

Schéma directeur immobilier des tribunaux de Bourges

Note de présentation

Table des matières

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Objet du présent marché | 2 |
| 2 | Contexte et périmètre de l'opération – expression des besoins | 2 |
| 2.1 | Contexte de l'opération | 2 |
| 2.2 | Expression du besoin..... | 3 |
| 3 | Présentation des 4 sites..... | 4 |
| 3.1 | Cour d'appel et le tribunal de grande instance,..... | 4 |
| 3.2 | Les services administratifs | 5 |
| 3.3 | Le tribunal d'instance | 5 |
| 3.4 | Bâtiment Mirpied comprenant le tribunal du commerce et le tribunal de prud'homme | 6 |
| 4 | Définition et objectifs | 6 |
| 5 | Gouvernance..... | 7 |
| 6 | Référentiels..... | 7 |
| 7 | Méthodologie attendue | 8 |
| 7.1 | Phase 0 : lancement de la démarche | 8 |
| 7.2 | Phase 1 : Audit multi-enjeux des tribunaux de Bourges | 9 |
| 7.3 | Phase 2 : Élaboration de scénarios pour aboutir à un scénario validé | 14 |
| 7.4 | Phase 3 : Construction du schéma directeur immobilier | 15 |
| 8 | Compétences du titulaire..... | 16 |
| 9 | Pilotage..... | 16 |
| 10 | ANNEXE | 17 |

1 Objet du présent marché

Le marché objet du présent document a pour but de réaliser, pour le maître d'ouvrage et la Cour d'Appel de Bourges le schéma directeur immobilier sur les 4 sites des tribunaux de Bourges.

Le prestataire aura un rôle de conseil, de propositions, de coordination et d'élaboration d'orientations stratégiques.

Il effectuera dans un premier temps un audit du patrimoine bâti, puis proposera sous forme de scénarios, des pistes pour une gestion optimisée du site et une rationalisation des surfaces. La finalité sera la production d'un schéma directeur immobilier comportant un diagnostic des bâtiments existant et de leurs usages, des orientations stratégiques avec plusieurs scénarii et un planning pluriannuel de travaux.

Le planning sera construit sur 15 ans, soit entre 2025 et 2040.

2 Contexte et périmètre de l'opération – expression des besoins

2.1 Contexte de l'opération

La ville de Bourges comporte 4 bâtiments liés aux tribunaux :

- la cour d'appel et le tribunal de grande instance,
- les services administratifs,
- le tribunal d'instance,
- bâtiment Mirpied comprenant le tribunal du commerce et le tribunal de prud'homme.

Différentes fonctions sont remplies au sein des tribunaux : accueil du public, audiences et activités de bureau. Sur cette dernière activité, une augmentation des effectifs a nécessité une densification au sein des locaux.

De plus, **la circulaire du 8 février 2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat** amène à repenser une nouvelle organisation pour l'occupation des bâtiments de l'État en tenant compte des spécificités éventuelles inhérentes aux tribunaux.

Actuellement et en l'état, les 4 bâtiments occupés par les tribunaux de Bourges sont trop étroits pour les effectifs présents et certains magistrats n'ont pas de bureau attitré pour exercer confortablement leurs missions.

2.2 Expression du besoin

Dans le contexte présenté ci-dessus, les tribunaux de Bourges doivent se doter d'une stratégie globale portant sur tous les enjeux patrimoniaux, énergétiques et surfaciques. Cette stratégie portera sur :

- Une connaissance précise et fine des locaux, du fonctionnement des services et de leurs interactions ;
- L'instauration de nouvelles règles de fonctionnement, intra, interservices et avec les usagers extérieurs ;
- La mise en place de nouveaux modes de travail en cohérence avec l'évolution prévisible des effectifs, et en application de la circulaire citée précédemment ;
- L'optimisation des espaces de travail, étroitement liées au point précédent, avec une évidente nécessité de mutualisation. Cette optimisation pourra conduire à une réorganisation des locaux ;
- La mise au normes et l'amélioration des locaux
- L'identification claire des fonctions : accueil du public, travail de bureau, audiences, cabinet, fonctions mutualisables ;
- L'identification claire des zones : bureaux, accueil, réception du public, attente, détenus ;
- L'optimisation des flux, en lien avec le point précédent, notamment en termes de sûreté ;

Le schéma directeur immobilier, objet du présent document, est donc l'outil qui devrait permettre au maitre d'ouvrage de mettre en œuvre cette stratégie immobilière, en tenant compte de l'évolution réglementaire, de l'adaptation aux nouveaux usages, des variations des coûts énergétiques et de la préservation de l'environnement.

