

MARCHE PUBLIC DE PRESTATION INTELLECTUELLE

Cahier des Clauses Particulières (CCP)

Pouvoir adjudicateur exerçant la maîtrise d'ouvrage :

La Préfecture de la Martinique

Le représentant du pouvoir adjudicateur :

Le Préfet de Martinique



Objet du marché :

Étude de faisabilité portant sur la

Restructuration du site de la Pointe de Jaham à Schoelcher

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHÉ – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
1.1 Objet du marché.....	4
1.2 Décomposition en tranches et en lots.....	4
1.3 Cotraitants et Sous-traitants.....	4
1.4 Assurance.....	4
ARTICLE 2 – PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ.....	4
ARTICLE 3 - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE.....	5
ARTICLE 4 – CONTEXTE DE L'OPÉRATION.....	6
4.1 Intervenants du projet.....	6
4.2 Localisation de l'opération.....	6
4.3 Historique et situation actuelle.....	8
4.4 Caractéristiques du site.....	10
4.5 Occupation des locaux.....	16
4.6 Consommation énergétique des bâtiments du site.....	17
4.7 Caractéristiques du terrain.....	18
ARTICLE 5 – CONTENU DE LA MISSION.....	19
ARTICLE 6 – ATTENDUS DE LA MISSION	29
6.1 Réunions.....	29
6.2 Livrables.....	30
ARTICLE 7 – PLANNING ET BUDGET DE L'OPÉRATION.....	31
7.1 Planning.....	31
7.2 Budget.....	31
ARTICLE 8 – ENJEUX ET CONTRAINTES DE LA MISSION	31
8.1 Contraintes réglementaires et normatives relatives aux économies d'énergies.....	31
8.2 Autres contraintes à intégrer à l'étude.....	32
8.3 Gains attendus.....	33
8.4 Objectifs et enjeux des travaux.....	33
ARTICLE 9 - PRIX - RÈGLEMENT DES COMPTES - VARIATION DANS LES PRIX.....	34
9.1 Contenu des prix - Mode d'évaluation des prestations et de règlement des comptes	34
9.2 Paiement des cotraitants.....	35
9.3 Avance.....	35
ARTICLE 10 - DURÉE DU MARCHE - PÉNALITÉS.....	36
10.1 Délais d'établissement des documents d'étude.....	36
10.2 Pénalités.....	36
10.3 Documents à fournir pour chaque dossier d'étude.....	36
10.4 Délais de validation des documents d'études.....	37
ARTICLE 11 – CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	37

ARTICLE 12 - ARRÊT DE L'EXÉCUTION DES PRESTATIONS.....	38
ARTICLE 13 - RÉILIATION DU MARCHÉ.....	38
ARTICLE 14 - RÈGLEMENT DES LITIGES.....	38
ARTICLE 15 – DÉROGATIONS AUX DOCUMENTS GÉNÉRAUX.....	38

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHÉ – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Objet du marché

Le présent marché a pour objet la mission de réalisation d'une **étude de faisabilité de l'opération consistant à la restructuration du site de la Pointe de Jaham à Schoelcher**, via la démolition des bâtiments occupés par la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) et leur remplacement par un ou plusieurs ouvrages modernes.

La description de leur mission et leurs spécificités techniques sont indiquées dans le cahier des clauses particulières (CCP).

1.2 Décomposition en tranches et en lots

Le marché comporte une tranche ferme et une tranche optionnelle portant sur la phase 4 – *« Élaboration du dossier de labellisation du projet retenu en Conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) »*.

L'exécution de la tranche optionnelle est subordonnée à la décision de l'acheteur de l'affermir, notifiée au titulaire au plus tard à la validation de la phase n°3.

Le marché n'est pas alloti.

1.3 Cotraitants et Sous-traitants

Par dérogation à l'article 3.5 du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (C.C.A.G.P.I), le mandataire du groupement n'est pas solidaire de son co-traitant dans les obligations contractuelles de celui-ci à l'égard du maître d'ouvrage.

1.4 Assurance

Dans un délai de quinze jours avant la notification du marché et avant tout commencement d'exécution, le prestataire (en la personne de chacune de ses composantes) doit justifier qu'il est titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil.

Le prestataire devra fournir, avant notification de son marché, une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'importance de l'opération.

Il devra, s'il y a lieu, souscrire une police complémentaire si celle existant n'est pas considérée comme suffisante par le maître de l'ouvrage pour assurer la couverture des risques liés à cette opération.

Il devra fournir une attestation semblable à l'appui de son projet de décompte final.

ARTICLE 2 – PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ

Les pièces constitutives du marché sont les suivantes par ordre de priorité :

- l'acte d'engagement (A.E.) et son annexe financière (décomposition du prix global forfaitaire), dont l'exemplaire original conservé dans les archives du maître de l'ouvrage fait seul foi ;

- le cahier des clauses particulières (C.C.P) et ses annexes éventuelles ;
- le cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG-PI) approuvé par arrêté du 30 mars 2021
- l'offre du titulaire dont la note méthodologique et la note justifiant l'expertise des intervenants de l'équipe projet.

ARTICLE 3 - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Les dispositions de l'article 35.2.1 du CCAG-PI sont applicables. Elles sont complétées par les stipulations du présent article, qui prévalent en cas de contradiction.

En contrepartie du prix du marché, le titulaire cède au maître d'ouvrage, à titre exclusif, l'ensemble des droits patrimoniaux afférents aux résultats produits dans le cadre du présent marché, pour toute la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle et pour le monde entier.

Cette cession comprend notamment les droits de :

- reproduire, faire reproduire, représenter et communiquer les résultats, en tout ou partie, sur tout support et par tout procédé,
- adapter, modifier, corriger, compléter, mettre à jour, traduire, intégrer, extraire, numériser, fusionner ou faire évoluer les résultats, directement ou par l'intermédiaire d'un tiers,
- utiliser les résultats pour la préparation, la passation, l'exécution, l'exploitation, la maintenance, la rénovation, l'extension ou toute évolution ultérieure de l'opération immobilière concernée,
- communiquer les résultats à toute personne publique ou privée intervenant dans l'opération, notamment aux candidats et titulaires de marchés, maîtres d'œuvre, assistants à maîtrise d'ouvrage, programmistes, bureaux d'études, entreprises, contrôleurs techniques, coordonnateurs SPS, organismes de contrôle, financeurs, administrations, juridictions et autorités de contrôle,
- intégrer tout ou partie des résultats dans les dossiers de consultation des entreprises, les marchés publics, les études ultérieures, les documents contractuels ou tout autre document nécessaire à la conduite de l'opération.

Le maître d'ouvrage peut exercer lui-même ces droits ou autoriser tout tiers de son choix à les exercer pour son compte.

Le titulaire conserve la propriété de ses connaissances antérieures, méthodes, outils, bibliothèques, modèles et savoir-faire qui n'ont pas été développés spécifiquement pour l'exécution du présent marché. Toutefois, lorsque ces éléments sont incorporés aux résultats et sont indispensables à leur utilisation, le titulaire concède au maître d'ouvrage, sans rémunération complémentaire, les droits nécessaires pour permettre une utilisation pleine et entière des résultats dans les conditions prévues au présent article.

Le titulaire s'interdit, sauf accord écrit préalable du maître d'ouvrage, de céder, diffuser, publier, commercialiser ou communiquer à des tiers les résultats réalisés dans le cadre du présent marché, sous réserve des obligations légales ou réglementaires qui lui seraient imposées et de la possibilité de faire état de références commerciales ne comportant aucun document ou information confidentielle.

La présente cession est incluse dans le prix du marché. Aucune rémunération complémentaire ne pourra être réclamée par le titulaire au titre de l'exercice des droits cédés.

ARTICLE 4 – CONTEXTE DE L'OPÉRATION

4.1 Intervenants du projet

Acteur	Service	Contacts et fonctions
Pouvoir adjudicateur	Préfecture de la Martinique 82 rue Victor Sévère, 97200 FORT DE FRANCE	
Ordonnateur	DRFIP / MRPIE délégués par la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE)	
Maître d'ouvrage	Préfecture de la Martinique	M. Desplanques - Préfet
Le représentant du Maître d'Ouvrage	Secrétariat Général Commun – service de l'Immobilier et de la Logistique 111 Rue Ernest Deprogès, 97200 FORT DE FRANCE	Mme Robinel - Directrice du secrétariat général commun
Administration occupante actuelle	Direction de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement	Mme Mathey – directrice de la DEAL Mme Miramand – cheffe de la Mission Appui Pilotage
Gestionnaire	Secrétariat Général Commun – service de l'Immobilier et de la Logistique	Mme Petit-Frère – Cheffe du Service de l'Immobilier et de la Logistique
Membres du comité de suivi	À définir ultérieurement	À définir ultérieurement

4.2 Localisation de l'opération



L'étude portera sur l'ensemble du domaine foncier situé au lieu dit **Pointe de Jaham, commune de Schoelcher (97233) – Martinique**.

Le site est découpé sur plusieurs parcelles :

Section 0N :

- **Parcelle 0241** de 7418 m² – où se concentrent la majorité des bâtiments du site.
- **Parcelle 0242** de 3984 m² – uniquement local du gardien.
- **Parcelle 0244** de 9505 m² – petites parties des bâtiments N et L.



Vues aériennes du site de la DEAL – Pointe de Jaham à Schoelcher

4.3 Historique et situation actuelle

Positionné sur la commune de Schoelcher, en limite de Fort-de-France, à environ 2,5 km de la Préfecture de région, ce site comporte environ 5 000 m² de Surface Utile Brute de bureaux.



Entrée du site de la DEAL pointe de Jaham

Le site domanial de la Pointe de Jaham accueille actuellement 200 agents de la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Martinique, appartenant au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires) et 30 agents du SGC (Secrétariat Général Commun rattaché au Ministère de l'Intérieur).

Jusqu'au 31 octobre 2025, il hébergeait également une quarantaine d'agents de la Collectivité Territoriale de Martinique dans des bâtiments qui faisaient l'objet d'une mise à disposition par l'État depuis le 29/12/2006 suite au transfert à la Région Martinique de la gestion des routes nationales, cette occupation était régie par une convention.

