



FINANCES PUBLIQUES

**MARCHE RELATIF A DES PRESTATIONS D'ETUDES VISANT A ETABLIR
UNE PROGRAMMATION D'OPTIMISATION IMMOBILIERE POUR LES
BATIMENTS DE L'ETAT SITUES AU SEIN DE LA COTE BASQUE EN
NOUVELLE-AQUITAINE**

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

RÉFÉRENCE DE LA CONSULTATION SUR LA PLACE :

ETUDEIMMOCOTEBASQUE2026

Le présent cahier des clauses techniques particulières comporte

21 pages numérotées de 2 à 21

Table des matières

1	Organisation de la maîtrise d'ouvrage	3
1.1	Présentation du pôle régional de l'immobilier de l'État	3
1.2	Comité stratégique	4
1.3	Comité de pilotage	4
1.4	Association de parties prenantes	4
2	Présentation du contexte	4
2.1	Note de présentation de la mission	4
2.2	Nouvelle doctrine d'occupation des bâtiments de l'état	5
2.3	Gestion immobilière de l'État	6
2.4	Nouveau programme 348	6
2.5	Planification de la transition environnementale	7
2.6	Périmètre	7
2.6.1	Recensement des biens	7
3	Objet du marché	10
4	Prestations attendues	10
4.1	Description générale des prestations	10
4.2	Description des phases	12
4.2.1	Phase 1 : Etat des lieux & diagnostic	12
4.2.2	Phase 2 : Scénarios et Préprogramme - Dossier de labellisation CNIP	14
4.2.3	Phase 3 : Programme – Projets à 5 ans du scénario final	15
5	Description et mise en œuvre des phases	17
5.1	Plan d'activité	17
6	Dispositions générales relatives aux prestations	18
6.1	Organisation des prestations	18
6.1.1	Localisation des travaux à mener	18
6.1.2	Chargé d'affaires : pilotage et coordination	18
6.1.3	Conditions d'évolution de l'équipe du prestataire	19
6.2	Délai d'exécution des prestations	20
6.3	Contrôles sur l'exécution des prestations	20
7	Annexes	20

Liste des abréviations

CAS	Compte d'affectation spéciale
CNIP	Conférence nationale de l'immobilier public
CRIP	Conférence régionale de l'immobilier public
CUBE 2020	Concours Usages et Bâtiment Efficace
DAE	Direction des achats de l'État
DEET	Dispositif éco-énergie tertiaire
DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DRFIP	Directeur régional des finances publiques
DHUP	Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages
DDI	Direction départementale interministérielle
DIE	Direction de l'Immobilier de l'État
EM	Energy manager
ENR	Énergies renouvelables
GER	Gros Entretien et renouvellement
PRIE NA	Pôle Régional de l'Immobilier de l'Etat Nouvelle-Aquitaine
MOA	Maître d'Ouvrage
OAD	Outil d'aide au diagnostic
OSAF	Outil de simulation financière
OSFi	Outil de Suivi des Fluides interministériel
PIE	Politique Immobilière de l'État
P348	Programme de rénovation des cités administratives
P362	Programme plan de relance
RRPIE	Responsable Régional de la Politique Immobilière de l'État
RSI	Retour Sur Investissement
RT	Référentiel technique
SDIR	Schéma Directeur Immobilier Régional
SGAMI	Secrétariat général pour l'administration du ministère de l'Intérieur
SGAR	Secrétaire Général des Affaires Régionales
SPSI	Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière
SUB	Surface Utile Brute
TDC	Toutes Dépenses Confondues (Prestations intellectuelles, travaux, aléas, révisions)
VAN	Valeur Actuel Nette

1 Organisation de la maîtrise d'ouvrage

L'exécution de la présente étude est menée par le responsable du Pôle régional immobilier de l'État, sous la direction du Préfet de région et du DRFIP de Nouvelle-Aquitaine.

1.1 Présentation du pôle régional de l'immobilier de l'État

Au sein de la Direction générale des Finances publiques (DGFIP), la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) est en charge des missions relatives à la politique immobilière de l'État (PIE) et à la gestion et l'évaluation domaniale. Elle se décline en région avec les pôles régionaux de l'immobilier de l'État (PRIE), division stratégie pour son volet Politique Immobilière de l'État (PIE).

