

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES  
(CCTP) du 25 août 2025**

**Représentant du pouvoir adjudicateur (RPA)**

Ministère de la Justice – Secrétariat Général  
Service de l’Immobilier Ministériel

Représenté par Madame la Cheffe du Département de l’Immobilier  
Délégation Interrégionale Sud Est  
350 Avenue du club hippique - CS 70456  
13096 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 2

**Objet du marché**

**Marché d’assistance à maîtrise d’ouvrage pour l’établissement du Schéma  
Directeur Immobilier – SDI des sites justice de la ville de Bastia.**

**Remise des offres**

Date limite de réception des offres : **le 25 septembre 2025 à 12h00**

## CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

<b>Article 1. Objet du marché et dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
1. 1. Intervenants .....	3
1. 2. Objet du présent marché.....	3
<b>Article 2. Présentation de l’opération.....</b>	<b>4</b>
2. 1. Contexte général du projet .....	4
2. 2. Constats et besoins .....	4
2. 3. Objet de l’opération .....	5
2. 4. Etudes existantes et travaux réalisés.....	5
2. 5. Gouvernance et calendrier .....	5
2. 5. 1. Les acteurs .....	5
2. 5. 2. Les instances de pilotage .....	6
2. 5. 3. Le calendrier .....	7
<b>Article 3. Description de la mission.....</b>	<b>8</b>
3. 1. Description de la mission.....	8
3. 1. Périmètre de la mission .....	9
3. 2. Phase 1 : audit technique et fonctionnel.....	11
A. Horizon 2027.....	11
B. Horizon 2050.....	12
3. 3. 2. Phase 2 : étude de scénarios prospectifs .....	14
A. Horizon 2027 .....	14
B. Horizon 2050.....	15
3. 3. 3. Phase 3 : élaboration et rédaction du schéma directeur immobilier .....	17
<b>Article 4. Conditions de réalisation .....</b>	<b>18</b>
4. 1. Généralités.....	18
4. 2. Délais .....	18
4. 3. Offre du candidat .....	18
<b>Article 5. Liste des documents qui seront fournis au titulaire.....</b>	<b>18</b>

## CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

### Article 1. Objet du marché et dispositions générales

#### 1. 1. Intervenants

Maître d’ouvrage, pouvoir adjudicateur :	Ministère de la Justice Secrétariat général – Service de l’immobilier ministériel
Représentant :	Délégation interrégionale Sud-Est Département de l’immobilier  Madame Florence CHEHRIAN Cheffe du département de l’immobilier d’Aix-en-Provence 350 Avenue du Club Hippique 13 100 AIX-EN-PROVENCE  Le maître d’ouvrage a la charge de définir les besoins et de les faire réaliser en respectant les réglementations en vigueur dans la limite de l’enveloppe financière prévisionnelle fixée.
Conduite d’opération :	Département immobilier d’Aix-en-Provence Marion CHARTIER, cheffe de projets Marie-Aude PROT, chargée de mission politique immobilière

#### 1. 2. Objet du présent marché

Ce marché a pour objet une mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage afin d’accompagner :

- dans un premier temps, la cour d’appel de Bastia pour sa réorganisation afin d’accueillir les nouveaux effectifs à horizon 2027 ;
- dans un deuxième temps les services du ministère de la Justice présents sur la ville de Bastia avec une projection des effectifs à 2050.

Le prestataire aura un rôle de conseil, de propositions, de coordination et d’élaboration d’orientations stratégiques.

## Article 2. Présentation de l’opération

### 2. 1. Contexte général du projet

Le palais de justice situé en plein de cœur de la ville de Bastia abrite les juridictions de la cour d’appel, du tribunal judiciaire et du conseil de prud’hommes.

La cour d’appel est une juridiction de l’ordre judiciaire du second degré qui réexamine les affaires précédemment soumises à un tribunal de première instance en matière pénale, civile, commerciale ou sociale, et ce lorsque le jugement ne satisfait pas une ou plusieurs parties au procès. Elle comprend les grandes entités suivantes : le siège, le parquet général, le greffe et le service administratif régional. Ce dernier intervient dans les domaines de la gestion des ressources humaines, du budget, de l’informatique et de l’immobilier.

Le tribunal judiciaire est la juridiction de droit commun de première instance en matière pénale, civile et commerciale compétente pour tous les litiges n’ayant pas été attribués à une autre juridiction spécialisée.

