



MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES (CCTP)

Acheteur

Préfecture de la Seine-Maritime

Représentant de l'acheteur (RA)

Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime

Objet de la consultation

Mission de programmation pour la création de la Cité de l'État du Havre :
réhabilitation, densification, amélioration du confort et modernisation des usages des
bâtiments du site de la sous-préfecture du Havre.

Table des matières

1. Objet du marché	4
2. Contexte de l'opération.....	4
3. Contexte du site.....	6
3.1 Historique et description générale du site.....	6
3.2 Historique de la Sous-préfecture du Havre.....	8
3.3 Descriptions des bâtiments.....	9
3.3.1 Hôtel de la sous-préfecture du Havre ou bâtiment résidence.....	9
3.3.2 Bâtiment administratif.....	10
3.4 Organisation du site.....	12
4. Objectifs généraux de l'opération.....	13
4.1 Périmètre du projet.....	14
4.2 Les objectifs fonctionnels.....	14
4.2.1 Les effectifs.....	15
4.2.2 Les besoins.....	17
4.3 Les objectifs urbains.....	19
4.4 Les objectifs environnementaux.....	19
4.5 Les objectifs d'exploitation.....	20
4.6 Calendrier.....	20
5. Maîtrise d'ouvrage et organes de pilotage.....	20
6. Les intervenant de l'opération.....	21
7. Organisation opérationnelle et déroulement de la mission.....	22
7.1 Organisation de l'opération.....	22
7.1.1 Organisation du programmiste.....	23
7.1.2 Tâches du programmiste.....	24
7.1.3 Limites des prestations Programmiste/MGPI.....	24
7.2 Phasage de la mission.....	25
7.2.1 Décomposition de la mission.....	25
7.2.2 Livrables et délais.....	26
8 Description de la tranche ferme (TF).....	27
8.1 Phase 1 : Diagnostic et état des lieux -TF.....	27
8.2 Phase 2 : Élaboration du pré-programme et des scénarios de faisabilités -TF.....	28
8.2.1 Scénarios de faisabilités.....	28
8.2.2 Pré-programme.....	30
8.2.3 Labellisation.....	31
9 Description de la tranche Optionnelle 1 : Phase 3 , Élaboration et rédaction du programme général de l'opération.....	32

9.1 Organisation générale du programme.....	32
9.2 Élaboration du programme.....	33
9.2.1 Volet fonctionnel.....	33
9.2.2 Volet architectural.....	34
9.2.3 Volet technique.....	34
9.2.4 Volet environnemental.....	37
9.2.5 Volet numérique.....	38
9.2.6 Volet financier.....	38
9.2.7 Volet temporel.....	38
10 Description de la tranche Optionnelle 2.....	39
10.1 Phase 4 : assistance à la désignation du MOE.....	39
10.2 Phase 5 : Suivi de l'adéquation Programme /Projet jusqu'à l'APD.....	39

Le présent C.C.T.P. a pour objet de définir la consistance de la mission de programmiste pour les missions décrites aux chapitres 8, 9 et 10.

Il est expressément convenu que les obligations du programmiste ne sont pas limitées aux seules stipulations des articles suivants. En effet, le programmiste a une obligation générale et permanente de conseil et d'alerte visant à mener à bonne fin 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 et la densification de la sous-préfecture du Havre devant permettre la création de la Cité de l'État du Havre. Le site de la sous-préfecture se compose du bâtiment de l'Hôtel de la sous-préfecture (anciennement résidence du Sous-préfet du Havre) de 1395m² SUB (dont 849 m² SUB ratio) et du bâtiment administratif de 1964 m² SUB.

Le site regroupe aujourd'hui seulement les services de la sous-préfecture et le cabinet du sous-préfet.

Les travaux seront à réaliser en site occupé sous le régime du chantier clos et indépendant.

Le maître d'ouvrage souhaite passer en labellisation courant 2026, valider le programme fin 2026 et mener les études de conceptions en 2027 dans l'objectif d'un démarrage des travaux en 2028.

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 décret Éco-Énergie Tertiaire (DEET), issu de la loi Élan, 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 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 et d'exploitation maintenance.

A ce titre, l'une des orientations majeures du SDIR Normand pour le Havre est de regrouper les services de l'État et les opérateurs sur le site de la sous-préfecture.

La réhabilitation de la sous-préfecture du Havre présente des caractéristiques techniques permettant de s'inscrire pleinement dans l'évolution des usages précisés supra. De plus, elle concerne un site bénéficiant de plusieurs atouts :

- Son implantation à proximité du centre-ville historique sans en subir les difficultés d'accès grâce à la bonne desserte en transports en commun ;
- Sa situation stratégique à proximité du siège de la Mairie du Havre ;
- Des bâtiments porteurs d'une identité forte symbolisant la présence de l'État.
- La présence d'un espace extérieur de qualité.
- 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 (Annexes 1 et 2)

L'Hôtel de la sous-préfecture du Havre, inaugurée en 1860, n'a jamais bénéficié de travaux lourds. La présence de champignons lignivores (dont la mérule) dans la charpente et la structure au 1^{er} étage et dans les combles a entraîné le déménagement progressif des agents de ses étages. Seul le cabinet de Madame la Sous-préfète occupe encore aujourd'hui le rez-de-chaussée.

À l'inverse, le bâtiment administratif a fait l'objet de plusieurs campagnes d'agrandissement et de travaux, dont la dernière est en cours et vise sa réhabilitation thermique et le transfert du cabinet afin de libérer totalement l'Hôtel de la sous-préfecture de tout occupant en vue des futurs travaux.

Malgré ces travaux, le site tend à devenir obsolète pour les services qu'il accueille, notamment sur le plan énergétique, le confort d'usage, et l'utilisation des espaces.

Ce constat et l'objectif de pérennisation du site conduisent à imaginer une réhabilitation ambitieuse visant la remise à niveau énergétique de l'Hôtel et une requalification des espaces intérieurs de l'ensemble du site de la sous-préfecture (Hôtel et bâtiment administratif) selon une approche résolument contemporaine répondant aux enjeux actuels.

3. Contexte du site

La sous-préfecture du Havre est la plus importante de la Seine-Maritime et la seule installée dans une agglomération de plus de 200 000 habitants. La qualité de premier port commercial de France de la ville du Havre lui confère également un caractère stratégique et singulier. La sous-préfecture du Havre est située en centre-ville, sur la rive droite de l'embouchure de la seine, sur le boulevard de Strasbourg, un des axes majeurs du centre-ville.

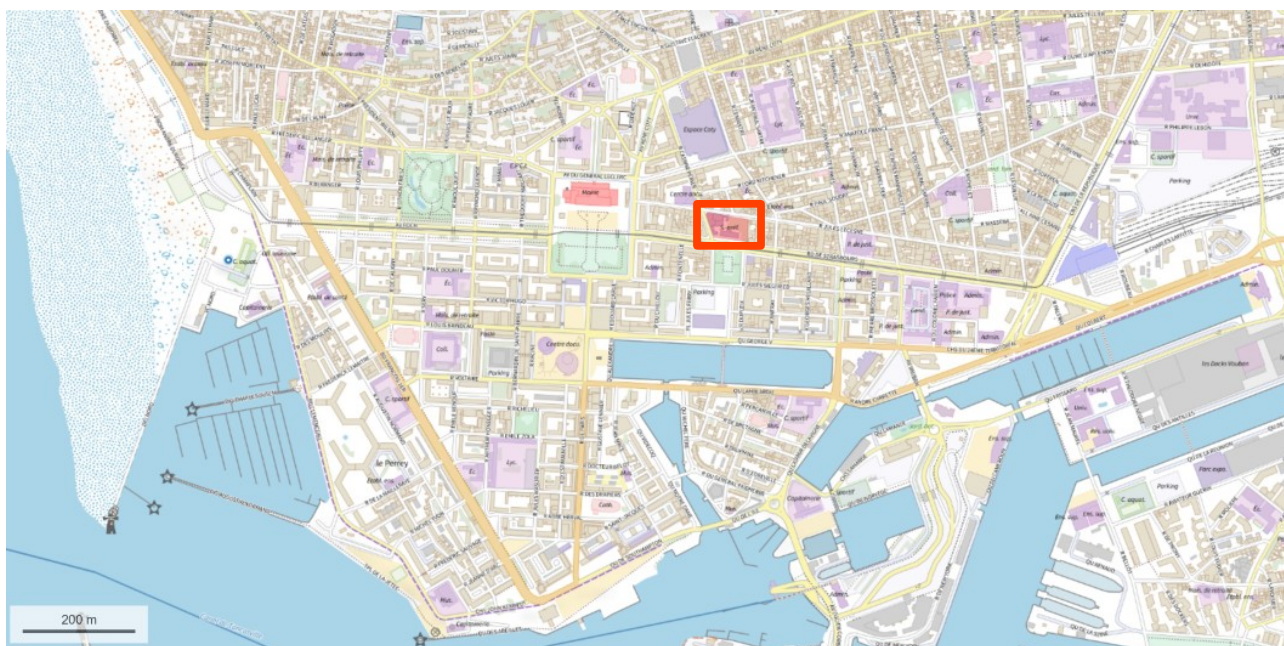


Illustration 1: Localisation de la sous-préfecture - Données IGN 2023

3.1 Historique et description générale du site

Le Havre a été fondé en 1517 sous le règne de François Ier sous le nom de Havre de Grâce.

