



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat Général

**Délégation Interrégionale Sud
Département de l'Immobilier de Toulouse**

MARCHE PUBLIC D'ÉTUDES

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)

Pouvoir adjudicateur exerçant la maîtrise d'ouvrage

Ministère de la Justice

Représentant du Pouvoir Adjudicateur (RPA)

Monsieur le chef du département immobilier de Toulouse

Objet du marché

Études de faisabilité, de programmation, d'assistance et de conseil immobilier pour la réorganisation et le regroupement des services du ministère de la Justice sur les villes d'Auch, de Béziers, de Castres et de Cahors.

Marché sur procédure adaptée passé en application des articles L.2123-1 et R.2123-1 à R.2123-7 du CCP et sous la forme d'un marché à tranche optionnelle tel que défini aux articles R.2113-4 à R.2113-6 du CCP.

TABLE DES MATIÈRES

PERIMETRES D'ETUDE.....	3
Etude sur Castres.....	3
Etude sur Auch.....	5
Etude sur Béziers.....	6
Etude sur Cahors (tranche optionnelle).....	6
INTENTIONS et ENJEUX.....	7
Intentions du maître d'ouvrage.....	7
Enjeux.....	7
OBJET ET ORGANISATION DE LA MISSION.....	8
Objet de la mission et phasage.....	8
Organisation de la maîtrise d'ouvrage.....	8
Les groupes de travail des utilisateurs.....	10
CONTENU ET RENDU DE LA MISSION.....	10
Tranche ferme et optionnelle 1 - Phase 1- état des lieux, analyse et synthèse des existants.....	10
Tranche ferme et optionnelle 1 - Phase 2 - définition des besoins théoriques, pré-programme simplifié.....	11
Tranche ferme et optionnelle 1 - Phase 3- étude de faisabilité.....	12
Prestation supplémentaire éventuelle (PSE) - Élaboration de fiche programme.....	12

PERIMETRES D'ETUDE

Dans un contexte de réformes et de modernisation, la présente étude doit permettre d'aider les services du ministère de la Justice à fiabiliser leurs nouveaux besoins immobiliers, et d'autre part de comparer sur cette base les différentes options immobilières envisageables (achat / location / densification / extension) pour rationaliser et pérenniser les implantations de ces services.

I.I. Etude sur Castres

	CASTRES				
Bâtiments	Palais de Justice	Centre de loisir de la ville	Tribunal de Commerce	CPH + UEMO	SPIP
Juridictions	TJ, CDAD	Sans objet	TC	CPH + UEMO	SPIP
Statut juridique	Mise à disposition et domanial	A définir (Mairie)	Mise à disposition (Mairie)	Domanial	Prise à bail
Date de construction	1875	1812	1800	1964	NC
Dernière restructuration	2004	2014	2009	2021	NC
Volumétrie	4 niveaux	3 niveaux	4 niveaux	2 niveaux	2 niveaux
SUB	2434 m²	1965 m²	422 m²	547 m²	518 m²
SdP	2766 m²	2670 m²	552 m²	584 m²	NC
Classement ERP	5ème W, L	3ème X,L,R	5ème W	5ème W	5ème W
Protection MH	Périmètre MH	Périmètre MH	Périmètre MH	Périmètre MH	Sans objet

Palais historique

Situé 4 rue du palais à Castres, ce bâtiment construit en 1875 dans une zone de protection MH est mis à disposition par le conseil départemental. Ce site accueille les services du tribunal judiciaire, hormis le tribunal pour enfant (TPE), qui occupe des locaux contigus et reliés au palais de justice historique. Ces surfaces, acquis en 2000 (régime de la copropriété), se situent au rdc du centre de loisirs communal.



Le palais de justice a fait l'objet depuis le début des années 2000 de plusieurs opérations immobilières dont essentiellement une restructuration globale en 2005, des travaux sur les toitures en 2013/15, une rénovation des locaux TPE 2015, mises aux normes Hand, mise à niveau des réseaux informatiques en 2025.

