CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (C.C.T.P)

CONSULTATION N°26-082

ETUDES, EXPERTISES ET ASSISTANCE A LA DEFINITION ET A LA MISE EN ŒUVRE DE STRATEGIES DE VALORISATION IMMOBILIERE

Procédure : Appel d'offres ouvert

Accords-Cadres multi-attributaires à prix unitaires, passé en application des articles R. 2113-4 à R. 2113-6, R. 2162-2 1 à R. 2162-6 et R. 2162-13 à R. 2162-14 du Code de la commande publique

Pour la période ferme d'une durée de 2 ans à compter de la date de notification du marché suivie de 2 périodes de reconduction d'une durée de 1 an chacune.

Eventuellement résiliable sans indemnités à la seule initiative de l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris, 6 mois avant la date de fin du marché.

Ce document comprend 25 pages, il est associé au cahier des clauses techniques particulières (CCTP).

Table des matières

Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P) ..... ***Erreur ! Signet non défini.***
PREAMBULE 5
CONTEXTE 5
PERIMETRE 5
DISPOSITIONS DE L'ACCORD-CADRE 6
OBJET ET ALLOTISSEMENT 6
DUREE DE L'ACCORD-CADRE 7
REPRESENTANTS DES PARTIES 7
Responsables de l'AP-HP *7*
Représentation du titulaire *7*
ORGANISATION DES PRESTATIONS 7
Mode de dévolution *7*
LOT N°1 - DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DE STRATEGIES DE VALORISATION IMMOBILIERE 7
OBJET DU LOT 7
OBJECTIFS PATRIMONIAUX DE L'AP-HP 8
PRINCIPES TRANSVERSAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES MISSIONS 8
Volet foncier et urbain *8*
Volet environnemental *8*
Volet immobilier et bâtimentaire *8*
Volet économique *9*
1. UO 1 – ETUDES DE FAISABILITE ET DE STRATEGIE DE VALORISATION 9
1. UO 1.1 – Diagnostic *9*
Objet *9*
Prestations *9*
Livrables *9*
1. UO 1.2 – Etudes de faisabilité, scénarios d'évolution et stratégie de valorisation *9*
Objet *9*
Prestations *10*
Livrables *10*
1. UO 2 - ESTIMATIONS DE VALEUR 10
Objet *10*
1. UO 2.1 Estimation de valeur vénale *11*
1. UO 2.2 Estimation de la valeur locative *11*
1. UO 2.3 Evaluation de la valeur d'un droit réel démembré ou non *12*
1. UO 2.4 Estimation d'indemnité pour résiliation conventionnelle anticipée *12*
1. UO 2.5 Contre-expertises *12*
Livrables de l'UO 2 ..... *12*
1. UO 3 - ACCOMPAGNEMENT DANS LA CONSULTATION D'OPERATEURS IMMOBILIERS EN VUE DE LA VALORISATION 12
Objet *12*
1. UO 3.1 Préparation de la consultation *13*
Prestations *13*
Livrables *13*
1. UO 3.2 Mise en oeuvre de la consultation *13*
Prestations *13*
Livrables *13*

1. UO 4 - ASSISTANCE AU MONTAGE D'OPERATIONS D'ACQUISITIONS ET PRISES A BAIL 13
Prestations *13*
Livrables *14*
1. UO 5 - CONSEIL ET EXPERTISES PONCTUELLES 14
Prestations *14*
Livrables *14*
MODALITES D'EXECUTION 15
COMPETENCES ATTENDUES ET COMPOSITION MINIMALE DES EQUIPES 15
LOT N°2 - ÉTUDES HISTORIQUES, DOCUMENTAIRES ET PATRIMONIALES 16
OBJET DU LOT 16
OBJECTIFS DES PRESTATIONS 16
2. UO 1 – RECHERCHE DOCUMENTAIRE ET HISTORIQUE 16
Prestations *16*
Livrables *17*
2. UO 2 – EXPERTISE PATRIMONIALE ET DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL 17
2. UO 2.1 Expertise patrimoniale, historique et architecturale *17*
Objet *17*
Prestations *17*
Livrables *17*
2. UO 2.2 Diagnostic architectural, constructif et technique *17*
Objet *17*
Prestations *17*
Livrables *18*
2. UO 3 – ANALYSE DES INCIDENCES PATRIMONIALES ET ORIENTATIONS DE VALORISATION 18
Objet *18*
Prestations *18*
Livrables *19*
2. UO 4 – ASSISTANCE, CONSEIL ET ACCOMPAGNEMENT PATRIMONIAL 19
Objet *19*
Prestations *19*
Livrables *20*
MODALITES D'EXECUTION 20
COMPETENCES ATTENDUES 20
Exigences techniques *20*
Gestion documentaire *20*
LOT N°3 – ETUDES DE FAISABILITES – URBANISME TRANSITOIRE 20
OBJET DU LOT 20
CONTEXTE ET ENJEUX 21
3. UO 1 - ÉTUDES PREALABLES D'OPPORTUNITE ET DE PROGRAMMATION TRANSITOIRE 21
3. UO 1.1 Diagnostic et analyse d'opportunité *21*
Objet *21*
Prestations *21*
Contraintes techniques à examiner *22*
Livrables *22*
3. UO 1.2 Élaboration de scénarios d'urbanisme transitoire et pré-programmation *22*
Objet *22*
Prestations *22*

Livrables *23*
3. UO 2 – ETUDE DE FAISABILITE 23
Objet *23*
Prestations *23*
Ce volet comprend : *23*
Livrables *24*
3. UO 3 – ASSISTANCE POUR LA CONSULTATION D'OPERATEURS 24
Objet *24*
Prestations *24*
Ce volet comprend : *24*
Livrables *24*
3. UO 4 – MISSION DE CONSEIL PONCTUEL, D'ASSISTANCE ET D'EXPERTISE TECHNIQUE 24
Prestations *24*
Livrables *24*
MODALITES D'EXECUTION 24
Contraintes spécifiques *25*
LIVRABLES 25
COMPETENCES ATTENDUES 25

PREAMBULE

L'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris (AP-HP) est un centre hospitalier universitaire à dimension européenne mondialement reconnu. Elle est structurée en 6 groupes hospitalo-universitaires (AP-HP. Centre - Université de Paris, AP-HP. Sorbonne Université, AP-HP. Nord - Université de Paris, AP-HP. Université Paris Saclay, AP-HP. Hôpitaux Universitaires Henri Mondor et AP-HP. Hôpitaux Universitaires Paris Seine-Saint-Denis) et est conventionnée avec 7 universités franciliennes. Ses 38 hôpitaux accueillent chaque année plus de 8 millions de patients : en consultation, en urgence, lors d'hospitalisations programmées ou en hospitalisation à domicile. Elle assure un service public de santé pour tous, 24h/24, et c'est pour elle à la fois un devoir et une fierté. L'AP-HP est le premier employeur d'Ile de-France : 100 000 personnes y travaillent, représentant 230 métiers, parmi lesquels médecins, sage-femmes, personnels paramédicaux, socio-éducatifs, techniques et administratifs.

