

Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES
(C.C.T.P)

Diagnostic Patrimoine	Saint-Lô – Septembre 2025
Objet de la consultation : Consultation pour une mission de diagnostic patrimonial dans le cadre du projet de rénovation énergétique, d'amélioration du confort et de la modernisation des usages de la préfecture et de la cité administrative de Saint-Lô.	
Maîtrise d'Ouvrage : Préfecture de la Manche	

Date de remise des offres : le jeudi 2 Octobre 2025 à 12h00

Sommaire

1 Objet du marché	3
2 Contexte de l'opération.....	3
3 Présentation du site.....	5
3.1 Historique et description générale du site.....	6
3.2 Descriptions du bâtiment de la préfecture.....	8
3.3 Géométries et trame du bâtiment.....	8
3.4 Gestion du bâtiment.....	9
4 Objectifs généraux de l'opération.....	9
4.1 Objectifs fonctionnels.....	10
4.2 Les besoins.....	10
4.3 Objectifs urbains.....	12
4.4 Objectifs environnementaux.....	12
4.5 Objectifs d'exploitation.....	13
4.6 Calendrier.....	13
5. Maîtrise d'ouvrage et organes de pilotage.....	13
6. Les intervenants de l'opération.....	14
7. Organisation opération et déroulement de la mission.....	16
7.1 Organisation de l'opération.....	16
7.2 Relations avec le programmiste.....	19
8. Description de la mission « Patrimoine ».....	20
8.1 Phase 1 A : Rapport de visite – durée estimée 1 mois.....	21
8.2 Phase 1 B : État des lieux, analyse architecturale et historique – durée estimée 3 mois. 22	
8.3 Phase 2 : scénarios de restaurations et estimation financière - durée estimée 3 mois...23	

Le présent C.C.T.P. a pour objet de définir la consistance du diagnostic patrimoine pour les missions décrites au chapitre 8.

Dans toutes les pièces du présent marché, le prestataire sera appelé le titulaire.

Il est expressément convenu que les obligations du titulaire ne sont pas limitées aux seules stipulations des articles suivants. En effet, le titulaire a une obligation générale et permanente de conseil et d'alerte visant à mener à bien la réalisation du projet.

1 Objet du marché

Le Schéma Directeur de l'Immobilier Régional (SDIR) 2023-2027, dont l'objectif est de définir le cadre de référence de la stratégie immobilière régionale, a été validé lors de la Conférence Nationale de l'Immobilier Public (CNIP) en date du 7 mai 2024.

Le SDIR 2023-2027 a inscrit, parmi les 19 opérations structurantes, le projet immobilier portant sur la rénovation énergétique, l'amélioration du confort et la modernisation des usages de la préfecture et du bâtiment A de la cité administrative de Saint-Lô. Le bâtiment « préfecture » s'étend sur 10 500 m² de plancher réparti sur 4 étages courants, 2 sous-sols et un rez-de-chaussée. Le site regroupe plusieurs administrations de différents ministères, cohabitant ensemble. Les travaux seront à réaliser en site occupé sous le régime du chantier clos et indépendant.

La préfecture de la Manche étant protégée au titre des Monuments Historiques, le maître d'ouvrage souhaite un diagnostic patrimonial pour permettre d'intégrer les enjeux de la conservation et de la restauration dans les éléments du programme.

Le marché est à réaliser uniquement sur le bâtiment de la préfecture.

2 Contexte de l'opération

En France, le secteur du bâtiment représente 46 % des consommations énergétiques et est responsable d'un quart des émissions de gaz à effet de serre. Aussi, les préoccupations environnementales concernent désormais tous les aspects de l'immobilier. Initialement ciblée sur la performance énergétique, la dimension environnementale s'étend progressivement à la thématique bas carbone, à la gestion des déchets, aux circuits courts, à la préservation de la biodiversité, aux nouvelles mobilités ou à la lutte contre l'artificialisation des sols. Dans le cadre de l'engagement de la France pour relever le défi de la transition énergétique, le dispositif éco-énergie tertiaire (DEET), Issu de la loi Elan, est une mesure réglementaire engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique. Il impose une réduction progressive de la consommation énergétique dans les bâtiments du secteur de 40 % en 2030, de 50 % en 2040 et, enfin, de 60 % en 2050 par rapport à une situation de référence postérieure à 2010.

La circulaire du Premier ministre du 25 février 2020, puis la note du 8 décembre 2020 de la direction de l'immobilier de l'État, instaurent une obligation pour chaque administration occupante de se mobiliser pour atteindre les objectifs

de performance énergétique réglementaire et mettre en place une organisation dédiée au management de l'énergie dans le domaine de l'immobilier. En effet, la transition énergétique constitue une opportunité immobilière unique de conjuguer l'exemplarité de l'action de l'État à la nécessité d'être économe dans sa gestion immobilière, par la valorisation de son patrimoine et l'amélioration du confort des usagers et des personnels.

Dans le cadre de la mise en œuvre des politiques locales, le Schéma Directeur de l'Immobilier Régional (SDIR) Normand, fixe une orientation générale visant à utiliser prioritairement, après rénovation, les bâtiments domaniaux en sites multi occupants. Dans ce contexte, la stratégie immobilière régionale, retenue dans le cadre de projets de

rénovation lourde, est de renforcer l'usage des surfaces disponibles en accueillant sur un même site plusieurs services supplémentaires conduisant à une intensification des usages. En complément de l'ouverture des espaces de travail, il s'agit d'offrir une variété d'usages : bulles pour s'isoler, espaces connectés pour deux à quatre personnes, salles de travail collectif de différentes tailles, salles d'idéation, salles silence, salles de convivialité, etc.

Aussi, le réaménagement des surfaces existantes est un enjeu majeur qui doit répondre aux besoins des occupants, permettre une meilleure adéquation avec les méthodes de travail en évolution (mode projet, transversalité, ...) et optimiser l'empreinte immobilière afin de maîtriser le coût d'investissement, de loyer, d'entretien ou d'exploitation maintenance.

A ce titre, l'une des orientations majeures du SDIR Normand pour Saint-Lô est de regrouper les services de l'État et les opérateurs dans le complexe « préfecture/cité administrative ».

La réhabilitation de la préfecture et de la Cité administrative de Saint-Lô est retenue parmi les 19 opérations structurantes du SDIR. Le site, dit Enclos, présente des caractéristiques techniques permettant une évolution des usages tels que précisées supra :

- Son implantation dans le centre-ville historique
- Sa situation stratégique à immédiate proximité du cœur de la ville.
- L'efficacité de la configuration des locaux particulièrement bien adaptés à un usage tertiaire
- La qualité de construction, le bâtiment actuel présentant à priori un état structurel satisfaisant.
- La mise en commun de surfaces, de moyens ou de services

Les projets immobiliers inscrits dans le SDIR doivent répondre aux critères d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (utilisation et investissements), et respecter les prescriptions de la circulaire sur les aménagements des espaces de travail

Description sommaire du site et de l'état de conservation :

La préfecture de la Manche est l'œuvre de l'architecte Louis Arretche, grand prix de Rome et architecte en chef de la Reconstruction à Coutances et à Saint-Malo. Après un premier projet établi en 1947, jugé trop « moderne » par la municipalité, le projet est remanié en 1948 par l'architecte, assisté d'André Clermont, architecte du Conseil général, d'André Cochapain, et de Marcel Mersier, architecte en chef de la Reconstruction de Saint-Lô.

