



**PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

KARDHAM
beyond building

PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE

Centre Administratif Départemental des Hauts de Seine
Construction d'un bâtiment neuf dans la cour d'honneur

NOTE PROGRAMMATIQUE

04/12/2023

S O M M A I R E

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION	3
1.1 OBJET DU MARCHE	3
1.2 CONTEXTE DE L'OPERATION	3
1.3 LE SITE RETENU	4
1.3.1 Localisation	4
1.3.2 Infrastructures et desserte en TC	5
1.3.3 Foncier	6
1.4 FONDAMENTAUX DU PROJET	7
1.4.1 Concevoir un accueil vitrine	7
1.4.2 Un bâtiment contemporain inspiré des lignes directrices de l'architecture de Wogensky ..	8
1.4.3 Un bâtiment performant, d'un point de vue environnemental et énergétique	8
1.4.4 Offrir aux occupants des conditions de travail optimales	9
1.4.5 Penser un bâtiment modulable et flexible	9
1.4.6 Intégrer les exigences de sûreté et de sécurité publique	10
1.4.7 Une rationalisation des coûts d'investissement et d'exploitation-maintenance	10
1.4.8 Une attention particulière à la signalétique	11
2. DONNEES DE CADRAGE	12
2.1 ENTITES ACCUEILLIES	12
2.2 EFFECTIFS ET MODES DE TRAVAIL	12
2.1 SYNTHESE DES SURFACES PROGRAMMEES	13
2.2 SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL	13
2.3 MODALITES D'ACCES AU SITE ET AU BATIMENT	14
3. EXIGENCES OPERATIONNELLES	16
3.1 COUT PREVISIONNEL DU MGP	16
3.2 CONTENU DU COUT PREVISIONNEL DU MGP	16
3.3 DUREE DU MARCHE	17
3.4 PERIMETRE DE L'EXPLOITATION MAINTENANCE	17
3.5 CONTRAINTES DE TRAVAUX EN SITE OCCUPE – PHASAGE	18

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1 Objet du marché

Le présent marché est un **Marché Public Global de Performance** associant la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance, portant sur la **construction d'un bâtiment dans la cour d'honneur du Centre Administratif Départemental des Hauts-de-Seine**.

Le format contractuel retenu pour cette opération est le Marché Global de Performance (MGP). Une procédure de marché public dite « dialogue compétitif » comprendra au moins un tour de dialogue). L'opération intègre des engagements de performance (énergétique, chauffage, qualité constructive, ...).

Le Groupement se verra confier la conception et la réalisation des travaux, l'exploitation et la maintenance multi-technique du bâtiment.

1.2 Contexte de l'opération

Le projet s'inscrit dans le cadre de la politique immobilière de l'État qui a comme objectif la rationalisation des implantations de ses services et de ceux de ses opérateurs en Ile-de-France.

Le Centre Administratif Départemental (CAD) des Hauts-de-Seine, œuvre des architectes André Wogenscky et Henri Chauvet sur une commande d'André Malraux, inaugurée le 31 janvier 1973, constitue la seconde cité administrative du territoire national en réunissant à la fois la Préfecture du Département des Hauts-de-Seine et de nombreuses Directions de l'État.

Actuellement le centre administratif des Hauts-de-Seine accueille près de 2 000 agents. L'opération immobilière globale (bâtiment neuf et bâtiment réhabilité) devra permettre d'accueillir à minima 1 000 agents supplémentaires sur la totalité du site.

Le Centre Administratif Départemental des Hauts-de-Seine à Nanterre est un site emblématique, tant par sa taille, comme quartier structurant la ville, que par son patrimoine architectural riche, avec notamment la présence d'espaces inscrits au titre des monuments historiques et par son identité moderniste caractéristique de l'œuvre des architectes André Wogenscky et Henri Chauvet.

Plusieurs problématiques pèsent sur le site et le bâtiment actuel du CAD :

- Des dysfonctionnements techniques, notamment des écarts réglementaires vis-à-vis de la sécurité incendie.
- Des déperditions énergétiques importantes.
- Un déséquilibre d'occupation et entre niveaux et entre Directions
- La vétusté d'une grande partie des locaux.
- L'absence de services pour les occupants.
- ...

Le projet dans son ensemble doit permettre :

1. D'améliorer les conditions d'accueil du public et la qualité de service

2. D'améliorer l'expérience utilisateurs :

- Améliorer l'occupation de la cité administrative en prévoyant des actions de densification, en accord avec la nouvelle politique immobilière de l'État.
- Améliorer la Qualité de Vie au Travail des occupants.
- Offrir des espaces de travail adaptés aux besoins des utilisateurs, flexibles et évolutifs, en phase avec les nouveaux modes d'organisations et de travail.
- Préserver et améliorer la qualité patrimoniale du site.
- Améliorer la sûreté du site.

3. D'obtenir un ensemble immobilier cohérent et de qualité :

- Rénover énergétiquement la cité administrative, avec les objectifs 2050 du Décret Tertiaire.
- Améliorer la performance énergétique du bâtiment.
- Réduire l'empreinte carbone du bâtiment en fonctionnement.
- Garantir un niveau de performance environnementale.
- Répondre à la vétusté du bâtiment et de ses équipements.
- Mettre en sécurité incendie un immeuble IGH.
- Sortir la composante ERP du bâtiment existant par la création d'un bâtiment en entrée de site

4. De maîtriser le coût global immobilier

Dans ce contexte, l'opération offre l'opportunité de créer un ensemble immobilier performant et efficient avec pour objectifs de lancer une opération **en deux bâtiments autonomes** et donc **en deux Marchés Globaux de Performances (MGP)** :

- **La construction d'un bâtiment dans la cour d'honneur, d'environ 8 000 m² SDP en vue du regroupement des fonctions d'accueil du public, objet de la présente consultation. Le bâtiment devra répondre notamment aux exigences suivantes :**
 - **Empreinte carbone faible**
 - **Consommation énergétique faible faisant l'objet d'un engagement de la part du titulaire et d'un suivi détaillé pendant et après la période contractuelle**
 - **Qualité d'usage et de service**
 - **Durabilité et robustesse**
- La réhabilitation du bâtiment du CAD, d'environ 53 440 m² SUB, livré en 1972 et classé IGH (Immeuble de Grande Hauteur) W2, objet d'une future consultation disjointe.

