

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES
(CCTP) du 11 mars 2026**

Représentant du pouvoir adjudicateur (RPA)

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

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

Objet du marché

**Marché d’assistance à maîtrise d’ouvrage pour l’établissement
d’un schéma de réorganisation des services
sur les sites du tribunal judiciaire de Marseille.**

Remise des offres

Date limite de réception des offres : **le lundi 13 avril 2026 à 12h00**

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Article 1. Objet du marché et dispositions générales.....	3
1. 1. <i>Intervenants</i>	3
1. 2. <i>Objet du présent marché</i>	3
Article 2. Présentation des différents sites	4
2. 1. <i>Le PALAIS MONTHYON (P1)</i>	4
2. 2. <i>Le PALAIS FORTIA (P2)</i>	4
2. 3. <i>Le PALAIS AUTRAN (P3)</i>	5
2.4. <i>Le SITE DELANGLADE</i>	5
2. 5. <i>La CASERNE DU MUY</i>	6
Article 3. Présentation de l’opération	6
3. 1. <i>Contexte général du projet</i>	6
3. 2. <i>Constats et besoins</i>	7
3. 3. <i>Objet de l’opération</i>	7
3. 4. <i>Etudes existantes réalisées par l’APIJ</i>	8
3. 5. <i>Gouvernance et calendrier</i>	8
3. 5. 1. <i>Les instances de pilotage</i>	8
3. 5. 2. <i>Le calendrier</i>	8
Article 4. Description de la mission	10
4. 1. <i>La réunion de lancement</i>	10
4.2. <i>La phase 1 (tranche ferme et tranche optionnelle 1)</i>	11
4.3. <i>La phase 2 (tranches optionnelles 2 et 3)</i>	12
Article 5. Conditions de réalisation.....	16
5. 1. <i>Généralités</i>	16

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Article 1. Objet du marché et dispositions générales

1. 1. Intervenants

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

1. 2. Objet du présent marché

Ce marché a pour objet une mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage afin d’accompagner le tribunal judiciaire de Marseille à réorganiser ses services pour accueillir :

- Dans un premier temps, une dizaine d’agents supplémentaires à l’**automne 2026** ;
- Dans un deuxième temps, un effectif supplémentaire total de 25 personnes à l’**horizon 2027**.

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

Une attention doit être portée sur les délais de réalisation. L’objectif est de pouvoir réaliser les travaux au cours du mois d’aout 2026 pour préparer l’accueil des nouveaux agents en septembre 2026.

Article 2. Présentation des différents sites

Le tribunal judiciaire de Marseille est réparti sur 5 sites, dont :

- Le Palais Monthyon (P1) ;
- Le Palais Fortia (P2), tribunal judiciaire et tribunal des activités économiques ;
- Le Palais Autran (P3) ;
- Le site Delanglade, services civils ;
- La caserne du Muy – Pôle social et pôle de proximité du tribunal judiciaire.

2. 1. Le PALAIS MONTHYON (P1)

« Le palais de justice Monthyon » (P1) est situé **place Monthyon – 13 006 Marseille**. Il s’agit d’un établissement catégorisé ERP de type W-L, de 3^{ème} catégorie.

La surface de plancher de 8 496 m² avec une SUB de 6 218 m². Il est situé sur les parcelles 0162 et 0163.

Le bâtiment ne dispose pas de protection monument historique mais il est situé en périmètre monument historique.

Propriété de la commune de Marseille, ce bâtiment est mis gratuitement à la disposition de l’Etat qui dispose des droits et obligations du propriétaire tant que cet ensemble immobilier est utilisé pour y exercer le service public de la justice, en application des dispositions de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983.

Il accueille des services du tribunal judiciaire.

2. 2. Le PALAIS FORTIA (P2)

« Le palais de justice Fortia » (P2) est situé au **2, rue Emile Pollak – 13 006 Marseille** (anciennement Rue Fortia) pour sa façade principale, une façade donne sur la rue Grignan et l’autre façade sur la rue Joseph Autran. Il s’agit d’un établissement catégorisé ERP de type W-L, de 3^{ème} catégorie.

Il accueille une partie des activités du tribunal judiciaire (tribunal correctionnel) et il héberge le tribunal des activités économiques – TAE (ancien tribunal de commerce).