L'ensemble préfectoral réunissant, l'hôtel du Préfet, le bâtiment de la Préfecture, le logement du Directeur du Cabinet, le jardin et la place, est inauguré en 1953. Le bâtiment préfecture est remanié au début des années 1990, modifiant ainsi sa physionomie intérieure et la qualité de son enveloppe extérieure. Les principales modifications apportées sont :

- les baies à séquençages rythmés en acier ont été remplacées par des menuiseries au dessin plus simple en aluminium ;
- les intérieurs ont été pour la plupart totalement modifiés, en particulier le hall d'accueil, les dernières volées de l'escalier majeur ont été déplacées ;
- l'aménagement d'un vaste plateau de bureaux en lieu et place de la cour intérieure entourée sur 3 de ses côtés par une coursive couverte par des voûtes avec pavés de verre incrustés, couverte par une grande verrière.

Bien qu'elle ait fait l'objet d'un entretien très régulier, le bâtiment septuagénaire devient progressivement obsolète pour les services qu'il accueille, notamment sur le plan énergétique, le confort d'usage, l'utilisation des espaces.

La cité administrative (non concerné par le présent diagnostic), ensemble bâti construit par Olivier Lahalle après l'ensemble bâti de la Préfecture, se compose en deux bâtiments. Ces deux édifices ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique qui s'est achevée en 2024. Seul le bâtiment A est concerné par la densification des services.

Ce constat, avec l'objectif de pérennisation du site, conduit à imaginer une réhabilitation pour remettre les bâtiments à niveau autant sur le plan énergétique que sur l'organisation des espaces intérieurs. La dimension patrimoniale doit également entrer en jeu puisque l'édifice est protégé au titre des monuments historiques.

Le patrimoine identifié de Reconstruction est un sujet pour lequel la municipalité de Saint-Lô a entrepris depuis quelques années une démarche de valorisation. Dans cet objectif, elle a fait un diagnostic permettant d'identifier les éléments formant son patrimoine. Ce diagnostic a permis la protection au titre des monuments historiques de l'ensemble architectural de l'hôtel de ville, du marché couvert et du beffroi ainsi que de l'ensemble formé par le théâtre et la salle des fêtes en 2018.

Cette dynamique s'est poursuivie avec la protection de l'ensemble préfectoral, pour lequel des souhaits de protection avaient déjà été exprimés en 1998.

Ainsi, le bâtiment des services administratifs de la préfecture de la Manche est inscrit au titre des monuments historiques avec l'ensemble Préfectoral (résidence et jardin) par arrêté en date du 06/12/2019 (Annexe 1).

3 Présentation du site

Situé sur les hauteurs des remparts de Saint-Lô, dans le quartier dit de l'Enclos, la préfecture et la cité administrative sont situées en centre-ville. La ville de Saint-Lô est préfecture de la Manche, en région Normandie. La ville de Saint-Lô est la préfecture de la Manche, en région Normandie. Elle se caractérise par l'éperon rocheux, où se trouvent les remparts, entre les confluent de la Vire avec la Dollée et le Torteron, aux pieds de ceux-ci.

A proximité de la préfecture, se situent le restaurant inter-administratif (RIA), le jardin public, la mairie et aux pieds des remparts, la gare de Saint-Lô, un complexe de loisirs (cinéma, restaurant, bowling..) et le commissariat de police.

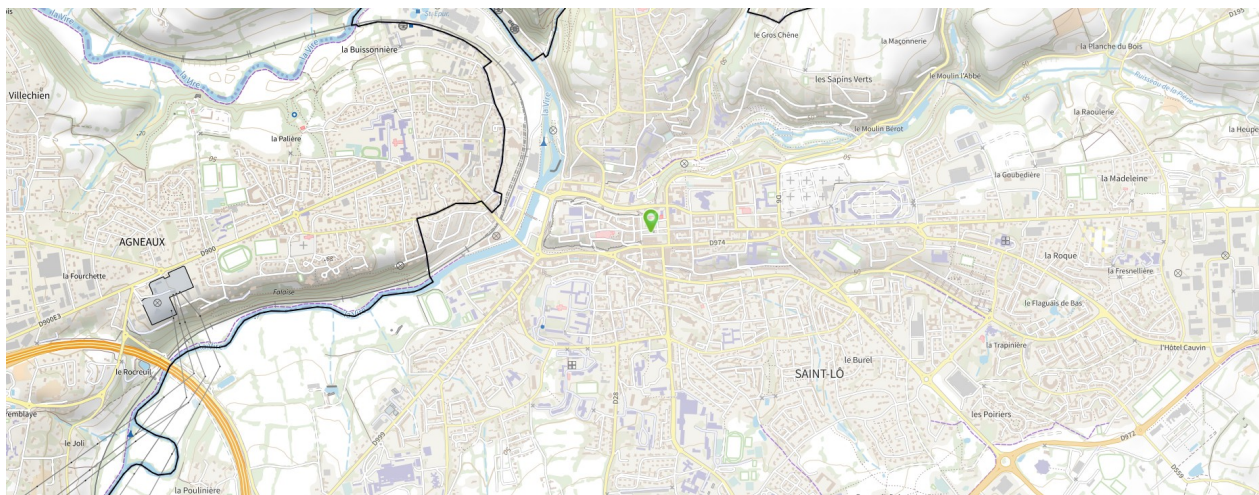


Figure 1: Illustration 1: Localisation du site de l'Enclos à St Lô - Données IGN 2023

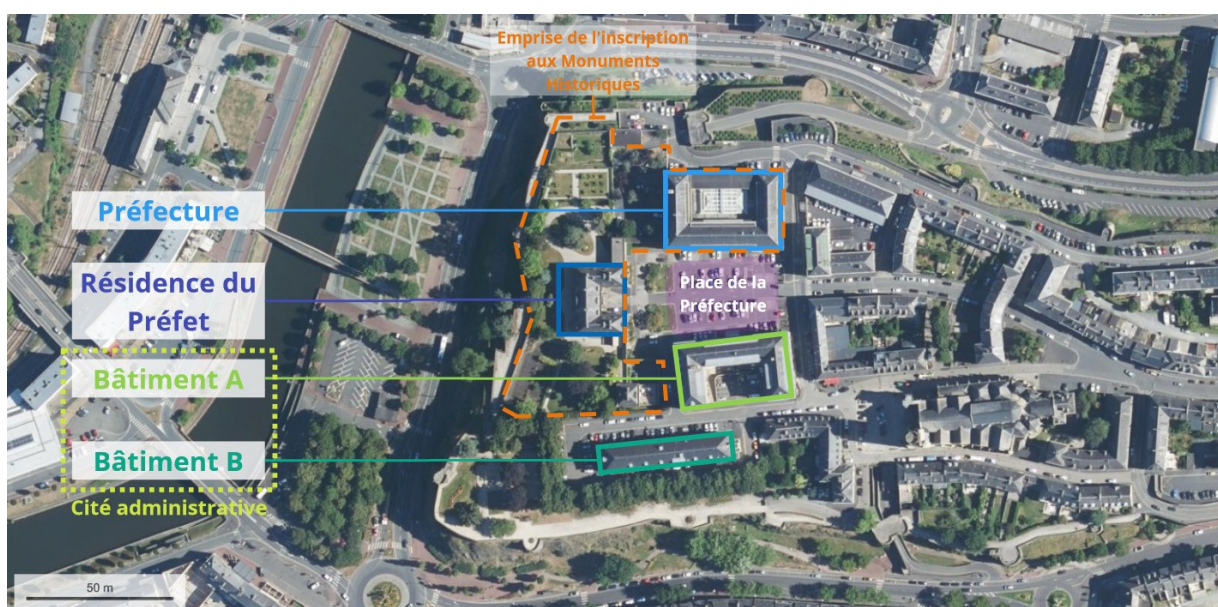


Figure 2: Illustration 2: Site de l'Enclos - Localisation des bâtiments - Données IGN 2023