3 Présentation des 4 sites

3.1 Cour d'appel et le tribunal de grande instance,

3.1.1 Situation

Palais de justice, 8 Rue des Arènes, 18000 Bourges

Héberge la cour d'appel et le tribunal de grande instance.

3.1.2 Historique

Vers 1910, le Tribunal et la Cour d'Appel déménagent du palais Jacques Coeur pour s'installer dans l'ancien Couvent des Ursulines, le bâtiment actuel de la cour d'appel. Comme le constatait Louis Raynal en 1844, la Justice n'a jamais eu à Bourges de palais spécialement construit pour elle. Cet édifice a été classé Monument Historique en 1926. Le jardin (donnant rue Paul-Duplan) est inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1992.

Les parties anciennes du Palais protégées au titre des monuments historiques sont les suivantes :

Partie inscrite (Inscription par arrêté du 06/07/1992) :

Jardin de l'ancien couvent, actuel jardin public, y compris ses murs, situé rue Paul-Duplan et rue du Marché (cad. IN 514)

Parties classées (Classement par arrêté du 03/02/1995) :

Eglise de l'ancien couvent, y compris sa partie souterraine, et le chœur des religieuses (cad. IN 159)

3.1.3 Caractéristiques techniques

Surface Utile Brut (SUB) : 4642 m²

ERP de 3 ème catégorie type W ; L

Des travaux de mises aux normes sont actuellement en cours : remise aux normes et réorganisation, remplacement des menuiseries...

Documents disponibles :

- DTA, AED groupe, 2022
- Plans détaillés DWG, zonage, SRT, 2013
- Plan BLATTER SAS D'ARCHITECTURE ; 2020
- Audit thermique, énergie&services, 2018

3.1.4 Effectif

Nombre de postes de travail : 157

3.2 Les services administratifs

3.2.1 Situation

23 rue des arènes, 18000 Bourges

Propriété de l'État

3.2.2 Historique

Bâtiment non classé mais situé dans un périmètre classé

3.2.3 Caractéristiques techniques

Surface Utile Brut (SUB) : 563 m²

Non ERP

Héberge une partie des services administratifs de la cour d'appel

Documents disponibles :

- DTA, AC environnement, 2019
- Plan

3.2.4 Effectif

Nombre de postes de travail : 21

3.3 Le tribunal d'instance

3.3.1 Situation

Tribunal de Proximité, 1 rue du Général Ferrié 18000 Bourges

Propriétaire privé, bail en cours

Héberge le tribunal de proximité de Bourges

3.3.2 Historique

Monument non inscrit ni classé mais se trouvant à proximité de monument inscrits ou classé (Convent des Carmélites, Abbaye de St-Ambroix, Hôpital Général...)

3.3.3 Caractéristiques techniques

Surface Utile Brut (SUB) : 905 m²

ERP de 5 ème catégorie type W ; L

Documents disponibles :

- DTA, AC environnement, 2019

3.3.4 Effectif

Nombre de postes de travail : 30

3.4 Bâtiment Mirpied comprenant le tribunal du commerce et le tribunal de prud'homme

3.4.1 Situation

1, place Henri Mirpied, 18 000 Bourges

Héberge le tribunal de commerce et le tribunal de prud'homme

Propriétaire : Département 18

Grosse problématique de place disponible au niveau du tribunal de commerce. A effectif constant, il manque déjà un grand bureau pour le président du tribunal de commerce, une salle de réunion pour délibérer et deux bureaux pour les juges consulaires.

3.4.2 Historique

Monument non inscrit ni classé mais se trouvant à proximité de monument inscrits ou classé (Maison voisine de la maison dite "de Pellevosin", Monument à Jacques Cœur, ...)

3.4.3 Caractéristiques techniques

Surface Utile Brut (SUB) : 918 m²

ERP de 5 ème catégorie type W ; L

Accessibilité : Travaux de mise en accessibilité réalisé en 2022.

