

**ACHATS CENTRAUX  
HOTELIERS, ALIMENTAIRES  
ET TECHNOLOGIQUES**

Hôpital Bicêtre  
78, rue du Général Leclerc  
94270 Le Kremlin Bicêtre  
Tél. : 01 53 14 69 00  
Fax : 01 53 14 69 99

**CAHIER DES CLAUSES  
TECHNIQUES  
PARTICULIERES****n°25/084**

Procédure : Appel d'offres ouvert

Objet : **MISSION D'ELABORATION DU PROGRAMME FONCTIONNEL, ENVIRONNEMENTAL ET TECHNIQUE  
DETAILLE ET D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE JUSQU'A LA PHASE APD POUR LA REALISATION DU  
PROJET « SITE COMPLEMENTAIRE »**

Pour la période d'exécution allant de la date de notification jusqu'à la délivrance du procès-verbal de fin de mission.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	1 / 32

## Table des matières

1	CONTEXTE DE L'OPERATION.....	4
2	OBJET ET PERIMETRE DE LA MISSION .....	4
2.1	Objet de l'opération et de la mission .....	4
2.2	Projet médical et périmètre du programme .....	5
2.3	Le site d'implantation.....	7
2.4	Les Enjeux du projet .....	8
2.4.1	Enjeux de la programmation fonctionnelle.....	8
2.4.2	Attendus dans la définition du plateau technique de rééducation .....	9
2.4.3	Attendus dans l'accompagnement à l'instruction CNIS .....	9
2.4.4	Les enjeux liés au site d'implantation .....	10
2.4.5	Les enjeux environnementaux et techniques .....	10
2.4.6	Conformité réglementaire.....	11
2.4.7	Economie globale du projet .....	11
3	CALENDRIER DE L'OPERATION .....	12
4	CONTENU DES ELEMENTS DE MISSION.....	13
4.1	TRANCHE FERME, PHASE 0 – CADRAGE ET DEFINITION DES INVARIANTS .....	13
4.1.1.1	Description de la mission et livrables .....	13
4.2	TRANCHE FERME, PHASE 1 – PREPROGRAMME ET FAISABILITE .....	16
4.2.1	Elaboration du Préprogramme / consolidation des besoins fonctionnels et techniques	16
4.2.2	Ce travail doit permettre l'élaboration d'une première version des livrables de cette phase préprogramme dans toutes ses composantes. Elaboration de la faisabilité.....	17
4.2.3	Livrables Préprogramme/Faisabilité : .....	18
4.3	TRANCHE FERME, PHASE 2 – PROGRAMME GENERAL .....	21
4.3.1	Objectif et description de la mission : .....	21
4.3.2	Livrables.....	21
4.4	TRANCHE FERME, PHASE 3 – PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE .....	22
4.4.1	Objectif .....	22
4.4.2	Description de la mission.....	22
4.4.3	Livrables : .....	22
4.5	Tranche optionnelle TO1, Accompagnement procédure dit de conception-réalisation (stade APS+) jusqu'à l'APS validé (fonctionnel et technique) et APD (fonctionnel).....	24
4.5.1	Assistance à la préparation du dialogue et à l'élaboration du dossier de consultation	24
4.5.2	Assistance lors de la consultation des groupements et de la notification du marché global	25

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	2 / 32

4.6	Tranche optionnelle TO2, accompagnement procédure dite Loi MOP (APS) jusqu'à l'APS validé (fonctionnel et technique) et APD (fonctionnel). .....	27
5	CADRE D'INTERVENTION DU TITULAIRE.....	29
6	ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE.....	30
6.1	METHODE DE TRAVAIL - MODALITES D'APPROBATION DES ETAPES.....	30
6.2	OBLIGATION DU PROGRAMMISTE .....	31
6.3	MISSION PONCTUELLE ET PART A COMMANDE .....	32
8	ANNEXE 2.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	3 / 32

# 1 CONTEXTE DE L'OPERATION

Le projet dit « Site Complémentaire » est implanté à Saint-Ouen-sur-Seine, en Seine-Saint-Denis, sur le site Victor Hugo, bordé par le boulevard éponyme au nord et la rue Louis Blanc à l'est. Il fera partie du groupe hospitalier « AP-HP Nord » aux côtés des sites Bretonneau, Lariboisière – Fernand Widal, Louis-Mourier, Robert-Debré, Saint-Louis et Paul Doumer.

L'opération consiste en la réalisation d'un **hôpital neuf, majoritairement orienté autour de la prise en charge en soins médicaux de réadaptation (SMR)**, en continuité du futur hôpital nord, appelé HUSOPGN ((Hôpital universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord), regroupant, pour mémoire, les activités des hôpitaux Bichat et Beaujon, livré à l'horizon 2032.

Permettant une **meilleure structuration des filières d'amont et d'aval du futur hôpital** tout en fluidifiant le parcours patient, le Site Complémentaire a pour vocation d'offrir une offre de soins renforcée dans la suite des séjours de MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique) de l'HUSOGPN.

Le projet permettra l'hospitalisation en soins de médecine et de réadaptation (SMR) constituant les 3/4 des lits, dont des lits de SMR gériatrique, des lits de médecine physique et de réadaptation (MPR), des lits de SMR respiratoire ou oncologique, avec un plateau technique de rééducation dédié. Il accueillera d'autres services complémentaires, soit d'hospitalisation (psychiatrie ou soins de longue durée), soit des activités ambulatoires et de consultations, médico-techniques ou de support. Les fonctions médico-logistiques comme le tertiaire médical seront dimensionnées en lien et complémentarité avec l'organisation logistique du futur hôpital Nord.

## 2 OBJET ET PERIMETRE DE LA MISSION

### 2.1 Objet de l'opération et de la mission

L'objet de l'opération consiste en la construction d'un bâtiment hospitalier accueillant 346 lits d'hébergement à temps complet, un plateau d'hospitalisation de jour, un plateau technique de rééducation, une plateforme ambulatoire avec des consultations et des fonctions transversales et logistiques.

Le mode de dévolution n'est pas encore arrêté par le Maître d'Ouvrage. Le périmètre travaux pourra inclure la démolition des bâtis existants, la dépollution si nécessaire et la préparation du terrain. Le détail de la rédaction du programme technique devra pouvoir permettre de lancer une consultation de Maîtrise d'œuvre en « Conception-Réalisation ».

Le Maître d'Ouvrage se laisse ensuite la possibilité de choisir entre deux procédures de passation :

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	4 / 32

- 1) Un dialogue compétitif avec offre initiale, offre intermédiaire et offre finale, entre 3 groupements admis à concourir et rendant des pièces au stade APS+ ;
- 2) Un concours type loi MOP entre 4 groupements admis à concourir et rendant des pièces au stade APS.

La mission décrite au présent cahier des charges consistera donc en la programmation technique détaillée de l'ouvrage et l'assistance à maîtrise d'ouvrage jusqu'à la validation des études l'APS pour le volet fonctionnel et technique, et l'APD pour le volet fonctionnel, se terminant par une note de fin de mission.

La mission décrite au présent cahier des charges comprend :

Tranche Ferme :

- Préprogramme et faisabilité ;
- Programme Général ;
- Programme environnemental et technique détaillé

A noter que durant la tranche ferme, le prestataire devra accompagner la Maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'instruction CNIS (livrables écrits, graphiques et présentation aux Instances).

Tranches Optionnelles (TO) selon le choix de procédure :

- TO1 : Accompagnement procédure dit de conception-réalisation (stade APS+) jusqu'à l'APS validé (fonctionnel, environnemental et technique) et APD (fonctionnel) ;
- TO2 : Accompagnement procédure dite loi MOP (APS) jusqu'à l'APS validé (fonctionnel et technique) et APD (fonctionnel).

## **2.2 Projet médical et périmètre du programme**

Le Site Complémentaire accueillera des lits répartis aujourd'hui entre les hôpitaux Bichat-Claude Bernard et Lariboisière-Fernand Widal, appartenant au « GHU Nord – Université Paris Cité », auxquels s'ajoute la création de 125 lits permettant d'atteindre un total de 346 lits et de rééquilibrer l'offre régionale SMR du Nord de Paris.