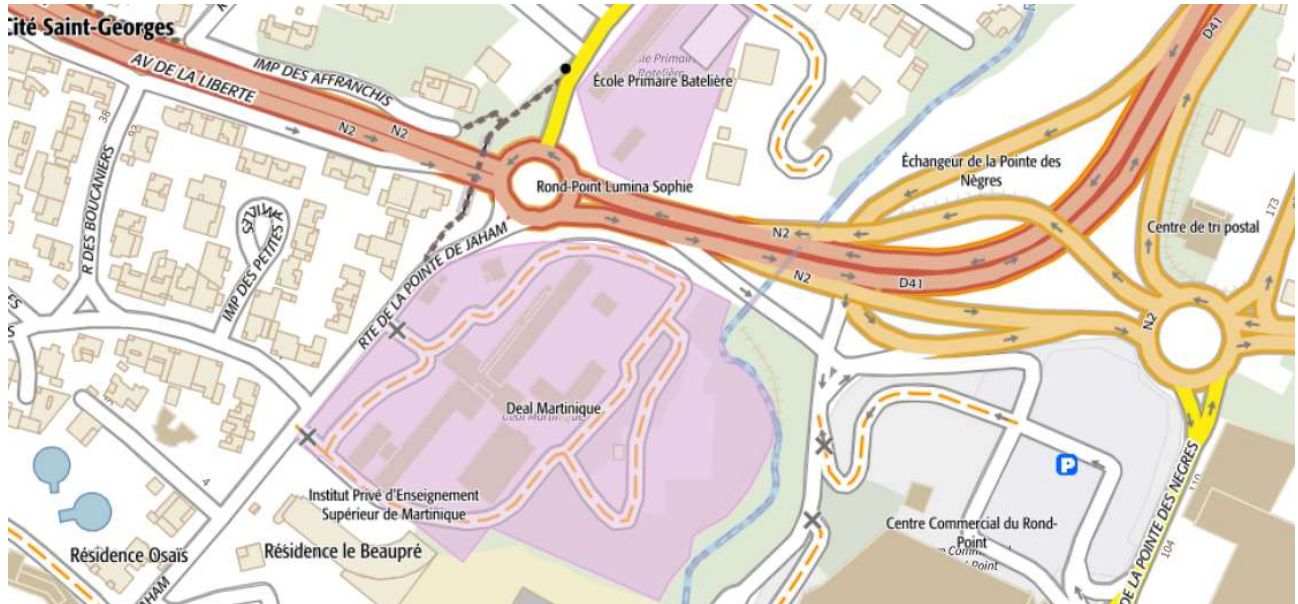
Une part significative du site est composée de bâtiments de type « modulaire » à structure métallique, qui sont vieillissants et ne présentent plus les qualités nécessaires pour accueillir les agents dans des conditions satisfaisantes. Ces bâtiments sont en effet vétustes et inadaptés à l'exercice des missions de la DEAL.

Ils présentent entre autres les problèmes suivants :

- un clos / couvert très dégradé ;
- une vulnérabilité accentuée au risque cyclonique ;
- une présence généralisée d'amiante dans les parois extérieures ;
- des performances énergétiques médiocres ;
- des problèmes de sûreté ;
- un état intérieur indigne ;
- une inadéquation aux nouveaux modes et nouvelles méthodes de travail ;
- une inadaptation à l'organisation de la DEAL ;
- une sous-densification des locaux.

Le site de la Pointe de Jaham dispose d'une importante capacité foncière et de nombreux avantages :

- **Localisation stratégique** : Accessibilité rapide aux grands axes routiers, central par rapport aux deux Unités Territoriales de la Trinité et de Rivière Salée, proximité immédiate de Fort de France où se situe la préfecture.



- **Capacité foncière** : La surface importante du site permet un projet d'envergure qui pourra également être phasé dans le temps via des relogements provisoires.

Par ailleurs,

→ l'État s'est fixé pour ambition de réduire de 25 % la surface des bureaux qu'il occupe d'ici 2032.

→ Le Schéma Directeur Immobilier Régional (SDIR) de l'État pour la Martinique 2024-2028 met en avant la priorité qui a été accordée à la réorganisation des espaces de travail de manière à rationaliser et optimiser la gestion immobilière du parc. Le détail se trouve en **annexe 1 – Stratégie SDIR 2024 2028**.

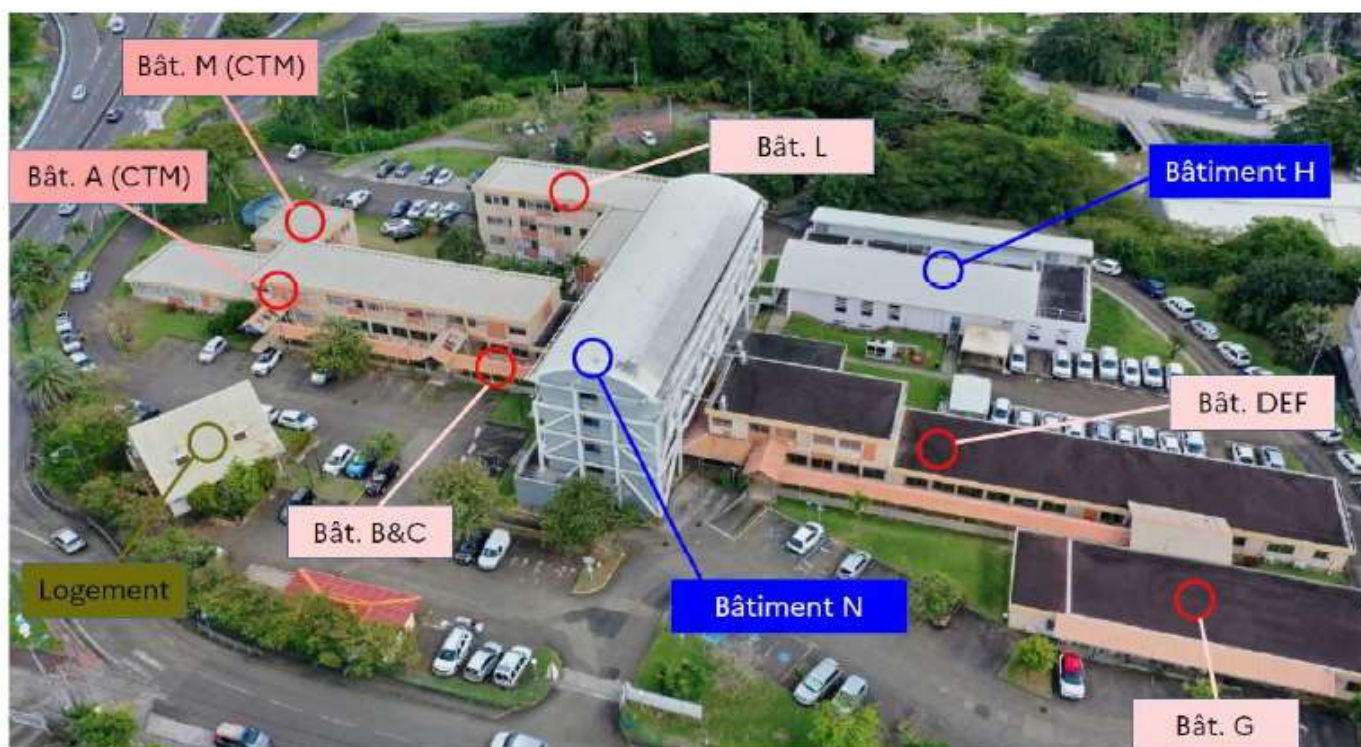
Compte tenu de l'ensemble des éléments ci-dessus, le principe de réalisation d'une étude de faisabilité portant sur le réaménagement de la Pointe de Jaham est retenu dans le présent SDIR comme une priorité du programme 2024-2028.

Ainsi, la démolition, qu'elle soit partielle et la reconstruction de bâtiments pérennes est essentielle afin de reloger les agents. Les nouveaux locaux seront plus modernes, ergonomiques, sécuritaires et adaptés aux missions des agents sur le site.

Dans cette étude, l'accent sera donc porté spécifiquement sur :

1. le relogement des agents de la DEAL ;
2. l'accueil de nouveaux services de l'État via l'optimisation de la surface occupée ;
3. la valorisation de l'ensemble du foncier du site ;
4. l'estimation financière des scénarios.

4.4 Caractéristiques du site



Le site a fait l'objet d'un aménagement progressif depuis l'année de sa première exploitation en 1985.

Une grande partie des services hébergés à la Pointe de Jaham sont amenés à intervenir en situation de crise ou en post-crise en cas de survenue d'un événement naturel majeur.

Les constructions les plus récentes du site ont été conçues en partie pour atteindre un certain niveau de résilience pour tenir compte de cette particularité mais pas les plus anciennes.

4.4.1. Les bâtiments

On y retrouve trois typologies de bâtiments de bureaux :

Le bâtiment H

Il regroupe près d'un tiers des agents de la DEAL sur 3 niveaux. Construit en 2015 en béton armé suivant les dernières normes en vigueur, notamment parasismiques, il répond globalement aux besoins des services. Cependant, son état est vieillissant et de nombreuses infiltrations sont visibles sur les faux plafonds et les murs. Le groupe froid étant mis en cause.



Des défaillances, de plus en plus répétées, du système centralisé de climatisation sont également remontées ces dernières années.

Le bâtiment est également équipé de panneaux photovoltaïques.



Le bâtiment N

Il abrite le siège de la Direction de la DEAL et est occupé sur un étage (147m²) par le Secrétariat Général Commun (SGC). Construit entièrement en structure métallique en 2003 et partiellement rénové en 2022 et 2023 dans le cadre des plans de relance et résilience, il répond à la plupart des exigences réglementaires et fonctionnelles et est parasismique. Il est composé d'un RDC et de 3 niveaux. En 2024, 150 m² de panneaux solaires ont été installés sur le toit du bâtiment.



Les bâtiments A, B, C, DEF, G, M et L

Construits en 1985 pour les premiers et 1993 pour le dernier, ils sont de type « modulaire » à structure métallique (murs extérieurs constitués de panneaux sandwich de type « Glasal »). Ils avaient été conçus à l'origine comme des constructions provisoires. Plus de 33 ans après, ils sont toujours occupés par près de la moitié des agents de la DEAL. Cependant, ils sont aujourd'hui très fortement dégradés.

Le bâtiment A est sur un niveau.



Bâtiment A

Les bâtiments B et C sont une seule et même construction. De l'extérieur, ces bâtiments sont liés et aucune séparation n'est visible. La séparation des bâtiments est intérieure, par une simple cloison. Le bâtiment C est sur un seul niveau.



