

MANDAT D'ASSISTANCE AU MAITRE D'OUVRAGE

PIECE 1 – CONTEXTE GENERAL ET ORGANISATION DU PROJET

1^{er} TOUR. Procédure ouverte avec phase sélective soumise à l'AIMP

EPI – ETABLISSEMENTS PUBLICS POUR L'INTEGRATION Rénovation de la résidence La Combe

Résidence La Combe
63 Route d'Hermance
1245 Collonge-Bellerive

13 décembre 2021

Nom ou raison sociale du soumissionnaire ou de l'association de bureaux

Nom et prénom de la personne de contact

Adresse complète

Téléphone _____

E-mail _____

Date : _____

Signature(s) * : _____

* Seules les personnes habilitées à engager l'entreprise peuvent signer le présent document. En le signant, le soumissionnaire confirme avoir pris connaissance et tenu compte des conditions administratives pour l'établissement de son offre. De plus, en signant le présent document, le soumissionnaire s'engage (y compris le cas échéant pour ses associés/consorts et sous-traitants) sur le contenu du présent document, mais également sur le contenu de toutes les annexes qu'il fournit.

A. INTRODUCTION

Les EPI, Établissements Publics pour l'Intégration, sont un établissement de droit public créé par une loi cantonale.

Leurs buts statutaires sont :

- intégration et réinsertion professionnelle des personnes handicapées ;
- augmentation de leur autonomie et amélioration de leurs conditions de vie en tenant compte de leurs besoins particuliers ;
- exploitation de lieux d'activités de jour et de lieux de vie accueillant des personnes handicapées, ayant pour buts :
 - o l'épanouissement de l'individu en lui offrant une qualité de vie favorable à son développement ;
 - o le maintien et le développement des facultés de la personne en ayant comme objectif son bien-être sur tous les plans et, dans toute la mesure du possible, l'acquisition de facultés nouvelles.

Il s'agit de buts d'intérêt public, l'Etat ayant pour mission constitutionnelle de favoriser l'intégration économique et sociale des personnes avec handicap.

Les activités des EPI sont réparties sur 39 sites dans le canton de Genève et emploient 1385 collaborateurs fixes et auxiliaires, soit un effectif de 685 employés à temps plein.

L'établissement de La Combe est placé sur la commune de Collonge-Bellerive, sis route d'Hermance 63.

Il est destiné aux personnes présentant une déficience intellectuelle, des troubles autistiques avec ou sans fragilité psychique associée. Ils peuvent se former, disposer d'activités, vivre dans une structure de vie protégée, en bénéficiant d'un encadrement éducatif.

Une centaine de résidents y logent (102 lits) et plus de 80 bénéficiaires externes fréquentent l'établissement en occupation de jour (64 places en accueil de jour). Quelques 315 personnes travaillent quotidiennement sur le site, soit pour les accompagner, soit dans les services de support.

La Combe est constituée de plusieurs bâtiments répartis dans un espace paysagé. Le bâtiment central regroupe les services administratifs. Pour les lieux de vie communautaire, la conception architecturale est organisée en site villageois. Les logements pour les résidents sont répartis dans 9 pavillons indépendants et organisés en groupes de 3 autour de placettes semi-privatives.

Des activités sont ouvertes aux résidents de l'établissement et aux visiteurs, telles que le restaurant, la piscine, la salle polyvalente et des ateliers sociaux éducatifs.

Diverses fonctions sont développées sur le site, telles que la cuisine centrale EPI et le traiteur, les services des systèmes d'informatiques et de la maintenance des bâtiments, la centrale d'achat EPI, le service de transports et d'entretien des véhicules, le service des espaces verts, etc.

Implanté en zone agricole et construit dans les années 1975–1980.

La parcelle n° 9634 d'une contenance de 24 800 m² est propriété de l'Etat de Genève. Les EPI sont au bénéfice d'un DDP.



Le site de la résidence La Combe

B. PROBLEMATIQUE

Les bâtiments présentent une certaine vétusté constructive et obsolescence normative.

