



MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

*Liberté
Égalité
Fraternité*



SITE CONCERNÉ PAR L'OPÉRATION

Caserne de Tournon (26000)

DOCUMENT

Marché d'AMO dans le cadre du schéma directeur pour la réhabilitation de la caserne de Tournon afin de reloger les services GN de la maison de l'armée (26)

Marché de Prestation Intellectuelle – 2025- 028

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

MAÎTRE D'OUVRAGE

**ÉTAT
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR**

CONDUCTEUR D'OPERATION

**SGAMI SUD-EST
DIRECTION DE L'IMMOBILIER
Bureau de la Stratégie et de la Prospective Immobilière**

20, rue de l'espérance - 69003 LYON

Tél : 04.37.91.30.00

Fax : 04.37.91.30.06

Table des matières

1 . LES DONNÉES.....	4
1.1 . Le contexte.....	4
1.2 . Le site.....	4
1.2.1 . La localisation.....	4
1.2.2 . Les bâtiments.....	6
<i>Bâtiment hébergements.....</i>	<i>6</i>
<i>Bâtiment administratif Atelier automobile.....</i>	<i>6</i>
1.3 . Le Projet.....	7
1.3.1 . Grands postes de travaux projetés.....	7
1.3.2 . Impact du projet.....	7
1.3.3 . Les enjeux :.....	7
1.3.4 . Le budget d'opération.....	8
1.4 . Contraintes.....	8
1.4.1 . Contraintes urbanistiques.....	8
1.4.2 . Contraintes et exigences énergétiques.....	8
1.4.3 . Contraintes et exigences calendaires.....	8
1.4.4 . Contraintes liées à l'ordonnancement des travaux.....	8
1.4.5 . Contraintes financières.....	8
2 . INTERVENANTS.....	9
2.1 . Maître d'Ouvrage.....	9
2.2 . Pouvoir Adjudicateur.....	9
2.3 . Conducteur d'Opération.....	9
2.4 . Services utilisateurs.....	9
3 . L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE.....	10
3.1 . Caractéristique pluridisciplinaire de la prestation.....	10
3.2 . Engagement du titulaire pour l'accomplissement de la mission.....	10
3.3 . Engagement du titulaire pour l'accomplissement de la mission.....	11
3.4 . Éléments non exhaustifs intégrés à la mission.....	11
4 . LA MISSION DE L'ASSISTANT TECHNIQUE À MAÎTRISE D'OUVRAGE.....	12
4.1 . Missions transversales applicables aux différentes parties techniques.....	13
4.1.1 . Réunions, comités, jury.....	14
4.1.2 . Assistance pour la sélection du maître d'œuvre.....	14
4.1.3 . Assistance technique générale.....	15
4.1.4 . Assistance sur la communication et la représentation du projet.....	15
4.1.5 . Assistance en développement durable et en qualité environnementale.....	15
4.2 . Tranche Ferme : Partie 1 Etat des lieux et recensement des besoins.....	16
4.2.1 . Etat des lieux technique.....	16

**Schéma directeur :Réhabilitation de la caserne de Tournon afin de reloger les services GN de la
maison de l'armée (26) - Marché d'AMO n° 2025-028**

Marché d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage – CCTP – VERSION 1

page 3/30

4.2.2 . Etat des lieux occupationnel et fonctionnel.....	17
4.3 . Tranche Ferme : Partie 2 Faisabilité et besoins.....	18
4.3.1 . Analyse de la faisabilité technique des projets : Proposition de scenarii.....	18
4.3.2 . Analyse de la faisabilité économique des projets.....	20
4.3.3 . Conclusion et avis du prestataire sur la faisabilité.....	20
4.4 . Tranche Optionnelle 1 : Partie 3: Pré programme.....	21
4.5 . Tranche Optionnelle 1 : Partie 4 Programme.....	22
4.5.1 . Généralités.....	22
4.5.2 . Tome 0 – Présentation générale du projet.....	23
4.5.3 . Tome 1 – État des lieux de l'existant.....	23
4.5.4 . Tome 2 – Programme fonctionnel.....	23
4.5.5 . Tome 3 – Programme technique et environnemental.....	24
4.5.6 . Tome 4 – Fiches par local.....	24
4.5.7 . Tome 5 - Évaluation financière et planning.....	25
4.6 . Tranche Optionnelle 2 : Partie 5 : choix du titulaire du marché de moe.....	25
4.6.1 . Phase candidature.....	26
4.6.2 . Phase offre.....	26
4.7 . Tranche Optionnelle 3 : Partie 6 : Suivi des études.....	28
5 . CONDITIONS ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES.....	30
5.1 . Nombre d'exemplaires.....	30

1. LES DONNÉES

1.1. LE CONTEXTE

L'actuelle maison de l'armée situé en plein centre-ville, fait face à d'importants problèmes fonctionnels qui proviennent essentiellement de la vétusté des locaux.

Le bâtiment de la caserne de Tournon a été identifié comme site favorable en tout point pour accueillir les services de l'actuel maison de l'armée. Il dispose d'une superficie suffisante pour reloger l'ensemble des services présent mais nécessite une réflexion globale de Schéma directeur, ainsi qu'une réhabilitation pour reloger tous les services.

•

La prestation présentée plus loin doit aboutir à la réalisation d'un **Schéma Directeur Immobilier (SDI)** suivant plusieurs enjeux :

- Connaître l'état de vieillissement du patrimoine et maîtriser les coûts
- Embarquer la transition énergétique et les nouvelles réglementations (dispositif du décret tertiaire, ...),
- Optimiser les surfaces disponibles vis-à-vis des besoins,
- Valoriser le site et les bâtiments vacants
- Développer une stratégie de valorisation des ressources patrimoniales,
- Disposer d'un plan d'actions :
 - o comprenant des actions à réaliser à court terme (3/5 ans)
 - o avec une trajectoire compatible avec les objectifs du décret tertiaire (-40% de consommations d'énergie en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050)

La prestation se décompose en plusieurs phases réparties en tranches comme suit :

1 Tranche ferme :

- Phase 0 : lancement de la démarche
- Phase 1 : audit de l'ensemble du patrimoine et recensement des besoins

1 Tranche optionnelle

- Phase 2 : élaboration de 3 scénarios
- Phase 3 : synthèse et réalisation du pré-programme, affinage et finalisation du SDI,
-

A l'issue de la prestation, le SGAMI SE sera en mesure d'avoir une vision exhaustive de son patrimoine et de son utilisation actuelle et future. Seront notamment obtenus :

- Une connaissance fine de l'état actuel du patrimoine sous les aspects réglementaires, vétusté et énergétique,
- Un audit exhaustif par bâtiment
- Une vision exhaustive des besoins à date en surfaces et équipements,
- Un plan de travaux et d'aménagements répondant à tous les enjeux sur les 5 prochaines années,
- Une trajectoire budgétaire consolidée et pertinente sur les 5 prochaines années,

1.2. LE SITE

1.2.1 . La localisation

Commune	Valence, 26000
Adresse	2 Avenue de la Marne
Référence	AD 0145

Schéma directeur :Réhabilitation de la caserne de Tournon afin de reloger les services GN de la maison de l'armée (26) - Marché d'AMO n° 2025-028

Marché d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage – CCTP – **VERSION 1**

page 5/30

cadastrale	
Superficie du site	11 000m ²

Le site concerné par le présent cahier des charges est la caserne de Tournon, situé 2 Avenue de la Marne sur la commune de Valence (26000). Le site abrite les services de la Gendarmerie Nationale, au sein de quatre bâtiments. Un premier bâtiment administratif et garde à vue ; un second bâtiment pour le service automobile ; le troisième et quatrième bâtiments accueillent les hébergements des gendarmes.

Un second site abrite des services à Valence, le bureau pour le recrutement militaire : La maison de l'armée, situé sur l'Avenue Dupré de Loire (26000).

Les sites sont idéalement situés, en plein cœur du centre-ville, à proximité immédiate des principales avenues, ainsi que de la place de Dunkerque, de la place Champ de Mars et du parc Jovet.

Les bâtiments sont intégrés dans un environnement urbain dense et diversifié, associant des activités commerciales, des logements et des services publics.

Le site de la caserne de Tournon a été retenu pour reloger l'ensemble des services de Valence, visant ainsi à centraliser et à augmenter la capacité des services de police, actuellement confrontés à une pénurie d'espace et installés dans des locaux vétustes.

