

# Schéma directeur immobilier des sites judiciaires de la ville de Dijon

## Note de présentation

### Table des matières

1	Objet du présent marché .....	2
2	Contexte et de l'opération – expression des besoins .....	2
2.1	Contexte de l'opération .....	2
2.2	Expression du besoin.....	3
2.3	Périmètre de l'étude.....	3
3	Présentation du site .....	5
3.1	Situation .....	5
3.1.1	Cour d'Appel.....	5
3.1.2	Cité judiciaire.....	6
3.2	Juridictions .....	7
3.3	Caractéristiques techniques.....	7
3.3.1	CA Dijon :.....	7
3.3.2	CJ DIJON : .....	8
3.4	Effectifs.....	8
3.4.1	Effectifs actuels .....	8
3.4.2	Projections 2050.....	8
4	Définition .....	9
5	Gouvernance.....	10
6	Référentiels.....	10
7	Méthodologie attendue .....	10
7.1	Phase 0 : lancement de la démarche .....	11
7.2	Phase 1 : Audit multi-enjeux des sites judiciaires de Dijon .....	11
7.2.1	Audit réglementaire.....	12
7.2.2	Audit de vétusté.....	12
7.2.3	Audit énergétique.....	13
7.2.4	Diagnostic d'usage ou occupationnel.....	14
7.2.5	Audit fonctionnel.....	14
7.2.6	Audit stratégique et budgétaire.....	15
7.3	Phase 2 : Élaboration de scénarii pour aboutir à un scénario validé .....	15

7.4	Phase 3 : Construction du schéma directeur immobilier .....	16
8	Compétences du titulaire.....	17
9	Visites sur site.....	17
10	Pilotage .....	18
11	ANNEXES .....	18

## 1 Objet du présent marché

Le marché objet du présent document a pour but de réaliser une étude de schéma directeur immobilier, afin d'accompagner la Cour d'Appel de Dijon dans l'élaboration, puis la mise en œuvre de ce schéma directeur sur les sites judiciaires de Dijon (Cour d'Appel et Cité Judiciaire).

Le prestataire aura un rôle de diagnostic, d'analyse, de conseil, de propositions, de coordination, de concertation et d'élaboration d'orientations stratégiques comparées. Son rapport devra permettre au Département Immobilier de proposer aux utilisateurs, des scénarios d'organisation des services présents sur ces deux sites, à horizon 20 ans, de les comparer selon des critères patrimoniaux, énergétiques et opérationnels « Justice », puis de les traduire en programmations d'investissement/GER pluriannuelles induites.

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

Le planning sera construit sur 20 ans, soit entre 2025 et 2045 maximum. **Le suivi sera organisé et programmé par le maître d'ouvrage. Le prestataire proposera un programme et planning de suivi de ce SDI.**

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

### 2.1 Contexte de l'opération

La Cour d'Appel de Dijon regroupe les services judiciaires de 3 départements, Côte d'or (21), Haute-Marne (52), et Saône et Loire (71).

Le site hébergeant la Cour d'Appel de Dijon est situé au 8 rue Amiral Roussin à Dijon. Le tribunal judiciaire est situé, lui, au 13 Boulevard Clémenceau.

La Cour d'appel de Dijon assure essentiellement ses missions juridictionnelles ainsi que le pilotage de l'unité opérationnelle de Dijon et BOP Centre (Dijon Besançon Bourges et Orléans).

La cité judiciaire de Dijon assure la tenue d'audiences civiles, pénales, et héberge les TC et CPH de côte d'Or.

Différentes fonctions sont remplies au sein de la cour d'appel de Dijon : accueil du public, audiences (sessions d'assises notamment) et activités de bureau. Sur cette dernière activité, une augmentation des effectifs en 2024 a nécessité une densification au sein des locaux. L'effectif actuel de la Cour d'Appel est de 129 résidents au sens de la circulaire Premier Ministre du 8 février 2023, celui de la cité judiciaire est de 138. **Ces effectifs seront affinés puis figés au démarrage de la mission.**

Par ailleurs, au sein de la Cour d'Appel, il existe une réserve immobilière (combles du bâtiment B, ancien logement du concierge rue du Palais, ancien tribunal de police) qui pourrait être exploitée à court terme. L'attributaire de l'étude de SDI priorisera l'étude des besoins globaux et des possibilités d'exploiter utilement cette réserve immobilière sur le site de la Cour d'Appel. L'étude des surfaces disponibles sur ce site et des effectifs projetés est en effet une préoccupation immédiate des utilisateurs.

En outre la circulaire de février 2023 évoquée ci-avant et relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat amène à repenser une nouvelle organisation pour l'occupation des bâtiments judiciaires, de la cour d'appel et de la cité judiciaire de Dijon en particulier, en tenant compte des spécificités inhérentes aux juridictions de l'ordre judiciaire.