Documents disponibles :

- Attestation d'accessibilité, SOCOTEC, 2023
- DTA, AED groupe, 2022

3.4.4 Effectif

Nombre de postes de travail : 22

4 Définition et objectifs

Le SDI devra :

- Confirmer et comprendre les besoins exprimés par les services occupants et les exigences du Maître d'Ouvrage, en recherchant l'optimisation des espaces des tribunaux de Bourges.
- Réaliser un diagnostic multi-enjeux des tribunaux
- Proposer différents scénarios immobiliers à 15 ans visant le bon fonctionnement des tribunaux de la ville de Bourges en fonction des usages à venir. Retenir un scénario en accord avec la maîtrise d'ouvrage.
- Permettre de cerner le poids économique des scénarios, avoir une réelle visibilité sur le coût des opérations.
- Proposer un programme de travaux permettant l'atteinte du scénario retenu. Le programme devra être compatible avec les besoins des tribunaux de Bourges, notamment en termes de surface, de transition énergétique, de sûreté... et comprendre un phasage pluriannuel sur 15 ans
- Permettre la maîtrise des coûts et établir un budget cohérent avec les besoins, les délais définis, le site (bâtiments) sur lequel les projets seront réalisés et avec les capacités de financement du Maître d'Ouvrage.
- Permettre de qualifier et de quantifier l'ensemble des durées à prendre en compte dans la vie du projet afin de faire de la contrainte « temps » une donnée du programme maîtrisée par le maître d'ouvrage.
- Prendre en compte les dimensions patrimoniales, urbaines, environnementales et paysagères des bâtiments
- Préfigurer les conditions d'exploitation-maintenance (coût d'exploitation maintenance – démarche de coût global) en exprimant des volontés et des objectifs de performances.

Le détail de la prestation attendue est défini au paragraphe 7.

5 Gouvernance

Il est proposé de constituer un Comité de Pilotage (COPIL).

Le COPIL sera composé à minima des cheffes de la Cour d'Appel de Bourges, du Magistrat Délégué à l'Equipeement de la Cour d'Appel de Bourges (MDE), du chef du Département Immobilier de Dijon, du Technicien Immobilier de la Cour d'Appel de Bourges, du Chargé d'opération du Département Immobilier de Dijon et du référent du service immobilier ministériel.

6 Référentiels

Le programme du SDI devra s'appuyer sur les référentiels du ministre de la justice appliquée aux services judiciaires.

Cela comprend notamment :

- Guides de programmation APIJ
- Référentiel sureté
- CCTG VDI
- Circulaire Premier Ministre du 8 février relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat et sa note d'application adaptée aux palais de justice

7 Méthodologie attendue

La mission du prestataire comportera trois phases qui seront au préalable basées sur l'analyse des documents mis à sa disposition. La liste des documents est présente dans l'annexe du présent programme. *Les documents seront transmis au titulaire.*

Les phases de la prestation sont les suivantes :

0. Lancement de la démarche

1. **Audit multi-enjeux**, réglementaire, de vétusté, énergétique, fonctionnel et occupationnel, complété par un cadrage des objectifs, des besoins, et une analyse globale du site ;
2. L'étude de **deux ou trois (minimum) scénarios** prospectifs ; Choix d'un scénario et réalisation **d'un programme d'action** pouvant comprendre des travaux et des achats. Rédaction des orientations stratégiques accompagnées d'un planning pluriannuel sur 15 ans prenant en considération la spécificité des lieux : travaux en site occupés avec des contraintes fortes.
3. **Affinage et finalisation du SDI.**

7.1 Phase 0 : lancement de la démarche

Préparation de la réunion de lancement

Forme :

Un atelier de lancement d'une demi-journée organisé dans les locaux de la CA Bourges, avec les membres du COPIL ainsi que les chefs de juridiction.

Objectifs et contenu :

Cadrer la démarche globale à travers une méthodologie et faire en sorte que les utilisateurs et le maître d'ouvrage s'approprie la démarche (étape, planning, gouvernance),

Identifier l'état de connaissance de la CA Bourges sur son patrimoine, l'avancement des éventuelles démarches d'optimisation et les outils de gestion associés,

Valider les moyens et l'organisation à mettre en œuvre,

Recueillir les documents disponibles en plus de ceux déjà à disposition du maître d'œuvre (organigramme des services, plans des bâtiments, études, ...). Les documents existant seront à utiliser par le titulaire.

Déplacement sur site pour collecter des éléments complémentaires (organisation interne), liste des personnes à rencontrer, les modalités de concertations auprès des services.

