

# CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

**Etude de faisabilité économique et mission  
d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la  
programmation d'un projet immobilier sur le  
site de l'Hôtel Consulaire de la CCI Aisne à  
Saint Quentin**

*CCIR-AISNE-2025-10*



CCI HAUTS-DE-FRANCE



ARTICLE 1. NOM ET ADRESSE DE L'ACHETEUR PUBLIC.....	3
ARTICLE 2. PREAMBULE .....	3
ARTICLE 3. LE SITE .....	3
ARTICLE 4. LES PREMIERES ORIENTATIONS .....	5
ARTICLE 5. DECOMPOSITION DES MISSIONS .....	6
ARTICLE 6. LES MISSIONS CONFIEES.....	6
ARTICLE 7. METHODOLOGIE.....	10
ARTICLE 8. DOCUMENTS TECHNIQUES.....	12

## ARTICLE 1. NOM ET ADRESSE DE L'ACHETEUR PUBLIC

**CCI de région Hauts-de-France**

299 BOULEVARD DE LEEDS

CS 90028

59031 LILLE CEDEX

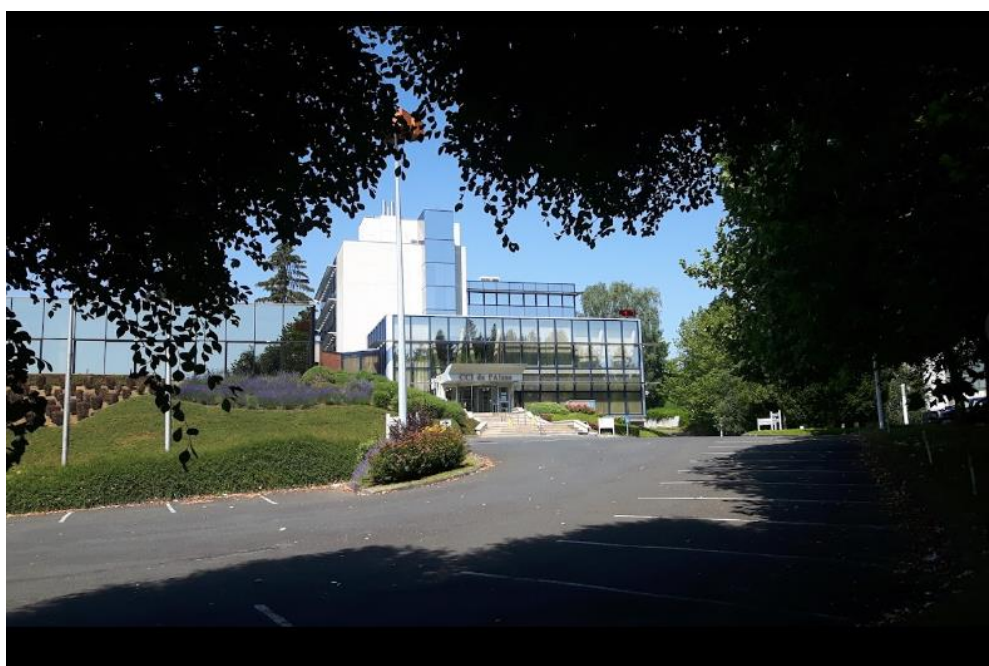
Représentée par son Président, ou toute personne ayant eu une délégation préalable.

## ARTICLE 2. PREAMBULE

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aisne (CCI Aisne), établissement de la CCI de Région Hauts de France, est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 83 Boulevard Jean Bouin à Saint-Quentin (02) sur lequel est établi son siège départemental.

D'une surface totale de 33 557m<sup>2</sup>, le site est composé de plusieurs parcelles dont une de 8070 m<sup>2</sup> sur laquelle la CCI ambitionne d'y développer un projet immobilier tertiaire qui vise à renforcer la vocation de pôle de services du site.