L'organisation globale et le fonctionnement du site étaient satisfaisants jusqu'à l'augmentation des effectifs de ces dernières années, poussant à densifier les bureaux (y compris dans les bureaux du CPH situé à une centaine de mètres) et à transformer un bureau en salle d'audiences. Au regard des effectifs cibles projetés, il ressort que la seule grande salle d'audience ne sera pas suffisante. La salle des pas perdus et l'accueil (SAUJ), mais aussi le poste de filtrage, sont actuellement inadaptés au regard des nombreux publics actuels. Cette situation a un impact négatif sur le fonctionnement des services et sur la qualité d'accueil des justiciables.

Centre de loisir de la ville

Construit en 1812 comme prison de Castres, ce bâtiment adjacent au palais historique était constitué d'un bâtiment administratif et d'un bâtiment carcéral aménagé sur 3 étages avec une infirmerie, un réfectoire, des cellules d'isolement au rdc et des grands dortoirs aux étages. Un réaménagement en 1927 a transformé tous les dortoirs et les cellules en cellules individuelles de 4 m². La prison après avoir été désaffectée en 1934,



a été réutilisée sous le régime de Vichy en 1941, sans existence officielle, sous le nom de « baraque 21 » pour y enfermer des prisonniers politiques et des résistants. Elle a été de nouveau désaffectée après la seconde guerre mondiale. Cette propriété de la commune a ensuite été aménagée pour accueillir la Maison des Jeunes et de la Culture puis le centre de loisirs de la ville. Avec l'acquisition des locaux du rdc en 2000 par la justice, l'immeuble est passé sous le statut de la copropriété. Contigus et reliés au palais de justice historique, les locaux accueillent le TPE.

Dans le cadre d'une opération de restructuration des services judiciaires sur la ville, une mise à disposition partielle des locaux communaux (excepté la salle de combat et ses annexes) serait envisageable sous réserve de ne pas y accueillir le SPIP (administration pénitentiaire).

Des travaux de mise en conformité du gymnase ont été réalisés en 2014 : désenfumage, détection incendie des combles par aspiration, SSI catégorie A.



Immeuble dit de la Platé ou tribunal de commerce

Construit début XIXème siècle, et situé au 3 rue de la Platé, l'immeuble accueillant le TC est une propriété de la commune. Il s'agit de l'ancien presbytère adossé à l'église N.D. de la Platé, classée au titre des MH. La mise à disposition gratuite de cet immeuble de la commune au profit du ministère de la justice se terminera en 2058.

Le TC s'est installé dans cet immeuble en 2010 après une rénovation globale. Aucun travaux d'ampleur n'a été effectué depuis.

L'organisation globale et le fonctionnement du site satisfont au TC. L'immeuble accueille une salle d'audiences dédiée au TC et l'accueil du greffe de commerce en rdc, puis dans les étages le président du TC et son secrétariat, les bureaux du greffe de commerce et les salles de travail des juges consulaires.



Compte tenu de ce contexte, ce site devrait demeurer. Néanmoins, suivant les opportunités offertes par le schéma directeur, son relogement dans le futur palais de justice élargi sera à proposer.

Conseil des prud'hommes (CPH) et unité éducative en milieu ouvert (UEMO), de la protection judiciaire de la jeunesse (PJJ)

Construit en partie en 1964, ce bâtiment domanial au 17 rue de la Tolosane regroupe le conseil des prud'hommes au rdc et l'unité éducative en milieu ouvert au R+1.



Le site a fait l'objet au cours des dix dernières années de plusieurs opérations immobilières : réfection façades sur rue, mises à niveau des installations informatiques, mise en accessibilité Adap, contrôle d'accès et remplacement de la chaudière fuel par une PAC air/air réversible.