Bâtiment B



Bâtiment C

Le bâtiment DEF est tout en longueur et partiellement sur deux niveaux.



Bâtiment DEF

Le bâtiment G est sur un seul niveau (RDC) et le bâtiment L est sur 3 niveaux.



Bâtiment G

Bâtiment L

Le bâtiment M est un petit bâtiment annexe sur 2 niveaux.



Bâtiment M (à gauche)

Ces bâtiments sont aujourd'hui les plus dégradés du site et nous pouvons considérer qu'ils ont aujourd'hui largement atteint leurs limites, en effet voici les problèmes récurrents remontés pour cette catégorie de bâtiments :

- **un clos / couvert très dégradé** : l'étanchéité à l'air et à l'eau n'est plus assurée ; les lames de verre des menuiseries extérieures tombent ; les toitures en bac acier sont corrodées. Ces désordres posent de sérieux problèmes de sécurité pour les agents, des infiltrations abondantes se produisent lors des forts événements pluvieux, certaines au niveau des prises électriques. Les incessants et coûteux travaux d'entretien réalisés ne permettent plus le maintien de ces structures dans un état acceptable.

- **une vulnérabilité accentuée au risque cyclonique** : conçus à une époque où les normes para-cycloniques n'existaient pas, les bâtiments modulaires sont considérablement fragilisés par la dégradation des menuiseries extérieures ; la continuité d'activités des services après le passage d'un cyclone, quelle que soit sa catégorie d'importance, n'est pas assurée. La résistance même du bâti à la survenue d'un cyclone de catégorie 4 ou 5 de type IRMA ou MELISSA (cf. passages sur les îles du Nord en septembre 2017) n'est pas garantie. La résistance aux vents forts est également compromise puisque les bâtiments présentent une mauvaise étanchéité à l'eau et l'air.

- **une présence généralisée d'amiante dans les parois extérieures** : les panneaux sandwich de type « Glasal » contiennent en face extérieure et intérieure de l'amiante ; cette contrainte complexifie et renchérit tous les travaux de réparation ou d'exploitation courante, la moindre intervention nécessitant la mise en œuvre d'un protocole lourd, adapté, et réalisé par un professionnel habilité à travailler en sous-section 4 du code du travail ; l'état de dégradation globale des modulaires pourrait faire par ailleurs peser à terme un risque d'effritement de certaines parois.

Les repérages effectués en 2018 par le diagnostiqueur VERITAS ont révélé la présence d'amiante :

- en face extérieur et intérieur des panneaux sandwich de type « Glasal » constituant la façade des bâtiments modulaires (matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste B) ;
- dans l'enduit d'un mur intérieur au rez-de-chaussée du bâtiment L (matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste B).

Le diagnostiqueur n'a en revanche pas détecté de MPCA dans les dalles de faux-plafonds, dans les colles des sols souples ou dans tout autre élément.

- **des performances énergétiques médiocres** : ces modulaires constituent des passoires thermiques avérées. Les différentes pistes proposées dans les audits énergétiques réalisés en 2012 et 2018 pour les améliorer sont désormais épuisées et il ne semble désormais plus possible de réduire leur inefficience énergétique ; cette situation pèse non seulement sur les charges courantes (la climatisation représentant 60 % des consommations électriques) mais également sur les conditions de travail ;

- **des problèmes de sûreté** : les ouvrants ferment mal, situation conduisant à une insécurité pour les agents et favorisant les intrusions. Il a été constaté de multiples intrusions avec vols en 2024. De plus, des chutes de lames en décembre 2024 aurait pu causer des risques importants pour les agents transitant aux abords du bâtiment ;

- **des problèmes sanitaires** avec un état intérieur indigne ne permettant pas de conditions décentes de travail pour les agents et d'accueil pour le public : les menuiseries intérieures, les sols, les faux-plafonds sont en très mauvais état ;

- **une inadéquation aux nouveaux modes et nouvelles méthodes de travail** : conçus sur le modèle 1 agent = 1 bureau et sur une organisation hiérarchique très verticale, ces bâtiments ne répondent pas aux enjeux actuels de la politique immobilière de l'État en la matière ;

- **une inadaptation à l'organisation de la DEAL** : conçus à l'origine pour l'accueil de la Direction Départementale de l'Équipement, ces bâtiments n'ont jamais été adaptés à la transformation de la DDE en DEAL, puis à la réorganisation de la DEAL ; la baisse des effectifs qu'a connu cette direction se traduit également aujourd'hui par la dissémination d'un certain nombre de bureaux vacants ; la présence d'un vaste magasin désormais sous utilisé est un reliquat de l'ancienne occupation ; l'existence d'un ancien logement de fonction sur le site en est un autre exemple ;

- **une sous-densification des locaux** : le départ du site de la quarantaine d'agents de la CTM fin 2025 a conduit à une nette sous-occupation des bâtiments modulaires. Cette sous-utilisation de locaux domaniaux n'est pas compatible avec les exigences d'optimisation et de rationalisation du patrimoine immobilier portées par la Direction de l'immobilier de l'État.

Le logement du gardien

Le logement du gardien, situé à l'entrée du site est constitué de deux anciens studios (le logement du gardien au RDC et un logement de passage au R+1), qui sont totalement désaffectés et non entretenus

Le RDC sert actuellement d'espace de stockage de nombreux cartons d'archives. Le R+1 a été laissé à l'abandon.



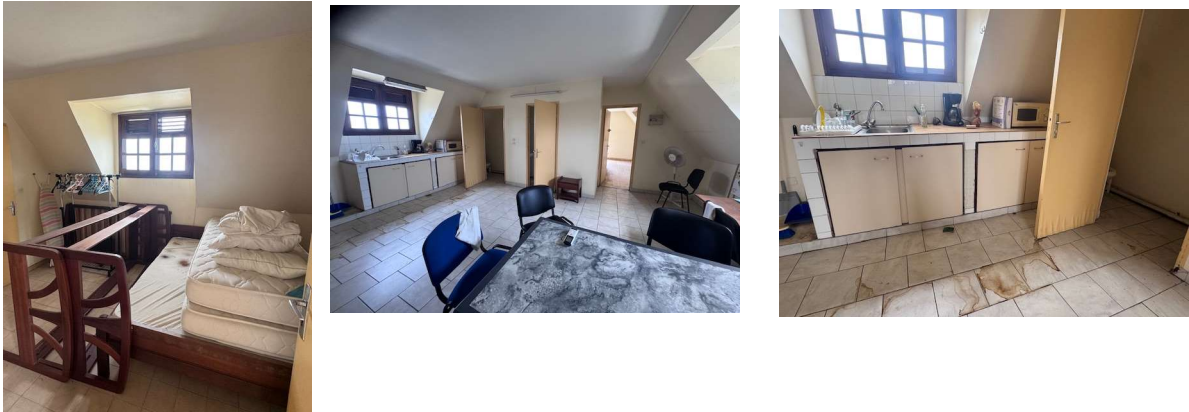
La maison est composée :

- **d'un RDC de 91m²** , composé de plusieurs pièces, d'une kitchenette, d'une salle de bain et de WC. Les locaux sont totalement désaffectés et la plomberie n'est plus en service. Des traces d'infiltration sont présentes au niveau des plafonds.



- **d'un R+1 de 78m²**, dans les mêmes conditions qu'au RDC mais n'a pas été vidé et est encore totalement équipé.

Une évacuation en déchetterie sera à prévoir pour l'ensemble du mobilier. Des traces d'infiltration sont visibles au niveau des sols.



En synthèse, pour l'ensemble des bâtiments du site :

Surface	Bâtiment H	Bâtiment N	Modulaires	Logement
Surface Utile Brute	1 146 m²	990 m²	3 012 m²	167 m²
Postes de travail	57	45	114	
SUB / Poste de travail	20,1 m²/pdt	22 m²/pdt	20,5 m²/pdt	17,0 m²/pdt

4.4.2. Les extérieurs

Au 1er décembre 2025, 80% de nos besoins électriques sont couverts par le photovoltaïque grâce à l'installation d'ombrières photovoltaïques au niveau des stationnements de la Pointe de Jaham. De plus, 17 bornes pour véhicules électriques sont installées sur le site (toutes de 11 kVa, excepté 2 doubles de 22 kVA)

Le réemploi de ces installations est à étudier au maximum dans le cadre du projet.

Le site présente une importante surface végétalisée en bout de terrain, dans laquelle s'insèrent des places de stationnement et une zone « botanique ». La surface boisée est d'environ 10 000m², dont une grande partie n'est pas exploitable en raison des ravines et pentes abruptes. La surface aménagée pour le parking est d'environ 2 200m².



Au centre de l'espace aménagé pour les places de parking, un référencement des espèces végétales (arbres avec écriteaux) et des ruches ont été installés, il s'agit de ***l'Arboretum*** réalisé par la DEAL.



Il conviendra de proposer des solutions pour « aménager et valoriser » cet espace :

- dans le cadre de la future organisation: par exemple, y centraliser les places de stationnement, réaliser un espace dédié pour les salles de réunion/bureaux valorisables (en location par exemple), proposer des espaces de restauration éphémères (foodtruck) ...
- dans le cadre des travaux : positionnement de la base vie, relogement provisoire des agents pendant les travaux.

Le titulaire étudiera, avec la DEAL, de quelle manière cet espace pourra être conservé (mise en valeur, optimisation, intégration dans le cadre d'un agencement de plus grande envergure) ou transféré (si essences transférables et en fonction de la place résiduelle de la parcelle après travaux). Le titulaire sera force de proposition pour conserver cette part de végétalisation dans le cadre du projet.

4.5 Occupation des locaux

Les directions et ministères actuellement présents sur le site de la Pointe de Jaham sont les suivants :

→ ***La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL)***

La DEAL de Martinique intervient sur l'ensemble des champs de l'aménagement du territoire et est chargée de mettre en œuvre les politiques du ministère de la Transition Écologique. Elle est le principal occupant du site de la Pointe de Jaham et est constituée d'une direction et de cinq services, Cf ***annexe 4 – Organigramme DEAL***.

→ Le Secrétariat Général Commun (SGC)

Le SGC est un service déconcentré de l'État relevant du ministère de l'Intérieur, à vocation interministérielle, placé sous l'autorité du préfet de région. Il est chargé d'assurer la gestion des fonctions « supports » et des moyens mutualisés pour la préfecture et les directions déconcentrées de l'État en Martinique : Direction de la Mer (DM), Direction des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (DIECCTE), Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL), Direction de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt (DAAF) et Direction des Affaires Culturelles (DAC).