Ce projet visait à doter la France d'un grand port stratégique pour favoriser les explorations maritimes et le commerce avec les Amériques. La construction du port s'achève en 1523, consolidant son rôle essentiel dans le commerce maritime français.

Au début du XVII^e siècle, face aux menaces étrangères, notamment anglaises, la première citadelle est construite en 1612 sous l'égide du cardinal de Richelieu. Cette fortification sera renforcée par Vauban, qui ajoutera des bastions pour améliorer la défense de la ville.

Un tournant important se produit à la fin du XVIII^e siècle avec le Plan Lamandé, qui vise à étendre la ville au nord et à l'est tout en renforçant ses infrastructures. Ce plan, approuvé par Louis XVI en 1787, ne sera terminé qu'au cours des années 1830. Il marque une nouvelle phase d'urbanisation avec l'ajout de fortifications et l'amélioration du port.

Après 1852, un nouvel élan d'expansion est donné : les remparts sont supprimés et la ville absorbe plusieurs banlieues environnantes. La construction de l'hôtel de ville en 1859 symbolise cette modernisation. L'urbanisation se poursuit tout au long du XIX^e siècle, avec l'intégration progressive des communes limitrophes.



Illustration 2: Cadastre du quartier de la Sous-préfecture avec l'emplacement des anciens remparts - Archives Municipale 52Fi99

La ville est fortement touchée par les bombardements lors de la Seconde Guerre mondiale, qui la dévastent presque totalement. Après la guerre, l'architecte Auguste

Perret reconstruira la ville en utilisant le béton, donnant au Havre son architecture moderne unique, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2005.

3.2 Historique de la Sous-préfecture du Havre

La sous-préfecture du Havre se situe d'abord, sous le Premier Empire, dans une grande et belle maison bâtie par le comte Begouen, dans l'ancienne rue des Viviers. Néanmoins, l'Hôtel de ville du Havre vient de déménager de l'Ancien « Logis du roi » pour l'hôtel de Beauvoir. C'est donc tout naturellement que la sous-préfecture est installée dans ces locaux laissés vacants, qu'elle partage avec le tribunal de commerce et le tribunal de justice de paix.

En 1825, l'Arsenal du Havre ferme ses portes. À la demande du Conseil général, la municipalité rachète à cette occasion les bureaux de la Marine situés rue Dauphine, dans le quartier Saint-François, non loin du bassin du roi. Les deux bâtiments reliés par un corridor sont mis à la disposition des services du sous-préfet.

Avec le Second Empire, une ère de transformation s'ouvre : les autorités décident d'ériger une nouvelle sous-préfecture sur le boulevard de Strasbourg. Brunet-Debaines, l'architecte de l'arrondissement, conçoit un bâtiment de style Louis XIII, intégrant un corps central et deux ailes, avec une façade principale donnant sur le boulevard impérial.

Construit avec un mélange de pierre et de brique, l'édifice présente un chaînage robuste, tandis que son toit brisé, orné de lucarnes, confère une silhouette singulière et majestueuse. Les façades sont délicatement décorées de sculptures et de motifs finement travaillés, exprimant le raffinement de l'époque et l'ambition d'en faire un lieu symbolisant l'autorité de l'État, un sentiment renforcé par la présence de sculptures de quatre aigles en pierre, installées au sommet des piliers des grilles d'entrée.



Illustration 3: Photographie de la sous-préfecture du Havre - 1860 - Archives municipales

L'extérieur a aussi été aménagé méticuleusement, des jardins situés entre le boulevard et la rue du Débarcadère offrent un contrepoint harmonieux à l'architecture imposante de la sous-préfecture. Ces jardins sont alors à la pointe de la modernité grâce à une adduction d'eau et un éclairage au gaz, des innovations pour l'époque.

L'ensemble a traversé les épreuves des bombardements de 1944, préservant ainsi un héritage du passé impérial et conservant son rôle de représentation de l'État dans l'arrondissement du Havre.

Après la guerre, il est projeté de détruire l'Hôtel de la sous-préfecture pour construire un ensemble plus moderne. Finalement, seul le pavillon d'entrée est détruit pour laisser place au bâtiment administratif dans les années 50.

Dans les années 70, pour répondre à l'augmentation des besoins de la sous-préfecture, le bâtiment administratif est agrandi par un bâtiment R+2. Une dernière extension est réalisée en 2005 pour agrandir l'accueil.

L'ensemble de la sous-préfecture est classé en ERP mixte de 4^{ème} catégorie de type L et W.

3.3 Descriptions des bâtiments

3.3.1 Hôtel de la sous-préfecture du Havre ou bâtiment résidence

Descriptif extrait du diagnostic patrimoine de l'agence Jennifer Didelon – Architecture et patrimoine - Avril 2025 :

L'Hôtel de la sous-préfecture s'implante parallèlement au boulevard de Strasbourg, en retrait de la limite parcellaire, dégagant au sud une terrasse gazonnée sur une épaisseur d'environ

7,30 m et au nord et à l'ouest, un jardin arboré d'environ 2,3 hectares. L'Hôtel du 19^e siècle suit un plan linéaire et symétrique. Il se compose d'un corps central, composée de trois trames, accueillant initialement les pièces de réception et d'apparat, d'une aile est et d'une aile ouest, toutes deux composées de 5 trames. Il est scindé en deux dans sa longueur, séparant ainsi les espaces servants, - comme les cuisines, les circulations verticales au nord, et les espaces servis - salles de réceptions, de réunion, chambres des maîtres- plus spacieux au sud. L'édifice est composé d'un sous-sol accessible sous l'aile est, d'un vide sanitaire non accessible sous le corps central et l'aile ouest, d'un rez-de-chaussée surélevé d'environ 90 cm, d'un étage courant et d'un étage mansardé. Trois escaliers desservent les étages : l'escalier d'honneur desservant les salles de réception du 1^{er} étage, et deux escaliers de services chacun dans une aile, qui montent jusqu'au dernier étage.

Le bâtiment offre 6 entrées : une sur les façades sud, est et ouest et trois sur la façade nord. L'entrée d'honneur se fait sous le péristyle, face nord en partie centrale du bâtiment. Chaque aile possède une entrée de service, permettant l'accès aux escaliers secondaires.

Le corps central offre deux ouvertures au nord et au sud : une terrasse en toiture du péristyle d'entrée au nord et un balcon sur le boulevard de Strasbourg, au sud. Les toitures du corps central et des deux ailes sont constituées d'un toit brisé : un brisis en ardoise et un terrasson en zinc.

Malgré des rénovations, elle a souffert de dégradations et de problèmes structurels au XX^e siècle, avec des étages inutilisables à cause de la mэрule (cf annexes 7 et 9). Cette problématique fait l'objet d'une attention particulière de la maîtrise d'ouvrage et des services occupants. Les étages du bâtiment n'accueillent plus de services dans ce contexte.

La Surface Utile Brut ratio – SUB ratio - est de 849m²

	SBA	SUB ratio	SUB	SDP	Hors SDP
Etage R+2	173,03	188,43	431,32	432,45	27,1
Etage R+1	87,74	87,74	393,15	393,64	48,13
Rez-de-Chaussée	444,84	453,27	453,27	453,27	18,58
Sous-sol	66,8	119,32	119,32	119,32	31,07
TOTAL	772,41	848,76	1397,06	1398,68	124,88

3.3.2 Bâtiment administratif

Le bâtiment administratif fait partie d'un ensemble composé de la partie accueil du public et bureaux, de la conciergerie et des bâtiments annexes.

La partie la plus ancienne (années 50) du bâtiment est la conciergerie, elle a remplacé l'ancien pavillon d'accueil de l'Hôtel datant du XIX^e siècle. Cette partie en rez-de-chaussée est identifiable par sa façade en brique. Dans son prolongement a été construit en 1974 une partie faisant jonction avec le bâtiment principal, vraisemblablement à la même époque que la partie garage.