Ils doivent faire l'objet d'une rénovation :

- les installations techniques sont obsolètes ;
- les étanchéités présentent des faiblesses ;
- l'isolation thermique n'est plus aux normes ;
- présence de substances dangereuses (amiantes, plombs, etc.) ;
- moisissures apparentes dans les salles de bains des résidents.

Au surplus, l'organisation spatiale et le programme des locaux ne correspondent plus aux critères éducatifs et de vie sociale d'aujourd'hui. La rénovation devra faire l'objet d'une réorganisation et d'une modernisation des espaces afin que l'établissement soit adapté aux besoins et attentes des résidents et de leurs proches aidants.

Sur ce constat, les EPI ont pris la décision de rénover la résidence de La Combe tout en maintenant son activité et en présence des résidents.

Pour évaluer la problématique et la difficulté de la tâche, le Conseil d'administration a demandé un diagnostic préliminaire et une étude de faisabilité.

Cette étude a été réalisée en 2019 par le bureau dmarchitectes. L'évaluation sommaire du coût de l'opération est estimée à environ 105 millions de francs, dont 90 pour les frais de construction (hors relogement et déménagement).

Cette étude sera transmise aux candidats.

L'option de la réalisation en entreprise générale de la « Phase 5 Réalisation 4.52 Exécution de l'ouvrage » du Règlement SIA 102 n'a pas été retenue.

C. DECISION

L'étude a mis en évidence le besoin d'assainir la Résidence La Combe.

Le Conseil d'administration des EPI a confirmé sa volonté d'entreprendre sa réhabilitation, en plusieurs étapes de chantiers, tout en maintenant, pendant les phases des travaux, les résidents dans les logements (par rocades), ainsi que les activités du site.

D. DEMARCHES ADMINISTRATIVES EN COURS

Les EPI ont sollicité l'État de Genève, respectivement les magistrats en charge du Département de la cohésion sociale (DCS), Monsieur Thierry Apothéloz, et du Département du territoire (DT) Monsieur Antonio Hodgers, ainsi que leurs administrations respectives, telles que l'OBA, OAC et la commune de Collonge-Bellerive.

Le terrain étant placé en zone agricole, le Conseil d'État a initié une procédure de modification du régime de zone pour la rendre conforme à la destination des bâtiments.

La modification de zone inclura également le périmètre du cycle d'orientation de Bois Caran, aussi en zone agricole.

Les études pour le projet de rénovation de La Combe seront menées simultanément à la procédure de modification du régime de zone.

 **SITG** | LE TERRITOIRE GENEVOIS
À LA CARTE



zone agricole en bleu et le site de La Combe avec le Cycle d'orientation de Bois Caran

E. FINANCEMENT

Le budget prévisionnel de l'opération est estimé à 105 millions de francs TTC. Le financement est assuré comme suit :

- 35 millions provenant d'un don privé, administré par la Fondep ;
- 35 millions par l'État de Genève ;
- 35 millions par un prêt hypothécaire.

F. PROCEDURE ET GESTION DU MANDAT

Pour assurer aux EPI une structure efficiente qui puisse assurer l'organisation, la gestion et la mise en œuvre du projet, plusieurs scénarii ont été étudiés.

Le processus retenu est le suivant :

- MP3 organise la procédure de l'appel d'offres en deux tours afin de désigner, un AMO, selon les dispositions des AIMP ;
- attribution du mandat de l'AMO ;
- signature du contrat de mandat AMO ;
- en concertation avec le Chef de projet EPI, mise en place par l'AMO de la gouvernance organisationnelle et temporelle du projet, des cahiers des charges de l'architecte, de l'ingénieur civil et des mandataires spécialisés ;
- procédure d'Appel d'offres publics pour l'architecte, l'ingénieur civil et les mandataires spécialisés ;
- attribution des mandats de l'architecte, de l'ingénieurs civil et des mandataires spécialisés ;
- début des études par la phase SIA 3 « Étude du projet ».

G. ORGANISATION DE PROJET

1. Organisation prévisionnelle des intervenants

L'organisation et la gouvernance du projet, de l'AMO et des divers intervenants sont données à titre indicatif. Elle a pour objet d'attirer l'attention du candidat sur la qualité et le nombre d'intervenants et de l'aider à la compréhension des rôles et des fonctionnalités.