Contexte

Le présent accord-cadre établit les termes régissant les marchés qui seront passés pour fournir à l'AP-HP des prestations d'expertise, d'assistance et de conseil afin de définir et d'accompagner la mise en œuvre de sa stratégie/politique patrimoniale et immobilière, étant précisé que l'AP-HP s'est fixé pour objectifs de :

- Optimiser et rationaliser l'utilisation de son patrimoine immobilier et foncier,
- Valoriser les biens immobiliers libérés de toute occupation ou à libérer à court-moyen terme, notamment ceux non destinés à des activités de soins et de recherche,
- Développer la politique de logement de l'AP-HP au profit de son personnel

Ces prestations doivent permettre de définir le potentiel des biens concernés en termes de constructibilité, de fonctionnalité, d'usage et, le cas échéant, d'évolutivité pour les besoins de l'AP-HP ou d'un tiers, et d'assister l'AP-HP dans ses choix stratégiques patrimoniaux. Il s'agit d'éclairer les choix de l'AP-HP dans le cadre d'une stratégie optimale de gestion et de valorisation de son patrimoine, en l'assistant notamment dans l'appréciation des conditions d'arbitrage de cessions ou de mises à disposition foncières et immobilières. Des prestations similaires et complémentaires pourront être, le cas échéant et en tant que de besoin, mobilisées par l'AP-HP dans une démarche d'acquisition foncière et immobilière.

Périmètre

Ces prestations permettront d'assister l'AP-HP dans sa stratégie de gestion de son patrimoine immobilier. L'AP-HP, établissement public de santé, est propriétaire d'un patrimoine d'une extraordinaire diversité historique, architecturale, typologique, implanté sur 24 départements et une centaine de communes, d'une superficie foncière totale de plus de 960 ha (dont 38% dans le domaine hospitalier, 57% dans le domaine non-hospitalier et 5% sous forme de baux emphytéotiques). Ce parc compte plus de 3,4 M de m² de surfaces bâties (55% Paris / 40 % Ile-de-France / 5% hors Ile-de-France), dont 200 000 m² de logements.

Le patrimoine de l'AP-HP est divisé en deux catégories :

- Domaine hospitalier (domaine public) : environ 380 ha de foncier pour 3,33 M m² de SDPC
- Domaine non hospitalier (domaine public et domaine privé) :

- Immobilier social : 8 ha de foncier pour 200 000 m² de SDPC
- Immobilier de rapport : environ 520 ha pour 317 000 m² de SDPC
- Baux emphytéotiques : 52 ha de foncier qui concernent des terrains et des immeubles. Ils constituent des réserves de long terme.

Le domaine hospitalier (domaine public) est composé de 38 hôpitaux :

- 36 sont répartis en 6 GHU,
- 2 sont des GH isolés.

Le domaine non-hospitalier (pour sa partie privée) est divisé en deux sous-catégories :

- L'immobilier social composé d'immeubles de logements situés en Ile-de-France
- L'immobilier de rapport composé de locaux commerciaux, d'activité et de terres agricoles situés dans toute la France.

Les prestataires retenus ne seront pas sollicités afin d'assister l'AP-HP dans la cession des actifs dits diffus, tels que les lots de copropriétés, les pavillons et les terrains inconstructibles ou à faible potentiel de constructibilité, la cession de ces actifs étant gérée par un marché différent.

Pour ce qui concerne le lot n° 1, la liste prévisionnelle[1] non exhaustive des sites pour lesquels l'AP-HP entend solliciter l'accompagnement des prestataires dans les années à venir :

- Projet nouvel hôpital Jean Verdier à Bondy (échelle urbaine) : étude de transformation et valorisation d'un site hospitalier,
- 3 sites hospitaliers parisien et métropolitains : Bichat, Beaujon et R. Poincaré (échelle urbaine) ayant vocation à être relocalisés : étude et assistance au suivi d'un projet de reconversion, valorisation, éventuelle reconstitution d'un équipement et potentiel de contribution à la politique de développement de l'offre de logement pour le personnel de l'AP-HP,
- Emprises dépendant de deux sites hospitaliers métropolitains (échelle urbaine) : Etude et assistance au suivi d'un projet de reconversion, valorisation, éventuelle reconstitution d'un équipement et potentiel de contribution à la politique de développement de l'offre de logement pour le personnel de l'AP-HP,
- Organisation d'une consultation multi-sites (biens immobiliers franciliens divers présentant un potentiel de développement d'opérations immobilières), dont la valorisation permettra de financer le développement de l'offre de logements.

DISPOSITIONS DE L'ACCORD-CADRE

Objet et allotissement

Le présent accord-cadre est alloti en application des articles L.2113-10 à L.2113-11 et R.2113-1 à R.2113-3 du CCP.

Il comprend trois lots :

Lot n°1 : Définition et mise en œuvre de stratégies de valorisation immobilière

Lot n°2 : Études historiques, documentaires et patrimoniales

[1] Liste indicative susceptible d'évoluer

Lot n°3 : Etudes de faisabilité - Urbanisme transitoire

Chaque lot est constitué d'unités d'œuvre (UO) et de sous-unités d'œuvre (SUO) qui peuvent faire l'objet d'une exécution séparée, conformément au bordereau de prix défini pour chaque lot.