Le projet médical prévoit :

- Une offre de soins privilégiant les chambres individuelles améliorant la qualité hôtelière de la prise en charge et offrant des espaces de vie adaptés au type d'hospitalisation ;
- Un plateau de rééducation accessible, modulable et innovant ;
- Le renforcement de l'offre ambulatoire grâce à un plateau de consultations et d'HDJ ouvert sur la ville ;
- Des interfaces médicales avec l'HUSOGPN.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	5 / 32

Le périmètre du programme s'étend sur une prise en charge en hospitalisation complète et en ambulatoire :

- **Des unités d'hospitalisation complètes**, avec une hypothèse de calibrage sur le modèle d'unité à 30 lits :
  - Des unités de SMR (soins médicaux et de rééducation) gériatrique ;
  - Des unités de SMR polyvalent, oncologique, digestif et de pneumologie ;
  - Une unité de MPR (médecine physique et de réadaptation) ;
  - Deux unités d'USLD (unité de soins longue durée) ;
  - Une unité de psychiatrie.
- **Un plateau technique de rééducation avec notamment des activités de kinésithérapie et d'ergothérapie ;**
- **Une plateforme ambulatoire regroupant :**
  - Un hôpital de jour SMR ;
  - Des consultations d'ophtalmologie ;
  - Des consultations CMF (Chirurgie Maxillo-Faciale) ;
  - Un centre de médecine bucco-dentaire, comprenant 3 box de soins et une plateforme de recherche de 5 fauteuils complétés par des locaux supports ;
  - Une plateforme de soins de support d'oncologie ;
- Radiothérapie (sera confirmé au début des études de programmation) ;
- **Des fonctions transverses :**
  - Accueil et admissions ;
  - Une Maison des Patients ;
  - Locaux tertiaires ;
  - Logistique
  - ...

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	6 / 32

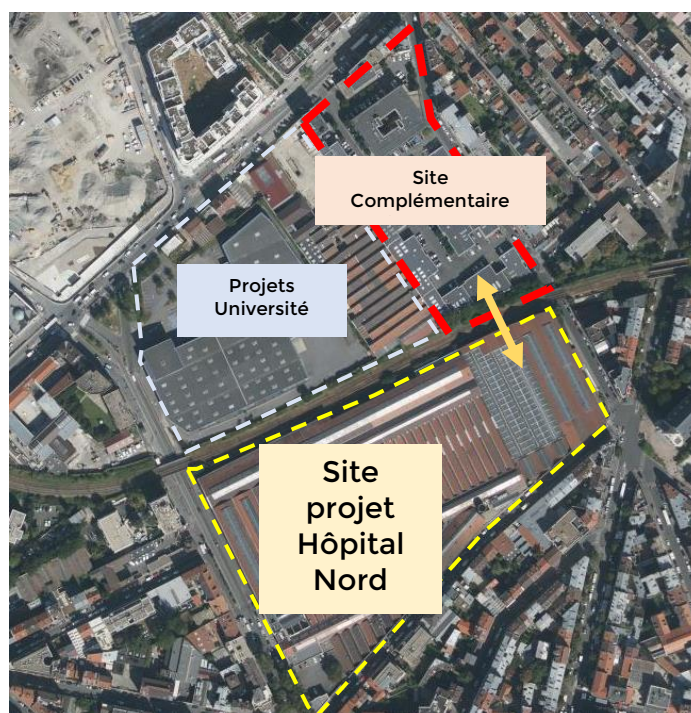
Capacitaire à date / mars 2025			Hospitalisation conventionnelle (HC)	Hospitalisation de jour (HDJ)
Temps complet	SMR	Gériatrie	140 lits	
		Polyvalent	40 lits	
		Oncologie	20 lits	
		Digestif	15 lits	
		Pneumologie	20 lits	
	MPR		30 lits	
	USLD		54 lits	
	Psychiatrie		27 lits	
Ambulatoire	SMR polyvalent			15 places
	SMR pneumologie			
	Plateforme soins de support en oncologie			14 places
<b>Total</b>			<b>346 lits</b>	<b>29 places</b>

Le capacitaire de lits et places stabilisé à date est celui présenté ci-dessous. Il sera susceptible d'évoluer en fonction du travail de programme et des instructions type CNIS.

### 2.3 Le site d'implantation

Situé en cœur de ville, le parc d'activités Victor Hugo est une parcelle d'1,6 hectare, mitoyenne des deux parcelles foncières d'une superficie totale de 7 hectares qui constituent le « Campus Hospitalo-Universitaire St-Ouen Grand Paris Nord ». Le devenir du site Victor Hugo présente donc **un enjeu majeur en termes de complémentarité des activités du Campus, d'intégration urbaine et d'ouverture sur la ville**. Le projet devra donc s'implanter dans une logique globale de mutation urbaine (cf OAP Projet dans la révision du PLUi 2025) et en bonne interface avec les différents programmes. Développé plus en détails dans la suite du présent document, une ou deux liaisons fonctionnelles seront à créer entre le Site Complémentaire et l'HUSOGPN afin d'assurer à minima les flux médicaux et logistiques. **Le franchissement (souterrain et/ou aérien) de la voie ferrée, en activité, représentera par ailleurs un point de vigilance majeur.**

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	7 / 32



*Plan de situation*

La parcelle Victor Hugo accueille aujourd’hui des bâtiments tertiaires et logistiques, dont le devenir l’objet d’une OAP portée par la ville de Saint-Ouen dans le cadre de la révision en cours du projet du PLUI de Plaine Commune.

Son approbation prévue fin 2025, entérinera les règles urbaines applicables au projet. Ainsi, la faisabilité urbaine et architecturale attendue dans le cadre de la présente consultation devra répondre aux orientations de l’OAP et à toutes les exigences réglementaires de ce nouveau PLUi.

Le projet profitera très préférablement d’une opération de construction neuve permettant de proposer des unités uniformisées, polyvalentes et modulables ainsi qu’un plateau technique de rééducation performant et des installations modernes et évolutives. L’opération s’inscrira dans une démarche environnementale remarquable visant une ou plusieurs certifications.

## **2.4 Les Enjeux du projet**

### **2.4.1 Enjeux de la programmation fonctionnelle**

La mission doit permettre, en articulation avec les impératifs de maîtrise des coûts et des surfaces, d’apporter une réponse à de multiple enjeux :

- Garantir, en application du projet médical, une organisation efficiente et fonctionnelle des modes d’accueil et de prise en charge des patients ;
- Privilégier une organisation flexible et évolutive pour permettre l’adaptation de l’offre de soins aux besoins du territoire de santé ;

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	8 / 32



- Offrir à tous, usagers ou personnels des qualités d'accueil, de soins et de travail en lien avec les meilleures pratiques et les meilleurs standards qui serviront de benchmark ;
- Dimensionner, simuler et optimiser les flux patients / publics, personnels médicaux et logistiques ;
- Proposer des espaces de respiration pour le personnel et des espaces extérieurs adaptés aux activités et aux profils de patients ciblés ;
- Inclure une dimension participative dans la co-construction du projet (entretiens, ateliers, séminaires médicaux...).

#### 2.4.2 **Attendus dans la définition du plateau technique de rééducation**

La compétence d'ingénierie organisationnelle devra permettre, dès la phase 0, de définir les modèles d'organisation du plateau technique de rééducation. Grâce à une analyse fine des parcours patients et des données du GH (journée type, nombres de rendez-vous, planning et professionnels rencontrés, interactions avec d'autres services, DMS...) et des protocoles associés, le prestataire présentera des grands principes d'organisation et d'occupation du plateau, différenciant également si besoin les flux des patients hospitalisés et ambulatoires. In fine, cette organisation devra être traduite, avec l'aide du programmiste du groupement, par une liste de locaux, de surfaces et de fiches techniques associées. L'organisation spatiale devra tenir compte des équipements dimensionnants du plateau technique. Il sera attendu du prestataire une étude / un benchmark de plateaux technique de rééducation récents afin d'illustrer aux équipes des méthodes organisationnelles récentes, fonctionnelles et innovantes.

#### 2.4.3 **Attendus dans l'accompagnement à l'instruction CNIS**

Le projet du Site Complémentaire s'inscrit dans une démarche d'instruction nationale CNIS avec contre-expertise SGPI (Secrétariat Général pour l'Investissement). A ce titre, 4 grandes étapes rythmeront le calendrier d'instruction :

- 1) Etape 0 : phase de pré-opportunité (en amont de la désignation programmiste) ;
- 2) Etape 1 : phase d'opportunité ;
- 3) Etape 2 : phase de soutenabilité ;
- 4) Etape 3 : phase de validation, contre-expertise SGPI.

A partir de l'étape 1, le prestataire accompagnera le Maître d'Ouvrage dans la production des différents livrables attendus. A titre indicatif et pouvant être amenée à évoluer, une liste de livrables par phases, est jointe en annexe au présent document.

Le programmiste réalisera (production) ou participera (transmission des données d'entrées issues de la programmation en cours) à la complétude des dossiers d'instruction en fonction des attendus du CNIS.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	9 / 32

Durant l’instruction phase 1, une étude de différents scénarii d’implantation est exigée sur la base du prédimensionnement du programme. Dans ce cadre, une étude d’implantation alternative sera demandée au programmiste sur le secteur de Claude Bernard sur le site de l’hôpital Bichat. Cette étude devra permettre de comparer le scénario de construction neuve sur le Site Complémentaire et le scénario de restructuration/extension sur le site de Claude Bernard. Le prestataire illustrera le scénario par une faisabilité macro et fournira une analyse comparative (surfaces, coûts, planning, avantages et inconvénients) au Maître d’Ouvrage.