La surface de plancher est de 1 810 m² sur une parcelle cadastrée A0044 dans la zone UAp du PLU. Ce grand quadrilatère est un R+4 avec 2 sous-sols partiels pour une SUB de 6 195 m².

Propriété du département des Bouches-du-Rhône, ce bâtiment est mis gratuitement à la disposition de l’Etat qui dispose des droits et obligations du propriétaire tant que cet ensemble

immobilier est utilisé pour y exercer le service public de la justice, en application des dispositions de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983.

Construit entre 1930 et 1933 suivant les plans de l'architecte Gaston CASTEL (1886-1971), prix de Rome et architecte en chef du département des Bouches-du-Rhône, « l'annexe du palais de justice », de style néo-classique voire éclectique égyptien de la troisième période, a été créé afin de desservir les services du palais de justice Monthyon, unique établissement judiciaire de Marseille à l'époque, et accueillir le tribunal civil ainsi que le tribunal de commerce auparavant logé dans le Palais de la Bourse.

Cette construction est classifiée « Label du patrimoine du XXème siècle » dans la base Mérimée de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine du Ministère de la Culture.

Elle est également située dans le périmètre de protection d'un monument historique dont les interventions et démarches administratives sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est sur le point d'être inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

2. 3. Le PALAIS AUTRAN (P3)

« Le palais de justice Autran » (P3) est un bâtiment contemporain de 9 niveaux dont 3 niveaux en sous-sol, construit en 1985. Il est situé au **6, rue Joseph Autran à Marseille** et jouxte le palais de justice Fortia.

Cet édifice est un ERP de 3ème catégorie, type W-L d'une surface de plancher de 13 686 m² et d'une SUB de 12 341 m².

Propriété du département des Bouches-du-Rhône, ce bâtiment est mis gratuitement à la disposition de l'Etat qui dispose des droits et obligations du propriétaire tant que cet ensemble immobilier est utilisé pour y exercer le service public de la justice, en application des dispositions de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983.

2.4. Le SITE DELANGLADE

Le site judiciaire « Delanglade » est situé sis **25 et 27 rue Edouard Delanglade – 13006 Marseille**. Il s'agit d'un établissement ERP de 3ème catégorie, type W-L avec une surface de plancher de 1 179 m² et d'une SUB de 1 112 m².

Le bâtiment ne dispose pas de protection au titre des monuments historiques mais il est situé en secteur sauvegardé (PSMV – sites patrimoniaux remarquables).

Il accueille des services du tribunal judiciaire (services civils).

2. 5. La CASERNE DU MUY

Située au **21, rue Bugeaud – 13003 MARSEILLE**, entre le boulevard National et la Belle-de-Mai, dans le 3ème arrondissement de Marseille, la caserne du Muy, dénommée Saint-Charles à l’origine, a été construite au 19ème siècle, entre 1860 et 1869. La qualité patrimoniale de l’édifice est héritée du second empire.

Cet ensemble immobilier, appartenant à l’Etat, Ministère de la Défense, est édifié sur les parcelles cadastrées 811 H 54. Les locaux accueillent le Pôle social et le pôle de proximité du TJ de Marseille depuis 2023.

Malgré sa qualité architecturale, le bâtiment n’est pas classé ou inscrit sur l’inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Article 3. Présentation de l’opération

3. 1. Contexte général du projet

Le tribunal judiciaire de Marseille est réparti sur 5 sites situés en plein de cœur de la ville.

Il s’agit d’une juridiction de groupe 1 qui est également le siège de la juridiction interrégionale spécialisée de lutte contre la criminalité organisée et la délinquance financière (JIRS) qui a compétence sur les cours d’appel d’Aix-en-Provence, Bastia, Nîmes et Montpellier.

Depuis la loi de programmation et de réforme pour la justice, les effectifs des juridictions n’ont cessé d’augmenter, par la création de postes de magistrats, de greffiers mais aussi par le renfort de l’équipe autour du magistrat (attachés de justice, assistants spécialisés). Malgré un travail d’optimisation effectué par la juridiction sur son bâtiment, les surfaces sont insuffisantes pour accueillir les agents dans de bonnes conditions et conformément aux surfaces préconisées pour ce type d’activité (guide de programmation APIJ 2024).

Un projet de construction d’une cité judiciaire est prévu à moyen terme. Les investissements sur les bâtiments actuels doivent donc être limités à l’essentiel dans l’attente de nouvelle cité judiciaire.