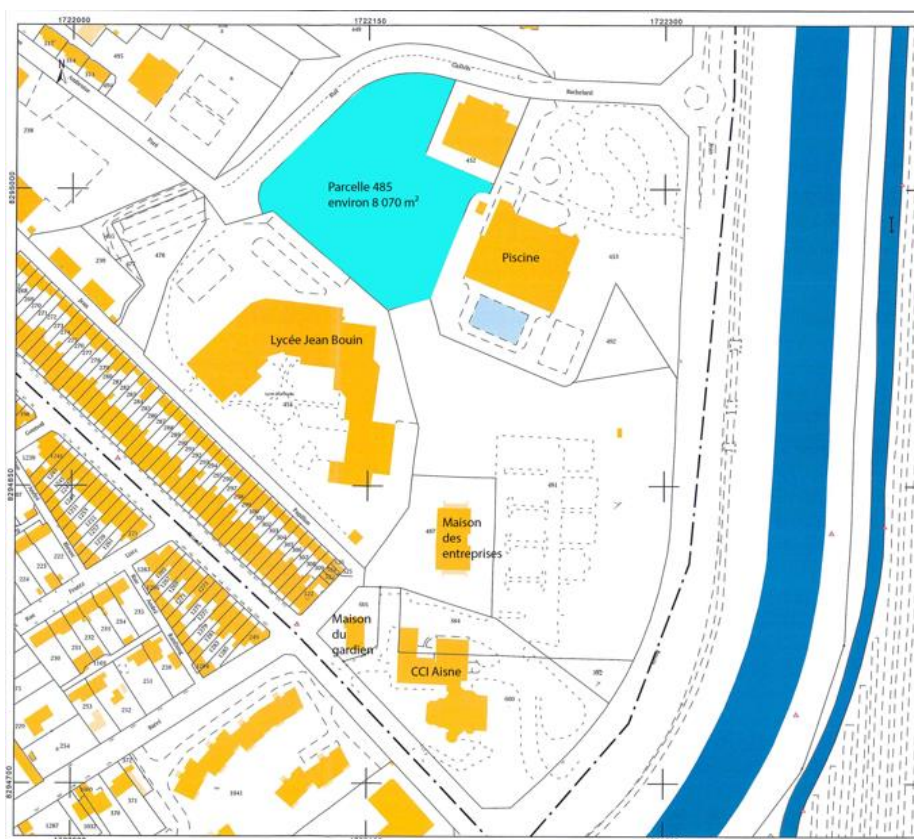
## ARTICLE 3. LE SITE





## La parcelle

Le site du projet se situe sur une parcelle appartenant à la CCI d'une surface totale de 8070m<sup>2</sup> cadastrée BP 485.