Durée de l'accord-cadre

Le présent accord-cadre est conclu pour une durée de deux (2) ans à compter de sa date de notification. Il peut être reconduit deux (2) fois un (1) an. Chaque renouvellement de l'accord-cadre est tacite.

Représentants des parties

Responsables de l'AP-HP

L'acheteur est l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP), représenté par le Pôle d'Intérêt Commun, ACHAT.

L'AP-HP désigne l'interlocuteur chargé du suivi de l'exécution des prestations pour chaque lot, lors de la notification de l'accord-cadre ainsi que tout changement ultérieur.

Représentation du titulaire

Chaque titulaire désigne un ou plusieurs interlocuteurs, habilités à le représenter auprès de l'AP-HP, pour les besoins de l'exécution de l'accord-cadre.

Cet ou ces interlocuteurs sont désignés dans l'offre, et le confirment à la notification du marché.

Chaque titulaire s'engage à informer, sans délai, l'acheteur de toute modification de l'interlocuteur désigné.

Organisation des prestations

Mode de dévolution

Les prestations commandées seront réalisées à tour de rôle par les titulaires du marché selon les modalités définies à l'article 5.1 du CCAP.

LOT N°1 - DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DE STRATEGIES DE VALORISATION IMMOBILIERE

Objet du lot

Le présent lot a pour objet d'apporter à l'AP-HP une assistance stratégique, technique, économique, juridique, environnementale et opérationnelle dans le cadre de l'évolution, de la transformation, de la valorisation, de l'acquisition ou de la cession de son patrimoine immobilier et foncier.

Les prestations visent à éclairer les décisions patrimoniales de l'AP-HP au moyen :

- d'analyses stratégiques,
- d'études de faisabilité, d'évolution et de reconversion,
- d'études de valorisation,
- d'évaluations immobilières,
- d'assistance aux acquisitions et prises à bail,

- d'assistance à la définition et à la mise en œuvre d'opérations de cession ou de mise en place de bail à long terme (mise en concurrence, consultations d'opérateurs...)

Le titulaire intervient sur tout type de patrimoine :

- sites hospitaliers,
- ensembles immobiliers,
- emprises foncières,
- patrimoine relevant du domaine public ou privé,
- patrimoines bâtis ou non bâtis,
- actifs occupés ou libérés.

Objectifs patrimoniaux de l'AP-HP

Les prestations devront contribuer notamment à accompagner les stratégies d'évolution, de reconversion, et de mutation des sites et sécuriser les arbitrages immobiliers de l'institution, en considérant et conciliant les exigences et impératifs suivants :

- optimiser l'utilisation du patrimoine immobilier et foncier,
- préserver les réserves foncières stratégiques,
- favoriser le développement de logements destinés aux personnels,
- maximiser la création de valeur patrimoniale,
- contribuer aux objectifs de transition écologique et d'adaptation au réchauffement climatique.

Principes transversaux applicables à l'ensemble des missions

Pour chaque étude, le titulaire devra analyser les éléments qui suivent, selon la nature du site et la pertinence du sujet :

Volet foncier et urbain

- constructibilité,
- servitudes,
- domanialité,
- faisabilité réglementaire,
- insertion urbaine,

Volet environnemental

- sobriété foncière et trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN),
- patrimoine arboré, biodiversité et continuités écologiques,
- désimperméabilisation des sols, renaturation et gestion des eaux pluviales,
- adaptation climatique et confort d'été.

Volet immobilier et bâtimentaire

- potentiel de restructuration/réhabilitation,
- performance environnementale,
- décarbonation,
- réversibilité des bâtiments,
- potentiel de réemploi et économie circulaire.

Volet économique

- potentiel de valorisation,
- coûts d'investissement,
- risques financiers,
- création de valeur.

L'ensemble des UO ci-dessous décrites pourront être réalisées en adossement aux études produites dans le cadre du LOT N°2 - ÉTUDES HISTORIQUES, DOCUMENTAIRES ET PATRIMONIALES, et en lien avec les titulaires du lot 2 qui pourront être mobilisés ponctuellement selon les étapes des missions commandées. Le cas échéant, un travail partenarial pourra être attendu.

1. UO 1 – Etudes de faisabilité et de stratégie de valorisation

La présente unité d'œuvre a pour finalité d'accompagner l'AP-HP dans les orientations données à sa stratégie de valorisation, en étudiant un site (diagnostic, faisabilité) et ses capacités d'évolution, afin d'aider à la prise de décision quant au devenir de ce site.

1. UO 1.1 – Diagnostic

Objet

Dans cette sous unité d'œuvre, il est attendu du titulaire la réalisation d'un diagnostic global permettant à l'AP-HP d'identifier les potentiels, contraintes, risques et opportunités d'évolution d'un site ou d'un ensemble immobilier.

Prestations

- analyse foncière,
- analyse urbaine,
- analyse réglementaire,
- analyse immobilière/architecturale y compris données d'entrée historiques,
- analyse environnementale,
- synthèse des enjeux,
- identification des risques,
- identification des points de vigilance.

Livrables

- rapport de diagnostic,
- cartographie des enjeux,
- présentation PowerPoint.

1. UO 1.2 – Etudes de faisabilité, scénarios d'évolution et stratégie de valorisation

Objet

A l'appui du diagnostic, cette unité d'œuvre permet au titulaire d'identifier les conditions et modalités optimales d'évolution, de reconversion ou de valorisation d'un bien immobilier ou d'un ensemble d'actifs, en s'appuyant sur différentes hypothèses et scénarios.

L'étude devra permettre de dégager une stratégie de valorisation adaptée aux caractéristiques du bien, aux objectifs du propriétaire et aux contraintes identifiées.

Cette prestation sera complétée le cas échéant, et selon mention du bon de commande, par une estimation de valeur (UO 2).

Prestations

Le titulaire pourra être amené à :

- évaluer la constructibilité et les capacités de densification,
- étudier les possibilités de mutation ou de reconversion du bien,
- étudier le maintien, l'évolution ou la transformation de l'existant,
- étudier la programmation envisageable au regard des possibilités d'évolution des bâtiments,
- analyser les potentialités de valorisation du patrimoine, en définissant différentes orientations, notamment : conservation, cession, mise à bail, stratégie d'occupation, stratégie foncière, opportunité de développement de l'offre de logements.