C’est dans ce contexte que s’inscrit la présente réorganisation des services au sein du tribunal judiciaire.

3. 2. Constats et besoins

Depuis 2017, la juridiction a accueilli de nouveaux agents qui ont été déployés en fonction de la place disponible, entraînant un réaménagement des locaux en fonction des possibilités et des espaces.

Les différents services judiciaires, répartis sur plusieurs bâtiments, souffrent aujourd’hui d’un manque de surface important. Cette optimisation a été faite par la juridiction afin de répondre aux besoins urgents, cependant cette dernière a été réalisée parfois au détriment du fonctionnement ou d’une réflexion globale, nécessaires pour le bon fonctionnement de la juridiction.

3. 3. Objet de l’opération

Le prestataire effectuera, dans une première phase, une analyse des besoins et de l’occupation des différents sites P1 – P2 – P3 avant de présenter un scénario d’aménagement qui tient compte des créations de postes.

Cette phase est à réaliser dans un délai attendu de 5 semaines.

Si ce scénario ne permettait pas de répondre aux besoins, il pourrait être demandé d’ajouter le site Delanglade à l’étude (PHASE 1 – tranche optionnelle 1) avec un délai supplémentaire d’une semaine après validation de la tranche ferme.

La phase 2 (tranche optionnelle 2) visera à étudier les besoins à 10 ans en prenant en compte les sites P1 – P2 – P3 – le site Delanglade et la caserne du Muy avec la réalisation de 2 scénarios.

Cette phase 2 pourra être complétée par la présentation d’un 3^{ème} scénario (Phase 2 – tranche optionnelle 3) qui étudiera l’ajout de locaux supplémentaires avec une nouvelle prise à bail complémentaire.

Les objectifs des scénarios sont de proposer des pistes, de rationaliser les différents sites et d’optimiser le fonctionnement des services judiciaires.

La finalité sera la production d’un schéma directeur immobilier évolutif (en fonction de la faisabilité) par bâtiment et à l’échelle du parc tout en répondant aux besoins de la juridiction.

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

3. 4. Etudes existantes réalisées par l’APIJ

Dans le cadre du projet de nouvelle cité judiciaire à Marseille, l’APIJ a été amenée à piloter en 2020 un Schéma Directeur des juridictions marseillaises.

Les documents principaux de cette étude seront remis au titulaire en début de mission, à savoir :

- L’audit technique des bâtiments P1, P2 et P3 (janvier 2020) ;
- L’audit multidimensionnel (mai 2020).

3. 5. Gouvernance et calendrier

3. 5. 1. Les instances de pilotage

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

La première instance est décisionnelle, il s’agit d’un **COMité de PILotage** (COPIL). Il est composé de la maîtrise d’ouvrage, du conducteur d’opération et des représentants des utilisateurs. Le titulaire sera amené à y faire des présentations.

Lors de la réunion de lancement, l’ensemble des intervenants seront présents au comité.

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

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

3. 5. 2. Le calendrier

Après la réunion de lancement, il est attendu la **Livraison urgente**, sous 5 semaines, d’un scénario de faisabilité pour la création de 25 postes de travail et d’une proposition de réorganisation des services intégrant les nouveaux effectifs de manière la plus adaptée à leurs fonctions et leur service d’affectation (micro-zoning) pour préparer la rentrée de septembre 2026.

Le calendrier, avec les phases et tranches, est synthétisé dans le tableau suivant :

	DESCRIPTIF	DUREE
PHASE 1 (Tranche ferme)	Besoins – Analyse des sites P1 – P2 (plateau dernier étage) P3 (Hors salles d’audience) -Création de 25 postes de travail -Micro-zoning	3 semaines
	Réalisation d’1 scénario	2 semaines
	Présentation du scénario à la juridiction Réalisation du scénario final (Suite aux modifications à apporter)	1 semaine
PHASE 1 Tranche optionnelle 1	Ajout du site Delanglade au scénario 1 Réalisation du 2^{ème} scénario	2 semaines
	Présentation du scénario à la juridiction Réalisation du scénario final (Suite aux modifications à apporter)	1 semaine*
PHASE 2 Tranche optionnelle 2	Besoins à 10 ans Analyse des sites P1 – P2 – P3 – Delanglade – Caserne du Muy	3 semaines
	Réalisation de 2 scénarios Schéma de densification et de réorganisation globale des services dans les bâtiments P1, P2 et P3 prenant en compte les effectifs supplémentaires	2 semaines
	Présentation des scénarios COTEC - COPIL Réalisation du scénario final (Suite aux modifications à apporter)	1 semaine*
PHASE 2 Tranche optionnelle 3	Réalisation d’un 3^{ème} scénario avec prise à bail supplémentaire Si en phase 2, les locaux ne sont pas adaptés, réalisation d’un 3 ^{ème} scénario avec une prise à bail de locaux supplémentaires (surface, équipe) Réalisation d’un cahier des charges d’une prise à bail optimisée.	2 semaines
	Présentation des scénarios à la juridiction Réalisation du scénario final (Suite aux modifications à apporter)	1 semaine*