Les 4 défis majeurs de la PIE :

- Moderniser et améliorer la performance écologique et énergétique du parc immobilier ;

- Connaître et valoriser le patrimoine immobilier ;
- Rationaliser et optimiser la gestion immobilière ;
- Doter l'État d'un outil opérationnel de prestations immobilières, au service notamment des sites multi-occupés de l'État.

1.2 Comité stratégique

L'équipe du comité restreint est chargée de préparer les arbitrages et les décisions du comité de pilotage. Elle est composée des administrations suivantes :

- Préfecture
- SGCD
- Direction départementale des finances publiques (DDFIP) ;
- Pôle Régional de l'Immobilier de l'État, division stratégie (PRIE).

1.3 Comité de pilotage

Le COPIL est une instance de gouvernance et de pilotage. Il est composé de la PRIE, de la DDFIP, de la Préfecture, du SGCD, des responsables d'administrations et des opérateurs concernés par le périmètre de l'étude.

1.4 Association de parties prenantes

La stratégie immobilière et environnementale de l'Etat représente un enjeu impactant pour le territoire. Il convient de l'appréhender dans cette étude en synergie avec la stratégie foncière et le plan d'urbanisme des collectivités territoriales des sites étudiés.

Il est opportun d'envisager, dans le contexte juridique adapté, de potentiels changements de destination de tout ou partie d'un bâtiment (code de l'urbanisme). Ils peuvent s'avérer avoir du sens, au regard des objectifs de la PIE et des projets des collectivités concernées.

2 Présentation du contexte

2.1 Note de présentation de la mission

Les enjeux de la présente mission s'inscrivent dans le contexte de la politique de transition environnementale de l'Etat français, d'une nécessaire planification rigoureuse et d'une évaluation continue pour atteindre les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050.

L'un des objectifs de cette étude est de consolider la faisabilité de l'atteinte des objectifs intégrés au SDIR Nouvelle-Aquitaine 2023-2027 pour le Département des Pyrénées Atlantique.

Les objectifs de l'étude répondent à la volonté affirmée de l'Etat d'optimiser ses surfaces immobilières tertiaires.

Cette optimisation à l'échelle de la Côte Basque et de ses environs : Bayonne, Biarritz, Anglet, Saint Jean-de-Luz et Hendaye, s'envisage par la rénovation énergétique et environnementale des surfaces tertiaires, la modernisation de leurs espaces dynamiques de travail, l'amélioration continue de leur taux d'occupation et de la qualité de vie au travail.

Des changements de destination de tout ou partie de bâtiment et des solutions de valorisation alternative à la cession peuvent être envisagés et documentés comme hypothèses dans les scénarios d'optimisation immobilière de cette étude.

L'État souhaite donc ainsi disposer d'une stratégie immobilière à l'échelle de la Côte Basque et plus largement des villes citées ci-dessus, en cohérence avec les enjeux et la feuille de route du SDIR 2023-2027. La mission d'étude devra s'appuyer sur la stratégie patrimoniale du SDIR.

Si cette étude est lancée par le responsable de la PRIE, elle se déroule sous la responsabilité du préfet départemental. Les arbitrages se feront en COPIL, à la suite de temps d'échange avec l'équipe projet lors de réunions de travail intermédiaires.

Cette mission doit permettre d'inscrire les surfaces tertiaires de l'Etat, dans la dynamique des objectifs à 10 ans de la circulaire de la Première Ministre du 8 février 2023. Elle devra permettre d'objectiver l'atteinte du ratio théorique au regard des besoins fonctionnels des services, directions et de la configuration des bâtiments.

Cette mission d'étude devra prendre en compte la valeur historique et culturelle des biens dans sa réflexion. En effet les critères d'optimisation immobilière devront s'enrichir d'une réflexion sur la représentation de l'Etat, au regard des bâtiments, de leur implantation et de leur architecture.

2.2 Nouvelle doctrine d'occupation des bâtiments de l'état

La doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État du 8 février 2023 donne un nouveau cadre pour rationaliser l'occupation des surfaces tertiaires des services de l'Etat et améliorer la maîtrise de leurs dépenses de fonctionnement.

Le secteur tertiaire public connaît depuis plusieurs années de profondes évolutions structurelles avec le développement du numérique, de nouvelles approches managériales, associés à l'essor de nouvelles organisations du travail. Ces évolutions favorisent la transversalité et la coopération.

