



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE POUR
L'ÉLABORATION D'UN SCHÉMA DIRECTEUR, D'UN
PRÉPROGRAMME ET D'UN PROGRAMME**

SUR LE DOMAINE DE LOOS

CCTP

Cahier des Clauses Techniques Particulières

Ce CCTP est inséparable :

Du marché valant Acte d'Engagement et de ses annexes, du CCAP

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES.....	3
1.1. Objet de la mission	3
1.2. Contexte	3
2. CONTENU GENERAL DE LA MISSION	4
3. CONTENU DETAILLÉ DES PARTIES TECHNIQUES	5
3.1. Tranche ferme - Élaboration du schéma directeur immobilier	5
3.1.1. <i>Étape 1 : Prise en compte des données existantes et recensement des besoins</i>	5
3.1.2. <i>Étape 2 : Faisabilité et scénarii</i>	7
3.1.3. <i>Étape 3 : Rédaction du Schéma Directeur Immobilier</i>	8
3.2. Tranche optionnelle 1 - Rédaction du Préprogramme.....	9
3.3. Tranche optionnelle 2 - Rédaction du Programme montage « séquencé »	11

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Objet de la mission

Le présent CCTP régit le marché public concernant la mission de prestations intellectuelles dont l'objet est l'élaboration d'un schéma directeur immobilier, d'un préprogramme et d'un programme pour la restructuration partielle du domaine pénitentiaire de Loos.

La mission est décomposée en parties techniques au sens de l'article 22 du CCAG-PI :

- Tranche ferme : Élaboration du schéma directeur immobilier
- Tranche optionnelle 1 : Rédaction du préprogramme
- Tranche optionnelle 2 : Rédaction du programme – montage « séquencé

1.2. Contexte

Le domaine de Loos, propriété de l'état a connu quelques bouleversements ses dernières années. L'abandon de la création d'un nouvel établissement pénitentiaire de 700 détenus ouvre la voie à d'autres projets tout aussi importants pour le fonctionnement de l'institution.

La DISP de Lille a donc l'objectif de pouvoir créer des locaux modernes et fonctionnels pour ses équipes effectuant des missions transverses ainsi que des équipements nouveaux permettant de maintenir un niveau de professionnalisme élevé via la formation.

Les principaux travaux identifiés concernent :

- Scénario 1 : La rénovation complète de la base de l'équipe régionale d'intervention et de sécurité (ERIS) avec le cas échéant extension de la base. Prévoir la création d'un stand de tir
- Scénario 2 : La rénovation complète de la base de l'équipe régionale d'intervention et de sécurité (ERIS) et du pôle de rattachement d'extraction judiciaire (PREJ) avec le cas échéant extension des bases. Prévoir la création d'un stand de tir.
- Scénario 3 : Construction d'une nouvelle base ERIS/PREJ (y compris démolition de l'existant). Prévoir la création d'un stand de tir
- Scénario 4 : Construction d'une nouvelle base ERIS/PREJ (y compris démolition de l'existant). Prévoir la création d'un stand de tir et d'un centre de formation interrégional

Les enjeux identifiés (liste non exhaustive) :

- La zone SEVESO adjacente au domaine
- Le projet de la LINO porté par la métropole européenne de Lille (MEL)
- Le projet de création d'une SAS par le ministère de la Justice
- Le niveau de sûreté élevé de certains locaux
- Les contraintes environnementales du site : continuité écologique, trame verte et bleu, zones humides...
- La circulaire sur les surfaces des occupations de l'Etat

2. CONTENU GENERAL DE LA MISSION

L'objectif de la mission est de donner au maître d'ouvrage :

- **Dans un premier temps, en tranche ferme** un schéma directeur immobilier permettant d'évaluer la planification opérationnelle, technique et financière du projet,
- **Dans un second temps, en tranche optionnelle**, un préprogramme de l'opération dont l'objectif est de définir précisément les travaux à entreprendre et d'obtenir la validation politique du projet.
- **Dans un troisième temps, en tranche optionnelle** il s'agira d'établir le programme de l'opération.

La mission devra prévoir un phasage de l'opération dans le temps avec un découpage par entité fonctionnelle cohérente pour permettre un étalement du financement dans le temps. Les entités fonctionnelles seront définies avec le maître d'ouvrage en début de prestation dans le cadre de l'identification des besoins.

