



Mission d'assistance à la définition d'une stratégie relative à l'évolution des locaux de la CCI AE sur le **site de Colmar**

Cahier des Clauses Techniques Particulières

V1 – Janvier 2025

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 : INFORMATIONS GENERALES	3
1. OBJET DU DOCUMENT	3
2. PRESENTATION DE LA CCI AE	3
3. OBJET DU MARCHÉ	6
4. CONTEXTE ET OBJECTIFS	6
5. CONFIDENTIALITE ET PROPRIETE DES RESULTATS	6
PARTIE 2 : DEROULEMENT DE LA MISSION	7
6. DEROULEMENT DE LA MISSION	7
6.1 ACCOMPAGNEMENT DANS LA DEFINITION DE LA STRATEGIE.....	7
7. DOCUMENTS A DISPOSITION DU PRESTATAIRE	11
8. AUTRES FORMALITES	11
8.1 LIEU D'EXECUTION	11
8.2 SUIVI DES PRESTATIONS	11
8.3 ROLES DE LA CCI AE.....	12
8.4 ROLES DU PRESTATAIRE	12
8.5 ETUDES COMPLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA REALISATION DE SA MISSION	12

PARTIE 1 : INFORMATIONS GENERALES

1. Objet du document

Le présent document constitue le Cahier des Clauses Particulières (C.C.T.P.) relatif à la mission d'assistance à la mise en place d'une stratégie relative à l'évolution des locaux de la CCI AE sur le site de Colmar. Il constitue le cahier des charges pour l'étude, les préconisations et l'accompagnement de ce projet.

2. Présentation de la CCI AE

La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole est un établissement public consulaire piloté par 100 chefs d'entreprises bénévoles élus pour cinq ans.

Elle accompagne les entreprises alsaciennes, les particuliers et les collectivités territoriales dans le développement de leurs activités économiques. Elle joue un rôle essentiel dans la promotion et le soutien de l'économie locale en Alsace.

La Chambre de Commerce et d'Industrie offre divers services. Elle accompagne les entreprises dans la transition numérique et énergétique et l'économie verte ainsi que dans la réalisation des formalités d'entreprise. Avec le centre de formation CCI Campus, la CCI propose des formations pour développer les compétences des entrepreneurs et de leurs employés.

La CCI aide les entreprises à trouver des partenaires commerciaux, à accéder à des financements ou à bénéficier d'aides publiques. Elle est également impliquée dans l'organisation d'événements professionnels et de salons, favorisant ainsi les rencontres entre entreprises et l'échange d'expériences.

Elle représente et défend les intérêts des entreprises, elle informe les pouvoirs publics sur l'état de l'économie, participe à plus de 200 commissions ou instances locales de décisions dans le champ de l'économie.

Retrouvez toutes nos offres et nos solutions



Renforcer le potentiel commercial de l'entreprise

Développer votre chiffre d'affaires | CCI Alsace Eurométropole
(alsace-eurometropole.cci.fr)



Développer les relations d'affaires de proximité

Accueil - Business Sourcing (business-sourcing.eu)



Déployer les projets de l'entreprise

Développement de l'entreprise | CCI Alsace Eurométropole
(alsace-eurometropole.cci.fr)



Le digital, levier de compétitivité

Digital | CCI Alsace Eurométropole
(alsace-eurometropole.cci.fr)



Intégrer l'économie verte dans l'entreprise

Economie verte | CCI Alsace Eurométropole
(alsace-eurometropole.cci.fr)



Compétences, emploi et vie au travail : recruter, former, motiver

Former / apprentissage | CCI Alsace Eurométropole
(alsace-eurometropole.cci.fr)



Sécuriser le développement de l'entreprise

Etre en conformité juridique | CCI Alsace Eurométropole
(alsace-eurometropole.cci.fr)



Relance économique et sortie de crise

Mesures de soutien aux entreprises - Plan de résilience -
France 2030 | CCI Alsace Eurométropole
(alsace-eurometropole.cci.fr)



Création / reprise d'entreprise

Créer / reprendre / transmettre une entreprise |
CCI Alsace Eurométropole (alsace-eurometropole.cci.fr)