La DIE réfléchit à l'immobilier public de demain et vise à co-construire un immobilier tertiaire public plus adaptable et résilient. Ainsi à cette nouvelle doctrine d'occupation s'adjoignent les nouvelles modalités d'aménagement des espaces de travail, préconisées par la DIE. Ces nouveaux espaces de travail (NET) auront d'autant plus de sens si un projet managérial émerge de la part de la direction dans le même temps.

La transformation et la rationalisation des espaces de travail sont menées conjointement avec la recherche de sobriété énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires. La combinaison de ces domaines d'intervention et de transformation optimise l'atteinte des objectifs. Cette composition d'actions dynamique constitue un vrai levier d'adaptation aux nouveaux usages de travail.

Les indicateurs clés de la circulaire n°6392-SG du 8 février 2023 sur la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat :

- La norme : 16 m² Surface utile brute (SUB) par résident¹ ;
- Une nouvelle unité de mesure est instaurée pour optimiser les réelles potentialités d'aménagement, c'est la « surface de bureau aménageable (SBA) ;
- L'efficacité du plan du bâtiment : surface de bureaux aménageable (SBA) / Surface utile brute (SUB) = 0,8 ;
- Le taux de foisonnement : (Nombre de postes de travail individuels attribués ou non attribués) / (nombre de résidents) = entre 0,6 et 1 ;

¹ Ce ratio nécessite le calcul du nombre de résidents et de la « SUB assortie du ratio »

- La mesure du nombre de positions de travail : (nombre de positions de travail) / résident compris entre 1,5 et 2.

NB: Les sujets à traiter spécifiquement pour ces aménagements: l'acoustique, le mobilier (économie circulaire: réemploi), l'ambiance, l'informatique (Wifi).

2.3 Gestion immobilière de l'État

La PIE a mis en place une distinction entre :

- Le propriétaire, représenté au niveau national par le ministre en charge du domaine et son « bras droit » la DIE et, au niveau local, par les préfets de région et de département ;
- Les occupants, à savoir les services de l'État et ses opérateurs.

Chacun des bâtiments situés dans les régions, occupés par des services, relève soit des préfets de région, soit des administrations centrales des ministères (surtout en Île-de-France dans ce dernier cas), soit des opérateurs de l'État.

Chaque ministère assume les responsabilités de l'occupant pour ce qui concerne son périmètre propre, les préfets de région assumant cette mission pour ce qui relève des services de l'État sur le territoire à l'exception des services des ministères de la Justice et des Armées.

Les bâtiments peuvent être des biens domaniaux, des biens mis à disposition par d'autres entités publiques ou des biens pris à bail.

Les opérateurs de l'État assument ces responsabilités pour leur parc immobilier, sous la tutelle de leur ministère de rattachement. Une partie du parc immobilier des opérateurs constitue en outre des biens propres.

Du fait de ses missions, la DIE anime la collectivité interministérielle et co-construit la politique immobilière de l'État (PIE) au sein de la Conférence Nationale de l'Immobilier Public (CNIP). Elle porte, auprès des administrations occupantes, les objectifs globaux de la politique immobilière de l'État, relayée au niveau régional par les préfets de région. Les CRIP constituent les instances de gouvernance de la PIE au niveau de chaque région. La création de la CRIP a été formalisée par un arrêté préfectoral et une charte de fonctionnement du 12 juin 2017.

2.4 Nouveau programme 348

Le programme 348 « Performance et résilience des bâtiments de l'État et de ses opérateurs » a pour but d'accélérer la transition environnementale notamment par la réduction de l'empreinte énergétique des bâtiments publics, ainsi qu'à réduire structurellement la dépense publique.

Le coût de cette transition environnementale n'est pas soutenable à iso-parc. Aussi en cohérence avec la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État (circulaire n°6392/SG du Premier ministre du 8 février 2023), le préfet de région a fixé un objectif de sobriété immobilière se traduisant par une diminution des surfaces actuelles des immeubles de bureaux de 25 % à 10 ans.

Les crédits alloués au P348 s'élevaient initialement à 1,2 milliards d'euros sur la période 2025-2027. Ces crédits seront principalement consacrés à financer des opérations lourdes de rénovation énergétique permettant une forte réduction de la consommation énergétique. Ces opérations incluront obligatoirement les travaux de densification, afin d'atteindre la cible de 16 m² de surface utile brute par résident, avec des aménagements de nouveaux espaces de travail.