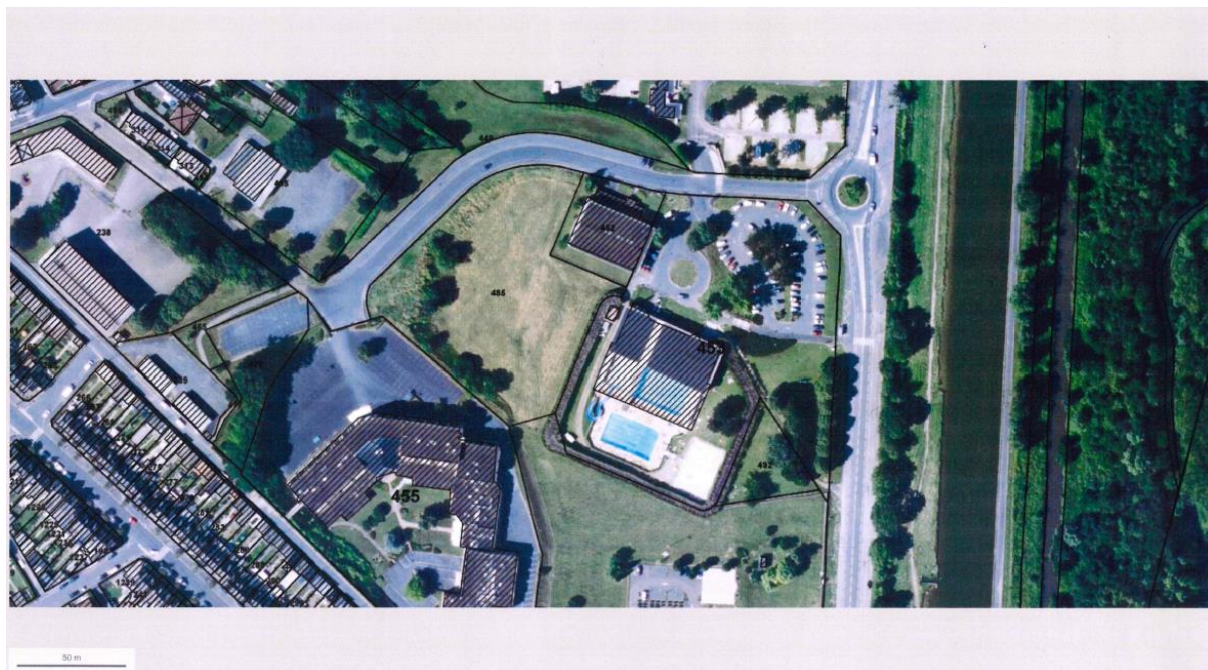


Le site comporte le bâtiment de la CCI Aisne et un bâtiment tertiaire existant appartenant à l'association Accueil et Promotion.

Un parking paysagé de 200 places constitue le reste de la parcelle aménagée.



Le tout se situe dans un environnement mixte comprenant un voisinage constitué d'habitats, d'un lycée, de la piscine municipale et de la caserne des pompiers.



### Environnement et accès

Le site comprenant l'Hôtel Consulaire de la CCI Aisne est situé à Saint-Quentin.

A seulement 1h30 de Paris, reliées aux grandes villes du nord de la France et de l'Europe par un important réseau routier, autoroutier, ferroviaire et fluvial, l'agglomération de Saint-Quentin est située au cœur du triangle Paris-Londres-Bruxelles et occupe une position de choix au milieu des métropoles européennes.

Le site est accessible par la route par la présence de deux autoroutes, l'A26 (dite « Autoroute des Anglais ») allant vers Arras, Lille et Calais d'une part et vers Reims d'autre part, puis de l'A29 qui relie Saint-Quentin à Amiens et Le Havre.

Le TGV est également accessible au départ de la Gare Haute-Picardie à 30 minutes du centre-ville et permet d'atteindre Bruxelles, Paris, Lyon ou Marseille.

La gare TER de Saint-Quentin situé en plein centre-ville permet d'accéder à Lille en 1h30 et à la Gare du Nord de Paris en 1h15.

Enfin, le site de la CCI Aisne est desservi par la ligne 4 du réseau de bus urbain « PASTEL » avec un passage toutes les 20 minutes.

## ARTICLE 4. LES PREMIERES ORIENTATIONS

Le programme devra prévoir :

- La création d'un pôle tertiaire d'une ou plusieurs unités indépendantes
- La création d'un parking dédié,
- La création d'un accès depuis la rue Gaston BACHELARD,

- La définition des différents usages (bureaux / formations / espaces locatifs type salles de réunion et de séminaires) et leur réversibilité
- La définition d'une enveloppe budgétaire.
- L'établissement d'un planning prévisionnel.

La maîtrise d'ouvrage présente plusieurs dates prévisionnelles jalons à tenir pour le titulaire :

- Démarrage de l'étude de programmation : avril 2025
- Finalisation du pré-programme phase 1 : mai 2025
- Finalisation programme : juin 2025
- Lancement concours de maîtrise d'œuvre phase candidature : juillet 2025
- Analyse des candidatures réceptionnées : août 2025-septembre 2025
- Jury de concours-phase candidature : octobre 2025
- Lancement concours de maîtrise d'œuvre-phase offre : novembre 2025
- Analyse des projets réceptionnés : décembre 2025-janvier 2026
- Jury de concours : février 2026
- Lancement marché sans publicité ni mise en concurrence avec le lauréat : février 2026
- Attribution du marché sans publicité ni mise en concurrence : mars 2026
- Démarrage suivi de l'avant-projet (APS et APD) : mars 2026
- Fin mission APD : 31 juillet 2026 au plus tard

## ARTICLE 5. DECOMPOSITION DES MISSIONS

Le marché comporte une tranche ferme et une tranche optionnelle en application des articles R2113-4 à R2113-6 du Code de la commande publique.