L'organisation globale et le fonctionnement du site sont satisfaisants, grâce en particulier aux locaux communs pour l'accueil des personnes à mobilité réduite. Toutefois, l'absence de surface disponible au palais historique conduit à externaliser au CPH certains agents du TJ, éloignés de fait de leurs collègues.

Sous réserve de la surface supplémentaire que la commune pourrait mettre à disposition au centre de loisir, et du regroupement associé des services judiciaires dans ce « palais élargi », il pourrait être étudié le relogement du SPIP dans ce bâtiment doma.

Service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP), de l'administration pénitentiaire (AP)

Le SPIP de Castres est en location dans un bâtiment livré en 1983, au 22 rue des Métiers.

L'organisation globale et le fonctionnement du site ne répondent pas aux besoins du service et aux exigences de la circulaire du 6/08/2013 relative à la sécurité dans les SPIP, raisons pour lesquelles un relogement en domanial est envisagé. Il pourrait occuper le bâtiment du CPH/Uemo s'il est libéré.

**I.II. Etude sur Auch**

	AUCH	
Bâtiments	Palais de justice	site judiciaire Lannes
Juridictions	TJ	TP, CPH, TC
Statut juridique	Mise à disposition	Domanial
Date de construction	1863	1877
Dernière restructuration	2015	2011
Volumétrie	4 niveaux	4 niveaux
SUB	2010 m²	979 m²
SdP	2684 m²	1195 m²
Classement ERP	5ème W, L	5ème W, L
Protection MH	Périmètre MH	Sans objet

Palais historique

Construit en 1863 sur les allées d'Etigny, dans le périmètre de protection MH de la cathédrale, le palais de justice historique et son annexe abritent le tribunal judiciaire et la cour d'assise du Gers.

Le bâtiment historique a été en grande partie restructuré en 2015 à la suite de la réforme de la carte judiciaire. Les travaux ont concerné la redistribution des locaux et la mise en accessibilité du bâtiment. Les façades ont été restaurées en 2018. L'annexe a eu une réfection complète du clos et couvert en 2022 avec la mise en place notamment d'une ITE et changement des menuiseries.

L'organisation globale et le fonctionnement du site étaient satisfaisants jusqu'à l'augmentation des effectifs de ces dernières années, poussant à densifier les bureaux, à transformer une salle de réunion en bureau et ce sans réflexion globale qui dégrade le fonctionnement général de la juridiction. La sûreté du site doit rester une priorité en identifiant clairement les zones publiques et les zones privées en se rapprochant au maximum du programme cadre immobilier du ministère de la justice.

Site Lannes

Construit en 1877 et restructuré en 2011 afin d'accueillir en copropriété le tribunal de proximité, le tribunal de commerce et le conseil des prud'hommes. Ce site possède une seule salle d'audience située au RDC. La sûreté n'est pas satisfaisante.

Il est nécessaire de repenser globalement le fonctionnement des 4 juridictions auscitaines sur les 2 bâtiments avec l'augmentation des effectifs et la projection 2050.

I.III. Etude sur Béziers

	BÉZIERS
Bâtiments	Palais de Justice
Juridictions	TJ, CPH TC
Statut juridique	Domanial
Date de construction	2016
Dernière restructuration	Sans objet
Volumétrie	4 niveaux
SUB	6254 m ²
SdP	6558 m ²
Classement ERP	3ème W, L, PS
Protection MH	Sans objet



Le Palais de Justice est situé au 93 avenue du président Wilson, sur une parcelle acquise en 2011, dans la ZAC de l'Hours, dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP). Regroupant l'ensemble des services judiciaires biterrois depuis sa mise en service en 2016, ce bâtiment neuf a été conçu en réponse aux projections d'effectifs à 2030, sur la base du guide de programmation de 2012 intégrant de nouveaux principes de dimensionnement (m² SUN/pdt, salles d'audience de cabinet,...). Le site dispose d'un circuit sécurisé spécifique, en liaison avec les salles pénales et les différents services associés (parquet, ...).