Créé au 1er janvier 2021, ce service est actuellement éclaté sur différents sites sur Fort-de-France et Schoelcher. Dans le cadre du SDIR 2024-2028, il est prévu un regroupement des services du SGC sur Fort-de-France à horizon 2030.

→ La Cellule sécurité routière

Rattachée à la Préfecture de Région, et donc dépendante du ministère de l'intérieur.

→ Les occupations ponctuelles

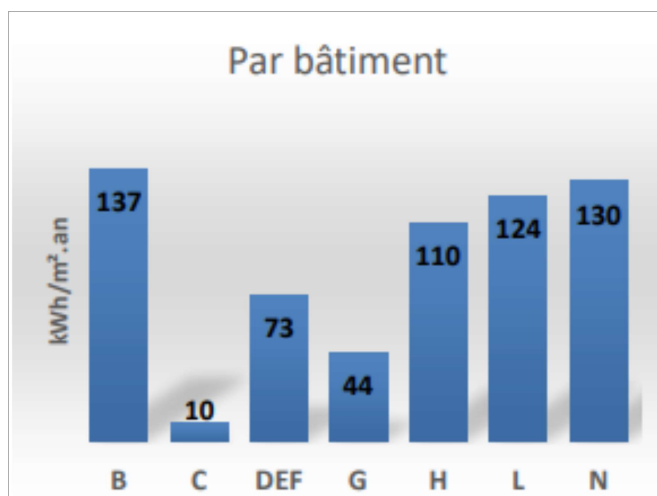
Le site de la Pointe de Jaham accueille ponctuellement des missions de l'Office français de protection des réfugiés et apatrides. La période, la fréquence et les besoins en termes de locaux seront à préciser.

4.6 Consommation énergétique des bâtiments du site

Un audit énergétique mené en 2024, cf **annexe 9 - Rapport_Audit énergétique DEAL VF 2024** sur le site a apporté les conclusions suivantes :

Consommation de 490 496 kWh/an (110 kWh/m².an) soit 99 911 €TTC/an.

Il s'agit d'un niveau global de performance moyen puisqu'en moyenne, en Martinique, nous sommes sur une consommation de 150 kWh/m².an sur des bâtiments de bureaux avec un taux d'occupation proche de 100%. Or, le taux de présence des agents est faible et se rapproche de 52%.



Près de la moitié des consommations concernent la climatisation qui est qualifiée de vétuste pour la plupart des systèmes de climatisation centralisés, 19 % les serveurs, 7 % l'éclairage et 7 % la bureautique.

Sur 2025, il a été remonté une consommation de 357 887 kWh pour une facture totale annuelle de 78 120€, une diminution qui s'explique par la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment N en novembre 2024.

Consommation par bâtiment sur le site

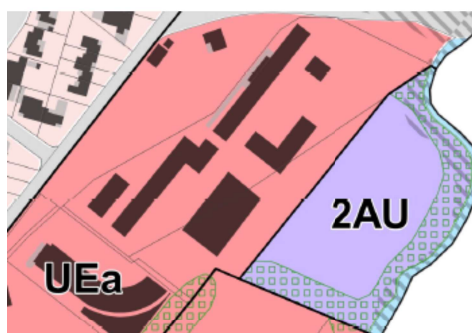
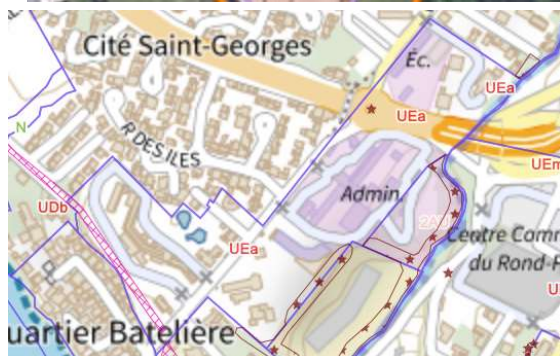
4.7 Caractéristiques du terrain

- **PLU :**

Le site est situé en zones **UEa** et **2AU** du Plan Local d'Urbanisme de la commune, et est frappé d'une prescription d'espaces verts protégés en partie basse.



Extrait du PLU



La zone UEa

relative aux espaces d'activités économiques est réservée « aux activités de bureaux, de commerces et d'artisanat non générateur de nuisances ».

La zone 2AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les espaces verts « protégés » représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage.

- **PPRN :**

La parcelle n'est soumise qu'à un aléa fort séisme (comme l'ensemble de la Martinique) et à un aléa mouvement de terrain faible à moyen.

Commune de **Schoelcher**
Parcelle **N241**

Le PPR a été approuvé par arrêté préfectoral du 30/12/2013

C'est une servitude d'utilité publique opposable à tous les actes individuels (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis de lotir, etc).

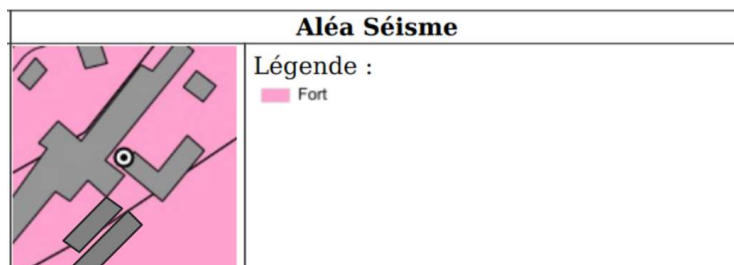
Les informations présentées dans ce document n'ont pas de valeur réglementaire. Elles permettent de se repérer dans l'espace et donnent la situation de l'information recherchée **uniquement au point indiqué** (et non à la parcelle, qui peut être concernée par différents zonages réglementaires). Ce document précise ainsi, sur le point indiqué, le zonage réglementaire qui s'y applique ainsi que les différents aléas naturels qui y sont présents. Seul le document original approuvé par le préfet fera foi devant les tribunaux.



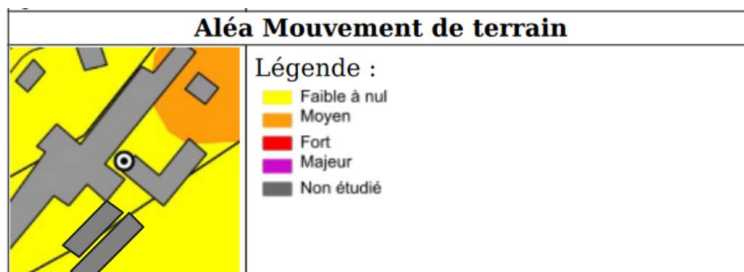
Localisation et détails des aléas au point indiqué

Aléas recensés :

- **Séisme : OUI**



- **Mouvement de terrain : OUI**



- Inondation : NON
- Liquéfaction : NON
- Faille : NON
- Érosion : NON
- Submersion décennale : NON
- Submersion centennale : NON
- Tsunami : NON
- Houle : NON
- Volcanisme : NON

- **Profils altimétriques** Source : Géoportail



Profil Nord Sud



Profil Ouest Est

- **PPRT :**

La parcelle n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques.

ARTICLE 5 – CONTENU DE LA MISSION

La mission confiée au titulaire consistera à **réaliser l'étude de faisabilité de l'opération consistant en la restructuration du site de la Pointe de Jaham à Schoelcher**, via la démolition des bâtiments occupés par la DEAL et leur remplacement par un ou plusieurs ouvrages modernes.

L'un des objectifs principaux des travaux est d'optimiser les espaces du site de la Pointe de Jaham en revoyant les configurations traditionnelles tertiaires qui sont caractérisées par le cloisonnement des bureaux. Ces aménagements ne sont plus adaptés aux nouvelles organisations du travail.

Les ratios à prendre en compte dans le cadre des études seront déterminés en fonction des besoins remontés dans le cadre de l'état des lieux, de l'analyse des besoins et des préconisations du titulaire ainsi que par la réglementation inscrite dans la doctrine de février 2023, en **annexe 2 - Doctrine 2023 _ DONNEES DRFIP**. Ces ratios seront présentés à la validation du MOA.

L'objectif sera d'étudier et de présenter plusieurs solutions techniques, architecturales, d'implantation et d'insertion dans le paysage pour les ouvrages concernés ainsi qu'une comparaison des différents éléments composant ces solutions.

Les priorités sont de :

- reloger les agents de la DEAL,
- accueillir des agents d'autres administrations.

Cette étude se décomposera en deux tranches :

Tranche ferme :

- **Phase 1 - Diagnostic, analyse des besoins et cadrage du projet**
 - 1.1 - État des lieux de l'existant
 - 1.2 - Recueil des besoins
 - 1.3 - Définition des besoins dans le cadre de la restructuration
 - 1.4 - Détermination de la capacité de la parcelle
- **Phase 2 - Stratégie de restructuration et de valorisation**
 - 2.1 - Étude de scénarios et estimations financières
 - 2.2 - Relogement pendant la phase travaux
 - 2.2 - Modes de valorisation innovants
- **Phase 3 - Formalisation du Pré-programme sur la base du scénario retenu**

Tranche optionnelle :

- **Phase 4 - Élaboration du dossier de labellisation du projet retenu en Conférence Nationale de l'Immobilier Public**

Chaque phase donnera lieu à la rédaction d'un rapport, ainsi qu'à la tenue de réunions de travail et d'une réunion de présentation à la MOA.

Le détail des réunions et des livrables se trouve en ARTICLE 6.

• Phase 1 – Diagnostic, analyse des besoins et cadrage du projet

1.1 État des lieux de l'existant

L'état des lieux se traduira par des visites de site et une analyse technique, fonctionnelle, urbanistique, architecturale et environnementale du site (bâtiments et extérieurs).

Cette analyse de l'existant portera à la fois sur l'état technique du bâti et des équipements ainsi que sur les conditions d'usage de l'ensemble des locaux.

Le titulaire s'attachera à prendre connaissance et à analyser les documents disponibles, ainsi qu'à recenser, par bâtiment, l'ensemble des problèmes rencontrés par les occupants et le gestionnaire.

Dans le cadre de son état des lieux, le titulaire procédera à :

→ **Un examen** de l'ensemble des documents disponibles que la MOA lui transmettra.

Il en prendra connaissance et les analysera au regard des objectifs de sa mission. Il procédera à l'examen critique des données.