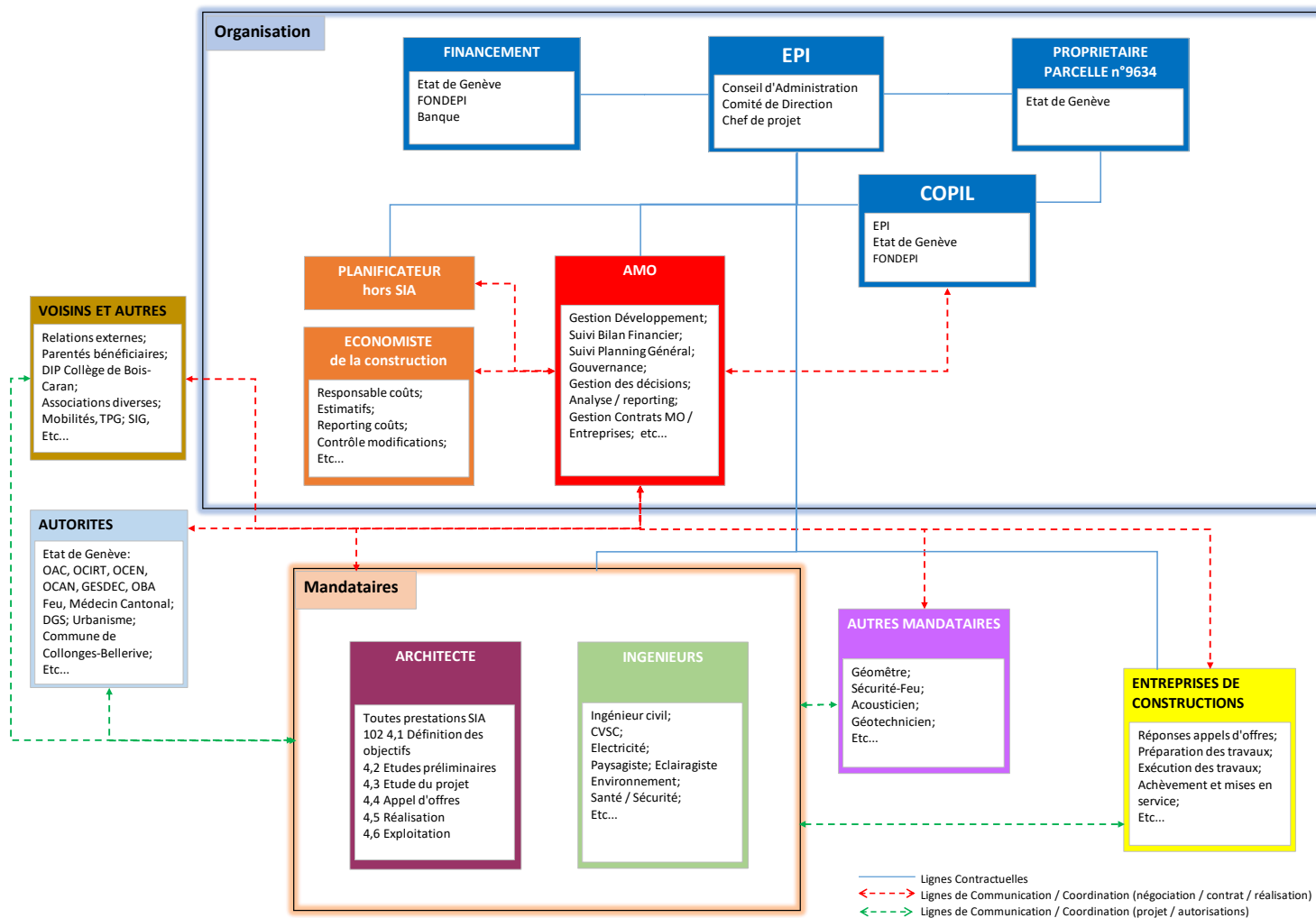
La gouvernance du projet EPI :

- Conseil d'administration ;
- Comité de direction ;
- la Direction ;
- Chef de projet EPI ;
- Comité de pilotage COPIL.

Le rôle du COPIL et du Chef de projet EPI est d'accompagner tout le processus du développement du projet, depuis sa conception jusqu'à l'achèvement de la transformation.