1.3 Le site retenu

1.3.1 Localisation

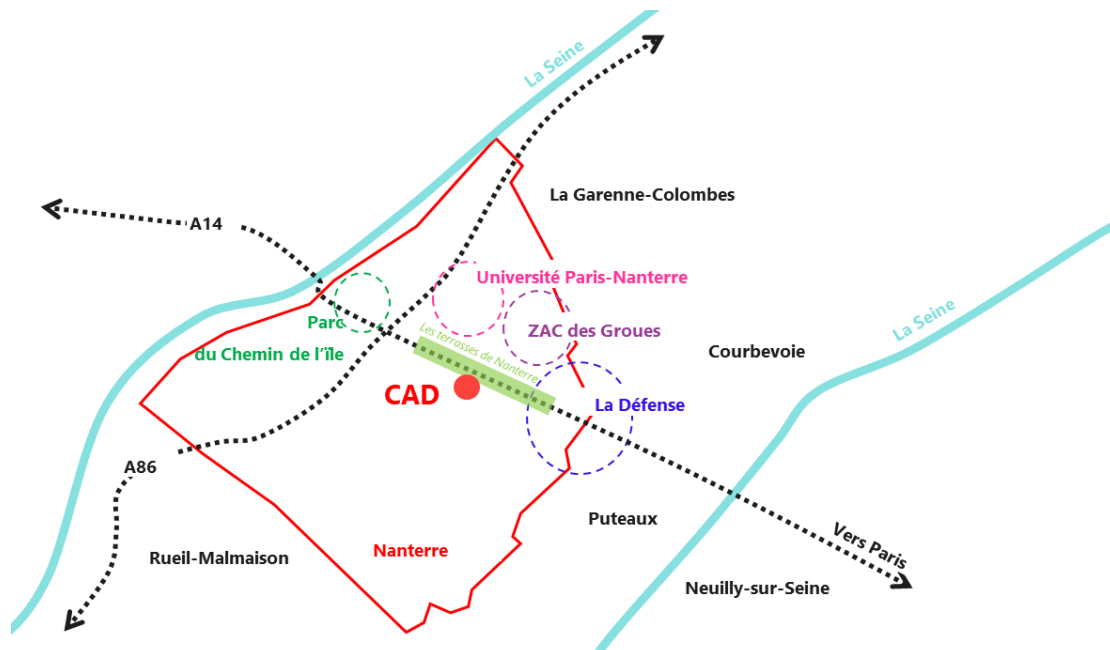
Le Centre Administratif Départemental des Hauts-de-Seine est situé au centre de Nanterre, au sein d'un environnement en pleine métamorphose, à proximité de plusieurs centralités urbaines actuelles et en devenir de l'Ouest Francilien : La Défense, l'Université Paris-Nanterre, la ZAC des Groues (chantiers en cours – livraison en 2030).

Le CAD bénéficie également d'une proximité avec les Terrasses de Nanterre, un des projets phares de la recomposition urbaine du quartier, vaste espace public bordé de nouvelles constructions (bureaux, logements, services), continuant l'axe historique reliant le Louvres à la Défense sur le toit de l'autoroute A14, qui sera prolongé jusqu'au Parc du Chemin de l'Île et la Seine (à l'horizon 2027).

Cet axe a pour objectif d'accompagner le développement économique, résidentiel et culturel des quartiers qu'il traverse.

L'attractivité du site sera en outre renforcée dans les prochaines années avec de nouvelles connexions aux réseaux de TC du Grand Paris.

L'opération de rénovation du CAD s'inscrit dans un contexte plus global du développement de l'OIN «la Défense Seine Arche » qui s'étend entre les deux boucles de la Seine.



1.3.2 Infrastructures et desserte en TC

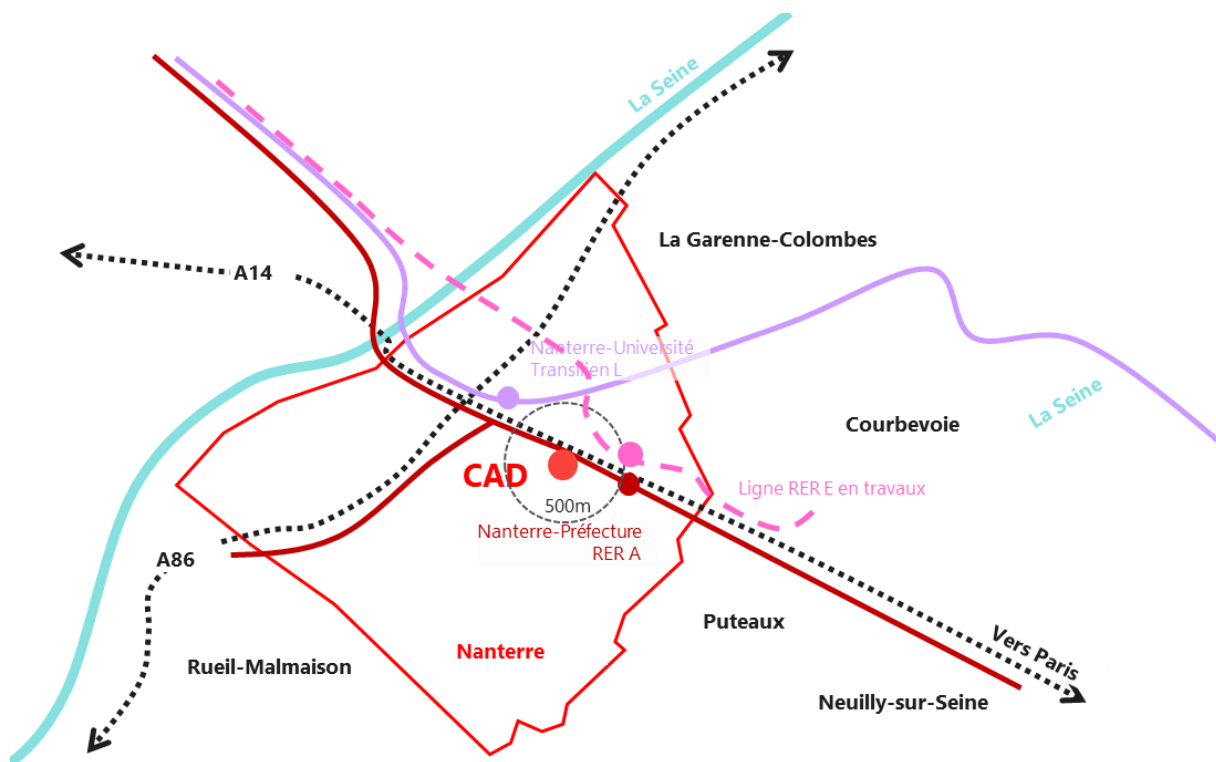
Le Centre Administratif Départemental des Hauts-de-Seine bénéficie d'un bon niveau d'accessibilité en TC :

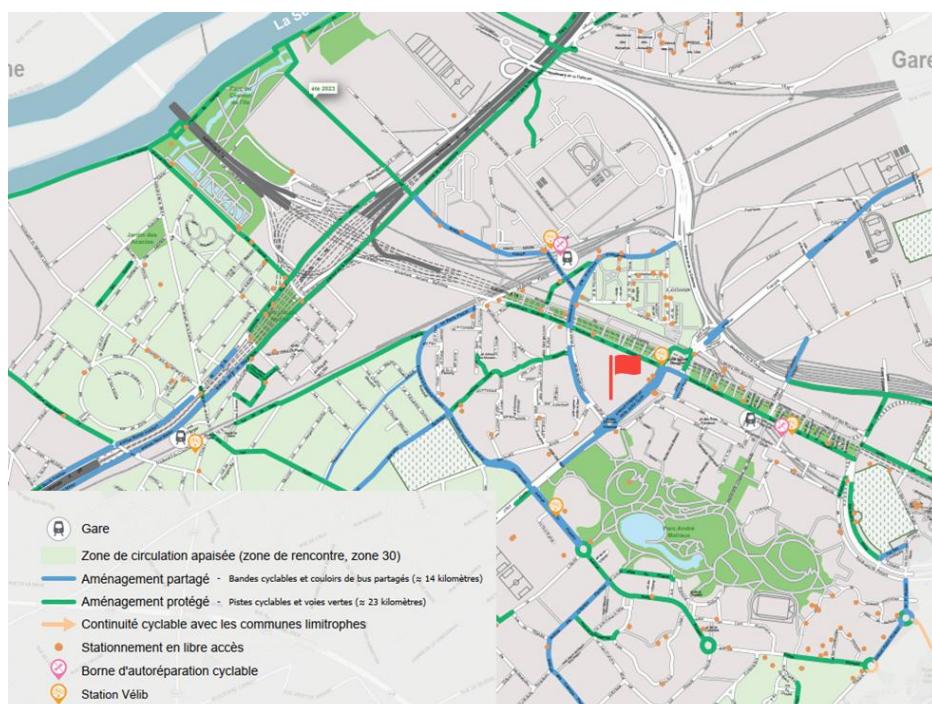
- La station Nanterre-Préfecture du RER A est située à environ 500m.
- La station Nanterre- Université du Transilien L et du RER A est située à moins d'1 km.
- De nombreuses stations de bus (lignes 163 ; 160 ; 259 ; 159 ; 304...)