Les missions principales du Titulaire du présent marché sont de :

- Identifier les besoins immobiliers et accompagner le maître d'ouvrage dans la déclinaison des orientations politiques et stratégiques
- Vérifier la faisabilité du projet en présentant les scénarii
- Rédiger le préprogramme permettant la validation politique du projet pour le scénario choisi
- Rédiger le programme de travaux
- Identifier les études préalables et diagnostics techniques à élaborer pour le lancement opérationnel du projet

Il est toutefois expressément convenu que les obligations de l'assistant ne sont pas limitées aux seules stipulations des articles suivants. En effet, l'assistant a une obligation très générale de conseil et d'alerte visant à mener à bonne fin la réalisation du projet et doit alerter l'équipe projet sur toute évolution prévisible des normes et réglementations dans toutes les disciplines qui le concerne.

3.1. Tranche ferme - Élaboration du schéma directeur immobilier

Cette partie technique commence à la notification du marché.

Elle se décompose en 3 étapes :

- Etape 1 : Prise en compte des données existantes et recensement des besoins
- Etape 2 : Faisabilité et scénarii
- Etape 3 : Rédaction du Schéma Directeur Immobilier

L'exécution de ces étapes est envisagée comme un enchaînement, cependant des chevauchements sont possibles.

3.1.1. Étape 1 : Prise en compte des données existantes et recensement des besoins

3.1.1.1. Phase 1 : Audit documentaire

Le Titulaire effectuera une étude des fonds documentaires disponibles. Il établira au préalable une liste des documents qui lui seront a priori nécessaire pour réaliser sa mission.

Sur la base de cette étude, le Titulaire remettra, avec une fiche spécifique par éventuel bâtiment annexe du site, un rapport constituant l'Audit documentaire et comprenant les éléments suivants :

- Identification des services ou structures concernées.
- Identification des documents remis et examinés, par catégorie :
 - Dossiers des ouvrages exécutés, plans de l'existant ;
 - Diagnostics ;
 - Rapports et audits préalables.
- Liste des écarts constatés par rapport à la liste de documents demandés.

3.1.1.2. Phase 2 : Audit réglementaire

Le Titulaire effectuera plusieurs visites du site (a minima 3), qui pourront être des visites thématiques.

Sur la base de cette visite, le Titulaire remettra, avec une fiche spécifique par éventuel bâtiment annexe du site, un rapport constituant l'Audit bâtiminaire et comprenant les éléments suivants :

- Identification des bâtiments ;
- Date de la visite ;
- Liste des documents supplémentaires consultés ;
- Liste des écarts constatés lors de la visite par rapport à la réglementation ;
- Dossier de plans avec repérage des flux.

3.1.1.3. Phase 3 : Audit des pratiques

Le Titulaire effectuera les entretiens nécessaires à la bonne définition du besoin et à la bonne connaissance des pratiques. L'entretien se fera notamment sur la base des organigrammes et plans actuels.

Chaque entretien fera l'objet d'un Relevé de discussion, constituant l'Audit de pratiques et de besoins.

Il comprend les éléments suivants :

- Identification des intervenants ;
- Date de l'entretien ;
- Sujets abordés :
 - Pratiques actuelles ;
 - Évolutions identifiées comme souhaitables.
- Plans présentant, au moyen de pictogrammes et de flèches, les obstacles, éléments d'accessibilité et les flux identifiés ;
- Liste des écarts constatés par rapport à la réglementation ou de la problématique du fait de cette analyse des pratiques.

Le titulaire devra rencontrer (liste non exhaustive) :

1. La Directrice de la DISP de Lille
2. La Directrice adjointe de la DISP de Lille
3. Le Secrétariat général (SG) de la DISP de Lille
4. Le chef de l'équipe régionale d'intervention et de sécurité (ERIS) de la DISP de Lille.
5. Le Département des équipes de sécurité pénitentiaires (DESP) de la DISP de Lille.
6. Le Département des affaires immobilières (DAI) de la DISP de Lille.
7. Le Département sûreté et détention (DSD) de la DISP de Lille.
8. Le Département des ressources humaines et des relations sociales (DRHRS) de la DISP de Lille
9. Le cas échéant, la Direction de l'administration pénitentiaire (DAP).
10. Les services instructeurs (urbanisme, environnement...)