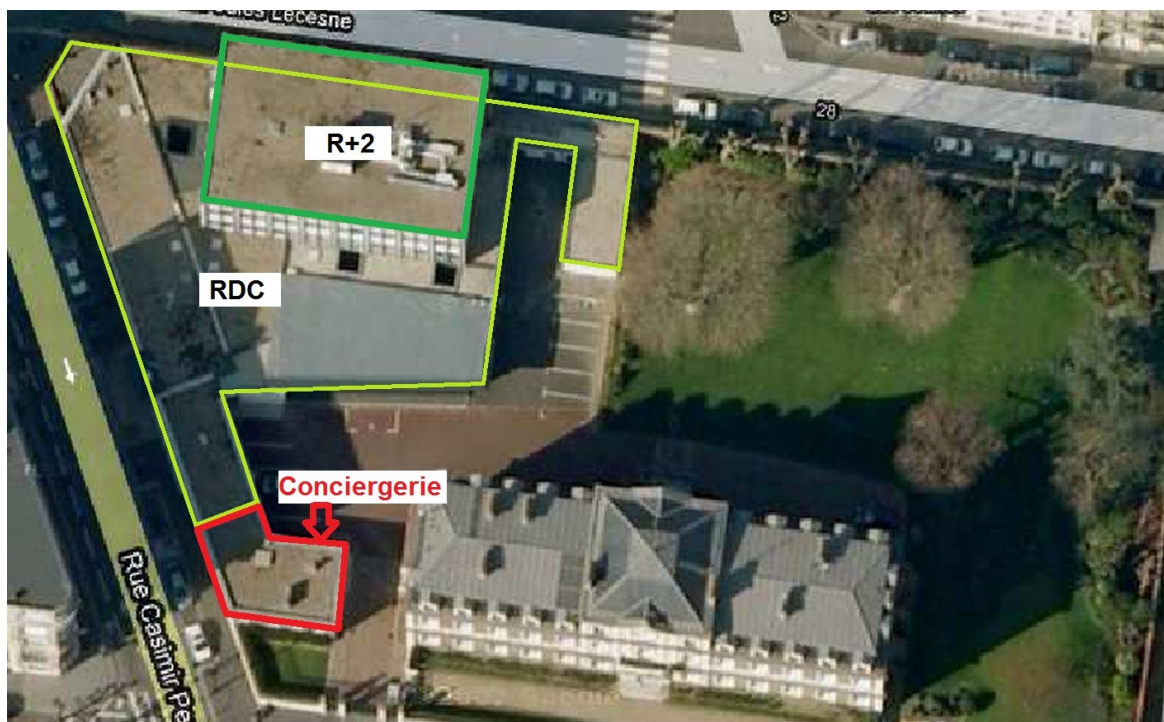


Illustration 4: Composition du bâtiment administratif

La partie comprenant l'accueil du public et les bureaux est de forme parallélépipédique et se développe sur trois niveaux en R+2. Elle est entourée, sur trois de ses côtés, de surfaces bâties en RDC, dont fait partie la conciergerie .

Le bâtiment en R+2 est bâti sur vide sanitaire accessible (avec présence de flocage en sous face de dalle). La conciergerie et les bâtiments attenants en RDC semblent être bâtis sur vide sanitaire. Cependant, l'accès n'a pas été trouvé malgré la présence de soupiraux en façade. Ainsi, il semblerait que l'ensemble de la zone ancienne construite en RDC entre la conciergerie et le bâtiment en R+2 soit bâtie sur vide sanitaire.

Il existe une zone en sous-sol, réalisée sous l'emprise de l'extension lors de la construction de celle-ci. La partie en R+2, construite en 1974, est de type poteau poutre béton avec remplissage mur rideau et aluminium double vitrage. Son isolation est peu performante. Elle présente des ponts thermiques et une perméabilité à l'air importante.

En 2005, une extension au hall d'accueil a été réalisé avec une façade vitrée et d'une toiture zinc.

Actuellement en cours de réhabilitation thermique par ITE (projection ci-dessous), le bâtiment en R+2 sera terminé en septembre 2026.

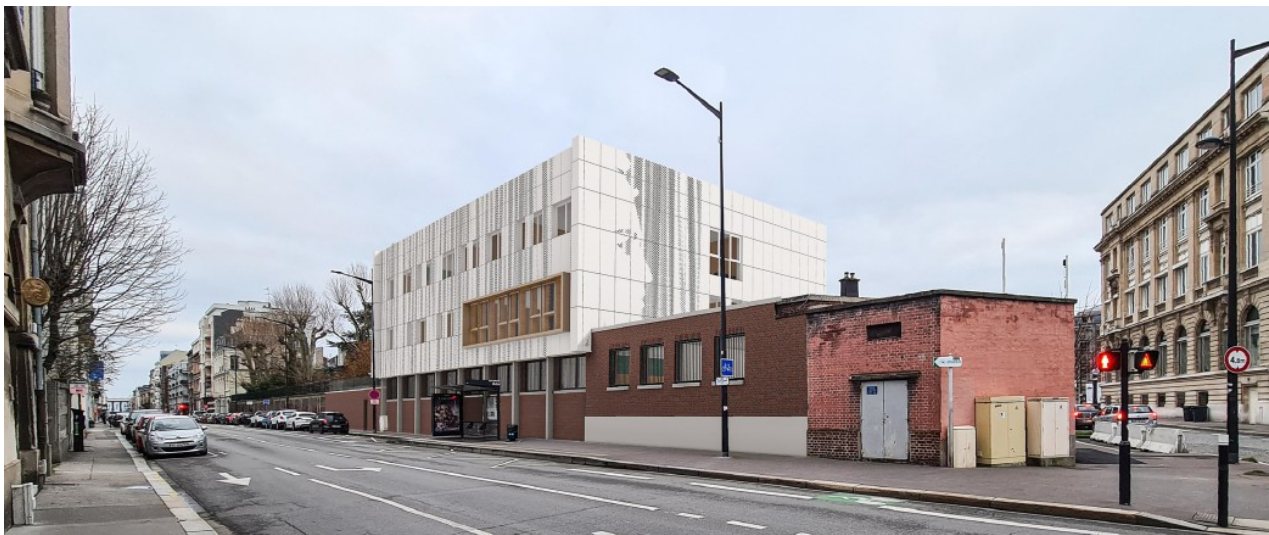


Illustration 5: Perspective de la façade après travaux - Atelier 970

La Surface Utile Brut ratio – SUB ratio - est de 1963m² sans la conciergerie. A validé

	SUB ratio
Etage R+2	377,13
Etage R+1	377,13
Rez-de-Chaussée	1100,57
Sous-sol	108,91
TOTAL	1963,74

3.4 Organisation du site

La localisation du site entre le boulevard de Strasbourg, la rue Casimir Périer et la rue Jules Lecesne permet une diversité des accès. C'est un atout mais aussi une contrainte importante dans la gestion de la sécurité du site.

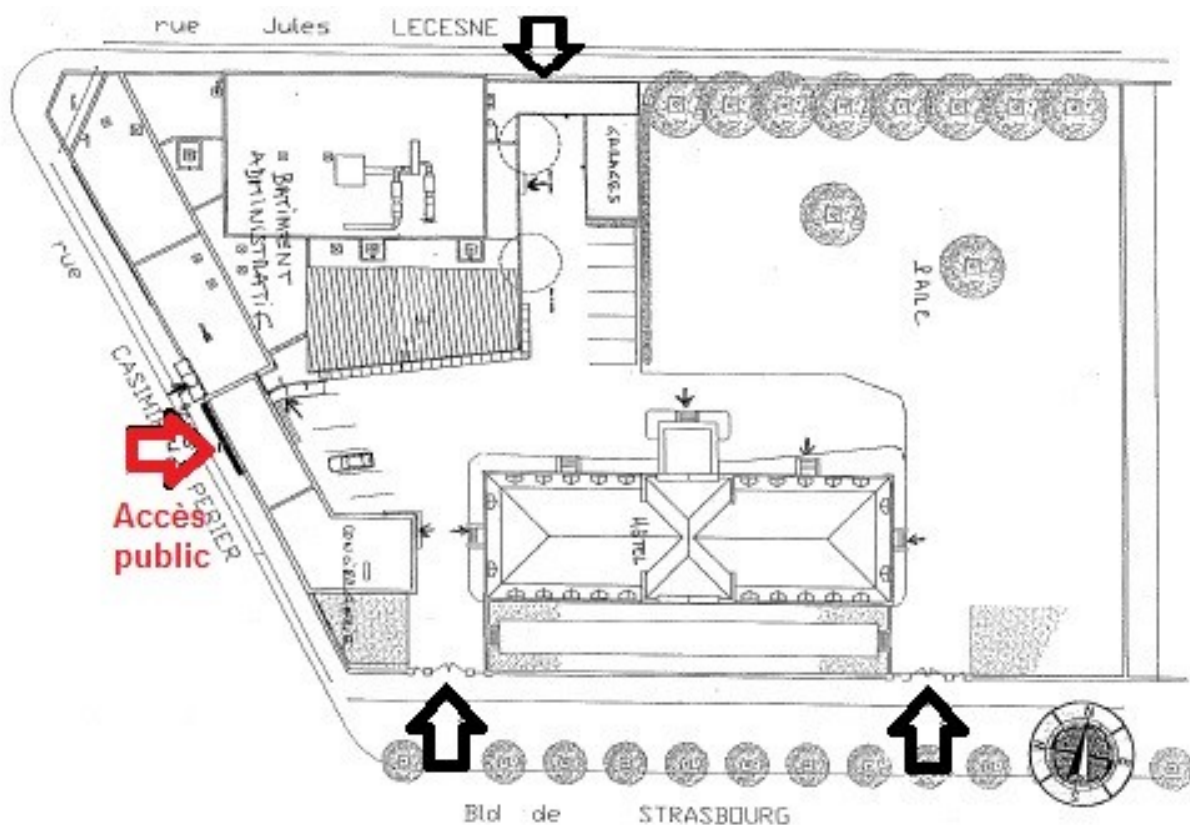


Illustration 6: Plan des accès du site

L'entrée Est du boulevard de Strasbourg est actuellement réservée au chantier du bâtiment administratif.

