

Projet d'appui à la gouvernance de la Ville de Djibouti (PROGOUV)

Mission de programmation architecturale, environnementale et technique

Termes de Référence

I. Informations générales

Intitulé de la mission	Programmation architecturale, environnementale et technique / Travaux de réhabilitation-extension-construction de bâtiments communaux
Bénéficiaire(s)	Expertise France - Assistance Technique à Maitrise d’Ouvrage / Communication de la Ville de Djibouti
Pays	Djibouti
Durée totale des jours prévus	45 h/ jrs

II. Contexte et justification du besoin

a. Contexte

Au cours des quinze dernières années, la République de Djibouti a enregistré une croissance forte, rapide et soutenue. Malgré de solides performances économiques, le pays fait face à des défis importants en matière de développement humain, de protection sociale et de réduction des inégalités territoriales.

Le **PROGOUV** est le premier projet financé par l’Agence française de développement en appui à la gouvernance à Djibouti. De façon cohérente avec les priorités nationales, il cible le secteur de la décentralisation, qui connaît une nouvelle impulsion depuis 2016. Promue à la fois comme un outil de résorption des inégalités territoriales (entre la capitale et les régions) et un moyen de rééquilibrer le modèle de développement de la Ville de Djibouti (entre les infrastructures et les secteurs sociaux), la décentralisation doit se concrétiser dans sa dimension développementale.

La **finalité du projet** consiste à améliorer la délivrance des services publics locaux par l’opérationnalisation d’un cadre de gouvernance locale réinventé entre l’Etat, les collectivités territoriales et les citoyens de la Ville de Djibouti. Ainsi, le projet visera tout à la fois à (i) renforcer les capacités humaines, financières, organisationnelles et matérielles des collectivités de la Ville de Djibouti, (ii) développer les capacités d’intervention de la Ville en matière de développement urbain et (iii) redynamiser la démocratie locale en favorisant l’émergence d’initiatives locales. Le projet ne se limite donc pas à la Mairie de Djibouti, mais a vocation à appuyer l’ensemble des acteurs de l’écosystème de la gouvernance locale du territoire de la Ville de Djibouti.

Le projet se décline en **3 composantes** :

- **Composante 1** : Renforcement des capacités humaines, financières, organisationnelles et matérielles des collectivités de la Ville de Djibouti de façon cohérente avec les évolutions du cadre national relatif à la décentralisation
- **Composante 2** : Développement des capacités d’intervention des collectivités de la Ville de Djibouti en matière de développement urbain
- **Composante 3** : Appui pour redynamiser la démocratie locale en favorisant l’émergence d’initiatives locales, dans un cadre de transparence et de redevabilité.

Le projet présente également une dimension Transversale Genre.

Dans le cadre de ce programme de l’Etat djiboutien rétrocédé à la Mairie de Djibouti - qui en est le Maitre d’Ouvrage (MO), elle disposera, pendant 42 mois, de l’appui d’Expertise France (EF) - Agence Française d’Expertise Technique Internationale - pour le mettre en œuvre.

Dans le cadre de cette Assistance Technique à Maitrise d’Ouvrage (ATMO), EF mobilise de l’expertise ciblée sur les questions de gouvernance locale et de décentralisation autour des trois composantes du projet et plus largement, à travers un partenariat dédié, des compétences des partenaires engagés à Djibouti.

Afin d’assurer une mise en œuvre de qualité de ce projet, EF met à disposition de la Mairie et de ses communes une équipe basée à Djibouti et mobilise de l’expertise pour répondre à ses besoins ponctuels et tout au long du projet.

Parmi les besoins prioritaires identifiés figure l’amélioration des conditions d’exercice et d’emplois des agents de la Ville et des communes qui passe par la réhabilitation des bâtiments communaux. C’est dans ce contexte, qu’EF lance, pour les besoins du PROGOUV et de la Ville de Djibouti, une mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage pour la définition du contenu de la mission de maîtrise d’œuvre (élaboration du cahier des charges de la mission), sur la base d’une estimation sommaire du projet :

- Analyse des besoins et dimensionnement du projet en conséquence ;
- Coût estimatif ;
- Phasage du projet.

b. Besoins

Le Maitre d’Ouvrage, appuyé par Expertise France, a besoin d’identifier les besoins en termes de réhabilitation-extension-construction de bâtiments communaux, ce qui lui est possible de réaliser dans le cadre du projet et ensuite de le programmer (budgétisation, planification des activités/sous-activités à mener) et le cas échéant de rechercher des ressources financières complémentaires.