→ **Un bilan des usages**

Le titulaire effectuera une analyse des usages du site et des différents bâtiments, notamment à partir d'entretiens menés auprès du service gestionnaire du site (Service de l'Immobilier et de la Logistique du Secrétariat Général Commun), auprès de l'occupant (Direction de la DEAL et Mission appui Pilotage de la DEAL) et auprès de tout organisme techniquement compétent qui serait spécifiquement désigné par le maître d'ouvrage.

En aucun cas il n'est habilité à interroger un autre interlocuteur sans que le maître d'ouvrage n'en ait été informé et n'ait donné son autorisation.

Cette analyse permettra ainsi de révéler des sources de dysfonctionnements et d'identifier les axes d'amélioration pour optimiser l'utilisation globale du bâtiment.

Il s'attachera en particulier à étudier :

- les conditions de travail des agents,
- les conditions de réception du public,
- les problèmes de sécurisation du site,
- les éventuels problèmes de stationnement, etc.

Il sera demandé au titulaire de fournir le tableau des services et unités présents sur le site, ci-dessous complété suite à son état des lieux :

Services DEAL	Bâtiment	Nombre d'agents
Direction	Bat. N	
	Bat. L	
Mission Appui Pilotage	Bat. N	
	Bat. L	
	Bat. C	
	Bat. A	
Connaissance, Urbanisme, Bâtiment et Aménagement	Bat. M	
	Bat. B	
	Bat. L	
	Bat. G	
Logement Renouvellement Urbain	Bat. DEF	

Risques Énergie Climat	Bat. H	
	Bat. L	
Paysage Eau Biodiversité	Bat. H	
	Bat. L ? Unité rivières ?	
Services SGC	Bâtiment	Nombre d'agents
Immobilier Logistique	Bat. N	
	Bat. L	
Numérique	Bat. L	
Services	Bâtiment	Nombre d'agents
Cellule Sécurité Routière	Bat. DEF	

Cela permettra de déterminer l'occupation actuelle en m²/agent pour chaque service et bâtiment.

→ Une identification de l'ensemble des contraintes

Le titulaire recensera l'ensemble des contraintes techniques, urbanistiques et administratives pouvant peser sur le projet de restructuration du site.

Une partie de ces contraintes sont d'ores et déjà identifiées et ont été décrites dans l'ARTICLE 7 du présent document.

Les contraintes devront être catégorisées par importance (majeure, mineure) et par impact potentiel sur le projet (qu'il soit financier, temporel, spatial ou autre).

Pour la partie **État des Lieux**, une synthèse graphique est expressément demandée, faisant ressortir les accès, les flux, les localisations sensibles du site, les risques etc...

1.2 Recueil des besoins

Le recueil des besoins auprès de l'ensemble des parties-prenantes sera une étape très importante de cette étude. La méthodologie devra être proposée par le soumissionnaire dans le cadre de son mémoire technique.

Il portera sur :

- Les besoins de la DEAL.
- Les besoins des autres services de l'État potentiellement intéressés par une relocalisation sur le site de la Pointe de Jaham. À cette fin, le titulaire réalisera une étude prospective auprès des services de l'État et opérateurs. En effet, la possibilité d'accueil d'autres services de l'État ou d'opérateurs en recherche de locaux sera également à examiner. Le titulaire se rapprochera de la MRPIE (Mission Régionale de la Politique de l'État) pour identifier au préalable les services potentiellement intéressés de l'ordre de 6 et 8 services.
- La MRPIE transmettra également les principales attentes en matière de politique immobilière de l'État (sobriété foncière, environnementale, valorisation du patrimoine, enjeux en matière de risques naturels et de résilience ...).

Le titulaire devra définir les besoins des agents en termes de :

- **Effectif** : Nombre d'ETP, il sera demandé de distinguer l'effectif entre contractuels et renforts ponctuels, jours de télétravail, jours de moindre besoins etc..
- **Organisationnel** : Contraintes d'organisation spatiale (Positionnement de bureaux,...) nécessaires à la bonne réalisation des missions des agents,

- **Locaux spécifiques** : espace restauration, locaux serveurs, salles de réunion, lieux de stockage, etc...

Pour ce faire il s'appuiera sur la circulaire surface de la DIE pour les notions et les plafonds des ratios à ne pas dépasser.

L'occupation des locaux sera à vérifier in-situ.

Il conviendra au titulaire du marché de recueillir l'ensemble des données nécessaires à sa mission.

1.3 Définition des besoins dans le cadre de la restructuration

Avant toute démarche de rationalisation, il convient d'identifier exhaustivement les besoins exprimés par les services en partant non pas des surfaces dont ils disposent actuellement ou de leurs habitudes de fonctionnement mais de définir à partir de leurs missions (spécifiques ou non), leurs besoins réels en surfaces avec un objectif de parfaite adéquation surfaces / missions.

Il conviendra de redéfinir les surfaces entre les mètres carrés affectés aux postes de travail individuels et ceux affectés à d'autres espaces : petites salles pour 2 à 4 personnes, salle de travail collectif de tailles différentes, salle de convivialité, bulles pour s'isoler...

L'ensemble des besoins recensés seront traduits en termes de Surface Utile Brute (SUB) et Surface Utile Nette (SUN).

Dans le cadre de la restructuration, il sera nécessaire de respecter la doctrine Borne de février 2023 sur les nouveaux espace de travail. Cette doctrine impose d'autres modes de calcul, basés sur la notion de résident et une nouvelle norme de 16 m² SUB par résident.

1.4 Détermination de la capacité de la parcelle

Au regard des contraintes identifiées et des règles d'urbanisme, le titulaire devra :

- déterminer le potentiel du site en matière d'accueil ;
- la capacité exprimée en termes de SUB,
- déterminer le nombre d'agents (de passage et résidents au sens de la circulaire surface) pouvant être accueillis.

S'il s'avère que la capacité d'accueil est bien supérieure aux besoins réels remontée, il conviendra au titulaire d'identifier des pistes de valorisation immobilière :

- soit à l'échelle de la parcelle : cession, location, ... de portions du site (attention, un projet de résidences nécessiterait une modification du PLU)
- soit sur le ou les nouvelles constructions ; ex : location d'espaces (ex : roof-top, salles de réunion)

Ces propositions seront approfondies et étudiées en terme technique et financier dans le cadre de l'étude des scénarios en point 5).

- **Phase 2 - Stratégie de restructuration et de valorisation**

2.1 Étude des scénarios et estimations financières

I / Reformulation des besoins exprimés

Il reviendra au titulaire de reformuler les besoins qui lui ont été remontés et de faire valider les éléments sur lesquels il se basera pour poursuivre son étude.

Les besoins qui ont été exprimés, que ce soit par la MOA, par les personnes interrogées ou par la direction, seront traduits et synthétisés dans un tableau de surfaces, schéma fonctionnel et descriptif de l'organisation des unités fonctionnelles.

II / Proposition de scénarios de restructuration du site

Le titulaire devra proposer 3 scénarios majeurs d'aménagement du site, en tenant compte des **contraintes de l'existant**, des **exigences actuelles et futures** en termes d'occupation des bureaux (circulaire surface et prise en compte des nouveaux espaces de travail), de **normes environnementales** (efficacité énergétique, politique de zéro artificialisation nette, renaturation...), de **résilience et d'adaptation au changement climatique**. Des options pourront être ajoutées pour chacun de ces scénarios.

Les scénarios devront présenter la globalité du site, à savoir : les bâtiments et ses abords, les zones de stationnement (y compris bornes de recharges de véhicules), les espaces végétalisés ou à végétaliser, la surface boisée en bout de terrain qu'il conviendra d'aménager, les installations d'économie d'énergie actuels à conserver et/ou des installations nouvelles, les accès.

La présentation de chaque scénario sera accompagnée d'éléments graphiques nécessaires à sa bonne compréhension (simulation d'insertion de l'emprise au sol, de la nouvelle construction, des flux).

Pour chaque scénario, distinguer ce qui serait nécessaire dans un premier temps pour reloger en priorité les agents de la DEAL de ce qui serait utile dans un second temps. Dans tous les cas, les scénarios devront prendre en compte la conservation des bâtiments en rose sur site. Les aménagements proposés devront intégrer ces 3 bâtiments dans la restructuration globale du site.



III / Analyse multicritère des scénarios

Dans l'analyse des différents scénarios, doivent apparaître les critères suivants permettant de juger la viabilité du projet :

Critères économiques et financiers :

Le coût global de chaque scénario sera calculé sur une période de 25 ans. Il comprendra, suivant le cas :

- Coût global d'investissement (désamiantage, travaux, démolition, reconstruction, dévoiement réseaux, végétalisation) - *en coût complet ainsi qu'en Valeur Actualisée Nette (VAN) pour tenir compte de l'importance de chaque flux de trésorerie en fonction de son éloignement dans le temps*
- Coût des études préalables (géomètre, études géotechniques, honoraires de maîtrise d'œuvre et des autres prestataires de service (contrôleur technique, CSPS, notaire...)
- Coûts d'exploitation et de maintenance (charges, entretien du bâti et des équipements)
- Coût de fonctionnement pour l'État sur la période
- Rentabilité (TRI, VAN, délai de retour sur investissement)
- Sensibilité aux aléas (inflation, coûts des matériaux)
- Sources de valorisation possibles (location, revente de terrain si nécessaire)
- L'ensemble des frais annexes nécessaires à réalisation de l'opération (relogement provisoire, déménagement éventuel, taxes d'urbanisme, etc).

Les coûts associés à chaque poste de dépense seront exprimés en euros Toutes Taxes Comprises (taux de 8,5 % au 01/01/26).

Le titulaire pourra utiliser l'outil de simulation économique mis au point et employé par la Direction de l'Immobilier de l'État (OSAF version 6.3 pour déterminer le coût global des scénarios. Ce tableur, sous base xls ou ods, et son guide d'utilisation seront transmis pour complétude.