## 2.2 Expression du besoin

Dans le contexte présenté ci-dessus, la cour d'appel de Dijon doit se doter d'une stratégie globale portant sur tous les enjeux patrimoniaux, énergétiques et environnementaux. Cette stratégie portera sur :

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

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

**De manière plus globale, et à l'échelle du ministère de la justice, un schéma pluriannuel de stratégie immobilière est en cours de validation. Il intégrera probablement la notion de ratio SUB / résident dans l'évaluation de l'occupation des surfaces et la stratégie à mener sur les juridictions dijonnaises.**

Aussi et pour ce faire, le département immobilier de Dijon souhaite-t-il mettre en place une démarche collaborative en associant les agents et leurs représentants, afin de leur permettre de participer au projet et de se l'approprier. Il est également nécessaire de les aider à accepter et comprendre cette nécessité de changement des habitudes et de fonctionnement de leur lieu de travail.

## 2.3 Périmètre de l'étude

Le périmètre de l'étude portera sur les deux sites concernés, à savoir le palais de justice rue Amiral Roussin et la cité judiciaire située Bd Clémenceau. **En ce qui concerne le bâtiment abritant la Cour d'Appel, sont exclues toutes les parties protégées au titre des monuments historiques, cf. plan et détails ci-après.**

Les protections sont de trois sortes :

Parties de l'édifice classées au titre des Monuments historiques par arrêté du 15 février 1926 (en rouge) :

- Grande salle des Pas-Perdus - façades, murs, voûtes, charpentes, combles et couvertures de la salle ; porche et perron extérieurs placés contre la face nord, petite chapelle intérieure dans le mur sud.
- Salle des Assises - murs, plafond avec sa charpente, combles, couvertures de la salle et des couloirs longeant, à l'extérieur, les côtés nord-est et sud de la salle.
- Chambre civile - murs, lambris, plafond, charpente des combles, couvertures et couloirs longeant les côtés nord et sud de cette chambre.
- Dégagement et Vestibules situés dans le prolongement et à l'ouest de la Chambre civile - murs, plafonds, combles et couvertures.
- Salle de la Bibliothèque et des audiences privées - murs, plafonds, combles et couvertures.
- Cour intérieure au Sud de la Bibliothèque - façades.
- Vestibule de la Salle du Conseil des Avocats - murs, planchers, combles et couvertures.
- Salle du Conseil des Avocats - murs, cheminées, planchers, combles et couvertures.



Immeuble protégé au titre du PSMV (en orange)

Espace soumis à protection au titre du PSMV (en vert)

*Il est précisé qu'une opération de mise en accessibilité est en cours pour le Tribunal judiciaire, ce thème ne sera pas développé dans le SDI.*

## 3 Présentation du site

### 3.1 Situation

#### 3.1.1 Cour d'Appel

La cour d'appel de Dijon est constituée d'un ensemble de bâtiments compris entre les rues de l'Amiral Roussin, la rue JB Liégeard et la rue du Palais.

La Cour d'Appel se trouve en zone urbaine de forte densité, sur un terrain de 4800 m<sup>2</sup>.

Le domaine appartient à L'État et au Conseil Général.

Au fil des siècles, plusieurs bâtiments ont été construits autour de l'ancien parlement de Bourgogne (1520), qui est classé monument historique.



L'ensemble immobilier est constitué de 4 bâtiments mitoyens disposant de salles d'audience et de bureaux administratifs qui accueillent du public :

- Le bâtiment A, construit dans les années 1920 et qui abrite des bureaux administratifs et de magistrats, greffes associés et deux salles d'audiences,
- Le bâtiment B, construit en deuxième partie de 19ème siècle et rénové en 2002, qui abrite les bureaux de l'administration ainsi qu'une salle mixte (réunions et audiences spécifique PMR). Le bâtiment B est mitoyen avec des bâtiments sur sa façade Est.
- Le bâtiment C, abrite les locaux de la cour d'Assises de la côte d'Or, ainsi que des bureaux de magistrats et greffes associés, début 19ème siècle.
- Le bâtiment D, le plus ancien, hébergeait l'ancien parlement de Bourgogne dont la construction remonte au début du 16ème siècle. Il abrite des bureaux de magistrats et greffes associés et des salles d'audiences.