Les bâtiments concernés par la mission sont les suivants :

Hôtel de Ville 6ème arrdt	Etat civil central 6ème arrdt	Commune de Ras Dika 6ème arrdt
Occupé	Occupé	Occupé
972 m²	294 m²	211 m²

Commune de Boulaos 1er arrdt	Commune de Boulaos 1er arrdt	Commune de Boulaos 2ème arrdt	Commune de Boulaos 3ème arrdt
Occupé	Vacant	Occupé	Occupé
85 m²		190 m²	40 m²

Commune de Balbala 4ème arrdt	Commune de Balbala 5ème arrdt
Vacant	Occupé
	129 m²

III. Objectifs de la prestation et résultats attendus

1) Objectifs

Objectif général

L’objectif général de la mission est d’appuyer le Maitre d’Ouvrage, la Ville de Djibouti, dans le choix des travaux à réaliser au regard du budget disponible sur le PROGOUV, de planifier ces travaux et les prochaines étapes.

Objectifs spécifiques

La mission de façon plus spécifique vise à :

- I. Définir le périmètre des réhabilitations de chaque bâtiment cible prises en charge sur le projet,
- II. Réaliser les études techniques et architecturales des bâtiments cibles du projet,
- III. Préparer les lots et dossiers d'appel d'offre de la mission de maîtrise d'œuvre,
- IV. Préparer le modèle de fiche recensant l'état des lieux des infrastructures et équipements à mettre en place au niveau de chaque bâtiment communal.

À l'issue de la phase de diagnostic, le consultant soumettra pour approbation, au Maître d'Ouvrage (MO), les projets de réhabilitation-extension-construction de chacun des bâtiments cibles, en présentant une analyse technique et financière (avec si nécessaire différentes options avec leurs intérêts, avantages et limites) afin d'arrêter le périmètre des travaux pris en charge sur le projet.

2) Résultats à atteindre

Résultat 1 : Le plan d'actions du PROGOUV précise les travaux à réaliser, le budget nécessaire et le calendrier de réalisation.

Résultat 2 : Les conditions d'exercice des agents sont améliorées et les administrés accueillis dans des lieux conformes à leur usage.

IV. Description de la mission

Le consultant travaillera en étroite collaboration avec l'équipe Projet (à la fois le pool d'expertise permanent mis à disposition de la Ville par EF et leurs homologues au sein de la Mairie et des Communes) et les partenaires du projet afin d'élaborer et de mettre en œuvre le programme des travaux qui seront pris en charge dans le cadre du PROGOUV.

Les activités prévues dans le cadre de cette mission seront réalisées en 2 phases :

Phase 1 - Elaboration du programme des travaux ;

Phase 2 - Appui à la préparation à la mise en œuvre du programme des travaux.

Ces phases sont successives et le lancement de la phase 2 dépendra de l'issue des activités menées lors de la 1^{ère} phase.

1) Phasage et activités prévues

Phase I : Elaboration du programme des travaux.

Activité I : Recueil des données et diagnostic des sites

La Ville de Djibouti n'est pas propriétaire des bâtiments dans lesquels elle exerce ses activités de service public. La documentation relative aux sites pré-identifiés, comme faisant partie du périmètre du programme des travaux, n'a pas pu être consultée. Elle est a priori détenue par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH).

Cependant, figurent en annexe une liste des sites actuels occupés, souvent avec un usage mixte (Etat-commune), ainsi qu'un compte-rendu de visite de chacun des sites, élaboré par les services techniques de la Ville.

Ces derniers serviront de base pour l'étude. Le consultant devra approfondir la connaissance des besoins de chacun des sites y compris de leur situation d'origine en organisant les rencontres nécessaires et/ou en effectuant les relevés et mesures. Il élaborera un rapport de diagnostic des sites. Un point d'attention sera accordé à la situation foncière de ces sites.

Activité II : Elaboration du pré-programme des travaux

Le consultant devra fournir une esquisse des solutions architecturales et la description des prestations fournies par type de locaux. Cette proposition devra être basée sur la prise en compte de considérations telles que (i) les niveaux de service rendu à la population et les besoins en découlant (usagers et agents), (ii) les standards et les normes à respecter, (iii) l'état général des sites potentiels pré identifiés pour les réhabilitations-construction et extension, (iv) l'intégration des considérations d'efficacité énergétique des bâtiments, v) les contraintes environnementales et sociales (figurant dans la convention de financement signée avec l'AFD), (vi) la prise en compte des enjeux de genre (latrines séparées par exemple), (vii) le coût de fonctionnement des établissements, (viii) les enjeux de maintenance des infrastructures et (ix) l'enveloppe disponible pour les travaux.