Le site sera également desservi à court terme par une nouvelle Gare RER E et les futures lignes 15 et 18 du Grand Paris Express et le tramway T1 à l'horizon 2030.

Selon l'APUR (estimations 2021) : 100,00 % de la population de Nanterre résidera à moins de 2 km d'une offre en transports en commun structurante (métro, RER, train, tramway) en 2030.

Par ailleurs, le réseau cyclable est développé autour du site.



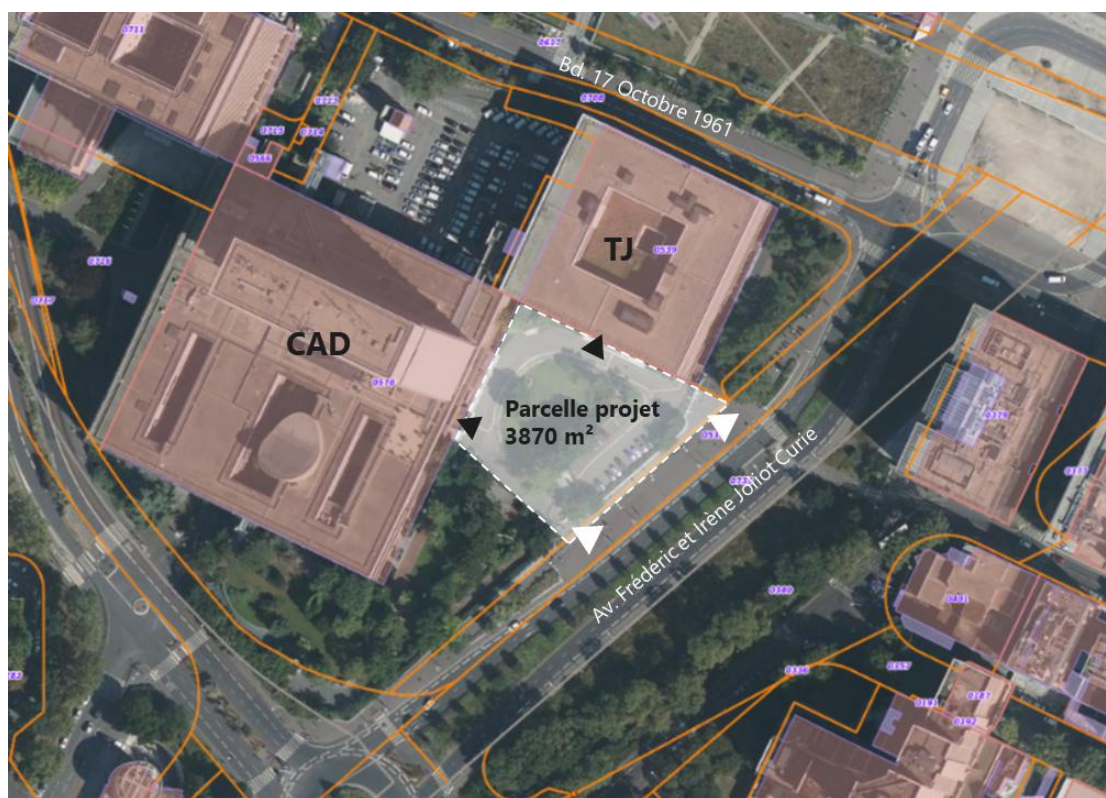


1.3.3 Foncier

Le futur terrain d'implantation du nouveau bâtiment est situé en lieu place de l'actuelle cour d'honneur du centre administratif départemental (CAD) de Nanterre.

Ce terrain est positionné le long de l'avenue Frédéric et Irène Joliot Curie, entre le tribunal judiciaire et le CAD. Il sert actuellement d'accès principal au public, au personnel et visiteurs du TJ et du CAD ainsi que de zone de stationnement.

La parcelle totalise une surface de 3870 m².



1.4 Fondamentaux du projet

Il s'agit dans cette partie de définir les principales exigences de conception qui doivent guider les groupements pour l'élaboration de leur projet. Ces exigences seront reprises et détaillées dans le programme qui sera remis aux groupements admis à remettre une offre.

1.4.1 Concevoir un accueil vitrine

L'accueil du public du CAD et celui du TJ sera centralisé au sein du nouveau bâtiment. Les espaces d'accueil constitueront la vitrine commune à toutes les administrations accueillies et la première image renvoyée à l'utilisateur.

La notion d'accueil recouvre les espaces suivants :

- Les espaces extérieurs du CAD, notamment du ou des parvis d'entrée ;
- Les circulations d'arrivée d'utilisateurs ;
- Les circulations d'arrivée des agents ;
- Les sas d'entrée ;
- Le hall d'accueil du CAD ;
- Le hall d'accueil du TJ ;
- Les orientations vers les services ;
- Les espaces d'accueil dédiés par service ;
- Les espaces d'attente ;
- Les paliers des étages ou des bâtiments.

Une gestion efficace de l'accueil et des flux du public représente de ce fait une des lignes conductrices de la conception du bâtiment.

Celle-ci devra répondre aux principes suivants :

- **Faciliter l'orientation des utilisateurs**

La conception veillera à assurer une bonne lisibilité sur les différentes entités, leurs fonctions et leurs modalités d'accueil (avec/sans rendez-vous). Le public n'ayant pas connaissance de la diversité des services hébergés au sein du bâtiment, une attention sera portée à la répartition et l'organisation des espaces d'accueil afin de permettre une orientation spontanée. L'ensemble des dispositifs mis en œuvre devront permettre à l'utilisateur d'atteindre la bonne destination le plus rapidement et efficacement possible.

- **Optimiser les distances à parcourir**

Les circulations du public devront être optimisées au maximum pour permettre une fluidité dans le parcours de l'utilisateur. Les longs couloirs qui nourrissent le sentiment d'infinitude lié à « l'effet tunnel » et qui représentent une perte d'espace importante sont à éviter au maximum.

- **Assurer la sécurité des occupants**

Une bonne circulation du public et du personnel est un des facteurs clés de la sécurité du site.

Les points d'entrée/sortie publics du bâtiment seront clairement identifiés.

Les parcours dédiés au personnel ne croiseront pas les espaces d'accueil et d'attente des utilisateurs.

- **Des espaces de circulation adaptés et accessibles**

La gestion des flux sera un enjeu primordial, notamment au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment. Il sera impératif de travailler sur les perméabilités et imperméabilités entre les différents flux (public / personnel / visiteurs / logistique du CAD et du TJ). Ces espaces de circulation doivent permettre une fluidité des déplacements au moyen d'aménagements adaptés (signalétique, normes de sécurité, et d'accessibilité ...). Les circulations devront être innovantes pour pouvoir accueillir de nombreux usages (alcôves téléphoniques, accueil et attente, ...).