Les bâtiments judiciaires sont majoritairement des bâtiments à enjeux patrimoniaux. La volonté d’établir un schéma directeur immobilier est donc double. D’une part, cela permettrait de valoriser durablement le parc en considérant aussi bien l’aspect patrimonial que les enjeux énergétiques et environnementaux. D’autre part, cela permettrait de répondre aux besoins des juridictions qui se trouvent aujourd’hui face à des difficultés fonctionnelles liées à un manque de surfaces.

Depuis la loi de programmation et de réforme pour la justice, les effectifs des juridictions n’ont cessé d’augmenter, par la création de postes de magistrats, de greffiers mais aussi par le renfort de l’équipe autour du magistrat (attachés de justice, assistants spécialisés). Malgré un travail d’optimisation effectué par la juridiction sur son bâtiment, les surfaces restent manquantes. Ce besoin s’est notamment accru avec la dernière annonce du garde des Sceaux concernant la création d’un pôle de criminalité organisée sur la cour d’appel de Bastia. Cette création emporte avec elle l’arrivée d’effectifs supplémentaires à brève échéance.

Par ailleurs, plusieurs autres directions du ministère de la Justice situées sur le territoire corse présentent ces mêmes problématiques de surfaces. Une réflexion de grande ampleur inter-directionnelle avec une rationalisation des espaces pourrait aider à les résoudre.

C’est dans ce contexte que s’inscrit l’établissement du schéma directeur immobilier de la cour d’appel de Bastia.

### 2. 2. Constats et besoins

La cour d’appel, le tribunal judiciaire et le conseil de prud’hommes situés au sein du même bâtiment souffrent aujourd’hui d’un manque de surface important. Une optimisation a été faite par la juridiction afin de répondre aux besoins urgents, cependant cette dernière a été réalisée parfois au détriment des salles de réunions, nécessaires pour le bon fonctionnement de la juridiction. Par ailleurs il existe une véritable problématique d’installation des auditeurs de justice et des stagiaires. Cette difficulté est accentuée par l’annonce de la création du pôle criminalité organisé qui va engendrer l’arrivée de nouveaux effectifs à brève échéance (horizon été 2026).

Le service pénitentiaire d’insertion et de probation de Corse (siège et antenne de Bastia) : actuellement le siège et l’antenne sont logés dans des bâtiments séparés situés en centre-ville. Le siège se trouve dans une surface trop importante par rapport au nombre d’agents présents. En revanche, l’antenne se trouve dans un ancien appartement, ce qui n’est pas adapté aux missions qui sont exercées par ce service. L’antenne du SPIP a vocation à recevoir du public sensible et l’exiguïté des locaux présente un risque pour les agents en poste. L’objectif serait de permettre une rationalisation des coûts en regroupant le siège et l’antenne au sein d’un même bâtiment mais également une amélioration fonctionnelle pour l’exercice des missions des agents.

Le secrétariat général ne dispose pas de locaux sur la ville de Bastia, cependant plusieurs agents de la délégation sont localisés en Corse afin d’être au plus près de leur terrain d’action. L’objectif serait de créer une antenne de la délégation permettant de regrouper l’ensemble des agents du secrétariat général aujourd’hui dispersés sur les différents bâtiments des autres services (SPIP, maison d’arrêt, SAR...).

### **2. 3. Objet de l’opération**

Le prestataire effectuera, dans une première phase, un audit de la gestion du patrimoine bâti. Il proposera ensuite, dans une deuxième phase, sous forme de scénarios, des pistes pour une gestion optimisée du parc et une rationalisation des biens avec :

- dans un premier temps, 2 scénarios avec, suite à la présentation des scénarios, l’élaboration d’un 3<sup>ème</sup> scénario concernant uniquement le palais de justice permettant, avec des travaux à minima, d’accueillir l’augmentation d’effectif prévu à horizon 2027 ;
- dans un second temps, 3 scénarios avec, suite à la présentation des scénarios, l’élaboration d’un 4<sup>ème</sup> scénario pour la production du schéma directeur.

La finalité sera la production d’un schéma directeur immobilier comportant des orientations stratégiques et un planning pluriannuel par bâtiment et à l’échelle du parc.

Il sera demandé au programmiste de proposer des scénarios permettant une optimisation des déménagements et des investissements pour répondre au court terme et au long terme.

### **2. 4. Etudes existantes et travaux réalisés**

L’ensemble des études existantes et la liste des travaux réalisés avec les DOE seront transmis dans la mesure du possible au titulaire.