Selon le bien étudié, chaque scénario devra intégrer l'analyse des principes transversaux détaillés au paragraphe « Principes transversaux applicables à l'ensemble des missions » du présent document, reconfirmés par l'AP-HP lors de la commande.

A partir de cette analyse, le titulaire devra :

- produire et comparer plusieurs scénarios (urbains et programmatiques) d'évolution ou de valorisation,
- analyser les différents montages juridiques, fonciers et économiques permettant leur mise en œuvre, notamment : cession, bail emphytéotique, bail à construction, BEA, AOT, concession, VEFA, BEFA, échange foncier, montages mixtes public/privé,
- analyser les conditions de mise en œuvre et les éventuels risques associés.

Les scénarios seront définis selon les enjeux et caractéristiques propres à chaque opération, avec au minimum deux scénarios étudiés, lorsque la configuration du bien le permet.

Livrables

- scénarios de faisabilité, d'évolution et de valorisation illustrés (schémas, plans, coupes, aux formats .jpeg, .pdf et formats modifiables .dwg, etc.),
- comparatif multicritère des scénarios, avec explicitation des hypothèses de départ,
- note de recommandations et définition de la stratégie de valorisation privilégiée,
- feuille de route opérationnelle précisant les principales étapes de mise en œuvre,
- support de présentation aux instances décisionnelles (format .ppt).

1. UO 2 - Estimations de valeur

Objet

Le titulaire aura pour mission d'estimer la valeur des actifs et/ou d'expertiser les conditions financières d'une potentielle opération de valorisation. Cette mission pourra couvrir tous types de biens immobiliers : sites hospitaliers, immeubles et locaux à usage de bureaux, d'habitation, d'activités hospitalières, terrains et biens à caractère atypique nécessitant des études particulières.

1. UO 2.1 Estimation de valeur vénale

Chaque estimation de valeur devra nécessairement être appuyée sur une étude de marché et une étude des coûts de travaux associés aux différents scenarios

Cette prestation consiste en une estimation de valeur vénale, réalisée en fonction de la demande de l'AP-HP précisée dans le bon de commande, selon plusieurs scénarios ou modalités, et notamment :

- Valeur en l'état ou réhabilité, en poursuite d'usage ou en fonction du potentiel de reconversion / de constructibilité autorisé par le PLU/PLUi ou par l'évolution envisagée en concertation avec la collectivité compétente en matière de planification urbaine ;
- Analyse comparative des valeurs vénales et des niveaux de valorisation associés aux différents scénarios étudiés en UO 1 ;
- Vente en bloc ou à la découpe, vente libre ou occupée, acquisition ;
- Estimation du loyer qui pourrait être versé par l'opérateur dans le cadre de la conclusion d'un bail de longue durée (bail emphytéotique, bail à construction, etc.) ;
- Estimation dans le cadre d'une opération prévoyant un échange ou une dation.

Les évaluations devront être réalisées conformément aux règles de l'art en matière d'expertise immobilière (notamment conformément aux recommandations de la Charte de l'expertise en évaluation) selon une ou plusieurs méthodes définies ci-dessous :

- Estimation par comparaison : base de données appliquée, estimation des travaux, autres décotes ou surcotes éventuelles, proposition de différents scénarios.
- Estimation par bilan promoteur : calcul des revenus, des coûts (main d'œuvre, construction, financement, honoraires…) et de la marge attendue par le promoteur, pour proposer une valorisation.
- Estimation par capitalisation du revenu : calcul de la capitalisation des revenus dégagés par un actif en mesurant son rendement grâce au loyer attendu et à un taux de capitalisation, lequel prend en compte le risque sur le marché du bien concerné.
- Estimation par actualisation des Cash-flow : méthode financière basée sur la détermination puis l'actualisation à aujourd'hui des flux financiers futurs (des loyers qui seront perçus par le propriétaire) desquels sont déduits les CAPEX nécessaires au fil des années (travaux, éviction éventuelle de preneurs, …) que peut générer un bien immobilier sur une période déterminée.

1. UO 2.2 Estimation de la valeur locative

Cette prestation concerne :

- L'évaluation de la redevance acceptable annuelle et/ou capitalisée dans le cadre d'un contrat de longue durée constitutif de droits réels (BE, BEA, AOT) portant sur un bien en fonction d'un projet programmatique défini.
- L'estimation de la valeur locative des locaux ou terrains mis à disposition, dans le cadre de conventions ou baux de courte/moyenne durée (bail civil, bail commercial, bail professionnel, bail rural, occupations domaniales en cadrées par des COT) ou de longue-durée (emphytéotiques, à construction, à réhabilitation…)

- L’expertise de la valeur locative des prises à bail de locaux par l’AP-HP.
- La réalisation de l'estimation de la valeur des droits respectifs des parties (bailleur et preneur) en cas de résiliation anticipée de bail de longue durée ou le chiffrage des indemnités et ou pénalités prévues dans tout type de bail.

1. UO 2.3 Evaluation de la valeur d’un droit réel démembré ou non

Cette prestation consiste à estimer la valeur d’un droit réel mis en jeu lors d’une action foncière. Il s’agit typiquement de déterminer par exemple la valeur d’une servitude ou un volume en tréfonds.

Il peut s’agir de :

- servitudes,
- volumes,
- tréfonds,
- démembrements.

1. UO 2.4 Estimation d’indemnité pour résiliation conventionnelle anticipée

Le prestataire aura pour mission dans le cadre de procédures de résiliation engagées par l’AP-HP de :

- Estimer le montant de l’indemnité d’éviction dans le cadre de l’éviction nécessaire de locataires commerciaux et/ou ruraux, dans le cadre de baux commerciaux, professionnels, ruraux etc. ;
- Estimer le montant de l’indemnité de résiliation anticipée pour motif d’intérêt général, dans le cadre de convention d’occupation temporaire du domaine public, de transfert de gestion, ou de tout autre convention ou contrat de mise à disposition de surfaces.

1. UO 2.5 Contre-expertises

- analyse critique d'une expertise tiers,
- audit de cohérence d'un bilan promoteur,
- validation des hypothèses économiques.