- **Créer des espaces évolutifs et adaptables**

Ces espaces devront être facilement reconfigurables pour s'adapter à des pics de flux importants, accueillir des renforts ou des reconfigurations temporaires.

En termes d'aménagement intérieur, la qualité des espaces d'accueil est à rechercher par le traitement des ambiances : choix des couleurs, des revêtements muraux et de sols, des effets d'éclairage et de lumière, de la signalétique, du traitement acoustique et de la décoration. L'éclairage naturel est à privilégier le plus possible.

La mise en place d'une signalétique de qualité servira la fonction vitrine de l'accueil.

1.4.2 Un bâtiment contemporain inspiré des lignes directrices de l'architecture de Wogenscky

Le bâtiment neuf devra marquer une "déférence " par rapport aux bâtiments existants conçus par André Wogenscky.

La conception du projet veillera à **s'inspirer des lignes directrices de l'architecture de Wogenscky, sans toutefois tomber dans le mimétisme.**

Harmonie et concordances subtiles sont à rechercher avec l'architecture des bâtiments du site réalisés par André Wogenscky (CAD et Tribunal Judiciaire), à travers :

- Le rapport volumétrique, les proportions, et l'implantation : formes géométriques simples
- Les alignements horizontaux.
- Le traitement des matériaux (simples, durables).
- L'expression de la structure.

Le bâtiment proposera une architecture contemporaine, identifiable comme telle, qui dialogue avec l'existant en s'inscrivant dans un langage commun.

Il est attendu un bâtiment accueillant et « prévenant » vis-à-vis du public : un traitement des abords du bâtiment, du parvis et des entrées qui « vient chercher le visiteur ». Eviter une implantation en alignement direct par rapport au domaine public et préserver une zone tampon extérieure, un espace d'attente du public avant d'entrer dans le bâtiment.

1.4.3 Un bâtiment performant, d'un point de vue environnemental et énergétique

Ce projet doit concilier des critères de qualité patrimoniale et paysagère spécifiques au site, des critères de qualité environnementale définis par la réglementation environnementale en vigueur et l'ambition du maître d'ouvrage, ainsi que des critères de sûreté, de sécurité et de fonctionnement inhérents à l'organisation des services de la préfecture.

Le projet devra particulièrement traiter les enjeux suivants :

- Construire un bâtiment exemplaire dont l'empreinte environnementale est maîtrisée
- Garantir la performance énergétique en lien avec l'engagement performanciel
- Maîtriser les coûts d'exploitation
- Garantir le confort et bien être des occupants
- Réduire l'empreinte carbone par le recours aux matériaux bas-carbone

Cette démarche environnementale sera appuyée par les certifications suivantes :

- **HQE BD V4 niveau Excellent**
- **OSMOZ sur les trois leviers**

Et les objectifs de performance suivants :

Le tableau ci-dessous synthétise les principaux indicateurs de performance recherchés sur le projet :

Item	Objectif	Thématique	Objectif visé	Bonus /Malus
N°1	RÉSULTAT	Label	Obtention du label HQE BD Niveau Excellent	Malus
N°2	RÉSULTAT	Label	Obtention du label OsMoz (levier Bâti)	Malus
N°3	RÉSULTAT	Carbone	Ic Construction < 810 kgeqCO ₂ /m ²	Malus
N°4	RÉSULTAT	EnR	Taux EnR ≥ 30%	Malus
N°5	RÉSULTAT	Qualité constructive	Respect des niveaux de contrôles, protocoles fixés au Cahier des charges Cx (Annexe 4.8)	Malus
N°6	PERFORMANCE	Chauffage	Cef ≤ 35kWh _{ef} /m ² SDP- 35kWh _{ef} /m ² SDP	Bonus / Malus
N°7	PERFORMANCE	Rafrâichissement	Cef ≤ 17 kWh _{ef} /m ² SDP-17 kWh _{ef} /m ² SDP	Bonus / Malus
N°8	PERFORMANCE	Auxiliaires de ventilation	Cef ≤ 10 kWh _{ef} /m ² SDP-23 kWh _{ef} /m ² SDP	Bonus / Malus
N°9	PERFORMANCE	Production photovoltaïque	Prod PV > 10 kWh _{ef} .m ² SDP-23 kWh _{ef} .m ² SDP	Bonus / Malus

Le programme performanciel précisera des niveaux objectifs de consommation complémentaires (éclairage, ascenseurs, eau chaude sanitaires, ...)

1.4.4 Offrir aux occupants des conditions de travail optimales

Ce bâtiment est un bâtiment qui va accueillir du public mais également un lieu de travail au quotidien pour le personnel, ainsi, le projet a pour ambition de proposer un site qualitatif et exemplaire en termes d'image, de confort d'usage et de services aux occupants. Le titulaire sera soucieux de proposer :

- **Des aménagements tertiaires correspondants parfaitement aux besoins exprimés dans le programme.** Chaque espace sera pensé pour faciliter le travail, la concentration et la collaboration. Les espaces supports faciliteront le quotidien des collaborateurs et seront pensés comme des éléments indispensables au fonctionnement. Les espaces de travail seront modernes, ouverts, partagés et confortables.
- **Des espaces correspondant aux façons de travailler.** L'aménagement devra permettre de concilier à la fois une forme de standardisation des aménagements mais également les spécificités de chaque service et équipe. L'aménagement proposera des territoires d'équipe à taille humaine avec un niveau d'ouverture nécessaire pour faciliter le rapprochement des métiers et des pôles.
- **Un environnement permettant l'hybridation de travail** avec une mixité d'espaces, d'outils, de solutions mobilières qui intègrent à la fois le présentiel et le télétravail.
- **Des lieux répondant aux besoins de confort d'usage.** Le concepteur devra intégrer à la fois les performances attendues au programme mais également être force de proposition dans les solutions permettant de traiter les enjeux liés au confort (assises, acoustique, visuelle, thermique...).
- **Une démarche architecturale intégrant les notions de lisibilité, de fonctionnalité, d'identification des différentes fonctions.** En ce sens, l'organisation des locaux les uns par rapport aux autres, les cheminements, les circulations horizontales, les accès, les ouvertures, devront être étudiés.
- **Des espaces de circulations valorisés.** Les circulations seront pensées comme support d'éventuels usages complémentaires. Au-delà de leur fonction d'évacuation et de desserte, celles-ci pourront gagner à accueillir des espaces de travail informels pour les agents (alcôves téléphoniques, points d'eau, espaces de mini-réunion). Les circulations seront dimensionnées en tenant compte des flux engendrés par les activités de chaque entité. La « mauvaise » conception générale des circulations (couloirs étroits, faible éclairage, etc.) peut être facteur d'inconfort et/ou d'insécurité au sein des bâtiments. Ainsi, à l'échelle du bâtiment, il conviendra d'une part de réduire les distances, et d'autre part de permettre l'établissement de relations optimales au sein des entités, en respectant les liaisons de proximité.

1.4.5 Penser un bâtiment modulable et flexible

Plus qu'un programme sur mesure, il s'agit de donner de la « capacité à habiter » aux activités en créant des locaux faciles à investir par ses usagers. Si aujourd'hui les futurs occupants sont identifiés, une recomposition des activités pourrait obliger à repenser l'occupation des différents locaux à moyen ou long terme. Il est attendu des propositions de principes constructifs permettant **une grande modularité et flexibilité des aménagements.**

La conception devra accompagner l'évolution du bâtiment en permettant au mieux des possibilités de réaffectation des locaux, de recloisonnement, de réaménagement intérieur.