### **2. 5. Gouvernance et calendrier**

#### **2. 5. 1. Les acteurs**

La maîtrise d’ouvrage est organisée de la façon suivante :

- Pouvoir adjudicateur exerçant la maîtrise d’ouvrage : État – ministère de la Justice ;
- Représentant du pouvoir adjudicateur et ordonnateur des dépenses : Madame la cheffe du département de l’immobilier d’Aix-en-Provence (ministère de la Justice)
- Représentants des utilisateurs :

- Madame la première présidente de la cour d’appel de Bastia ;
- Monsieur le procureur général près la cour d’appel de Bastia ;
- Monsieur le directeur de greffe de la cour d’appel de Bastia ;
- Monsieur le président du tribunal judiciaire de Bastia ;
- Monsieur le procureur de la République du tribunal judiciaire de Bastia ;
- Madame la directrice de greffe du tribunal judiciaire de Bastia ;
- Monsieur le magistrat délégué à l’équipement de la cour d’appel de Bastia ;
- Madame la directrice déléguée à l’administration régionale judiciaire de la cour d’appel de Bastia ;
- Madame la responsable de la gestion du patrimoine immobilier de la cour d’appel de Bastia ;
- Monsieur le président et Madame la vice-présidente du conseil de prud’hommes ;
- Monsieur le président du tribunal de commerce
- Mesdames les greffières du tribunal de commerce
- Monsieur le délégué interrégional du secrétariat général Sud-Est ;
- Monsieur le directeur fonctionnel du service pénitentiaire d’insertion et de probation de Corse ;
- Monsieur le directeur adjoint du service pénitentiaire d’insertion et de probation de Corse ;
- Monsieur le secrétaire général de la direction interrégionale des services pénitentiaires ;
- Madame la cheffe du département des affaires immobilières.
- Conduite d’opération :
  - DIR SG Sud Est (ministère de la Justice) - Département de l’immobilier d’Aix-en-Provence
  - La direction des services judiciaires, bureau FIP2 ;
  - Le service immobilier ministériel, bureau BSMO.

### **2. 5. 2. Les instances de pilotage**

Deux types d’instances de pilotage seront mises en place.

La première instance est décisionnelle, il s’agit d’un Comité de Pilotage - COPIL. Il est composé de la maîtrise d’ouvrage, du conducteur d’opération et de certains représentants des utilisateurs susmentionnés. Le titulaire sera amené à y faire des présentations.

Une seconde instance technique est mise en place. Il s’agit d’un Comité Technique – COTEC. Le titulaire sera amené à y faire des présentations. Le COTEC a pour rôle d’analyser des productions en détails, d’échanger sur les points techniques afin d’affiner les études et permettre une présentation en COPIL. Il est composé du conducteur d’opération et des responsables techniques des utilisateurs mentionnés.

Le titulaire du présent marché pourra être amené à présenter ses travaux au sein de ces comités. Ces présentations seront claires, concises et pertinentes. Il est attendu des présentations graphiques, notamment en COPIL.

### 2. 5. 3. Le calendrier

Les premiers scénarios de réorganisation à court terme des services judiciaires doivent être présentés au deuxième trimestre 2026.

Les scénarios prospectifs doivent quant à eux être présentés au département immobilier fin 2026. Ils seront ensuite présentés aux représentants de l’administration centrale et aux utilisateurs.

L’objectif calendaire de ce marché est une livraison du Schéma Directeur Immobilier au premier semestre 2027.

Le calendrier, à titre indicatif, est le suivant :

Phase	2025			2026												2027		
	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03
1.A			*															
1.B							*											
2.A							*											
2.B														*				
3																		

\* Périodes de validations, COTEC, COPI

## Article 3. Description de la mission

### 3. 1. Description de la mission

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 CCTP. Les documents seront transmis au titulaire.

Les deux premières phases de la mission sont découpées en sous-phases correspondant pour la sous-phase A au besoin à horizon 2027 et pour la sous-phase B au besoin à horizon 2050.

La mission est composée des trois phases suivantes :

- Phase 1 : l’audit technique et fonctionnel du parc bâtementaire :
  - A. le Palais de Justice de Bastia et extension ;
  - B. le Palais de Justice de Bastia et extension, le tribunal de commerce, l’école de plein air, le service administratif régional, le siège et l’antenne de Bastia du service pénitentiaire d’insertion et de probation de Corse.
- Phase 2 : l’étude de scénarios prospectifs :
  - A. deux scénarios concernant uniquement le palais de justice de Bastia et son extension permettant, avec des travaux à minima, d’accueillir l’augmentation d’effectif prévu à horizon 2027 ;
  - B. trois scénarios pour la production du schéma directeur.
- Phase 3 : l’élaboration et la rédaction des orientations stratégiques accompagnées d’un planning pluriannuel sur 2027 – 2047.