* Le délai de validation des COTEC n’est pas précisé. Après la réunion de présentation, le titulaire dispose d’une semaine pour finaliser le document en tenant compte des retours du COPIL.

Article 4. Description de la mission

L’audit a pour objectif d’évaluer l’adéquation des locaux avec les missions qui sont exercées par les services du tribunal judiciaire. Il devra tenir compte des effectifs et missions actuelles mais également des projections d’avenir sur une modification des missions et une augmentation des effectifs à horizon 2027 (phase 1) et 2037 (phase 2).

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

Les informations recueillies seront à confronter avec les ratios prévus par le guide de programmation des surfaces mis en place pour les bâtiments de l’Etat et notamment pour l’immobilier de la justice. Aujourd’hui le ratio étatique à respecter, dans la mesure du réaliste, est de 16 m² de surface utile brute par résident (cf circulaire du Premier Ministre du 08 février 2023 relative à la nouvelle doctrine d’occupation des immeubles tertiaires de l’Etat).

4. 1. La réunion de lancement

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

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

Le délai de réalisation du 1^{er} scénario court à partir de cette réunion.

Suite à cette réunion de lancement, la mission du prestataire comportera deux phases avec des tranches optionnelles, qui seront, au préalable, basées sur l’analyse des documents mis à sa disposition et le recensement des besoins de la juridiction.

La liste des documents, transmis au titulaire, seront :

- Plans des bâtiments ;
- Effectifs : actuels et projection en 2027 et 2037 ;
- Projection des surfaces par typologie ;
- Programme cadre des services judiciaires APIJ 2024.

4.2. La phase 1 (tranche ferme et tranche optionnelle 1)

Cette phase a pour but d’établir des scénarios qui tiendront compte des critères suivants :

- Quantitatifs afin d’avoir les surfaces optimisées et répondant en termes de fonctionnement aux attentes des usagers ;
- Qualitatifs afin d’avoir les conditions d’usage et d’entretien suffisantes ;
- Environnemental, en veillant à optimiser l’impact de chaque proposition ;
- Financier afin d’avoir le coût le plus rationalisé possible : cout des travaux détaillés, par postes principaux de dépenses.

Phase 1 - tranche ferme :

La phase 1 consiste en la réalisation d’une étude de faisabilité technique et fonctionnel avec la création de 25 postes de travail (en attente de confirmation de la juridiction).

Les sites et bâtiments à prendre en compte dans cette étude sont (cf page 4) :

- Le Palais Monthyon - P1, hors salle d’audience, soit 4 873 m2 ;
- Le Palais Fortia – P2 - plateau du dernier étage du P2 uniquement, soit 1 385 m2 ;
- Le Palais Autran - P3, hors salle d’audience, soit 11 111 m2.

Une attention sera portée sur l’opportunité de transformer le local d’archives du R+2 du bâtiment P3 en bureaux et espaces de travail.

Dans le cadre de la présentation du scénario, il est attendu :

- Projet d’aménagement de l’espace en bureaux ;
- Projet de réorganisation des services en micro-zoning pour déterminer quel service doit emménager dans ces bureaux créés et quels autres mouvements de personnel doivent être opérés **dans les 3 bâtiments P1, P2 et P3** pour permettre de positionner les 25 nouvelles personnes affectées au tribunal, chacune dans le service qui la concerne ;
- Estimation financière du coût des travaux de réaménagement ;
- Présentation du scénario 1 à la juridiction.
- Présentation du scénario final (en tenant compte des retours du COPIL).