Le périmètre d'étude du diagnostic patrimoine comporte uniquement le bâtiment de la préfecture.

3.1 Historique et description générale du site

A la sortie de la seconde guerre mondiale, la ville de Saint-Lô est détruite à plus de 90 %. Le Ministère de la Reconstruction envisage de ne pas reconstruire, mais la volonté des Saint-Lois est entendue, et la venue de Charles de Gaulle le 10 Juin 1945 entérine la décision de reconstruire. La tabula rasa des ruines est présentée par les pouvoirs publics notamment, comme étant une opportunité de moderniser les logements et les équipements publics : on promet une ville plus équilibrée avec une circulation plus fluide, de l'air et de la lumière,

des véhicules et des personnes, mais aussi des espaces rationalisés regroupant les services publics.

C'est André Hilt, architecte en chef de la Reconstruction de Saint-Lô jusqu'en 1946, qui propose un premier Projet de Reconstruction et d'Aménagement (PRA) de la ville. Marcel Mersier lui succède, finalise ce plan d'aménagement et s'attache à sa mise en œuvre. Les principes généraux du plan d'aménagement visent à mettre en valeur le site et l'histoire de la ville en procédant notamment au dégagement du rocher et des remparts, renforçant l'aspect pittoresque de la ville de Saint-Lô.

Des architectes considérés à l'époque comme majeurs sont dès lors sollicités pour signer les principaux édifices publics.



Figure 3: Illustration 3: Vue aérienne de St Lô après la Seconde Guerre Mondiale - Terra

Dans ce nouveau plan urbain, il est choisi de déplacer la préfecture, auparavant situé à l'emplacement de l'actuel hôtel de ville, à l'extrémité de l'Enclos, en surplombs de la Vire. Débuté en 1947, le chantier est dirigé par l'architecte Louis Arretche, le complexe préfecture / résidence est inauguré le 27 septembre 1953 en présence du président du Conseil (l'équivalent de l'actuel Premier ministre) et des maires du département de la Manche.

Figure 4: Illustration 4: 1947-1953 Préfecture de la Manche



Saint-Lô vue extérieure en fin de chantier - 258 AA291-1
Archive Départementale de la Manche

Cette architecture de la reconstruction, agrémentée d'éléments architecturaux néo-classique en béton forme un ensemble cohérent. L'ensemble préfectoral est inscrit au titre des monuments historiques en totalité, avec l'emprise du jardin, son mur de clôture, sa galerie de jonction, les façades et toitures depuis le 6 décembre 2019.

Le rez-de-chaussée de la cité administrative est classé en ERP de 5ème catégorie type W (à confirmer). L'ensemble des services accueillent du public dans les

étages et sont classés ERP.

La préfecture est reliée à la résidence du préfet par un couloir de liaison (coursive fermée). Le bâtiment Enclos (préfecture), la résidence du préfet et bâtiment A de la cité forment un ensemble architectural en forme de U, autour du parking public.

3.2 Descriptions du bâtiment de la préfecture.

La préfecture possède un plan rectangulaire organisé autour d'un patio central. Celui est fermé par un dôme depuis les années 90. Le bâtiment est une structure de type béton poteaux/poutres avec façades porteuses principalement.

Les ouvertures en façades sont composées de menuiseries extérieures en aluminium et des éléments en pavés de verre. Ces derniers seront un sujet important de la restauration du bâtiment, un certain nombre étant éclatés

La toiture est à double pans autour du patio. Élément remarquable et d'origine du bâtiment, une verrière en pavés de verre autour du patio amènent une lumière naturelle dans le patio.

Les planchers sont principalement en béton sauf ceux à proximité du dôme qui ont été repris en bois pour alléger la structure (à confirmer par l'étude).

La SUB est d'environ 6 838 m² pour 202 agents.

La préfecture est accessible depuis la place de la préfecture pour le public, deux entrées agent sont disponibles par la rue des Images. Une sortie technique est située rue de la Chancellerie.

3.3 Géométries et trame du bâtiment

Le bâtiment s'organise autour du patio. Cela permet un éclairage en second jour du le bâtiment étroit et d'organiser les espaces sur le schéma classique des bureaux de part et

d'autre de la circulation centrale. Cependant sur l'aile Nord, cette trame est plus étroite et permet seulement l'aménagement de bureau d'un seul côté.

L'épaisseur des ailes de la Préfecture est d'environ 12 mètres sur 3 ailes principales et de 7 mètres sur l'aile Ouest, la répartition moyenne surfacique SUB (Surface utile brute) d'un niveau de bâtiment est donnée dans le tableau suivant :

Bâtiment	Sous sol -2	Sous sol -1	Rez-De- Chaussée	R+1	R+2	R+3	R+4
Surface utile brute (m ²)	512	1017	570	1817	1280	828	814

3.4 Gestion du bâtiment

La gestion de la préfecture est de la responsabilité du Préfet de Département avec les prérogatives du propriétaire, alors que le bâtiment est propriété du Conseil Départemental.

Il est à noter que quelques interventions importantes ont eu lieu au fil du temps (couverture du patio, changement de certaines menuiseries, modification de l'escalier d'entrée, entretien des espaces..).

C'est grâce à un entretien quotidien assuré en régie par l'équipe d'exploitation que le bâtiment est toujours fonctionnel.

A l'intérieur, de nombreux travaux ont eu lieu à l'occasion de réorganisations ou de déménagements. Il s'agit de re-cloisonnements, de réfection de sols et de peinture, de pose de réseaux informatiques.

Le bâtiment datant de la fin des années 40, les derniers prélèvements de matériaux en vue de la recherche d'amiante sont, pour le moment, revenus négatifs. Quelques traces sont trouvées dans des aménagements plus tardifs. Les éléments du DTA en possession de la Maîtrise d'Ouvrage seront remis à l'attributaire du présent marché.

Une étude de l'ensemble du site est prévue pendant la phase étude. Cette problématique fait l'objet d'une attention particulière de la maîtrise d'ouvrage et des services occupants.

Chaque bâtiment possède une entrée publique depuis la place de la Préfecture.