La mission débutera par une réunion de démarrage avec le COPIL consistant à :

- présenter la méthodologie envisagée et l’équipe en charge de l’étude ;
- arrêter sur la base de la proposition de l’offre du titulaire la liste des personnes à rencontrer, les modalités de concertations auprès des services et le calendrier précis de la mission ;
- recueillir les documents disponibles (organigramme des services, plans des bâtiments, études, ...) ;
- valider les axes de réflexion.

A noter, l’intervention se fait en partie sur des bâtiments inscrits ou dans un périmètre de Monuments Historiques. Le titulaire s’assurera donc auprès des services compétents (SDAP, DRAC, SDIS, ...) 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 conducteur d’opération qui l’accompagnera dans sa démarche. Le titulaire veillera à établir et à produire les comptes rendus relatif à chaque entrevue afin de garantir la traçabilité des échanges.



### 3. 1. Périmètre de la mission

Les différents services du ministère de la Justice sur Bastia concernés par le schéma directeur, à savoir les services judiciaires (y inclus Tribunal de Commerce), l’administration pénitentiaire et le secrétariat général occupent les bâtiments suivants :

- Services judiciaires :
  - Le palais de justice regroupe l’ensemble des services de la cour d’appel, du tribunal judiciaire et du conseil des prud’hommes. Il s’agit d’un bâtiment construit vers le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, inscrit partiellement aux monuments historiques (façades, toitures, escalier monumental, sol de la cour, jardin extérieur et vestibule). Il est situé dans une zone de protection des monuments historiques et du plan de valorisation de l’architecture et du patrimoine. La surface utile brute de ce bâtiment est de 8 860 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment est une propriété de la collectivité de Corse qui le met à la disposition du ministère de la Justice. Il est classé ERP de 3<sup>ème</sup> catégorie dont la réhabilitation est en cours depuis 2017 ;
  - Le bâtiment du service administratif régional est un bâtiment moderne datant des années 80, propriété de l’Etat. Il s’agit d’un bâtiment tertiaire de 326 m<sup>2</sup> de surface utile brute, en multi-occupation avec des services du ministère des finances ;
  - Le bâtiment du Tribunal de commerce est un immeuble d’habitation datant des années 1900. Le Tribunal de Commerce occupe le rez-de-chaussée du bâtiment soit une surface d’environ 265 m<sup>2</sup>. Une partie des locaux est en location auprès d’un bailleur privé, l’autre partie est mise à disposition par la collectivité Corse.
- Administration pénitentiaire :
  - Le siège du service pénitentiaire d’insertion et de probation de Corse est situé dans un bâtiment de 285 m<sup>2</sup> en location auprès d’un bailleur privé. Il s’agit de locaux tertiaires n’accueillant pas de public ;
  - L’antenne du service pénitentiaire d’insertion et de probation de Bastia est situé dans un bâtiment en location auprès d’un bailleur privé d’une surface de 280 m<sup>2</sup>. Il s’agit de locaux tertiaires qui ont vocation à accueillir un public sensible.
- Secrétariat général :
  - Le secrétariat général ne dispose pas de locaux à proprement parler sur la ville de Bastia. Les différents agents de ce service sont répartis dans les différents bâtiments occupés par le ministère.

Un bâtiment complémentaire appelé « école de plein air », propriété de l’Etat est également inclus dans le périmètre d’étude. Ce bâtiment situé en surplomb du palais de justice est inoccupé et non entretenu depuis 2012.

Également, une extension au Palais de Justice est prévue dans le jardin sur 1/3 de sa surface. Elle n’est actuellement pas définie et fait partie des éléments à prendre en compte dans l’élaboration des scénarios à moyen et long terme.

A terme, le ministère de la Justice souhaite si cela est possible regrouper l’ensemble de ses services dans des bâtiments propriété de l’Etat ou mis à disposition du ministère de la Justice par la collectivité Corse.

Le périmètre de la mission pour les deux sous-phase est le suivant :

Phase	Services	Bâtiments
A. Horizon 2027	Cour d’appel Tribunal judiciaire Conseil des prud’hommes	Palais de Justice + Extension
B. Horizon 2050	Cour d’appel Tribunal judiciaire Conseil des prud’hommes Tribunal de commerce Service administratif régional (SAR)  Siège du service pénitentiaire d’insertion et de probation (SPIP) de Corse Antenne du service pénitentiaire d’insertion et de probation (SPIP) de Bastia  Secrétariat général	Palais de Justice + Extension  Ecole de Plein air  Bâtiment du service administratif régional (SAR)  Bâtiment du tribunal de commerce  Les deux bâtiment du SPIP

### **3. 2. Phase 1 : audit technique et fonctionnel**

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.