L'ensemble dispose également de :

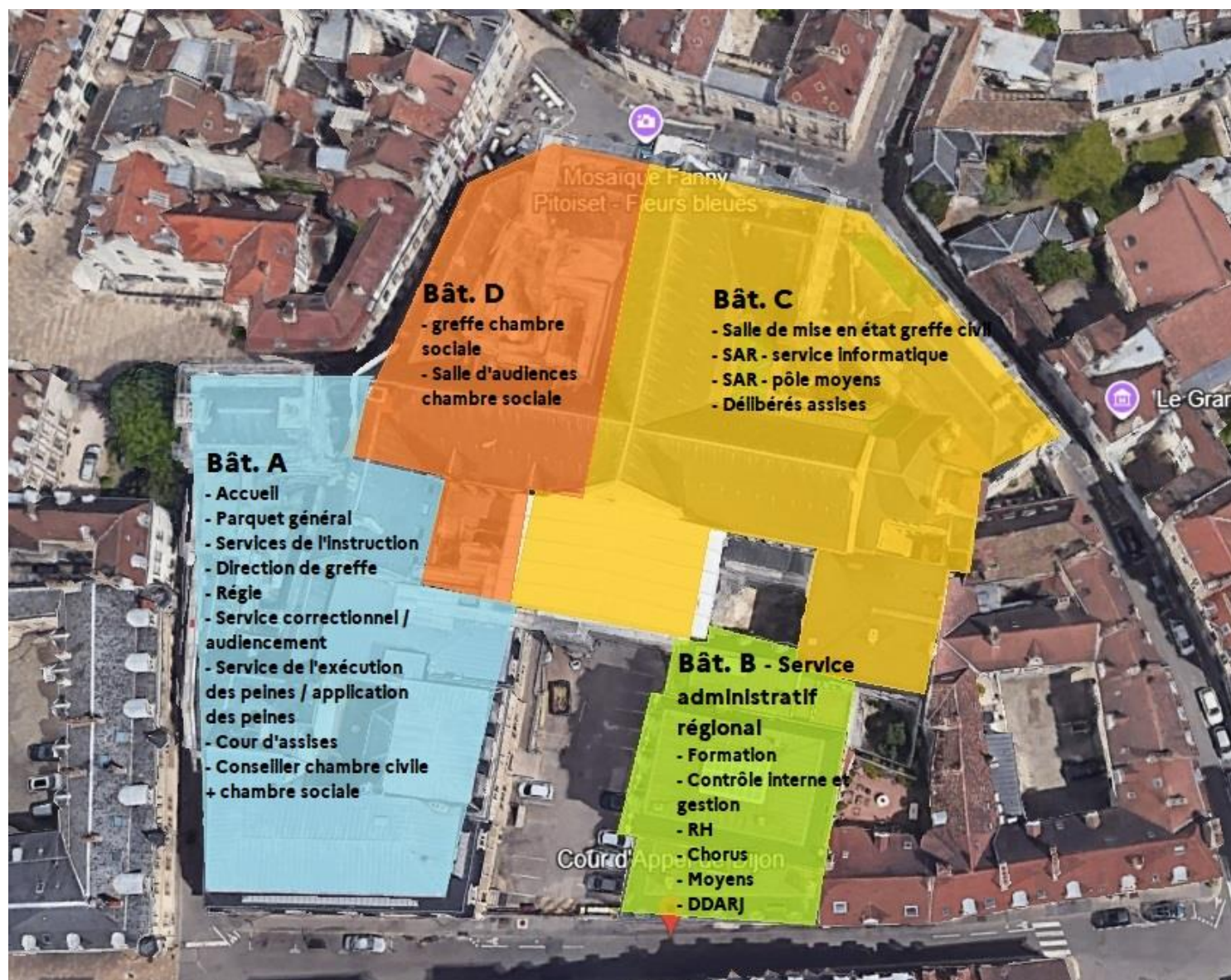
- D'un logement.
- D'un volume couvert, ancienne cour des pas perdus du parlement.

Tous les bâtiments sont connectés par des réseaux de couloirs à tous les niveaux.

L'ensemble comporte 9 cours intérieures ouvertes.

Le bâtiment B comporte une ancienne cour interne qui a été couverte et transformée en patio.