A l'issue de cette préparation, le COPIL obtiendra :

Un tableau de synthèse de l'état de connaissance du patrimoine (audits, plan, bail en cours, ...), l'avancement des éventuelles démarches d'optimisation et les outils de gestion associés,

Les présentations de l'atelier,

Un kit de lancement (ex. présentation power point, brochure, etc...),

Le relevé de décisions.

7.2 Phase 1 : Audit multi-enjeux des tribunaux de Bourges

La première phase consiste en un audit du patrimoine immobilier des tribunaux de Bourges. Celui-ci porte sur tout le périmètre défini au paragraphe 2.3. Il est décomposé suivant plusieurs enjeux :

1. **Enjeu réglementaire** : connaissance de la conformité réglementaire du patrimoine et identification des travaux de remise à niveau à mener,
2. **Enjeu de vétusté** : connaissance de l'état de vétusté du patrimoine (site, bâtiment et équipements), et identification des travaux de maintenance et gros entretien à mener,
3. **Enjeu énergétique** : connaissance de la performance énergétique du patrimoine et identification des travaux à mener,
4. **Enjeu occupationnel** : connaissance des activités hébergées et de leurs besoins immobiliers et en équipements,
5. **Enjeu fonctionnel** : connaissance des fonctions du patrimoine et des possibilités d'aménagement,

La réalisation de l'audit se fera sur la base des documents fournis par le maître d'ouvrage, par des visites de site et par la rencontre de différents acteurs.

Le prestataire exploitera notamment les audits existants fournis pour élaborer cet audit. **Les audits décrit ci-dessous sont donc à adapter et à dimensionner en fonction des diagnostics existant.**

Une restitution de cette phase sera organisée par le titulaire auprès du maître d'ouvrage

7.2.1 Audit réglementaire

Le titulaire réalisera un audit de l'état réglementaire des bâtiments vis-à-vis de leur réglementation et identifiera notamment les non-conformités relevées lors des inspections et non résolues.

Le titulaire proposera des indicateurs synthétiques permettant au maître d'ouvrage de prendre connaissance de l'état réglementaire global du patrimoine et de son éventuelle incertitude, et notamment des différentes criticités des non-conformités présentes.

Dans le cadre de sa mission, le titulaire remontera à l'interlocuteur principal au plus vite et sans délais toute non-conformité majeure non traitée qu'il observera sur site, notamment si elle fait courir des dangers graves et immédiats au personnel, au public et/ou à la tenue des bâtiments.

Il présentera une estimation chiffrée des travaux de remise en conformité (résolution des non-conformités et remise aux normes) restant à mener par bâtiment, ainsi qu'une estimation chiffrée de la maintenance réglementaire à réaliser année par année sur les 10 prochaines années.

La problématique de l'accès PMR sera intégrée dans cet audit. Une distinction sera réalisée entre :

- Les bâtiments devant réglementairement être équipés ou non,
- Les bâtiments déjà équipés ou non.

Un programme de travaux de mise en accessibilité sera élaboré et chiffré par le titulaire. Il sera divisé en deux parties suivant que l'accessibilité relève de la réglementation du site / bâtiment ou non.

A noter, l'intervention se fait en partie sur des bâtiments historiques inscrits ou dans un périmètre de Monuments Historiques. Le titulaire s'assurera donc auprès des services compétents (SDAP¹, DRAC², SDIS³, ...) de la faisabilité de ses propositions et intégrera dans ses documents l'expression précise de toutes les contraintes qu'il est en charge de

¹SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

²DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

³SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Sécurité

recenser. La liste des services qu'il souhaite rencontrer sera transmise au Département immobilier de Dijon. Le titulaire veillera à établir et à produire le compte-rendu relatif à chaque entrevue afin de garantir la traçabilité des échanges.

A l'issue de cet audit, le maître d'ouvrage obtiendra :

- Un bilan de la conformité réglementaire de son patrimoine, accès PRM inclus, agrémenté d'indicateurs pertinents,
- Un programme pluriannuel et chiffré de remise en conformité et de maintenance réglementaire.

7.2.2 Audit de vétusté

Le titulaire réalisera un audit de vétusté des bâtiments (structure, clos & couvert, second œuvre, ...) et équipements présents sur les sites.

En amont des premières visites, le titulaire devra transmettre à l'interlocuteur principal pour validation la décomposition technique qu'il utilisera pour scanner les bâtiments, ainsi que les critères d'évaluation de la vétusté associés.