4. Objectifs généraux de l'opération

À ce stade, cinq objectifs majeurs émanent des réflexions dans le cadre de la création de la Cité de l'État du Havre :

- Réduire de manière ambitieuse les consommations énergétiques du site de la sous-préfecture du Havre. L'objectif minimum sera l'atteinte du niveau réglementaire. Dans la limite des possibilités techniques et financières, l'objectif sera d'atteindre à minima le décret tertiaire à 2050 (annexe n°03). En complément d'interventions lourdes sur les bâtiments en termes de travaux, il s'agira d'optimiser le fonctionnement du site au long terme avec des choix qui garantissent la pérennité des bâtiments, 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 d'occupation de la politique Immobilière de l'État (16m² maximum de Surface Utile Brut par résident

(annexe n°01).

- 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 bâtiminaire permettant d'optimiser l'entretien et la maintenance ultérieure du site (GTB, ...)
- Respecter la valeur historique de l'édifice et sa symbolique.

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

4.1 Périmètre du projet

Le périmètre du projet comprend l'ensemble du site de la sous-préfecture du Havre.



Illustration 7: Limite du projet

4.2 Les objectifs fonctionnels

Quatre grands objectifs fonctionnels sont à considérer :

- Optimiser l'occupation des surfaces par les services occupant actuellement la sous-préfecture (Hôtel et bâtiment administratif).
- Dégager des surfaces pour accueillir de nouveaux services des différents sites havrais.
- Renforcer les espaces accueillant des fonctions mutualisables (salles de réunion, box d'accueil, stationnement vélos...) 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.

4.2.1 Les effectifs

Les **services de la Sous-préfecture** remplissent 6 missions essentielles, sous l'autorité du préfet de département :

- la représentation de l'État et la communication ;
- la sécurité des personnes et des biens ;
- le service au public et la délivrance des titres ;
- le respect de la légalité et de l'État de droit ;
- l'intégration sociale et la lutte contre les exclusions ;
- l'administration du territoire et le développement économique.

Le **Secrétariat Général Commun Départemental – SGCD** - est un service déconcentré à vocation interministérielle placé sous l'autorité du préfet. Il assure la gestion des « fonctions support » de la préfecture, de la sous-préfecture, et des trois directions départementales interministérielles. Il intervient ainsi en matière budgétaire, d'achat public, d'affaires immobilières et de maintenance des bâtiments, de systèmes d'information et de communication, de logistique, d'archivage, d'accueil du public et de ressources humaines.

La **Direction Départementale des Territoires et de la Mer - DDTM 76 – Service Territorial du Havre - STH** - est un service déconcentré interministériel placé sous l'autorité du préfet de département. Son rôle premier est le portage des politiques publiques territoriales de l'agriculture, de l'environnement et de la transition écologique.

La **Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement – DREAL - Unité territorial** est un service déconcentré du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire et du Ministère de la Cohésion des Territoires. Son rôle est de déployer les politiques publiques des ministères sur le territoire. Ce service à en charge l'environnement et les risques industriels.

La **Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités - DDETS** - est un service de l'État français au niveau départemental. Elle regroupe l'inspection du travail, les politiques de l'emploi et de l'insertion professionnelle, ainsi que les missions de cohésion sociale et de lutte contre la pauvreté.

Les **unités éducatives en milieu ouvert – UEMO** - sont des structures de la protection judiciaire de la jeunesse (PJJ) chargées de la mise en œuvre des mesures éducatives et des peines prononcées par les magistrats.

L'**Antenne locale d'insertion et de probation – ALIP** - est un service de la justice rattaché au Service pénitentiaire d'insertion et de probation – SPIP -. Elle accompagne les personnes placées sous main de justice dans leur réinsertion sociale et professionnelle et assure le suivi des mesures judiciaires et favorise la prévention de la récidive.

L'**Inspection de l'Éducation nationale – IEN** - est un service déconcentré de l'Éducation nationale chargé de contrôler, d'évaluer et d'accompagner les écoles et les enseignants du premier degré. Placée sous l'autorité du Directeur académique, elle veille à la mise en œuvre des politiques éducatives.

Plusieurs petits services (1 à 3 agents) présents dans le bâtiment du STH, sont à inclure :

- Institut de Recherche pour le Développement - IRD -
- Météo France
- Agence Départementale d'Information sur le Logement – ADIL -
- Direction générale des infrastructures, des transports et des mobilités - DGTIM/DTFPP -

Dans la situation actuelle, les directions sont installées comme suit :

INFORMATIONS OCCUPATION SERVICES CIBLES				
Bâtiments	Occupation	Services occupants :	Résidents	Poste de travail
Sous-préfecture du Havre	Mise à disposition	Service de la SPH	45	69
STH	Domanial	DDTM 76	10	16
		DREAL	6	7
		IRD	2	2
		Autres services	7	7
DREAL	Locatif	DREAL	16	20
DDETS	Domanial	DDETS	19	31
UEMO	Locatif	UEMO	25	31
ALIP	Locatif	ALIP	29	36
Éducation nationale	Locatif	Inspection de l'Ed Nat	32	41

Ainsi, les effectifs présents à la sous-préfecture sont actuellement de 45 résidents et pourraient être de 191 résidents si l'ensemble des services présentés précédemment intègrent le site. Le scénario final des services devant intégrer dans le projet sera validé lors de l'étude de faisabilité par la Maîtrise d'Ouvrage

Il est à noter que la Direction de l'Immobilier de l'État exige un ratio d'occupation plafonné à 16 m² SUB /résident. Le nombre de résidents correspond au nombre d'occupants réguliers et pérennes du bâtiment au prorata de leur présence dans le bâtiment (personnels nomades, vacataires...)

4.2.2 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 sous-préfecture, elles seraient compensées par des re-logements de services qui permettraient 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, ...).

Les fonctions d'accueil et de relation au public seront un enjeu central du projet et représenteront un facteur clé de réussite de la mutualisation, ce sujet devra donc faire l'objet d'une attention spécifique. Le programmiste devra identifier les usages actuels et futurs, les besoins d'accueil et d'information du public, les exigences de confidentialité et de sécurité, ainsi que les conditions de confort et d'accessibilité. Ces éléments nourriront la réflexion sur les principes d'aménagement, de signalétique et d'organisation fonctionnelle des espaces d'accueil mutualisés.

La modernisation des usages passera également par la mutualisation d'espaces existants du type : salles de réunions, services communs (reprographie...), services périphériques... 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.

Il est aussi attendu d'améliorer les fonctions existantes (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.

Par ailleurs, le projet devra accorder une attention particulière aux enjeux de sécurité bâimentaire et de sûreté, compte tenu de la nature sensible des missions exercées dans les locaux de la sous-préfecture.

Le programme analysera les besoins relatifs à la protection des personnes et des biens, à la maîtrise des accès (public, agents, prestataires), à la gestion des flux, ainsi qu'à la résilience du site en cas d'événement exceptionnel.

Ces aspects devront être intégrés à la réflexion fonctionnelle et technique dès la phase de diagnostic et pris en compte dans les scénarios de faisabilité.

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

- Modularité interne de la Cité de l'État du Havre 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
- Sécurité et sûreté du site

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 Les objectifs urbains

La réhabilitation d'un monument du XIXe siècle au Havre vise à préserver le patrimoine tout en répondant aux enjeux contemporains de la ville. Ce type de projet permet de valoriser l'identité historique havraise, en lien avec son architecture d'avant-guerre, souvent méconnue face à l'héritage Perret. Il s'agit également de redonner vie à un bâtiment sous-utilisé, en le transformant et en modernisant son usage. L'opération doit concilier respect architectural et amélioration des performances énergétiques. Le projet s'inscrit dans une logique de développement durable et de cohérence urbaine. Il renforce l'attractivité du centre-ville et crée un lien entre patrimoine et modernité.

4.4 Les 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 du site : 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 programmeur pourra proposer toute exigence de performance issue de ce référentiel qu'il jugerait pertinente pour le projet, en plus des objectifs déjà ciblés par la maîtrise d'ouvrage.

4.5 Les objectifs d'exploitation

L'objectif du maître d'ouvrage est d'assurer le management énergétique du site via une Gestion Technique du Site (GTB) de catégorie A et le suivi et l'aide à l'exploitation et la maintenance du site au format numérique.

L'exploitant du site (qu'il soit interne en régie, confié en prestation externe ou hybride) devra pouvoir utiliser les possibilités offertes par les outils de maquette numérique (BIM) y compris à distance par connexion internet.

Le travail du programmiste devra donc intégrer cet objectif de mise en place de ces outils dès la phase de conception.

Le programme devra être particulièrement détaillé sur les cas d'usage de la GTB et de la maquette BIM.

4.6 Calendrier

L'objectif est de livrer la Cité de l'État du Havre d'ici 2030.

Cet enjeu se traduit par une Maîtrise d'Ouvrage et un Conducteur d'Opération complémentaires et réactifs.

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

- . 2026 :labellisation et élaboration du programme de l'opération
- . 2027 : réalisation des études et de la phase conception
- . 2028 à 2030 : travaux (compris OPR)

5. Maîtrise d'ouvrage et organes de pilotage

L'opération présente un contexte particulier nécessitant une très bonne organisation de la mission dès le départ. En effet, le projet est destiné à abriter plusieurs administrations issues de ministères différents.