L’audit pour les sous-phases A et B est distinct. Le candidat devra prendre en compte dans son offre deux réunions de rendus distinctes. Le titulaire pourra réaliser l’ensemble des entretiens pour les sous-phases A et B dans un même temps. S’il décide de réaliser les audits techniques et fonctionnels en deux temps, il devra prévoir le nombre de déplacements en conséquence.

#### **A. Horizon 2027**

##### Audit technique

Le palais de justice est en cours de rénovation :

- une restructuration des locaux du CPH est en cours (livraison en octobre 2025) ;
- une opération de rénovation du patio est en cours (début des travaux en 2026) ;
- une opération de mise en accessibilité est en cours (début des travaux au 2<sup>ème</sup> semestre 2026) ;
- une opération de rénovation énergétique globale est prévue (études en cours).

Un audit technique de ce bâtiment n’est pas nécessaire.

Dans son audit technique le titulaire listera, pour l’extension, l’ensemble des diagnostics avec le cahier des charges associé dont il a besoin pour chiffrer sa réalisation. Le département immobilier prendra ces diagnostics à sa charge. Le titulaire accompagnera le département immobilier dans le recrutement des experts. Il analysera, également, les résultats des diagnostics et les exploitera pour proposer une évaluation financière pour la construction de l’extension.

##### Audit fonctionnel

L’audit a pour objectif d’évaluer l’adéquation des locaux avec les missions qui sont exercées par les juridictions (cour d’appel, tribunal judiciaire et conseil des prud’hommes). Ces audits devront tenir compte des effectifs et missions actuelles mais également des projections d’avenir sur une modification des missions et une augmentation des effectifs à horizon 2027. La projection des effectifs sera fournie par le DI au prestataire.

Le titulaire rencontrera un certain nombre d’acteurs de la juridiction afin de faire un bilan de l’occupation des locaux en lien avec les missions exercées. Il sera procédé à une analyse de l’adéquation besoin métiers / moyens à l’aide des ratios d’occupation de surfaces, afin de dégager des améliorations à apporter.

Les informations recueillies seront à confronter avec les ratios prévus par le guide de programmation des surfaces mis en place pour les bâtiments de l’Etat et notamment pour l’immobilier de la justice. Aujourd’hui le ratio étatique à respecter, dans la mesure du réaliste, est de 16 m<sup>2</sup> de surface utile brute par résident.

**Livrables** : un document en deux parties, respectivement technique et fonctionnelle, synthétisant les informations recueillies analysées avec la qualification de la fonctionnalité des

locaux concernés. Ce document vaudra audit. Le document de synthèse pourra notamment comprendre un tableau de synthèse se voulant ergonomique ainsi que toutes suggestions graphiques du titulaire.

**Conditions de réussite :** le titulaire questionnera le conducteur d’opération autant que de besoin afin d’aboutir à une production conforme aux attentes du maître d’ouvrage. L’audit sera présenté dans un premier temps au COTEC qui l’analysera finement. Puis, le document de synthèse sera présenté au COPIL. Les éléments de présentation seront graphiques et synthétiques.

## **B. Horizon 2050**

### Audit technique

En complément de l’audit technique réalisé pour l’horizon 2027, le titulaire réalisera l’audit technique de l’école de plein air, du bâtiment du SAR, du bâtiment du tribunal de commerce et des deux bâtiments du SPIP.

Concernant l’école de plein air, le titulaire listera, l’ensemble des diagnostics avec le cahier des charges associé dont il a besoin pour chiffrer sa réhabilitation. Le département immobilier prendra ces diagnostics à sa charge. Le titulaire accompagnera le département immobilier dans le recrutement des experts. Il analysera, également, les résultats des diagnostics et les exploitera pour proposer une évaluation financière de la réhabilitation de ce bâtiment. Le titulaire étudiera également, dans son audit technique, le scénario démolition/reconstruction de l’école de plein air dont il réalisera une évaluation financière. Il s’assurera en particulier que ce scénario est possible notamment au regard des contraintes liées à l’urbanisme.