2.5 Planification de la transition environnementale

La présente étude participe pleinement à la transition environnementale des bâtiments publics et tertiaires du périmètre précité sur la Côte Basque. Cette étude d'optimisation immobilière s'inscrit dans l'enjeu de l'atteinte des objectifs de réduction des consommations d'énergie et des gaz à effet de serre (GES).

Le décret tertiaire oblige à réfléchir à l'échelle d'un site ou d'un bâtiment pour atteindre les objectifs de baisse des consommations énergétiques du DEET.

Cette mission porte la réflexion à l'échelle d'un parc immobilier et conduit à planifier les opérations d'investissement, pour répondre aux objectifs 2030, 2040 et 2050 à l'échelle de la commune ou de l'EPCI. Elle s'intéresse en priorité aux bâtiments occupés par des services de l'État soumis au DEET (SUB site > 1 000 m²) dont la rénovation énergétique est prioritaire.

Cette étude vise à clarifier les besoins et à optimiser les investissements en mutualisant la programmation des opérations (occupation des surfaces tertiaires, transition environnementale, nouveaux espaces de travail).

Cette étude a pour objet d'aborder la transition environnementale avec une stratégie immobilière partagée avec les responsables et les acteurs locaux de l'immobilier. Elle vise à prioriser les actions et leurs investissements avec une planification pluriannuelle.

Elle participe à présenter des hypothèses de scénarios d'optimisation immobilière qui libèrent notamment des surfaces tertiaires (objectif régional de -25% de surface à horizon 10 ans), et par voie de conséquence de ne pas y investir des crédits de rénovation, sauf urgence et opération de sécurisation.

2.6 Périmètre

Cette étude s'attache principalement à optimiser les surfaces dite « tertiaires » et non spécifiques. Ce sont donc les bâtiments à usage de bureaux qui composent majoritairement le périmètre de cette étude. Sont exclus du périmètre les commissariats, sites de la gendarmerie nationale, tribunaux et sites du ministère des Armées.

Le périmètre inclut les surfaces domaniales, mises à disposition gratuite et prises à bail. La libération des actifs en locatif participe à l'optimisation immobilière.

Les surfaces des opérateurs de l'Etat, en location ou en bien propre ont toute leur place dans le périmètre de cette étude. Leurs SPSI indiquent leurs objectifs immobiliers.

L'étude permet de questionner la segmentation des actifs du périmètre, retenue dans le SDIR NA. Il expose une stratégie patrimoniale avec pour objectif de déterminer les actifs « à conserver », les actifs « intermédiaires » et les actifs « à quitter ».

2.6.1 Recensement des biens

Le parc immobilier, sélectionné dans le périmètre de cette étude, se compose de 27 sites (42 bâtiments) avec, pour une surface SUB de 21 987 m², avec 805 postes de travail et 720 résidents. Soit un taux moyen d'occupation de 30,50 m² par résident. Ce ratio en m² par poste de travail est supérieur à la moyenne régionale du SDIR 23-27, qui est de 24,31 m²/ pdt.

Ces 27 actifs se répartissent entre 2 types de bien, 14 « bâtiments techniques », 2 « Bâtiment sanitaire ou social » et 26 bâtiments de « bureau », soit 42 bâtiments.

Les 26 bâtiments de bureau représentent une SUB de 20 983 m² et 790 postes de travail.

Dans le périmètre total des 27 actifs, la part des biens dont l'État est propriétaire représente 15 638m² SUB soit 71% de la surface utile brute et 64,3% du nombre de bâtiment. Cependant les surfaces de la Sous-Préfecture, qui sont mises à disposition gratuite par le Département des

Pyrénées Atlantique font parties des surfaces contrôlées par l'Etat, donc incluent dans le périmètre dont l'Etat est propriétaire.