Le groupement doit placer sa réflexion dans une stratégie immobilière qui garantisse à la fois la flexibilité et l'adaptabilité des locaux et des installations, tout en assurant les pratiques actuelles, objet du présent programme, en des conditions optimales.

Ainsi, la trame du bâtiment sera choisie pour répondre à une flexibilité optimale des espaces, à une optimisation des aménagements intérieurs et à un éclairage naturel de qualité. Cette trame devra permettre l'aménagement de plateaux plus ouverts, d'espaces partagés, de bureaux partagés, et de bureaux individuels.

Dès la conception, les groupements proposeront des solutions techniques offrant des possibilités d'adaptations ultérieures des locaux aux changements des usages, des pratiques, des effectifs ou des évolutions technologiques.

1.4.6 Intégrer les exigences de sûreté et de sécurité publique

Le CAD est un équipement public dont certaines activités sont ouvertes à tous. Cette finalité est à croiser avec les nécessités de protection des occupants (personnel et public) contre les malveillances et les atteintes à la sûreté.

Lors de la conception on veillera à tenir compte des exigences de sûreté suivantes :

- **La protection périphérique du site** nécessite que :
 - Les abords urbains des bâtiments soient faciles à surveiller ;
 - Les accès véhicules et le stationnement soient maîtrisés à l'échelle du site et des bâtiments, en tenant compte des nécessités d'intervention (forces de l'ordre, sécurité incendie, secours) ;
 - Les espaces libres (abords, parvis) autour des bâtiments soient suffisants et facilitent la surveillance du périmètre du site dans sa totalité. Des dispositifs contre les tentatives d'assaut (mobiliers urbains lourds, plantations, grilles, etc.) pourront être intégrés ;
 - La limite du site soit matérialisée ;
 - Les espaces sensibles et/ou particulièrement sécurisés (TJ, cheminement vers salle coffre de la DDFIP, zones logistiques, stationnements, ...) ne soient pas directement visible depuis le domaine public.
- **L'enveloppe et de la structure du bâtiment participeront à la sécurité « passive » du site :**
 - Cet objectif concerne tout particulièrement les façades qui se trouvent en limite directe de l'emprise publique.
 - Aux niveaux inférieurs et accessibles, les choix architecturaux intégreront les risques potentiels de vandalisme, d'escalade, d'intrusion, ou de dépôt d'explosifs.
 - Les niches et les surplombs seront évités comme le seront aussi les angles morts et les redents.
- **Les accès et les circulations internes seront judicieusement agencés :**
 - La localisation et la conception des accès extérieurs doivent faciliter leur surveillance et leur maîtrise en tant que première ligne de contrôle.
 - Les accès depuis le domaine public ne seront pas inutilement démultipliés.
 - L'accès des véhicules sera strictement séparé des accès du public.
 - Les accès piétons seront pourvus de dispositifs de filtrage prévenant l'introduction d'objets illicites et interdisant l'accès de personnes non autorisées.
 - L'organisation interne des circulations permettra de distribuer les flux précisément selon les espaces à desservir et selon le type d'occupant qui les emprunteront (public/personnels).
 - Certains circuits seront isolés, et les points d'intersection seront efficacement contrôlés (accès à la salle coffre de la DDFIP).
- **Des moyens techniques et de supervision efficaces :**
 - Le système intégré d'équipements techniques de sûreté aura pour fonction de dissuader les auteurs de menaces potentielles, de détecter les événements enfreignant les mesures de sûreté, de donner l'alerte, de permettre une intervention, de contrôler l'évènement, de minimiser ou éliminer le danger.
 - Ces équipements comprennent les moyens :
 - o De surveillance vidéo (abords, points d'accès, zones et locaux sensibles) ;
 - o De gestion des accès et de filtrage de personnes ;
 - o De détection de présence et d'intrusion ;
 - o D'alerte pour les situations de tension ou d'agression ;
 - o De communications nécessaires aux interventions des forces de sécurité ;
 - o Etc.

L'économie de moyens humains constituera l'axe majeur tant des options architecturales sécuritaires que du choix des moyens techniques facilitant les tâches de sûreté des personnels.

1.4.7 Une rationalisation des coûts d'investissement et d'exploitation-maintenance

L'objectif de la maîtrise d'ouvrage est de réduire la consommation d'énergie en réalisant des constructions exemplaires et en améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments.

- **Concevoir un bâtiment basse-consommation**

La conception de l'enveloppe du bâtiment est à penser globalement. Il s'agira d'éliminer toute prescription formant doublon et **d'optimiser la réponse architecturale notamment en matière de gros œuvre**. Le groupement veillera alors à présenter des matériaux offrant les meilleures performances (isolant, qualité des vitrages et des menuiseries). Enfin, la conception du bâtiment sera optimisée en mettant toujours en évidence l'impact économique, l'intérêt écologique et les exigences de sûreté. **Le bâtiment sera climatisé mais il sera recherché des solutions passives, une stratégie bioclimatique qui engage les groupements sur un seuil de consommations maximum.**

- **Evaluer l'opération en coût global**

L'approche en coût global vise à ne plus subir l'entretien / maintenance mais plutôt à le maîtriser et à le maintenir à un niveau raisonnable tout au long de la vie du bâtiment. **Il s'agira donc d'intégrer, dès le rendu des offres initiales, les dimensions "maintenance" et "exploitation" dans les choix architecturaux et techniques robustes et éprouvés présentés.**

1.4.8 Une attention particulière à la signalétique

L'ensemble de la signalétique nécessaire à l'identification des locaux et à l'orientation dans le bâtiment **est compris dans le coût de l'opération**.

La signalétique doit faire l'objet d'une étude spécifique, mais doit être traitée en cohérence globale avec le projet architectural, dont la « lecture » doit être le premier moyen d'orientation, la signalétique ne venant qu'en complément.

Performances requises

- Concevoir une signalétique permettant :
 - le repérage et l'identification des locaux en tout lieu,
 - l'orientation directionnelle et la lisibilité des parcours,
 - une évolutivité et une facilité de mise à jour,
 - de s'adresser à tous les publics (mal voyants, analphabètes,...),
- Repérer les équipements techniques.

Sources

- Les concepteurs se référeront aux réglementations en vigueur ainsi qu'aux guides et référentiels suivants :
 - Exigences réglementaires ISO 7001 (qui spécifie les symboles graphiques destinés à l'information du public) et ISO TR 7239 (relative à l'élaboration et principes de mise en œuvre des pictogrammes destinés à l'information du public).

Recommandations

- Tout élément signalétique doit être, inaltérable et démontable par des outils spéciaux uniquement,
- Le système d'accroche doit être fiable tout en permettant une souplesse d'évolution,
- Utiliser des matériaux compatibles avec un usage intérieur et extérieur, résistants aux chocs et anti-vandalisme.

