

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

**Elaboration d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière
pour la période 2026-2030**



Observatoire
de Paris



SOMMAIRE

I.	Généralités	3
1.1	Objet du marché	3
1.2	Documents de référence	3
1.3	Situation des sites	3
1.4	Planning prévisionnel	4
II.	Description de la mission.....	5
2.1	Phase 1 - Diagnostic	5
2.2	Phase 2 - Stratégie	7
2.3	Documents à remettre	9
2.4	Réception des prestations	9
III.	Conditions d'exécution	10
3.1	Accès au site et contacts	10
3.2	Modalités pratiques	10
3.3	Obligation minimum de résultats	11
3.4	Délais prévisionnels	11
IV.	Liste des annexes	12

I. Généralités

1.1. Objet du marché

Le présent document a pour but de décrire les clauses et prescriptions définissant la mission d'élaboration d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) afin de développer une connaissance et une vision stratégique du patrimoine occupé par l'Observatoire de Paris afin d'identifier des leviers permettant d'atteindre les critères de performance immobilière selon les quatre axes stratégiques suivants :

- La connaissance et la valorisation du patrimoine immobilier
- La rationalisation et l'optimisation de la gestion immobilière
- La modernisation et l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier
- La professionnalisation de la fonction immobilière.

1.2. Documents de référence

Le prestataire sera tenu d'avoir une parfaite connaissance des réglementations et devra intégrer à son étude les lois, décrets et règles administratives en vigueur pour la parfaite réalisation des prestations, en particulier :

- L'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public
- Le code du travail
- Le code de l'habitation et de la construction
- Le règlement sanitaire départemental

(Liste non exhaustive)

1.3. Situation des sites

L'Observatoire de Paris – PSL est doté du statut de grand établissement et placé sous tutelle du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche. Il est membre fondateur de l'Université PSL dont il est l'un des 9 établissements-composantes. C'est le plus grand pôle national de recherche en astronomie et l'établissement dispense un enseignement supérieur de haut niveau. Il remplit 3 missions : la recherche, l'enseignement et la diffusion du savoir vers le grand public.

Il est l'un des observatoires des sciences de l'univers, un regroupement de laboratoires chargés de conduire des observations longue durée dans le domaine des sciences de l'univers (astronomie, physique du globe, océanographie, environnement) associés à l'institut national des sciences de l'univers du Centre national de la recherche scientifique (CNRS).

L'observatoire à Paris se situe au 61 avenue de l'observatoire dans le 14^{ème} arrondissement. Fondé en 1667 pour être le lieu de travail des astronomes académiciens de Louis XIV, il est toujours le cœur de l'astronomie française, institution majeure dans le monde scientifique. Il a été un site d'observation jusqu'à la fin du XX^{ème} siècle, de conception d'instruments et de recherches théoriques abordant tous les domaines de l'astronomie.

Avec une activité scientifique ininterrompue et un soin de conserver et archiver, il est devenu un lieu riche de patrimoines scientifiques et techniques.

L'observatoire à Paris est réparti sur 3,5 hectares et dispose d'une quinzaine de bâtiments pour une surface totale de 15 700 m². La plupart des ouvrages sont inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques.

L'observatoire à Meudon se situe 5 place Jules Janssen à Meudon. Fondé en 1876 à l'initiative de Jules Janssen, il est entièrement dédié à l'astrophysique, discipline alors complètement nouvelle. L'observatoire va se doter d'instruments impressionnants et novateurs. Il se regroupe avec l'observatoire de Paris en 1926 et va garder sa spécialité scientifique. Si les observations nocturnes ont cessé, c'est toujours un site d'observation quotidienne du Soleil et continue d'accueillir de nombreux chercheurs.

L'observatoire à Meudon est réparti sur 72 hectares et dispose d'une vingtaine de bâtiments pour une surface totale de 27 600 m². Le site est classé domaine national au titre des Monuments Historiques.

L'observatoire à Nançay se situe route de Souesmes à Nançay dans le département du Cher, à environ 30 km de Bourges en plein cœur de la Sologne. Premier site français de radioastronomie, ses activités commencent en 1953 sous l'impulsion de quelques physiciens et astronomes. L'Ecole Normale Supérieure, le CNRS et l'Observatoire de Paris s'allieront pour faire progresser cette nouvelle science, grâce à des instruments monumentaux. L'observatoire est désormais un site privilégié pour mettre en place les nouveaux projets internationaux d'études des émissions radios célestes.