Il y a peu d'espace extérieur dans le projet. Pour la préfecture, les espaces verts appartiennent à la résidence du préfet. Il n'y a pas de stationnement sur ces espaces.

4 Objectifs généraux de l'opération

A ce stade, quatre objectifs majeurs émanent des réflexions :

- Réduire de manière ambitieuse les consommations énergétiques de la préfecture de la Manche. Le niveau minimum sera le niveau réglementaire. Dans la limite des possibilités techniques et financières, l'objectif sera d'atteindre à minima le décret

tertiaire. En complément d'interventions lourdes sur les bâtiments en termes de travaux, il s'agira d'optimiser le fonctionnement du bâtiment au long terme avec des choix qui garantissent la pérennité du bâtiment, la simplicité d'utilisation et le confort sans dérive économique. Une attention toute particulière devra être portée pour mettre en place des solutions techniques qui nécessitent le moins possible d'équipements à maintenir et le moins de consommations électriques possibles.

- Optimiser les surfaces permettant de tendre vers le ratio de la politique Immobilière de l'État (16m² maximum de Surface Utile Brut par résident).
- Apporter du confort, pour les services et l'accueil du public, une qualité sanitaire et de bonnes conditions de travail aux agents. La notion de bien être au travail est un point essentiel dans le cadre de la densification. Il fera l'objet d'une attention particulière par la maîtrise d'ouvrage.
- Mettre en place un système de gestion batimentaire permettant d'optimiser l'entretien et la maintenance ultérieure du site (GTB, ...)
- Réhabiliter le bâtiment dans le respect des bâtiments inscrits au titre des Monuments historiques.

Ils sont déclinés ci-après en objectifs thématiques que le programmiste doit préciser en vue de permettre la conception du projet adaptée aux besoins.

4.1 Objectifs fonctionnels

Quatre grands objectifs fonctionnels sont à considérer :

- Optimiser l'occupation des surfaces par les services occupant actuellement la préfecture et le bâtiment A.
- Dégager des surfaces pour accueillir de nouveaux services du bâtiment de la Dollée.
- Renforcer les espaces accueillant des fonctions mutualisables (cabinet médical, salle de sport, salles de réunion, stationnement VL et 2 roues,...) afin d'accroître les relations inter-administrations.
- Offrir des conditions de travail modernes (réflexion sur les nouveaux modes de travail) aux occupants en soulignant le bien être au travail. L'ergonomie et la modularité du site seront des qualités à mettre en place.

L'objectif est donc quantitatif et qualitatif.

4.2 Les besoins

L'évolution des effectifs des administrations de l'État est inconnue à l'horizon de la fin d'opération. Toutefois, même si des diminutions d'effectifs se produisaient au sein de la cité, elles seraient compensées par des re-logements de services en vue de libérer des prises à bail.

Ainsi, le programme devra faire clairement ressortir l'importance de la modularité et de l'adaptabilité des espaces de travail pour faire face aux évolutions futures (en personnels, en missions,...). La redéfinition de la configuration des espaces de travail au sein des bâtiments est attendue. Le principe actuel d'affectation des surfaces de bureau en fonction du niveau hiérarchique pourra être revu selon les situations. Les besoins liés à un

espace de travail sont classiquement ceux du tertiaire, avec un bureau, des rangements, et les outils numériques dédiés (téléphone filaire, ordinateur, branchements numériques, ...).

Afin d'avoir une vision d'ensemble du projet, des entretiens sont en cours afin de connaître les besoins des administrations. Une mutualisation globale est fortement attendue.

La modernisation notamment des usages passera par la mutualisation d'espaces existants du type : salles de réunions, services communs (cabinet médical, ...), services périphériques, espaces syndicaux,... Une optimisation des équipements techniques sera aussi recherchée : mise en commun de salles serveurs, de réseaux informatiques, de réseaux téléphoniques et de visioconférences permettant plusieurs configurations possibles et adaptations aux évolutions des services et des contraintes de sécurité informatique (étanchéité numérique entre les réseaux). La mutualisation concerne aussi les archives des administrations occupantes et futures, dans la mesure où il existe des espaces dédiés en rez-de-jardin, et limités.

Il est aussi attendu d'améliorer les fonctions existantes (salle de sport, espaces de convivialité,...) et de proposer de nouveaux espaces et de nouvelles fonctionnalités comme des vestiaires, des douches, des espaces partagés du type co-working ... Ils devront répondre aux besoins existants et futurs liés au projet. Des propositions sont attendues afin d'améliorer la qualité de vie au travail. Il est important de noter que de nouveaux modes de travail se développent. Il s'agit du travail sur site distant, du télétravail, du mode projet, de la transversalité entre équipes....

Toujours dans un souci d'intensification, une réflexion sur les circulations internes aux bâtiments est attendue afin de valoriser la forme du site, un bâtiment central et des bâtiments perpendiculaires. Cette configuration impose des sens de circulation et des itinéraires spécifiques pour aller d'un point A vers un point B. Des optimisations peuvent être proposées.

Ainsi, hormis les besoins spécifiques des services qu'il faudra mettre à jour, les thématiques essentielles attendues sont :

- Modularité interne de la Cité et adaptabilité conformément aux capacités d'évolution
- Amélioration si possible et si nécessaire, des fonctionnements internes (circulations, ...) par toute solution interne ou externe au bâti existant.
- Mutualisation des fonctions et des équipements techniques

Bien être au travail et qualité d'usage

L'objectif fonctionnel se synthétise donc à travers un volet quantité et qualité de densification. Il est nécessaire de tendre vers 16 m² SUB/résident. Cependant, l'intégration à terme de nouveaux occupants pose la question de la qualité de vie au travail. Des propositions sur de nouveaux espaces contribuant au bien être sont attendus.

L'attention est attirée sur le fait que l'opération de réhabilitation se fera sur site occupé avec la nécessité de déplacer des agents en interne ou en externe pour libérer une zone

réservée au chantier (principe du chantier clos et indépendant). L'objectif pendant la phase travaux, sera de déplacer le moins d'agents possibles et le moins de fois possibles avec des conditions temporaires de travail acceptables (espace disponible, nuisances sonores convenables,...). Le coût des déménagements, sur le plan financier et social, devra être le plus faible possible et le moins contraignant possible. L'aspect financier et l'impact sur le planning général de l'opération joueront un rôle important dans le phasage.

4.3 Objectifs urbains

Le site se trouve au cœur même du centre-ville de St Lô et de sa « vieille ville » perché sur les remparts.

Il fait partie d'un ensemble architectural remarquable, celui de l'architecture de la reconstruction. Le bâtiment de la préfecture est inscrit au titre des monuments historiques, protection sur l'enveloppe du bâtiment. La préservation de ces éléments est un enjeu, mais il n'est pas interdit d'y apporter des modifications, avec l'aval de l'Architecte de Bâtiments de France (ABF), présent sur le site.

Dans la cohérence du quartier, les façades sont un véritable enjeu urbain, elles doivent respecter cette cohérence urbaine de la reconstruction, et être un marqueur de la présence des services de l'État.