<p><b>Tranche ferme :</b> Etude de faisabilité</p> <p><b>Durée :</b> 6 mois</p>	<p><b>Phase 1 :</b> Diagnostic, collecte des données <b>Phase 2 :</b> Pré-programmation – Etude de faisabilité de fonctionnement et d'aménagement, Economie du projet, Estimation du calendrier prévisionnel de l'opération</p> <p>Les études d'opportunité doivent permettre de vérifier la pertinence de l'équipement public envisagé au regard du service à rendre.</p>
<p><b>Tranche optionnelle 1 :</b> Etude de programmation et assistance à maîtrise d'ouvrage</p> <p><b>Durée :</b> 18 mois</p>	<p><b>Phase 1 :</b> Mission de programmation en vue de la passation d'un concours de maîtrise d'œuvre <b>Phase 2 :</b> Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la phase de concours de maîtrise d'œuvre <b>Phase 3 :</b> Assistance à maîtrise d'ouvrage : Réalisation du suivi de l'équipe de maître d'œuvre jusqu'à la phase APD (Avant-Projet-Définitif)</p>

L'exécution de la tranche optionnelle est subordonnée à la décision de l'affermir, notifiée au titulaire par lettre avec accusé de réception.

## ARTICLE 6. LES MISSIONS CONFIEES

Les missions confiées au titulaire sont les suivantes :

## **Tranche ferme : Etude de faisabilité**

### **a) Attendus de la mission et livrables**

La mission est une mission de faisabilité économique en vue de la création d'un projet immobilier tertiaire qui vise à renforcer la vocation de pôle de services du site.

Le titulaire étant sachant en son domaine, il proposera à la CCI de région Hauts-de-France, les méthodes et prestations qui lui sembleront compléter et améliorer le cahier des charges.

Le titulaire devra élaborer une étude de la faisabilité économique du projet en intégrant un chiffrage prévisionnel.

Le titulaire prendra connaissance des ressources mises à sa disposition par la CCI de région Hauts-de-France et exploitera les éléments nécessaires à la définition de la faisabilité du projet.

### **b) Phase I : Diagnostic, collecte des données**

La première phase du marché consiste en l'établissement d'un diagnostic de l'existant :

- Recueil et analyse des données, des besoins et du site : échange avec la CCI, visites de sites, analyse des documents (PLU, diagnostics divers, études) ;
- Benchmark sur les sites de taille similaire ;
- Dans le cadre de l'établissement de son programme le titulaire se devra de tenir compte de la stratégie régionale Rev3 de la CCI qui pose les bases de la transformation du modèle économique des entreprises au service de la transition énergétique et écologique du territoire.
- Etude de marché pour la destination et les différents usages possibles.

### **c) Phase II : Pré-programmation – Etude de faisabilité de fonctionnement et d'aménagement, Economie du projet**

La deuxième phase de l'étude s'attachera à montrer la faisabilité du projet sur tous les aspects concernant le fonctionnement et l'aménagement du projet immobilier tertiaire mais aussi la faisabilité économique.

La liste n'est pas exhaustive. En tant que sachant dans son domaine, le titulaire complètera la liste avec les éléments qu'il juge nécessaire au bon déroulement de l'étude.

Le titulaire présentera donc à la CCI de région Hauts-de-France, un rapport faisant état :

- D'une évaluation financière des coûts d'investissement à engager pour la création du pôle tertiaire (études préalables complémentaires, travaux, aménagements intérieurs, etc.).
- D'une analyse détaillée des options économiques et financières possibles :
  - Vente du terrain à un tiers investisseur,
  - Portage partiel ou total via une SCI filiale de la CCI,
  - Autres.

Le titulaire précisera pour chacun des cas de figure, les avantages et les inconvénients pour la CCI de région Hauts-de-France.

- D'un état des lieux sur la présence d'un ou plusieurs investisseurs ou utilisateurs du site permettant d'optimiser le bilan de l'opération.
- D'une étude de la faisabilité et de l'élaboration d'un pré-programme intégrant un premier planning et un chiffrage prévisionnel.