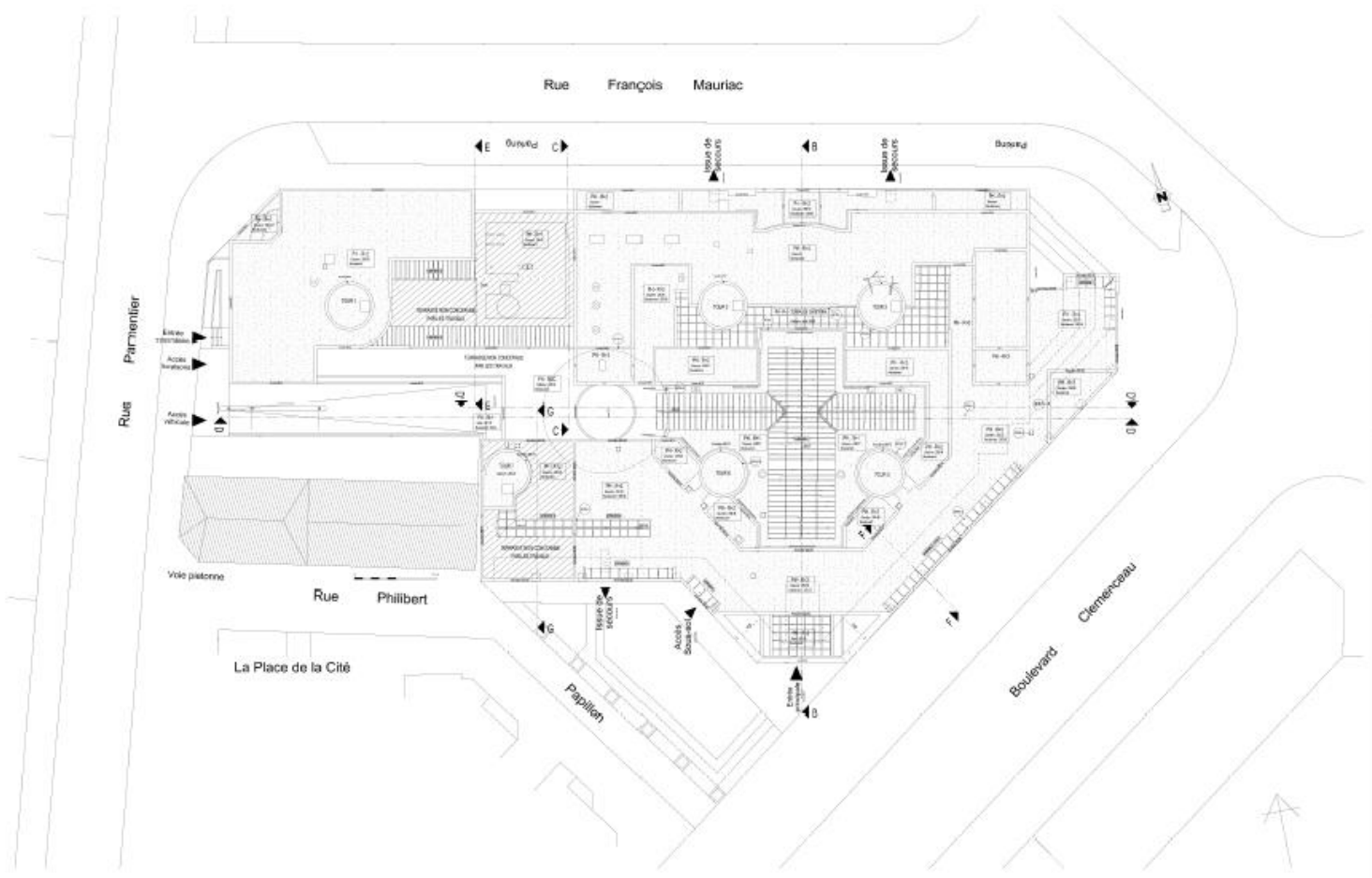




### 3.1.2 Cité judiciaire

Le site se trouve au 13 Boulevard Georges Clémenceau, l'îlot est bordé par les rues François Mauriac, Parmentier et Philibert Papillon.





*Plan indicatif, les plans précis de niveaux seront fournis au candidat retenu.*

## 3.2 Juridictions

Le bâtiment de la Cour d'appel abrite essentiellement les locaux de la cour d'assises, des bureaux administratifs, bureaux de magistrats et greffes associés, salles d'audiences et de réunions, ainsi que les bureaux du service de l'administration régionale (SAR).

Le bâtiment de la cité judiciaire de Dijon abrite Les juridictions suivantes : Tribunal Judiciaire (TJ), Conseil des Prud'hommes (CPH) et tribunal de commerce (TC).

## 3.3 Caractéristiques techniques

### 3.3.1 CA Dijon :

- Réglementation : ERP de 3<sup>ème</sup> catégorie et de type W avec activités de type L
- Surfaces du bâtiment :
  - SDP 12686 m<sup>2</sup>
  - SDO : 6925 m<sup>2</sup>
  - SUB : 8218 m<sup>2</sup>
  - Surfaces de bureaux : 1807 m<sup>2</sup>
- Type d'occupation :
  - Etat ou mise à disposition selon parcelles cadastrales

*Derniers gros travaux réalisés :*

- Réfection des façades, toitures et menuiseries de l'ensemble du site – 25M€ - réceptionné en 2024
- Travaux de sécurisation des combles en cours

### **3.3.2 CJ DIJON :**

- Règlementation : ERP de 3<sup>ème</sup> catégorie et de type W
- Surfaces du bâtiment :
  - SDP 14518 m<sup>2</sup>
  - SDO : 16295 m<sup>2</sup>
  - SUB : 11721 m<sup>2</sup>
  - Surfaces de bureaux : 745 m<sup>2</sup>
  - Type d'occupation : Etat

Derniers gros travaux réalisés :

- remplacement des ascenseurs – travaux 450 k€ achevés en 2016
- remplacement des groupes froid – travaux 126k€ réceptionnés en 2016

Travaux programmés : rénovation énergétique du bâtiment – prévus courant 2025.