En lien avec les objectifs urbains, la sécurisation du site est un point à considérer avec une grande attention. En tant que site multi-occupants et ERP, les bâtiments se doivent d'être sécurisés. Le plan de la sécurité incendie est aussi en lien direct avec l'objectif urbain. En effet, les accès pompiers extérieurs pourront poser question à l'occasion de la réhabilitation du site, notamment en façade. Une réhabilitation, entraînera nécessairement des mises aux normes de certains ouvrages.

Il est donc à noter que la sécurisation externe mais aussi interne au bâtiment sera à réfléchir. Aujourd'hui, elle est peut-être perfectible.

Le sujet de l'accessibilité sera un point d'attention important, qui sera discuté avec la collectivité propriétaire de la place de la Préfecture.

4.4 Objectifs environnementaux

Le projet se devra de respecter les politiques portées par l'État sur le plan énergétique, dont :

- La réduction importante des consommations énergétiques
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et de l'impact carbone
- L'optimisation à long terme de l'impact environnemental de la préfecture : impact carbone, consommations au sens large (eau, électricité tout usage, etc.) et souhait de maintenir une exploitation/maintenance efficace et peu coûteuse en énergie et en ressource humaine.

Les choix de conception et de réalisation devront être respectueux de l'Environnement, les systèmes techniques tels que centrale technique d'air (CTA) devront le plus possible être

limités (objectif « low tech »).

Ils devront permettre d'intégrer dans la mesure du possible toutes les notions de développement durable dont :

- La production et/ou l'utilisation d'énergies renouvelables
- L'utilisation de matériaux biosourcés
- L'économie circulaire
- Les filières courtes

Par ailleurs et bien qu'il ne soit pas prévu d'obtenir la certification à ce stade, le programmiste peut proposer toute exigence de performance issue de ce référentiel qu'il juge pertinente pour le projet, en plus des objectifs déjà ciblés par la maîtrise d'ouvrage.

Le titulaire doit adapter ses scénarios en fonctions des objectifs du programmiste.

4.5 Objectifs d'exploitation

L'objectif du maître d'ouvrage est de développer le suivi et l'aide à l'exploitation et la maintenance du site avec un format numérique. Les possibilités offertes par les outils de management énergétiques à mettre en place de type GTB et l'ensemble des données de la maquette numérique BIM devront permettre de mettre en place une gestion dynamique du site dans un objectif de performances. Les différents paramètres et indicateurs, utiles pour la GTB et le suivi, devront au maximum être intégrés dans la maquette numérique avec une recherche de compatibilité entre les logiciels d'exploitation et de GTB. L'analyse des indicateurs devra également être explicitée à l'équipe du secrétariat général commun départemental (SGCD) et son exploitant technique.

4.6 Calendrier

L'objectif est de livrer la Préfecture et le bâtiment A de la Cité de Saint-Lô réhabilitée d'ici 2029.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel est défini aujourd'hui suivant les jalons ci-dessous :

- de janvier 2025 à décembre 2025 : élaboration du programme de l'opération
- dès début 2026 : consultation et réalisation des études et de la phase conception
- Fin 2027 à 2029 : travaux (compris OPR)

5. Maîtrise d'ouvrage et organes de pilotage

La maîtrise d'ouvrage des travaux de l'ensemble des bâtiments est assurée par Monsieur le Préfet de département de la Manche aidé d'une assistance à la conduite du projet basée à Rouen (DDTM de la Seine-Maritime, Mission Grands Projets Immobiliers (MGPI)).

Le titulaire aura pour contact privilégié: le chef de projet au SGCD de la Manche et le binôme d'AMO (MGPI) Madame Gressier et Monsieur Otero.

6. Les intervenants de l'opération

Appui à la conduite d'opération

MGPI assure cette mission aux côtés de la maîtrise d'ouvrage. Au-delà du pilotage général de l'opération pour les aspects techniques, sa mission est d'assurer la mise en place (rédaction des pièces de marché), le suivi et la supervision (dont les analyses des offres) des procédures de recrutement des intervenants. Par ailleurs, il assure pour le compte de la maîtrise d'ouvrage la supervision des prestations des différents intervenants tant sur le plan technique et administratif que financier.

Le programmiste

Le programmiste a pour mission d'établir les modalités de réponse aux objectifs de l'opération tels qu'ils sont décrits dans les chapitres précédents. Sa mission se décompose comme suit :

Phase 0	Diagnostic, état des lieux de l'existant et recadrage des objectifs
Phase 1	Élaboration du pré-programme et des scénarii de faisabilité
Phase 2	Élaboration et rédaction du programme général de l'opération
Phase 3	Assistance à la désignation du constructeur
Phase 4	Suivi de l'adéquation programme/projet et actualisation du programme

La mission de programmation a été confiée à ASSYSTEM, elle a commencé le 21 janvier 2025.

Bureau d'étude structurel

En raison de l'objectif de densification des bâtiments, la maîtrise d'ouvrage a établi la nécessité d'un diagnostic structurel dont les objectifs principaux sont les suivants en vue d'éclairer le programmiste pendant l'étude de faisabilité.

Objectifs principaux

- **Évaluation de l'état de conservation:**
 - Identifier les désordres structurels (fissures, déformations, affaissements, etc.).
 - Évaluer la qualité des matériaux (béton, acier, bois, etc.) et leur état de dégradation.
 - Déterminer les causes des pathologies observées.
- **Analyse de la capacité portante:**
 - Vérifier si la structure est capable de supporter les charges actuelles et futures (surcharges liées à la réhabilitation, nouvelles installations, etc.).
 - Évaluer la stabilité de l'ensemble du bâtiment.
- **Identification des risques:**
 - Détecter les zones de fragilité et les risques d'effondrement.

- Évaluer les risques liés aux sols, aux vents forts, etc.
- **Recommandations pour la réhabilitation:**
 - Proposer des solutions de renforcement ou de réparation adaptées aux désordres constatés.
 - Établir un plan d'action pour assurer la pérennité de la structure.

Cet intervenant n'est pas encore désigné. Le diagnostic structurel est programmé pour 2026.

L'intervenant Amiante / Plomb / Radon

Compte tenu de l'âge du bâtiment et des matériaux qui y sont présents, le site est potentiellement concerné par la présence d'amiante. Un travail approfondi de diagnostics itératifs en lien avec le programmiste devra aboutir à l'élaboration du DAAT de l'opération. Sa mission sera aussi d'accompagner la maîtrise d'ouvrage dans la mise en place de stratégies d'actions (diagnostics, communications et mesures correctives) tout au long de l'opération. Le travail en itération demandé se traduit par la mise en place de campagnes de prélèvements. La première vise à identifier clairement les matériaux présents dans la cité et notamment ceux de la liste A et B en vue d'avoir une vision claire et globale de la situation amiante. La seconde campagne vise à compléter la première avec les matériaux de liste C non encore identifiés afin d'aider à la décision sur les propositions de scénarii de faisabilité du programmiste.

Cet intervenant n'est pas encore désigné. L'étude est programmée pour 2026.

L'AMO juridique

La maîtrise d'ouvrage pourra se doter, via la passation de marchés à bons de commande, de conseils, d'assistance juridique et de représentation en justice dans les domaines suivants : droit des contrats publics ; droit des contrats privés ; droit de l'urbanisme – aménagement – environnement – domanialité – acquisition.