Dans le cadre de la garantie de parfait achèvement et de la garantie décennale, de nombreux désordres ont été relevés et traités. Néanmoins en 2025, deux procédures d'expertise restent d'actualité : l'une relative au mobilier des espaces publics et l'autre concernant principalement le réseau CVC, à l'origine de nombreuses fuites. Ces désordres perturbent diversement le fonctionnement des juridictions (neutralisation de salles d'audience ou de bureaux,...).

La conception du site (optimisation et densification des surfaces tertiaires, absence de réserve de surfaces, ...) et l'évolution des effectifs déclinant les orientations des états généraux de la Justice (2022), croisées avec les nouvelles orientations du guide de programmation, justifient de repenser l'organisation des juridictions biterroises au sein du palais.

I.IV. Etude sur Cahors (tranche optionnelle)

	CAHORS
Bâtiments	Palais de Justice
Juridictions	TJ
Statut juridique	Mise à disposition
Date de construction	1865
Dernière restructuration	2018
Volumétrie	3 niveaux
SUB	2349 m ²
SdP	2939 m ²
Classement ERP	4ème W
Protection MH	Périmètre MH



Situé boulevard Léon Gambetta (square de Verdun) et construit en 1865, le palais de justice abrite actuellement le tribunal judiciaire, la cour d'assise du Lot et le tribunal de commerce. Un service d'accueil du public (SAUJ) a été aménagé au centre de la salle des pas perdus en 2017 ainsi que l'aménagement d'une salle d'audience de cabinet / salle de réunion.

L'augmentation des effectifs soulève des questions d'organisation globale et de fonctionnement du site,

En 2025, une opération a été initiée afin d'installer dans le bâtiment annexe du square le CPH et le TC, permettant de regrouper au sein du palais le service des tutelles actuellement dans l'annexe.

Visant un service public de qualité, l'étude de faisabilité ne porte que sur l'implantation de tous les services du TJ dans le palais de justice, le bâtiment annexe du square étant hors du périmètre de l'étude.

INTENTIONS et ENJEUX

I.I. Intentions du maître d’ouvrage

Le maître d’ouvrage souhaite arrêter un scénario d’implantations pérennes valorisant les sites domaniaux, en limitant le recours à la location et disposer d’éléments techniques (phasage prévisionnel, contraintes, ...) et financiers pour engager une suite opérationnelle.

I.II. Enjeux

Les enjeux fonctionnels et organisationnels concernent l’ensemble des juridictions mais sont de natures différentes selon les spécificités de chacune d’elles.

Il s’agit d’abord de garantir à tous les services des conditions de travail modernes et adaptées au fonctionnement et aux contraintes de chaque juridiction.

L’identification pour le justiciable des différentes juridictions doit être claire, son accueil et sa prise en charge relevant d’un bon niveau de service.

Les enjeux du projet se situent également dans l’accompagnement des juridictions pour la mise en œuvre de la politique de modernisation du ministère. Il s’agit d’anticiper et de prévoir les espaces adaptés aux évolutions du fonctionnement des juridictions, ainsi que d’identifier et de préciser les fonctions et surfaces à mutualiser pour les juridictions dans le cadre de ce projet.

Les enjeux financiers sont toujours une préoccupation importante du ministère.

Ils sont multiples : suppression des baux en cours, réduction des coûts d’exploitation et de maintenance des bâtiments ou encore réduction des coûts de fonctionnement par regroupement et mutualisation des services et fonctions supports.

L’enjeu de planning est également une préoccupation permanente dans la mesure où la continuité de service doit être assurée pour toutes les juridictions. S’inscrivant dans une démarche plus globale de modernisation et de réorganisation des services judiciaires, cette étude doit permettre de proposer une ou plusieurs opérations nouvelles selon un planning compatible avec l’élaboration de la programmation immobilière judiciaire.