Les conclusions de chaque étape d’instruction devront être intégrées et prises en compte dans la programmation.

- Le dossier de l’étape 1 du CNIS s’articulera avec la préprogrammation,
- La validation de l’étape 1 CNIS s’articulera avec le démarrage de la programmation,
- Celle de l’étape 2 CNIS avec l’étude de faisabilité détaillée,
- Celle de l’étape 3 CNIS avec le lancement du dialogue avec les équipes de Maîtrise d’œuvre.

#### 2.4.4 **Les enjeux liés au site d’implantation**

- Développer une étude de faisabilité d’implantation répondant :
  - Aux exigences d’intégration urbaine portée par la ville et l’EPT Plaine-Commune dans le cadre règlementaire du nouveau PLUi et de son zonage UGchu,
  - Aux orientations des OAP thématiques et de l’OAP sectorielle n°26 dédiée au site Victor Hugo, en lien avec le zonage créé sur la parcelle actuelle Victor Hugo et le programme développé au nord de la parcelle.
- Gérer les différents flux, accès et dessertes du site au regard notamment des risques de crue milléniale, conduisant la zone possible d’accès à l’hôpital au sud de la rue Louis Blanc.
- Assurer une liaison fonctionnelle, médicale et logistique avec l’HUSOPGN avec un franchissement aérien et/ou souterrain de la voie SNCF.
- Gérer/anticiper les contraintes de site et de chantier en parallèle des futurs chantiers du Campus HUSOPGN.

#### 2.4.5 **Les enjeux environnementaux et techniques**

Le caractère durable des projets immobiliers se traduit en premier lieu par une certaine modularité, flexibilité et évolutivité des espaces :

- Standardisation maximale des surfaces ;
- Trames structurelles du bâti et hauteurs d’étages à objectiver et calibrer en lien avec les notions de modularité, flexibilité et évolutivité ;
- Structuration des locaux techniques desservant un secteur ;
- Verticalité et innervations techniques.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	10 / 32

Concernant la démarche environnementale et technique du projet, le maître d'ouvrage attend une réflexion approfondie sur :

- Identification à toutes étapes des contraintes environnementales et techniques qui s'imposent au projet et les diagnostics nécessaires. L'optimisation de la consommation énergétique au-delà du cadre réglementaire (chauffage, ventilation, climatisation, mode de conduite des pièces en atmosphère contrôlée) visant les meilleurs résultats avec une qualité de confort adaptée à l'usage du bâtiment, mais aussi sur les matériaux et la végétalisation, et la minimisation de l'usage des ressources ;
- Les modalités et niveaux à atteindre avec une certification du projet selon le référentiel CERTIVEA bâtiment durable référentiel santé ;
- Une réflexion poussée sur les modalités d'adaptation au changement climatique (température, eaux pluviales, nappes...) ;
- L'organisation d'un chantier respectueux de son environnement et favorisant l'admissibilité du projet par les riverains pendant sa phase de réalisation.
- Les enjeux environnementaux liées aux thématiques « fonctionnelles » et logistiques en vue de réduire l'impact carbone en exploitation (hôtelier, déchets, cuisine, linge, mobilité, médicaments, DM).

#### 2.4.6 **Conformité réglementaire**

L'ensemble des textes réglementaires existant devra être respecté, tant sur le plan de l'organisation des activités et des locaux que sur le plan des normes techniques et environnementales et de l'assurance qualité. Un état des normes susceptibles d'être en cours de modifications ou créées devra être produit.

#### 2.4.7 **Economie globale du projet**

Les solutions proposées devront permettre une optimisation des coûts d'investissement et viser à réduire les coûts de fonctionnement sans méconnaître les contraintes existantes.

Le dimensionnement des installations devra être adapté à l'activité projetée, et s'inscrire conformément aux meilleures réalisations qui peuvent être observées dans d'autres constructions, à l'échelle nationale ou internationale et visant la continuité de fonctionnement.

Une maîtrise de l'économie globale de l'opération dans le respect du budget alloué et du calendrier pour une ouverture du bâtiment fin 2033.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	11 / 32

### 3 CALENDRIER DE L'OPERATION

A titre indicatif le calendrier prévisionnel de l'opération est organisé selon les grandes périodes suivantes :

Principales étapes du projet	Périodes ou Échéances
Instruction CNIS : envoi étape 0	Avril 2025
Lancement consultation programmation – Publication AAPC	Mai 2025
Réception offres des candidats	Juin 2025
Notification du marché de programmation	Septembre 2025
Phase 0 : Cadrage et définition des invariants	Sept-déc. 2025
Phase 1 : Préprogramme	Sept-déc. 2025
Instruction CNIS : envoi étape 1	Novembre 2025
Phase 1 : Faisabilité	Janvier 2026
Phase 2 : Programme Général	Fév.-Juin 2026
Instruction CNIS : envoi étape 2	Mars 2026
Phase 3 Programme technique Détaillée	Juin 2026-janv 2027
Instruction CNIS : envoi étape 3, contre-expertise	Juillet 2026
Validation groupements admis à remettre une offre	Février 2027
Remise offres initiales	
Analyses, négociations, arbitrages, Maj. DCE	
Rendus offre intermédiaires	
Analyses, négociations, arbitrages, Maj. DCE	
Rendus offre finales	
Analyses, jury, sélection du lauréat	
Mise au point, instances internes et signature du marché	Mi 2028
Etudes APD et PRO Tenant compte des délais d'instruction environnementales et d'instruction du PC) (Déconstruction existant et préparation terrain en temps masqué)	2029 – mi 2030
Travaux	Mi 2030 – fin 2033
Levée des réserves – Mise en service – Emménagement	Fin 2033

Ce calendrier sera challengé et affiné avec le prestataire en début d'étude et mis à jour en tant que de besoin tout au long de sa mission.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	12 / 32

## 4 CONTENU DES ELEMENTS DE MISSION

Les missions s'articulent dans les différentes étapes de programmation selon la définition ci-après avec l'adaptation de livrables pour les dossiers instruction CNIS, contre-expertise SGPI à l'avancement.

### 4.1 TRANCHE FERME, PHASE 0 – CADRAGE ET DEFINITION DES INVARIANTS

#### 4.1.1.1 Description de la mission et livrables

La phase 0 correspond à l'initiation de la mission selon deux volets :

- 1) Prise de connaissance du projet, cadrage et collecte des données nécessaires à l'appréhension des enjeux
- 2) Définition des invariants et du cadre de réflexion programmatique

#### 1) **Prise de connaissance du projet**

Cette étape est essentielle pour mener le travail de programmation dans la continuité de la stratégie immobilière arrêtée pour le site. Elle permet au titulaire d'assimiler le travail déjà mené afin d'établir le plan d'action permettant de conforter le projet dans ses dimensions fonctionnelles, organisationnelles et opérationnelles.

Dans un principe de gestion des risques (calendrier comme financier), le titulaire signale au Maître d'Ouvrage, suffisamment tôt dans le calendrier de ses études, toutes les données qui s'avèrent indispensables et qui lui manquent pour mener à bien sa mission : relevés, études et démarches complémentaires... Ces relevés et études seront à la charge financière du Maître d'Ouvrage et le cas échéant, le titulaire établira les cahiers des charges nécessaires à la consultation de prestataires compétents, ainsi que l'estimation des études à effectuer. Si le Maître d'Ouvrage s'avérait dans l'impossibilité d'organiser ces relevés ou études, il en informerait aussitôt le titulaire. Ce dernier ne pourra prétendre se prévaloir d'un défaut d'information de la part du Maître d'Ouvrage pour justifier d'un éventuel retard dans l'exécution de ses missions.

#### 2) **Définition des invariants et du cadre de réflexion programmatique**

- **Analyse des besoins préalables :**

- Le groupement fera la demande au Maître d'Ouvrage de tous les documents utiles à la compréhension du projet, tant sur le volet bâtiment comme cité ci-dessus (étude de site, plans de géomètre, études de site existantes...) que médico-technique (projets médicaux, capacitaire, données d'activités...).

- **Visites, benchmark :**

- Le groupement réalisera les visites des services existants au besoin. Il pourra également être convié à des visites dites « benchmark » pour s'inspirer des bonnes pratiques sur des projets récemment livrés. Il pourra être force de proposition et orienter le Maître d'Ouvrage vers des références significatives. Ces visites/références feront l'objet d'un document opérationnel benchmark sur les surfaces et organisations.
- Cette phase d'audit permettra de recenser et de définir les études nécessaires à la bonne définition de la programmation du projet.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	13 / 32

- **Réunion de cadrage utilisateurs :**

- Afin de définir les invariants du projet, le prestataire rencontrera les différents référents médicaux (chefs de service et cadres identifiés par le GH) ainsi que les référents techniques et environnementaux du site. Sur le volet médical, il conviendra d'organiser à minima 5 réunions comme projetées ci-dessous :
  - Réunion 1 : réunion de lancement et présentation de la méthode de programmation à l'équipe projet et la Direction ;
  - Réunion 2 : cadrage des volets médico-techniques (calibrage des unités, grands principes de dimensionnement et d'organisation générale (flux, répartition des unités, regroupement d'activités), « stratégie tertiaire »...) ;
  - Réunion 3: cadrage plateau technique (recensement des besoins, des données d'activités nécessaires à l'analyse, retour sur les visites de site et/ou visites de benchmark...) ;
  - Réunion 4 : Articulation des contraintes techniques et environnementales
  - Réunion 5 : restitution et finalisation des invariants du projet.