La responsabilité de la gestion quotidienne du site de la sous-préfecture revient à la sous-préfète du Havre. L'exploitation en est actuellement confiée au SGCD.

La maîtrise d'ouvrage des travaux de l'ensemble des bâtiments est assurée par Madame la Sous-préfète du Havre assistée d'un conducteur d'opération représenté par le responsable de la MGPI (Mission Grands Projets Immobiliers) de la DDTM 76 basé à Rouen.

Le programmiste aura pour contact privilégié: la sous-préfète ou la secrétaire générale de la sous-préfecture et le binôme de conduite d'opération de la MGPI: M. Colbatz et Mme Gressier. Ils représentent respectivement la Maîtrise d'ouvrage et la Conduite d'opération.

6. Les intervenant de l'opération

Le conducteur d'opération

La MGPI (Mission Grands Projets Immobiliers) de la DDTM 76 assure cette mission aux côtés de la maîtrise d'ouvrage. Au-delà du pilotage général de l'opération et de sa gouvernance, 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.

L'intervenant Amiante

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 et la conception 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 les bâtiments 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.

Ce prestataire n'est pas désigné.

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.

Ce prestataire n'est pas désigné.

L'architecte du Patrimoine

Considérant le fait que l'Hôtel de la sous-préfecture est inscrit dans le bâti remarquable de l'AVAP, un diagnostic patrimoine du bâtiment est en cours de réalisation par un groupement composé par un architecte du patrimoine et un bureau d'étude.

Ce diagnostic est axé sur deux grands axes : une étude historique du bâtiment et une étude sanitaire. La première étude comprend des recherches d'archives sur le bâtiment de l'Hôtel de la sous-préfecture, et de mettre en avant les différentes zones du bâtiment à préserver. La seconde, comprend une étude pour analyser et identifier les différents désordres du bâtiment (fissures, pavés de verres éclatés...), proposer des pistes pour la restauration et les chiffrer. (Diagnostic patrimoine en Annexe 7)

7. Organisation opérationnelle et déroulement de la mission

7.1 Organisation de l'opération

La maîtrise d'ouvrage du projet sera assurée par la préfecture de la Seine-Maritime à Rouen, dont la représentante à la sous-préfecture du Havre est madame la Sous-préfète du Havre. Une assistance administrative, technique et financière sera assurée par le SGCD de la Seine-Maritime et la MGPI (Mission Grands Projets Immobiliers) de la DDTM 76, identifiée comme conducteur d'opération.

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 sera constitué des membres suivants :

- La Sous-préfète – maître d'ouvrage et/ou La secrétaire Générale de la Sous-préfecture
- Le SGCD représentant le propriétaire et l'exploitant du site
- La MRPIE représentant la politique immobilière de l'État
- La MGPI - conducteur d'opération
- Les Directeurs des services concernés

Un format décisionnel du COPIL réunira, en plus des membres précédents, les représentants suivants :

- Le Préfet – maître d'ouvrage et/ou Le secrétaire Général de la Préfecture
- La DIE représentant de la politique immobilière de l'État

Ce COPIL décisionnel aura pour objet la détermination de la stratégie générale de l'opération et le suivi de la bonne mise en œuvre des orientations et enjeux du projet

immobilier.

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.

L'ensemble des comités de l'opération sont en présentielle obligatoire pour le titulaire du marché.

Des bilatérales entre l'équipe projet et le titulaire du marché seront organisées une fois par semaine en visioconférences.

7.1.1 Organisation du programmiste

Il conviendra, au regard de la multiplicité d'intervenants de définir une organisation particulièrement travaillée et précise lors de l'étude, et ce dès son commencement.

Au démarrage de la mission, lors d'une réunion sur site, le programmiste 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 programmiste devra tenir compte, dans l'élaboration de la méthode de travail 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 conduite d'opération et avec le COPIL
- Objectifs liés à la réalisation de l'opération et calendrier
- Définition des procédures de travail
- Prise de rendez-vous pour les entrevues nécessaires au recueil des besoins
- Choix du rythme, des personnes à convier, du lieu, de l'ordre du jour des réunions de travail, établissement des convocations et des comptes rendus de réunions
- Corrélation avec les études préalables (diagnostics bâtementaires) à entreprendre

Il appartiendra au programmiste d'aider le maître d'ouvrage à :

- Clarifier, définir et maîtriser sa commande tout au long du processus de programmation
- Collecter et synthétiser les informations
- S'organiser autour du projet
- Anticiper les différentes phases qui lui incombent en étant force de propositions (diagnostics, audits, décisions...) et mise en forme des objectifs et des attendus à travers l'élaboration de projet de cahier des charges

À chaque étape de validation, le titulaire présentera les résultats de ses analyses au maître d'ouvrage lors d'une réunion prévue à la comitologie et assurera la rédaction des comptes rendus. Chaque rendu produit par le programmiste devra obtenir la validation formalisée par le maître d'ouvrage.

Pour une bonne information, les documents et les supports de présentation seront transmis au format pdf aux membres du COPIL dans un délai minimum de 7 jours ouvrés avant la séance.

Tout au long de sa mission, le prestataire est tenu d'intégrer toutes les remarques du COPIL sur les documents soumis à la validation de celui-ci, ceci autant de fois qu'il sera nécessaire avant approbation définitive et passage à l'étape suivante. Les nouveaux éléments à la disposition du prestataire, dans la mesure où ceux-ci ne remettent pas en cause le principe même de l'étude, sont également à intégrer à l'avancement.

7.1.2 Tâches du programmiste

Le programmiste aura pour tâches :

- De réaliser les prestations conformément aux chapitres 8, 9 et 10
- De préparer les supports de recueil des informations et de formaliser précisément dans les cahiers des charges (niveau CCTP) les prestations et les investigations à réaliser ;
- D'établir la liste des documents nécessaires, à fournir, pour son étude puis pour le concepteur ;
- D'organiser les visites nécessaires du site en étroite collaboration avec les services de la sous-préfecture du Havre ;
- D'organiser éventuellement des visites d'établissements similaires ou proches ;
- De faire les comptes rendus de l'ensemble des échanges formels qu'il aura avec les acteurs, dont ceux avec la Maîtrise d'Ouvrage.

7.1.3 Limites des prestations Programmiste/MGPI

De façon synthétique, la répartition se construit comme suit :

	MGPI	Programmist
Conduite du projet pour le maître d'ouvrage	R	
Analyses techniques et financières conduisant au pré-programme et au programme	C	R
Mise en forme du pré-programme		R
Mise en forme du dossier de labellisation n°1	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		R
Rédaction du programme		R
Recrutement du Maître d'œuvre	R	C
Adéquation programme/avant-projet sommaire	C	R

R : réalise

C : contribue

7.2 Phasage de la 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 (entrevues, enquêtes, ...) et sur toutes les investigations nécessaires (diagnostics, sondages, relevés...).

7.2.1 Décomposition de la mission

Ladite mission se décomposera selon les phases suivantes :

Tranche FERME

Phase 1 : Diagnostic, état des lieux de l'existant, des besoins des services et recadrage des objectifs

Phase 2 : Élaboration du pré-programme et des scénarios de faisabilité

Tranche OPTIONNELLE 1

Phase 3: Élaboration et rédaction du programme général de l'opération

Tranche OPTIONNELLE 2

Phase 4 : Assistance à la désignation du maître d'œuvre

Phase 5 : Suivi de l'adéquation programme/projet et actualisation du programme

Ces phases sont considérées comme des parties techniques. Elles sont décrites dans la partie ci-après. Le maître d'ouvrage peut s'autoriser à mettre fin à la mission à la fin de

chaque partie sans indemnité.

Pour les phases 1, 2 et 3, le programmeur utilisera la maquette 3D de l'état initial; ces données numériques seront fournies par le maître d'ouvrage à l'attributaire du marché au lancement de la mission.

7.2.2 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 natifs 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
TRANCHE FERME		
Phase 1	Remise d'un diagnostic « État des lieux » et des besoins des services, d'une formalisation des objectifs et d'une liste des études préalables à conduire avec proposition de projets de cahier des charges	3 mois à compter de l'ordre de service de commencer la phase technique
Phase 2	Remise d'un pré-programme et d'une étude de faisabilité (Trois faisabilités A, B et C) et d'une contribution à la préparation du dossier de labellisation du projet (scénarios S1, S2 et S3)	6 mois à compter de l'ordre de service de commencer la phase technique
TRANCHE OPTIONNELLE 1		
Phase 3	Élaboration et rédaction du programme	2 mois à compter de l'ordre de service de commencer la phase technique
TRANCHE OPTIONNELLE 2		
Phase 4	Formalisation d'avis dans le cadre de l'élaboration du DCC, lors de la sélection des candidats et jusqu'à la notification du marché de maîtrise d'œuvre.	4 mois à compter de l'ordre de service de commencer la phase technique

Phase 5	Analyse de la cohérence du projet entre le programme et les études du maître d'œuvre Remise d'un programme actualisé à l'APD.	5 mois à compter de l'ordre de service de commencer la phase technique
---------	--	--

La recherche de l'information se fera, après validation par le maître d'ouvrage, auprès de toutes les personnes concernées par la nature ou la destination de l'opération. Les entretiens revêtiront un caractère confidentiel réservé à la maîtrise d'ouvrage et à son conducteur d'opération. Ils seront réalisés par le programmeur de manière à pouvoir les traduire dans le programme. Le programmeur s'attachera à traiter l'information avec cohérence : analyse, synthèse, communication et validation et établira des compte-rendus des entrevues effectuées pour garder une traçabilité des échanges.