2. DONNEES DE CADRAGE

2.1 Entités accueillies

Les entités qui seront accueillies au sein du nouveau bâtiment sont les suivantes :

- Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) : Service des Impôts des Particuliers (SIP) et Trésorerie amendes.
- Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale (DSDEN) : 8 Unités d'Inspections de l'Education Nationale (IEN) du 1^{er} degré.
- Tribunal Judiciaire :
 - Tribunal pour enfants
 - Unité Educative Auprès du Tribunal (UEAT)
 - Tribunal de Police
 - Service Centralisateur des Frais de Justice (SCFJ)
 - Service d'Appui au Pénal (SAP)
 - Service d'Accueil Unique du Justiciable (SAUJ)
 - Bureau d'Aide aux Victimes (BAV)
 - Bureau d'Exécution des peines (BEX)
 - Bureau d'Aide Juridictionnelle (BAJ)
 - Régie du Tribunal Judiciaire
- Direction des Migrations et de l'Intégration (DMI) :
 - Bureau du Séjour des Etrangers
 - Bureau des Naturalisations
 - Bureau de l'Asile
 - Bureau des Examens Spécialisés et de l'Eloignement
- Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).
- France Asile.

Ces entités dépendent de différentes autorités et ont des domaines d'intervention variées.

Toutes ces entités reçoivent du public de façon régulière, principalement sur rendez-vous, hors Service Impôts aux particuliers et trésorerie amendes qui peuvent recevoir du public sans rendez-vous.

2.2 Effectifs et modes de travail

L'effectif des agents en ETP pour la totalité du bâtiment s'établit à **404 personnes** réparti comme suit :

Entités	Effectif agents en ETP
Accueil général	5
DSDEN - Inspections du 1er degré	45
DDFIP - SIP et Trésorerie amendes	75
Préfecture - DMI	150
DRAC- UDAP	7
Tribunal Judiciaire	102
France Asile	20
Total prévisionnel	404

L'organisation des directions est une photographie de la situation actuelle qui peut être amenée à évoluer d'ici la livraison du bâtiment. Ainsi, lors de la phase conception, des modifications plus ou moins importantes sur les plans intérieurs pourront être demandées à l'entreprise tout au long de la phase de conception du projet.

Les modes de travail recensés à ce stade – et qui ont alimenté le dimensionnement des effectifs et des espaces - indiquent :

- Une majorité de profils sédentaires (peu de déplacements en dehors du site) travaillant en mode concentration (quand ils ne sont pas en front office).
- Des nomades uniquement au niveau des Inspections du 1er degré.
- Les agents qui assurent l'accueil du public n'ont pas de journée type : sur une semaine un agent peut faire de l'accueil du public pendant 2 jours et sur une autre semaine ne pas faire d'accueil et être à son poste de travail pour de l'instruction de dossiers.
- Le travail à distance est peu pratiqué.

2.1 Synthèse des surfaces programmées

Les tableaux de surfaces programmées respectent les Indicateurs et définition des surfaces de la politique immobilière de l'État de la circulaire n° 6392/SG du 8 février 2023.

Les besoins en surfaces du bâtiment s'élèvent à 6209 m² SU / 7991 m² SDP (hors stationnements et espaces extérieurs).

La SUB assortie du ratio est de 5917 m². Conformément au ratio cible de la circulaire de la DIE, **la surface SUB par résident est en dessous du seuil plafond de 16m².**

Les surfaces seront notamment comptabilisées selon les unités prévues par la circulaire n° 6392/SG du 8 février 2023, elles pourront être optimisées par les candidats.

Le taux de nomadisme est très faible (4%), ce qui explique un nombre de résident quasiment équivalent au nombre d'agents sur la globalité des entités.

La capacité de 1324 personnes englobe les effectifs agents et les effectifs publics théoriques maximum accueillis en simultanée dans le bâtiment.

Locaux	Effectifs			Besoins					SDP en m ²
	Capacité totale du local	Nombre d'agents	Nombre de résidents	SU en m ²	Espaces extérieurs	Espaces couverts	SUB assortie du ratio	SUB	
TOTAL GENERAL	1324	404	388	6 209 m²	175 m²	175 m²	5 917 m²	7 010 m²	7 991 m²
A Accueil général CAD	76	5	5	412 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	412 m ²	474 m ²
B Inspections du 1er degré	63	45	29	364 m ²	0 m ²	0 m ²	364 m ²	364 m ²	455 m ²
C Impôts aux particuliers et trésorerie amendes	252	75	75	1 000 m ²	0 m ²	0 m ²	910 m ²	1 000 m ²	1 300 m ²
D Direction des migrations et de l'intégration	543	150	150	2 100 m ²	0 m ²	0 m ²	1 800 m ²	2 100 m ²	2 730 m ²
E DRAC/UDAP	12	7	7	84 m ²	0 m ²	0 m ²	84 m ²	84 m ²	109 m ²
F Tribunal Judiciaire	354	102	102	1 697 m ²	75 m ²	75 m ²	1 347 m ²	1 697 m ²	2 206 m ²
G France Asile	20	20	20	240 m ²	0 m ²	0 m ²	240 m ²	240 m ²	312 m ²
H Locaux supports et logistiques communs	4	0	0	312 m ²	0 m ²	0 m ²	271 m ²	312 m ²	406 m ²
TOTAUX SU				6 209 m²					
TOTAUX Espaces extérieurs					175 m²				
TOTAUX Espaces couverts						175 m²			
I Circulations		0	0				801 m ²	801 m ²	pm
TOTAUX SUB assortie du ratio							5 917 m²		
TOTAUX SUB								7 010 m²	
TOTAUX Surface de plancher									7 991 m²
J Stationnement				1 500 m ²	0 m ²	120 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²

Le stationnement représente 50 places pour des véhicules légers et 80 places de vélo.

2.2 Schéma fonctionnel général

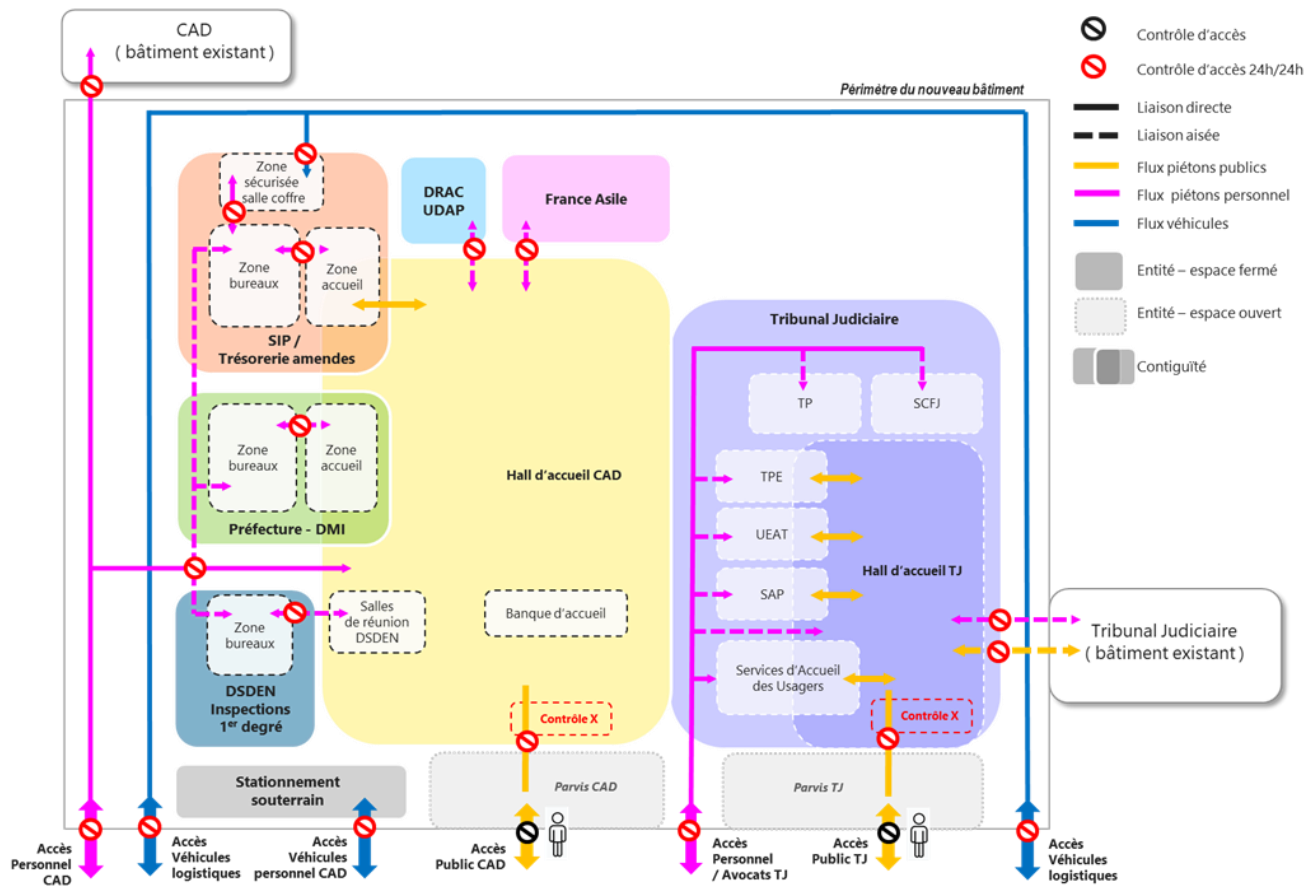
Le projet se définit autour des ensembles fonctionnels illustrés dans le schéma fonctionnel ci-dessous :