ORGANISATION DE LA CCI EN ALSACE

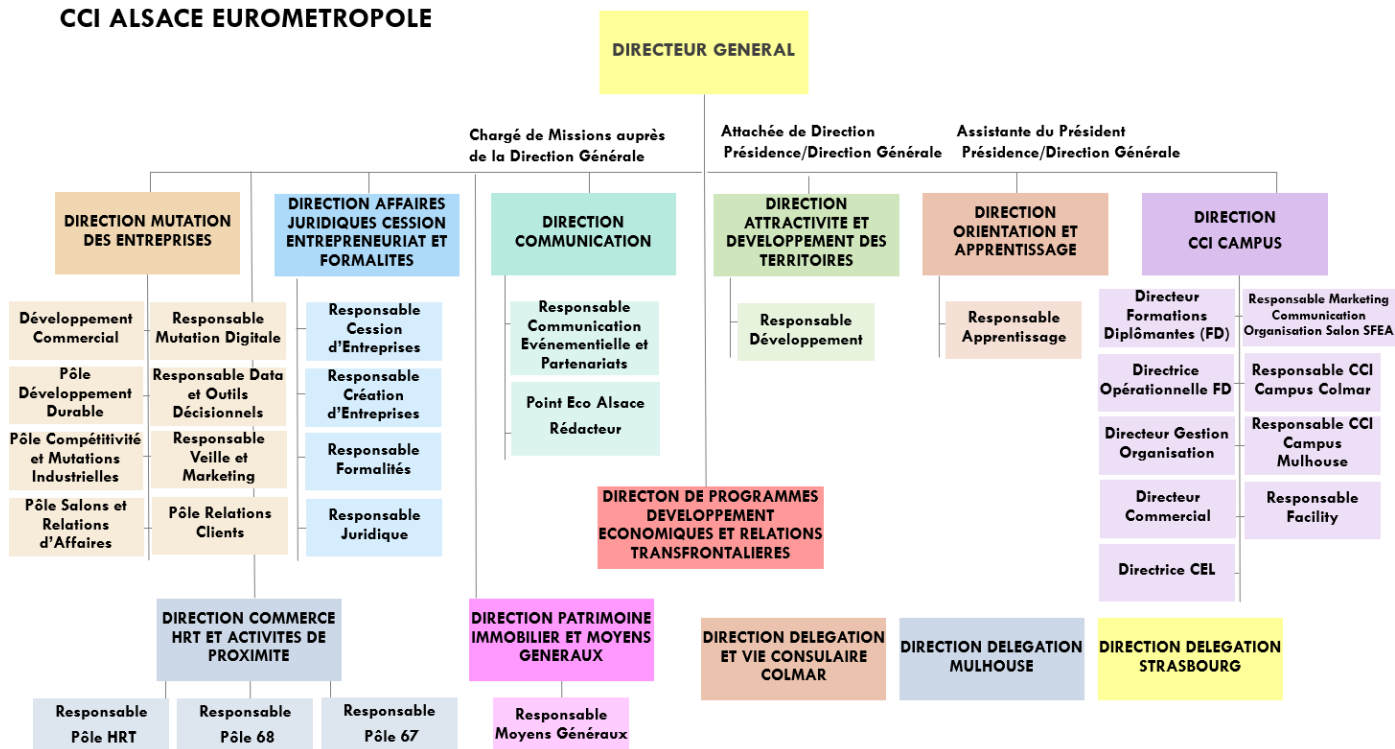
La CCI AE est présente sur l'ensemble de l'Alsace au travers de trois établissements à Schiltigheim (Siège), Colmar et Mulhouse.

Ces établissements intègrent également des représentants de la CCI Grand Est, structure indépendante mais en interaction permanente avec la CCI AE.

Cette organisation territoriale nous permet d'être au plus près des entreprises pour leur proposer l'ensemble de nos services et accueillir le public pour nos missions d'intérêt général (nos bâtiments entrent de ce fait dans le domaine public ce qui implique des procédures particulières à intégrer dans les réflexions).

Ci-dessous l'organisation fonctionnelle de la CCI-AE qui se retrouve sur nos différents territoires.

CCI ALSACE EUROMETROPOLE



3. Objet du marché

La CCI AE souhaite poursuivre la démarche engagée à Strasbourg / Schiltigheim de modernisation de son outil de travail et notamment des locaux de Colmar sis 1 Place de la Gare.

Pour cela elle a besoin de se faire accompagner par un prestataire spécialisé afin de pouvoir identifier les différentes pistes envisageables, d'en évaluer objectivement les incidences et ainsi de pouvoir arrêter la stratégie à retenir.

L'étude devra notamment permettre d'appréhender au mieux, les impacts organisationnels, juridiques, financiers, techniques ainsi que les éventuelles obligations réglementaires liés à la mise en œuvre de ce projet.

Le prestataire devra également assister la CCI AE dans l'analyse de l'opportunité de tels investissements au travers, d'une part de retours d'expériences d'autres opérateurs mais également par la construction des modèles économiques correspondants.