Le prestataire sera libre de proposer sa propre méthodologie dans l'offre associée.

- **Définition des invariants.**

- Dans un document de cadrage, le prestataire transcrira les différents principes organisationnels, médico-techniques et logistiques pour permettre d'encadrer les réunions utilisateurs de la phase 1. On attend notamment de cette phase 0 une analyse fine des parcours patients (typologie de patients, proportion ambulatoires/hospitalisés...), des plannings de soins (nombre de séances par jour (individuelles ou collectives), des équipements spécifiques (...)) afin de mesurer l'efficacité de l'organisation à mettre en place et de proposer un plateau technique de rééducation unique, dans une même unité de lieu, adapté à tous les usage(r)s. L'analyse de ces données permettra d'aboutir à des principes généraux d'organisation et un prédimensionnement surfacique en cohérence avec les projets médicaux formalisés, qui seront ensuite affinés lors de la phase 1 des rencontres utilisateurs.

- **Volet technique et environnemental : enjeux et objectifs**

Les attendus sur ce volet sont à développer au démarrage de la mission pour répondre aux attendus de l'étape 1 CNIS:

- Une analyse environnementale de site intégrant les différents enjeux et risques (diagnostics disponibles et base de données public), cette étude est à actualiser avec les données complémentaires qui seront disponibles à l'avancement.
- La définition des ambitions environnementales du projet bâtiminaire et d'exploitation maintenance (désimperméabilisation, minimisation de l'impact carbone...) en lien avec les exigences du PLUi et des contraintes/atouts du site et des contraintes hospitalières.
- La définition les ambitions des enjeux environnementaux liées aux thématiques « fonctionnelles » et logistiques en vue de réduire l'impact carbone en exploitation (hôtelier, déchets, cuisine, linge, mobilité, médicaments, DM) en identifiant et les liens avec le site principal. Les actions de réduction seront établies à partir du bilan carbone disponible et du plan d'action à l'échelle du Groupe Hospitalier

Les ambitions devront être hiérarchisées par rapport aux potentiels et contraintes du site et du projet. Dans la mesure du possible les ambitions seront traduites à travers des référentiels ou données disponibles.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	14 / 32

- **Livrables**

Sont attendus notamment lors de cette phase :

- Les comptes-rendus de visite ;
- Le rapport d'analyse benchmark (organisation et surface) des sites visités ;
- Les supports d'animation et les comptes-rendus de réunions utilisateurs ;
- Une note de cadrage résumant les enjeux de la phase 0, les principes organisationnels retenus (forces et faiblesses) et les invariants de la programmation à venir ;
- Une note environnementale et technique
- La liste des diagnostics ou études techniques nécessaires.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	15 / 32

## 4.2 TRANCHE FERME, PHASE 1 – PREPROGRAMME ET FAISABILITE

L'objectif de cette étape est de faire converger (dans le cadre des invariants définis en phase 0) les besoins fonctionnels, les exigences techniques et réglementaires et les contraintes du site avec le budget de l'opération.

Les documents attendus pour l'étape 2 du CNIS sont fournis à cette phase.

### 4.2.1 Elaboration du Préprogramme / consolidation des besoins fonctionnels et techniques

Après prise de connaissance de l'existant, le titulaire initiera et animera les réunions nécessaires à l'élaboration du préprogramme et à la définition des intentions techniques et environnementales y compris de certification et labels (groupes de travail utilisateurs, groupes transversaux, groupes techniques, COTECH, COPIL, etc).

Le « **cycle 1** » des groupes utilisateurs permettra au programmiste de recenser les différents besoins (lien fonctionnel, proximité, locaux...) sur la base d'un premier questionnaire détaillé, d'un premier tableau de locaux et de surfaces et de documents de synthèse environnementaux et techniques. **Il s'appuiera sur les invariants fixés lors de la phase 0.**

Le « **cycle 2** » viendra stabiliser les besoins en présentant aux utilisateurs les schémas fonctionnels (général et détaillé de niveau préprogramme), les tableaux de surfaces associés et la mise à jour des documents de synthèse du cycle 1. Des rencontres supplémentaires pourront être organisées pour les groupes dont le sujet nécessite d'avantage d'échanges ou arbitrages.

A titre indicatif, le Maître d'Ouvrage estime pertinent la composition des 8 groupes utilisateurs listés ci-dessous. **Le titulaire sera libre des proposer des groupes de travail par typologie de secteurs ou filière selon leurs savoirs et expertises.** Dès la phase offre, il sera attendu la proposition d'une méthodologie d'organisation de ces groupes de travail.

#### **Groupes « métier » :**

- GT n°1 : SMR / MPR : hospitalisation et ambulatoire
- GT n°2 : Plateau technique de rééducation (Kiné, APA, Ergo, Orthophonistes, Psychomot, Diét...)
- GT n°3 : Hospitalisation de soins de longue durée (USLD)
- GT n°4 : Psychiatrie : hospitalisation et ambulatoire
- GT n°5 : Plateau de consultations (ophtalmo, odonto, CMF) et Plateforme de soins de supports en oncologie

#### **Groupes « transversaux » :**

- GTn°6 : Accueil, admissions, Maison des Patients, Tertiaire
- GT n°7 : Flux logistiques généraux (linge, magasin) et services supports (vestiaires)

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	16 / 32



- GT n°8 : Technique et environnemental

Pour chaque réunion, le prestataire établira un ordre du jour et le support de présentation, à diffuser au moins 5 jours en amont des échanges.

Les entretiens pourront faire l'objet d'une séance de restitution aux chefs de services et cadres rencontrés.

#### 4.2.2 **Ce travail doit permettre l'élaboration d'une première version des livrables de cette phase préprogramme dans toutes ses composantes. Elaboration de la faisabilité**

\*

##### 4.2.2.1.1 **Elaboration de la faisabilité spatiale et technique**

**Les faisabilités sont constituées comme un outil de vérification des principes de préprogrammation et de respect des contraintes urbaines fortes. Les réflexions spatiales doivent s'initier dès le démarrage de cette phase en lien avec les données validées en phase 0 « cadrage et définition des invariants » et du préprogramme.**

Sur la base du préprogramme, le titulaire établit un tableau synthétisant toutes les contraintes du PLUi appliquées à la parcelle (hauteurs, recul, surfaces végétalisées, stationnement...).

Cette grille d'analyse permettra de retranscrire les conformités au PLUi à atteindre, auxquelles devront répondre la faisabilité au stade programmation puis le projet de Maîtrise d'Œuvre. » et de vérifier la faisabilité proposée

Le titulaire élaborera à minima 2 scénarii de faisabilité spatiales contrastés comme évoqué au chapitre 2.6.2, présentant chacun une solution adaptée au préprogramme et aux exigences d'intégration urbaine, décrite sous l'angle fonctionnel, surfacique, technique, environnemental, réglementaire, économique. Le titulaire devra mettre en garde le Maître d'Ouvrage sur les points de vigilance et les risques opérationnels des faisabilités spatiales et techniques envisagées.

Les faisabilités devront s'inscrire dans le cadre réglementaire du PLUi de Plaine Commune avec une marge de manœuvre. Elles feront apparaître notamment les points de montée, les circulations, les différents secteurs sous forme de zoning faisant apparaître les locaux dimensionnants comme les chambres et les postes de soins, les espaces extérieurs et le stationnement... Les faisabilités seront traduites en plans et en coupes afin de s'assurer de la conformité du gabarit de l'enveloppe avec les contraintes réglementaires des OAP et plus généralement du PLUi. Le prestataire identifiera les incidences techniques majeures des autorisations environnementales.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	17 / 32

Le titulaire prévoira dans sa mission de préparer et participer aux échanges avec les services instructeurs comme l'EPT afin d'identifier les points de vigilances et de sécuriser la faisabilité du projet sur le plan réglementaire et urbain.

#### **Actualisation des données du préprogramme en lien avec la faisabilité**

Les estimations financières des scénarii intégreront les provisions nécessaires à l'intégration des ambitions environnementales et techniques souhaitées par l'AP-HP (niveau E+ C- ciblé et/ou RE2020, respect du décret tertiaire, hypothèses de raccordements, différentes solutions d'approvisionnement en énergies, conditions de confort thermique etc.)