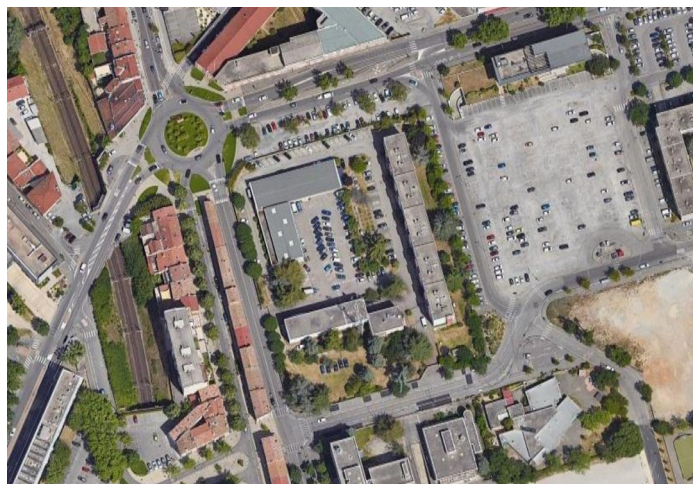
La parcelle, identifiée sous le numéro AD 0145, est située dans la zone urbaine UB dédiée aux espaces urbanisés de la commune et destinée à accueillir diverses fonctions.

Avec une superficie d'environ 11 000m², la totalité de la parcelle est occupée par quatre bâtiments et de grand espace extérieur pour les parkings.

Actuellement occupé, le bâtiment appartient à l'État.



Caserne de Tournon



1.2.2 .Les bâtiments

Situé en zone urbanisée, le site de Tournon se compose de 4 bâtiments.

- Bâtiment administratif + garde à vue Bâtiment A
- Hébergements en bloc Bâtiment B
- Hébergements Bâtiment C
- Atelier automobile et bureaux Bâtiment D

Un diagnostic amiante a été réalisé en 2017 ne repérant aucun matériau ou produits susceptibles de contenir de l'amiante. Tous les diagnostics que l'AMO jugera nécessaire seront réalisés (PEMD, Structure...).



Bâtiment hébergements



Bâtiment administratif



Atelier automobile

1.3 . LE PROJET

1.3.1 . Grands postes de travaux projetés

Volet énergétique : le projet consiste à revoir l'ensemble des corps d'état ayant un impact énergétique ;

- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de système d'occultation et protection solaire ;
- Renforcement de l'isolation thermique par mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ou intérieur ;
- Des actions sur les systèmes de chauffage ventilation et climatisation (optimisation ou remplacement en fonction des études à venir) ;
- Réfection des toitures.

Volet amélioration :

- évolution possible du site en fonction de son potentiel
- Réaménagement et réorganisation fonctionnelle
- Mise en conformité des installations et équipements
- Sécurisation du site

Volet construction :

- Réaménagement et réorganisation fonctionnelle
- Construction de nouveaux logements neufs

Une attention particulière devra être portée lors de la préconisation de scénarios sur le phasage travaux de l'opération et les solutions techniques choisies. En effet, les études et travaux se dérouleront en site occupé.

L'ensemble des actions envisagées (diagnostics techniques et investigations) est à intégrer dans la mission de l'AMO durant les différentes étapes du projet.

Ces éléments feront l'objet d'études permettant au Maître d'Ouvrage d'arrêter le programme de travaux pour la réhabilitation des bâtiments en tenant compte de l'efficacité de chaque action (investissement, temps de retour sur investissement, amélioration du confort des usagers, travaux à réaliser en site occupé, etc.)

1.3.2 . Impact du projet

- Amélioration des conditions de travail
- Pérennisation de l'implantation.
- Réduction des coûts et des consommations, amélioration du confort et de la performance énergétique. Les gains énergétiques finaux seront évalués avec le programmeur en fonction des actions retenues, au regard de leur efficacité.

1.3.3 . Les enjeux :

- Enjeu réglementaire : connaissance de la conformité réglementaire du patrimoine et identification des travaux de remise à niveau à mener,
- 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,
- Enjeu énergétique : connaissance de la performance énergétique du patrimoine et identification des travaux à mener,
- Enjeu occupationnel : connaissance des activités hébergées et de leurs besoins immobiliers et en équipements,

- Enjeu fonctionnel : connaissance des fonctions du patrimoine et des possibilités d'aménagement,
- Enjeu stratégique et budgétaire : valorisation du patrimoine et connaissance des politiques et stratégies immobilières et budgétaire.

1.3.4 . Le budget d'opération

Le coût d'opération intégrant les études et les travaux n'est pas arrêté à ce jour au stade des études préliminaires. Le prestataire s'attachera à déterminer celui-ci par plusieurs scénarios de réhabilitation plus ou moins ambitieux. Il devra à ce titre élaborer autant de scénarii que nécessaire afin de pouvoir déterminer un coût d'opération en accord avec les objectifs du maître de l'ouvrage.

1.4 . CONTRAINTES

1.4.1 .Contraintes urbanistiques

Le programmiste collectera auprès des services compétent l'ensemble des données urbanistiques du site à respecter (PLU, ABF, bruit, pollution, eau, servitude, PPRI, plan de prévention, etc).

1.4.2 . Contraintes et exigences énergétiques

Il n'est à ce jour pas déterminé le niveau définitif de performance énergétique exigée sur ce projet. Ce point sera évaluée en collaboration avec le programmiste pour optimiser et rationaliser les coûts induits par ces travaux et leur temps de retour sur investissement, cependant il s'inscrira dans les perspectives du décret tertiaire.

Le recours aux énergies renouvelables sera évalué et mis en place selon les contraintes de site et les incidences financières induites.

La prise en compte des CEE sera prévue par le prestataire.

1.4.3 . Contraintes et exigences calendaires

- Point de départ du calendrier d'opération : Réunion de démarrage de la mission programmiste.
- Délais d'exécution 6 mois

1.4.4 . Contraintes liées à l'ordonnancement des travaux

Un objectif important du projet est d'identifier les conséquences logistiques liées à la mise en œuvre des travaux dans un site à périmètre contraint, avec peu de surfaces extérieures disponibles et les impacts induits (délais, financiers, etc.).

Différents scénarios seront proposés avec les contraintes temporelles et financières de chacun et les organisations à mettre en place.

1.4.5 . Contraintes financières

Il devra élaborer autant de scénarios que nécessaire afin de proposer durant la faisabilité plusieurs scénarios chiffrés.

Durant la réalisation du programme, suite à la validation d'un scénario, l'AMO devra s'appliquer à respecter scrupuleusement l'enveloppe définit lors de la première phase de faisabilité avec le MOA.

2 . INTERVENANTS

2.1 . MAÎTRE D'OUVRAGE

ÉTAT

Ministère de l'Intérieur

2.2 . POUVOIR ADJUDICATEUR

Préfète Déléguée à la Défense et à la Sécurité de la zone Sud-Est (PDDS)

2.3 . CONDUCTEUR D'OPÉRATION

Secrétariat Général Pour l'Administration du Ministère de l'Intérieur Sud-Est

Direction de l'Immobilier

Bureau de la Stratégie et de la Prospective Immobilière

20 rue de l'Espérance – B.P. 73331

69405 LYON Cedex 03

2.4 . SERVICES UTILISATEURS

Gendarmerie Nationale (GN) de Valence (26)

- - Caserne de Tournon – 2 Avenue de la marne 26 000 VALENCE
- - Maison de l'armée – Rue maison de l'armée 26 000 VALENCE

3 . L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE

3.1 . CARACTÉRISTIQUE PLURIDISCIPLINAIRE DE LA PRESTATION

Le prestataire devra être constitué d'une équipe comportant les compétences dans les spécialités suivantes :

- Management d'opérations immobilières;
- Programmation :
 - Technique
 - Fonctionnelle (architecturale, économique et temporelle sur des opérations de taille, nature, et complexité comparables) ;
- Économie de la construction ;
- Compétence technique en bâtiment TCE (tout corps d'état dont second œuvre, CVC/plomberie, CFO/CFA/SSI,...) ;
- Thermicien.
- Architecte

Chaque compétence devra être représentée par une personne physique, justifiant d'une qualification et d'une expérience dans les domaines équivalents à ceux de l'objet du programme.

Les justificatifs seront produits avec l'offre (attestation de qualification ou référence équivalente).

Au cours de l'exécution des prestations, afin de pouvoir entrer sur le site, chaque prestataire devra remettre au maître d'ouvrage une copie d'une pièce d'identité et de la carte grise des véhicules afin d'être autorisé (ou non) à accéder au site.