Critères techniques :

- Complexité des travaux (désamiantage, renforcement structure, etc.)
- SUB démolies / SUB créées
- Adaptabilité du bâti aux nouveaux usages (flexibilité des plateaux, hauteur sous plafond, type de parois, autres renforcement rendus nécessaires : acoustique)

Critères fonctionnels et d'usage :

- Nombre d'agents hébergés (permanents et ponctuels)
- Coefficient d'ETP par poste de travail
- Qualité des espaces (luminosité, ergonomie, circulation)
- Capacité à répondre aux besoins des usagers (logement, bureaux, mixité)
- Modularité et évolutivité

Critères environnementaux :

- Empreinte carbone (démolition/reconstruction partielle ou totale)
- Performance énergétique (avant/après)
- Consommation de ressources (eau, matériaux)
- Gestion des déchets de chantier

Critères temporels :

- Durée totale du projet
- Impacts possibles sur le planning
- Phasage possible (travaux en site occupé ou non)

Critères réglementaires et administratifs :

- Normes (sécurité, accessibilité, incendie)
- Délais d'obtention des autorisations

Critères risques :

- Risques techniques (découvertes en cours de chantier)
- Risques financiers (dépassement de budget)
- Risques juridiques ou contentieux
- Risques de vacance

Critères stratégiques :

- Alignement avec la stratégie de l'État (voir SDIR 2024-2028)
- Image et valeur symbolique du projet

La synthèse pourra être présentée sous forme d'une analyse SWOT.

IV / Rapport de synthèse et présentation

À l'issue de la présentation sous forme d'une réunion par le titulaire de l'analyse multicritère et de sa validation par le maître d'ouvrage, le titulaire produira un rapport de synthèse de l'ensemble de l'étude.

Ce document a pour objectif de présenter de manière synthétique la faisabilité des scénarios étudiés ; il doit servir de support à la décision du maître d'ouvrage qui statuera sur l'opportunité de retenir l'une ou l'autre des solutions explorées.

À ce titre, ce document sera présenté par le maître d'ouvrage en Conférence Régionale de l'Immobilier Public et permettra à l'ensemble des décideurs : Préfecture, Responsable Régional de la Politique Immobilière de l'État (RRPIE), Secrétariat Général Commun, DEAL d'arrêter une stratégie partagée pour le devenir de ce site et de ces biens immobiliers.

2.2 Relogement pendant la phase travaux

Pour chaque scénario, le titulaire déterminera si leur mise en œuvre nécessitera, à priori, le relogement provisoire des services hors du site pendant les travaux, dans leur totalité ou partiellement.

Dans ce cas de figure, il dimensionnera ce relogement (surfaces nécessaires, durée, estimation des frais...) et intégrera son coût prévisionnel dans le coût global du scénario.

Pour chaque scénario, définir les phases intermédiaires, par exemple :

1. relogement des agents du bâtiment X dans les bâtiments Z (sur site) et Y (hors site)
2. démolition du bâtiment X
3. construction du bâtiment XX
4. déménagement des agents dans le nouveau bâtiment XX....

L'étude des schémas de circulation, de stationnement et d'accès aux locaux pendant ces différentes phases intermédiaires est également indispensable.

Le titulaire devra proposer des pistes d'organisation durant la ou les phases de mise en œuvre des travaux afin d'organiser la relocalisation provisoire des agents et réception du public.

Les propositions doivent présenter à minima :

> **Le relogement provisoire de l'ensemble des agents** du site vers un autre site (soit domanial, soit en prise à bail) pendant toute la durée des travaux.

> **Le relogement provisoire d'une partie des agents** du site, sur le site même site ou sur un autre site. Les travaux seraient organisés de manière à ce qu'une partie des agents puisse continuer à exercer dans leur bâtiment pendant que d'autres sont relogés et inversement (avec une organisation de type « chaises musicales »).

> **Aucun relogement extérieur**, tous les agents resteront basés sur le site durant les travaux. Les travaux devront suivre un phasage qui permettra un minimum de dérangement pour les agents.

Pour chacune de ces propositions il conviendra de mettre en avant **les avantages** (financier, délai, conservation du mobilier, du réseau internet et téléphonique etc...) et **les inconvénients** (co-activité, nuisances sonores, sécurité, gestion des flux agents/public/travailleurs du chantier etc...).

2.3 Modes de valorisation innovants

Il est demandé, dans le cadre de la mission, d'explorer des modes de valorisation innovants permettant de contribuer au financement des travaux (vente, location, mise à disposition d'une partie du site). Ces solutions seront présentées à la MOA ainsi qu'à la MRPIE pour arbitrage.

- **Phase 3 - Formalisation du Pré-programme sur la base du scénario retenu**

Une fois que le MOA aura arrêté son choix, le titulaire rédigera un pré-programme à partir des éléments recueillis. Ce pré-programme devra comporter, à minima :

- 1) Contexte et objectifs du projet
- 2) Analyse du site et de son environnement & État des lieux des ouvrages
- 3) Analyse des occupations existantes et du fonctionnement présent
- 4) Analyse des objectifs et contraintes techniques, économiques, réglementaires et environnementales conditionnant le projet
- 5) Synthèse des objectifs (fonctionnels, opérationnels, techniques, environnementaux, architecturaux, d'exploitation...)
- 6) Acteurs et gouvernance
- 7) Intentions programmatiques

Le pré-programme devra mettre en avant l'aspect « économie d'énergie » qui devra faire partie intégrante des études de conception.

Le pré-programme sera un document d'orientation stratégique et laissera une marge d'interprétation aux architectes, dans le cadre d'un concours éventuel, pour encourager la créativité, tout en cadrant suffisamment le projet.

- **Phase 4 - Élaboration du dossier de labellisation du projet retenu en Conférence Nationale de l'Immobilier Public**

Dans le cadre de ce projet, le maître d'ouvrage devra présenter un dossier en Conférence Nationale de l'Immobilier Public (CNIP) qui décidera de sa labellisation.

La CNIP est une instance nationale pilotée par la Direction de l'immobilier de l'État (placée sous l'autorité du ministre de l'économie et des finances) et regroupe des représentants de tous les ministères.

Ainsi, le titulaire devra porter assistance au porteur de projet pour la rédaction des documents et lors des réunions de travail avec la cellule DIE en charge de l'analyse des projets immobiliers, via la :

- **Rédaction de la fiche d'opérations présentant 3 scénarios dont la situation actuelle**

Le projet immobilier soumis à labellisation doit être issu des conclusions d'une étude comparative multicritères de scénarios recevables, susceptibles de pouvoir répondre aux besoins immobiliers de l'administration.

Le rapport relatif aux hypothèses de calcul retenues pour chaque scénario en vue de la simulation économique est également indispensable.

Les scénarios attendus doivent porter sur les hypothèses « construction », « démolition » et « mise en location » quand ces hypothèses sont pertinentes ; ils doivent être confrontés avec un scénario « statu quo » (scénario 0) permettant d'établir une comparaison avec l'état existant.

Pour répondre à la problématique du projet, les 2 scénarios les plus pertinents, judicieux et vertueux parmi ceux ayant fait l'objet de l'étude de faisabilité, devront être soumis à cette étude comparative sur le plan géographique, fonctionnel, technique, surfacique, économique, financier, environnemental et temporel selon le canevas de la Direction Immobilière de l'État (DIE) donné par les documents en annexes.

- **Complétion du fichier OSAF (tableur Excel)**

Il s'agit d'un outil de simulation économique qui servira d'aide à la décision. Y compris réunions d'échanges dans le cadre des ateliers de travail

- **Complétion du Projet Plan financement (tableur Excel)**

- **Présentation PowerPoint pour présentation en CNIP**

Le titulaire apportera son concours pour réaliser le support de présentation de la réunion, sur la base de la trame qui sera fournie par la MOA.

Il ne sera pas demandé au programmiste d'assister à la réunion de labellisation par la CNIP sur Paris. En revanche, le programmiste s'engage à prendre en compte les éventuelles observations des membres de la CNIP et à reprendre, sans indemnités, les pièces du dossier qui devront éventuellement l'être sur le plan formel.

La mission consiste donc à assister le maître d'ouvrage à l'élaboration du dossier à partir du recueil des informations relatives aux 2 scénarios à minima demandés pour la simulation économique.

ARTICLE 6 – ATTENDUS DE LA MISSION

6.1 Réunions

1. Réunion de lancement

- Présenter le contexte et les enjeux
- Identifier les parties prenantes
- Valider les objectifs de l'étude
- Définir la gouvernance

Livrables associés à transmettre à la maîtrise d'ouvrage à S+1 :

- Compte-rendu de lancement.
- Gouvernance (liste des parties prenantes) et RACI

2. Atelier de cadrage des besoins

- Comprendre les besoins métiers
- Identifier les contraintes et attentes
- Définir le périmètre de l'étude
- Identifier la notion de *résidents*, et plus particulièrement de *nomadisme*

Livrables associés à transmettre à la maîtrise d'ouvrage à S+1 :

- Expression des besoins
- Document OSAF
- Cartographie des processus existants
- Périmètre fonctionnel et hors périmètre

3. Atelier de cadrage technique

- Analyser l'existant
- Identifier les contraintes techniques

Livrables associés à transmettre à la maîtrise d'ouvrage à S+1 :

- Cartographie de l'existant
- Inventaire des contraintes techniques
- Analyse des interfaces

4. Comité de validation intermédiaire

- Présenter les premiers constats
- Valider les hypothèses de travail
- Arbitrer les points bloquants

Livrables associés à transmettre à la maîtrise d'ouvrage à S+1 :

- Note de synthèse intermédiaire
- Journal des risques et décisions

5. Comité de restitution finale

- Présenter les conclusions
- Comparer les scénarios étudiés
- Décider de la suite du projet

Livrables associés à transmettre à la maîtrise d'ouvrage à S+1 :

- Recommandation de scénarios
- Rapport final comprenant un plan d'action

6.2 Livrables

1. État des lieux, comprenant :

- La note de cadrage (contexte, objectifs, périmètre, hypothèses, parties prenantes, planning souhaité)
- L'analyse de l'existant (organisation actuelle, processus métier, systèmes et outils, contraintes réglementaires et opérationnelles)
- Le recueil et l'analyse des besoins (besoins recensés auprès des acteurs, besoins liés au fonctionnement)
- La visualisation graphique des différentes contraintes du site

→ **A l'issue de la phase 1**

2. Présentation et étude approfondie des scénarios comprenant, pour chaque scénario :

- La présentation (description, avantages et inconvénients, impacts organisationnels et techniques)
- L'estimation budgétaire (charges, budget prévisionnel) et planning (macro)
- L'analyse des risques (risques techniques, organisationnels, financiers, planning)
- L'analyse de faisabilité (technique, opérationnelle, réglementaire et économique)

→ **A l'issue de la phase 2**

3. Rapport de faisabilité final, comprenant :

- Document de synthèse présentant un résumé du projet
- Analyse des scénarios et recommandations
- Estimations budget/délai
- Conditions de réussite
- Décision Go / No Go

→ **A l'issue de la phase 3**

4. Dossier de labellisation, comprenant :

- Fiche d'opérations
- Fichier OSAF (tableur Excel)
- Projet Plan financement (tableur Excel)
- Présentation PowerPoint pour présentation en CNIP

→ **A l'issue de la phase 4**

Le coût des prestations de chaque phase est réputé tenir compte de toutes les réunions nécessaires à la réalisation de l'étude.