Il identifiera notamment les désordres et défauts les plus importants. Ceux-ci devront être caractérisés (longueur, orientation et ouverture pour les fissures par exemple), localisés suffisamment finement pour être facilement retrouvés sans effort, et illustré par des photographies.

Afin de préparer les phases suivantes d'élaboration du SDI, le titulaire proposera au maître d'ouvrage des indicateurs pertinents de l'état de vétusté. Ces indicateurs seront locaux (à l'échelle du composant) et globaux (à l'échelle de chaque site). Ils contiendront a minima :

- un indice pertinent de vétusté de chaque composant,
- un indice pertinent de vétusté de chaque bâtiment,
- un indice pertinent de vétusté de chaque site, .

Sur la base de l'audit réalisé et d'une évaluation des dates de fin de durée de vie, le titulaire élaborera et chiffrera un programme de travaux de maintenance et de gros entretien sur les 15 prochaines années. Ce programme sera détaillé année par année.

A ce stade, il n'est pas demandé au titulaire d'identifier des bouquets pertinents de travaux. De même, ce programme de travaux n'a pas vocation à être, à ce stade, conforme à la réglementation thermique (cet aspect sera traité lors des phases 2 et 3).

A l'issue de cet audit, le maître d'ouvrage obtiendra :

- Un audit de vétusté exhaustif et détaillé du patrimoine, agrémenté d'indicateurs pertinents,
- Un programme pluriannuel et chiffré de maintenance et gros entretien.

7.2.3 Audit énergétique

Le titulaire réalisera pour chaque bâtiment un audit énergétique qui ira au-delà d'un simple DPE et sera au niveau du décret tertiaire énergie (DEET).

Le titulaire évaluera les performances énergétiques du palais de justice (en faisant éventuellement le distinguo entre récent et ancien) en se basant notamment sur sa constitution, la réalisation de mesures in situ et l'analyse des consommations réparties par objectif (bâtiment, procédés, transport, ...) et par usage (chauffage des locaux, eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage, électricité spécifique...).

Les mesures réalisables sont les suivantes :

- Mesures et enregistrements de températures en continu pendant une semaine, idéalement en période de chauffe,
- Relevés et enregistrements d'intensités sur des équipements conséquents dont on ignore la consommation,
- Utilisation d'une caméra thermique,
- Analyse de combustion des chaudières lorsque les précédentes analyses ne sont pas disponibles.

Ces mesures ne sont pas réalisées systématiquement pour tous les bâtiments, elles seront déclenchées ponctuellement sur proposition du titulaire et validation du maître d'ouvrage lorsque les éléments à disposition ne permettent pas de conclure.

Ces mesures sont donc des options à la présente mission. Le soumissionnaire peut mentionner dans son mémoire et le DPGF d'autres mesures qui lui paraissent pertinentes.

Les potentiels d'amélioration de l'efficacité énergétique seront également identifiés et listés, ils tiendront compte des équipements en place, de leur technologie et leur durée de vie, ainsi que des technologies disponibles sur le marché à date.

Afin de préparer les phases suivantes d'élaboration du SDI, le titulaire proposera au maître d'ouvrage des indicateurs pertinents de l'état énergétique. Ces indicateurs seront locaux (à l'échelle du composant) et globaux (à l'échelle du site / bâtiment). Ils contiendront à minima :

- Une consommation de référence de l'année en cours,
- Une consommation de référence telle que définie dans le dispositif éco-énergie tertiaire, si celle-ci n'a pas déjà été définie,
- Des indicateurs relatifs à l'occupation de chaque bâtiment, tels que définis par le dispositif éco-énergie tertiaire,
- Des ratios par surface de consommation,
- Un indicateur de performance énergétique et d'émission de gaz à effet de serre (type DPE),
- Un indicateur de l'écart de performance entre les équipements installés et les équipements sur le marché,
- Les charges annuelles d'exploitation de chaque bâtiment : coût /m² de nettoyage, entretien/maintenance, énergie

Le titulaire fournira avant tout audit et pour validation la liste des indicateurs qui seront utilisés et les critères d'évaluation associés.

Le titulaire identifiera également les bâtiments qui peuvent être techniquement qualifiés de passoires énergétiques.