L'AMO devra réaliser un schéma directeur, comprenant une étude globale très détaillée ainsi qu'une analyse approfondie de chaque bâtiment des sites, notamment sur le volet énergétique, le volet amélioration, et le volet construction.

3.2 . ENGAGEMENT DU TITULAIRE POUR L'ACCOMPLISSEMENT DE LA MISSION

Le titulaire du présent marché s'engage à :

- accomplir sa mission selon les règles de la profession,
- mettre en œuvre tous les moyens humains (dont les personnes nommément désignées dans sa proposition en annexe à l'acte d'engagement) et matériels nécessaires pour accomplir l'ensemble de la mission,
- respecter l'ensemble des textes en vigueur sur la construction,
- alerter le maître d'ouvrage de toute difficulté à respecter l'enveloppe financière fixée par le maître d'ouvrage dans le présent CCP,
- protéger la confidentialité des travaux du maître d'ouvrage,
- garantir le délai d'opération,
- garantir la confidentialité des études et des documents produits, lors de l'exécution de la prestation et au-delà,
- ne pas divulguer les résultats de ses travaux sans l'autorisation du maître d'ouvrage,
- faire preuve dans la rédaction des documents de la plus parfaite neutralité,
- s'interdire toute participation directe ou indirecte (sous-traitance) aux études de conceptions et de réalisations qui auront lieu ultérieurement dans le cadre de cette opération.

3.3. ENGAGEMENT DU TITULAIRE POUR L'ACCOMPLISSEMENT DE LA MISSION

En vue du pilotage du projet, la maîtrise d'ouvrage mettra en place deux comités :

- un comité technique (COTECH)
 - Ce COTECH est en charge du traitement des points courants, des différentes réunions de travail et de relecture des documents préalablement au comité de pilotage (COPIL).
 - Ce COTECH assurera le rôle de commission technique pour l'attribution du marché global.
 - Le COTECH est dirigé par le Maître d'Ouvrage.
 - Le pilotage et la gestion intégrale des COTECH sera effectué par l'AMO.
 - La fréquence des COTECH sera déterminée par le SGAMI.
- un comité de pilotage (COPIL)
 - Ce COPIL est en charge de la validation du programme de l'opération, de la validation des différents rendus d'études APS/APD/PRO, et de manière générale de toutes les décisions du projet.
 - Le COPIL est dirigé par le Maître d'Ouvrage.
 - Le pilotage et la gestion intégrale des COPIL sera effectué par l'AMO.
 - La fréquence des COPIL sera déterminée par le SGAMI.

A ce stade, la présence minimale attendue pour l'AMO et identifiée par le Maître d'Ouvrage, par période, est la suivante (sans que cette décomposition soit exhaustive ni limitative) :

Période	COPIL	COTECH	Réunion avancement
Faisabilité	Validation de chaque rendu	Analyse de chaque rendu, réunion de travail spécifique	Fréquence bimensuelle
Programme	Validation de chaque rendu	Analyse de chaque rendu, réunion de travail spécifique	Fréquence bimensuelle
Choix du MOE	Une séance en phase candidature, une (ou deux) séance en phase offre (en fonction de la négociation) (jury au regard du projet)	Autant de COTECH que nécessaire	Fréquence hebdomadaire
Suivi études	Validation de chaque rendu	Analyse de chaque rendu, réunion de travail spécifique	Fréquence bimensuelle ou hebdomadaire Réunion technique spécifique

Il est rappelé que l'AMO devra assurer le pilotage de l'ensemble des réunions nécessaires au bon déroulement de l'opération dans le cadre de sa rémunération globale et forfaitaire.

3.4. ÉLÉMENTS NON EXHAUSTIFS INTÉGRÉS À LA MISSION

Dans la cadre de sa mission et dans le cadre de son offre, le titulaire doit tenir compte du fait qu'il doit intégrer dans son offre :

- Les visites de reconnaissance du site et des bâtiments environnants,
- le temps nécessaire à :
 - la prise de connaissance des études préalables réalisées,
 - la réalisation d'éventuelles investigations supplémentaires,
 - la mise au point de la méthode de travail,
 - l'organisation des réunions de travail ,
 - la rédaction de tous les comptes-rendus de réunion,
 - l'intégration de l'ensemble des remarques des services et du conducteur d'opération et à la modification des pièces correspondantes,
 - la rédaction de documents de synthèse,
 - l'instauration d'un dialogue avec les futurs utilisateurs permettant de définir les objectifs et les priorités de la programmation,
- Les rencontres « utilisateurs » seront menées avec les représentants qui lui seront préalablement désignés pour établir une évaluation des besoins, en termes de surfaces, d'espaces, d'équipement, de fonctionnement, de sûreté, etc.

Ainsi, le titulaire du marché ne pourra pas demander d'honoraire supplémentaire à la suite d'une prestation qu'il aurait sous-estimée ou par un manquement qu'il aurait commis.

4 . LA MISSION DE L'ASSISTANT TECHNIQUE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

La mission de l'AMO est décomposée en plusieurs parties techniques et en plusieurs tranches :

Parties techniques	Dénomination	Tranche
partie technique 1	Pris en charge du dossier et état des lieux	Tranche ferme
partie technique 2	Faisabilité	
partie technique 3	Pré-programme	Tranche optionnelle 1
partie technique 4	Écriture du programme technique détaillé	
partie technique 5	choix du titulaire du marché de maîtrise d'œuvre (loi MOP)	Tranche optionnelle 2
partie technique 6	suivi des études jusqu'à l'APD	Tranche optionnelle 3

La mission de l'ATMO, sera d'établir un état des lieux détaillé de l'occupation actuelle du site et de l'état technique des bâtiments, de recenser les besoins, de réaliser une étude capacitaire en lien avec le potentiel constructible de la parcelle et de proposer différents scénarii en adéquation avec les réglementations en vigueur et notamment d'un point de vue énergétique.

La définition d'un schéma directeur immobilier au niveau d'un site d'une telle ampleur, consiste à déterminer par l'étude des implantations comprises au sein du périmètre d'analyse, la rationalisation des implantations, la cohérence fonctionnelle et organisationnelle dans la répartition des surfaces et les besoins des services utilisateurs. A cela s'ajoute un volet construction, technique, et énergétique des bâtiments.

La mission confiée par le maître d'ouvrage au titulaire, porte sur l'ensemble des tâches d'ordre technique, à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération de réhabilitation prévue.

4.1 . MISSIONS TRANSVERSALES APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES PARTIES TECHNIQUES

Volet énergétique : le projet consiste à revoir l'ensemble des corps d'état ayant un impact énergétique ;

- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de système d'occultation et protection solaire ;
- Renforcement de l'isolation thermique par mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ou intérieur ;
- Des actions sur les systèmes de chauffage ventilation et climatisation (optimisation ou remplacement en fonction des études à venir) ;
- Réfection des toitures.

Volet amélioration :

- évolution possible du site en fonction de son potentiel
- Réaménagement et réorganisation fonctionnelle
- Mise en conformité des installations et équipements
- Sécurisation du site

Volet construction :

- Réaménagement et réorganisation fonctionnelle
- Construction de nouveaux logement neufs

Une attention particulière devra être portée lors de la préconisation de scénarios sur le phasage travaux de l'opération et les solutions techniques choisies. En effet, les études et travaux se dérouleront en site occupé

L'ensemble des actions envisagés (diagnostics techniques et investigations) est à intégrer dans la mission de l'AMO durant les différentes étapes du projet.

Ces éléments feront l'objet d'études permettant au Maître d'Ouvrage d'arrêter le programme de travaux pour la réhabilitation des bâtiments en tenant compte de l'efficience de chaque action (investissement, temps de retour sur investissement, amélioration du confort des usagers, travaux à réaliser en site occupé, etc.)

L'AMO doit anticiper sur le déroulement de l'opération pour :

- identifier les points à risques de l'opération
- proposer le recours à des experts le cas échéant
- évaluer le contenu des missions à confier aux différents intervenants (experts, diagnostiqueurs, coordinateur SPS, contrôle technique, concepteur – réalisateur, etc.), afin de s'assurer que le contenu des missions est cohérent et correspond à l'échelle et à la spécificité de l'opération, ainsi que la rédaction des CCTP.