### **3.4 Effectifs**

#### **3.4.1 Effectifs actuels**

##### **3.4.1.1 CA Dijon**

Nombre de postes de travail : 130

Nombre de résidents : 129, selon circulaire 1<sup>er</sup> ministre du 8 février 2023. Cet effectif est fluctuant, en fonction des mouvements de personnel, en perpétuelle évolution. Il sera "figé" au démarrage de la mission du prestataire

##### **3.4.1.2 CJ DIJON**

Nombre de postes de travail : 246

Nombre de résidents : 138, selon circulaire 1<sup>er</sup> ministre du 8 février 2023, valeur avril 2024. Cet effectif est fluctuant, en fonction des mouvements de personnel, en perpétuelle évolution. Il sera "figé" au démarrage de la mission du prestataire. Les effectifs seront figés au démarrage de l'audit du prestataire.

#### **3.4.2 Projections 2050**

Les projections à l'horizon 2050 établies par le bureau FIP2 du Ministère de la justice en mars 2025 sont les suivantes :

##### **Typologie 1 :**

- Cour d'appel :
  - Magistrats : 31 (hors placés)
  - Fonctionnaires : 77 (dont 42 pour le SAR)
- TJ :
  - Magistrats : 43
  - Fonctionnaires : 124

##### **Typologie 1 bis :**

- Cour d'appel : 9
- TJ : 16



Soit 303 effectifs de typologie 1 et 1 bis (dont président du TC et président/vice-président du CPH) et donc après conversion **303 postes de travail**.

Les typologies 2 et 3 sont à confirmer par la juridiction.

Ci-après la définition des typologies selon le guide de programmation :

Typologie 1 - Postes de travail identifiés de façon nominative	<input type="checkbox"/> Magistrats CA, TJ/TPTPI (y compris tribunal de proximité (TProx)) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Président du TC <input type="checkbox"/> Président et vice-président du CPH <input type="checkbox"/> Fonctionnaires catégories A, B et C (dont adjoints techniques) <input type="checkbox"/> Fonctionnaires du SAR <input type="checkbox"/> Contractuels pérennisés (localisés) <input type="checkbox"/> Fonctionnaires du SAR placés (SAR) <input type="checkbox"/> Magistrats placés (CA)
	<b>1 poste par effectif en bureau individuel ou partagé</b>
Typologie 1 bis – Postes de travail réservés aux équipes autour du magistrat – agents contractuels à temps plein	<input type="checkbox"/> Juristes assistants <input type="checkbox"/> Assistants spécialisés <input type="checkbox"/> Chargés de mission
	<b>1 poste par effectif, en bureau individuel ou partagé</b>
Typologie 2 - Postes de travail réservés à la fonction et non nominatifs	<input type="checkbox"/> Président, avocat général et greffier de la cour d'Assises (ces postes de travail sont souvent cumulés avec d'autres fonctions qui sont bien de typologie 1). <input type="checkbox"/> Délégués de procureur (TJ) <b>1 poste pour 3</b> <input type="checkbox"/> Magistrats exerçant à titre temporaire <b>1 poste pour 4</b> <input type="checkbox"/> Juges consulaires du TC (hors président) <b>1 salle de 12 m<sup>2</sup> pour 7</b> <input type="checkbox"/> Conseillers prud'homaux du CPH (hors président et vice-président) <b>1 salle de 18 m<sup>2</sup> pour 25</b> <input type="checkbox"/> Assistants de justice <b>1 poste pour 2</b> <input type="checkbox"/> Assesseurs <input type="checkbox"/> BAV, CDAD, Ecrivain public, ESR (enquête sociale rapide), UEAT (SEAT), Médiateurs, Conciliateurs, Interprètes, SPIP, <b>selon taille du PDJ</b>
Typologie 3 - Postes de travail partagés non nominatifs	<input type="checkbox"/> Auditeurs de justice, contrôle judiciaire, stagiaires, vacataires, associations, par exemple, autres que BAV, OPJ <b>12 à 15% des postes attribués nominativement</b>

## 4 Définition

Le SDI devra :