Le site comprend une quinzaine de petits bâtiments et de multiples instruments répartis sur 150 hectares.

1.4. Planning prévisionnel

Notification : février 2025

Phase diagnostic : février – juin 2025

Phase stratégie : juillet – novembre 2025

Le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'établissement doit impérativement être transmis aux autorités instructrices avant la fin de l'année 2025.

II. Description de la mission

2.1. Phase 1 : Diagnostic

a) Recueil des données

La mission comprend :

- Visites de sites
- Prise de contact avec les différents intervenants concernés par le projet et collecte des données
- Recueil des dossiers de plans architecturaux et techniques, ainsi que d'autres études existantes et documents disponibles, auprès du maître d'ouvrage et des archives
- Recueil des diagnostics techniques et réglementaires du bâtiment et des différentes vérifications liées aux bâtis
- Recensement des contraintes inhérentes à l'établissement et aux sites

b) Bilan du précédent SPSI

La mission comprend :

- Prise de connaissance du dossier SPSI 2020-2025
- Recueil des dates clés : envoi à la DIE/Rectorat, période couverte du SPSI, recommandations des autorités instructrices et effectivité de la prise en compte
- Présentation du diagnostic et des objectifs de la stratégie immobilière
- Synthèse des opérations réalisées et celles non réalisées et justifications associées
- Evolutions éventuelles de la stratégie
- Entretiens avec les services techniques

c) Diagnostic du parc immobilier

La mission comprend :

- L'inventaire immobilier des biens, sur le plan comptable et domanial
- L'identification des biens inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques
- L'état des lieux de l'occupation : ratios d'occupation, nature des activités, situation par rapport aux objectifs d'Etat. L'analyse comprend le ratio moyen SUB/résident, le ratio moyen SBA/résident, le nombre de postes de travail, les « tiers lieux » avec les surfaces correspondantes et le taux d'occupation sur l'année écoulée
- L'état des lieux fonctionnel, qui permet de préciser l'adéquation entre le patrimoine et l'usage actuel. Cette étape est aussi l'occasion d'examiner la manière dont les biens du parc s'inscrivent dans leur environnement direct (proximité des transports, de restauration, des infrastructures culturelles et locaux d'autres opérateurs de l'Etat)
- L'état des lieux réglementaire en matière de sécurité incendie, d'amiante, d'environnement et de sûreté

- L'état des lieux technique : état de santé du parc, problématiques majeures, structure, clos et couvert, équipements techniques CVC, aménagements intérieurs, aménagements extérieurs, accessibilité, etc...
- L'état des lieux énergétique et environnemental, permettant de préciser la politique environnementale de l'établissement, de faire un bilan des consommations et productions énergétiques et émissions de gaz à effet de serre associées, et d'identifier les bâtiments assujettis au décret tertiaire. Cette étape comprend l'analyse des points forts et points faibles du parc en matière énergétique et environnemental.
- L'analyse de l'optimisation du parc en termes d'occupation des surfaces et coûts d'utilisation, de la préservation des bâtiments (risque d'obsolescence) et de la modernisation du parc
- La complétude de l'annexe 1

d) Diagnostic financier

La mission comprend :

- Le recensement et la décomposition des différentes sources de financement de l'établissement
- Le recensement et la décomposition des moyens alloués à l'immobilier
- L'évolution et l'analyse sur les 5 dernières années de la dépense immobilière par catégorie et par source de financement en matière de fonctionnement et d'investissement
- Entretiens avec les services techniques et la direction financière
- La complétude de l'annexe 1

e) Diagnostic des moyens humains

La mission comprend :

- Le recensement des effectifs totaux dédiés à l'immobilier
- Les équivalents temps plein travaillés (ETP) pour chaque fonction immobilière
- La description de l'organisation mise en place pour assurer la relation avec les occupants des locaux
- Le recensement des compétences des agents
- Le recensement des besoins en formation
- La complétude de l'annexe 1

f) Diagnostic du système d'information immobilier

La mission comprend la description des outils informatiques utilisés ou prévus en déploiement : finalité de ces outils, état de leur déploiement, adéquation par rapport aux besoins, bilan d'usage et liens à faire remonter par rapport aux outils réglementaires de l'Etat.

g) Synthèse du diagnostic et articulation avec la stratégie

La mission comprend :