Concernant le bâtiment du SAR, le bâtiment du tribunal de commerce et les deux bâtiments du SPIP. le titulaire étudiera les deux points suivants :

- état technique : structure et enveloppe, aménagements intérieurs, CFO et CFA, CVC et plomberie, ascenseurs et audit énergétique ;
- situation réglementaire : le titulaire identifiera les travaux de remises à niveau qui doivent être effectués en termes de sécurité incendie, d’hygiène (amiante, plomb, ...), d’accessibilité, d’urbanisme, de parasismique et autres risques naturels ;

### Audit fonctionnel :

L’audit a pour objectif d’évaluer l’adéquation des locaux avec les missions qui sont exercées par les services du ministère de la Justice (cour d’appel, tribunal judiciaire, conseil des prud’hommes, tribunal de commerce, SAR, siège du SPIP de Corse, antenne du SPIP de Bastia, secrétariat général). Ces audits devront tenir compte des effectifs et missions actuelles mais également des projections d’avenir sur une modification des missions et une augmentation des effectifs à horizon 2050. La projection des effectifs sera fournie par le DI au prestataire.

Le titulaire rencontrera un certain nombre d’acteurs de la juridiction afin de faire un bilan de l’occupation des locaux en lien avec les missions exercées. Il sera procédé à une analyse de

l’adéquation besoin métiers / moyens à l’aide des ratios d’occupation de surfaces, afin de dégager des améliorations à apporter.

Les informations recueillies seront à confronter avec les ratios prévus par le guide de programmation des surfaces mis en place pour les bâtiments de l’Etat et notamment pour l’immobilier de la justice. Aujourd’hui le ratio étatique à respecter, dans la mesure du réaliste, est de 16 m<sup>2</sup> de surface utile brute par résident.

**Livrables** : un document en deux parties, respectivement technique et fonctionnelle, synthétisant les informations recueillies analysées avec la qualification de la fonctionnalité des locaux concernés. Ce document vaudra audit. Le document de synthèse pourra notamment comprendre un tableau de synthèse se voulant ergonomique ainsi que toutes suggestions graphiques du titulaire.

**Conditions de réussite** : le titulaire questionnera le conducteur d’opération autant que de besoin afin d’aboutir à une production conforme aux attentes du maître d’ouvrage. L’audit sera présenté dans un premier temps au COTEC qui l’analysera finement. Puis, le document de synthèse sera présenté au COPIL. Les éléments de présentation seront graphiques et synthétiques.

### 3. 3. 2. Phase 2 : étude de scénarios prospectifs

Cette seconde phase a pour but d’établir des scénarios qui tiendront compte des résultats de la phase 1 et des critères suivants :

- Quantitatifs afin d’avoir les surfaces optimisées et répondant en terme de fonctionnement aux attentes des usagers ;
- Qualitatif afin d’avoir les conditions d’usage et d’entretien suffisantes ;
- Environnemental, en veillant à optimiser l’impact de chaque proposition ;
- Financier afin d’avoir le coût le plus rationalisé possible : toutes dépenses confondues d’une part (prestations intellectuelles, CT, CSPS, aléas, travaux...) et détaillé sur les travaux d’autre part, par postes principaux de dépenses.

La faisabilité de ces scénarios devra être vérifiée au regard des exigences et contraintes recensées dans la phase 1.

#### A. Horizon 2027

Deux scénarios concernant uniquement le Palais de Justice (cour d’appel, tribunal judiciaire et conseil des prud’hommes) permettant, avec l’extension et des travaux à minima, d’accueillir l’augmentation d’effectifs prévus à l’horizon 2027 sont à réaliser dans un premier temps.

Il est à noter que ces scénarios, en particulier leurs plannings, devront tenir compte des contraintes du palais de justice : continuité de service et occupation des locaux. Il ne sera pas possible de bloquer un étage ou un service complet pour réaliser les travaux afférents à ce premier scénario.

Un travail de micro-zoning est demandé afin de limiter les travaux à réaliser et répondre au besoin.

Les scénarios de faisabilité seront proposés et discuté lors d’une réunion de travail avec la maîtrise d’ouvrage puis présentés à la juridiction en COPIL. A l’issue de cette présentation un scénario 3 appelé scénario final sera retenu. Le prestataire réalisera une actualisation et une synthèse des principes retenus. La remise et la validation de ce nouveau scénario ainsi que son chiffrage clôtureront cette phase.

**Livrables :** l’étude sera livrée dans un unique document comportant une description détaillée par scénario, une analyse multicritère intégrant les dimensions coût, technique, fonctionnalités et planning dont phasage des travaux.