Livrables de l’UO 2

Pour chaque prestation, une présentation sous forme d’un rapport d’évaluation ainsi que ses annexes (bilans, études de marché, études des coûts, etc.) est attendue (format .pdf et format modifiable, .excel et .ppt). Le bon de commande peut préciser d’autres attentes en termes de livrables selon les sous UO activées.

1. UO 3 - Accompagnement dans la consultation d’opérateurs immobiliers en vue de la valorisation

Objet

Les opérations incluses dans le périmètre de la présente unité d’œuvre prennent la forme de consultations publiques lancées par l’AP-HP pour optimiser la valorisation de son patrimoine immobilier et garantir la mise en concurrence, l’égalité de traitement des candidats et la transparence.

Cette mission peut être commandée dans son intégralité, ou de manière séquencée selon deux sous-unités d’œuvre, correspondant dans un premier temps à la préparation de la consultation puis dans un second temps à l’accompagnement de son développement.

1. UO 3.1 Préparation de la consultation

Prestations

Le titulaire assiste l'AP-HP dans :

- la préparation des consultations,
- la rédaction des cahiers des charges et projets de règlement,
- l'organisation prévisionnelle des consultations.

Livrables

- le projet de cahier des charges/règlement de consultation, et de ses annexes financières et techniques, aux formats .pdf et .doc/.excel
- le calendrier prévisionnel aux formats .pdf et .excel

Suite à la préparation de la consultation, sauf arbitrage contraire, le titulaire assiste ensuite l'AP-HP dans la mise en œuvre de la consultation.

1. UO 3.2 Mise en oeuvre de la consultation

Prestations

Le titulaire assiste l'AP-HP dans :

- l'organisation détaillée et opérationnelle des consultations (suivi du calendrier, visites de site, suivi des questions, rédaction des PV…),
- le dialogue avec les collectivités,
- l'analyse des candidatures,
- l'analyse des offres,
- les négociations,
- l'organisation des comités techniques, des éventuels ateliers avec les candidats, et des commissions de sélection,
- l'aide au choix du lauréat.

Livrables

- les propositions de réponse à apporter aux questions posées par les candidats,
- les documents préparatoires et compte rendus de visite,
- la grille d'analyse multicritères des candidatures,
- pour chaque phase de la consultation, une synthèse d'analyse présentant chacune des offres et des tableaux d'analyse permettant de les comparer,
- un rapport de présentation pour permettre un arbitrage sur le choix du lauréat,
- pour chaque phase de la consultation, présentation orale avec supports type Powerpoint à effectuer devant le comité de suivi du projet.

Tous les livrables sont fournis au format .pdf ainsi qu'en version modifiable (.doc, .xls, .ppt, etc.).

1. UO 4 - Assistance au montage d'opérations d'acquisitions et prises à bail

Prestations

Le titulaire a pour mission d'établir le cahier des charges de recherche de fonciers en concertation avec l'AP-HP, après consolidation des différents éléments d'information nécessaires. Il définit une grille permettant de hiérarchiser les différents critères de recherche (notation, pondération) afin de faciliter le dépouillement des offres et la comparaison entre les différents sites.

Les principaux critères pouvant être retenus :

- Critères géographiques : localisation, proximité transports en commun/ proximité des sites / autres implantations, délais de transport des agents...
- Critères liés à la superficie d'un terrain,
- Critères coûts et délais

Le titulaire procède à une recherche ciblée de biens correspondant aux besoins exprimés et présente à l'AP-HP 2 ou 3 scénarios d'implantation selon des critères de constructibilité et de programmation.

Les conclusions précisent si les valeurs indiquées sont hors droits de mutation, hors TVA et hors frais d'acquisition. Le régime fiscal retenu est explicitement mentionné dans l'évaluation. L'étude devra également inclure une analyse des conséquences en termes de responsabilité juridique, et des conséquences fiscales, des différents schémas envisagés, du point de vue de l'AP-HP et du point de vue du vendeur.

Livrables

- cahier des charges de recherche,
- fiches d'analyse,
- comparatif des opportunités,
- dossier d'analyse comparative présentant les avantages et inconvénients de chaque foncier retenu, les coûts financiers globaux avec une recommandation de classement par ordre d'intérêt.

1. UO 5 - Conseil et expertises ponctuelles

Prestations

- note de position,
- analyse réglementaire,
- analyse d'évolution de documents d'urbanisme,
- assistance à la mise en œuvre de procédures d'urbanisme réglementaire
- actualisation d'un rapport d'expertise ou d'estimations
- avis sur stratégie de valorisation,
- expertise ciblée,
- coordination d'acteurs
- vacation diverse.

Livrables

Selon la mission et selon précision du bon de commande :

- compte rendu,
- note d'analyse,
- rapport,

- support de présentation.

Modalités d'exécution

Les modalités d'exécutions sont décrites dans le CCAP à l'article 5.1.

Compétences attendues et composition minimale des équipes

Le titulaire devra disposer, directement ou au travers de groupements ou sous-traitants, des compétences nécessaires à l'exécution des missions. Il constituera une équipe pluridisciplinaire mobilisant selon les besoins :

- AMO pilotage de projet
- architecte,
- urbaniste
- programmation urbaine,
- économiste de la construction, y compris VRD
- juriste spécialisé en urbanisme et immobilier,
- avocat spécialisé en droit de l'immobilier, urbanisme, aménagement et environnement,
- spécialiste de la valorisation financière et des montages immobiliers,
- paysagiste,
- ingénieur environnement (y compris écologue)

Le mandataire assumera a minima la compétence AMO pilotage de projet.

LOT N°2 - ÉTUDES HISTORIQUES, DOCUMENTAIRES ET PATRIMONIALES

Objet du lot

Les prestations confiées au titulaire ont pour objet la production d'analyses et d'expertises historiques, documentaires et patrimoniales, accompagnées le cas échéant de recommandations d'intervention et de valorisation architecturale, constituant un préalable aux études de faisabilité et de montage d'opérations immobilières visées par le lot 1.

Le titulaire accompagnera également l'AP-HP dans ses échanges partenariaux : présentation de résultats d'études auprès des partenaires institutionnels, assistance aux réunions avec les collectivités, la DRAC, et les autres partenaires.