Il conviendra de prévoir à minima 1 réunion avec chaque interlocuteur.

3.1.1.4. Phase 4 : Audit diagnostics

Le Titulaire effectuera ou fera effectuer l'ensemble des relevés et diagnostics qui lui sont nécessaires pour évaluer pleinement l'état des lieux.

Le site cible pourra notamment faire l'objet des diagnostics et relevés suivants, selon le corpus réglementaire et, ou la problématique questionnée :

- Examen structurel ;
- Relevé des réseaux existants ;
- Levé topographique ;

D'autres diagnostics pourront être proposés par le Titulaire, notamment en rapport avec ses conclusions quant à l'Audit documentaire.

Pour chacun des diagnostiqueurs, le Titulaire assurera :

- La définition des missions ;

- La mise en concurrence ;
- La préparation, l'accompagnement et le suivi de l'intervention ;
- L'exploitation des résultats des diagnostics.

L'exploitation des diagnostics se traduira par l'émission systématique, à réception d'un diagnostic :

- De commentaires sur la complétude du diagnostic ;
- D'une exploitation des conclusions du diagnostic

L'ensemble de ces documents constituera l'Audit diagnostics.

3.1.2. Étape 2 : Faisabilité et scénarii

Au titre de la réalisation de la Faisabilité, le Titulaire devra :

- **Vérifier la faisabilité de l'opération** d'un point de vue technique, fonctionnel, juridique, économique et financier ;
- **Adapter les propositions de scénarii imaginés par la DISP** traduisant les éléments majeurs du projet et en présenter les dispositions techniques envisagées, les dispositions temporaires et installations provisoires, les conditions d'intervention, les conditions de raccordement aux existants et, ou les remplacements d'équipements, etc.
- **Pour chacun des scénarii** le titulaire procédera à l'identification des avantages et inconvénients en matière d'investissement, de faisabilité, de fonctionnement, de délai et de coût global avec une synthèse sous forme de matrice.

Le Titulaire devra évaluer les impacts de l'opération en termes :

- **Techniques**, en identifiant les prestations à réaliser, en particulier par rapport à la sûreté pénitentiaire et au fonctionnement des services/structures.
La maîtrise d'ouvrage demande une attention toute particulière au traitement du réseau d'assainissement à mettre en conformité réglementaire. (ERIS + PREJ)
- **Économiques**, en évaluant le coût des prestations à réaliser, tout en prenant en compte les contraintes liées aux services/structures (le cas échéant poursuite de l'activité, la sûreté, créneaux d'intervention proposés par les services/structures, etc.) dans une approche « toutes dépenses confondues » intégrant la rémunération des constructeurs, du contrôleur technique, du coordinateur SPS, des diagnostiqueurs. L'évaluation se fera sur la base d'avant-métrés et ne se fera pas au ratio. L'évaluation est faite au regard de relevés exhaustifs.
- **Temporels**, en intégrant le phasage de l'opération dans le calendrier du maître d'ouvrage.

L'étude de faisabilité est réalisée à l'issue d'une visite sur site. Il conviendra de définir avec la DISP la liste des personnes à rencontrer pour la définition du besoin.

Les conclusions de l'étude de faisabilité serviront à construire et orienter le plan pluriannuel d'investissement à remonter à l'administration centrale.

In fine, le Titulaire remettra un **Rapport**, comprenant les chapitres suivants :

1. **Rappel de la démarche et de l'opération** (objectifs, problématique, corpus réglementaire).
2. **Identification du site**. Il s'agit de réaliser un « recollement » avec l'existant en vérifiant la fidélité des plans par rapport au site. L'objectif est d'avoir une vision de détails **et** exhaustive

de la zone par corps d'état (Architecturale, 2nd œuvre, Plomberie, Électricité, Alarme, SSI, etc.).