**d) Conduite de l'étude**

Le titulaire devra mobiliser les compétences professionnelles et technique permettant la bonne exécution du marché en intégrant à minima les compétences suivantes :

- Expert juridique,
- Economiste de la construction.

**Tranche optionnelle : Etude de programmation et assistance à maîtrise d'ouvrage**

**a) Attendus de la mission et livrables**

Cette tranche constitue la **tranche optionnelle** du marché. Il s'agit d'une mission de programmation architecturale en vue de la création d'un pôle tertiaire situé sur le site de la CCI Aisne à Saint-Quentin.

Elle vise à approfondir les éléments qui auront été mis en avant à l'occasion de l'étude de faisabilité constituant la tranche 1 du présent marché.

Le titulaire étant sachant en son domaine, il proposera à la CCI de région Hauts-de-France les méthodes et prestations qui lui sembleront compléter et améliorer le cahier des charges en vue de la passation d'un concours de maîtrise d'œuvre.

Il proposera un calendrier faisant figurer les visites et réunions sur site, les points d'étapes clés, les échéances des rendus de l'étude, les étapes de validations et autres échéances nécessaires. Cette liste n'est pas exhaustive.

Il prendra connaissance des ressources mises à sa disposition par la CCI de région Hauts-de-France au moment du démarrage de la mission et exploitera les éléments nécessaires à la définition du programme.

**b) Phase I : Mission de programmation en vue de la passation d'un concours de maîtrise d'œuvre**

A partir du scénario retenu par la CCI de région Hauts-de-France à la suite de l'étude de faisabilité, la première phase de la tranche 1 (optionnelle) s'attachera à établir un programme fonctionnel, architectural, quantitatif, technique et paysager définitif.

Il devra comporter :

- Des objectifs fonctionnels, architecturaux, quantitatifs, techniques et paysager généraux,
- L'établissement d'un planning global opérationnel,
- La proposition d'un plan de phasage des travaux,
- L'élaboration d'une estimation financière détaillée.

L'étude de programmation définitive sera fournie sous format Word et comprendra à minima des plans masse en 2D et 3D, ainsi que 3 perspectives réalisées par un infographiste.

**c) Phase II : Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la phase de concours de maîtrise d'œuvre**



La deuxième phase de la tranche 1 (optionnelle) s'attachera à assister le maître d'ouvrage dans la préparation du concours de maîtrise d'œuvre pour l'établissement de ce projet immobilier.

Le concours de maîtrise d'œuvre intégrera l'élément de mission « Esquisse plus » pour les candidats.

La prestation comprend :

➤ **Préparation du dossier de concours phase candidature**

- La préparation du dossier d'appel à candidatures du concours de maîtrise d'œuvre y compris participation à la rédaction de sa publicité (le titulaire devra conseiller la CCI sur son contenu et les attendus envers les candidats).
- Une réunion de bouclage avant lancement du concours.
- L'assistance au maître d'ouvrage dans le traitement des réponses à apporter aux questions posées en cours de procédure par les opérateurs économiques.

➤ **Analyse des candidatures**

- Analyse complète des candidatures, rédaction d'un rapport et participation au premier jury (sélection entre 3 à 5 candidats) + animation de ce jury de concours.
- La rédaction du Procès-Verbal du jury.
- Les réponses aux questions formulées par les candidats suite aux courriers des non retenus.

➤ **Dossier de consultation des concepteurs et analyse des projets des concepteurs**

- Rédaction du dossier de consultation, y compris la rédaction du projet de marché (le titulaire sera chargé de la rédaction des pièces techniques et financières, la CCI se chargera de la rédaction des pièces administratives. Concernant les pièces administratives le titulaire sera force de proposition sur leur contenu) ainsi que la rédaction d'une convention (en intégralité) et d'une charte de modélisation BIM niveau 2(en intégralité) (Building Information Modeling)
- Une réunion de bouclage avant lancement ainsi qu'une réunion et visite de site avec les équipes de Maîtrise d'œuvre.
- Apport des réponses aux questions posées pendant la procédure par les candidats
- Analyse des projets des équipes de Maîtrise d'œuvre (y compris chaque esquisse plus), rédaction d'un rapport d'analyse et participation au jury de concours + animation de ce jury de concours
- La rédaction du Procès-Verbal du jury

➤ **Marché sans publicité ni mise en concurrence avec le lauréat du concours :**

- Analyse de l'offre du lauréat remise dans le cadre du marché négocié, analyse des propositions de modifications des pièces contractuelles et de l'offre du lauréat/Participation à la négociation /Mise au point du marché.
- Rédaction des courriers de réponses aux questions formulées par les candidats non retenus.