Elle disposera ainsi des services d'avocats spécialistes des domaines indiqués ci-dessus pour faire face aux cas de figure où il y aurait besoin de conseil juridique pour la guider dans ses choix stratégiques et préserver ses intérêts vis-à-vis du marché du constructeur et plus globalement dans la mise en place et le déroulé de ses missions.

Cet intervenant n'est pas encore désigné.

L'AMO bim

La maîtrise d'ouvrage a choisi d'être accompagné pendant toute la durée de l'opération par un assistant à maîtrise d'ouvrage sur le sujet du BIM.

Il aide à définir les objectifs et les attentes du BIM, contrôle les livrables et le suivi de la convention BIM. L'AMO BIM est aussi responsable du relevé de l'existant et de la réalisation de la maquette de l'existant, y compris l'extraction des éléments 2D.

La maquette de l'existant réalisée par des géomètres est fournie en début de mission.

La mission d'AMO BIM a été confiée à PROBIM, elle a commencé le 21 janvier 2025.

7. Organisation opération et déroulement de la mission

7.1 Organisation de l'opération

Le Comité stratégique (COSTRAT) participe à la détermination de la stratégie de l'opération et assure le suivi de la bonne mise en œuvre des orientations et enjeux du projet immobilier.

Il est constitué des membres suivants :

- Le Préfet – maître d'ouvrage et/ou La secrétaire Générale de la Préfecture
- Le SGCD représentant le propriétaire et l'exploitant du site
- La DIE représentant de la politique immobilière de l'État
- La MRPIE représentant local de la politique immobilière de l'État
- La MGPI – assistant à la conduite d'opération
- Les Directeurs des services concernés

Le comité de pilotage (COPIL) se réunira à différentes étapes clés du projet et interviendra pour des arbitrages stratégiques. Il assurera le suivi du déroulement du projet, du budget, l'attribution des ressources, et la prise de décisions stratégiques en cas de problèmes ou de points bloquants .

Il est constitué des membres suivants :

- Le Préfet – maître d'ouvrage et/ou La secrétaire Générale de la Préfecture
- Le SGCD représentant le propriétaire et l'exploitant du site
- La MRPIE représentant la politique immobilière de l'État
- La MGPI – assistant à la conduite d'opération
- Les Directeurs des services concernés

Le comité technique (COTECH) assurera la bonne mise en œuvre et le déroulé de l'opération, et contribuera aux travaux des différentes instances. Il sera piloté par le conducteur d'opération et se tiendra à minima une fois par mois. Sa composition et son fonctionnement seront détaillés lors de la première réunion de travail.

7.1.1 Organisation du titulaire

La multiplicité d'intervenants nécessitera une organisation particulièrement travaillée et précise lors de l'étude, dès son commencement.

Au démarrage de la mission, le titulaire s'attachera en tout premier lieu à présenter sa démarche de façon détaillée au maître d'ouvrage, à identifier ses préoccupations et à mettre au point la méthode de travail adaptée à l'opération qui aura été validée au niveau de l'offre, de façon à assurer la coordination des productions dans les délais attendus.

Le titulaire devra tenir compte du fait qu'il sera responsable de la réussite de la mission et sera le seul interlocuteur du maître d'ouvrage, celui-ci n'ayant aucune relation contractuelle avec les prestataires choisis par celui-ci.

Toutefois, certains représentants des bureaux d'études pourront participer aux réunions en fonction des besoins et à la demande du maître d'ouvrage ou de son conducteur

d'opération.

Le prestataire participera à une première réunion d'information chez le maître d'ouvrage à l'occasion de laquelle lui seront présentés et précisés les points suivants:

- composition, organisation et modes de fonctionnement avec le maître d'ouvrage, la MGPI et avec le COPIL
- objectifs liés à la réalisation de l'opération et calendrier
- définition des procédures de travail

Il appartiendra au titulaire de :

- Clarifier, définir et maîtriser sa commande
- S'organiser autour du projet
- Anticiper les différentes phases qui lui incombent en étant force de propositions (diagnostics, audits, décisions...)
- Respecter le calendrier des rendus des livrables
- Rencontrer le programmiste

À chaque étape de validation, le titulaire présentera les résultats de ses analyses au maître d'ouvrage.

Chaque rendu produit par le titulaire devra obtenir la validation formalisée par le maître d'ouvrage.

7.1.2 Limites des prestations Programmiste/Diagnostic du patrimoine

De façon synthétique, la répartition se construit comme suit :

R : réalise

C : contribue

	MGPI	Programmiste	Patrimoine
Conduite du projet pour le maître d'ouvrage	R		
Analyses techniques et financières conduisant au pré-programme et au programme	C	R	C
Mise en forme du pré-programme		R	
Mise en forme du dossier de labellisation	R	C	
Rédaction des CCTP des prestataires des études préalables	R	C	
Conduite des études préalables (recrutement des prestataires et suivi des prestations)	R		
Analyse des résultats des études préalables et intégration dans le programme	R	C	
Analyse des différents scénarios de restauration		R	C
Rédaction du programme		R	
Recrutement du Maître d'œuvre	R	C	
Adéquation programme/avant-projet sommaire	C	R	

7.1.3 Livrables et délais

La plateforme numérique Resana sera à disposition pour partager tous les supports et productions liés la mission. Toutes les productions seront en formats modifiables et au format pdf.

Toutes les productions du titulaire du marché appartiennent exclusivement au maître d'ouvrage et pourront être utilisées pendant toute la durée d'études et de mise en œuvre du projet à des fins de réalisation du projet.

Le respect des dates de fin de phase est impératif ; seul le maître d'ouvrage peut être à l'origine d'un report de date.

Phase	Rendu des livrables	Délai d'exécution des phases
Phase 1A	Remise du rapport de visite	1 mois à compter de l'OS de démarrage
Phase 1B	Remise d'un diagnostic de l'état des lieux, de l'analyse architecturale et historique	3 mois à compter de l'OS de démarrage
Phase 2	Remise d'une synthèse de l'étude, des scénarios de réhabilitation et de l'estimation en relation avec les objectifs du programmiste.	3 mois à compter de la notification de la phase technique par OS

Le respect des délais d'exécution des phases de la mission est vitale pour l'ensemble de la cohérence du planning de la MOA :