Les études produites dans le cadre du présent lot pourront être transmises aux titulaires du LOT N°1 - Définition et mise en œuvre de stratégies de valorisation immobilière pour venir abonder la documentation transmise préalablement à la réalisation des UO du lot n°1. Selon les missions, les titulaires du présent lot n°2 pourront être mobilisés ponctuellement, en aval de la réalisation d'une expertise, pour une réunion ou un échange avec les titulaires du lot n°1, ou d'autres partenaires (collectivités, Etat, etc.). *Le cas échéant, un travail partenarial avec les titulaires du lot n°1 pourra être attendu.*

Objectifs des prestations

Les études confiées au titulaire poursuivent les objectifs suivants :

- documenter l'histoire et les transformations des sites et des bâtiments étudiés,
- analyser leur valeur patrimoniale et architecturale,
- identifier les contraintes réglementaires et patrimoniales (protections, servitudes, etc.),
- formuler des recommandations d'intervention compatibles avec la préservation du patrimoine,
- évaluer les impacts des scénarios de valorisation envisagés,
- fournir des livrables directement mobilisables dans les phases ultérieures (programmation, consultation, cession).

Les prestations sont décomposées en unités d'œuvre (UO) activables par bon de commande.

2. UO 1 – Recherche documentaire et historique

Prestations

Cette mission comprend :

- l'identification et la consultation des sources documentaires :
  - archives AP-HP,
  - archives départementales et municipales,
  - cadastre et documents fonciers,
  - documentation iconographique et presse,
- l'établissement d'une chronologie historique,
- la rédaction d'une notice descriptive du bâtiment ou site,
- la constitution d'un corpus documentaire indexé.

Livrables

- rapport documentaire détaillé des recherches historiques et patrimoniales (approche historique, cadre réglementaire urbain et patrimonial, analyse de l'existant, orientations de cadrage) (format PDF),
- annexes comprenant les sources reproduites et indexées (PDF/Excel).

2. UO 2 – Expertise patrimoniale et diagnostic architectural

2. UO 2.1 Expertise patrimoniale, historique et architecturale

Objet

Cette prestation vise à établir la connaissance historique, architecturale et patrimoniale de l'édifice ou de l'ensemble bâti étudié afin d'identifier ses caractéristiques, son évolution et les éléments constitutifs de sa valeur patrimoniale.

Prestations

Cette mission comprend :

- l'analyse historique de l'édifice et de son contexte urbain, paysager ou territorial ;
- l'identification des principales phases de construction, de transformation et d'occupation du site ;
- l'analyse typologique et architecturale du bâti ;
- le repérage et la caractérisation des éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial, architectural, artistique ou technique (volumes, façades, couvertures, décors, menuiseries, ouvrages particuliers, etc.) ;
- l'identification des protections, servitudes et prescriptions patrimoniales applicables.

Livrables

- rapport d'expertise patrimoniale illustré ;
- synthèse historique et chronologique de l'évolution du site ;
- plans et schémas annotés mettant en évidence les différentes phases constructives ;
- relevé photographique commenté ;
- cartographies thématiques des enjeux patrimoniaux ;
- préconisations générales concernant la conservation, la mise en valeur et les possibilités d'intervention.

2. UO 2.2 Diagnostic architectural, constructif et technique

Objet

Cette prestation vise à caractériser les dispositions constructives de l'ouvrage, à évaluer son état de conservation et à identifier les désordres, pathologies et contraintes techniques susceptibles d'influencer les scénarios d'intervention.

Prestations

Cette mission comprend, selon précisions du bon de commande :

- l'identification et l'analyse des matériaux constitutifs du bâti ;
- l'étude des systèmes constructifs et des principes structurels ;
- l'évaluation de l'état de conservation, et l'examen visuel de l'état sanitaire des ouvrages et matériaux, incluant le repérage des désordres, altérations, pathologies et dégradations observables ;
- l'identification des interventions antérieures et de leur incidence sur le bâti ;
- l'analyse des contraintes techniques, constructives et réglementaires susceptibles d'affecter les travaux futurs ;
- lorsque nécessaire, la définition des investigations complémentaires à engager (sondages, analyses de matériaux, diagnostics spécialisés, études structurelles approfondies, etc.).

Livrables

- rapport de diagnostic architectural et technique illustré ;
- fiches descriptives des matériaux, systèmes constructifs et éléments structurels ;
- plans de repérage des désordres et pathologies ;
- relevé photographique légendé ;
- cartographies thématiques des états de conservation ;
- synthèse des risques et vulnérabilités identifiés ;
- recommandations relatives aux investigations complémentaires et aux principes d'intervention sur le bâti ;
- préconisations générales concernant la conservation, la mise en valeur et les possibilités d'intervention, en lien avec l'UO 2.1.

2. UO 3 – Analyse des incidences patrimoniales et orientations de valorisation

Objet

Dans le prolongement et en approfondissement de la mission précédente, cette prestation vise à évaluer les incidences patrimoniales des différents scénarios d'évolution du site ou du bâtiment étudié et à définir les orientations, recommandations et prescriptions nécessaires à la préservation, à la valorisation et à la transformation du patrimoine dans le cadre des projets futurs.

Prestations

Cette mission comprend, selon précisions du bon de commande :

- l'analyse des scénarios d'évolution et de valorisation du site ou du patrimoine bâti, incluant notamment :
  - la conservation,
  - la restauration,
  - la réaffectation ou le changement d'usage,
  - la restructuration,
  - l'extension,
  - la démolition partielle ou totale de certains ouvrages ;
- l'évaluation des incidences patrimoniales de chacun des scénarios envisagés ;
- l'identification des risques d'altération, de perte ou de dénaturation des valeurs patrimoniales ;
- la hiérarchisation des enjeux patrimoniaux et des niveaux d'intervention admissibles ;

- la définition des orientations de conservation, de restauration et de mise en valeur ;
- l'élaboration de recommandations relatives à la réversibilité des interventions et à l'adaptabilité future du bâti ;
- la formulation de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et techniques visant à garantir la qualité patrimoniale des projets futurs ;
- la définition d'un cadre de référence patrimonial destiné à alimenter les études ultérieures, consultations de maîtrise d'œuvre ou opérations de travaux.