**d) Phase III : Réalisation du suivi de l'équipe de maître d'œuvre jusqu'à la phase APD (Avant-Projet-Définitif)**

La troisième phase de la tranche 1 (optionnelle) amènera le titulaire à participer aux réunions d'organisation de l'opération et aux différentes réunions entre la Maîtrise d'ouvrage et le Maître d'œuvre, jusqu'à la validation de la phase APD (y compris le BIM).

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage/programmiste sera amené à veiller à la cohérence entre le projet de l'équipe de Maîtrise d'œuvre et la commande de la Maîtrise d'ouvrage lors de l'ensemble des études jusqu'à la validation par la Maîtrise d'ouvrage de la phase APD.

Durant cette phase, il sera chargé d'analyser et contrôler l'ensemble des coûts de réalisation de l'équipement annoncés par le Maître d'œuvre. Il effectuera une synthèse de ces coûts et, si besoin, des différentes erreurs constatées, sur les différentes phases de la mission de Maîtrise d'œuvre, jusqu'à l'APD.

**e) Conduite de l'étude**

Le titulaire devra mobiliser les compétences professionnelles et techniques permettant la bonne exécution du marché en intégrant à minima les compétences suivantes :

- Programmation architecturale
- Expert juridique
- Economiste de la construction.

## **ARTICLE 7. METHODOLOGIE**

### **7.1. Comité de pilotage**

Un comité de pilotage sera constitué pour fixer les enjeux, prendre les décisions relatives à la conduite de la mission et valider chaque étape de la démarche.

Le comité de pilotage sera composé de l'équipe projet du titulaire, du Directeur Exécutif de la CCI Aisne, du Président de la CCI Aisne, de la Direction Régionale des Achats et du responsable Technique et Patrimoine de la CCI Aisne.

### **7.2. Délais de réalisation**

#### **7.2.1. Lancement de l'étude**

Une réunion de lancement sera prévue entre le titulaire en charge de la mission et le comité de pilotage. Le titulaire disposera de 2 semaines à compter de la date de notification du marché pour préparer et tenir cette réunion de lancement.

Le titulaire exposera la méthode de travail et la planification de la mission. Les membres du comité de pilotage préciseront les enjeux de l'étude.

Deux réunions en présentiel sont à prévoir à titre estimatif (visite du site et réunion de lancement).

#### **7.2.2. Tranche ferme : Etude de faisabilité économique**

##### **7.2.2.1. Phase 1 : Diagnostic, collecte des données**

Le titulaire devra présenter les éléments d'information recueillis et de collectes de données durant la phase de diagnostic lors d'une présentation intermédiaire et remettre un rendu

provisoire. Le comité de pilotage formulera ses observations et se prononcera sur les orientations stratégiques de l'étude.

Le titulaire disposera de 6 semaines à compter de la tenue de réunion de lancement pour réaliser cette phase.

#### 7.2.2.2. Phase 2 : Pré-programmation – Etude de faisabilité de fonctionnement et d'aménagement, Economie du projet

En tenant compte des demandes du comité de pilotage émises à l'occasion de la restitution des éléments d'information recueillis lors de la première phase, le titulaire devra assurer une présentation finale et un rendu définitif correspondant aux objectifs fixés par l'article 5 du présent CCTP.

Le titulaire disposera de 6 semaines à compter de la tenue de la présentation intermédiaire pour proposer cette restitution finale.

#### 7.2.3. Tranche optionnelle 1 : Mission de programmation et assistance à maîtrise d'œuvre

##### 7.2.3.1. Phase 1 : Elaboration du programme

Si le pré-programme bénéficie d'une validation définitive, la tranche optionnelle 1 sera affermie. La CCI de région Hauts-de-France transmettra alors un ordre de service pour le démarrage de cette phase. Le titulaire disposera d'un délai de 4 semaines pour finaliser le programme, à compter de la date inscrite à l'ordre de service en prescrivant le commencement.