OBJET ET ORGANISATION DE LA MISSION

I.I. Objet de la mission et phasage

Le marché régi par le présent cahier des clauses techniques particulières a pour objet 4 études de programmation et de faisabilité portant sur la réorganisation et le regroupement des juridictions et des services de la justice sur les villes concernées. Pour chaque étude, les sites à retenir à minima pour les scénarios sont les sites domaniaux ou mis à disposition,

Les services concernés sont

- pour l'étude sur Auch : le tribunal judiciaire, le tribunal de Proximité, le conseil des prud'hommes, le tribunal de commerce ;
- pour l'étude sur Béziers : le tribunal judiciaire, le conseil des prud'hommes, le tribunal de commerce ;
- pour l'étude sur Castres : le tribunal judiciaire, le conseil des prud'hommes, le tribunal de commerce, le conseil départemental de l'accès au droit, l'unité éducative en milieu ouvert et le service pénitentiaire d'insertion et de probation ;
- pour l'étude sur Cahors : le tribunal judiciaire uniquement. Le conseil des prud'hommes et le tribunal de commerce doivent intégrer l'annexe du Palais (hors de cette étude).

Le marché est décomposé en deux tranches : **une tranche ferme et une tranche optionnelle**.

La **tranche ferme** concerne les études sur Auch, Béziers et Castres et la **tranche optionnelle 1** concerne l'étude sur Cahors. Chaque étude se décompose selon les phases suivantes :

- **Phase 1** - état des lieux, analyse et synthèse des existants
- **Phase 2** - définition des besoins théoriques – pré programme simplifié
- **Phase 3** - étude de faisabilité

Le début de chaque étude fera l'objet d'un OS de la MOA.

Ces 3 études pourront être menées concomitamment ou de manière dissociée.

Pour les études sur Auch, Béziers, et Cahors, les phases 1 et 2 pourront être réalisées simultanément ,

Une prestation supplémentaire éventuelle (PSE) concerne l'élaboration de fiches programmes (architectural, fonctionnel et technique) relatives à l'étude sur Castres, déclinant le scénario de faisabilité retenu.

Sur la base des prix journaliers proposés dans le présent marché, les durées d'intervention seront négociées entre le titulaire et le pouvoir adjudicateur

I.II. Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Le **maître d'ouvrage** de l'opération est le service immobilier ministériel du ministère de la Justice (secrétariat général) située à Paris, et représenté par le département immobilier de Toulouse (DI de Toulouse).

Concernant les études sur Auch, Béziers et Cahors, les besoins fonctionnels et les projections prévisionnelles d'effectifs seront définies, précisés et cadrés par la direction des services judiciaires (DSJ), en charge de l'organisation et du bon fonctionnement de toutes les juridictions judiciaires, pouvant être représentés par le service administratif régional (SAR) des cours d'appel concernées,

Concernant l'étude sur Cahors, les besoins fonctionnels et les projections prévisionnelles d'effectifs seront définies, précisés et cadrés

- par la direction des services judiciaires (DSJ), pour les services judiciaires (TJ, CPH, TC, cour d'assises)
- par la direction de la protection judiciaire de la jeunesse (DPJJ), pour l'UEMO Castres
- par la direction de l'administration pénitentiaire (DAP) pour le SPIP Castres.