- La synthèse des problématiques issues du diagnostic
- La synthèse de l'état du patrimoine, des moyens humains et financiers
- Les contraintes spécifiques relatives aux inscriptions et classements MH
- La rédaction du rapport de diagnostic et des annexes associées
- Les pièces graphiques venant illustrer le propos
- Les réunions de préparation, de présentation et de validation
- La mise en exergue de la stratégie immobilière qui se dessine suite aux conclusions

2.2. Phase 2 : Stratégie

a) Stratégie de l'établissement

La mission comprend :

- L'évolution des besoins à satisfaire et les réponses attendues de la dimension immobilière
- Les spécificités et contraintes propres à l'activité de l'établissement
- Les besoins immobiliers (surfaces ou évolutions du parc)
- L'évolution de l'organisation du travail et des usages des locaux (transition numérique, coworking, télétravail, etc...)
- Incidences de ces évolutions sur la stratégie immobilière
- La vision prospective pour améliorer la performance environnementale du parc et l'atteinte des objectifs du décret tertiaire
- Entretiens avec les services techniques et support

b) Stratégie patrimoniale

La mission comprend :

- La destination des biens (conservation, évacuation, démolition, valorisation) à articuler avec le diagnostic réalisé et les besoins listés
- Des propositions de scénarii (3 au minimum) avec comparaison multicritères alignés sur la stratégie métier et sur les ressources financières de l'établissement. Ces scénarii présentent une segmentation des différents biens selon les 3 périmètres : à conserver, à céder, indéterminé.
- L'identification des opérations patrimoniales envisagées pour le scénario retenu. Chaque opération fera l'objet d'un développement précis (contexte, calendrier prévisionnel, nombre de m² créés ou quittés, ratio d'occupation, etc...)
- Entretiens avec les services techniques
- La complétude de l'annexe 2

c) Stratégie d'intervention

La mission comprend :

- La définition des objectifs techniques au regard du diagnostic établi
- La définition des objectifs réglementaires au regard du diagnostic établi

- La définition des objectifs énergétiques et environnementaux au regard du diagnostic établi
- Le détail des opérations d'intervention prévus selon les thématiques précédentes et le délai de réalisation
- Le programme de gros entretien et rénovation sur 5 ans
- La complétude de l'annexe 2

d) Synthèse de la phase stratégie

La mission comprend :

- La rédaction du rapport de stratégie faisant le lien avec le rapport de diagnostic précédemment remis
- Les pièces graphiques venant illustrer le propos
- Les réunions de préparation, de présentation et de validation
- La complétude de l'annexe 2

e) Suivi de la mise en œuvre du SPSI

La mission comprend :

- La définition du dispositif mis en place pour suivre la mise en œuvre de la stratégie d'un point de vue de la gouvernance de l'établissement
- La définition du dispositif mis en place pour suivre la mise en œuvre de la stratégie d'un point de vue des outils
- La création d'un tableau de bord général bâti autour des objectifs de la stratégie patrimoniale et d'intervention (le prestataire pourra se référer aux tableaux de bord fournis en annexe)

f) Projections au-delà du SPSI

La mission comprend, pour la période au-delà des 5 ans du SPSI :

- Les évolutions déjà identifiées
- Les conséquences de ces évolutions sur la segmentation du parc
- Les opérations initiées lors du précédent SPSI et qui se prolongeront sur le suivant
- Les opérations non commencées mais d'ores et déjà projetées pour la période suivante

g) Coût et financement des opérations immobilières

La mission comprend :

- Le montant détaillé des différentes opérations immobilières identifiées
- La présentation synthétique et commentée des totaux des travaux
- Les perspectives d'évolution des dépenses immobilières dans le futur et les propositions susceptibles de réduire ces coûts dans une optique de coût global
- Le détail commenté des sources de financement acquises et/ou prévisionnelles
- La liste des éventuelles valorisations ciblées et le mode opératoire de valorisation envisagé

- Entretiens avec les services techniques et la direction financière
- La complétude de l'annexe 2

2.3. Documents à remettre lors de la prestation

- a) Les comptes rendus des entretiens, réunions et visites
- b) Le bilan du précédent SPSI 2020-2025
- c) Un rapport de diagnostic comprenant des éléments graphiques
- d) L'annexe 1 dûment complétée pour la partie diagnostic
- e) Un rapport de stratégie développée sur la période 2025-2030
- f) L'annexe 2 dûment complétée pour la partie stratégie
- g) Les tableaux de bords pour la synthèse et le suivi du SPSI

2.4. Réception des prestations

Les critères retenus pour l'acceptation lors de la réception des éléments de la mission du titulaire se porteront principalement :

- Sur la validation de la direction immobilière et logistique
- Sur le respect des prescriptions du présent CCTP

Si des réserves sont émises par le maître d'ouvrage au cours de la réception, le titulaire disposera de deux semaines pour lever l'ensemble de ces réserves.