Livrables

- rapport d'analyse des incidences patrimoniales ;
- fiches d'évaluation des scénarios étudiés ;
- tableau comparatif multicritères des scénarios ;
- note d'orientations patrimoniales et de valorisation ;
- cartographies et schémas de synthèse des enjeux et sensibilités ;
- cahier de recommandations patrimoniales ;
- trame de cahier des charges patrimonial ou de prescriptions patrimoniales destinée aux consultations ultérieures (format modifiable).

2. UO 4 – Assistance, conseil et accompagnement patrimonial

Objet

Cette prestation vise à apporter une assistance ponctuelle ou continue au maître d'ouvrage dans le cadre de ses réflexions, études, consultations et échanges avec les acteurs institutionnels compétents en matière de patrimoine, d'urbanisme et de protection des monuments historiques.

Prestations

La mission comprend notamment :

- l'assistance et le conseil auprès du maître d'ouvrage sur toute question relative aux enjeux patrimoniaux, architecturaux ou réglementaires ;
- la participation aux réunions et échanges avec les acteurs institutionnels concernés, notamment :
    - les Architectes des Bâtiments de France (ABF),
    - les services des Unités départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP),
    - les Conservations régionales des Monuments historiques (CRMH),
    - les collectivités territoriales,
    - les services de l'État,
    - toute autre administration ou organisme concerné ;
- la préparation des réunions et des dossiers de présentation ;
- l'analyse et la formulation d'avis sur des orientations de projet, études ou scénarios d'intervention ;
- la réalisation de visites de site et d'expertises ponctuelles ;
- la rédaction de notes d'orientation ou d'aide à la décision ;
- l'accompagnement du maître d'ouvrage dans l'instruction et le suivi des consultations ou études comportant une dimension patrimoniale ;
- toute prestation d'expertise ou de vacation ponctuelle en lien avec les objectifs du marché.

Livrables

Selon les besoins définis dans le bon de commande, la prestation pourra donner lieu à la remise de tout ou partie des documents suivants :

- comptes rendus de réunion ;
- supports de présentation ;
- notes d'analyse ou d'orientation ;
- avis d'expert ou notes techniques ponctuelles ;
- documents de synthèse relatifs aux échanges institutionnels ;
- documents graphiques, schémas ou plans explicatifs nécessaires à la compréhension des enjeux patrimoniaux ;
- le cas échéant, document de synthèse retraçant le pilotage des études, les échanges avec les services patrimoniaux et les incidences des modifications envisagées sur le patrimoine concerné.

Modalités d'exécution

Les modalités d'exécutions sont décrites à l'article 5.1 du CCAP.

Compétences attendues

Le titulaire être historien et devra justifier :

- d'une expérience en études patrimoniales,
- de références comparables,

Exigences techniques

Le titulaire devra respecter les exigences suivantes :

- application des règles de l'art en matière d'expertise patrimoniale,
- qualité et lisibilité des documents produits,
- indexation rigoureuse des sources,
- production de photographies haute résolution,
- annotation systématique des documents graphiques.

Gestion documentaire

Le titulaire devra :

- établir un inventaire des documents consultés,
- transmettre les copies numériques autorisées,
- garantir la traçabilité des sources.

LOT N°3 – ETUDES DE FAISABILITES – URBANISME TRANSITOIRE

Objet du lot

Le présent lot a pour objet la réalisation d'études de faisabilité (technique et économique) et d'opportunité relatives à la mise en œuvre d'occupations temporaires et de démarches d'urbanisme transitoire sur le patrimoine immobilier de l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP).

Ces prestations peuvent porter sur :

- des bâtiments hospitaliers ou administratifs vacants
- des emprises foncières en mutation,
- des sites en attente de reconversion ou cession.

Le marché a exclusivement pour objet des missions d'étude et d'assistance à la décision. Il exclut toute mission de maîtrise d'œuvre, de conduite d'opération ou d'exploitation.

Contexte et enjeux

Dans le cadre de ses évolutions immobilières, l'AP-HP est amenée à gérer des périodes de vacance temporaire de ses actifs.

Le déploiement de projets d'urbanisme transitoire constitue un levier permettant :

- de sécuriser les sites vacants,
- de limiter les coûts liés à l'inoccupation (gardiennage, dégradation..),
- de valoriser le patrimoine dans l'attente de projets,
- d'ouvrir certains sites sur leur environnement urbain,
- d'expérimenter des usages préfigurateurs.

Les missions du présent lot doivent permettre à l'AP-HP d'appréhender dans un temps assez court l'opportunité de déployer un projet d'urbanisme transitoire dans un bâtiment ou un site donné, au regard de plusieurs paramètres, notamment techniques et économiques.

3. UO 1 - Études préalables d'opportunité et de programmation transitoire

3. UO 1.1 Diagnostic et analyse d'opportunité

Objet

Cette mission vise à fournir une première lecture stratégique, technique, réglementaire et territorialisée du site afin d'évaluer l'opportunité d'y développer une démarche d'urbanisme transitoire.
Elle permet d'identifier les contraintes, risques et potentiels du site, d'apprécier les conditions générales d'une occupation temporaire et d'orienter la décision du maître d'ouvrage quant à la poursuite des études.

Prestations

Cette mission comprend notamment :

- l'analyse urbaine et territoriale du site et de son environnement ;
- l'analyse des dynamiques locales et de l'intérêt potentiel des collectivités territoriales et partenaires institutionnels ;
- l'analyse du contexte foncier, immobilier et réglementaire ;
- l'analyse des documents d'urbanisme, servitudes et contraintes administratives applicables ;
- l'analyse de l'état général du bâti et des espaces extérieurs, le cas échéant ;
- l'identification des principales contraintes techniques, fonctionnelles et sécuritaires susceptibles d'affecter une occupation temporaire ;

- l'analyse des conditions d'accessibilité et de desserte du site ;
- l'analyse des temporalités d'occupation envisageables au regard du calendrier des projets du maître d'ouvrage ;
- l'évaluation de l'attractivité du site pour de potentiels occupants ou porteurs de projets ;
- l'identification préliminaire des principaux risques techniques, réglementaires, juridiques et d'image ;
- l'identification des premiers potentiels d'usage au regard des caractéristiques du bien et du contexte territorial.