Villes / Sites	Auch	Béziers	Castres	Cahors
Représentants de la maîtrise d'ouvrage	M. Michel PERCHEPIED , chef du DI de Toulouse M. Pierre CORNUAU , adjoint au chef du DI			
Conducteur d'opération	Mme Charlène CASTELLA , DI	M. Jean-Luc LAURENS , DI	M. Laurent BERESCHEL , DI	Mme Charlène CASTELLA , DI
Utilisateurs	- Les services des différentes juridictions et du service administratif régional (SAR), représentés par les chefs de cour, les chefs de juridiction et le directeur des services administratifs régionaux judiciaires (DDARJ) ;	- Les services des différentes juridictions et du SAR, représentés par les chefs de cour, les chefs de juridiction et le DDARJ ;	- Les services des différentes juridictions et du SAR, représentés par les chefs de cour, les chefs de juridiction et le DDARJ ; - Les services de l'UEMO, représentés par la DIR-PJJ Sud et son service immobilier ; - les services du SPIP, représentés par la SG et la responsable du département des affaires immobilières de la DISP de Toulouse.	- Les services des différentes juridictions et du SAR, représentés par les chefs de cour, les chefs de juridiction et le DDARJ ;
Comité de pilotage	- Le Premier Président et le Procureur Général de la cour d'appel d'Agen, ou leurs représentants ; - Le Magistrat Délégué à l'équipement de la cour d'appel d'Agen ; - Les chefs de juridictions des services concernés, ou leurs représentants ; - Les directeurs de greffes des juridictions ; - Le DDARJ de la cour d'appel d'Agen, ou son représentant ; - Le chef de du DI de Toulouse, ou son représentant	- Le Premier Président et le Procureur Général de la cour d'appel de Montpellier, ou leurs représentants ; - Le Magistrat Délégué à l'équipement de la cour d'appel de Montpellier ; - Les chefs de juridictions des services concernés, ou leurs représentants ; - Les directeurs de greffes des juridictions ; - Le DDARJ de la cour d'appel de Montpellier, ou son représentant ; - Le chef de du DI de Toulouse, ou son représentant	- Le Premier Président et le Procureur Général de la cour d'appel d'Agen, ou leurs représentants ; - Le Magistrat Délégué à l'équipement de la cour d'appel d'Agen ; - Les chefs de juridictions des services concernés, ou leurs représentants ; - Les directeurs de greffes des juridictions ; - Le DDARJ de la cour d'appel d'Agen, ou son représentant ; - La directrice interrégionale de la PJJ, ou son représentant ; - Le directeur Interrégional des Services Pénitentiaires, de Toulouse, ou son représentant ; - Le chef de du DI de Toulouse, ou son représentant	- Le Premier Président et le Procureur Général de la cour d'appel d'Agen, ou leurs représentants ; - Le Magistrat Délégué à l'équipement de la cour d'appel d'Agen ; - Les chefs de juridictions des services concernés, ou leurs représentants ; - Les directeurs de greffes des juridictions ; - Le DDARJ de la cour d'appel d'Agen, ou son représentant ; - Le chef de du DI de Toulouse, ou son représentant

Ces comités de pilotage pourront également être ouverts aux représentants des administrations centrales (DSJ/SDFIP, DPJJ, DAP et SG/SIM).

Pour chaque étude, ce comité sera à minima convoqué à l'issue de chaque phase, afin de soumettre le rapport final de ladite phase, pour avis et validation après d'éventuels amendements. Ces réunions permettront également d'échanger et de définir la stratégie à conduire pour la suite de la mission.

Pour les études sur Auch, Béziers et Cahors, le copil des phases 1 et 2 pourra être réalisé de concert en cas de regroupement des dites phases,

I.III. Les groupes de travail des utilisateurs

De façon plus opérationnelle, notamment lors des phases 1 et 2 liées à l'état des lieux des existants et à l'expression théorique des besoins, la création de groupes de travail des utilisateurs pourra être envisagée, afin de faciliter les échanges et les décisions avec les juridictions.

Compte tenu des organisations, un groupe de travail spécifique à chaque cour d'appel pourra être mis en place ainsi qu'un GT spécifique pour l'UEMO et le SPIP.

CONTENU ET RENDU DE LA MISSION

Dès la notification du marché, le maître d'ouvrage pourra mettre à disposition du titulaire les documents en sa possession que celui-ci jugerait d'intérêt pour la bonne réalisation de sa mission, dans la mesure du possible. Voici une liste, non exhaustive, de documents en possession du maître d'ouvrage, et mis à disposition du titulaire si de besoin :

- plans des bâtiments domaniaux
- diagnostics techniques, énergétiques et accessibilité des sites domaniaux opérationnels ;
- DOE des anciennes opérations menées par le département immobilier ;
- Programmes génériques architecturaux, fonctionnels et techniques des palais de justice ;
- Les effectifs théoriques par juridiction avec les projections 2050.