La mission comprend, pour l'ensemble des parties techniques citées, une assistance à la gestion du projet du maître d'ouvrage, avec en particulier :

- la définition des moyens et procédures à mettre en œuvre afin d'assurer la réalisation du projet dans les délais impartis ;

- la gestion des délais : élaboration, suivi et adaptation éventuelle du planning prévisionnel, anticipation et résolution des dérives calendaires ;
- Des notes de projet : points d'étape, points de validation, analyse juridique/technique/etc. à la demande du maître d'ouvrage en cas de nécessité ;
- la gestion des coûts : élaboration, suivi, analyse des coûts réels, analyse des écarts intégrant la recherche et l'application des moyens correctifs en cas de dérive, et adaptation de l'enveloppe prévisionnelle ;
- la définition des moyens nécessaires à la bonne réalisation du projet
- l'organisation et l'animation des relations entre les différents intervenants.
- participation à la préparation des dossiers de demande de financement et d'autorisations administratives.
- Validation des choix de partis pris et des parties techniques d'études.
- Proposition et animation de l'ensemble des réunions nécessaires au déroulé durant les phases préalables de l'opération
- Contact, assistance et gestion des relations avec les concessionnaires nécessaires à la bonne réalisation du projet.

4.1.1 .Réunions, comités, jury

Le contrôle, la coordination et la restitution d'avancement s'exercent au cours des réunions entre l'AMO et le maître d'ouvrage.

Pour l'ensemble des réunions, l'AMO devra :

- identifier les points à intégrer à l'ordre du jour et le proposer à la validation de la maîtrise d'ouvrage ;
- identifier les personnes à convier à la réunion et transmettre cette liste au maître d'ouvrage ;
- éditer un support de réunion (PPT ou présentation) si cela est nécessaire ou si cela est demandé par le maître d'ouvrage (obligatoire pour le COPIL, COTECH et JURY) ;
- animer et piloter la réunion ;
- éditer un compte rendu ou un PV de réunion à l'issue ;
- transmettre le compte-rendu à la maîtrise d'ouvrage pour validation et identifier les actions à mener en fonction des acteurs ;

Le cas particulier des jurys est décrit dans le paragraphe ayant trait à la sélection du MOE.

Les délais de rendus des documents en lien avec les réunions sont décrits dans l'annexe dédiée aux délais.

4.1.2 . Assistance pour la sélection du maître d'œuvre

L'assistant à maîtrise d'ouvrage :

- définis avec le MOA le contenu de la mission,
- prépare-le dossier-s de consultation (CCAP, CCTP, RC, AE, annexes associées à ces pièces, DPGF) dans le respect de la réglementation, tout en adaptant la procédure si des accords-cadre existent pour la mission visée et le(s) soumet préalablement à l'approbation du maître de l'ouvrage,
- assiste le maître de l'ouvrage dans le lancement de la consultation et réalise l'analyse des candidatures et offres,

- propose un rapport d'analyse des candidatures et des offres motivé au regard des pièces de consultation identifiant le prestataire qui présente l'offre économiquement la plus avantageuse,
- Assiste le maître d'ouvrage en préparant la mise au point éventuelle du marché,
- assiste le maître d'ouvrage pour toutes les demandes précisions reçues de la part des prestataires
- assiste le maître d'ouvrage en cas de phase de questions / réponses durant la consultation
- etc.

4.1.3 . Assistance technique générale

L'AMO est en charge de l'analyse et conseils concernant les spécificités techniques de l'opération et les documents élaborés par le maître d'ouvrage et/ou les prestataires en phase faisabilité, programme et études .

L'AMO devra la vérification et analyse technique de tout élément d'étude ou prestation effectuée par un prestataire tiers.

Il aura en charge une mission d'assistance pour les prises de décision.

4.1.4 . Assistance sur la communication et la représentation du projet

L'AMO devra tout au long de sa mission assister le maître d'ouvrage dans l'élaboration des supports de communication. À ce titre l'AMO devra assurer les missions suivantes :

- Élaborer les supports de communication (PPT, affiches, notes...) en cas de :
 - visite officielle
 - réunions d'information aux utilisateurs
 - réunions d'information à tous les acteurs extérieurs ou internes au projet (presse, riverains, partenaires, collectivités locales ou territoriales...)
 - communication interne au ministère ou à l'état
- Participation aux visites officielles

L'ensemble des supports sera à la validation du maître d'ouvrage avant diffusion.

4.1.5 . Assistance en développement durable et en qualité environnementale

Il n'est à ce jour pas déterminé le niveau de performance énergétique exigée sur ce projet. Ce point sera évalué en collaboration avec l'AMO pour optimiser et rationaliser les coûts induits par ces travaux et leur temps de retour sur investissement. Les incidences du décret tertiaire devront être étudiées par l'AMO.

Le prestataire est en charge de :

- l'identification des objectifs de développement durable : intégration environnementale, sociétale et économique dans la durée...
- la vérification de leur intégration dans le programme et dans le projet associé.
- l'identification des compétences et de l'organisation de l'ensemble des parties prenantes pour le respect des objectifs.

- Contrôle du respect des objectifs y compris les actions correctives lors des parties techniques de conception,
- Aide à la communication du maître d'ouvrage sur l'empreinte environnementale du projet (aide à la rédaction d'articles ou de posts sur les réseaux sociaux...)
- Identification des problématiques environnementales propres au site dédié au projet (site pollué, exigences environnementales du PLU, politique de la ville...)
- Identification du classement du bâtiment ICPE si nécessaire et gestion des autorisations et contraintes liées au classement ICPE ;
- Mise à jour du projet en fonction des règles ou des lois émergent tout au long du projet.
- assistance au MOA pour la prise en compte du décret tertiaire du bâtiment à réhabiliter;
- Suivi de la (ou les) labellisation-s du projet si celle(s)-ci est(sont) un objectif.

4.2 . TRANCHE FERME : PARTIE 1 ETAT DES LIEUX ET RECENSEMENT DES BESOINS

4.2.1 . Etat des lieux technique

Le titulaire du marché devra récupérer auprès des autorités administratives compétentes les documents réglementaires (urbanisme, PPR, etc) propre au site. Il collectera également l'ensemble des pièces administratives en plus de celles fournies par la maîtrise d'ouvrage pouvant influencer l'étude de faisabilité.

Le titulaire réalisera un audit de l'état réglementaire des bâtiments par corps d'états, vis-à-vis de leur réglementation et identifiera notamment les non-conformités relevées lors des inspections et non résolues. Concernant les problématiques architecturales, les points suivants seront notamment étudiés : contexte urbain, nature et typologie des matériaux constitutifs du bâtiment, aspects visuels, désordres et usages constatés, degré des pathologies constatées (structurelles et non structurelles), réutilisation... Il s'agira d'une analyse approfondie et exhaustive du contexte urbain, des locaux, des équipements liés au fonctionnement et de la réglementation liée à ce type d'ouvrage.

Il fera une synthèse suite au recueil des contraintes relatives aux terrains et à l'environnement d'implantation (règlements d'urbanisme, accès et dessertes, servitudes publiques ou conventionnelles, organisation spatiale, insertion urbaine, évolution de l'environnement immédiat, réseaux, études du milieu -climat, acoustique...-, sans que cette liste soit exhaustive) ;

Le programmiste appréciera les contraintes du site et sa capacité à recevoir l'opération. L'AMO réalisera une étude capacitaire en lien avec le potentiel des bâtiments

Le titulaire conseillera la MOA sur les divers diagnostics complémentaires à réaliser, et prendra en compte les diagnostics fournis. Il s'agit dans un premier temps d'effectuer un inventaire détaillé, répertoriant toutes les caractéristiques techniques importantes du parc immobilier à étudier.

Les points suivants seront également étudiés : nature des équipements spécifiques liés à l'activité; nature des équipements de sécurité incendie;

La caractérisation de l'état de vétusté du bâtiment et évaluation des différentes pathologies constatées.

La problématique de l'accès PMR sera intégrée dans cet audit. Une distinction sera réalisée entre :

- Les bâtiments d'hébergement
- Les bâtiments ERT

Le titulaire réalisera un audit de vétusté des bâtiments (structure, clos & couvert, second œuvre, ...) et des équipements présents sur les sites. Le titulaire devra émettre un avis critique sur les bâtiments sur : son état de vétusté, son confort global, ses dispositifs de sécurité et de sûreté, etc...

Cet état des lieux technique prendra en compte et intégrera l'audit énergétique déjà réalisé.

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

Il sera remis au Maître d'Ouvrage un rendu correspondant à la partie technique 1 dans les délais prévus par le marché. Il est attendu un document de type note de synthèse reprenant l'ensemble des points cités ci-dessus pour cette partie technique. Une réunion de présentation de ce rendu animée par l'AMO à l'aide d'un support vidéo-projeté sera prévue.