- L'accueil général du bâtiment
- Le service des impôts aux particuliers et trésorerie amendes du 92
- L'inspection du 1^{er} degré rattachée au Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse
- Le Tribunal Judiciaire
- La Direction des migrations et de l'intégration rattachée à la Préfecture du 92
- La DRAC/UDAP

- L'association France Asile
- Des locaux supports communs au bâtiment
- Du stationnement

Un niveau de parking sous le bâtiment est prévu : ce niveau sera affecté au personnel du CAD.

Le schéma ci-dessous est la représentation schématique des relations des entités les unes par rapport aux autres. Il ne constitue en aucun cas des ébauches de plans. Ainsi, la taille et la forme des unités fonctionnelles représentées sur ces documents ne préjugent en rien de l'architecture future ou de l'implantation des locaux sur le site.



2.3 Modalités d'accès au site et au bâtiment

La gestion des accès et flux est un enjeu primordial pour la fonctionnalité du site. Celle-ci doit être réfléchie à l'échelle propre du nouveau bâtiment mais également à l'échelle du site du CAD dans sa totalité au regard des interfaces essentielles avec le bâtiment existant et le Tribunal Judiciaire.

La totalité des accès piétons et véhicules s'effectueront depuis l'Avenue Frédéric et Irène Joliot Curie, néanmoins, les modalités d'accès au site dans sa globalité et au bâtiment seront différentes suivant le type d'utilisateur, qui auront leur parcours propre.

Le schéma fonctionnel général illustre l'ensemble des flux décrits ci-dessous.

• Les circuits des publics

L'ensemble des flux publics seront centralisés et cantonnés dans le nouveau bâtiment de manière à filtrer les accès au site du CAD et limiter au maximum l'intrusion de personnes au sein des entités ne recevant pas de public.

A noter que plusieurs **types de publics** fréquenteront le site :

- Les usagers du CAD accueillis avec et sans rendez-vous dans les différents services du nouveau bâtiment venant effectuer des démarches administratives.
- Les usagers du TJ convoqués pour des procédures judiciaires.

- Les visiteurs autorisés (prestataires, agents externes) accueillis sur rendez-vous pour des réunions, visites, etc., soit au CAD soit au TJ.

Ainsi, le circuit des publics CAD ou TJ sera ponctué de plusieurs étapes :

- Accès depuis l'espace public : contrôle par un agent de sécurité (vérification de la convocation/rendez-vous) avant l'entrée dans l'enceinte du site.
- Passage par un parvis couvert, zone d'attente intermédiaire, espace tampon, avant l'entrée dans le bâtiment.
- Accès au bâtiment : passage sous contrôle x.
- Orientation vers la banque d'accueil/zone d'attente générale.
- Orientation vers l'accueil/ zone d'attente spécifique de chaque entité.

Deux zones d'accès et d'accueil distinctes sont prévues pour le CAD et le TJ de manière et dissocier strictement les flux du public. Aucune perméabilité entre le CAD et TJ n'est permise.

Les visiteurs autorisés pourront être orientés directement - après passage sous contrôle x- depuis les accueils généraux vers les bâtiments existants du CAD ou du TJ. Les visiteurs emprunteront soit :

- Un cheminement extérieur couvert à l'intérieur de la parcelle pour rejoindre le CAD.
- La passerelle créée entre le nouveau bâtiment et le bâtiment actuel du TJ.

Il n'est pas prévu de places de stationnement public sur le site.

• **Les flux du personnel**

Le personnel du site englobe :

- Les agents du CAD pour les entités accueillies dans la totalité du site.
- Les personnels du Tribunal Judiciaire et les avocats ou assimilés dans les flux aux personnels du TJ.

Le personnel du site disposera d'accès dédiés depuis l'espace public, de manière à éviter les croisements de flux non souhaités avec les publics.

Le circuit du personnel du CAD sera le suivant :

- Accès par badge depuis l'espace public avant l'entrée dans l'enceinte du site.
- Passage par un cheminement couvert à l'intérieur de la parcelle.
- Accès par badge soit au bâtiment neuf, soit au bâtiment existant.

Le personnel du CAD disposera d'un accès réservé au parking en sous-sol.

Le circuit du et des avocats ou assimilés du TJ sera le suivant :

- Accès par badge direct au bâtiment neuf.
- Passage par un cheminement séparé du flux public à l'intérieur du bâtiment

Il n'est pas prévu de places de stationnements pour le personnel du TJ au sein du bâtiment neuf.

• **Les flux logistiques**

Une voie logistique contournant le bâtiment sera dédiée aux véhicules spécifiques : engins pompiers, véhicules logistiques ne stationnant pas dans le parking en sous-sol.

L'accès à cette voie sera contrôlé par barrière sécurisée.

3. EXIGENCES OPERATIONNELLES

3.1 Coût prévisionnel du MGP

Le montant estimé du coût des travaux de la construction s'élève à **26 millions d'euros Hors Taxes**.

Le Groupement du marché MGP devra proposer un projet optimisé techniquement et économiquement pour respecter ce budget. Dans le cas où le Groupement se verrait dans l'incapacité de respecter le budget de l'opération avec la prise en compte de toutes les exigences fonctionnelles, techniques, environnementales et performanciels il devra fournir une liste des écarts proposés au programme et des pistes d'économie permettant l'arbitrage de la Maîtrise d'Ouvrage.