**Conditions de réussite :** le titulaire questionnera le conducteur d’opération autant que de besoin afin d’aboutir à une production conforme aux attentes du maître d’ouvrage. Les échanges seront itératifs. L’étude sera présentée dans un premier temps au COTEC qui l’analysera finement. Puis, les scénarios seront présentés au COPIL. Les éléments de présentation seront graphiques et synthétiques. Après avoir entendu l’ensemble des acteurs, le titulaire proposera le scénario dit de référence appelé scénario 3 issu de la proposition présentée. Ce scénario sera de nouveau proposé en COPIL pour validation.

Afin de mener à bien cette étude, le titulaire doit prévoir de présenter le scénario retenu aux autorités compétentes (ABF, ville, ...) qu’il aura préalablement identifiées et proposées au

maître d’ouvrage. Ainsi, la version définitive tiendra compte des éventuelles remarques des autorités compétentes.

## **B. Horizon 2050**

Les trois scénarios qui seront proposés se baseront sur l’audit réalisé dans la phase 1.B. Le premier scénario sera nécessairement un scénario au fil de l’eau. Il permettra de déterminer les niveaux de santé, de conformité réglementaire et de coûts d’exploitation du patrimoine bâti à 5 ans, si la politique de gestion du patrimoine immobilier reste telle qu’elle est aujourd’hui.

Les deux autres scénarios seront libres dans le périmètre présenté au 3.1 du présent document. Ils pourront concerner des ensembles d’opérations : restructuration, mutualisation, reconstruction, valorisation, cession de biens, intégration de bâtiments hors périmètre donné, ... Ils répondront aux objectifs préalablement cités.

Concernant l’intégration d’un bâtiment hors périmètre donné, le RRPIE – Représentant Régional de la Politique Immobilière de l’Etat pourra indiquer au titulaire les potentiels lors d’un échange. Le cas échéant, le département immobilier prendra à sa charge la réalisation des diagnostics nécessaires.

Ces scénarios intégreront :

- les exigences réglementaires, urbaines et patrimoniales en fonction des choix constructifs faits : extensions – construction ;
- la détermination des enveloppes budgétaires nécessaires pour assurer le maintien en bon état de fonctionnement du patrimoine, avec des enveloppes en programmations pluriannuelles d’investissement. Les simulations se feront en coût global (dont énergie) ;
- des calendriers financiers soutenable par le maître d’ouvrage ;
- l’impact au niveau technique et humain de chaque hypothèse tout en assurant une continuité de service ;
- des premières idées d’implantations des services peuvent être esquissées sans pour autant décrire un micro-zoning sauf pour le palais de justice dont l’impact des travaux devra être minime ;
- les avantages, inconvénients et points d’attention de chaque proposition sur les plans : opérationnel, social, économique et environnemental.

L’étude devra donner à la fois une vision globale tout en étant suffisamment claire ainsi qu’une évaluation des coûts d’exploitation du parc. La vision globale portera notamment sur les affectations du patrimoine en faisant apparaître d’une part les faiblesses, les manques ou les incohérences actuelles de la gestion patrimoniale, et d’autre part, les bonnes destinations où le patrimoine répond parfaitement aux besoins. Concilier ambition et réalisme est une exigence forte.

Une comparaison de ces scénarios devra être faite entre les différents avantages et inconvénients de chacun, notamment au regard de leur coût et de la durée des travaux. Cette

analyse devra permettre de dégager le scénario le plus pertinent au regard des attentes de la maîtrise d’ouvrage et des usagers. Afin de pouvoir potentiellement faire émerger un nouveau scénario qui serait un mélange des scénarios proposés, le chiffrage devra être le plus précis possible.

Les scénarios de faisabilité seront proposés et discutés lors d’une réunion de travail avec la maîtrise d’ouvrage puis présentés à la juridiction en COPIL. A l’issue de cette présentation le scénario final sera retenu. Le prestataire réalisera une actualisation et une synthèse des principes retenus à travers les différents scénarios proposés. La remise et la validation de ce nouveau scénarios ainsi que son chiffrage clôtureront cette phase.

**Livrables :** l’étude sera livrée dans un unique document comportant une description détaillée par scénario, une analyse multicritère intégrant les dimensions coût global, technique, fonctionnalités et planning, ainsi qu’une synthèse générale telle que précédemment décrite.