Le document détaillera les performances architecturales pour les constructions nouvelles, les niveaux de prestations attendues pour les extensions-réhabilitations, les surfaces attendues par type d'infrastructure, la qualité des espaces, les équipements connexes attendus du projet (alimentation en eau et électricité, éclairage, sanitaire, ...), les équipements techniques.

Il établira également un budget sur la base d'une estimation des coûts moyens (à la construction, réhabilitation, extension) par site en vue de sa sécurisation (hors d'eau, hors de risque incendie notamment) et compatible avec l'usage (Etablissement Recevant du Public) et tenant compte des besoins des utilisateurs.

Différents scénarios seront proposés en vue de moduler à la fois les coûts (y compris une estimation des moyens à mettre en œuvre pour assurer la maintenance des installations) et les modalités d'exécution en fonction des capacités et des contraintes identifiées.

L'ensemble de ces éléments sera repris, synthétisé dans un pré-programme de travaux qui sera présenté au MO et à l'équipe projet.

Activité III : Elaboration du programme des travaux : périmètre, budget, calendrier

Le programme des travaux sera établi sur la base des arbitrages effectués par le MO après présentation des résultats de la phase précédente. Il permettra d'arrêter le périmètre du programme (bâtiments concernés, type d'intervention : réhabilitation légère/de fond, extension, création + réaménagement, emprise pour les extensions/créations en lien avec les besoins de service public), le budget à intégrer dans le budget programme ainsi que le calendrier de mise en œuvre y compris les phases préalables (recrutement de la maîtrise d'œuvre).

Phase 2 - Appui à la préparation à la mise en œuvre du programme des travaux.

Activité I : Elaboration d'un cadre global Environnemental & Social (E&S)

Le consultant devra élaborer un cadre global E&S intégrant les observations par site et ayant pour vocation de servir de base de travail lors de la mise en œuvre du programme des travaux. L'identification des impacts E&S (l'identification des impacts devra être différenciée selon le genre) devra porter sur les impacts directs, indirects et cumulatifs dus aux constructions nouvelles et extensions-réhabilitations et éventuelles diligences complémentaires E&S à produire au démarrage des projets. Le cadre de gestion permettra de produire un modèle standardisé de mesures de gestion des impacts les plus courants sur ce type de projet qui alimentera à son tour les DAO.

Activité II : Elaboration du DAO Maitrise d'Œuvre

Le consultant aura en charge de :

- Définir les éléments essentiels à intégrer dans les termes de référence pour le recrutement du ou des maîtres d'œuvre chargé(s) d'approfondir l'étude de programmation jusqu'à l'étape d'avant-projet détaillé le cas échéant, avec l'élaboration de plans d'exécution complets pour les différents corps d'état, en particulier les fondations et les ossatures en béton armé, les toitures ;
- Proposer des options d'allotissement des études avec une analyse avantages/inconvénients associée à chaque option : par exemple inclure les études techniques (topographiques, géotechniques, calculs de structures) dans les prestations des maîtres d'œuvres /architectes, ou bien les confier à des maîtres d'œuvre spécialisés sélectionnés séparément, ou alors à des groupements constitués par des maîtres d'œuvre/architectes et des maîtres d'œuvre spécialisés ;
- Formuler des recommandations pour le dispositif et la qualification attendus du ou des maîtres d'œuvre ;
- Identifier et formuler des recommandations sur toute éventuelle étude complémentaire à faire réaliser par la Maîtrise d'œuvre avant le démarrage des travaux concernant les sites (relevé topographique, étude de sols, études d'impact environnemental et social, etc.)

Activité III : Appui à la sélection du Maitre d'œuvre et au lancement de la mission de maitrise d'œuvre

Le consultant apportera son concours au MO et à l'équipe Projet pour préparer l'évaluation des offres en lui prodiguant des conseils et en participant à l'élaboration d'outils (grille d'évaluation notamment).

Il sera observateur lors de l'évaluation des offres et formulera ses préconisations techniques.

Le consultant participera aux réunions de lancement et de cadrage de la mission de maitrise d'œuvre et assurera un suivi régulier dans les premiers temps de la mission du respect des engagements contractuels selon des modalités à définir.

Activité IV : Appui au renforcement de la maitrise d'ouvrage :

Le consultant formulera des recommandations pour renforcer le dispositif organisationnel du MO. Ces propositions pourront s'appuyer sur l'état des lieux organisationnel du MO (ressources humaines, organisation, procédures/outils de suivi) élaboré dans le cadre du PROGOUV.