Le COPIL supervise l'ensemble du pilotage et décide des orientations stratégiques, valide les décisions engageant les EPI, veille à la temporalité de la planification et au respect du coût de l'opération, encadre les relations avec le voisinage et les pouvoirs publics (État, commune de Collonge-Bellerive, Offices et services publics), diligente les litiges, etc.

ORGANISATION ET FONCTIONNALITES



Le chef de projet EPI représente la direction des EPI.

Il rapporte périodiquement de l'avancement du projet au COPIL.

Durant toute la durée de leurs mandats, l'AMO et les mandataires sont appelés à soutenir le Chef de projet EPI dans ses démarches.

Le champ opérationnel du chef de projet EPI et ses fonctionnalités avec le MOD seront précisés au 2^{ème} tour de la procédure de l'Appel d'offres.

Le Chef de projet EPI a la charge de collecter les données, de définir les besoins, de fixer les objectifs cadres, d'élaborer une méthodologie et une procédure du fonctionnement de l'établissement pendant les phases des travaux, d'élaborer les protocoles internes et les contacts

avec les services in situ impactés par les chantiers, de la relation avec le Service des ressources humaines et le personnel et les Services sociaux-éducatifs, de l'organisation et de la planification du relogement des résidents, etc.

Au 2^e tour, le projet d'entreprise sera précisé par un cahier des charges et les fonctionnalités seront précisées, selon un manuel déléguant les prestations à l'AMO.

Les concurrents seront invités à préciser leurs méthodologies et à faire des propositions sur le mode opératoire idoine pour conduire l'opération.

L'ensemble des mandataires sont repartis en deux catégories : mandataires principaux et mandataires spécialisés. Une liste non exhaustive des mandataires spécialisés est donnée dans l'organigramme prévisionnel.

L'AMO a la responsabilité d'assister et de conseiller le maître d'ouvrage en assumant les tâches de contrôle spécialisé, de coordination et d'administration de l'ensemble du projet durant toutes les phases.

Le Règlement SIA 101 peut être un outil servant de support.

2. Gestion et qualité du projet

Les principaux buts de la gestion du projet :

- organiser et optimiser les flux d'informations et leur transparence ;
- combiner la collaboration interdisciplinaire ;
- gérer les modifications et adaptations de manière rapide et optimale ;
- obtenir un suivi des décisions efficace et sans perte d'information ;
- optimiser la gestion du temps et de l'espace (pertes de temps, déplacements inutiles, tâches non adaptées aux exigences ou aux ressources etc.) ;
- diminuer les surcharges de travail engendrées par des processus inappropriés (attribution de tâches non adaptées, circulation d'informations et communications mal structurées ou erronées, etc.) ;
- diriger l'interaction avec les services in situ touchés par les chantiers ;
- conduire l'organisation du déplacement temporaire des résidents.

H. PRESTATIONS DU MANDATAIRE

Le marché concerne les prestations de l'AMO.

1. Montants indicatifs

Le mandataire doit établir son offre de prestations conformément aux spécifications de l'appel d'offres.

Le montant indicatif du projet, concernant les CFC 1, 2 et 4, est estimé à 90'090'000.00 Fr/ttc.

- Travaux préparatoires :	4'350'000 Fr/ttc
- Travaux bâtiments :	62'440'000 Fr/ttc
- Équipements d'exploitation :	3'750'000 Fr/ttc
- Frais secondaires :	1'550'000 Fr/ttc
- Honoraires :	14'000'000 Fr/ttc
- Divers :	4'000'000 Fr/ttc

2. Mission du futur adjudicataire

Le rôle de l'AMO est d'assurer la supervision des mandataires, des procédures administratives, de la planification, du contrôle des coûts, des chantiers, etc.

Sa mission consiste à apporter une assistance aux EPI dans la gestion et le développement du projet, en concertation avec le Chef de projet EPI, à définir tant les objectifs que l'approche méthodologique permettant de proposer une stratégie de la gestion de l'opération, puis l'organisation de marchés publics des mandataires, des autorisations administratives (construction, exploitation, etc.), des procédures des marchés de construction, de la construction à la réception de l'ouvrage, de la mise en service des ouvrages, de la gestion du contentieux, etc.