Il s'agit de recenser l'ensemble des équipements présents dans la zone (cela permettra de faire une projection entre l'état initial et l'état projeté) en :

- Repérant les flux. Il est attendu du Titulaire de fournir une vision « globale » de la localisation des différents systèmes (CVC, électricité, chauffage, TV, vidéo, SSI, etc). Sur un plan masse, il localise ces équipements et les points de raccordement ou d'évacuation. Il précise leur capacité d'extension, leur altimétrie, la saturation du système et des réseaux, les locaux techniques et de maintenance.
- Vérifiant l'identification des cheminements sur un plan de masse. A ce titre, il procède à l'identification des points « critiques » : traversée d'un mur, passage en vide sanitaire, etc.

3. **Faisabilité :**

- Présentant des schémas, des plans côtés et des hypothèses de calcul : le Titulaire fournit le plan de masse général et des plans de détail par zones.
- Définissant les installations provisoires et transitoires, et précisant l'acheminement des matériaux dans la zone de chantier ;
- Constituant un carnet de phasage spécifiant les zones et les flux touchés ;
- Donnant une description technique du scénario : par corps d'état, préfiguration des solutions envisagées.

La préfiguration des solutions techniques implique notamment, sur un plan masse :

- De matérialiser la capacité des chemins de câbles actuels permet d'accueillir la nouvelle installation. A ce titre il faudra la pré-dimensionner afin de connaître la place nécessaire à son installation.
- De confronter le prédimensionnement avec les installations : au-delà du tracé sur plan, le prestataire devra étayer son rapport par des photographies des installations existantes et une analyse critique et argumentée des réserves disponibles).
- De réaliser le diagnostic des structures existantes pour la réorganisation des locaux (modification des cloisons).

Cette partie devra également présenter :

- Les aspects économiques structurés par thématiques et corps d'état,
 - La marge d'incertitude devra être réduite à 5 % et établie sur la base d'une estimation par préfiguration des solutions techniques, par prix unitaires et estimation d'avant-métrés.
- Les aspects temporels, avec une description des phases provisoires et le phasage de l'opération dans le temps avec un découpage par entité fonctionnelle cohérente

4. **Bilan de faisabilité**, présentant transversalement la synthèse des choix stratégiques.

3.1.3. Étape 3 : Rédaction du Schéma Directeur Immobilier

Le schéma directeur immobilier, constituera la synthèse des éléments précédemment établis, il comprendra les éléments suivants :

- L'état des lieux des sites
- Leur fonctionnement
- Les études réalisées et à réaliser
- Les objectifs stratégiques et généraux du projet immobilier
- Les surfaces à mettre en œuvre par unités et/ou services
- Les flux de circulation par typologie (professionnels, visiteurs, énergies, ...)
- L'estimation du coût des travaux et du coût d'opération
- La faisabilité du phasage imaginé
- Le ou les scénarii immobiliers phasés par entité fonctionnelle

3.2. Tranche optionnelle 1 - Rédaction du Préprogramme

Cette partie technique commencera dès lors que l'avancement du schéma directeur le permettra, **pour le scénario sélectionné** par le maître d'ouvrage, le titulaire devra :

- *Du point de vue fonctionnel :*
 - A partir des réflexions établies lors de la partie technique précédente, approfondir la démarche programmatique sur les aspects fonctionnels
- *Du point de vue urbanisme :*
 - A partir des réflexions établies lors de la partie technique précédente, approfondir la démarche programmatique sur cet aspect le cas échéant
- *Du point de vue du phasage*
 - Consolider la faisabilité du phasage des travaux imaginé sur le site
- *Du point de vue technique :*
 - Consolider toutes les contraintes des projets,
 - Consolider l'évaluation et la définition les points de raccordement technique des bâtiments aux réseaux existants sur le site,
 - Etablir des performances techniques par équipements afin de faire une comparaison entre les critères suivants - investissement, qualité, pérennité, maintenance,
- *Du point de vue exploitation maintenance :*
 - Faire un état des lieux des prestations de maintenance réalisées en interne et celles externalisées à ce jour,
 - Définir les prestations de maintenance qui pourraient être intégrées dans un contrat global de type « Conception Construction Aménagement Entretien Maintenance » par filières de maintenance : les équipements techniques, le clos couvert et les aménagements intérieurs.
 - Pour chaque filière, définir les différents niveaux de maintenance (GER, préventif, curatif...) et en déduire les impacts organisationnels qui en découlent,
- *Du point de vue « environnemental » :*
 - Définir les objectifs environnementaux à l'échelle du site,
- *Du point de vue économique :*
 - Vérifier la pertinence des besoins du préprogramme avec l'enveloppe maximale budgétaire en termes de coût de conception construction. Une validation du chiffrage (avec des éventuels compléments de chiffrage) est attendue.
 - Présenter les évaluations financières en coût global mettant en perspective :
 - Les estimations financières d'investissement détaillées,
 - Les estimations financières d'entretien et de maintenance à différents niveaux (maintenance, renouvellement complet ou partiel...) pendant différentes durées,
 - Les coûts d'entretien détaillés (nettoyage, énergies, services, ...).