**Conditions de réussite :** le titulaire questionnera le conducteur d’opération autant que de besoin afin d’aboutir à une production conforme aux attentes du maître d’ouvrage. Les échanges seront itératifs. L’étude sera présentée dans un premier temps au COTEC qui l’analysera finement. Puis, les scénarios seront présentés au COPIL. Les éléments de présentation seront graphiques et synthétiques. Après avoir entendu l’ensemble des acteurs, le titulaire proposera le scénario dit de référence appelé scénario 4 issu des propositions des trois présentés. Ce scénario sera de nouveau proposé en COPIL pour validation.

Afin de mener à bien cette étude, le titulaire doit prévoir de présenter le scénario retenu aux autorités compétentes (ABF, ville, ...) qu’il aura préalablement identifiées et proposées au maître d’ouvrage. Ainsi, la version définitive tiendra compte des éventuelles remarques des autorités compétentes.



### **3. 3. 3. Phase 3 : élaboration et rédaction du schéma directeur immobilier**

A partir du scénario retenu et validé, le prestataire rédigera les grandes orientations stratégiques qui constitueront la stratégie du schéma directeur immobilier. Il proposera ainsi un plan d’actions opérationnelles par bâtiment de cette stratégie immobilière avec les coûts prévisionnels en coût global par site immobilier, sur la base d’un planning pluriannuel assurant la continuité de service. Pour rappel il sera établi sur 20 ans : entre 2027 et 2047. Les modalités de mise en œuvre : phasage et éventuelles solutions temporaires à mettre en œuvre et échéancier financier.

Pour rappel, l’optimisation des surfaces se fera dans un objectif de sobriété et rationalisation avec un volet énergétique et confort d’été.

Ce plan sera complété par un tableau de bord permettant au maître d’ouvrage d’assurer aisément le suivi de la mise en œuvre de sa stratégie patrimoniale. Véritable outil, il sera co-construit avec le conducteur d’opération.

**Livrable :** un document unique de programmation comprenant la synthèse des résultats de la démarche et le plan d’actions prévisionnel des opérations à conduire, phasées, budgétées en coût global et un outil de suivi.

**Conditions de réussite :** le titulaire questionnera le conducteur d’opération autant que de besoin afin d’aboutir à une production conforme aux attentes du maître d’ouvrage. Les échanges seront itératifs. Le SDI et l’outil de suivi seront dans un premier temps présenté au COTEC. Après avoir intégré les remarques du COTEC, le SDI sera présenté au COPIL pour validation. Les éléments de présentation seront graphiques et synthétiques. Des échanges avec le conducteur d’opération se feront jusqu’à la production de la version définitive du SDI et de l’outil.

## **Article 4. Conditions de réalisation**

### **4. 1. Généralités**

Le titulaire du présent marché s’engage, pour l’exécution de sa mission, à affecter les personnes désignées dans son offre.

Le titulaire s’engage à accomplir sa mission selon les règles de sa profession.

Il s’engage à respecter l’ensemble des textes en vigueur sur la construction, et à satisfaire à la cohérence d’ensemble en termes de faisabilité pour chacun des scénarios proposés et pour le scénario de référence retenu.

Il s’engage à protéger la confidentialité des travaux du maître d’ouvrage.

Il s’engage à ne pas divulguer les résultats de ses travaux sans l’autorisation du maître d’ouvrage.

Il s’engage enfin à faire preuve dans la rédaction des documents de la plus parfaite neutralité. Des réunions autant que nécessaires, seront organisées soit à l’initiative du titulaire, soit à l’initiative du maître d’ouvrage pendant la durée de la mission et notamment pendant la phase d’audit.

Le titulaire sera habilité à procéder à des rencontres, entretiens, sondages, tests auprès des utilisateurs et exploitants.

Pendant une période de trois mois à compter de la remise de la totalité des documents, le titulaire s’engage à leur apporter, sans rémunération spéciale, les correctifs nécessaires – suite à des erreurs ou omissions constatées – qui lui seraient demandés par le maître de l’ouvrage.

### **4. 2. Délais**

L’ensemble des éléments relatifs aux délais sont explicités dans le CCAP et l’acte d’engagement.

### **4. 3. Offre du candidat**

L’ensemble des conditions de réalisation sont explicitées dans le règlement de la consultation.

## **Article 5. Liste des documents qui seront fournis au titulaire**

Les documents qui seront fournis au titulaire seront les suivants :

- plans des bâtiments ;
- études réalisées (amiante, radon, accessibilité, énergétique, ...) ;
- DOE des travaux réalisés lorsque le conducteur d’opération les a en sa possession ;
- effectifs : actuels et projection en 2027 et 2050 ;
- projection des surfaces par typologie ;
- programme cadre des services judiciaires.