Contraintes techniques à examiner

Le titulaire analyse notamment :

- l'état et la disponibilité des réseaux ;
- les conditions d'alimentation en électricité, eau, chauffage et télécommunications ;
- les contraintes d'accès, d'exploitation et de fonctionnement du site ;
- les contraintes de sécurité incendie ;
- les contraintes d'accessibilité ;
- les enjeux de sûreté et de sécurisation ;
- les éventuelles contraintes environnementales ou sanitaires identifiées.

Livrables

- note de diagnostic synthétique ;
- cartographies et documents graphiques ;
- synthèse des contraintes, risques et potentiels ;
- note d'analyse d'opportunité ;
- note d'aide à la décision sur la poursuite des études.

3. UO 1.2 Élaboration de scénarios d'urbanisme transitoire et pré-programmation

Objet

À partir des conclusions du diagnostic, cette mission vise à élaborer et comparer plusieurs scénarios d'occupation temporaire afin d'identifier les stratégies d'urbanisme transitoire les plus adaptées au site et à son environnement.

Cette mission a pour objectif d'éclairer le maître d'ouvrage sur les différentes hypothèses d'occupation envisageables sans préjuger de leur faisabilité détaillée, qui relève de l'UO 2.

Prestations

Cette mission comprend notamment :

- la définition d'une stratégie d'occupation temporaire adaptée aux caractéristiques du site ;
- l'élaboration de plusieurs scénarios de programmation et d'occupation ;
- l'identification des usages compatibles avec les caractéristiques du bien et les contraintes identifiées ;
- l'analyse de l'adéquation des scénarios avec les enjeux et besoins du territoire ;
- l'identification des profils de porteurs de projets et d'occupants susceptibles de répondre aux objectifs du site ;
- la définition des conditions générales de mise en œuvre de chaque scénario ;
- la réalisation d'un benchmark d'opérations comparables ;

- l'analyse comparative multicritères des scénarios proposés ;
- la formulation de recommandations quant aux scénarios à approfondir dans le cadre des études de faisabilité.

Pour chaque scénario, le titulaire précisera notamment

- les usages envisagés ;
- les publics cibles ;
- les principes généraux d'occupation du site ;
- les éventuels prérequis identifiés ;
- les avantages et limites du scénario ;
- les principaux points de vigilance ;
- les conditions de réversibilité ;
- le niveau d'adéquation avec les objectifs du maître d'ouvrage.

Livrables

- schémas de principe d'occupation ;
- fiches détaillées par scénario ;
- benchmark d'opérations de référence ;
- tableau comparatif multicritères ;
- recommandation argumentée des scénarios à approfondir ;
- note de pré-programmation et d'aide à la décision.

3. UO 2 – Etude de faisabilité

Objet

Ce volet permet de vérifier la faisabilité du ou des scénarios retenu(s), en développant et prolongeant les études d'analyse et de diagnostic, avec pour objectif de sécuriser la décision sur l'ensemble des volets technique, juridique et économique, en mesurant et évaluant les risques associés à l'éventuelle opération.

Prestations

Ce volet comprend :

- Faisabilité technique :
  - conditions minimales de mise en sécurité,
  - identification des interventions nécessaires,
  - approche « juste nécessaire » adaptée au temporaire.
- Faisabilité juridique :
  - modalités d'occupation (conventions),
  - responsabilités et assurances,
  - contraintes réglementaires.
- Faisabilité économique :
  - coûts d'investissement (ordre de grandeur),
  - coûts de fonctionnement,
  - analyse du modèle économique simplifié.
- Analyse globale des risques opérationnels (techniques, juridiques, économiques)

Livrables

- rapport de faisabilité,
- estimation financière,
- synthèse des risques.

3. UO 3 – Assistance pour la consultation d'opérateurs

Objet

Ce volet vise à organiser les conditions de mise en œuvre d'un projet d'urbanisme transitoire, lorsque les volets précédents ont permis de réunir les conditions de sécurisation d'une décision de déploiement de projet.

Prestations

Ce volet comprend :

- modalités de gestion pressenties (gestionnaire, opérateur),
- hypothèses de gouvernance,
- organisation cible,
- planning de mise en œuvre,
- préconisations et rédaction d'un cahier des charges pour consultation d'opérateurs,
- assistance à la consultation.

Livrables

- feuille de route détaillée,
- cahier des charges de consultation, avec annexes techniques pour la prise en main du site.

3. UO 4 – Mission de conseil ponctuel, d'assistance et d'expertise technique

L'AP-HP peut solliciter ponctuellement le titulaire pour une mission de conseil, d'assistance particulière, ou d'expertise technique. Par exemple, en phase d'occupation d'un site, le titulaire peut être mobilisé pour une réunion de facilitation, un accompagnement du gestionnaire de site/porteur de projet…

Prestations

Ce volet peut comprendre, selon les indications du bon de commande :

- vacation diverse.

Livrables

- supports de présentation,
- notes de synthèse,
- compte-rendu des réunions.

Modalités d'exécution

Les modalités d'exécution à l'article 5.1 du CCAP.
Par ailleurs, le titulaire adapte son intervention à chaque site.

Contraintes spécifiques

Les études devront intégrer :

- les exigences de sécurité propre aux activités hospitalières si elles sont présentes sur le site
- les contraintes d'exploitation partielle,
- le caractère temporaire des occupations,
- la nécessité de réversibilité.

Livrables

Les livrables doivent être synthétiques et décisionnels, visuels (schémas, plans), et adaptés à un usage en comité de pilotage.
Ils sont attendus au format PDF et aux formats modifiables.

Compétences attendues

Le titulaire constitue une équipe pluridisciplinaire disposant des compétences nécessaires à l'exécution des missions. Il est en capacité de mobiliser, selon les besoins, les compétences suivantes :

- architecte et/ou urbaniste (expérience de l'accompagnement ou de la conduite de projets d'urbanisme transitoire et de la programmation urbaine),
- ingénierie technique (niveau diagnostic) : voiries et réseaux divers, structure, règlementation pour les établissements recevant du public, pollutions et qualité des sols
- juriste en droit immobilier / occupation temporaire (expérience de montage de modèles de gouvernance),
- économie de projet.

Une expérience en sites complexes est attendue.