Sur la base de ces constats, un à trois programmes de travaux seront proposés sur les 15 prochaines années et chiffré en vue d'apporter une plus-value énergétique au patrimoine immobilier. L'amélioration énergétique apportée par chaque opération pourra être exprimée en étiquette DPE (énergie et climat), et en réduction de consommation par surface. Afin de donner toute son ampleur à ces programmes, le chiffrage de chaque opération valorisera toutes les plus-values financières apportées par ces améliorations énergétiques, et notamment en termes de :

- Réduction des consommations énergétiques,
- Aides financières disponibles à date,
- Augmentation de la valeur vénale du bâtiment,

- Augmentation des éventuels baux de location (y compris pour les bâtiments non loués à date).

Le programme de travaux sera constitué en priorisant les opérations en fonction de leur retour sur investissement.

Pour les bâtiments concernés, ce programme doit conduire à la validation de tous les objectifs du dispositif éco-énergie tertiaire de réduction de la consommation par rapport à la consommation de référence fixée précédemment :

- -40% en 2030,
- -50% en 2040,
- -60% en 2050.
- Ou bien l'atteinte d'un seuil de consommations, conformément au dispositif éco-énergie tertiaire

A l'issue de cet audit, le maître d'ouvrage obtiendra :

- Un audit énergétique exhaustif et détaillé du patrimoine, du niveau de l'audit énergétique décrit dans le dispositif éco-énergie tertiaire, agrémenté d'indicateurs pertinents,
- Un programme priorisé et entièrement chiffré de travaux d'amélioration énergétique du patrimoine, permettant notamment d'atteindre tous les objectifs du décret tertiaire énergie.

Les données d'obtenu lors de cette audit, notamment celles qui doivent être déposées sur Operat, seront organisés proprement et par bâtiment pour faciliter la saisie.

7.2.4 Diagnostic d'usage ou occupationnel

Le titulaire réalisera un audit des activités organisées et/ou hébergées par les tribunaux de Bourges au sein de son patrimoine. Il s'agit notamment d'activités de type administratives, d'accueil du public, d'activité juridique, de détention...etc au sein des différents sites. Le titulaire identifiera les besoins actuels et futurs des activités en termes notamment de surfaces, d'équipements, d'infrastructures spécifiques et de créneaux horaires d'utilisation des sites.

Une attention particulière devra être apportée à la fiabilisation des effectifs de la juridiction. Un important travail de fiabilisation, en lien avec la juridiction et le département immobilier, devra être fait afin que les surfaces futures correspondent aux besoins de la juridiction en termes d'effectifs et d'activité.

Cet audit sera agrémenté d'une analyse et d'indicateurs permettant notamment d'identifier les perspectives futures de développement du patrimoine pour tenir compte des besoins à venir des activités.

A l'issue de cet audit, le maître d'ouvrage obtiendra :

- Une description exhaustive des activités,
- Une vision commentée de leurs besoins actuels et futurs.

7.2.5 Audit fonctionnel

Sur le plan fonctionnel, les audits viseront à évaluer l'adéquation des locaux aux missions exercées par les juridictions et à ses besoins en termes de projets ou de volonté juridique. Cette phase sera à mener en lien avec les résultats obtenus lors du diagnostic occupationnel.

Le titulaire réalisera un audit fonctionnel des différents sites. Il s'agit d'identifier à la fois :

- les fonctions actuelles du site,
- les fonctions potentielles du site via des aménagements raisonnables.

Dans le premier cas, il ne s'agit pas d'identifier l'unique fonction du site qui ressort de son occupation actuelle, mais plutôt d'identifier les fonctions que peut remplir dès aujourd'hui le site sans aménagement conséquent.

Les fonctions potentielles peuvent être atteintes via des aménagements tels que :

- L'ajout d'équipement spécifiques,
- Un réaménagement des locaux,
- La démolition partielle ou complète d'un bâtiment utilisé,
- La réhabilitation lourde d'un bâtiment notamment s'il est délabré,
- La construction d'une extension au(x) bâtiment(s) déjà présent(s).

Pour chaque fonction potentielle, le titulaire identifiera et chiffrera les travaux à réaliser pour l'atteindre. Il devra faire preuve de retenue et proposer des aménagements raisonnables vis-à-vis de son coût et de la fonction atteinte. Le coût d'aménagement devra inclure, en plus du coût des travaux et d'éventuels coûts de maintenance, toutes les potentielles plus-values, et notamment :

- Plus-value de la valeur vénale,
- Plus-value de la valeur locative lorsque pertinent, même si le bâtiment n'est pas loué.