8 Description de la tranche ferme (TF)

8.1 Phase 1 : Diagnostic et état des lieux -TF

Le présent diagnostic attendu comportera quatre parties distinctes qui pourront être menées simultanément :

- Une première relative à l'état des lieux technique
- Une seconde liée aux objectifs
- Une troisième relative aux études préalables
- le recensement des besoins des différents services

Des documents existants sont fournis, dans le cadre de la présente consultation, au programmeur. Ils dressent un état des lieux succinct des bâtiments. Ainsi, il est attendu une analyse active et un regard critique de l'existant à travers les documents fournis. Des visites du site et des rencontres avec différents acteurs sont à prévoir par le prestataire afin d'appréhender au mieux les bâtiments.

Les objectifs seront définis clairement, en corrélation avec ceux énoncés dans le présent CCTP et actualisés, et ceux qui pourraient émaner des échanges qui auront eu lieu.

Un premier recueil des besoins des services a été réalisé par la MOA. Il devra être revu et validé auprès des services par des entretiens en présentiel, avec un minimum de **UN** entretien par service.

Dans le cadre de la phase de diagnostic et d'analyse des besoins, le programmeur organisera et animera également **trois ateliers thématiques** en concertation avec la maîtrise d'ouvrage, le conducteur d'opération et les représentants des services utilisateurs :

- Atelier n°1 : Sécurité et sûreté

- Atelier n°2 : Fonctions d'accueil et relation au public
- Atelier n°3 : Mutualisation des réseaux

Ces ateliers ont pour objectif de croiser les contraintes techniques et fonctionnelles et d'enrichir la compréhension des besoins.

Chaque atelier fera l'objet d'un ordre du jour validé par la maîtrise d'ouvrage, d'un compte rendu et d'une synthèse intégrée au rapport de diagnostic.

Une fois que le programmiste se sera imprégné du site et se sera entretenu avec les différents services, il proposera une première liste d'études préalables nécessaires à la bonne réalisation de l'opération et définira précisément les objectifs et les attendus de chaque étude préalable à travers la mise en forme de projet de cahier des charges. Cela permettra à la Conduite d'Opération d'anticiper toutes consultations indispensables au bon déroulement des étapes.

À l'issue de cette phase, un rapport sera rendu par le programmiste à la Maîtrise d'ouvrage et au conducteur d'opération. Celui-ci sera présenté à la Maîtrise d'Ouvrage et à la conduite d'opération pendant un COTECH.

8.2 Phase 2 : Élaboration du pré-programme et des scénarios de faisabilités -TF

8.2.1 Scénarios de faisabilités

Dans le cadre du projet de création de la Cité de l'État du Havre, portant sur la rénovation énergétique et la densification des bâtiments du site de la sous-préfecture du Havre, la présente étude de faisabilité a pour objet de permettre au maître d'ouvrage de statuer sur les conditions de réalisation de l'opération : faisabilité technique, temporelle, spatiale, financière, économique, juridique et sociale.

Cette étape consiste, dans le cadre du présent marché, à élaborer au moins trois faisabilités (A, B et C) fonctionnellement différents dont la faisabilité devra être vérifiée au regard d'une part des exigences et contraintes recensées, d'autre part de l'estimation de l'enveloppe financière d'investissement et de fonctionnement nécessaire à leur réalisation.

Cette phase 2 inclut la réalisation d'une Simulation Thermique Dynamique (STD). Cette simulation devra permettre d'évaluer les consommations énergétiques, le confort d'été, et l'impact des différentes stratégies passives sur la performance thermique globale des bâtiments. Les scénarios de simulation devront couvrir les conditions météorologiques annuelles, les différentes périodes d'occupation et d'inoccupation, ainsi que l'impact des apports internes et des systèmes techniques. L'objectif est de fournir des résultats chiffrés

et des recommandations précises pour la conception, en assurant la conformité avec les réglementations thermiques en vigueur en accord avec le diagnostic. La méthodologie de modélisation et les hypothèses retenues devront être documentées de manière exhaustive dans un rapport synthétique.

Il conviendra d'étudier la possibilité de densification potentielle complémentaire permettant d'accueillir d'autres services ou opérateurs de l'État. L'identification d'autres services potentiels à accueillir sur le site pourra être engagée dans le cadre d'un besoin recensé par la maîtrise d'ouvrage et/ou la MRPIE.

Ces scénarios seront présentés au COPIL et au maître d'ouvrage par le titulaire qui exposera les résultats, au minimum, au travers des critères explicites suivants :

- Architectural : afin de respecter l'architecture des bâtiments, l'image qu'elle renvoie mais aussi les espaces intérieurs
- Quantitatif : afin de densifier les espaces de travail
- Qualitatif : afin de densifier en améliorant le bien être au travail, pour des espaces modulables et repensés
- Fonctionnel : en précisant les avantages et inconvénient offerts par les différents scénarios
- Technique : afin d'atteindre le niveau réglementaire à minima (peut être le BBC rénovation) mais aussi de pouvoir gérer le phasage des déménagements (opérations tiroirs)
- Environnemental: afin de déterminer les moyens nécessaires pour limiter les effets/impacts sur l'environnement et contribuer à l'insertion du projet dans son environnement immédiat
- Temporel : afin de maîtriser les délais impartis que cela soit sur les travaux ou sur les déménagements
- Financier : afin d'avoir un coût détaillé (par poste principal de dépenses) le plus optimisé possible et un coût global réaliste estimé en coût d'investissement et de fonctionnement (en fonction des données économiques du moment)
- Exploitation-maintenance : afin d'assurer les conditions de la future exploitation, maintenance et gestion du site, incluant l'organisation de la gestion d'un ensemble désormais multi-occupant (rôles et responsabilités, mutualisation des moyens communs, modalités d'exploitation des installations techniques, facilité d'entretien et de maintenance, soutenabilité en coût global)

La comparaison des scénarios permettra de dégager le scénario le plus pertinent au regard des attentes du Maître d'Ouvrage. Les scénarios seront dans un premier temps proposés et discutés en COTECH (notamment sur une base visuelle pour plus de lisibilité), puis présentés pour validation au COPIL.

A l'issue de cette présentation, un scénario sera retenu. Cela pourra être un mélange de

plusieurs scénarios présentés. Ainsi, un quatrième scénario sera à produire dans la phase du pré-programme. Il s'agira d'une actualisation et d'une synthèse des principes retenus à travers les scénarios présentés.

Le scénario retenu sera validé définitivement en COPIL décisionnel et permettra de confirmer ou non l'intégration des services ou agence de l'État dans le projet.

8.2.2 Pré-programme

À partir du scénario choisi, le pré-programme rassemblera l'ensemble des éléments qualitatifs et quantitatifs dans un document comprenant :

- 1 - Le rappel de la présentation de l'opération ;
- 2 - Les caractéristiques du site et les réglementations afférentes ;
- 3 - Le recensement, l'analyse et la hiérarchisation des objectifs du Maître d'ouvrage ;
- 4 - La liste des contraintes urbanistiques, environnementales, réglementaires avec un rappel des textes ;
- 5 - Les besoins exprimés sous forme d'un tableau des surfaces utiles, comprenant des indications sur les équipements des locaux ;
- 5 - Le rappel de la (des) solution-s retenue-s avec schéma des accès et flux à l'échelle du site ;
- 6 - Les besoins exprimés sous la forme de schémas d'organisation fonctionnelle générale, accompagnés de notices explicatives ;
- 8 - Le niveau général des performances attendues,
- 9 - Les équipements nécessaires,
- 10 - Une synthèse de l'étude de faisabilité avec le (les) scénario (s) retenu (s) ;
- 11 - Une estimation du coût d'opération faisant état des surcoûts éventuels dus à la réglementation ;
- 12 - Un calendrier prévisionnel de l'opération ;
- 13 - Les éventuels compléments d'études préalables à réaliser.

Il sera transmis par le prestataire au Maître d'Ouvrage dans les conditions décrites au CCAP. Il sera présenté et discuté en réunion avec le Comité de Pilotage. Le prestataire modifiera ensuite son document pour prendre en compte les remarques du Comité de Pilotage avant validation définitive du pré-programme.

La faisabilité technique, spatiale et financière sera confirmée à ce stade.

Le titulaire du marché devra aussi fournir à la conduite d'opération tous les éléments techniques permettant de renseigner la grille type du dossier de labellisation (Annexe 6).

Une attention particulière sera apportée à la justification de la performance d'occupation projetée conformément à la circulaire sur les nouveaux espaces de travail.

8.2.3 Labellisation

Afin d'élaborer une stratégie immobilière d'État fondée sur une analyse économique et patrimoniale objective, une procédure de labellisation a été mise en place. Elle vise à garantir la performance technique, économique et énergétique des projets immobiliers, à professionnaliser leur montage et à rendre les décisions plus transparentes et objectivées.