Calendrier prévisionnel 2025/2026 - Préfecture de St Lô - Août 2025

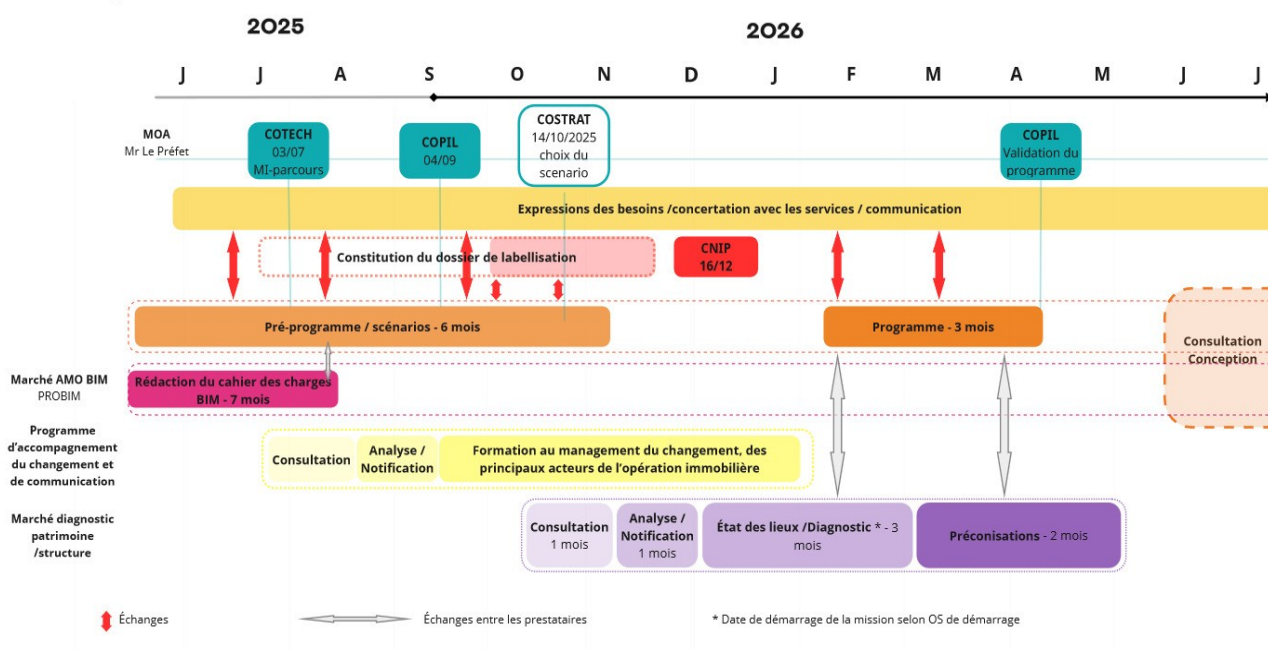


Figure 5: Planning prévisionnel 2025 du projet

7.2 Relations avec le programmiste

La mission intervient en complément de la mission du programmiste. Le titulaire devra travailler en étroite collaboration avec le programmiste pour lui apporter l'ensemble des informations relatives à sa mission en corrélation avec les objectifs du programmiste.

7.2.1 Objectifs du programmiste

Le programmiste a pour mission de réaliser un programme avec les objectifs suivants:

- Réhabilitation thermique pour répondre aux obligations DEET à échéance 2050 (- 60%)
- Modernisation des espaces et des usages dans le respect des objectifs de la circulaire du 25 février 2020 – 16m²/ résident
- Intégrer la qualité de vie au travail des agents
- Respecter le bâti, inscrit aux Monuments Historiques.

7.2.2 Phasage de la mission programmiste

La mission du programmiste se décompose selon les phases suivantes :

- Phase 0 : Diagnostic, état des lieux de l'existant et recadrage des objectifs
- Phase 1 : Élaboration du pré-programme et des scénarii de faisabilité – Prévu fin septembre 2025
- La remise du rapport de visite et de l'état des lieux, de l'analyse architecturale et historique sont des éléments importants pour la phase de faisabilité du programmiste.
- Phase 2 : Élaboration et rédaction du programme général de l'opération
- Phase 3 : Assistance à la désignation du concepteur
- Phase 4 : Suivi de l'adéquation programme/projet et actualisation du programme

8. Description de la mission « Patrimoine »

Il s'agit de confier au titulaire une mission de diagnostic patrimoine à réaliser sur le bâtiment à usage de préfecture de Saint Lô sous forme d'analyses, de préconisations et de conseils sur les pathologies sur un édifice de la reconstruction. Le titulaire doit signaler les éléments architecturaux existants à conserver, à rénover ou à restaurer ainsi que ceux dont l'intérêt architectural et patrimonial permet de les supprimer ou d'intervenir sans contraintes.

L'objectif du projet est la préservation du bâtiment, inscrit aux Monuments Historiques et la nécessité de le faire évoluer selon les enjeux et les besoins de la préfecture.

Ces derniers intègrent la modernisation des espaces et la densification des usages ainsi que l'adaptation du bâtiment aux normes de sécurité, d'accessibilité, d'amélioration des performances énergétiques, d'acoustique... sans détruire les caractéristiques essentielles qui ont conduit à leurs protections respectives.

Pour la réalisation de ce marché, la maîtrise d'ouvrage souhaite que le titulaire rassemble les compétences suivantes :

- expériences dans l'étude du bâti ancien
- connaissance sur les pathologies du bâti ancien, et les techniques de restauration sur les

bétons

-expérience dans le chiffrage de travaux de restauration du patrimoine de la reconstruction

Ladite mission se décomposera selon les parties suivantes :

- Partie 1 : Rapport de visite
- Partie 2 : État des lieux, analyse architecturale et historique
- Partie 3 : Scénarios de restauration et estimation financière

Livrable	Rendu des livrables					
	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6
1 A	Rapport de visite					
1 B			État des lieux, analyse architecturale et historique			
2						Synthèse Scénarios de restauration et estimation financière

Le calendrier de la MOA comporte des contraintes, notamment pour la validation de son projet auprès de la DIE (Direction de l'Immobilier de l'État). Le respect du calendrier est un enjeu majeur, le candidat s'engage à mettre tous les moyens pour respecter le planning.

Un préavis de 7 jours minimum est requis pour toute intervention ou visite du titulaire, afin de permettre à la maîtrise d'ouvrage de gérer la sécurité et d'informer les services compétents .

La MOA fournira les plans et de façades extraits de la maquette 3D pour servir de support aux différentes phases en début de mission.

Le phasage de la mission se basera sur la méthodologie validée par la Maîtrise d'Ouvrage et développée dans l'offre, notamment sur les principes de recueil d'information (visites du site, recherche d'archives,...) et sur toutes les investigations nécessaires (diagnostics, relevés...).

8.1 Phase 1 A : Rapport de visite – durée estimée 1 mois

A la fin du premier mois de son marché, le titulaire doit rendre un rapport de visite sur les différences pièces/salles/éléments architecturaux pouvant relever d'un intérêt patrimonial dans le projet.

Ce rapport a pour objectifs d'identifier les espaces pouvant ou devant être conservés dans

leur conception initiale dans l'étude de faisabilité du programmiste.

Ce rapport sera complété en partie 2 – chap 8-2-2 .

8.2 Phase 1 B : État des lieux, analyse architecturale et historique – durée estimée 3 mois

Cette phase a pour objet de renseigner le maître d'ouvrage sur l'historique et l'état des ouvrages existants.

A l'issue de cette phase, un rapport sera rendu par le titulaire à la Maîtrise d'ouvrage et à la MGPI. Une présentation à la Maîtrise d'Ouvrage, à l'ABF (et potentiellement un représentant de la DRAC et du CRMH) et au pilotage d'opération est à prévoir.

8.2.1 Pré-programme : Recherche historique

Dans la limite des besoins de l'opération, le titulaire reconstitue l'histoire de la construction à partir des archives fournies par le maître d'ouvrage et de celles qu'il a pu retrouver (archives, cartes postales,...).