La réalisation de l’audit se fera sur la base des documents fournis par le maître d’ouvrage, par des visites de site et par la rencontre de différents acteurs.

Le candidat devra prendre en compte dans son offre deux réunions de rendus distinctes (COPIL et COTECH). Les COTECH peuvent se dérouler en visio alors que les réunions de présentation des COPIL se dérouleront en présentiel dans le palais de justice à Marseille.

A noter, l’intervention se fait en partie sur des bâtiments inscrits ou dans un périmètre de Monuments Historiques. Le titulaire s’assurera donc auprès des services compétents (SDAP, DRAC, SDIS, ...) de la faisabilité de ses propositions et intégrera dans ses documents

l’expression précise de toutes les contraintes qu’il est en charge de recenser. La liste des services qu’il souhaite rencontrer sera transmise au conducteur d’opération qui l’accompagnera dans sa démarche. Le titulaire veillera à établir et à produire les comptes rendus relatifs à chaque entrevue afin de garantir la traçabilité des échanges.

Phase 1 - tranche optionnelle 1 :

Si la tranche ferme de la phase 1 ne permet pas de créer les nouveaux postes dans les différents sites P1 – P2 – P3, la tranche optionnelle 1 sera alors affermie.

Elle consiste à prendre en considération le site Delanglade et à l’ajouter dans la réalisation du scénario 1 pour atteindre l’objectif des postes supplémentaires.

Les attendus sont identiques à ceux de la phase 1 – tranche ferme, à savoir :

- o Projet d’aménagement de l’espace en bureaux ;
- o Projet de réorganisation des services en micro-zoning pour déterminer quel service doit emménager dans ces bureaux créés et quels autres mouvements de personnel doivent être opérés **dans les 4 bâtiments P1, P2, P3 et le site Delanglade** pour permettre de positionner les 25 nouvelles personnes affectées au tribunal, chacune dans le service qui la concerne ;
- o Estimation financière du coût des travaux de réaménagement ;
- o Présentation du scénario 2 à la juridiction.

Le scénario de faisabilité sera proposé et discuté lors d’une réunion de travail avec la maîtrise d’ouvrage (COTECH) puis présenté à la juridiction en COPIL. A l’issue de cette présentation le scénario final sera retenu. Le prestataire réalisera une actualisation et une synthèse des principes retenus. La remise et la validation de ce nouveau scénario ainsi que son chiffrage clôturera cette phase, sauf si la tranche optionnelle a été validée.

L’impératif d’une réalisation des travaux avant le mois de septembre 2026 devra être pris en compte avec des travaux simples et rapides, avec un coût de réalisation modéré.

4.3. La phase 2 (tranches optionnelles 2 et 3)

Les critères d’élaboration sont identiques à ceux de la phase 1.

Livrables : pour la présentation du scénario, il sera attendu un document synthétisant les informations recueillies analysées avec la qualification de la fonctionnalité des locaux concernés, un plan détaillé par bâtiment (bureaux et zonage de service par étage) pour chaque site.

Des plans avec micro-zoning et par fonctionnalité devront être présentés.

Un document de synthèse pourra notamment comprendre un tableau de synthèse se voulant ergonomique ainsi que toutes suggestions graphiques du titulaire.

Conditions de réussite : le titulaire questionnera le conducteur d’opération autant que de besoin afin d’aboutir à une production conforme aux attentes du maître d’ouvrage. Les échanges seront itératifs. L’étude sera présentée dans un premier temps au COTEC qui l’analysera finement. Puis, il sera présenté au COPIL. Les éléments de présentation seront graphiques et synthétiques. Après avoir entendu l’ensemble des acteurs, le titulaire proposera le scénario final, retravaillé selon les retours du COPIL.

Phase 2 – tranche optionnelle 2 :

L’objectif de cette phase 2 est de prendre en compte l’augmentation des effectifs de la juridiction à 10 ans (2037). Les besoins sont actuellement en cours de définition.

Les différents sites et bâtiments à prendre en compte dans cette étude sont :

- Le Palais Monthyon (P1) ;
- Le Palais Fortia (P2) ;
- Le Palais Autran (P3) ;
- Le site Delanglade ;
- La caserne du Muy.