A titre estimatif, deux réunions intermédiaires de suivi (en visioconférence ou en présentiel) et une restitution finale en présentiel devant le comité de pilotage seront à prévoir.

##### 7.2.3.2. Phase 2 : Délais partiels pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la phase concours de maîtrise d'œuvre

La phase 2 de la tranche optionnelle 1 démarre à compter de la date inscrite à l'ordre de service en prescrivant le commencement.

Les délais sont les suivants :

- Préparation du dossier de concours phase candidature : **2 semaines** à compter de la date inscrite à l'ordre de service prescrivant le commencement de la phase 2.
- Réponses aux questions posées par les candidats en phase candidature : **3 jours ouvrés** par liste de questions transmises par la CCI de région Hauts-de-France.
- Analyse des candidatures : Analyse complète des candidatures, rédaction du rapport de la commission technique et animation premier jury (sélection des candidats, prévu entre 3 et 5), rédaction du procès-verbal du jury : délai **de 4 semaines** après la transmission par la maîtrise d'ouvrage des candidatures au titulaire. Au sein de ce délai **de 4 semaines**, le titulaire fera une proposition de découpage du délai dans son planning de réalisation des différentes prestations susmentionnées pour l'analyse des candidatures et prestations associées.

- Réponses aux questions posées par les candidats non retenus en phase candidature : **3 jours ouvrés** par liste de questions transmises par le pouvoir adjudicateur.
- Préparation du Dossier de Consultation des Concepteurs (phase projet) : **2 semaines** après la tenue du jury de sélection des candidatures.
- Réponses aux questions posées par les candidats en phase projet : **3 jours ouvrés** par liste de questions transmises par la CCI de région Hauts-de-France.
- Analyse des projets des équipes de Maîtrise d'œuvre, rédaction du rapport de la commission technique et Animation du jury (choix du projet) et rédaction du procès-verbal du jury : délai **de 4 semaines** à compter de la remise au titulaire par la maîtrise d'ouvrage des projets concepteurs. Au sein de ce délai de 4 semaines, le candidat fera une proposition de découpage du délai dans son planning de réalisation des différentes prestations susmentionnées pour l'analyse des projets et prestations associées.
- Analyse de l'offre du lauréat lors du marché négocié : **1 semaine** pour l'offre avant négociation et 1 semaine pour l'offre après négociation.
- Mise au point de l'offre après négociation : **1 semaine**.
- Réponses aux questions posées par les candidats non retenus en phase projet : **3 jours ouvrés** par liste de questions transmises par la CCI de région Hauts-de-France.

Cinq réunions en présentiel sont à prévoir, à titre estimatif.

#### 7.2.3.3. Réalisation du suivi de l'équipe de maîtrise d'œuvre jusqu'à la phase APD (Avant-Projet Définitif)

La phase 4 mentionnée au sein du présent CCTP démarrera à compter de la date inscrite à l'ordre de service en prescrivant le commencement.

- Retour sur les documents d'études transmis par la CCI de région Hauts-de-France de la phase Avant-Projet Sommaire jusqu'à la phase Avant-Projet définitif : **1 semaine** par document à compter de sa transmission par la CCI de région Hauts-de-France.
- Réalisation de l'analyse, du contrôle et de la synthèse des coûts et des erreurs constatées : Ce travail sera effectué en parallèle du délai susvisé laissé pour l'étude de chaque document.

Cinq réunions en présentiel sont à prévoir, à titre estimatif.

**Pour l'ensemble des phases :** Il est à noter que le candidat chiffrera dans son offre le nombre de réunions et rendez-vous énoncé.

## **ARTICLE 8. DOCUMENTS TECHNIQUES**

- 1) Attestation de valeur de terrain,
- 2) Délibération d'approbation du PLUi du 16 décembre 2020
- 3) Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Agglomération du Saint-Quentinois (pièce 5.1.1)

- 4) Délibération d'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du 26 mars 2024.