4. Contexte et objectifs

Dans un contexte actuel en pleine mutation, la CCI AE a besoin d'ajuster son fonctionnement afin de s'adapter à l'évolution de notre environnement tout en répondant au mieux aux attentes de ses ressortissants en prenant en compte notamment :

- La récente réorganisation de son fonctionnement, de ses activités, le développement de nouvelles missions, la digitalisation de ses missions, l'évolution de son organisation du travail (multisite, télétravail, digitalisation des échanges...), du nombre de salariés, nécessitent de proposer un outil de travail plus adapté.
- La prise en compte de son empreinte carbone et notamment des nouvelles obligations réglementaires qui en découlent.
- La maîtrise indispensable de ses dépenses de fonctionnement et la recherche de nouvelles recettes.
- L'image que véhicule la CCI AE, tout particulièrement dans sa mission de conseil auprès des entreprises, incitant à une certaine exemplarité.

5. Confidentialité et propriété des résultats

L'ensemble des documents et échanges réalisés dans le cadre de ce projet devront rester strictement confidentiels et uniquement partagés avec les membres du groupe de travail qui sera constitué par la CCI AE. Seule la CCI AE pourra décider de partager des informations plus largement.

Les droits d'utilisation sur les résultats des études seront concédés à la CCI AE selon les conditions de l'article 35 du CCAG « Prestations Intellectuelles ». La CCI AE pourra utiliser et communiquer librement les données des études, en interne ou en externe. Les méthodes seront toutefois considérées comme faisant partie du savoir-faire du titulaire et ne seront pas divulguées (cf. régime des connaissances antérieures).

PARTIE 2 : DEROULEMENT DE LA MISSION

6. Déroulement de la mission

Le démarrage du marché est prévu début avril 2025.

Le marché est, de plus, soumis au calendrier détaillé d'exécution défini ci-après :

N°	Missions	Délai d'exécution
1	Etat des lieux de la situation existante et des contraintes réglementaires, financières qui en découlent.	6 semaines à compter de la date de notification du contrat
2	Définition des besoins en termes d'espaces de travail	6 semaines à compter de la date de notification du contrat
3	Identification et comparaison des opportunités pouvant exister et proposition d'une stratégie opérationnelle	8 semaines à compter de la date de notification du contrat

Les différentes prestations évoquées ci-dessus pourront se dérouler simultanément.

Dans le cadre des différentes missions attribuées au titulaire, il aura comme rôle de (non exhaustifs) :

- Proposer des livrables adaptés à chacun des points du présent cahier des charges. Ces livrables pourront se présenter sous forme de note documentée accompagnée d'outils opérationnels (tableaux Excel, modèles Word,...) à chaque fois que c'est possible.
- Préparer et animer des groupes de travail nécessaires.
- Préparer et animer les comités de pilotage.
- Préparer et argumenter les différentes validations nécessaires.
- S'assurer du bon déroulement des différentes étapes.
- Alerter sur les problèmes dans l'avancement du projet et proposition de solutions.
- Etc...

6.1 Accompagnement dans la définition de la stratégie

Le présent marché vise à donner à la CCI AE les éléments objectifs lui permettant d'arrêter sa stratégie concernant l'évolution du patrimoine dont elle est propriétaire (Hôtels Consulaires) sur le site de Colmar tout en maintenant son activité actuelle sur ces territoires.

Elle s'articule en particulier autour des trois orientations détaillées dans les paragraphes qui suivent :

- ⇒ Une analyse de la situation actuelle et de son évolution nécessaire.
- ⇒ La définition de son besoin en termes d'espaces de travail pour réaliser ses missions sur ces territoires.
- ⇒ L'identification et la comparaison d'opportunités pouvant exister pour repositionner cette activité.

L'ensemble de cette étude sera réalisé en prenant en compte les aspects d'organisation, de réponse aux attentes de ses clients, techniques, financier (en coût global), juridique. Elle permettra également d'appréhender la planification des démarches à réaliser.

Lorsque la solution n'est pas disponible au moment de l'étude, elle se basera sur des exemples concrets comparables.

6.1.1. Analyse de la situation actuelle et de son évolution nécessaire

La CCI AE est actuellement propriétaire de ses locaux. Ces derniers abritent sa délégation territoriale et l'ensemble des équipes amenées à intervenir sur le territoire. Ponctuellement certains espaces sont proposés en location à d'autres structures.