**Si l'estimation budgétaire dépasse l'enveloppe fixée par le Maître d'Ouvrage, le prestataire reprendra les études en proposant des ajustements pour revenir autant que possible à la cible, dans le cadre de ces ajustements toute baisse des ratios de construction cible devra être illustrée en faisabilité et par des références réalisées.**

#### **4.2.2.1.2 Séminaire de présentation des scénarios de faisabilités**

Afin de continuer à embarquer les utilisateurs dans le processus de programmation et pour développer une faisabilité qui réponde, au-delà des aspects fonctionnels, techniques et environnementaux, aux usages des professionnels, **un séminaire collaboratif sera organisé avec des professionnels médicaux et non médicaux**. L'objectif de ce séminaire est de faire réagir les utilisateurs sur les 2 scénarios de faisabilité pré validés et ajuster les scénarios en fonction de leurs problématiques de terrain (brancardage, surveillance salle d'attente, position poste de soins, position bureaux...). Par le prisme des cas pratiques et des parcours patients, les utilisateurs testeront les faisabilités, apportant leur regard et leur expertise afin de déboucher sur un scénario consensus. Le titulaire considérera à minima deux séances de préparation (une avec l'équipe projet pour valider les trames de travail et une avec les différents référents médicaux pour présenter les trames et la méthodologie du séminaire), une demi-journée à une journée de séminaire regroupant les différents acteurs du projet et les fonctions transverses, et une séance de restitution à la chefferie de projet.

Le programmiste sera libre de proposer la méthode qu'il juge adaptée à cette concertation.

#### **4.2.3 Livrables Préprogramme/Faisabilité :**

- Supports et comptes-rendus des réunions et entretiens
- Préprogramme fonctionnel consolidé décrivant l'organisation fonctionnelle détaillée pour tous les secteurs :
  - Rappel des projections d'activités ;
  - Gestion des accès et des flux ;

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	18 / 32

- Schémas fonctionnels ;
- Tableaux de surfaces ;
- Descriptif détaillé des locaux significants ;

- Pré-programme environnemental et technique

**Les attendus sur ce volet sont à développer au démarrage de la mission pour répondre aux attendus de l'étape 2 CNIS :**

- Mise à jour de l'analyse environnementale de site intégrant les différents enjeux et risques (diagnostics disponibles et base de données public),
- La quantification des ambitions environnementales du projet bâtementaire et d'exploitation maintenance (désimperméabilisation, minimisation de l'impact carbone...) en lien avec les exigences du PLUi et des contraintes/atouts du site et des contraintes hospitalières.
- Une note de synthèse identifiant et caractérisant les mesures prises par le projet du site complémentaire et précisant éventuellement les liens avec le site principal, vis-à-vis des enjeux environnementaux liés aux thématiques fonctionnelles et logistiques (gestion des déchets, linge, hôtelier...)
- Une note sur les principes techniques généraux intégrant les estimations des puissances, besoins de raccordements (débits...)
- Définition des intentions environnementales en regard des niveaux globaux de certification HQE BD santé et des niveaux principaux thèmes.
- Principes de gestion des eaux pluviales jusqu'à la centennale (et incidences spatiales en lien avec faisabilité) ;
- Principes de flux et de stationnement en lien avec les études de mobilité réalisées par le MOA

- Etude de faisabilité présentant pour chaque scénario l'ensemble des données :

- Les surfaces SDO déployées ;
- La ventilation des surfaces par niveau ;
- Un prédimensionnement juste et pérenne des locaux techniques ;
- Les principes techniques, de raccordements des réseaux et production, et environnementaux développés ;
- Le schéma d'implantation sur le site mentionnant les accès, voiries, sas et laissant apparaître les percées visuelles souhaitées, le statut des espaces, les retraits ou alignement et intégrant les liaisons avec le site principal HUSOGPN ;
- Des coupes de principes traitant notamment du franchissement de la voie ferrée et du lien avec l'HUSOGPN ;
- Des plans d'organisation fonctionnelle de chaque niveau faisant apparaître notamment les points de montée, les circulations, les différents secteurs sous forme de zoning faisant apparaître les locaux dimensionnants comme les chambres et les postes de soins, les espaces extérieurs et le stationnement...
- Un schéma attestant du respect des surfaces de pleine terre, espaces végétalisés et espaces libres.
- 
- Les contraintes opérationnelles des travaux ;
- Note sur le respect des règles du PLUi ;

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	19 / 32

- Le planning prévisionnel identifiant les études, autorisations, travaux les chemins critiques ;
- Le budget estimatif global de l'opération en valeur HT, TTC et TDC VFE (Toutes Dépenses Confondues Valeur Finale Estimée) avec options des modes de dévolution ;
- Une analyse avantages / inconvénients de chaque scénario ;
- La liste actualisée des diagnostics ou études techniques complémentaires nécessaires.
- L'organisation d'un séminaire collaboratif avec :
  - Préparation des supports d'animation ;
  - Animation de la journée en plénière et groupes de travail ;
  - Compte-rendu et livrables ;

Le maitre d'ouvrage attire l'attention du titulaire qu'il pourra être amené à adapter les livrables de faisabilité afin qu'ils soient communicables dans le DCE.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	20 / 32

## 4.3 TRANCHE FERME, PHASE 2 – PROGRAMME GENERAL

### 4.3.1 Objectif et description de la mission :

L'objectif de cette étape est de disposer d'un document dit « *Programme général* » permettant l'étape 3 de contre-expertise du CNIS.

Il développera le préprogramme et les principes techniques et environnementaux retenus par le Maître d'ouvrage à l'issue de l'étude de faisabilité.

Des entretiens avec les référents/personnes ressources sont à prévoir en vue de la consolidation de ce livrable.

Le Programme Général comprendra à minima :

- Le contexte du site au travers de ses contraintes, des réglementations dont il relève et des évolutions urbaines l'impactant ;
- Le périmètre d'intervention du groupement ;
- Un récapitulatif du capacitaire et des locaux significatifs ;
- Le programme fonctionnel
  - Les principes fonctionnels retenus :
    - Organisation médico-soignante
    - Organisation logistique
    - Organisation détaillée des secteurs fonctionnels
  - Les tableaux de surfaces de chaque secteur, exprimés en SU et SDO
- La synthèse des exigences techniques et environnementales intégrant les études des phases précédentes avec notamment :
  - Synthèse/ prescriptions majeures environnementales et techniques en lien avec la synthèse des contraintes de site et techniques telles qu'elles ressortent des différentes études
  - Flexibilité attendue et ses incidences (sur les hauteurs libres, les charges d'exploitations, les installations techniques).
  - Types de production d'énergies envisagées et puissances ;
  - Principales exigences par corps d'état techniques ;
  - Principes de raccordements et débits fluides, élec, etc.
  - Performances environnementales et techniques ciblées : déclinées sur le référentiel HQE BD santé et objectifs du MOA (par exemple les objectifs de consommations précis et volontaristes), matériaux et bilan carbone (y compris vis-à-vis du scénario Claude Bernard). Charte chantier faibles nuisances et déclinaison des principaux enjeux (gestion des déchets, nuisances)

### 4.3.2 Livrables

- Comptes-rendus des réunions.
- Programme Général.
- Première version du fascicule programmatique de synthèse (cf. chapitre 5.3.3) permettant de comprendre rapidement l'ensemble des enjeux de l'opération.
- Note explicative du contenu des coûts et des limites de prestations avec mise à jour du coût prévisionnel toutes dépenses confondues de l'opération.
- Planning opérationnel (diagramme de Gantt) détaillant la procédure de dialogue.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	21 / 32

- Liste actualisée des diagnostics ou études techniques complémentaires nécessaires.

#### **4.4 TRANCHE FERME, PHASE 3 – PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE**

##### **4.4.1 Objectif**

**L'objectif de cette étape est de formaliser l'ensemble des besoins fonctionnels, exigences environnementales et techniques et contraintes de l'opération en un document destiné à la consultation en marché global.**

Dans le cas où le maître d'ouvrage vers un marché intégrant l'exploitation et la maintenance il désignera un AMO spécifique et le titulaire intégrera ces données dans le PTD.

Le PTD constituera une pièce contractuelle essentielle du futur marché. Ce document doit traduire clairement et hiérarchiser les attentes du Maître d'Ouvrage.

##### **4.4.2 Description de la mission**

Pour permettre le recueil des données complémentaires nécessaires à l'élaboration du programme technique détaillé (et plus particulièrement pour l'élaboration des fiches et des spécifications technique).

Sont à prévoir :

- Des réunions avec les représentants des utilisateurs, les référents techniques et biomédicaux sont à prévoir.
- Des réunions de validation intermédiaire du programme et une réunion de présentation finale sont à prévoir.

##### **4.4.3 Livrables :**

##### ***Le Programme Technique Détaillé***

Le maître d'ouvrage demande au prestataire une vigilance d'écriture du livrable permettant de mettre en évidence les enjeux du projet définis au chapitre 3.5.