- Confirmer et comprendre les besoins exprimés par les utilisateurs et les exigences du Maître d'Ouvrage, en recherchant à proposer des scénarios d'évolution allant dans le sens de l'optimisation des espaces des sites judiciaires de Dijon
- Produire un diagnostic multi-enjeux des sites (détaillé dans les paragraphes suivants)
- Proposer différents scénarii immobiliers à court terme, 10 et 20 ans visant le bon fonctionnement des juridictions des sites judiciaires de Dijon, en fonction des usages à venir. Evaluer et classer ces scénarios à l'aide de critères préétablis (coûts, coûts globaux, surfaces, énergie, environnement (bilan carbone global comparé), critère opérationnel, critère fonctionnel...), et en faire une présentation étayée aux utilisateurs et décideurs.
- Rédiger des pré-programmes pour plusieurs opérations de travaux successives conformes au scénario retenu (phasage de travaux pluriannuel sur 20 ans)
- Tenir compte des priorités de la Cour d'Appel, des opérations en cours et de leurs plannings respectifs, en distinguant court, moyen et long terme

- Permettre d'identifier clairement le poids économique de cette programmation d'opérations (20 ans), d'avoir une détermination analytique du coût global détaillé pour chaque opération de cette programmation pluriannuelle et d'asseoir le montage financier retenu par le maître d'ouvrage sur des bases solides et durables.
- Permettre la maîtrise de la soutenabilité financière et donc établir un budget pluriannuel permettant la mise en œuvre de ce SDI, budget cohérent avec les besoins, les délais définis, le site (bâtiments) sur lequel le projet sera réalisé et avec les capacités de financement du Maître d'Ouvrage (phasage pluriannuel de 20 ans)
- Prendre en compte les dimensions patrimoniales, urbaines, environnementales et paysagères du projet.
- Intégrer les exigences de la Circulaire Premier Ministre du 8 février relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat et sa *note d'application adaptée aux palais de justice*
- Prendre en compte et intégrer dans ses propositions les objectifs du dispositif "éco-énergie tertiaire" instauré par le décret tertiaire de juillet 2019. Un SDE sera réalisé sur le site de la cour.
- Préfigurer les conditions d'exploitation-maintenance (coût d'exploitation maintenance – démarche de coût global) en exprimant des volontés et des objectifs de performances

## 5 Gouvernance

---

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

Le COPIL sera composé à minima des membres du COTECH, des chefs de la Cour d'Appel de Dijon (Premier président et Procureur général), les chefs de juridictions, Monsieur le magistrat délégué à l'équipement (MDE), Madame la directrice déléguée à l'administration régionale judiciaire (DDARJ), directeurs de greffe CA et TJ, du chef du Département Immobilier.

Le COTECH sera composé à minima du Magistrat Délégué à l'Équipement de la Cour d'Appel de Dijon (MDE), Madame la DDARJ, du pôle immobilier de la Cour d'Appel de Dijon et du Département Immobilier de Dijon.

## 6 Référentiels

---

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

Tous documents caractérisant les sites seront transmis à la demande de l'attributaire pour lui permettre de préciser son étude. Cela comprend notamment :

- Guides de programmation APIJ et note de diffusion
- Référentiel sureté
- CCTG VDI
- Décret du 23 juillet 2019, dit "décret tertiaire"
- Circulaire Premier Ministre du 8 février relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat et sa *note d'application adaptée aux palais de justice*.

## 7 Méthodologie attendue

---

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

Les phases de la prestation sont les suivantes :

### 0. Lancement de la démarche

1. **Audit multi-enjeux**, réglementaire, de vétusté, énergétique, fonctionnel et occupationnel, complété par un cadrage des objectifs, des besoins, et une analyse globale du site ;

2. L'étude de **deux ou trois (minimum)** scénarios prospectifs ;
3. **Affinage et finalisation du SDI.** Rédaction des orientations stratégiques accompagnées d'un planning pluriannuel sur 20 ans prenant en considération la spécificité des lieux : travaux en site occupés avec des contraintes fortes, contraintes monuments historiques. Le planning comportera des points d'étape à court, moyen et long terme, comme indiqué au paragraphe 4 ci-dessus.
4. Une dernière phase, qui pourra être optionnelle, consiste en un **suivi de la mise en œuvre du SDI**, périodicité à définir (annuelle serait idéale).

## 7.1 Phase 0 : lancement de la démarche

### Préparation de la réunion de lancement

Forme :

Un atelier de lancement d'une journée organisé dans les locaux de la CA DIJON, avec les membres des COTECH et COPIL

Objectifs et contenu :

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

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

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

Recueillir les documents disponibles (organigramme des services, plans des bâtiments, études, ...),

***Evaluer l'état d'acceptation du changement potentiel par le personnel et proposer des méthodes d'accompagnement (questionnaires, sondages, etc.), pour une conduite idéale des audits, et une participation optimale des personnels.***

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

**A l'issue de cette préparation, le COTECH obtiendra :**

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

Les présentations de l'atelier,

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

Le relevé de décisions de l'atelier et l'analyse de son évaluation.