Cette liste sera complétée en fonction des besoins du titulaire.

I.I. Tranche ferme et optionnelle 1 - Phase 1- état des lieux, analyse et synthèse des existants

Cette phase débutera par une prise de connaissance des documents à disposition et des sites judiciaires existants sur les villes concernées. Des visites de site seront organisées avec les directeurs de greffe, le SAR, les directeurs du SPIP et de l'UEMO.

L'objectif de cette phase est d'évaluer le potentiel de chaque site en relevant ses atouts, ses défauts et ses contraintes. Il n'est pas prévu pour cette phase d'entretien spécifique avec les utilisateurs, à l'exception de la visite du site, mise à profit pour recueillir toutes les informations nécessaires. En cas de besoin, l'unique interlocuteur du prestataire sera le département immobilier de Toulouse.

La phase 1 comprendra au minimum :

- Une visite complète de chaque site ;
- Une analyse sociale et fonctionnelle de chaque site et juridiction concerné, avec un état de l'affectation des surfaces, une étude de l'organisation et des modes de circulation, et une analyse de la qualité de fonctionnement des services. Une analyse de l'organisation des audiences et de l'utilisation des salles d'audience est également attendue ;
- Une analyse architecturale et urbanistique des sites domaniaux afin de définir les contraintes réglementaires applicables, les potentiels de création de surface, et d'évaluer la morphologie des bâtiments et la qualité l'usage des locaux ;

Il n'est pas prévu lors de cette phase 1, de diagnostic technique des bâtiments. Les enjeux à ce stade de la réflexion sont davantage stratégiques et doivent permettre au ministère de définir les grandes orientations à prendre pour la suite des études.

Les attendus pour la phase 1 sont :

- un rapport de présentation des sites et bâtiments étudiés comportant une note descriptive avec notamment la description de l'organisation des audiences, les plans masse (1/500ème), les plans des bâtiments (1/200ème), les plans d'affectation des surfaces et d'implantation des services (1/200ème), et un tableau de surface (SUB/SdP) ;
- un cahier urbanistique et architectural des sites domaniaux présentant les plans cadastraux, les contraintes réglementaires applicables et une note sur l'organisation et la morphologie des différents bâtiments de l'ilot comportant éventuellement des schémas de densification ou extension possibles ;
- une synthèse mettant en évidence les potentiels espaces disponibles, les principaux dysfonctionnements et les contraintes majeures.

I.II. Tranche ferme et optionnelle 1 - Phase 2 - définition des besoins théoriques, pré-programme simplifié

Le département immobilier de Toulouse fournira au titulaire les tableaux des effectifs et des surfaces théoriques de chaque juridiction, élaborés par la Direction des Services Judiciaires. Il n'est pas prévu lors de cette phase 2 de rencontres avec les utilisateurs.

L'objectif de cette phase 2 est de fiabiliser les besoins de chaque juridiction sur la base des éléments théoriques de la DSJ et des éléments existants recueillis lors de la phase 1. Cette phase permettra également d'évaluer les besoins théoriques des futurs services judiciaires à ventiler entre les sites retenus.

Des premières réflexions seront engagées sur les futurs scénarios à développer pour la réorganisation des juridictions et services judiciaires des villes concernées. Cette mission peut conduire à la recherche de sites supplémentaires. Le maître d'ouvrage pourra commander si besoin une recherche d'autres sites pour accueillir l'ensemble ou une partie des services. Cette prestation constituera l'objet d'un autre marché.

La phase 2 comprendra :

- Une analyse comparative entre les éléments théoriques de la DSJ et les éléments de l'existant (effectifs et surfaces) ;
- Une étude sur les potentielles mutualisations et les incidences en termes de besoins théoriques ;
- Une étude des besoins pour chaque entité juridictionnelle.