Il comprendra :

- **Le chapitre fonctionnel** détaillé à la phase précédente (programme général) intégrant d'éventuels ajustements ;
- **Un chapitre environnemental** décrivant les performances à atteindre en maîtrise d'énergie, exploitation/maintenance, qualité bioclimatique de l'enveloppe, nature des matériaux, confort, gestion de chantier. Les niveaux pour chacune des cibles seront déclinés selon le référentiel de certification par des exigences spécifiques complémentaires à ceux de la certification et en ciblant des points spécifiques de la certification imposée aux concepteurs. Il sera également imposé un niveau global minimal de certification et des niveaux par thèmes et sous thèmes. Il intégrera et précisera l'ensemble des données/objectifs étudiés dans les étapes précédentes

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	22 / 32

- **Un chapitre technique** décrivant les exigences générales et les spécifications techniques détaillées relatives à tous les corps d'état, les limites de prestation travaux-équipements
- **Les fiches techniques par local et fiches matériels et équipements spécifiques**

Le modèle des fiches sera soumis à la validation du Maître d'ouvrage en amont. Elles devront répondre aux exigences techniques, aux études de site menées pour le projet et aux cahiers des charges AP-HP (sûreté, numérotation de locaux, GTC...) Elles préciseront les équipements intégrés au marché du groupement et les limites de prestations avec le programme d'équipement.

**Le titulaire respectera la définition précise du livrable PTD en annexe 1 au présent document. Le sommaire détaillé sera soumis au maître d'ouvrage l'organisation /sommaire du PTD au démarrage pour validation.**

#### La Note de synthèse coûts et planning opérationnel

Note de synthèse mettant à jour l'estimation et présentant les éventuels écarts entre les exigences du PTD et le budget arrêté par le Maître d'ouvrage

Cette note précisera le contenu des coûts et les limites de prestations avec mise à jour du coût prévisionnel toutes dépenses confondues de l'opération.

#### Le fascicule programmatique de synthèse

Il est rappelé qu'à cette étape, un livrable de synthèse, dit « fascicule programmatique » qui résumera en 20 pages maximum les données essentielles du Programme Technique Détaillé est attendu. Il couvrira les volets fonctionnels, techniques, environnementaux, d'insertion urbaine et permettra aux décideurs d'appréhender les différents enjeux de l'opération.

#### Les pièces programmatiques BIM compatible

Le prestataire aura la charge :

- De convertir les fiches de spécifications techniques en un tableau de données en mode ouvert et transférable dans la maquette BIM en tant que base de données attachées à chaque local, et les caractérisant au niveau dimensionnel, prestations, équipements, et contraintes techniques, etc.
- De convertir les listes de locaux et surfaces en un tableau de données en mode ouvert et transférable dans la maquette BIM en tant que base de données attachées aux locaux (quantifications des éléments prises,...pouvant être extraites du tableau ).

Les formats de tableaux proposés par le titulaire seront soumis à validation du Maître d'Ouvrage.

Le prestataire devra l'actualisation et la mise à jour de ces bases de jusqu'à l'APD. Il devra s'assurer que la maquette BIM est bien construite en conformité avec les données programme et ses évolutions validées par le MOA.

A partir de la phase APS, le prestataire est chargé d'indiquer l'ensemble des évolutions au groupement qui aura la charge de l'actualisation de ces données dans la maquette BIM.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	23 / 32

La liste actualisée des diagnostics ou études techniques complémentaires nécessaires.

Le Maître d’Ouvrage n’ayant pas arrêté la procédure de passation, deux tranches optionnelles ont été définies afin de justifier d’un accompagnement adapté.

#### **4.5 Tranche optionnelle TO1, Accompagnement procédure dit de conception-réalisation (stade APS+) jusqu'à l'APS validé (fonctionnel et technique) et APD (fonctionnel)**

*La tranche optionnelle TO1 correspond au choix du Maître d’Ouvrage d’engager une procédure de dialogue compétitif dans le cadre d’un Marché de Conception Réalisation.*

Dans le cas d’une procédure de passation retenue en dialogue compétitif, le groupement de Maîtrise d’Œuvre présentera 2 tours de dialogue (offre initiale et intermédiaire) conduisant à l’offre finale. La contribution du titulaire dans le dialogue doit permettre de construire et formaliser les échanges avec les concurrents pour atteindre les objectifs du programme dans un esprit d’équilibre, de loyauté et de maîtrise du secret des affaires pour atteindre l’ensemble des objectifs du programme.

Le titulaire est attendu pour définir le niveau des rendus (graphique et écrit) à toutes les phases de la procédure

L’AP-HP prévoit de sélectionner **3 candidats** qui seront admis à remettre une offre.

##### **4.5.1 Assistance à la préparation du dialogue et à l’élaboration du dossier de consultation**

Le prestataire aura pour mission l’assistance à l’élaboration des pièces administratives et techniques pour le lancement de la consultation et pour leur mise-à-jour à chaque tour du dialogue. Il interviendra notamment pour :

- Vérifier la compatibilité du DCE avec les objectifs fixés dans le programme, le budget, le calendrier et les études préliminaires et, le cas échéant, avec les certifications et labellisations requises par le programme.
- Assister l’AP-HP dans la définition des principes contractuels du DCE et dans l’élaboration du marché conformément aux principes contractuels arrêtés et des documents définitifs devant constituer le marché.
- Vérifier la cohérence entre les différentes pièces du DCE.

Le prestataire sera garant du bon déroulement du dialogue, il réalisera notamment les tâches suivantes :

- La proposition d’une méthode d’analyse des candidatures et des offres (intégrant la proposition de cadres de réponses à renseigner par les groupements, les cadres de synthèse d’analyse, etc.).
- L’élaboration de la liste des pièces constitutives des offres de chaque tour de dialogue en adéquation avec le niveau de rendu attendu par l’AP-HP (est envisagé à ce stade une évolution graduelle au cours du dialogue, à savoir un rendu niveau esquisse + pour les offres initiales et un rendu final niveau APS+).
- La proposition d’un maquettage des panneaux. Illustration à l’échelle de la composition des planches à fournir à l’APHP.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	24 / 32



- Il rédigera un guide du dialogue permettant d'exposer aux groupements les attendus en termes de contenus et d'échanges lors du dialogue compétitif : offres initiales, offres intermédiaires et offres finales.
- Le prestataire garantira la traçabilité des évolutions du programme et réalisera à chaque tour les ajustements de programme nécessaires à la structuration du dialogue et à la remise de l'offre finale.

**Le Maître d'ouvrage pourra exiger la reprise de toute pièce jugée insuffisante à la garantie de la qualité du dialogue.**

#### **4.5.2 Assistance lors de la consultation des groupements et de la notification du marché global**

##### Assistance lors de la phase candidature

Les attendus lors de cette étape sont notamment :

- L'analyse des candidatures suivant les éléments et cadres fixés par le Maître d'Ouvrage qui s'inscrit dans la politique qualité de maîtrise d'ouvrage ;
- La préparation des supports de présentation au jury de candidatures suivant la trame AP-HP ;
- L'animation et présence aux commissions techniques et au jury de désignation des candidats retenus ;

La recevabilité administrative des candidatures sera vérifiée par le service ACHAT de l'AP-HP.

##### Assistance lors de la (des) consultations jusqu'au choix du lauréat

Cette phase démarre dès que les candidats dont la candidature est admise sont désignés par le Maître d'Ouvrage et comprend notamment :

- **L'analyse des offres initiales, intermédiaires et finales** en ce compris la vérification de la compatibilité des solutions proposées par les candidats avec les objectifs fixés dans le programme, le budget, le calendrier et le dossier de consultation des entreprises ainsi qu'avec les certifications et labellisations requises par le programme. Cadres d'analyse suivant la charte AP-HP à implanter. ;
- **Rédaction des dossiers d'analyse** et animation des commissions d'utilisateurs avec rédaction des PV de réunion et mises à jour programme suite aux échanges (y compris de la base de données des fiches techniques par local). Les évolutions de programme devront être mises en exergue pour en garantir l'identification ;
- **Conseil à l'AP-HP** en vue de la sélection des variantes éventuelles et de leur possible intégration dans les mises à jour du programme, sur la base de l'analyse et de la vérification par le titulaire de leur respect de la qualité des prestations attendues et des certifications/labellisations éventuellement requises par le programme ;
- **Réponse aux sollicitations éventuelles** des entreprises pour tout complément d'information ;
- **Participation aux réunions de dialogue avec les équipes**, secrétariat des échanges et réalisation du PV de séances ;
- **Réalisation des supports des présentations et dialogue selon la charte AP-HP.**
- Le titulaire devra proposer la **construction d'un cahier des écarts au programme** pour les candidats et en devra son analyse et sa gestion durant toute la procédure.

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	25 / 32

### Aide à la mise au point et la passation des marchés selon la procédure

Le titulaire est associé à la mise au point du marché et doit assister le Maître d'Ouvrage pour s'assurer de la production et de la qualité des pièces.