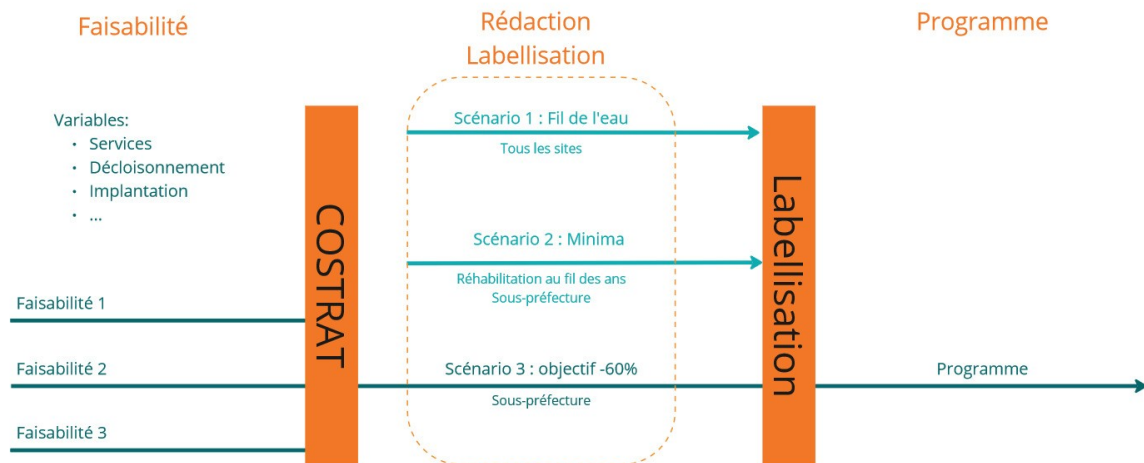
Cette labellisation repose sur un processus normé, incluant la présentation de plusieurs scénarios, et sur des critères clairement définis (les 15 critères de la politique immobilière de l'État). Dans le cadre de ce projet, l'examen sera réalisé lors d'une Conférence Nationale de l'Immobilier Public (CNIP), réunissant l'ensemble des ministères concernés. Le dossier de labellisation doit démontrer que le scénario retenu est le plus pertinent et le plus performant. Pour cela, il doit intégrer l'étude comparative de plusieurs scénarios (cf. Annexe 5 – Fiche Opération à compléter).

Aussi, le titulaire du marché, dans le cadre de la démarche de labellisation du projet, apportera une contribution pour la mise en forme du dossier de labellisation par la réalisation d'une analyse comparative (fonctionnelle, technique et financière), à minima sur les scénarios opérationnels suivants:

S1. Fil de l'eau : réhabilitation des bâtiments de tous les sites actuellement occupés par les administrations concernées par le projet (Sous-préfecture du Havre, Bâtiment du STH, ...) pour répondre aux obligations du DEET à échéance 2050 (-60 %) tout en conservant les mêmes fonctionnalités qu'aujourd'hui

S2. Économique : densification de la sous-préfecture du Havre permettant la création de la Cité de l'État du Havre pour libérer d'autres sites (bâtiment STH, ...) à minima de travaux (travaux indispensable uniquement).

S3 : Optimale : densification du site de la sous-préfecture du Havre permettant la création de la Cité de l'État du Havre pour libérer d'autres sites (bâtiment STH, ...) avec des travaux de rénovation énergétique (DEET à échéance 2050 : -60 %) permettant une baisse des investissements GER (Gros Entretien et Renouvellement).



9 Description de la tranche Optionnelle 1 : Phase 3 , Élaboration et rédaction du programme général de l'opération

9.1 Organisation générale du programme

Cette troisième phase consiste, à partir du scénario validé par le maître d'ouvrage, à élaborer un document qui définit les besoins à satisfaire tant du point de vue qualitatif, quantitatif que fonctionnel. Il présentera les contraintes financières et opérationnelles du scénario retenu. Il traduira l'ensemble des informations recueillies lors des phases précédentes en les hiérarchisant et en les organisant afin d'obtenir un document logique qui servira de support à la consultation du concepteur. Il précisera les points de vigilances ou idées directrices en matière d'opérations tiroirs et zones de chantier clos et indépendant possible.

Le programme est élaboré à partir des choix précisés dans le pré-programme et des décisions du maître d'ouvrage. Il est rédigé en termes d'objectifs et de performances à atteindre. Les informations qu'il contient peuvent être rappelées plusieurs fois, en différentes parties du document pour nourrir l'information quand elle est nécessaire. Cette redondance est préférable à des renvois.

Le programme rappellera en préalable les objectifs de l'opération et s'articulera entre programme fonctionnel et programme technique pour s'adapter au degré de préoccupation du concepteur (conception générale puis conception détaillée).

Le programme sera réalisé en 2 étapes :

- 1) Une première version intermédiaire avec les grands axes, ainsi qu'un exemple de fiche espace "spécifique" et "espace de travail type", sera proposée. Cette version permettra de valider l'organisation du document. Elle sera proposée et discutée avec la Conduite d'opération, puis présentée pour validation par le maître

d'ouvrage.

- 2) La version finale sera proposée et discutée avec la Conduite d'opération. Des retours rapides donneront lieu à la proposition d'une dernière version qui sera présentée pour validation définitive en COPIL.

9.2 Élaboration du programme

Le programme définit les besoins, contraintes et exigences et comprend les volets :

- fonctionnel
- architectural
- technique
- environnemental
- numérique
- financier
- temporel

Le programme définitif de l'opération envisagée permettra de définir:

- L'affectation fonctionnelle des surfaces existantes
- Les exigences relatives aux travaux et à leur phasage
- La classification du site selon les zones (Type et Catégorie ERP ; Code du Travail)
- Le coût prévisionnel de l'opération

Elles seront construites sur une trame homogène définissant avec une grande précision les éléments suivants (liste non exhaustive), en incluant une ligne « Observations » sur chacune d'entre elles :

9.2.1 Volet fonctionnel

Ce chapitre définira l'ensemble des prescriptions fonctionnelles sur la base desquelles le projet devra être conçu. Une attention particulière sera réservée à l'intégration des objectifs du maître d'ouvrage en termes d'investissement, d'exploitation et de maintenance afin de garantir la compatibilité des niveaux de performances exprimés par le programme.

Il comportera les prescriptions de :

- fonctionnement général
- fonctions et surfaces utiles
- fonctionnement spécifique à chaque service et principes de localisation induits au sein du bâtiment
- exigences qualitatives propres à chacune des fonctions
- exploitation et maintenance pressenties en sachant qu'une maquette numérique est à réaliser

Un schéma général de fonctionnement de type « diagramme de Venn » devra présenter l'organisation générale du site. Ce diagramme consiste à synthétiser le fonctionnement de l'établissement au moyen de figures géométriques, le plus souvent rectangulaires ou circulaires. Les relations fonctionnelles seront représentées de façon hiérarchisée, le plus souvent avec des flèches ou trait reliant les différentes formes.

Un ou des schémas de localisation (de type macro aménagement par plateau de bâtiment) seront réalisés pour préciser l'organisation spatiale des fonctions et l'affectation des plateaux de bureaux (maille fonctions et direction).

L'étude fonctionnelle et d'aménagement des plateaux de bureaux devra étudier les variantes suivantes, tout en se conformant à la circulaire surface de 2023 (Annexe 1)

Un bilan avantages/inconvénients/coûts des différentes variantes devra être présenté pour amener le maître d'ouvrage à choisir le bon mode d'intervention sur chacun des plateaux de bureau existants. Ce bilan devra permettre d'appréhender l'adéquation coût/performance immobilière/production de déchets.

9.2.2 Volet architectural

Ce chapitre comportera les exigences architecturales à respecter pour que le site renvoie une image positive de l'État sans ostentation tout en restant identifiable comme le site de l'État au Havre. La mise en valeur des bâtiments et espaces extérieurs « historiques » sera recherchée.

Si le programme prévoit des parties neuves, même de faible importance, il devra indiquer les conditions de réussite de leur intégration aux bâtiments existants.

9.2.3 Volet technique

Il présentera les attentes et les contraintes techniques générales et spécifiques suivantes:

- en thermique : réglementation et objectifs quantitatifs et qualitatifs du maître d'ouvrage, dans le respect du bâti ancien
- sanitaires : renouvellement d'air, qualité de l'air
- sécurité : incendie, ...
- accessibilité
- sûreté
- qualité environnementale
- acoustique, éclairage, distribution électrique (Cfo, Cfa), fluides, multimédia adaptés aux nouveaux modes de travail
- en exploitation et maintenance,
- en logistique nécessaire au fonctionnement du site : stockage, manutention, etc,
- stationnements véhicules légers, 2 roues et nouveaux modes de mobilité

Le programme définitif comportera un ensemble de « fiches espaces ». Elles seront

rédigées pour chaque local - "spécifique", de travail, espace d'accueil, convivialité,...- .