Il cherche à dater la construction initiale et à déterminer les usages successifs susceptibles d'expliquer les modifications, altérations, extensions et destructions subies.

Il est impératif d'examiner attentivement l'ensemble des documents disponibles pour comprendre la structure du bâtiment et les modifications qui y ont été apportées.

Les points suivants sont particulièrement attendus par la MOA :

- patio intérieur, avec les façades avant les travaux de 1995
- aile Nord du R+3, qui présente les caractéristiques d'une surélévation (à confirmer et à documenter)
- composition des menuiseries d'origine : rythme, matériaux, ...
- plancher de l'aile sud du R+2 : structure béton ou bois ?

D'une façon générale, pour le scénario d'aménagement du bâtiment pressenti par la MOA, le titulaire apportera son éclairage sur la compatibilité ou les impacts du projet avec les caractéristiques du patrimoine.

Après notification de l'attribution du marché, le titulaire recevra les éléments suivant :

- le fond documentaire sur le bâtiment en possession de l'UDAP/DRAC
- les documents en possessions de la MOA (images d'archives, plans, diagnostics, visuels de la maquette BIM...)
- le pré-programme validé par la MOA

Si au cours de l'exécution du présent marché, le titulaire constate que certains documents fournis par le maître d'ouvrage comportent des inexactitudes, imprécisions ou omissions, il en informe le maître d'ouvrage.

Ces documents ne doivent pas être les seules sources d'informations du titulaire, des recherches d'archives sont attendues à sa charge,

A ce jour, les fonds identifiés sur le bâtiment sont les suivant :

- Médiathèque de l'architecture et du patrimoine + fond Arretche
- Archives départementale de la Manche + fond Mersier

Il transmet au maître d'ouvrage une note récapitulative qui expose l'analyse historique et architecturale.

L'ensemble des photos prises des archives et la liste des documents consultés et photographiés est à transmettre sous format numérique pour les archives de la MOA, de l'UDAP, DRAC et CRMH.

8.2.2 Examens architecturaux retenant l'attention

Le titulaire repère les éléments d'architecture susceptibles de retenir l'attention, soit par leur valeur d'ensemble, soit par l'intérêt d'un élément particulier, soit par l'état structurel identifié au diagnostic et notamment :

- éléments de structure : arcs et voûtes, ossature métallique, pans de bois, charpentes, planchers et voûtain, etc.
- éléments de façades et modénatures : colonnes et pilastres, chapiteaux, frontons, corniches, consoles, balustrades et garde-corps, etc.
- couvertures : configuration et ouvrages remarquables, souches de cheminées, etc.
- menuiserie et serrurerie extérieures : grilles, portails, fenêtres, etc.
- éléments de décoration intérieurs : plafond, dallages, parquets, lambris, corniches, moulures, portes, quincaillerie, escaliers et ferronnerie, cheminée, lustres, sculpture, décor peint, etc.

Le titulaire transmet au maître d'ouvrage une note récapitulative avec photos qui précise, pour chaque élément repéré, son intérêt historique et patrimonial et la nécessité argumentée de sa conservation, soit in situ soit en le déplaçant, soit en le remplaçant par des éléments équivalents si l'état de dégradation le nécessite. Cette note doit confirmer ou infirmer l'intérêt patrimonial des éléments du rapport de visite de la partie 1.

Cette note pourra souligner les éléments de structure dont l'étude de solidité doit être menée lors d'un diagnostic structure à venir.

Il est aussi attendu du titulaire qu'il vérifie et complète les plans, coupes et façades, fournis par la MOA, extraits de la maquette 3D.

8.2.3 État sanitaire du bâtiment

Le titulaire est chargé de réaliser une analyse approfondie de l'état sanitaire de l'édifice, en particulier des éléments inscrits Monuments Historiques, et de fournir à la maîtrise d'ouvrage un rapport détaillé comprenant des notes, des plans, et soulignant les principaux points de vigilance

8.3 Phase 2 : scénarios de restaurations et estimation financière - durée estimée 3 mois

La faisabilité de l'opération se déduit, à partir des objectifs de la maîtrise d'ouvrage, des résultats des diagnostics, du programme général fonctionnel d'utilisation du bâtiment, des scénarios d'utilisation et de l'estimation financière.

8.3.1 Synthèse :

A l'issue des analyses réglementaires, urbanistiques, historiques et architecturales, le titulaire établit un rapport documenté (photos, croquis, plans,...) permettant de renseigner le maître d'ouvrage et le programmiste sur :

- l'état des parties inscrites à l'inventaire des monuments historiques et des espaces remarquables du bâtiment en précisant notamment au regard de ses caractéristiques structurelles, techniques et architecturales, les ouvrages devant être conservés en l'état, ceux nécessitant une remise à niveau et ceux nécessitant un remplacement.
- l'état particulier de ses éléments constitutifs et d'équipement, notamment s'ils sont susceptibles de modifications ;

Une attention particulière doit être portée sur les menuiseries extérieures et leur allège quand elles sont particulières. Un carnet des différents types de menuiseries prévues à l'origine du bâtiment avec leurs localisations en façades est à inclure dans le rapport final.

Ce rapport permet d'appréhender aussi complètement que possible l'ensemble des contraintes et points de vigilance à prendre en compte pour la conception et la réalisation du projet.

8.3.2 Scenarii de réhabilitation et estimation financière :

L'expertise des scénarios de faisabilité sous l'angle patrimonial devra être au service d'une juste définition du programme de réhabilitation intégrant la nécessaire préservation et de la mise en valeur patrimoniale du bâti tout en prenant en compte les besoins de la préfecture et les objectifs du programmiste.

Elle portera notamment sur les options de réhabilitation actuellement identifiées :

Scénario 1 : Restauration complète des façades

- Restauration et préservation des éléments bétons des façades
- Réhabilitation/remplacement de l'ensemble des éléments d'ouvertures du bâtiment (menuiseries et pavées de verre) dans le respect du bâti et des objectifs de performance thermiques

Scénario 2 : Préservation du bâti par une phase de travaux indispensables et dans un 2^e temps une phase de travaux de restauration.

- Restauration des éléments prioritaires
- Réhabilitation des menuiseries non conforme à la réglementation thermique
- Programme de travaux

Les scénarios doivent faire l'objet d'une estimation financière détaillée.

Le titulaire remet au maître d'ouvrage un rapport final contenant toutes les pièces écrites (descriptifs sommaires, ...) et graphiques (plans, coupes, détails, façades..) qui exposent ses conclusions sur la faisabilité de l'opération et qui permet à la maîtrise d'ouvrage d'appréhender les pistes proposées pour la réhabilitation du bâtiment.

Les différentes propositions seront aussi rédigées sous forme d'une fiche par scénario présentant les enjeux architecturaux au regard des contraintes architecturales, patrimoniales, techniques (structurelles et thermiques), et réglementaires (MH / PLU / sécurité incendie/Accessibilité).

L'estimation financière et la note finale permettent au maître d'ouvrage et au programmiste d'établir, sur la base des éléments initiaux du programme, un programme conforté compatible avec l'ouvrage existant.

Cette étape clôturera la mission du diagnostic patrimoine.