2) Calendrier / remise des livrables

Date prévisionnelle pour le démarrage de la mission : septembre 2023.

Le nombre total de jour de travail est estimé à 45 jours. La répartition de ces 45 jours travaillés (JT) est envisagée comme suit :

- La phase 1 mobilisera le consultant sur 15 JT en septembre 2023 ;
- La phase 2 le mobilisera sur une période de 30 JT selon un calendrier à définir.

Les activités prévues ainsi que leur phasage et le calendrier sont donnés à titre indicatif. Une note de cadrage sur le démarrage de la mission présentant la démarche/méthodologie d'ensemble sera élaborée dans les premiers jours de la mission.

Livable 1 : Note courte de cadrage sur le démarrage de la mission présentant la démarche/méthodologie d'ensemble et ce avant la mission de terrain ;

Livable 2 : Rapport portant pré-programme architectural assorti des éléments suivants :

- Diagnostic ;
- Proposition de priorisation des sites potentiels à partir de la liste du MO ;
- Propositions d'esquisses d'implantation des éventuels nouveaux bâtiments-extension ;
- Proposition d'esquisses de solutions architecturales et de description des prestations fournies par type de bâtiments intégrant les préconisations en matière d'amélioration de la performance énergétique et d'adaptation au changement climatique ;
- Estimation de budget des différentes options ;
- Stratégie d'allotissement et phasage du programme ;
- Chronogramme détaillé. Il est demandé au consultant de ne pas utiliser des dates calendaires (« mois d'août 2023, septembre 2023...etc. » mais un calendrier sous format « M ; M+1 » etc.) ;
- Recommandations en termes de conditions techniques et organisationnelles pour garantir la qualité de l'étude programmation architecturale et l'efficacité du dispositif de suivi des travaux ;
- Recommandations pour les études techniques complémentaires éventuellement à mener avant travaux complémentaires.

Livable 3 : Programme des travaux : type, lieu, calendrier, chiffrage détaillé et global du coût du programme

Livable 4 : Cadre de gestion E&S.

Livables 5 : Outils d'évaluation et DAO Maitrise d'œuvre.

3) Méthodologie

La mission sera facilitée par les membres de l'équipe Projet. La mission associera étroitement les agents des institutions concernées et a minima les représentants des membres du COPIL en vue d'aboutir à des conclusions consensuelles pour l'ensemble des parties prenantes.

Elle donnera lieu à une réunion de lancement et de restitution.

V. Profil de l'expertise recherchée

Le profil de l'expertise à mobiliser devra répondre aux qualifications suivantes :

- Expertise de haut niveau en architecture ou en génie civil et si possible dans les infrastructures publiques ;
- Au moins dix années d'expérience professionnelle dans le domaine de la planification, la programmation, l'élaboration de programmes de construction et/ou d'extension-réhabilitation ;
- Deux expériences sur des missions similaires au cours des trois dernières années ;
- Au moins une expérience sur des projets de réhabilitation de bâtiment ayant une valeur patrimoniale / monuments historiques
- Bonne connaissance des modalités de mise en œuvre de programmes d'infrastructure (et de maintenance de celles-ci) dans les pays en développement ;
- Bonne connaissance du milieu des entreprises locales de construction pour les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial spécifique et des savoirs faire traditionnels pour les bâtiments ayant une valeur patrimoniale (y compris la disponibilité de la main d'œuvre) ;
- Bonne connaissance des modes de construction usuellement utilisés pour les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial spécifique, des normes applicables localement pour les bâtiments ayant une valeur patrimoniale et des améliorations possibles en matière d'architecture bioclimatique ;
- Bonne connaissance des enjeux environnementaux et sociaux associés aux programmes de construction-réhabilitation ;
- Bonne connaissance des acteurs et institutions locaux ;
- Connaissance des procédures de bailleurs de fonds internationaux sera un atout supplémentaire ;
- Excellentes capacités de rédaction, de synthèse et à communiquer clairement et de façon didactique.

VI. Critère d'exclusion

Compte tenu des enjeux liés à la mission ainsi que du risque évident de collusion, l'expert engagé sur la mission ne pourra pas se positionner dans les phases ultérieures découlant de la mise en œuvre du programme des travaux ni en tant que maître d'œuvre ni en tant que soumissionnaire dans le cadre des marchés de travaux que ce soit directement ou indirectement. L'expert retenu devra signer une attestation sur l'honneur relatif à cet engagement.

Les rapports de visite de site seront envoyés par mail à tous les experts intéressés par la mission.