Dans le cadre de la présentation des 2 scénarios, il est attendu :

- Evaluation des possibilités de densification de l’occupation des 5 bâtiments et de création de nouveaux bureaux et postes de travail supplémentaires dans ces bâtiments (microzoning nécessaire pour limiter le coût des travaux) ;
- Etablissement d’un projet de réorganisation à l’échelle des 5 sites pour accueillir l’ensemble du personnel supplémentaire, selon une organisation adaptée au fonctionnement des services et en tant compte des besoins de la juridiction (attentions doivent être portées sur les chambres civiles, les tutelles mineures, les espaces accueil familles, les besoins en salle de réunion et salle d’audience).
- Elaboration de 2 scénarios de faisabilité avec estimation financière du cout des travaux de réaménagement. Les travaux devront être limités au strict minimum et proportionnés au bien ;
- Présentation des scénarios à la juridiction ;
- Elaboration d’un scénario final avec estimation financière du cout des travaux de réaménagement.

Cette analyse devra permettre de dégager le scénario le plus pertinent au regard des attentes de la maîtrise d’ouvrage et des usagers.

Les scénarios de faisabilité seront proposés et discutés lors d’une réunion de travail avec la maîtrise d’ouvrage (COTECH) puis présentés à la juridiction en COPIL. Une comparaison de ces scénarios devra être faite entre les différents avantages et inconvénients de chacun, notamment au regard de leur coût et de la durée des travaux. A l’issue de cette présentation

le scénario final sera retenu. Le prestataire réalisera une actualisation et une synthèse des principes retenus à travers les différents scénarios proposés. La remise et la validation de ce nouveau scénario ainsi que son chiffrage clôtureront cette phase.

Si ce scénario concluait que les bâtiments ne comportaient pas les surfaces, ni les locaux suffisants pour répondre aux besoins des postes et des missions demandées à la juridiction, le programmiste devrait établir les surfaces supplémentaires nécessaires. Ce besoin serait alors étudié dans la phase 2 – tranche optionnelle 3.

Phase 2 : tranche optionnelle 3 :

Si l’objectif de la phase 2 – tranche optionnelle 2 ne pouvait pas être atteint à cause d’un problème de surfaces et d’organisation, la tranche optionnelle 3 de la tranche 2 serait affirmée pour étudier l’ajout de locaux supplémentaires (nouvelle prise à bail ou biens domaniaux par exemple) qui seront proposés, sur les besoins établis par le programmiste, dans la tranche optionnelle 2.

Concernant l’intégration d’un nouveau bâtiment, le Représentant Régional de la Politique Immobilière de l’Etat (RRPIE) sera sollicité pour indiquer les bâtiments disponibles dans le périmètre souhaité. Le cas échéant, le département immobilier prendra à sa charge la réalisation des diagnostics nécessaires sur le nouveau bâtiment.

Les attendus de cette tranche sont :

- Elaboration d’un 3^{ème} scénario qui reprend le projet de réorganisation à l’échelle des 5 sites, complété par le nouveau bâtiment proposé (domanial ou prise à bail) pour accueillir l’ensemble du personnel supplémentaire, selon une organisation adaptée au fonctionnement des services et en tenant compte des besoins de la juridiction ;
- Estimation financière du coût des travaux de réaménagement sur l’ensemble des bâtiments concernés et par bâtiment ;
- Présentation du scénario à la juridiction ;
- Elaboration d’un scénario final avec estimation financière du coût des travaux de réaménagement

Les différents scénarios de faisabilité seront proposés et discutés lors de réunion de travail avec la maîtrise d’ouvrage puis présentés à la juridiction en COPIL. A l’issue de chaque présentation, un scénario appelé scénario final sera retenu. Le prestataire réalisera une actualisation et une synthèse des principes retenus.

La remise et la validation de ce nouveau scénario ainsi que son chiffrage clôtureront chaque phase ou tranche.

Livrables : pour chaque scénario, il sera attendu un document synthétisant les informations recueillies analysées avec la qualification de la fonctionnalité des locaux concernés, un plan détaillé par bâtiment (bureaux et zonage de service par étage) pour chaque site.

Des plans avec micro-zoning et par fonctionnalité devront être présentés.

Un document de synthèse pourra notamment comprendre un tableau de synthèse se voulant ergonomique ainsi que toutes suggestions graphiques du titulaire.

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

Article 5. Conditions de réalisation

5. 1. Généralités

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

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

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

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

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

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

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

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