3.2 Contenu du coût prévisionnel du MGP

Le coût des prestations chiffrées par le Groupement comprendra les dépenses suivantes (liste non exhaustive) :

- Les honoraires du Groupement.
- Les travaux préparatoires : installation de chantier, maintien des accès, protection et/ou dévoisement des réseaux, clôture de chantier, signalisation...
- Les travaux de bâtiment tous corps d'état et tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'opération immobilière, compris toutes les sujétions résultant des observations du contrôleur technique et du coordonnateur SPS.
- Les travaux d'adaptation au terrain, Voirie et Réseaux Divers (voiries légères et lourdes, parc de stationnement, cour de service, réseaux), le parvis, les terrassements, l'enceinte extérieure, les accès, les aménagements extérieurs, les raccordements nécessaires sur les réseaux et équipements techniques, les espaces verts.
- Les travaux de fondations adaptées aux contraintes géotechniques.
- Les liaisons fonctionnelles entre le bâtiment neuf et le bâtiment actuel du CAD.
- La liaison fonctionnelle (passerelle directe avec la salle des pas perdus) entre le bâtiment neuf et le bâtiment actuel du Tribunal Judiciaire.
- La fourniture des extincteurs et des plans d'évacuation et d'intervention.
- Les travaux nécessaires à l'atteinte des exigences environnementales et objectifs performanciels.
- Le dimensionnement des locaux et équipements techniques.
- Les travaux résultant des obligations du Maître d'Ouvrage au regard du Code du Travail envers le Personnel chargé de l'exécution des travaux de construction.
- Tous les travaux nécessaires à l'intégration dans le site et son environnement et à l'obtention du permis de construire (en particulier les travaux assurant la conformité au Code de l'Environnement). La contribution aux études de conception, d'exécution et à réalisation des travaux du mainteneur.
- Les prestations d'entretien et de maintenance TCE (Tout Corps d'Etat).
- Le gros entretien et le renouvellement.
- L'entretien des espaces verts.
- Les prestations de propreté et d'hygiène pressenties (nettoyage des locaux, de la vitrerie et prestations 4D).

Ne seront pas compris dans le coût des prestations et travaux :

- Les frais préliminaires (étude de sol G1, géomètre, ...).
- Les dépenses d'exécution d'œuvre d'art confiée à un artiste ou à un maître.
- Le mobilier à la charge des différents ministères (précisé dans les différents Programme et sur les fiches de spécifications techniques annexées).
- Les honoraires du contrôle technique, du coordonnateur sécurité (SPS).
- Les frais de police d'assurance « Dommage – Ouvrage ».

Les coûts d'Exploitation maintenance et les coûts de conception réalisation seront dissociés.

3.3 Durée du marché

Le marché est composé de plusieurs prestations qui ont des durées qui leur sont propres vont ensemble fixer la durée du marché. Ces prestations sont estimées au maximum à :

- Conception – 16 mois
- Réalisation – 22 mois
- **Exploitation maintenance – 72 mois (soit 6 ans) + Reconduction possible de 24 mois (soit 2 ans)**

La durée totale du marché est donc évaluée à 110 mois sur sa période ferme et 24 mois sur sa période de reconduction soit 134 mois maximum.

Compte tenu des enjeux de la deuxième opération de rénovation du CAD, une attention particulière sera portée aux solutions techniques ou organisationnelles permettant de proposer des optimisations de planning dans les offres.

3.4 Périmètre de l'exploitation maintenance

Dans le cadre du Marché, les prestations techniques sont décomposées en domaines techniques selon la décomposition suivante :

- Domaine 1 : Clos et couvert,
- Domaine 2 : Voiries et réseaux divers,
- Domaine 3 : Chauffage, ventilation, climatisation, désenfumage,
- Domaine 4 : Plomberie – équipements sanitaires – protection incendie,
- Domaine 5 : Électricité courants forts,
- Domaine 6 : Courants faibles,
- Domaine 7 : Appareils élévateurs,
- Domaine 8 : Portes et barrières automatiques,
- Domaine 9 : Gestion technique du bâtiment,
- Domaine 10 : Système de sécurité incendie,
- Domaine 11 : Menuiseries intérieures,
- Domaine 12 : Equipements mobiliers et signalétique,
- Domaine 13 : Création d'espace,
- Domaine 14 : Espaces verts.

Au titre de l'entretien courant et de la maintenance, le Titulaire devra répondre aux objectifs suivants :

- Assurer l'entretien courant et la maintenance de niveaux 1 à 4, tel que défini dans la norme FD X60-000 de mai 2002 sur l'ensemble des domaines suivants :
 - Génie civil / clos et couvert ;
 - Génie technique ;
 - Second œuvre, mobilier et signalétique.

Au titre du gros entretien et du renouvellement, le Titulaire devra répondre à l'objectif suivant :

- Assurer toutes les opérations de maintenance préventive et corrective de niveau 5 tel que définies dans la norme FD X60-000 de mai 2002, concernant le domaine :
 - Génie technique ;
- Assurer la réfection à l'identique tel que prévu dans le programme GER, concernant les domaines :
 - Génie civil / clos et couvert ;
 - Second œuvre, mobilier et signalétique.

Les prestations de propreté et d'hygiène possiblement intégrées au marché regroupent les prestations suivantes :

- Nettoyage des locaux
 - o Gérer la prestation (intervenants, planning...),
 - o Réaliser le nettoyage des locaux,
 - o Réaliser le nettoyage des espaces extérieurs.
- Nettoyage des vitreries
 - o Réaliser le nettoyage de la vitrerie intérieure,
 - o Réaliser le nettoyage de la vitrerie extérieure.
- Prestations annexes
 - o Les prestations de dératisation, désinfection, désinsectisation et dé pigeonnisation
 - o L'enlèvement des graffitis et affichages

3.5 Contraintes de travaux en site occupé – phasage

Les travaux et le démarrage de l'exploitation maintenance se dérouleront en site occupé et ne devront pas entraver la continuité de fonctionnement du CAD (accueil du public, travail sur site, réunions, etc.) et du Tribunal Judiciaire (audiences, accueil du public, travail sur site, etc.) et les futurs travaux de réhabilitation lourde du CAD (déménagements, gestion des flux de chantier, etc.).

La réflexion devra être menée dans un objectif de limitation des coûts et des nuisances dans le cadre de ces interventions.

Le Groupement explicitera le phasage envisagé (notice ou plan de phasage à l'appui) et intégrant les éléments suivants : VRD, suppression de la cuve à fioul, gestion des accès chantier mais également des accès au site (contrôle X à récréer, accès piétons au socle et au TJ) maintien de l'accès au péristyle, clôture périphérique, accès pompiers, etc.

Le Groupement devra fournir un plan d'installation de chantier, avec précision des points de branchements, positionnement des grues de chantier, des baraquements, accès au chantier, matérialisation des clôtures, positionnement des portails d'accès, aires de stockage et ce, pour toute la durée des travaux (méthodologie de réalisation et des installations de chantier amenées à être déplacées à préciser).

Dans le cadre de cette opération, la totalité des travaux de toutes natures nécessaires à rendre opérationnel les futurs locaux sont à la charge du Groupement selon le projet qui sera proposé.

Le chantier est vecteur de diverses sources de pollutions et de nuisances qu'il faut minimiser afin d'en réduire les impacts environnementaux. Bien entendu, et comme il est de règle, la sécurité des personnes ne devra jamais être mise en péril (public et personnel du chantier).

Il sera de la responsabilité directe du Groupement (sans délégation au coordonnateur de sécurité (CSPS) de porter toute l'attention nécessaire à cette exigence générale ; Le Groupement devra donc se livrer dès l'origine du projet à une analyse approfondie des risques potentiels en phase de travaux et préciser les moyens d'y remédier en correspondance.