Les attendus sont :

- Un carnet des exigences spécifiques du ministère en matière d'implantation, d'image et des différentes liaisons / proximité entre les services
- Un carnet des exigences techniques et économiques indiquant le niveau de qualité et la performance attendus pour les ouvrages et les installations ainsi que les incidences économiques.
- Des tableaux de surface fiabilisés pour chaque juridiction de façon indépendante et les possibilités de mutualisations offertes ;
- Une note sur les conclusions de l'analyse comparative des besoins théoriques et l'existant avec une proposition de développement de scénarios de réorganisation des services judiciaires.
- Une synthèse introduisant la méthodologie proposée pour la conduite des études de faisabilité

I.III. Tranche ferme et optionnelle 1 - Phase 3- étude de faisabilité

Les études de faisabilité visent à s'assurer de l'adéquation entre les besoins relevés lors de la phase 2, et les contraintes recensées dans les sites. Elles doivent permettre au ministère de choisir une option. Pour cela, plusieurs scénarios de faisabilité seront réalisés répondant aux besoins et exigences, et présentant les moyens à mettre en œuvre.

Lors de cette phase, le titulaire proposera et développera à minima 3 scénarios pour la réorganisation des juridictions. Les options d'implantations devront être comparées afin de mettre en évidence leurs points forts et faiblesses .

Les attendus pour cette phase sont les suivants :

- Une présentation générale des scénarios envisagés avec un grille des critères d'évaluation ;
- Une présentation de chaque site potentiel retenu avec les caractéristiques fonctionnelles, techniques, réglementaires et financières ;
- Une analyse de chaque scénario présenté comportant une note descriptive, des documents graphiques, une estimation sommaire des différents coûts, et un calendrier prévisionnel.
- Un tableau de synthèse des différents scénarios présentant leurs atouts et faiblesses et une évaluation générale ;

I.IV. Prestation supplémentaire éventuelle (PSE) - Élaboration de fiche programme

Les études doivent permettre d'arrêter précisément les contours des opérations immobilières à envisager sur le site de Castres.

Le document final ou fiche programme expose les fondements du projet, les objectifs à atteindre et les moyens à mettre en œuvre en restituant l'ensemble des décisions et des arbitrages pris. À ce titre, il constitue autant une référence qu'un outil de communication pour le maître de l'ouvrage

La fiche programme reprendra les préconisations du pré-programme théorique en les précisant et les modifiant en fonction des résultats des études de faisabilité. Toutes les modifications devront être commentées dans le rapport des orientations prises.

La phase 4 comprendra :

- Une assistance dans la collecte des informations et des remarques des utilisateurs à l'égard des orientations prises et une restitution des décisions prises dans un rapport spécifique ;
- Une aide à la définition des priorités et des contours de l'intervention souhaitée, à partir des résultats des études de faisabilité ;
- La rédaction du pré-programme théorique et la reprise critique du pré-programme théorique pour précision, modification et mise à jour en fonction des résultats des études de faisabilités et des choix et décisions pris.

Les attendus sont les suivants :

- Un rapport des orientations prises détaillant les besoins retenus, ainsi que ceux non retenus dans le cadre de l'opération et les raisons de ces choix.
- Le pré-programme définitif comprenant
 - un carnet des exigences du maître d'ouvrage en matière de délais mis à jour.
 - un carnet des exigences sociales et fonctionnelles indiquant les principes de fonctionnement généraux, les différentes liaisons entre services, les accès, les services offerts sur le site, ainsi que les volumes des entités fonctionnelles principales, mis à jour.
 - un tableau des effectifs, des surfaces et des affectations programmés, mis à jour.
 - une synthèse précisant les coûts estimés lors des études de faisabilité pour le scénario retenu et introduisant la méthodologie proposée pour l'élaboration du programme.