A l'issue de cet audit, le Maître d'ouvrage obtiendra :

- Une description fonctionnelle exhaustive des sites,
- Une identification des potentiels immobiliers de son patrimoine et un chiffrage des travaux associés.

7.2.6 Audit stratégique et budgétaire

Le titulaire devra valoriser le patrimoine actuel des tribunaux de Bourges :

- Valeur vénale des bâtiments et des sites non bâtis,
- Valeur locative des bâtiments lorsque pertinent.
- Coûts des baux de location
- Coûts liés au frais de fonctionnement

Ces valeurs tiendront compte des états actuels de vétusté et énergétique identifiés précédemment.

Suite à cette phase, le titulaire identifiera les différents outils disponibles pour valoriser le patrimoine immobilier :

- Cession (si besoin précédé d'une démolition),
- Mise en location,
- Achat d'un terrain, d'un bâtiment et/ou d'un site,
- Location,
- Droit de préemption.

Pour chaque outil, le titulaire évaluera les contraintes et bénéfices associés.

A l'issue de cet audit, le maître d'ouvrage obtiendra :

- Une valorisation actuelle de son patrimoine,
- Une liste d'outils juridiques disponibles intégrant une analyse contraintes / bénéfices.

7.3 Phase 2 : Élaboration de scénarios pour aboutir à un scénario validé

Sur la base de l'audit multi-enjeux réalisé précédemment, un Schéma Directeur Immobilier peut être construit. Vu l'ensemble des orientations possibles ainsi que les limites du budget, trois scénarios différents seront élaborés par le titulaire. Ils seront évalués sur la base d'indicateurs proposés par le titulaire et validés par le maître d'ouvrage dès le début de la phase, dont notamment :

- Un indicateur de conformité du budget du SDI avec les moyens du maître d'ouvrage
- Un indicateur d'évolution de la valorisation du patrimoine immobilier,
- Un indicateur d'évolution de l'état énergétique du patrimoine,
- Un indicateur d'évolution de l'état de vétusté du patrimoine.

Ces indicateurs doivent donner une vision claire des forces et faiblesses du scénario et faciliter la comparaison avec les autres scénarios.

Dans tous les scénarios, le programme de travaux lié à l'enjeu réglementaire (résolution des non-conformités + remise aux normes) devra être réalisé sans délais supplémentaire. Les scénarios pourront également faire intervenir les différents outils juridiques identifiés lors de l'audit stratégique et budgétaire (cession, acquisition, location, préemption, ...). Enfin, chaque programme de travaux devra être conforme à la réglementation thermique et, pour les bâtiments concernés, atteindre les objectifs de réduction de la consommation fixée par dispositif éco-énergie tertiaire :

- -40% en 2030,
- -50% en 2040,
- -60% en 2050.
- Ou l'atteinte d'un seuil de consommations d'énergie

Chaque scénario contiendra à minima :

- La nouvelle répartition des activités sur chaque site / bâtiment. Le titulaire devra se pencher autant que possible sur la mutualisation des bâtiments et des activités.
- La liste des opérations immobilières réalisées (achat, cession, démolition, mise en location, ...),
- Un programme de travaux sur 15 ans détaillé année par année,
- Une vision de l'état du patrimoine selon tous les enjeux dans d'ici 15 ans,
- Une trajectoire budgétaire,
- Une valorisation (valeurs vénale et locative) du patrimoine à 15 ans incluant les travaux réalisés et sans tenir compte de l'évolution des prix du marché.

Des bouquets pertinents de travaux pourront être proposés afin de baisser le coût global, soit géographiquement (exemple : rénovation complète d'un bâtiment) soit techniquement (exemple : remplacement de toutes les menuiseries du patrimoine). Les chiffrages seront ceux correspondant aux dépenses du maître d'ouvrage, ils intégreront donc tous les coûts et notamment les coûts :

- De réalisation,
- De pilotage,
- Des études techniques,
- De mise en œuvre, d'essais et de réglages.

Chaque scénario sera avantageusement illustré par des schémas, graphiques, plans.

A l'issue de cette phase, le maître d'ouvrage disposera pour chaque scénario :

- D'une description claire et détaillée de chaque scénario,
- D'une comparaison entre les scénarios facilitant la prise de décision.
- D'une fiche récap A4 pour chaque scénario synthétisant les principaux éléments de chaque scénario.