L'adjudicataire doit avoir de la méthode et de la rigueur. Il doit maîtriser les procédures AIMP, connaître les lois et procédures administratives genevoises, les normes législatives spécifiques et de construction, avoir des compétences dans le domaine du bâtiment et être en mesure d'assurer toute la gestion administrative et financière de l'opération.

Le candidat est invité à analyser avec attention la documentation et les informations qui seront transmises lors de la visite de l'établissement afin de comprendre la portée et la mission temporelle du mandat.

Le mandataire et les personnes clés désignées avec ses collaborateurs doivent assister et conseiller le maître d'ouvrage en assumant les tâches de contrôle spécialisé, de coordination et d'administration de l'ensemble du projet et de ses intervenants durant toutes les phases. En ce sens, les EPI entendent s'appuyer sur des personnes proactives, occupant un rôle principal et moteur dans le développement du projet.

3. Prestations du concurrent dans chaque phase du projet

Selon les dispositions du Règlement SIA 101, la liste non exhaustive des prestations pourra être précisée au 2^{ème} tour de la procédure,

Organisation et administration

- Structuration et établissement des organigrammes de projets (fonctions, noms, niveaux et définitions des responsabilités).
- Synthèse et mise en forme des besoins des EPI selon les directives du Chef de projet EPI.
- Participation active à la mise en place et au suivi de la gestion de projet en termes d'organisation, de qualité, de coûts et de délais.
- Établissement et compilation du reporting périodique sur l'avancement du projet en termes de techniques, coûts et délais (rapport de projet).
- Mise en évidence des conséquences des modifications de commandes par le mandant.

- Préparation, organisation et établissement des procès-verbaux des séances pour lesquelles la direction générale de projet n'est pas concernée (séance internes aux EPI, séance avec les entités externes etc.).
- Analyse, contrôle et modifications des procès-verbaux des séances établis par les autres intervenants.
- Mise en place de la planification des études.

Gestion des intervenants

- Identification de la nécessité de faire appel à des mandataires spécialistes.
- Lien entre le Chef de projet EPI et les mandataires.
- Organisation et procédures des appels d'offres publics pour les mandataires et les marchés de construction.
- Évaluation et jugement des entrées de soumissions pour l'attribution des marchés publics de construction.
- Mise en place des contrats des mandataires et des entreprises de construction.
- Suivi, évaluation, contrôle et validation des prestations et livrables de tous les intervenants conformément à leurs fonctions et aux cahiers des charges spécifiques.
- Suivi et contrôle des coûts de tous les intervenants dans les meilleurs délais : contrôle formel des factures, plausibilités des heures et des montants, accord avec les prestations fournies, discussion et clarification avec l'intervenant.
- Évaluation et analyse des réclamations, des demandes d'honoraires complémentaires et des devis complémentaires des entreprises de l'ensemble des intervenants.
- Coordination et suivi actif des intervenants internes du MO (administratifs, techniques et utilisateurs), afin d'assurer la continuité des prestations des mandataires et l'avancement du projet. Rédaction de la documentation de synthèse, intégrant les différents besoins exprimés par les intervenants internes.
- Gestion des conflits.

Technique

- Sur la base de son expertise, recommandations aux EPI dans les domaines concernés par le projet.
- Rédaction du support pour les séances de débriefing avec les intervenants.
- Analyse des propositions des intervenants en tenant compte des exigences du mandant et du projet.
- Analyse et vérification de la qualité des livrables des mandataires en relation avec ses compétences (page de titre, contenu et pertinence aux exigences du projet, clarté, coordination entre les secteurs, etc.).
- Analyse critique des propositions techniques des mandataires et de leurs conséquences sur les projets. Proposition d'alternatives avantageuses et préparation des bases nécessaires au MO pour la prise de décisions.
- Représentation des EPI lors de la réception des ouvrages au sens de la Norme SIA 118, des Entrées en occupation et des Attestations globales de conformité selon les dispositions de l'article 7 LCI.
- Assurance de l'obtention des mandataires et compilation de la documentation de fin de phase pour chaque phase de projet.