ARTICLE 7 – PLANNING ET BUDGET DE L'OPÉRATION

7.1 Planning

	LIVRABLE	ÉCHÉANCE
Durée du présent marché	Étude de faisabilité + Pré-programme (<i>phases 1,2,3</i>)	S1 2027
	Dossier de labellisation (<i>phase 4</i>)	S2 2027
	Sélection du MOE pour études de conception (loi MOP)	S2 2027
	Études de conception (AVP + PRO/DCE)	S1 2028

La consultation des entreprises de travaux pourra intervenir au S2 2028

Les travaux pourront être programmés à la fin du S2 2028.

La mise en service du site devra être effective à partir de 2030.

7.2 Budget

Le coût des travaux est estimé à 17 M€ *Toutes Natures de Dépenses*, aux conditions économiques de juin 2025.

ARTICLE 8 – ENJEUX ET CONTRAINTES DE LA MISSION

8.1 Contraintes réglementaires et normatives relatives aux économies d'énergies

Le programme devra prendre en compte les éléments relatifs au volet énergétique suivants :

- La production d'énergies renouvelables sur les parcs de stationnements via la couverture par ombrières de parking. La loi 40 impose l'intégration d'ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la moitié de la superficie des parcs de stationnement extérieurs, neufs comme existants, de plus de 1 500 m².
Installées en 2025 et mises en service en 2026 : investissement lourd qu'il convient d'optimiser ; privilégier leur maintien sur leurs emplacements actuels mais si elles s'avèrent gênantes dans l'optique de l'optimisation et de la valorisation du site, chiffrer leur déplacement (de la structure et des câbles) ; idem pour les bornes IRVE.
- L'installation d'énergie renouvelable en toiture : la loi APER fixe des objectifs minimaux de cette proportion aux horizons 2023, 2026 et 2027, respectivement de 30, 40 et 50%.
- L'installation de points de recharge pour véhicules électriques (impact immédiat sur les consommations des bâtiments).
- Le suivi des consommations énergétiques par le raccordement de l'ensemble des bâtiments au sein de l'OSFi, ainsi que l'exactitude des données présentes pour ces bâtiments au sein du référentiel technique. Cible 2027 : 85% de bâtiments raccordés à l'OSFi (ou équivalent pour les opérateurs).
- Le respect des différentes obligations de réduction des consommations énergétiques des bâtiments, notamment en application de l'article L.111-10-3 du code de la construction et de l'habitation, du décret du 23 juillet 2019 dit décret tertiaire et de l'article 160 de la loi du 22 août 2021 dite loi Climat et résilience. Cible interministérielle 2027 : -25% de consommation énergétique des bâtiments tertiaires par rapport à 2022.

- La mise en œuvre de la circulaire du 10 novembre 2022 relative au plan de sobriété énergétique de l'État et à sa pérennisation sur le long terme par la sensibilisation des agents et la formation des équipes techniques. Application notamment du respect des consignes de températures (pas de climatisation au-dessous de 26 degrés).
- L'application de l'annexe 4 du règlement européen sur les gaz fluorés et respect des seuils limites de potentiel de réchauffement planétaire autorisés dans le cadre d'achat d'équipements utilisant des fluides frigorigènes.
- Le respect de la réglementation environnementale via l'intégration d'une part de matériaux biosourcés en prévision de l'article L.228-4 du code de l'environnement pour les projets immobiliers dont la construction est lancée.
- La prise en compte renforcée des déchets en permettant le réemploi des matériaux de construction et des constructions modulaires dans les achats.
- Le développement des projets de récupération d'eau de pluie et de réutilisation des eaux usées dans le cadre défini par la loi

8.2 Autres contraintes à intégrer à l'étude

Un certain nombre de contraintes pouvant potentiellement peser sur le projet de restructuration du site ont d'ores et déjà été identifiées :

- **amiante** : prendre en compte toutes les contraintes liées au chantier de désamiantage des modulaires (relogement provisoire, mesures de sécurité, délais, etc).
- **réseaux** : contrainte liée à la présence de nombreuses liaisons entre les bâtiments : câbles électriques, fibre optique, canalisations d'eau et d'assainissement... ; les présences du TGBT et du local transfo EDF constituent également des points durs (le transformateur EDF alimente plusieurs quartiers dont la Pointe de Jaham et le local l'abritant est situé sur la propriété de l'État).
- **TCSP** : Le titulaire devra identifier auprès de la CTM la servitude qui pourra être réservée au passage de la future extension et intégrer cette contrainte dans ses scénarios s'il s'avère que le projet TCSP impacte l'emprise du projet.
- **travaux en site occupé** : prise en compte des nuisances (bruit, amiante, circulation, emprise chantier), problèmes de sécurité et proposition, pour tous les scénarios, d'un schéma de circulation suivant chaque phase du planning.
- **serveur DEAL** (bâtiment L) et serveur ministère intérieur (bâtiment DEF) ; situés dans des bâtiments à démolir ; le titulaire devra aborder cette problématique et l'intégrer dans ses scénarios.
- **jardin et ruche en contre-bas de la parcelle** : installation de ruches en 2023 et création d'un jardin en 2024 sur les anciens courts de tennis et anciennes aires de stationnement situés en contre-bas du site ; jardin financé dans le cadre d'un appel à projet national promouvant la dés-imperméabilisation et la renaturation ; souhait du MOA de leur maintien ; mais s'il s'avère plus intéressant d'utiliser cet espace dans le cadre de la restructuration du site, prévoir la végétalisation d'autres espaces sur la parcelle avec le déplacement, si possible, des espèces déjà plantées (!\ bien tenir compte de leur taille prévisible au moment du démarrage de l'opération de travaux).
- **ancien logement gardien** : un projet de transformation du local en espace de convivialité pour les agents est en cours d'élaboration. Il prévoit à ce jour la transformation du rez-de-chaussée en salle de détente et de sport pour les agents

DEAL, et permettra au service de documentation et d'information à destination du public, de s'installer à l'étage. Le Régiment de Service Militaire Adapté (RSMA) de la Martinique doit effectuer des travaux d'adaptation pour la DEAL en octobre 2026.

8.3 Gains attendus

Les gains attendus en ce qui concerne la réduction des surfaces (- 40%), la baisse des consommations électriques (- 45%), la diminution des coûts d'exploitation mais également en matière de confort accru pour les occupants et les usagers seront très importants compte tenu de l'ancienneté et de la vétusté des bâtiments ciblés.

	SUB	pdt	Consommation
Situation actuelle (*)	2 478 m ²	114	227 277 kWh / an
Situation future	1 482 m ² (**)	114	125 970 kWh / an (***)
Gains	996 m ²	-	101 307 kWh / an
Gains (en %)	40,20 %	-	44,60 %

(*) calcul effectué sur les seuls modulaires enregistrés dans le périmètre cœur de cible

(**) application du ratio de 13 m² / pdt ; l'absence de besoin en locaux spécifiques justifie, a priori, l'atteinte de ce ratio

(***) application du ratio ADEME Martinique pour un bâtiment tertiaire neuf : 85 kWh ef / m² / an

8.4 Objectifs et enjeux des travaux

Aujourd'hui, la nature du patrimoine occupé par l'État en Martinique est un frein à la densification, car de nombreux biens cumulent les problèmes de vétusté, de présence d'amiante, ou de vulnérabilité au risque sismique.

Les projets de constructions nouvelles, comme celui du présent marché, apparaissent comme des options incontournables si l'on veut tendre vers des ratios d'occupation satisfaisants.

Les enjeux de la restructuration de la pointe de Jaham sont nombreux :

- **ÉCONOMIQUE** : La rationalisation et l'optimisation de la gestion immobilière du parc dans le cadre de ce projet a un réel impact économique. En effet, sur des sites vétustes tels que celui de la Pointe de Jaham, les travaux de maintenance et de réparations s'accumulent et les coûts associés également. La modernisation du site permettra donc une meilleure maîtrise des dépenses publiques.

La réduction de l'empreinte environnementale du parc passe également par la réduction de sa surface.

- **ÉCOLOGIQUE** : Le fait de diminuer les m² dans le cadre de ce projet conduira automatiquement à une diminution de la surface climatisée, à diminuer les déperditions et donc, à réduire les consommations énergétiques des bâtiments de l'État et les émissions de gaz à effet de serre liées à ces consommations.

Par ailleurs, les actions relatives aux économies d'énergies n'étaient appréhendées que de manière partielle avant les années 2020. De ce fait, des progrès significatifs doivent être

réalisés pour atteindre une performance énergétique acceptable du parc.

- **SÉCURITÉ** : Une bonne partie des bâtiments du site ont été construits dans les années 80-90, à une époque où les premières règles de construction parasismique apparaissaient. Or le risque sismique est un risque élevé et les travaux de confortement sont complexes à mettre en œuvre, généralement onéreux et tardent concrètement à être réalisés.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité des bâtiments du site aux risques naturels permettront :

- la mise en sécurité des personnes,
 - l'amélioration de la résilience des bâtiments pour s'assurer du maintien de la capacité des services de l'État à pouvoir intervenir à la suite d'un événement naturel majeur,
 - la préservation du patrimoine.
- **QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL** : La rénovation des bureaux et l'aménagement des espaces de travail permettra d'améliorer les conditions de travail des salariés. Les travaux de modernisation seront regardés comme un levier d'accompagnement voire d'accélération de ces transformations pour offrir un cadre de travail qualitatif et ergonomique.

ARTICLE 9 - PRIX - RÈGLEMENT DES COMPTES - VARIATION DANS LES PRIX

9.1 Contenu des prix - Mode d'évaluation des prestations et de règlement des comptes

9.1.1. Prix du marché

Les prix du marché incluent la TVA.

Les prestations, objet du présent marché sont rémunérées par application du prix global forfaitaire.