- L'état des lieux doit comporter un rapport photographié de l'ensemble des corps d'état.

4.2.2 . Etat des lieux occupationnel et fonctionnel

Le titulaire réalisera un audit des activités organisées et/ou hébergées au sein du site. Le titulaire identifiera les besoins actuels et futurs des activités en termes notamment de surfaces, d'équipements, d'infrastructures spécifiques.

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 activités.

Pour mener à bien cet audit, le titulaire échangera avec les responsables en charge de ces activités

Le titulaire réalisera un audit fonctionnel des différents bâtiments, Il s'agit d'identifier à la fois :

- les fonctions actuelles du site : nature des cheminements et des flux (zone ERP, zone code du travail, ensemble des accès, cheminement agents, détenus, publics,...), analyse des organigrammes fonctionnelles (lien entre chaque service et fonctionnement au sein de chaque service) avec mise en avant des dysfonctionnements, analyse de l'effectif au regard de l'occupation
- les fonctions potentielles du site via des aménagements raisonnables.

L'état des lieux devra comprendre des plans d'occupation des bâtiments actuels ainsi que des tableaux de surface.

Pour chaque implantation, l'AMO devra recenser (grâce aux éléments transmis par le MOA et à la suite des visites de site), les informations suivantes :

- Les localisations exactes (plans des bâtiments...),
- Le nombre de m², (SBA, SUB,...conforme à la note DIE)
- Les conditions de stationnement,
- Les contraintes du site (PLU, ICPE, possibilité extension, périmètre ABF...),
- Les services occupants (effectifs, postes de travail, contraintes et spécificités, leurs implantations exactes..),
- Les conditions de travail,

Un niveau de détail important doit être intégré lors de cette phase (pour chaque bâtiment, l'entreprise doit réaliser **des plans de zoning** précisant le positionnement des postes de travail et des services).

- Pour chaque bâtiment et pour chaque services, l'entreprise devra définir un indicateur d'aide à la décision : **Suivant le ratio de la DIE**. En cas de bâtiment mixte tertiaire/logement, la partie logement sera détournée de la SUB pour déterminer le ratio en m² SUB/résident sur la partie tertiaire

Le prestataire devra fournir :

- un Tableau des implantations avec informations générales et indicateurs (surfaces, pdt, effectifs, typologie de bâtiment. ...),
- Mise à jour des plans, réalisation de plans « d'occupation », tableau de surfaces (par site et services) en conformité avec la note DIE.

4.3 . TRANCHE FERME : PARTIE 2 FAISABILITÉ ET BESOINS

Le programmiste récoltera les besoins et définira un programme des besoins immobiliers sous forme de tableau Excel/Calc . De nombreux échanges devront être effectués avec le chef de projet, le titulaire prendra en compte toutes les remarques de la MOA.

Les missions seront de :

Rencontrer les intervenants désignés par le maître d'ouvrage afin d'appréhender les besoins et fonctionnements et d'évaluer globalement les besoins en fonction de l'état actuel et des développements prévisibles en termes d'activités.

Chaque service possède des contraintes de fonctionnement spécifique. Afin de pouvoir étudier une réorganisation géographique des services, il est important d'analyser leur organisation, leur fonctionnement et leurs interactions communes.

Il conviendra ainsi, au regard du diagnostic patrimonial et après échanges avec les différentes directions concernées, d'étudier l'occupation et les besoins théoriques immobiliers des services.

Un entretien avec chaque service ou directions concernées sera mené par l'ATMO.

Lors de cette première phase d'audit et de recensement des besoin, le titulaire restituera les éléments suivant :

- sous forme de rapport d'étape les résultats de cette première partie technique aux partenaires de l'opération, recueillir les validations et arbitrages, reprendre au besoin les études pour les rendre conformes aux objectifs arbitrés ;
- Définir besoin théorique
- Note de synthèse technique sur l'état bâtiminaire et énergétique pour chaque immeuble,
- CR de réunion avec les différents services.
- Diagnostic organisationnel des services (contraintes, spécificités, interactions...),
- Analyse par bâtiment et par service des dysfonctionnements actuel,
- Définition des besoins,
- Schémas fonctionnels

Il s'agit durant cette phase de valider le schéma directeur.

Il sera remis au Maître d'Ouvrage un rendu correspondant à la partie technique 2 dans les délais prévus par le marché. Il est attendu un document de type faisabilité des besoins immobiliers (pré-PBI - tableur excel) théorique, ainsi que des projections des surfaces de chaque service sur le bâtiment. Une réunion de présentation de ce rendu animée par l'AMO à l'aide d'un support vidéo-projeté sera prévue et permettra à l'AMO de présenter l'analyse fonctionnelle, technique et économique du projet.

4.3.1 . Analyse de la faisabilité technique des projets : Proposition de scenarii

Des scenarii d'aménagement, adaptés au projet et élaborés en accord avec les besoins immobiliers et fonctionnels des services devront être présentés à la MOA. Le titulaire du marché devra définir l'organisation interne du bâti liée à son fonctionnement et les postes de travaux pour la rénovation énergétique. Chaque scénario sera argumenté par une liste d'avantages et d'inconvénients, et devra préciser les diagnostics à réaliser selon la configuration présentée, un descriptif des travaux, une

estimation financière ainsi qu'un calendrier d'exécution. Ces éléments permettront de définir la meilleure proposition immobilière.

Sont attendus, des schémas de fonctionnement montrant les accès, les liaisons et des plans d'occupation du bâtiment, avec projection des futurs implantations par scénario sont attendus. L'usage des locaux et les surfaces devront être clairement identifiés sur les plans (documents graphiques).

Des tableaux de surface par type de surface (SUN, SUB, SDP...) sont attendus pour chaque scénario ;

De nombreux échanges devront être effectués avec le chef de projet afin de définir la meilleure proposition immobilière. **L'entreprise devra s'engager à prendre en compte toutes les modifications possibles.**

Chaque scénario comprendra également :

- Dimensionnement et choix techniques pour les travaux à réaliser ;
- Adaptation Pré-PBI à l'existant et au projet,
- Évaluation de la faisabilité des travaux à réaliser avec les impacts sur l'aspect organisationnel et sur l'aspect technique ;
- Principe de phasage des travaux en site occupé avec listing des impacts par services / par direction et par phase avec planning prévisionnel, (sous forme de plan de phasage illustré et diagramme de GANT) ,en prenant en compte les délais juridiques
- Prise en compte des impacts éventuels du désamiantage en site occupé dans le planning et la faisabilité (économique notamment) de l'opération ;
- Recueil des réglementations applicables, tous aspects confondus, avec les contraintes propres au projet objet du présent marché.
- Concernant le volet énergétique, les préconisations seront priorisées par postes de travaux,
- Réalisation des plans.

Les scénarios ne seront communiqués qu'auprès du MOA, qui s'assurera de la diffusion auprès des services. Des réunions de travail pourront être organisées avec les utilisateurs..

Les fonctions potentielles peuvent être atteintes via des aménagements tels que :

- L'ajout d'équipements) spécifique(s),
- Un réaménagement des locaux,
- La démolition partielle ou complète d'un bâtiment utilisé,
- La réhabilitation lourde d'un bâtiment
- La construction d'une extension au(x) bâtiment(s) déjà présent(s).
- La construction d'un nouveau bâtiment.

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.

Cette phase, doit permettre de répondre au questionnement liés à l'étude des diagnostics précédents

Il s'agira également de vérifier la faisabilité du réaménagement des locaux tant en termes d'occupation surfacique qu'au niveau fonctionnement.

Des enjeux stratégiques devront être alors définis avec le MOA et les directions concernées. (ex : rationalisation des implantations, amélioration des conditions de travail...)

Sur la base de l'audit énergétique transmis les préconisations seront à intégrer aux différents scénarii, les 5 prochaines années et chiffré en vue d'apporter une plus-value énergétique au patrimoine immobilier, le titulaire priorisera les actions à engager. Afin de donner toute son ampleur à

ces programmes, le chiffrage de chaque opération valorisera toutes les plus-values financières apportées par ces améliorations énergétiques, et notamment en terme de : réduction des consommations énergétiques.

Le programme de travaux énergétique 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.

