons de commande : l'accompagnement opérationnel (mission ponctuelle sur des projets spécifiques)

Objectifs : évaluer et accompagner la faisabilité économique de projets immobiliers spécifiques ou complexes, ou intégrant des programmations particulières (autres que celles étudiées dans le cadre de la mission stratégique, décrite au paragraphe 3.2).

Ce travail s'effectuera en collaboration étroite avec le groupement d'urbanistes opérationnels du secteur urbain considéré (intégrant un bureau d'études en qualité environnementale) et éventuellement avec un programmiste (pour les projets en maîtrise d'ouvrage EPAEM). Un travail itératif entre la simulation économique d'une part (coûts de construction, bilan promoteur), et la formulation des objectifs de qualité à viser (programme, fiche de lot, référentiel qualité...) et définis par les urbanistes opérationnels et/ou le programmiste, permettra de **stabiliser des études de faisabilité cohérentes et des objectifs atteignables**.

3.4.1 Phase pré-opérationnelle (faisabilités et consultations)

3.4.1.1. Etude de faisabilité - simulation des coûts de construction

Prix n°5 : Etude de faisabilité - simulation des coûts de construction (sur une opération inférieure ou égale à 1500m² SDP)

Prix n°5.1 : Etude de faisabilité - simulation des coûts de construction (sur une opération comprise entre 1500m² et/ou égale à 4000 m² SDP)

Prix n°5.2 : Etude de faisabilité - simulation des coûts de construction (sur une opération supérieure à 4000m² SDP)

Estimer des coûts de construction cohérente avec les niveaux de qualité architecturale, environnementale et d'usage envisagés sur le projet (programme, fiche de lot, référentiel qualité...).

Livrables attendus :

Le titulaire produira :

- Tableau(x) détaillant les coûts de construction par catégorie d'éléments constructifs.
- Chiffrage(s) de projet(s) sur la base d'étude(s) de faisabilité : dans certains cas le titulaire pourra être sollicité pour réaliser une estimation directe des coûts de construction, destinée à évaluer la faisabilité d'une opération.
- Analyse et/ou contre-expertise d'une estimation déjà réalisée : dans certains cas, le titulaire pourra être sollicité pour réaliser une analyse et/ou contre-expertise d'une estimation de coûts de construction déjà réalisée (dans le cadre d'une faisabilité). Cela peut notamment être le cas des estimations économiques réalisées dans le cadre de la programmation d'équipements publics (portés par l'EPAEM) et effectuées par des prestataires dédiés (programmistes intégrant la compétence d'économiste de la construction).

3.4.1.2. Etude de faisabilité - simulation du bilan promoteur

Prix n°6 : Etude de faisabilité - simulation du bilan promoteur

Pour les opérations développées par des promoteurs, et suivant le projet considéré et ses caractéristiques, il pourra également être demandé au prestataire de simuler un bilan promoteur afin d'étudier l'équilibre économique du projet dans son ensemble.

Livrable attendu :

- Grille bilan promoteur renseignée en fonction du projet étudié, et établie sur la base de l'outil défini (voir paragraphe 3.1.3).

Les réunions et temps d'échange sont compris dans le prix.

3.4.1.3. Phase consultation (stade offres) – analyse des coûts de construction

Prix n°7 : Phase consultation (stade offres) – analyse des coûts de construction (sur une opération inférieure ou égale à 1500m² SDP)

Prix n°7.1 : Phase consultation (stade offres) – analyse des coûts de construction (Sur une opération comprise entre 1500m² et/ou égale à 4000 m² SDP)

Prix n°7.2 : Phase consultation (stade offres) – analyse des coûts de construction (Sur une opération supérieure à 4000 m² SDP)

Prix 7b : Concours (offres) - Analyse économique des projets - projet inférieur ou égal à 5000m² SDP (contrôle des estimations, et des surfaces, estimation détaillée de chacun des projets, participation aux commissions techniques dédiées, rédaction de la partie thématique du rapport d'analyse correspondante, présence lors du jury et participation aux négociations avec l'équipe de maîtrise d'œuvre)

L'analyse permettra d'identifier les points d'alerte ainsi que les leviers d'optimisation possibles des offres économiques transmises.

Livrables attendus :

- Analyse de projets : document reportant l'analyse, pour chaque projet des tableaux de coûts de construction transmis par les équipes de maîtrise d'ouvrage et/ou de maîtrise d'œuvre. Cette analyse se fera également au regard de la vérification des surfaces du projet. L'analyse devra mettre en évidence les postes qui semblent sous-estimés ou surestimés par rapport aux prix moyens du marché, les éventuels points d'alerte et leviers d'optimisation. Le titulaire devra également réestimer chaque projet analysé.

- Pour les dossiers en Maîtrise d'ouvrage conduits par l'EPAEM, la réestimation (chiffrage) des projets pourra être demandée au titulaire et son analyse devra alors reposer sur une vérification détaillée des surfaces et métrés des projets, espace par espace. Avec comme livrables, un tableau de vérification, avec les surfaces programme VS surfaces projets.
- Analyse comparative de projets : un document synthétique mettant en évidence les principaux éléments d'analyse concernant les offres et permettant de les comparer entre elles, pouvant être intégré au rapport de la commission technique d'analyse des projets en concurrence.
- Participation et contribution aux ateliers, commissions techniques et jury de concours : en cas de sollicitation pour les consultations de type concours de Maîtrise d'Œuvre, il sera demandé au titulaire une participation aux commissions techniques de concours et à d'éventuels ateliers de travail (avec les équipes et prestataires de l'EPAEM ou avec les 3, 4 ou 5 candidats retenus dans le cadre du concours ou consultation) et d'être en appui lors des jurys de concours et des séances de négociation avec l'équipe de Moe retenue.