Le préprogramme traitera de l'ensemble des thématiques – architecturale et urbaine, fonctionnelle, technique, économique, qualité environnementale et exploitation maintenance.

3.3. Tranche optionnelle 2 - Rédaction du Programme montage « séquencé » (Loi MOP marché de travaux lot par lot)

Dans le cas où la tranche optionnelle 2 serait retenue, le programme à fournir est un programme permettant de consulter les entreprises dans le cadre d'un montage « séquencé ».

Il est précisé que les attentes de la DISP portent sur la réalisation :

- D'une programmation technique ;
- D'une programmation prenant pleinement en compte les conditions d'intervention, l'ensemble des dispositions relatives aux raccordements, aux réserves sur les équipements techniques existants, aux sujétions d'intervention en milieu particulier (amiante, plomb, poussière, protections collectives...), aux dispositions provisoires et, ou spécifiques en termes de sûreté pénitentiaire, doivent être prises en compte, chiffrées, temporalisées ;
- D'une programmation économique lui permettant de faire sa demande d'Autorisation d'engagement (AE) en toute confiance ; la part économique de la programmation est donc essentielle, puisqu'une fois obtenue, l'AE n'est plus extensible ;

A ce titre, le Programme est composé des chapitres suivants :

1. **Présentation générale de l'opération :**
 - Objectifs, contraintes, exigences, analyse du site.
2. **Programmation fonctionnelle :**
 - Traduction des éléments du guide fournit et des échanges avec le maître d'ouvrage en phase faisabilité, en objectifs de performance ;
 - Impact sur les flux et les pratiques (en phase exécution des travaux et en phase exploitation).
3. **Programmation technique :**
 - Traduction en objectifs de performances techniques des préfigurations établies en faisabilité, par corps d'état et notamment.
 - Les fiches par locaux (issues du Programme 8000) seront réadaptées le cas échéant et jointes au chapitre 3 du programme.
4. **Volet intervention en site occupé (le cas échéant)**
5. **Programmation économique et financière toutes dépenses confondues distinguant :**
 - Le coût de la conception.
 - Le coût des travaux par corps d'état avec prise en compte des contraintes de l'environnement pénitentiaire, détaillant en particulier :
 - Le coût des procédures pénitentiaires ;
 - Le coût des dispositions provisoires et des installations de chantier ;
 - Le coût des travaux préparatoires (désamiantage, etc.) ;
 - Le coût des aménagements connexes (renforcement de réseaux, réaménagement de locaux techniques, mise en conformité d'installations existantes).

Ces éléments seront présentés avec un détail par volet de travaux et une projection de l'échéancier budgétaire.

6. Programmation temporelle (planning) :

- Proposition de planning, détaillant les phases.
- Plans de phasage prévisionnel.
- Mesures transitoires et zones impactées.
- Prise en compte des autres opérations à venir ou en cours.

7. La liste des variantes ou options.

Le Programme sera présenté en séance devant les membres de la Maîtrise d'ouvrage et, les représentants des services/structures, le cas échéant, voire les représentants de la Direction de l'Administration Pénitentiaire.

La séance sera l'occasion de convaincre le financeur du bien-fondé de la demande de financement, de la pertinence des choix techniques, architecturaux et temporels, de la bonne prise en compte des contraintes pénitentiaires.

Le document ne saurait donc présenter des réserves ou des approximations, sauf si celles-ci ont été préalablement clairement acceptées par le DAI.