## 7.2 Phase 1 : Audit multi-enjeux des sites judiciaires de Dijon

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

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

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

Le prestataire exploitera notamment les audits existants fournis pour élaborer cet audit, liste en fin de document.

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

### **7.2.1 Audit réglementaire**

Le titulaire réalisera un audit de la conformité du palais de justice vis-à-vis de la réglementation le concernant et identifiera notamment les non-conformités relevées lors des inspections et non résolues.

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

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

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

*Le dernier diagnostic accessibilité de la Cour d'appel, réalisé par VERITAS en 2021, est annexé au présent document pour être exploité ou complété par le prestataire. Le dernier rapport accessibilité de la cité judiciaire réalisé par SOCOTEC date de 2008, le prestataire prévoira une mise à jour de ce diagnostic.*

A noter, l'intervention se fait en partie sur des bâtiments historiques inscrits ou dans un périmètre de Monuments Historiques. Le titulaire s'assurera donc auprès des services compétents (SDAP<sup>1</sup>, DRAC<sup>2</sup>, SDIS<sup>3</sup>, ...) de la faisabilité de ses propositions et intégrera dans ses documents l'expression précise de toutes les contraintes qu'il est en charge de recenser. La liste des services qu'il souhaite rencontrer sera transmise au Département immobilier de Dijon. Le titulaire veillera à établir et à produire le compte-rendu relatif à chaque entrevue afin de garantir la traçabilité des échanges.

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

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

### **7.2.2 Audit de vétusté**

Le titulaire réalisera un audit de vétusté des bâtiments (structure, second œuvre, ...) et équipements présents sur le site.

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

---

<sup>1</sup>SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

<sup>2</sup>DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

<sup>3</sup>SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Sécurité



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

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

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

Sur la base de l'audit réalisé et d'une évaluation des dates de fin de durée de vie, le titulaire élaborera et chiffrera un programme de travaux de maintenance et de gros entretien sur les 20 prochaines années. Ce programme sera détaillé année par année.

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

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

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

### **7.2.3 Audit énergétique**

Un diagnostic thermique de la cité judiciaire a été réalisé en janvier 2019 par le BE ENRVIE et complété par une simulation énergétique dynamique réalisée en septembre 2024 par un groupement TRIA / Synapse / Egénie

Le prestataire prendra connaissance de ce rendu, et en fera la synthèse, et si besoin une analyse critique, argumentée et assortie de propositions de compléments s'ils sont nécessaires.

Aucun audit énergétique n'a été réalisé sur la Cour d'Appel, **le prestataire prévoira donc de réaliser ce diagnostic assorti d'une simulation thermique dynamique.**

A l'issue de cette démarche d'analyse, le prestataire proposera un programme de travaux qui sera constitué en priorisant les opérations en fonction de leur retour sur investissement.

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

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

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

- Un audit énergétique exhaustif et détaillé du patrimoine, du niveau de l'audit énergétique décrit dans le dispositif éco-énergie tertiaire, agrémenté d'indicateurs pertinents,

- Un programme priorisé et entièrement chiffré de travaux d'amélioration énergétique du patrimoine, permettant notamment d'atteindre tous les objectifs du décret tertiaire énergie.

#### **7.2.4 Diagnostic d'usage ou occupationnel**

Le titulaire réalisera un audit des activités et missions assurées et/ou hébergées par les juridictions situées au sein du palais de justice. Il s'agit notamment d'activités de type administratives, d'accueil du public, d'activité juridictionnelle, d'audiences, etc. au sein du palais de justice. Le titulaire identifiera les besoins actuels et futurs des missions en termes notamment de surfaces, d'équipements, d'infrastructures spécifiques et éventuellement de créneaux horaires d'utilisation du site.

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

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

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

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

#### **7.2.5 Audit fonctionnel**

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

Le titulaire réalisera un audit fonctionnel des deux sites judiciaires de Dijon. Il s'agit d'identifier à la fois :

- Les fonctions actuelles des sites,
- Les interactions entre les deux sites, en y intégrant les mutualisations ou mouvements possibles,
- Les fonctions potentielles du site via des aménagements raisonnables.

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

Les fonctions potentielles peuvent être atteintes via des aménagements tels que (*la liste qui suit n'est qu'un exemple, les propositions qui seront faites seront réalistes et raisonnables*) :

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

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

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

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

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

### **7.2.6 Audit stratégique et budgétaire**

Le titulaire devra estimer le patrimoine actuel des sites judiciaires de Dijon :

- Valeur vénale des bâtiments
- Valeur locative des bâtiments lorsque pertinent
- Coûts des baux de location
- Coûts liés au frais de fonctionnement, en distinguant notamment les dépenses d'énergie

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

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

- Cession (si besoin précédé d'une démolition),
- Mise en location,
- Location,

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

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

- Une valorisation actuelle des sites considérés,
- Une liste d'outils juridiques disponibles intégrant une analyse contraintes / bénéfices.