Liste des 27 sites identifiés pour le périmètre de l'étude

Adresse	Code Site	Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Type de bien	Usage détaillé du bien	Etat/OP	Ministère	Statut d'occupation	SUB	Nb postes	Nb résidents
4 ALL MARINES	110976	SOUS PREFECTURE	165300	SOUS PREFECTURE - MAISON DE L ETAT	Bureau	Sous-préfecture	Multi-occup	Multi-occupation	L'Etat possède et o	2 893,00	77	77
2 AV LOUISE DARRACQ	116533	TRESORERIE MUNICIPALE	165497	TRESORERIE BAYONNE MUNICIPALE	Bureau	Centre des Finances Publiques	Etat	Economie - Finances	L'Etat possède et o	469,43	22	20
AV DE L'INTERNE JACQUES L	117932	TRESORERIE CENTRE HOSPITALIER	165533	BAYONNE CH trésorerie	Bureau	Centre des Finances Publiques	Etat	Economie - Finances	L'Etat ne possède p	343,55	15	14
6 R ALBERT IER	124117	HOTEL DES DOUANES	165325	HOTEL DES DOUANES BAYONNE	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Economie - Finances	L'Etat possède et o	1 190,38	42	42
4 AV JAUREGUIBERRY	124276	IEN	164997	IEN ST JEAN DE LUZ	Bureau	Inspection de l'Education Nationale	Etat	Education nationale - Ens	L'Etat ne possède p	82,00	7	5
26 CHE D'ARANCETTE	124412	CIO ET SOJES	165503	CIO ET SOJES DE BAYONNE	Bureau	Centre information orientation	Etat	Education nationale - Ens	L'Etat possède et o	587,78	27	20
13 AV DES ALLEES MARINES	124740	UEMO	316987	UEMO Bayonne	Bâtiment sanitaire ou socie	Bât. social sans hébergement	Etat	Justice	L'Etat ne possède p	205,00	11	12
17 AV CHARLES FLOQUET	138821	CFP	165394	CFP BIARRITZ	Bureau	Centre des Finances Publiques	Etat	Economie - Finances	L'Etat possède et o	1 730,00	46	43
12 R DE L'INDUSTRIE	142055	SPIP	164920	ALIP BAYONNE	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Justice	L'Etat ne possède p	365,00	17	0
30 AV DES ALLEES MARINES	142063	ANTENNE DE CONTROLE DES TRANSPORTS TERRESTRES	164892	ANTENNE DE CONTROLE DES TRANSPORTS TERRESTRES	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Transition écologique	L'Etat possède et o	1 178,00	17	0
30 AV DES ALLEES MARINES	142063	TERRESTRES	401743	ENTREPOT	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	Etat	Transition écologique	L'Etat possède et o	110,00	0	0
4 R MENIGNE SAUBE LE BILLE	142256	IEN	165308	IEN BAYONNE	Bureau	Inspection de l'Education Nationale	Etat	Education nationale - Ens	L'Etat ne possède p	160,00	6	5
36 BD VICTOR HUGO	142336	CIO ST JEAN DE LUZ	165634	CIO ST JEAN DE LUZ	Bureau	Centre information orientation	Etat	Education nationale - Ens	L'Etat possède et o	80,00	2	2
ESP DE L'EUROPE	142365	AERODROME	436017	SERVICE PAF - AEROGARE DU BAB	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Intérieur	L'Etat ne possède p	307,00	6	6
5 ESP DE L'EUROPE	142365	AERODROME	438049	CDPIP ANGLET ADOUR OCEAN	Bureau	Centre des Finances Publiques	Etat	Economie - Finances	L'Etat possède et o	285,00	19	16
ESP DE L'EUROPE	142365	AERODROME	440329	SOUTE A EXPLOISIF	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	Etat	Transition écologique	L'Etat possède et o	9,00	0	0
ESP DE L'EUROPE	142365	AERODROME	440340	GARAGE BGTA	Bâtiment technique	Garage	Etat	Transition écologique	L'Etat possède et o	12,00	0	0
17 ALL DE L'EGLISE	142387	BSI DES DOUANES	164896	BRIGADE DE SURVEILLANCE INTERIEURE DES DC	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Economie - Finances	L'Etat possède et o	217,25	35	35
17 ALL DE L'EGLISE	142387	BSI DES DOUANES	360727	GARAGE DE LA BSI DES DOUANES SUR ANGLET	Bâtiment technique	Garage	Etat	Economie - Finances	L'Etat possède et o	93,00	0	0