A l'issue de cet audit, le SGAMI SE obtiendra :

- La prise en compte de l'audit énergétique exhaustif et une description fonctionnelle détaillée des activités,
- Une vision commentée des besoins actuels et futurs.
- Une identification du potentiel du site
- Un programme priorisé et entièrement chiffré de travaux d'amélioration énergétique et fonctionnelle du site

4.3.2 . Analyse de la faisabilité économique des projets

La solution retenue par projet fera l'objet d'une analyse financière détaillée. La mission du programmiste comprend notamment :

- Élaboration du coût d'opération par scénarios TDC (y/c prestation intellectuelles); L'estimation comprendra les coûts des prestations intellectuelles (inclus les diagnostics); le coût des travaux; le coût des mobiliers et équipements y compris spécifiques ; les provisions pour aléas, actualisation, révision; les frais financiers; frais divers (primes...). Cette enveloppe s'insérera dans le budget global de l'opération,
- Évaluation du coût travaux détaillé par corps d'états ;
- Évaluation des temps de retour sur investissement par action proposée, par scénarios.
- Estimations éventuelles des CEE ;
- Les documents (DPGF + synthèse) seront transmis pour avis et observation au conducteur d'opération. Ils devront être modifiés le cas échéant par le titulaire.
- Les documents (DPGF + synthèse) seront transmis pour avis et observation au conducteur d'opération. Ils devront être modifiés le cas échéant par le titulaire. Le rapport devra être modifié en fonction des observations du conducteur d'opération.

4.3.3 . Conclusion et avis du prestataire sur la faisabilité

Le prestataire donnera un avis clair et argumenté sur la faisabilité globale de l'investissement et l'intérêt du projet.

Cet avis sera argumenté d'après :

- Les solutions techniques proposées, présenté notamment au sien d'un tableau comparatif des différents scénarios avec les avantages et inconvénients ;
- La complexité des solutions techniques choisi et/ou de leur entretien et de la pérennité de la solution dans le temps;
- Calendrier, et phasage des travaux ;
- Les performances des systèmes ;

- La consommation globale du bâtiment et les gains énergétiques obtenus pour chaque scénario;

À l'issue de la mission, le prestataire restitue les résultats de la prestation au commanditaire sous forme d'un rapport d'étude rédigé et suffisamment clair pour permettre une appropriation complète des résultats par le maître d'ouvrage.

Tous les documents seront en format word/ODT, et PDF, les plans edl et projets seront transmis en format DWG et PDF. Les données complexes telles que les résultats des logiciels, les schémas techniques précis doivent être joints en annexe.

- Plans projets PDF/DWG
- Note de synthèse des différents scénarios

La restitution doit réunir des qualités indispensables : rigueur du raisonnement et des calculs, exhaustivité des analyses et des propositions et indépendance vis-à-vis de considérations commerciales, qu'il s'agisse de marques d'équipements ou de nature d'énergie. Le titulaire présentera oralement le travail réalisé et les résultats obtenus à la maîtrise d'ouvrage. Une réunion de présentation appuyée d'un power point sera réalisée avec les services concernés.

4.4 . TRANCHE OPTIONNELLE 1 : PARTIE 3: PRÉ PROGRAMME

La partie technique 3 comprendra à minima les éléments suivants :

- Présentation de l'opération (objectifs, historique, enjeux, identification des intervenants, données clefs ...)
- Présentation détaillée de l'état des lieux environnemental
- Présentation détaillée de l'état des lieux urbanistique
- Présentation détaillée de l'état des lieux fonctionnel
- Présentation détaillée de l'état des lieux technique
- Présentation détaillée des contraintes s'appliquant au projet (techniques, réglementaires, administratives ...)
- Présentation détaillée des besoins fonctionnels
- Présentation détaillée des besoins techniques et environnementaux
- Mise à jour du calendrier général de l'opération
- Réalisation d'un tableau détaillé d'estimation financière prévisionnelle de l'opération, toutes dépenses confondues, par corps d'état et par entités fonctionnelles
- Analyse conformité structurelle au regard des scénarios réalisés et/ou préconisations,
- Présentation détaillée du scénario retenu.

L'AMO veillera également à ce stade de l'opération au respect des bonnes conditions de déroulement du projet. Au-delà de l'écriture du pré-programme, il s'agira pour l'AMO d'effectuer une vérification exhaustive de la bonne réalisation des études, diagnostics complémentaires identifiés ainsi que des démarches administratives et de l'ensemble des actions nécessaires.

Il sera remis au Maître d'Ouvrage un rendu correspondant à la partie technique 3 dans les délais prévus par le marché. Il est attendu un document de type pré-programme reprenant l'ensemble des points cités ci-dessus pour cette partie technique.

4.5 . TRANCHE OPTIONNELLE 1 : PARTIE 4 PROGRAMME

4.5.1 . Généralités

Cette partie technique consiste à aboutir à un programme complet et définitif de l'opération se basant sur les parties techniques précédentes.

Le titulaire devra élaborer un programme décrivant un niveau de détail permettant la consultation d'un MOE. Celui-ci se décomposera en plusieurs tomes distincts. Chaque tome devra fixer les objectifs à atteindre sans imposer ou fixer les conditions de conception. Sa rédaction doit donc permettre aux concepteurs toutes latitudes nécessaire à l'élaboration d'un projet optimisé techniquement, financièrement, temporellement...

Le soumissionnaire s'attachera dans les différents tomes du programme à garantir le respect de l'ensemble des réglementations applicables (code du travail, sécurité incendie, règlement sanitaire, réglementation thermique, etc.). L'ensemble des documents du programme seront rédigés et élaborés dans ce sens.

Le programme doit définir les objectifs de l'opération, les besoins qu'elle doit satisfaire, les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, mais également en termes d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement.

Les exigences du programme sont exprimées uniquement en termes de performances sur le bâti ou sur les différents locaux. Elles ne sont pas exprimées sous forme de moyens.

Le contenu et les limites de l'opération (aménagements extérieurs notamment, et les ouvrages annexes) doivent être parfaitement identifiés et maîtrisés.

À titre de repères, il est donné ci-dessous une liste non exhaustive d'éléments à prendre en compte :

Le programme comprendra à minima (l'information devra se trouver nécessairement dans un des tomes décrits ci après) une description des éléments suivants :

- dossier de l'existant : connaissance du site, conditions climatiques, nature du sol et du sous-sol, risques d'inondation, glissement, sismologie, hydrographie, hydrologie, etc...
- niveaux de performance à obtenir : acoustique, thermique, qualité de l'air, qualité d'ambiance, exigences de développement durable, de qualité architecturale et paysagère...
- exigences et principes techniques à respecter : principes d'installations, de distribution...
- conditions particulières d'exploitation de l'ouvrage : présence d'équipements lourds avec leur localisation et leurs impératifs de livraison...
- Niveau de qualité des matériaux, produits, matériels, équipements : nature, description, performances, classement, durée de vie et de renouvellement des composants, coût d'entretien et de maintenance, dépenses en consommables divers et en énergie. En cas d'impossibilité de définition explicite des niveaux de prestations équivalentes, donner un référentiel des produits fournisseurs avec un prix.
- contraintes et exigences en matière de sécurité et de protection de la santé, de sécurité incendie, et celles liées à l'instruction du permis de construire, à l'instruction des dossiers d'installations classées, à la loi sur l'eau....

4.5.2 . Tome 0 – Présentation générale du projet

Le Tome 0 présentera le projet de manière générale dans toutes ses dimensions. Les enjeux liés à la réalisation de l'opération ainsi que les niveaux d'exigence seront présentés.

Il sera notamment présenté (liste non exhaustive) :

- L'objet et les enjeux de l'opération,
- Les caractéristiques du site et son historique,
- L'organisation de la maîtrise d'ouvrage,
- Les exigences en matière de développement durable et de haute qualité environnementale
- Les exigences architecturales et urbanistiques ;
- Les exigences fonctionnelles, qualitatives et techniques ;
- Les exigences économiques ;
- Les exigences calendaires ;
- Les exigences de maintien d'activité durant la réalisation des travaux ;
- Les exigences de sécurité
- Les exigences réglementaires
- ...

4.5.3 . Tome 1 – État des lieux de l'existant

Le Tome 1 présentera un état des lieux complet de l'existant. Il s'agit de compiler l'ensemble des données disponibles permettant aux groupements d'avoir la meilleure connaissance possible du site et des contraintes associées :

- Présentation détaillée de l'état des lieux environnemental
- Présentation détaillée de l'état des lieux urbanistique
- Présentation détaillée de l'état des lieux fonctionnel
- Présentation succincte de l'état des lieux technique
- Récapitulatif des données de site et diagnostics à disposition des groupements soumissionnaires (topographie, études géotechniques, diagnostic électricité, diagnostic structure, audit PEMD, réseaux, diagnostic amiante/plomb, diagnostic énergétique ...)
- récapitulatif des contraintes liées au site (techniques, réglementation, PLU, périmètre ABF, Propriété intellectuelle de l'architecte ...)