Sur la base d'une analyse critique de ces locaux et de leur fonctionnement, le prestataire proposera :

- Un état des lieux des locaux (de leurs caractéristiques techniques, de leur fonctionnement, de la manière dont ils répondent aux attentes de la CCI AE à l'attente de ses ressortissants, leur accessibilité...). Cet état des lieux se basera notamment sur informations et/ou études existantes sur ces locaux.
- Une identification des éléments à conserver, consolider et/ou ajuster dans l'organisation et le fonctionnement des locaux.
- Une analyse du coût de fonctionnement des espaces et de la manière dont ils peuvent évoluer pour en diminuer l'impact.
- Une analyse des obligations réglementaires qui s'appliquent à ces locaux, des solutions techniques à mettre en œuvre pour y répondre, de leur coût et de leur impact éventuel sur le fonctionnement des locaux.
- Une identification du potentiel de valorisation complémentaire de ces locaux dans leur configuration actuelle ou en l'ajustant le cas échéant.
- De manière générale de la manière dont ils répondent à notre fonctionnement actuel.

Dans l'ensemble de cette démarche, les points suivants seront pris en compte :

- Toutes ces orientations devront permettre d'utiliser au maximum les dispositifs incitatifs mise en place par les différentes collectivités et instances telles que les aides à l'investissement et au fonctionnement, les dispositifs fiscaux ou de CEE, ...
- Les solutions proposées ne devront avoir qu'un impact le plus limité possible sur le fonctionnement actuel de la CCI AE. Cet impact sera identifié clairement afin de permettre d'engager les démarches en vue d'obtenir les accords nécessaires (CSE, Locataires, Tutelle, Assemblée Générale...).

6.1.2. Evaluation du besoin de la CCI AE

La seconde partie de l'étude sera consacrée plus particulièrement à l'analyse des besoins en espace de travail pour réaliser sa mission dans de bonnes conditions. Ce besoin sera évalué en cherchant par ailleurs à maîtriser au mieux le coût de ce fonctionnement.

Elle se basera sur l'organisation actuelle qui sera considérée stable dans le temps. Elle intégrera toutefois la flexibilité d'adaptation nécessaire (en plus ou en moins) à une évolution normalement prévisible de son activité.

Elle se positionnera dans une vision d'espaces partagés de type « Flex-office » permettant de prendre en compte l'organisation du travail telle qu'elle existe à la CCI AE. Elle devra proposer des espaces agréables à vivre, permettant un travail efficace et facilitant les échanges entre collaborateurs.

Elle intégrera les flux de circulation des visiteurs et des clients pour un fonctionnement le plus optimal possible.

Elle s'inscrira, dans la continuité de ce qui a été réalisé sur le site de SCHILTIGHEIM – 14, rue de la Haye.

Cette organisation intégrera les éléments de fonctionnement suivants :

- ☐ Des espaces de travail individuels pour les salariés
- ☐ Des espaces de travail collectifs
- ☐ Des salles de réunions
- ☐ Des espaces d'accueil du public
- ☐ Un espace de pause et de restauration pour les salariés
- ☐ Le projet proposera quatre bureaux fermés, l'un à destination des élus, l'autre à destination de la Direction, le troisième à destination des syndicats, un dernier à destination des ressources humaines.
- ☐ Etc...

Ces locaux devront être inclusifs et permettront d'accueillir en particulier des clients et des salariés en situation de handicap.

L'étude proposera notamment :

- ☐ Un tableau détaillé des surfaces qui précisera par ailleurs le nombre de poste de travail
- ☐ Une présentation des objectifs et orientations des différents espaces

- ☐ Un schéma organisationnel des espaces permettant d'appréhender son fonctionnement, mais également de s'assurer de l'adéquation avec le fonctionnement de la CCI AE et de ses directions
- ☐ Un descriptif sommaire des caractéristiques techniques des locaux de leurs équipements et de leurs finitions
- ☐ Toute autre information nécessaire à la bonne définition du besoin

Ce document devra pouvoir être utilisé comme un cahier des charges destiné à un maître d'œuvre ayant à concevoir ces espaces.

En complément de ce cahier des charges, le prestataire proposera :

- ☐ Une première approche du planning prévisionnel de mise en œuvre de la démarche en tenant compte des contraintes réglementaires qui s'imposent à sa structure (commande publique, ERP, classement/déclassement du domaine public...)
- ☐ Une évaluation financière de l'investissement à réaliser et des coûts de fonctionnement de l'équipement

6.1.3. Identification et comparaison des opportunités qui peuvent exister

Pour les équipes de la CCI AE :

Cette phase de l'étude devra permettre d'identifier les opportunités vers lesquelles la CCI AE peut s'orienter dans sa recherche de repositionnement de ses équipes. A ce stade, il peut s'agir d'opportunités « théoriques » qui se baseront cependant sur des exemples concrets comparables.