Afin d'éviter tout « effet tunnel » durant cette phase, il est vivement recommandé au titulaire de proposer une méthode de travail itérative et ponctuée d'échanges réguliers avec le maître d'ouvrage.

La phase prendra fin lorsque le comité de pilotage, auquel le titulaire aura présenté les scénarios, décidera du scénario finalement retenu pour l'élaboration du SDI.

7.4 Phase 3 : Construction du schéma directeur immobilier

Suite au choix du scénario retenu, le titulaire élaborera le Schéma Directeur Immobilier des tribunaux de Bourges. Pour cela, le scénario retenu sera approfondi avec l'affinage en détail des opérations prévues (déménagement d'activités, travaux, ...) pour faciliter leur mise en œuvre. Une attention particulière sera apportée à la programmation afin de permettre autant que possible un lissage des dépenses et éviter les murs de dépenses. Un focus particulier sera apporté aux opérations prévues sur les cinq prochaines années.

Le SDI sera agrémenté de tout document utile à sa bonne compréhension et à sa prise en main (plans, schémas, graphiques, plannings, ...).

Les opérations ne pouvant être décalées dans le temps seront clairement identifiées.

A l'issue de cette phase, le maître d'ouvrage disposera d'un Schéma Directeur Immobilier multi-enjeux portant sur 15 ans et comprenant notamment :

- Une présentation générale du déroulement, de la méthodologie utilisée, des hypothèses, des grandes orientations et des résultats de l'étude menée,
- Un programme planifié et chiffré de déménagement des activités,
- Un programme de travaux conformes à la réglementation actuelle, planifiés et chiffrés,
- Pour chaque site, des fiches détaillées des opérations prévues facilitant la passation des marchés, incluant un planning de réalisation, une estimation des coûts et recettes associées, le montage juridique associé, les contraintes réglementaires, ...
- Si des bouquets de travaux sont prévus, une fiche détaillée par bouquet,
- Une gouvernance et un planning de révision du Schéma Directeur Immobilier et Energétique.

La phase prendra fin lorsque le comité de pilotage ET le service immobilier ministériel valideront le SDI.

8 Compétences du titulaire

Le soumissionnaire justifiera qu'il possède toutes les compétences nécessaires à une réalisation de qualité de cette mission. Il justifiera notamment d'une certification LNE, OPQIBI ou équivalent. Si cela n'est pas possible, le soumissionnaire devra justifier d'une expérience forte en :

- Economie de la construction,
- Architecture,
- Energétique,
- Bureau d'ingénierie.

En cas de sous-traitance d'une partie de la mission, le soumissionnaire devra obligatoirement indiquer :

- Quelles tâches de la mission seront sous-traitées,
- Le nom du sous-traitant attendu,
- La justification de la délégation de ces tâches à un sous-traitant.

En cas de constitution d'un groupement, celui-ci devra préciser la répartition des tâches et justifier des compétences de chaque membre du groupement vis-à-vis de ces tâches.

9 Pilotage

Le titulaire proposera les d'avancement réunions qui lui paraissent judicieuses pour la bonne réalisation de la mission.

Par ailleurs, le comité de pilotage se réunira à minima pour les réunions suivantes :

- Une réunion de lancement,
- Une réunion de présentation du résultat des audits,
- Une réunion de présentation des scénarios de SDI,
- Une réunion de présentation du Schéma Directeur Immobilier,

Au vu du grand nombre de participants à ces réunions et de leurs nombreuses activités, le titulaire s'engage à proposer au plus tôt des créneaux pour ces réunions.

A l'issue de chaque réunion, le titulaire réalisera et transmettra aux participants un compte-rendu de la réunion retraçant les décisions prises, accompagné des présentations diffusées.

Pour la réunion spécifique de présentation des scénarios de SDI, il est important que les participants puissent s'imprégner des résultats en amont de la réunion afin d'en faciliter le déroulement. Le titulaire transmettra donc au comité de pilotage et une semaine avant ladite réunion une 1e version de sa présentation. La version présentée en réunion pourra proposer quelques différences mineures.

10 ANNEXE

Les documents qui seront fournis au **titulaire** seront les suivants :

- plans des bâtiments et des zones à étudier
- études réalisées (amiante, radon, accessibilité, énergétique, ...) ;
- DOE des travaux réalisés lorsque le conducteur d'opération les a en sa possession ;
- effectifs : actuels et projection en 2040 ;
- programme cadre des services judiciaires.
- CCTG VDI (cablage)