Ce document constituera un audit préalable permettant à l'équipe de MOE soumissionnaire d'effectuer le chiffrage de leur offre.

4.5.4 . Tome 2 – Programme fonctionnel

Le Tome 2 détaillera le programme fonctionnel. Il devra comprendre à minima une description détaillée des éléments suivants :

- Grands principes d'accès et organisation fonctionnelle générale
- Pour chaque entité fonctionnelle : tableau des surfaces + un tableau récapitulatif général

- Pour chaque entité fonctionnelle : schémas fonctionnels globaux et détaillé par entités fonctionnelles et description détaillée de l'organisation attendue et des équipements nécessaires + un schéma général reprenant l'ensemble des flux et liaisons attendus
- Description des objectifs et besoins à atteindre,
- Attentes en termes d'organisation et d'ambiances recherchées
- Exigences en termes de fonctionnement et d'organisation interne ;
- Définition de l'organisation du bâtiment
- ...

4.5.5 . Tome 3 – Programme technique et environnemental

Ce document comprendra, au regard du projet validé par le maître d'ouvrage dans le pré-programme :

- réglementations applicables;
- définition des conditions du respect de la réglementation en vigueur (RT en vigueur, loi sur les déchets, loi sur l'énergie, loi sur l'eau ...);
- exigences générales (acoustique, sécurité incendie, accessibilité PMR ...)
- dispositions techniques générales applicables, par corps d'état ;
- dispositions techniques particulières applicables, par corps d'état ;
- dispositions environnementales applicables ;
- description détaillée des objectifs énergétiques ;
- définition des ressources à privilégier (matériaux, énergies, eau...);
- exigences environnementales pour le chantier ;
- définition des moyens de production d'énergie ;

Toutes les pièces nécessaires à la consultation du MOE seront regroupées et synthétisées par le soumissionnaire : plans, études géotechniques, données géographiques, hydrauliques, climatiques, sismiques, acoustiques, pollution de sols, environnement, voie et réseaux existants et projets, espaces naturels et paysagers, cadre économique et social, contraintes administratives (urbanistiques, architecturales, sanitaires, de sécurité incendie, etc.).

4.5.6 . Tome 4 – Fiches par local

Le Tome 4 présentera le détail les fiches locales. Les fiches génériques regroupant les caractéristiques attendues pour différents locaux seront proscrites. Chaque local devra obligatoirement faire l'objet d'une fiche local dédiée.

Les fiches locales devront décrire de manière détaillée les dispositions fonctionnelles et techniques attendues dans chaque local. Elles comprendront à minima les rubriques suivantes détaillant le niveau d'exigence:

- Définition / Activités du local
- Usagers
- Nombre de postes de travail
- Surface
- Hauteur libre

- Ambiance
- Liaisons fonctionnelles et visuelles
- Éclairage naturel
- Revêtements muraux, sols et plafonds + caractéristiques précises attendues et aménagements particuliers à prévoir
- Exigences techniques en matière d'éclairage artificiel
- Exigences techniques en matière d'acoustique
- Exigences techniques en matière de CVC (T° de consigne, débits de ventilation ...)
- Profil d'usage des locaux nécessaire aux modélisations thermiques pour l'engagement énergétique (et notamment taux occupation et de présence)
- Exigences techniques en matière de Cfo/Cfa
- Exigences techniques en matière de sûreté ...
- Mobilier fixe et mobilier mobile avec répartition entre ceux prévus dans le marché travaux et ceux à charge du MOA.

Chaque fiche par local devra impérativement reprendre l'ensemble des exigences fonctionnelles et techniques qui s'y appliquent de manière particulière.

Ce tome constituera un élément essentiel du programme et servira de référence durant toute la durée d'exécution du marché global.

Il sera impérativement soumis à approbation du Maître d'ouvrage un modèle type de fiche avant rédaction complète du Tome 5.

4.5.7 . Tome 5 - Évaluation financière et planning

Ce tome est destiné uniquement au maître d'ouvrage.

Le planning de l'opération sera détaillé.

L'AMO établira une décomposition financière pour l'étude en coût global, travaux décomposé par thème/corps d'états/action à réaliser...

Le chiffrage des travaux devra être détaillé et décomposé par lots et corps d'états

Un bilan financier global, toutes prestations confondues devra également être fourni (TDC).

Un Échéancier permettant la réalisation des demandes de financement et des prévisions des facturations sera demandé.

4.6 . TRANCHE OPTIONNELLE 2 : PARTIE 5 : CHOIX DU TITULAIRE DU MARCHÉ DE MOE

Sur la base du programme validé par le maître d'ouvrage, le dossier de consultation du marché de MOE sera préparé par l'AMO (pièces techniques uniquement) et remis au maître d'ouvrage pour permettre la consultation du MOE sur la base d'un rendu de niveau ESQ+ .

La procédure sera pilotée par l'AMO et il aura la charge de la préparation et l'animation complète de toutes les étapes ainsi que l'élaboration des pièces écrites techniques correspondantes (pièces marchés, compte rendu, courriers, procès-verbaux, etc.).

Il est à noter que le SGAMI dispose d'une base documentaire. Il est demandé à l'AMO de repartir de cette base documentaire en l'actualisant et la complétant afin de réaliser la consultation du marché de maîtrise d'œuvre associé à cette opération.

L'AMO aura en charge l'assistance générale et complète au maître d'ouvrage pour la sélection du MOE (gestion de la consultation, questions-réponses, préparation et animation du jury ou commission de candidature, du jury ou commission d'offre, assistance à l'attribution du marché, etc.)

Les comptes-rendu et procès-verbaux de l'ensemble des réunions seront préparés par l'AMO.

Il est à noter que l'AMO préparera pour le maître d'ouvrage, une grille d'analyse des candidatures et des offres, accompagnée d'une proposition de critères de pondération en vue du choix de l'attributaire du marché de maîtrise d'œuvre, ceci dès le début de cette partie technique. Les grilles d'analyse seront transmises pour validation au maître d'ouvrage avant le début de l'analyse.

4.6.1 . Phase candidature

L'AMO exécute notamment les missions suivantes (liste non exhaustive) :

- Élaboration du DCE « phase candidature,» adapté au projet , règlement de consultation et annexes, CCAP, CCTP, AE et annexes aux différentes pièces administratives,
- participation aux visites de site avec les différents groupements de MOE,
- réponses aux questions posées par les candidats et mise à jour du DCE candidature,
- réalisation du PV d'ouverture des candidatures,
- analyse technique des candidatures reçues en fonction des pièces de consultation,
- préparation des demandes de complément ou précisions, puis intégration dans l'analyse à produire,
- réalisation d'un rapport d'analyse détaillée sur l'ensemble des candidatures reçues,
- préparation du support de vidéoprojection de la séance de jury/commission,
- participation au jury/commission et animation de la séance,
- rédaction du PV de jury/commission,
- préparation des courriers aux non-retenus,
- préparation de tout courrier ou document administratif à destination des candidats.