L'étude s'attachera à analyser à minima les orientations suivantes (liste non exhaustive) :

- ⇒ Le repositionnement des équipes dans une partie des locaux actuels et leur transformation nécessaire.
- ⇒ Le repositionnement de l'activité dans les locaux du CREF (Colmar).
- ⇒ L'acquisition ou la location de locaux neufs.
- ⇒ L'acquisition ou la location de locaux existants.

Pour ce qui concerne son activité propre, l'étude proposera un comparatif en prenant pour référence sa situation actuelle (positionnement, accessibilité, équipement, surfaces, coûts...).

Pour ce qui concerne l'acquisition ou la prise en location, l'étude se basera également sur une étude du marché correspondant. Elle présentera une estimation financière en coût complet.

Pour les locaux actuels de la CCI AE :

L'étude devra également intégrer les impacts sur les locaux actuels et la manière dont ces derniers pourront être valorisés (location ou vente).

Pour ceci, elle s'appuiera sur une étude du marché propre au site d'implantation et proposera le business plan correspondant. Ce dernier sera présenté sous forme d'un outil Excel permettant à la CCI AE d'appréhender la rentabilité du projet en faisant évoluer certains paramètres d'entrée (taux de vacance, coût et durée du crédit, frais internes...).

Coordination des actions :

L'étude présentera enfin, sous forme d'un planning détaillé et commenté, l'articulation à avoir entre les différents projets afin de permettre à la CCI AE d'anticiper et de préparer les choses avec ses équipes, ses élus et ses ressortissants.

Il sera recherché un impact le plus faible possible sur son activité.

Ce planning devra également permettre d'identifier et de coordonner la réalisation de l'ensemble des démarches réglementaires dans les délais nécessaires. Il sera également pris en compte dans les échanges avec les potentiels candidats à l'achat ou à la location et dans la formalisation des accords avec ces derniers (compromis, promesses...).

7. Documents à disposition du prestataire

Le prestataire disposera des documents de la CCI AE et notamment la liste d'implantation de son patrimoine, la composition des immeubles et les principales caractéristiques techniques (plans d'implantation, nombre d'étages, etc....).

8. Autres formalités

8.1 Lieu d'exécution

Les prestations sont réalisées dans les locaux du prestataire. Les réunions du Groupe de Travail dédié se dérouleront dans l'une des structures de la CCI AE (Schiltigheim, Colmar ou Mulhouse) sous la présidence du Directeur Général ou de son représentant.

Le recours à la visio-conférence ne pourra être autorisé par la CCI-AE que très ponctuellement.

8.2 Suivi des prestations

Un suivi des prestations est mis en place au travers de :

- Réunions périodiques de suivi
- Comité de pilotage en présence de la Direction Générale ou son représentant

8.3 Rôles de la CCI AE

Les rôles des intervenants de la CCI AE sont (non exhaustifs) de :

- Mettre à la disposition du soumissionnaire tous les informations et documents demandés nécessaires à l'établissement de sa mission. Ces documents et les productions obtenues resteront la propriété de la CCI AE
- Valider les phases de choix
- Veiller au respect des délais
- Réactivité à traiter les demandes du prestataire retenu sous peine de retarder les échéances globales du projet qui ne serait pas due à la responsabilité du prestataire

8.4 Rôles du prestataire

Rôle du prestataire :

- Proposer un planning de réalisation de la mission en accord avec la CCI AE (en mentionnant le nombre de réunions nécessaires)
- Réaliser les recherches de solutions pouvant répondre au besoin de la CCI AE, les analyser et les adapter au contexte propre de la CCI AE
- Proposer les livrables adaptés à la situation de la CCI AE
- Préparer les réunions de travail et de restitution et rédiger les comptes rendus associés
- Mettre à disposition les livrables
- Respecter les délais

8.5 Etudes complémentaires nécessaires à la réalisation de sa mission

Le prestataire est réputé avoir intégré dans son offre l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation complète de sa mission. Les éventuels besoins de prestations devant être réalisés directement par le Maître d'ouvrage devront être identifiés et leur budget évalué dans le cadre de l'offre. Leur cahier des charges sera proposé par le titulaire au Maître d'ouvrage et le délai de consultation / réalisation intégré dans le planning général de la mission proposé par le prestataire.