Si les documents remis dans le cadre de la consultation ne permettent pas une bonne compréhension du contenu des prestations qui seront réalisées pour l'exécution du marché, le titulaire devra conseiller le Maître d'Ouvrage et dresser le cas échéant la liste des compléments graphiques, techniques et de prix à apporter au dossier marché afin que les ouvrages soient parfaitement définis et leurs prix fixés.

Le titulaire intégrera un temps d'échange avec les référents utilisateurs et personnes ressources pour partager ces éléments avant notification du marché.

**Dans le cadre de ces différentes étapes détaillées, le titulaire devra respecter les règles de confidentialité et de prévention du risque de conflit d'intérêt.**

### Suivi des études de Maîtrise d'œuvre jusqu'à l'APS validé (volet fonctionnel et technique) et l'APD (volet fonctionnel).

Le programmeur devra assurer le suivi des études de Maîtrise d'œuvre sur les volets fonctionnels et techniques jusqu'à l'APS et sur le volet fonctionnel jusqu'à l'APD.

Ainsi, les pièces produites par le concepteur dans le cadre de la phase APS puis l'APD devront faire l'objet d'une analyse de conformité avec les pièces du marché et les documents déjà fournis ainsi que des règlements administratifs et techniques en vigueur (normes, DTU, etc.).

Le titulaire pourra demander toutes les précisions utiles pour la bonne compréhension de ces pièces et veillera à l'intégration des remarques du contrôleur technique, du coordonnateur SSI et du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé.

Le rapport d'analyse établi par le titulaire sera adressé au maître d'ouvrage dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception du dossier APS puis APD, en vue de leur visa ou de leur approbation.

Cette analyse portera sur l'aspect architectural, fonctionnel et technique (en fonction de la phase) et elle fera apparaître les éventuelles non conformités et imprécisions, et comportera une revue détaillée des coûts de l'ouvrage et du calendrier de réalisation de l'opération.

Les rapports porteront notamment sur :

- Le respect des surfaces ;
- Le respect des spécifications fonctionnelles ;
- Le respect des prescriptions architecturales ;
- Le respect des spécifications techniques, en particulier sur les lots techniques avec une analyse des aspects suivants : sécurité électrique, conception des réseaux de plomberie, fluides médicaux, sécurité incendie, enveloppe & inertie du bâtiment, durabilité des matériaux, objectifs de consommation ;
- La maintenabilité des installations ;
- Le respect de l'enveloppe financière avec une analyse des éventuels écarts avec une analyse du coût global ;

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	26 / 32

- Le respect des délais ;
- Le traitement de l'aspect logistique ;
- L'analyse détaillée des objectifs HQE en lien avec le principe de certification HQE retenu par la Maîtrise d'Ouvrage.

Le titulaire établira une note de fin de mission démontrant la réponse à ses engagements dans le cadre de sa mission de programmation technique détaillée. Ce document permettra de juger de la prise en compte effective dans le projet immobilier des besoins et objectifs du Maître d'Ouvrage et argumentera les éventuels écarts. Le délai de validation de ce rapport général par le Maître d'ouvrage sera de 30 jours calendaires.

La validation par le Maître d'Ouvrage du PRO et de la note de fin de mission vaudra quitus de la mission globale de programmation et permettra la délivrance du procès-verbal de fin de mission.

**Le titulaire assure également la mise à jour du PTD, de la base de données des fiches techniques par local et ce jusqu'à la phase APD.**

#### **4.6 Tranche optionnelle TO2, accompagnement procédure dite Loi MOP (APS) jusqu'à l'APS validé (fonctionnel et technique) et APD (fonctionnel).**

*La tranche optionnelle TO2 correspond au choix du Maître d'Ouvrage d'engager une procédure de concours type loi MOP.*

*Le titulaire reprendra les caractéristiques des attendus de la tranche optionnelle TO1 mais en intégrant ces exigences dans le cadre d'un concours type loi MOP. Le concours se déroulera donc en un tour unique.*

##### Assistance lors de la phase candidature

Les attendus lors de cette étape sont notamment :

- L'analyse des candidatures suivant les éléments et cadres fixés par le Maître d'Ouvrage qui s'inscrit dans la politique qualité de maîtrise d'ouvrage ;
- La préparation des supports de présentation au jury de candidatures suivant la trame AP-HP ;
- L'animation et présence aux commissions techniques et au jury de désignation des candidats retenus ;

La recevabilité administrative des candidatures sera vérifiée par le service ACHAT de l'AP-HP.

##### Assistance lors de la (des) consultations jusqu'au choix du projet lauréat

Cette phase démarre dès que les candidats dont la candidature est admise sont désignés par le Maître d'Ouvrage et comprend notamment :

- **L'analyse du projet** en ce compris la vérification de la compatibilité des solutions proposées par les candidats avec les objectifs fixés dans le programme, le budget, le calendrier ainsi qu'avec les certifications et labellisations requises par le programme. Cadres d'analyse suivant la charte AP-HP à implanter ;

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	27 / 32

- **Rédaction des dossiers d'analyse** et animation des commissions d'utilisateurs avec rédaction des PV de réunion et mises à jour programme suite aux échanges (y compris de la base de données des fiches techniques par local). Les évolutions de programme devront être mises en exergue pour en garantir l'identification ;
- Conseil à l'AP-HP en vue de la sélection des variantes éventuelles et de leur possible intégration dans les mises à jour du programme, sur la base de l'analyse et de la vérification par le titulaire de leur respect de la qualité des prestations attendues et des certifications/labellisations éventuellement requises par le programme ;
- Réponse aux sollicitations éventuelles des groupements pour tout complément d'information;
- Réalisation des supports de présentation selon la charte AP-HP.
- Le titulaire devra proposer la construction d'un cahier des écarts au programme pour les candidats et en devra son analyse et sa gestion durant toute la procédure.

#### Aide à la mise au point et la passation des marchés selon la procédure

Les documents remis dans le cadre de la consultation ne définissant pas toujours de façon précise le contenu des prestations qui seront réalisées pour l'exécution du marché, le titulaire devra conseiller le Maître d'Ouvrage et dresser le cas échéant la liste des compléments graphiques, techniques et de prix à apporter au dossier marché afin que les ouvrages soient parfaitement définis et leurs prix fixés.

Le titulaire intégrera un temps d'échange avec les référents utilisateurs et personnes ressources pour partager ces éléments avant notification du marché.

#### Suivi des études de Maîtrise d'œuvre jusqu'à l'APS validé (volet fonctionnel et technique) et l'APD (volet fonctionnel).

Le programmiste devra assurer le suivi des études de Maîtrise d'œuvre sur les volets fonctionnels et techniques jusqu'à l'APS et sur le volet fonctionnel jusqu'à l'APD.

Ainsi, les pièces produites par le concepteur dans le cadre de la phase APS puis l'APD devront faire l'objet d'une analyse de conformité avec les pièces du marché et les documents déjà fournis ainsi que des règlements administratifs et techniques en vigueur (normes, DTU, etc.).

Le titulaire pourra demander toutes les précisions utiles pour la bonne compréhension de ces pièces et veillera à l'intégration des remarques du contrôleur technique, du coordonnateur SSI et du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé.

Le rapport d'analyse établi par le titulaire sera adressé au maître d'ouvrage dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception du dossier APS puis APD, en vue de leur visa ou de leur approbation.

Cette analyse portera sur l'aspect architectural, fonctionnel et technique (en fonction de la phase) et elle fera apparaître les éventuelles non conformités et imprécisions, et comptera une revue détaillée des coûts de l'ouvrage et du calendrier de réalisation de l'opération.

Les rapports porteront notamment sur :

- Le respect des surfaces ;
- Le respect des spécifications fonctionnelles ;

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	28 / 32

- Le respect des prescriptions architecturales ;
- Le respect des spécifications techniques, en particulier sur les lots techniques avec une analyse des aspects suivants : sécurité électrique, conception des réseaux de plomberie, fluides médicaux, sécurité incendie, enveloppe & inertie du bâtiment, durabilité des matériaux, objectifs de consommation ;
- La maintenabilité des installations ;
- Le respect de l'enveloppe financière avec une analyse des éventuels écarts avec une analyse du coût global ;
- Le respect des délais ;
- Le traitement de l'aspect logistique ;
- L'analyse détaillée des objectifs HQE en lien avec le principe de certification HQE retenu par la Maîtrise d'Ouvrage.

Le titulaire établira une note de fin de mission démontrant la réponse à ses engagements dans le cadre de sa mission de programmation technique détaillée. Ce document permettra de juger de la prise en compte effective dans le projet immobilier des besoins et objectifs du Maître d'Ouvrage et argumentera les éventuels écarts. Le délai de validation de ce rapport général par le Maître d'ouvrage sera de 30 jours calendaires.

La validation par le Maître d'Ouvrage du PRO et de la note de fin de mission vaudra quitus de la mission globale de programmation et permettra la délivrance du procès-verbal de fin de mission.