9.1.2. Contenu des prix

Les prix sont réputés comprendre toutes les charges fiscales ou autres frappant obligatoirement les prestations, les frais afférents à l'acheminement et au rapatriement des ingénieurs et techniciens, ainsi que toutes les dépenses nécessaires à l'exécution des études, les marges pour risque et les marges bénéficiaires.

9.1.3. Facturation

Le dépôt, la transmission et la réception des factures électroniques sont effectués exclusivement sur le portail de facturation Chorus Pro. Lorsqu'une facture est transmise en dehors de ce portail, la personne publique peut la rejeter après avoir rappelé cette obligation à l'émetteur et l'avoir invité à s'y conformer.

La date de réception d'une demande de paiement transmise par voie électronique correspond à la date de notification du message électronique informant l'acheteur de la mise à disposition de la facture sur le portail de facturation (ou, le cas échéant, à la date

d'horodatage de la facture par le système d'information budgétaire et comptable de l'État pour une facture transmise par échange de données informatisé).

Mentions obligatoires

Les factures comprennent les mentions suivantes :

- la date d'émission de la facture ;
- la désignation de l'émetteur et du destinataire de la facture
- le code du service exécutant*
- la référence du marché (numéro d'engagement juridique)
- la date d'exécution des services
- la quantité et la dénomination précise des prestations réalisées
- leur prix forfaitaire
- le montant total hors taxes et le montant de la taxe à payer, ainsi que la répartition de ces montants par taux de taxe sur la valeur ajoutée, ou, le cas échéant, le bénéfice d'une exonération.

Informations à utiliser pour la facturation électronique :

***Service exécutant : PRFPLTF972**

SIRET État : 110002011000447

Comptable assignataire : DRFIP de la Martinique.

9.1.4. Variation des prix

Le prix est ferme.

9.1.5. Application de la taxe à la valeur ajoutée

Les montants des sommes dues seront calculés en appliquant les taux de TVA en vigueur à la date du fait générateur de la TVA.

9.2 Paiement des cotraitants

En cas de groupement conjoint, chaque membre du groupement perçoit directement les sommes se rapportant à l'exécution de ses propres prestations. En cas de groupement solidaire, le paiement est effectué sur un compte unique, ouvert au nom du mandataire, sauf stipulation contraire prévue à l'acte d'engagement.

Le sous-traitant adresse sa demande de paiement libellée au nom du pouvoir adjudicateur, dans les conditions des articles L.2193-10 à L.2193-14 et R.2193-10 à R. 2193-16 du Code de la commande publique. Conformément à la réglementation, sans validation du titulaire sous un délai de 15 jours, la demande de paiement est considérée comme validée.

En cas de cotraitance, si le titulaire qui a conclu le contrat de sous-traitance n'est pas le mandataire du groupement, ce dernier doit également valider la demande de paiement.

9.3 Avance

Une avance est appliquée selon les dispositions des articles R.2191-3 et suivant du code de la commande publique. Conformément à l'article R.2191-5 du code de la commande publique, le titulaire du marché peut refuser le versement de l'avance.

Une avance est accordée au titulaire lorsque le montant initial du marché est supérieur à 50 000 € HT et dans la mesure où le délai d'exécution est supérieur à deux mois.

Lorsque la durée du marché est supérieure à douze mois, le montant de l'avance est fixé entre 5 % et 30 % d'une somme égale à douze fois le montant initial toutes taxes comprises du marché divisé par sa durée exprimée en mois.

Lorsque le titulaire ou son sous-traitant admis au paiement direct est une PME, le taux minimal de l'avance est porté à 30 % pour les marchés publics passés par l'État.

Le remboursement de l'avance commence lorsque le montant des prestations exécutées par le titulaire atteint 65 % du montant toutes taxes comprises du marché. Il doit être terminé lorsque ledit montant atteint 80 %. Le remboursement s'effectue par précompte sur les sommes dues ultérieurement au titulaire à titre d'acompte ou de solde.

L'avance n'est pas conditionnée à la fourniture d'une garantie.

ARTICLE 10 - DURÉE DU MARCHÉ - PÉNALITÉS

10.1 Délais d'établissement des documents d'étude

Le point de départ du délai de la « phase 1 » est la date de l'accusé de réception, par le titulaire du marché de la notification du marché.

Le point de départ des délais des phases suivantes est la date prescrivant le commencement de l'étude notifiée par ordre écrit, « Ordre de Service de démarrage de la phase suivante ».

Les délais d'établissement des documents d'étude sont fixés comme suit :

Pour la phase 1 : Diagnostic, analyse des besoins et cadrage du projet :

- Le délai d'établissement du document est de 8 semaines.

Pour la phase 2 : Stratégie de restructuration et de valorisation :

- Le délai d'établissement du document est de 8 semaines.

Pour la phase 3 : Formalisation du Pré-programme sur la base du scénario retenu :

- Le délai d'établissement du document est de 6 semaines.

Pour la phase 4 : Élaboration du dossier de labellisation du projet retenu en CNIP :

- Le délai d'établissement du document est de 4 semaines.

10.2 Pénalités

En cas de retard dans la présentation des documents d'étude, le titulaire subit sur ses créances des pénalités dont le montant par jour de retard est égal à **100 €** par dérogation à l'article 14 du CCAG-PI. Les pénalités sont cumulables.

10.3 Documents à fournir pour chaque dossier d'étude

- Clé USB, ou transfert de fichiers pour les pièces écrites (documents Word et Excel)
- Clé USB pour les documents graphiques au format DWG et PDF.

La remise des documents définitifs se fera avant l'expiration du délai d'établissement des documents d'étude fixé à l'article 10.1, sous peine d'application des pénalités prévues à l'article 10.2 du présent CCP.

Par dérogation à l'article 26.4.2 du CCAG PI, le titulaire n'a pas à aviser le maître d'ouvrage de la date à laquelle les documents lui seront présentés.

Les études et documents relatifs à la mission sont envoyés à l'adresse mail :

sgc-immo@martinique.gouv.fr

10.4 Délais de validation des documents d'études

Dans le cadre d'une demande de décision des autorités compétentes, les études seront suspendues par ordre écrit et la décision qui invitera le titulaire du marché à poursuivre sa réflexion sera aussi notifiée par ordre écrit.

En application de l'article 28, et par dérogation à l'article 29, du CCAG-PI, la décision par le maître d'ouvrage, de réception, d'ajournement, de réception avec réfaction ou de rejet des documents d'études doit intervenir avant l'expiration d'un délai de 6 semaines ; délai qui commence à compter de la date de l'accusé de réception par le maître de l'ouvrage des documents d'étude à réceptionner.

Si cette décision n'est pas notifiée au titulaire dans le délai ci-dessus, la prestation est considérée comme reçue, avec effet à compter de l'expiration du délai, par dérogation à l'article 29, du CCAG-PI (acceptation tacite).

En cas de rejet ou d'ajournement, le maître d'ouvrage dispose pour donner son avis, après présentation par le titulaire des documents modifiés, des mêmes délais que ceux indiqués ci-dessus.

ARTICLE 11 – CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

En complément des articles 7 et 16.2. du CCAG-PI, dans le cadre de l'exécution de sa mission, le titulaire intègre les objectifs de transition écologique et de sobriété environnementale dans l'ensemble de ses analyses, propositions et livrables.

À ce titre, il veille notamment à :

- analyser les possibilités de réhabilitation, de restructuration ou de réemploi de l'existant avant toute solution conduisant à une démolition-reconstruction, lorsque cette analyse est pertinente au regard de l'objet du marché,
- intégrer les principes de sobriété foncière, de maîtrise des consommations énergétiques, de limitation des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation au changement climatique dans les scénarios étudiés,
- prendre en compte les enjeux liés à l'économie circulaire, notamment le réemploi des matériaux, la réduction des déchets et l'optimisation de l'utilisation des ressources naturelles, lorsque ces éléments sont pertinents au regard du projet
- identifier, lorsque cela est possible, les exigences ou objectifs environnementaux susceptibles d'être intégrés dans les phases ultérieures de l'opération (programmation, maîtrise d'œuvre, travaux, exploitation).

Le titulaire expose, dans chacun des livrables concernés, la manière dont ces enjeux ont été pris en compte ainsi que, le cas échéant, les raisons objectives justifiant qu'un objectif environnemental n'ait pas pu être retenu.

Le maître d'ouvrage vérifie le respect de cette obligation lors de la validation des livrables.

En cas d'absence de ce chapitre ou lorsque celui-ci est manifestement insuffisant au regard

de l'objet du marché, le maître d'ouvrage peut refuser le livrable et demander sa reprise sans rémunération complémentaire.

Les réunions organisées dans le cadre du présent marché sont privilégiées en visioconférence lorsqu'elles permettent d'assurer un niveau de qualité équivalent à une réunion en présentiel et qu'elles contribuent à limiter les déplacements sans nuire à la bonne exécution de la mission.

ARTICLE 12 - ARRÊT DE L'EXÉCUTION DES PRESTATIONS

En application de l'article 22 du CCAG-PI, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'arrêter l'exécution des interventions qui font l'objet du marché, à l'issue de chaque phase d'intervention du titulaire définie au C.C.P.

ARTICLE 13 - RÉSILIATION DU MARCHÉ

Les conditions de résiliation applicables au présent marché seront celles des articles 36 à 42 inclus du CCAG-PI.

En application de l'article 3681 du CCAG-PI, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit en cas de défaillance du titulaire de faire exécuter le marché aux frais et risques de celui-ci.

ARTICLE 14 - RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige survenu lors de l'exécution du marché sera réglé par le tribunal administratif de FORT-DE-FRANCE.

ARTICLE 15 – DÉROGATIONS AUX DOCUMENTS GÉNÉRAUX

Les dérogations explicitées dans les articles désignés ci-après sont apportées aux articles suivants du CCAG-PI :

Articles du CCP par lesquels la dérogation est introduite	Articles du CCAG-PI auxquels il est dérogé
1.3 (retrait de la solidarité du mandataire)	3.5
1.3 (le titulaire s'engage à exécuter par ses propres moyens l'intégralité de la mission).	3.6
2 (ordre de priorité des pièces constitutives du marché)	4.1
10.2 Pénalités	14
10.3 (absence d'obligation d'aviser le maître d'ouvrage de la date à laquelle les documents lui seront présentés).	26.4.2
10.4 (délai de réception, ajournement, ou de rejet des documents d'études fixé à 6 semaines et acceptation tacite)	27