La création des fiches espace

- par local "spécifique" décrivant les espaces qui leur sont dédiés, leurs caractéristiques physiques, techniques, matériels nécessaires (exemple : accueil, salles de réunion, ...). La mutualisation de ces espaces pourra impacter leurs caractéristiques.
- par local « espace de travail type » en décrivant les caractéristiques physiques et techniques, les équipements et matériels nécessaires (exemple : bureau simple, double, triple, quadruple, ...);

Le niveau de prestation attendu dans chaque local est celui de l'ensemble des équipements de l'opération. Les fiches descriptives par local feront notamment apparaître :

Les objectifs quantitatifs :

- Surfaces (SUB, SUB ratio, SBA) et caractéristiques dimensionnelles
- capacité d'accueil
- typologie des utilisateurs
- typologie des matériels (meublier de bureaux, prises, revêtements, ...)

Les objectifs fonctionnels :

- principes d'accès (contrôle)
- principes de fonctionnement spécifiques
- principes de localisation dans l'ensemble
- contraintes d'implantation des mobiliers, équipements et terminaux (interrupteurs, prises, luminaires, radiateurs..)

Les objectifs qualitatifs :

- traitement de l'espace (modularité, flexibilité, évolutivité ...)
- ambiance climatique (climatisation, VMC ...)
- ambiance acoustique (traitement, isolation ...)
- ambiance lumineuse (types d'éclairage)
- Pour chaque fiche descriptive, des schémas de localisation seront réalisés et référencés par rapport au schéma général de fonctionnement.

Un phasage des travaux sur la base d'un projet de réorganisation des espaces validé par le maître d'ouvrage dans le pré-programme

Les prescriptions techniques seront faites au regard :

DES POSTULATS DE DÉPART

- exigences en termes de niveau de rénovation énergétique et d'économies d'énergie
- exigences architecturales

- densification du site
- liaisons avec l'espace public

DES PERFORMANCES SPATIALES

- surfaces utiles
- flexibilité et modularité, distribution des espaces, principes de localisation / configuration des différents locaux
- mutualisation des espaces inter-administrations (existants et créés)
- fluidité de circulation au sein des bâtiments

DE L'AMBIANCE ET DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- confort acoustique (niveaux de bruit résiduel, traitement, temps de réverbération)
- confort climatique (températures, niveaux d'humidité, ventilation, système de chauffage ...)
- sources et niveaux d'éclairement (naturel, artificiel, occultation, lux ...)
- installations relatives au tri des déchets
- production autonome d'énergie (panneaux solaires, énergie éolienne...)

DE LA SÉCURITÉ ET DE LA SÛRETÉ

- sécurité incendie (détection, niveau de protection, évacuation) et accès pompier
- contrôles d'accès
- surveillance et vidéo-surveillance
- système anti intrusion

DES FLUIDES

- courants forts
- courants faibles (téléphone, informatique, détections, vidéo et T.V., sonorisation)
- points d'eau (eau chaude, eau froide...)
- évacuation (E.V, E.P., E.U., siphon de sol ...)
- raccordements

DE L'EXPLOITATION, DE LA MAINTENANCE ET DE L'ENTRETIEN

- usage des différents espaces (fréquentation, types d'utilisateurs ...)
- dimensionnement des circulations
- nature des matériaux prédominants des installations (portes, parois...)

Le programme comportera un tableau de synthèse local par local (fermé ou ouvert) des mobiliers, matériels et équipements prévus en s'appuyant sur le principe suivant, chaque famille sera regroupée avec un sous total des éléments prévus : *exemple ci-dessous*

Type d'équipement	quantité	Local A	Local B	Local C
Mobilier					
Assises bureau	10	1	3	6	
Assises visiteur	14	2	6	6	
caisson	10	1	3	6	
Table de travail	10	1	3	6	
....					
Table de réunion 3 personnes	1	1			
Table de réunion 6 personnes	1		1		
....					
Sous total					
CFO-CFa					
Prises de courant	8	2	2	4	
Prises RJ 45	4	1	1	2	
...					
total					

9.2.4 Volet environnemental

Dans le cas, le programme technique intégrera les préoccupations environnementales du maître d'ouvrage. Le prestataire assistera le maître d'ouvrage dans la recherche d'objectif de haute qualité environnementale :

- En prenant en compte les spécificités du site, les conditions climatiques,
- En définissant des principes de haute qualité environnementale en fonction des objectifs retenus
- En vérifiant la compatibilité des différents objectifs de qualité environnementale entre eux et leur incidence sur l'enveloppe financière disponible
- En hiérarchisant et en précisant ces objectifs en fonction du stade d'avancement du projet

Le site et son environnement seront décrits au travers des caractéristiques environnementales et des contraintes propres au site, et des volontés du maître d'ouvrage.

Une cohérence sera recherchée en permanence entre les prescriptions environnementales et les spécificités du projet, tenant compte ainsi de l'ensemble des exigences et contraintes.

Les préconisations relatives à la démarche environnementale permettront tout au long de l'élaboration du projet, d'identifier des actions d'information et de sensibilisation à mettre en œuvre auprès de l'ensemble des acteurs du projet.

Dans tous les cas, le volet environnemental devra intégrer les préoccupations des politiques publiques actuelles:

- économie circulaire
- matériaux biosourcés
- filières courtes
- analyse du cycle de vie
- réduction et tri des déchets et réemploi
-

Le programme intégrera les éléments du diagnostic « produits, équipements, matériaux et déchets » (PEMD)

9.2.5 Volet numérique

Pendant le projet, la maquette numérique (BIM) existante devra être mise à jour et enrichie à chaque phase du projet. L'entreprise devra garantir la cohérence et la fiabilité des données intégrées à la maquette. Un jumeau numérique fidèle au bâtiment réhabilité devra être livré en fin d'opération. La maquette BIM devra intégrer les informations géométriques et techniques validées. Elle devra constituer le support principal pour l'exploitation, la maintenance et le suivi patrimonial. L'interopérabilité des données entre les différents intervenants devra être assurée. Les contrôles qualité de la maquette numérique devront être effectués régulièrement. Le livrable final devra inclure la maquette comme construit et l'ensemble des données nécessaires à la gestion du bâtiment.

9.2.6 Volet financier

Chaque famille de prestation (travaux détaillés par corps d'état et par bâtiment, prestations intellectuelles, déménagements, ...), sera détaillée poste par poste en précisant le descriptif technique et les coûts. Des provisions pour aléas et pour révision de prix seront proposées.

Les coûts de déménagements, stockage provisoire éventuels, stationnement, etc. seront précisés.

Un tableau général de synthèse permettra une lecture simple.

9.2.7 Volet temporel

Le programme fournira le calendrier prévisionnel de l'opération et son phasage comprenant l'ordonnancement dans le temps des travaux et prestations, les moyens et aménagements provisoires en fonction des contraintes du Maître d'Ouvrage et les éventuelles procédures associées. Le phasage sera étudié pour limiter au maximum le déménagement des agents et des fonctions et les durées de gêne. Les services extérieurs pourront rejoindre le site une fois la rénovation achevée.

10 Description de la tranche Optionnelle 2

10.1 Phase 4 : assistance à la désignation du MOE

Il s'agit d'une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage lors de la phase de consultation des concepteurs. À ce stade, le mode de dévolution des marchés pour la réalisation du projet n'est pas décidé ; Le programmiste pourra faire une recommandation argumentée pour aider le maître d'ouvrage à choisir le mode de contrat le plus adapté au projet (procédure classique loi MOP, conception réalisation énergétique, un marché global de performance énergétique) et le type de consultation (concours, dialogue compétitif...).

A partir du choix du maître d'ouvrage, le programmiste l'assistera pour l'élaboration du DCC ou DCE, pour la sélection des candidats, puis, à compter du choix des 3 ou 4 candidats sélectionnés jusqu'à la notification du marché de la maîtrise d'œuvre.

Le programmiste devra s'assurer de la bonne compréhension du programme par les candidats sélectionnés et devra donc analyser les prestations des concurrents, rendues au moment de la consultation. Il réalisera et proposera à la Maîtrise d'Ouvrage, une grille de questionnement qui permettra d'analyser le niveau de réponses des candidats pour chaque étape du processus de recrutement.

Au sein de cette phase, le programmiste assistera aux échanges qui auront lieu avec les candidats et participera au jury de sélection.

10.2 Phase 5 : Suivi de l'adéquation Programme /Projet jusqu'à l'APD

Si le maître d'ouvrage affermit cette phase, il s'agit d'une prestation d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage lors de la phase de conception du projet de l'Avant-projet sommaire (APS) à la phase Avant-projet définitif (APD).

Cette phase a pour objectif le suivi de la cohérence du projet conçu par le maître d'œuvre selon les attentes de la maîtrise d'ouvrage exprimées dans le programme. Il s'agit d'analyser de ce point de vue les productions rendues par le concepteur postérieurement à la notification du marché. Chaque analyse sera rendue sous la forme d'un tableau des écarts entre le rendu du concepteur et le programme.

Une version actualisée du programme à l'APD sera rendue par le programmiste pour tenir compte des décisions du maître d'ouvrage. Cette version définitive sera totalement reconstituée. Elle ne sera pas l'assemblage de la version initiale et des amendements.

Le programmiste devra aussi assurer la traçabilité des évolutions et des affinements du programme et du projet.

A l'issue de cette phase, un programme actualisé sera à remettre à la Maîtrise d'Ouvrage.

Cette étape clôturera la mission du programmiste.