## **7.3 Phase 2 : Élaboration de scénarii pour aboutir à un scénario validé**

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

- Un indicateur de conformité du budget du SDI avec les moyens du maître d'ouvrage
- Un indicateur d'évolution de la valorisation du patrimoine immobilier,
- Un indicateur d'évolution de l'état énergétique du patrimoine,
- Un indicateur d'évolution de l'état de vétusté du patrimoine.
- D'autres indicateurs (coûts globaux des scénarios, indicateurs opérationnels, fonctionnels, environnementaux...)

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

Dans tous les scénarios, le programme de travaux lié à l'enjeu réglementaire (résolution des non-conformités + remise aux normes) devra être réalisé sans délais supplémentaire. Les scénarios pourront également faire intervenir les

différents outils juridiques identifiés lors de l'audit stratégique et budgétaire (cession, acquisition, location, préemption, ...). Enfin, chaque programme de travaux devra être conforme à la réglementation thermique et, pour les bâtiments concernés, atteindre les objectifs de réduction de la consommation fixée par dispositif éco-énergie tertiaire :

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

Chaque scénario contiendra à minima :

- La nouvelle répartition des activités pour chaque site. Le titulaire devra se pencher autant que possible sur la mutualisation des locaux et des activités entre les sites,
- La liste des opérations immobilières proposées (achat, cession, démolition, mise en location, ...),
- Un programme de travaux sur 20 ans détaillé année par année, distinguant des priorités en termes d'urgence,
- Une vision de l'état du patrimoine selon tous les enjeux à horizon 20 ans,
- La trajectoire budgétaire induite
- Une valorisation (valeurs vénale et locative) du patrimoine à 20 ans incluant les travaux réalisés et sans tenir compte de l'évolution des prix du marché.

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

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

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

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

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

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

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

## **7.4 Phase 3 : Construction du schéma directeur immobilier**

Suite au choix du scénario retenu, le titulaire élaborera le Schéma Directeur Immobilier des sites judiciaires de Dijon. Pour cela, le scénario retenu sera approfondi avec l'affinage en détail des opérations prévues (déménagement



d'activités, travaux, ...) pour faciliter leur mise en œuvre. Une attention particulière sera apportée à la programmation afin de permettre autant que possible un lissage des dépenses et éviter les murs de dépenses. Un focus particulier sera apporté aux opérations prévues sur les cinq prochaines années.

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

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

A l'issue de cette phase, le maître d'ouvrage disposera d'un Schéma Directeur Immobilier multi-enjeux portant sur 20 ans et comprenant notamment :

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

La phase prendra fin lorsque le comité de pilotage, auquel le titulaire aura présenté le SDIE, validera celui-ci.

## 8 Compétences du titulaire

---

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

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

En cas de sous-traitance d'une partie de la mission, le candidat devra obligatoirement indiquer **lors de la remise de son offre** :

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

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

## 9 Visites sur site

---

Le candidat doit indiquer quelle organisation il met en place pour assurer la visite des sites. Le déroulement d'une visite devra être précisé ainsi que ses prérequis.

Tout problème d'accès à l'un des sites / bâtiment doit être remonté au plus vite à l'interlocuteur principal afin d'étudier la suite à donner. Celui-ci mettra en œuvre toutes les actions possibles pour aboutir à la visite du site. En cas d'impossibilité avérée et dûment justifiée, l'audit du site sera réalisé sur la seule base de la documentation disponible et des échanges avec les différents acteurs.

Le titulaire ne pourra se prévaloir d'une impossibilité d'accès à un site pour justifier d'un décalage de planning de la mission et notamment de la transmission des livrables, a fortiori quand il n'aura pas fait remonter au plus tôt à l'interlocuteur principal les problèmes rencontrés.

## 10 Pilotage

---

Le titulaire proposera les réunions et/ou entretiens qui lui paraissent judicieuses pour la bonne réalisation de la mission.

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

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

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

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

Pour la réunion spécifique de présentation des scénarios de SDI, il est important que les participants puissent s'imprégner des résultats en amont de la réunion afin d'en faciliter le déroulement. Le titulaire transmettra donc au comité de pilotage et **10 jours** avant ladite réunion une 1<sup>ère</sup> version de sa présentation. La version présentée en réunion pourra proposer quelques différences mineures.

## 11 ANNEXES

---

Les documents qui seront fournis au **titulaire, contre engagement de confidentialité** seront les suivants :

- plans des bâtiments et des zones à étudier ;
- études réalisées (amiante, radon, accessibilité, énergétique, ...) ;
- DOE des travaux réalisés ;
- Guide de programmation des palais de justice et note de diffusion ;