III. Conditions d'exécution

3.1. Accès au site et contacts

Le personnel du prestataire devra se conformer strictement aux consignes de sécurité définies par la direction immobilière et logistique, notamment en ce qui concerne les conditions d'accès aux locaux.

Pour l'ensemble de la mission, les intervenants du prestataire devront avant toute intervention sur site, signaler leur présence au poste de garde et à la direction immobilière et logistique et produire un justificatif d'identité sur place.

	Directeur immobilier et logistique	Responsable cellule stratégie et opérations immobilières	Chargé d'opérations	Chef du service maintenance exploitation
Direction immobilière et logistique	Mr Damien FAUGERE Damien.Faugere@obspm.fr 06 34 87 42 93	Mme Berna TOKTAY Berna.Toktay@obspm.fr 06 23 52 97 33	Mr Romain VILLAIN Romain.Villain@obspm.fr 06 17 61 31 72	Mr Philippe DELOYE Philippe.Deloye@obspm.fr 06 26 40 55 24

Le prestataire désignera les intervenants de la mission et fournira les coordonnées suivantes :

- Le responsable administratif du marché
- Le chef de projet

3.2. Modalités pratiques

- Réunion d'initialisation

Une première réunion permettra de préciser :

- la définition pratique des modalités de travail : rythme des réunions du groupe de pilotage, étapes de synthèse, planning d'étude, composition des groupes de travail, forme des comptes rendus, forme des documents de travail et de synthèse, définition des rendus
- les différents interlocuteurs à rencontrer
- le récolement des documents existants
- la définition des procédures de décisions
- la définition des modalités de consultation des usagers
- la définition des modalités de visite de site

- Réunions systématiques

Une réunion périodique de synthèse permettra :

- de faire un point sur l'avancement de la mission
- de diffuser et commenter les documents de travail et notes techniques
- de compléter des données
- de réorienter éventuellement l'étude
- de prendre les décisions nécessaires ou proposer des choix

- de prendre en compte les relances éventuelles à effectuer
- de décider de l'ordre du jour des réunions suivantes

- Réunions de validation

Des réunions de validation déclinées en « comité technique » et « comité de pilotage » seront programmées à chaque fin de phase pour présenter à l'exécutif les avancées opérationnelles du schéma pluriannuel de stratégie immobilière.




Toutes ces réunions donneront lieu à l'établissement d'un compte-rendu par le titulaire remis à chaque participant dans les 48h qui suivent.

3.3. Obligation minimum de résultats

Pour effectuer sa mission, le titulaire prend à sa charge tous les frais logistiques nécessaires à l'accomplissement de sa prestation.

Il met en œuvre les moyens matériels et humains nécessaires à la parfaite exécution des prestations décrites dans les articles précédents.

Le prestataire s'engage à garantir :

-  La totalité des actions listées dans le présent CCTP
-  Le respect des normes et réglementations en vigueur, dans le cadre de ses études
-  La remise des rapports dans les délais impartis

En cas de non validation d'une partie de la prestation par la direction immobilière et logistique, le prestataire devra effectuer à sa charge, toutes les modifications nécessaires pour obtenir un avis favorable définitif.

3.4. Délais prévisionnels

- Remise d'un compte-rendu de réunion : 48h après l'entretien
- Remise du diagnostic : 16 semaines après notification (y compris périodes de congés)
- Remise de la stratégie : 16 semaines après notification de la validation du diagnostic (y compris périodes de congés)

IV. Liste des annexes

- Dossiers techniques amiante
- Plans
- Photos
- Consommations énergétiques
- SPSI 2020-2025
- Vérifications périodiques réglementaires
- Annexe 1 – Diagnostic
- Annexe 2 – Stratégie
- Trame de rédaction SPSI
- Tableaux de bord SPSI