Les réunions et temps d'échange sont compris dans le prix.

3.4.1.4. Phase consultation opérateurs (stade offres) – analyse des bilans promoteurs

Prix n°8 : phase consultation opérateurs (stade offres) – analyse des bilans promoteurs

L'analyse permettra d'identifier les points d'alerte ainsi que les leviers d'optimisation possibles des offres économiques transmises.

Livrable attendus :

- Pour chacun des projets : analyse des bilans promoteurs renseignés et transmis par les opérateurs, mettant en évidence les incohérences, points d'alerte et potentiels leviers d'optimisation
- Analyse comparative : un document synthétique mettant en évidence les principaux éléments d'analyse concernant chacune des offres et permettant de les comparer entre elles.

Les réunions et temps d'échange sont compris dans le prix.

3.4.2 Phase opérationnelle (ateliers pré PC, APD, PRO-DCE...)

3.4.2.1. Phases d'études – analyse des coûts de construction

Prix n°9 : Phases d'études – analyse des coûts de construction (sur une opération inférieure ou égale à 1500m² SDP)

Prix n°9.1 : Phases d'études – analyse des coûts de construction (Sur une opération comprise entre 1500m² et/ou égale à 4000 m² SDP)

Prix n°9.2 : Phases d'études – analyse des coûts de construction (Sur une opération supérieure à 4000m² SDP)

Prix n°9B : Phases d'études - suivi des phases études dans le cas d'un projet vérifié en phase concours (APS, APD et PRO), projet inférieur ou égal à 5000m² SDP

Cette analyse pourra être effectuée, à la demande de l'EPAEM, lors des phases d'études (ateliers de projet), et sur la base des éléments transmis par les opérateurs en prévision des ateliers de projet, ou dans le cadre d'une MOA portée par l'EPAEM, lors de la mise au point du projet sur toute les phases études des prix (prix 9b).

Livrable attendu :

- Document synthétique présentant l'analyse de la grille-type bilan promoteurs renseignée et transmis par l'opérateur. L'analyse devra mettre en évidence les postes qui semblent sous-estimés ou surestimés par rapport aux prix moyens du marché, les éventuels points d'alerte et leviers d'optimisation. Le titulaire devra également réestimer chaque projet analysé en cas d'écart significatif constaté.

Les réunions et temps d'échange sont compris dans le prix.

3.4.2.2. Phases d'études – analyse des bilans promoteurs

Prix n°10 : Phases d'études – analyse des bilans promoteurs

Cette analyse pourra être effectuée, à la demande de l'EPAEM, lors des phases d'études (ateliers de projet), et sur la base des éléments transmis par les opérateurs en prévision des ateliers de mise au point du projet.

Livrable attendu : Document synthétique présentant l'analyse de la grille-type bilan promoteurs renseignée et transmis par l'opérateur, mettant en évidence les incohérences, points d'alerte et potentiels leviers d'optimisation

Les réunions et temps d'échange sont compris dans le prix.

4. SYNTHÈSE DES MARCHES EN INTERFACE

Ci-dessous sont décrites les interfaces (non exhaustives) entre le titulaire du marché et les autres prestataires de l'EPAEM amenés à travailler avec ce dernier :

Missions AMO Accompagnement économique	Marché en interface concerné	Contribution du prestataire du marché en interface au travail de l'AMO Accompagnement Economique :
Mission d'accompagnement stratégique :	Urbanistes opérationnels →	Construction itérative des scénarios avec urbaniste opérationnel, remontée du bilan de l'atteinte des objectifs du référentiel qualité sur les opérations en cours (réalisé par l'urbaniste opérationnel) pour la rédaction du bilan annuel (ou actualisation), et la réalisation des scénarios
	AMO Développement Durable →	Remontée de la grille d'objectifs DD, remontée de données et du rapport de performance environnementale, pour la rédaction du bilan annuel (ou actualisation), et la réalisation des scénarios
	Maîtrises d'œuvre, déconstruction, superstructure →	Remontée de données quantitatives ou qualitatives, pour mise à jour des coûts de construction pratiqués, pour rédaction du bilan annuel (ou actualisation), et la réalisation des scénarios
Mission accompagnement opérationnel :	Urbanistes opérationnels →	Participation ponctuelle aux ateliers, interface avec compétences des BET environnement et BET paysage du groupement, et remontées d'informations.
Prestations complémentaires éventuelles (Marché subséquents)	<i>Ad hoc</i>	<i>Ad hoc</i>

Ce tableau est donné à titre d'exemple sur un certain nombre d'interfaces qui pourront être précisées.

5. ANNEXES

- Annexe 1 - Livret Ville durable méditerranéenne
- Annexe 2 - Les dix engagements pour des projets de qualité
- Annexe 3 - Référentiels qualité (grilles d'indicateurs génériques, tertiaires et logements version 2022.2, et guides d'utilisation)
- Annexe 4 - Tableaux des livrables – projets immobiliers (2023)
- Annexe 5 - Organigramme EPAEM (2025)