**Le titulaire assure également la mise à jour du PTD, de la base de données des fiches techniques par local et ce jusqu'à la phase APD.**

## 5 CADRE D'INTERVENTION DU TITULAIRE

Les études de programmation ont pour objectif général d'aider le Maître d'Ouvrage à définir et préciser sa commande tout en maintenant le cap des objectifs fixés tout au long du déroulement du projet.

**Il est attendu du programmeur d'être force de proposition sur les enjeux de qualité d'optimisation, d'efficience, de pérennité et d'évolutivité du projet.**

Le Programmeur a pour mission, dans un premier temps, d'analyser et de proposer différents scénarios adaptés au projet (à ses programmes, organisationnels et fonctionnels, logistiques, techniques, ressources humaines,) et en adéquation avec les problématiques spatiales du site.

Ce travail sera présenté dans un premier temps sous forme de préprogramme et d'études de faisabilité. Après validation d'un scénario par le Maître d'Ouvrage - la Direction Economique, Financière de l'Investissement et du Patrimoine (DEFIP), le programmeur élabore un programme fonctionnel et un programme technique détaillé qui permettront au groupement d'apporter une réponse architecturale, fonctionnelle et technique adaptée aux enjeux.

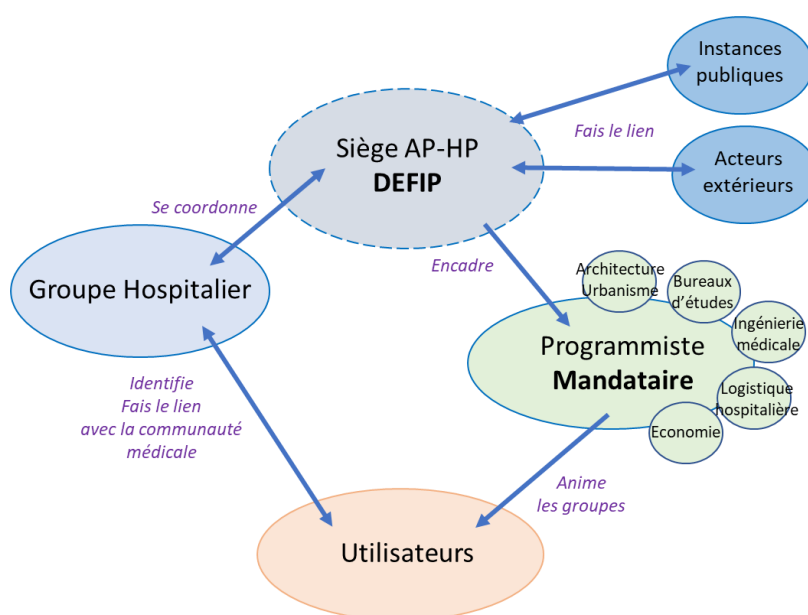
A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	29 / 32

## 6 ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

La Maîtrise d'ouvrage est assurée par le Siège de l'AP-HP au sein de la Direction Investissements et Immobilier de la Direction Economique, Financière de l'Investissement et du Patrimoine (DEFIP).

Un Chef de Projet sera désigné pour piloter la phase programmation du projet « Site Complémentaire » et constituera une « Equipe Projet », comprenant les compétences diverses nécessaires.

Il assure l'interface avec les services de l'AP-HP, le groupe hospitalier et les utilisateurs, met en place les groupes de travail et définit l'organisation générale de gestion de projet (définition des axes de travail, des interlocuteurs, des objectifs des réunions, du calendrier, ...). Il fera également le lien avec les différentes instances publiques (notamment dans le cadre de la présentation du projet à l'EPT et avec le CNIS pour l'instruction), et les différents acteurs extérieurs pouvant être amenés à être mobilisés sur le projet (étude de trafic, géotechnique, AMO BIM...).



Le Programmiste est tenu d'assister à l'ensemble de ces réunions de validation ; il rédige le compte-rendu de chaque réunion et après validation par le Maître d'Ouvrage, en assure la diffusion dans un délai de 5 jours.

### 6.1 METHODE DE TRAVAIL - MODALITES D'APPROBATION DES ETAPES

Dès le démarrage des études de programmation, le détail de l'organisation et du calendrier de réalisation de ses missions et de remises de documents sera communiqué par le prestataire à la maîtrise d'ouvrage. Chaque étape fera l'objet d'un envoi préalable (48h) à la maîtrise d'ouvrage.

Pour mener à bien les études de programmation, le Programmiste et son équipe peuvent être amenés à rencontrer les utilisateurs et les autorités administratives extérieures compétentes (Mairie, Préfecture, ABF, DRAC, DGAC, Commission de Sécurité, Parcs et Jardins, Archéologie, Pollution, Carrières, Fournisseurs et Titulaires concernés (EDF...), Inspection Générale des Carrières, DRIRE, PPRI,

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	30 / 32

Associations Locales spécifiques, ...) lors de réunions organisées à sa demande ou à celle de la Maîtrise d'Ouvrage.

L'organisation des réunions et les prises de contacts auprès des instances internes et extérieures sont assurées par le Maître d'Ouvrage. **Aucun contact ne doit être pris en direct par le Programmiste sans avis préalable du Maître d'Ouvrage.** Un représentant de la Maîtrise d'ouvrage est présent à toutes les réunions et rencontres.

Chacune de ces réunions fait systématiquement l'objet d'un compte-rendu établi par le Programmiste dans un délai de cinq jours suivant la réunion.

A l'issue de chaque étape du programme le titulaire est tenu de remettre au Maître d'Ouvrage un document final (sous format .pdf) + un reproductible sous format modifiable (.doc, .xls, .dwg ...)

A l'issue de chaque étape de sa mission, une phase de validation sera organisée par la Maîtrise d'ouvrage pour permettre la présentation et la validation de chaque étape par les acteurs concernés.

## 6.2 OBLIGATION DU PROGRAMMISTE

L'organisation proposée par le Maître d'ouvrage peut être enrichie par le Programmiste en fonction de la nature du projet.

Sur cette base et dès le démarrage des études, le titulaire du présent marché doit décrire de façon précise sa méthodologie de réalisation de sa mission. Elle devra être validée par le Maître d'Ouvrage. Elle comprendra en particulier :

- Un calendrier des réunions et calendrier détaillé de remises de documents
- Les objectifs à atteindre,

Le titulaire est en charge du respect du calendrier de la programmation, et à ce titre est tenu d'alerter le Maître d'Ouvrage dans les meilleurs délais :

- De toutes les données dont il pourrait avoir besoin pour l'exercice de sa mission,
- De tout retard pris par l'équipe projet ou les autorités administratives dans leurs études

Tout au long de chacune des étapes du programme, le Programmiste participe aux réunions organisées par le Maître d'Ouvrage, en particulier aux réunions avec :

- Les utilisateurs, services techniques, directions, ...
- Les instances extérieures, titulaires extérieurs, ...

Il est demandé au Programmiste de respecter les règles de confidentialité inhérentes à la ou les consultations dans laquelle il assistera la Maîtrise d'Ouvrage.

Le Programmiste, durant toute sa mission, ne pourra, sans autorisation de la Maîtrise d'ouvrage, divulguer d'informations relatives à l'opération de travaux « Site complémentaire » à des tiers.

Le programmiste devra s'entourer de toutes les compétences nécessaires à la bonne exécution de sa mission notamment avec les compétences ci-dessous :

- Compétence en programmation architecturale hospitalière ;
- Compétence en architecture et urbanisme (particulièrement le volet réglementaire) ;
- Compétence en ingénierie organisationnelle médicale (spécifiquement en optimisation de parcours de soins et organisation spatiale de plateau de rééducation) ;

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	31 / 32

- Compétence en organisation logistique hospitalière ;
- Compétence dans tous les lots techniques du bâtiment ;
- Compétence en environnement ;
- Compétence en économie de la construction.

Le prestataire assurera la coordination et le contrôle du contenu des documents émis par ses sous-traitants ou cotraitants.

### **6.3 MISSION PONCTUELLE ET PART A COMMANDE**

Cet élément de mission peut être commandé à tout moment au cours du marché. Il concerne des prestations non prévues dans le marché mais complémentaires à ce dernier et intervenant dans le processus de décision du maître d'ouvrage.

En pratique, le maître d'ouvrage engage alors une part à commande et décrivant ses besoins.

Sur cette base, le titulaire établit une proposition dans laquelle il détaille le temps à passer en nombre de demi-journées et applique le taux de la demi-journée intégrée au marché.

Il peut s'agir de :

- Réunions supplémentaires, incluant la rédaction d'un compte rendu
- Visites ou entretiens supplémentaires, incluant la rédaction d'un compte rendu ou d'un rapport
- Elaboration de cahiers des charges pour la consultation de prestataires compétents, nécessaires au bon déroulement du projet (relevés, études, etc).

A.P.-H.P.	Consultation n°25/084	ACHAT
CCTP.2 15/09/2021	Dernière mise à jour du : 28/04/2025	32 / 32