4.6.2 . Phase offre

L'AMO exécute notamment les missions suivantes tant pour les offres initiales que finales (liste non exhaustive) :

- élaboration du dossier de consultation de MOE « phase offre » adapté au projet : sommaire du DCE, règlement de consultation et annexes, CCAP, CCTP, AE et annexes aux différentes pièces administratives, DPGF, Programme constitué des tomes de la partie technique précédente, etc. Des propositions de calculs de pénalités seront proposées à la maîtrise d'ouvrage lors de l'élaboration des pièces contractuelles.
- proposition d'une prime pour les candidats non retenus au Maître d'Ouvrage avant intégration au RC,

Schéma directeur :Réhabilitation de la caserne de Tournon afin de reloger les services GN de la maison de l'armée (26) - Marché d'AMO n° 2025-028

Marché d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage – CCTP – **VERSION 1**

page 27/30

- proposition des trames d'analyse pour validation à la maîtrise d'ouvrage
- participation aux visites de site avec les différents groupements de MOE,
- réponses aux questions posées par les candidats et mise à jour du DCE offre,
- réalisation du PV d'ouverture des offres. Cependant le secrétariat de concours sera assurée par la section marchés publics du MOA.
- Analyse technique des offres reçues,
- Analyse répondant aux différents critères identifiés dans le règlement de la consultation. L'analyse portera notamment sur l'analyse de la conformité au programme selon l'ensemble des exigences du programme
- participation aux comités techniques d'analyse des offres et compte-rendus de réunions dus par l'AMO,
- recueil de l'avis des services utilisateurs,
- préparation des demandes de complément ou précisions, puis intégration dans l'analyse à produire,
- Réalisation d'un rapport d'analyse d'offres détaillée. Ce rapport devra notamment intégrer, à travers l'analyse de chaque item, la conformité et les imprécisions de l'offre au regard du programme, tant pour les pièces écrites que graphiques. Ce rapport comportera les éléments suivants (sans que la liste ne soit exhaustive) pour chacune des offres :
 - analyse du projet architectural proposé ainsi que de son insertion dans le site et dans son environnement immédiat,
 - analyse du respect des contraintes urbanistiques (PLU, ICPE, ABF, etc.),
 - analyse de la fonctionnalité du projet avec notamment le respect des exigences et contraintes du programme par unité fonctionnelle,
 - analyse de la qualité d'usage
 - Analyse du PBI (Programme des Besoins Immobilier) et des surfaces (par local, par unité fonctionnelle) induites par les projets proposés. Il est précisé que l'AMO devra réaliser un contre-métrage des surfaces de chaque projet afin de vérifier la cohérence entre les surfaces annoncées par le candidat et les surfaces contrôlées par l'AMO
 - analyse technique sur les solutions proposées par les MOE.
 - analyse technique environnementale et performance énergétique,
 - analyse du calendrier,
 - Analyse économique des offres, l'AMO devra réaliser un contre chiffrage de chacune des offres au regard des prestations proposées par chaque candidat. Ce contre chiffrage aura pour objectif de vérifier la cohérence du chiffrage annoncée par chaque candidat. Par ailleurs, il est précisé que l'AMO devra élaborer un cadre type pour le chiffrage détaillé des travaux que chaque candidat devra utiliser pour la remise de son offre en précisant le niveau de détail attendu sur le chiffrage travaux de l'esquisse.
 - analyse de l'organisation proposée par les MOE par phases,
 - prise en compte des avis des intervenants CT , SPS et architecte conseil
 - analyse motivée et argumentée générale de l'ensemble.

L'ensemble des documents d'analyse seront transmis sous forme modifiable. Ils seront repris par le prestataire tant que nécessaire jusqu'à la validation du maître d'ouvrage.

- préparation des demandes de complément aux groupements et analyse des réponses apportées pour intégration à l'analyse des offres,

Schéma directeur :Réhabilitation de la caserne de Tournon afin de reloger les services GN de la maison de l'armée (26) - Marché d'AMO n° 2025-028

Marché d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage – CCTP – **VERSION 1**

page 28/30

- préparation des supports de vidéoprojection de la séance de jury/commission. L'ensemble des supports seront édités au format PDF en complément des versions modifiables LibreOffice de façon à pouvoir être imprimés,
- participation au jury/commission et animation de la séance,
- rédaction du PV de jury/commission,
- en cas de négociation, pilotage intégral du processus de négociation et notamment : préparation et participation à la séance de négociation, préparation du courrier de négociation qui en découle, analyse des offres négociées, participation au jury/commission induit et rédaction des compte-rendus associés,
- préparation des courriers de rejet d'offre aux candidats non-retenus,
- gestion de la mise au point du marché (préparation des documents, courrier d'invitation, participations aux séances de mises au point, analyse des réponses apportées, finalisation du document de mise au point amandé par les différents acteurs, etc.)
- assistance générale à la notification du marché
- etc.

4.7. TRANCHE OPTIONNELLE 3 : PARTIE 6 : SUIVI DES ÉTUDES

L'AMO est en charge du contrôle des études de conception effectuées par le groupement de MOE. A cet effet, l'AMO exécutera les missions suivantes durant la mise au point de l'esquisse, APS et APD. (liste non exhaustive) :

- Vérification et contrôle de l'avancement des études de conception avec action corrective si dérive temporelle ;
- Présence sur site et organisation lors des demandes de visites sollicitées par le MOE titulaire du marché ;
- Élaboration du document « mise à jour du programme en phase conception » identifiant pour chacune des rendus, les ajustements du programme actés et validés et les éventuels impacts financiers associés vis-à-vis du futur marché de travaux.
- Rencontre des services utilisateurs et des services dédiés aux systèmes de l'information et de la communication et recueil des avis pour intégration dans le rapport d'analyse de chaque rendu de conception du marché global ;
- Suivi et contrôle des différentes étapes des études de conception (phases mise au point de l'esquisse, APS et APD., etc.). Chaque rendu du MOE fera l'objet d'un rapport d'analyse du rendu avec proposition d'une décision d'admission (ou ajournement/rejet) et d'un OS de notification des documents produits ;
- Il est par ailleurs inclus à la présente mission les analyses complémentaires des rendus d'étude en cas d'ajournement ou de rejet, ainsi que les éventuelles corrections des éléments réceptionnés avec réserves ;
- Le rapport d'analyse de chaque rendu durant de la MOE (phases APS, APD, autorisations urbanistiques, etc.) comprendra notamment :
 - une vérification de la présence de l'ensemble des pièces demandées au groupement,
 - une analyse énergétique,
 - une analyse technique,
 - une analyse financière,
 - une analyse calendaire,
 - une analyse fonctionnelle,

Schéma directeur :Réhabilitation de la caserne de Tournon afin de reloger les services GN de la maison de l'armée (26) - Marché d'AMO n° 2025-028

Marché d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage – CCTP – **VERSION 1**

page 29/30

- une analyse de la conformité au programme ainsi qu'à l'offre du MOE et aux rendus préalables validés,
 - prise en compte de l'avis des utilisateurs,. Dans l'éventualité d'acceptation d'évolutions de programme par le MOA, l'AMO devra rédiger le document de synthèse relatif à l'ajustement du programme en phase conception.
 - prise en compte des décisions validées en COPIL,
 - prise en compte des avis du contrôleur technique et du CSPS,
 - prise en compte des éléments mis au point,
 - etc.
-
- En cas de nécessité de rencontre avec le SDIS, l'ABF, la mairie ou toute autre organisme, l'AMO sera présent ;
 - L'AMO devra relire et annoter si nécessaire tous les compte-rendus émis par le MOE titulaire du marché ;
 - Il est précisé que ces différents rapports d'analyse seront soumis à la validation du maître d'ouvrage avant diffusion au MOE. Ils seront repris par le prestataire tant que nécessaire jusqu'à la validation du maître d'ouvrage ;
 - Gestion et pilotage de l'ensemble des réunions de suivi de la phase de conception ;
 - Assistance du maître d'ouvrage avec les différents intervenants (y compris concessionnaires) et institutions (courrier, réunion, présentation du projet...) ;
 - Mise à jour mensuelle du bilan financier et de l'échéancier prévisionnel des paiements ;En cas d'évolution du montant de travaux par rapport à l'ESQ, l'AMO devra étudier la demande de rémunération sollicitée par le MOE. Cette analyse permettra notamment d'évaluer les conditions financières de l'avenant d'APD fixant le montant définitif des travaux sur lequel s'engage le MOE.

5 . CONDITIONS ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES

5.1 . NOMBRE D'EXEMPLAIRES

À l'issue de la mission, le prestataire restitue les résultats de la prestation au commanditaire sous forme d'un rapport d'étude rédigé et suffisamment clair pour permettre une appropriation complète des résultats par le maître d'ouvrage et présente oralement le travail réalisé et les résultats obtenus.

Les données complexes telles que les résultats des logiciels, les schémas techniques précis doivent être joints en annexe.

La restitution doit réunir des qualités indispensables : rigueur du raisonnement et des calculs, exhaustivité des analyses et des propositions et indépendance vis-à-vis de considérations commerciales, qu'il s'agisse de marques d'équipements ou de nature d'énergie.

L'intégralité des documents sera accompagnée d'exemplaires reproductibles sur clé USB ; toutes les pièces seront remises au format modifiable (.ODT .ODS .ODP .DWG .MPP) avec copie systématique en PDF.

Les formats modifiables de la suite office de Microsoft seront évités.

Le conducteur d'opération se réserve tout droit de reproduction des documents ci-dessus dans le cadre de l'opération envisagée.

Une présentation orale de l'étude avec support Powerpoint pourra être demandée en fin de mission.