17 R CHAUVIN DRAGON	143910	CFP	143955	trésorerie saint jean de luz	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Economie - Finances	L'Etat ne possède p	297,00	10	7
19 AV DE L'ADOUR	145714	DML DOTM ANGLET + DIRM	164228	BATIMENT 4 - VESTIAIRES ET DEPOT	Bâtiment technique	Dépôt d'archives	Multi-occup	Multi-occupation	L'Etat possède et o	42,00	0	0
19 AV DE L'ADOUR	145714	DML DOTM ANGLET + DIRM	164987	BATIMENT 3 - CANTINE	Bâtiment sanitaire ou socie	Bât. social sans hébergement	Multi-occup	Multi-occupation	L'Etat possède et o	115,00	0	0
19 AV DE L'ADOUR	145714	DML DOTM ANGLET + DIRM	205790	BATIMENT 1 PRINCIPAL DOTM-DLM + DIRM	Bureau	Immeuble de bureaux	Multi-occup	Multi-occupation	L'Etat possède et o	585,00	43	43
19 AV DE L'ADOUR	145714	DML DOTM ANGLET + DIRM	351492	BATIMENT 2 - ATELIER LABO	Bâtiment technique	Laboratoire	Etat	Transition écologique	L'Etat possède et o	81,00	0	0
19 AV DE L'ADOUR	145714	DML DOTM ANGLET + DIRM	391044	BATIMENT 5 - ARCHIVES	Bâtiment technique	Dépôt d'archives	Multi-occup	Multi-occupation	L'Etat possède et o	117,00	0	0
11 R VAUBAN	145837	CFP	164971	CDPIP DE BAYONNE - BAT A	Bureau	Centre des Finances Publiques	Etat	Economie - Finances	L'Etat possède et o	3 898,00	172	154
11 R VAUBAN	145837	CFP	225599	CDPIP DE BAYONNE - BAT B	Bureau	Centre des Finances Publiques	Etat	Economie - Finances	L'Etat possède et o	1 022,00	25	23
22 QU DE LESSEPS	149949	ANTENNE DE CONTROLE DES TRANSPORTS TERRESTRES	224269	ANTENNE DE CONTROLE DES TRANSPORTS TERRESTRES	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Biens remis au Domaine	L'Etat possède et o	363,00	0	0
22 QU DE LESSEPS	149949		434456	GARAGE - ANNEXE 1	Bâtiment technique	Garage	Etat	Biens remis au Domaine	L'Etat possède et o	0,00	0	0
22 QU DE LESSEPS	149949		434460	GARAGE - ANNEXE 2	Bâtiment technique	Garage	Etat	Biens remis au Domaine	L'Etat possède et o	0,00	0	0
22 QU DE LESSEPS	149949		434461	GARAGE - ANNEXE 3	Bâtiment technique	Garage	Etat	Biens remis au Domaine	L'Etat possède et o	0,00	0	0
1 R PIERRE RECTORAN	173891	ONF	345382	BUREAUX DE BAYONNE ONF	Bâtiment technique	Bâtiment technique	Opérateur	Agriculture	L'Etat ne possède p	220,00	4	2
CHE DE ST BERNARD	178366	SITE DUPRAT	356183	BAT 1 DUPRAT ENTREPOT/ATELIER	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	Etat	Biens remis au Domaine	L'Etat possède et o	0,00	0	0
CHE DE ST BERNARD	178366	SITE DUPRAT	434766	BAT 2 DUPRAT ENTREPOT/BUREAUX	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	Etat	Biens remis au Domaine	L'Etat possède et o	0,00	0	0
CHE DE ST BERNARD	178366	SITE DUPRAT	434768	BAT 3 DUPRAT STOCKAGE	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	Etat	Biens remis au Domaine	L'Etat possède et o	0,00	0	0
6/8 ALL MARINES	178472	6/8 ALLEES MARINES DOUANES-DOPP-DREA	356415	BATIMENT 6/8 ALLEES MARINES BAYONNE - DOU	Bureau	Immeuble de bureaux	Multi-occup	Multi-occupation	L'Etat possède et o	925,00	33	33
1 CHE DE CROUZADES	181118	ANTENNE DIRECTION DES OPERATIONS DOU	365398	ANTENNE DIRECTION DES OPERATIONS DOUANI	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Economie - Finances	L'Etat ne possède p	281,00	0	0
7 CHE DE LA MARQUETTE	181689	ANTENNE DOTM TOKILANA	367897	TOKILANA DOTM BAYONNE	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Intérieur	L'Etat ne possède p	594,00	30	15
8 ter R BORDE D'ANDRE	187830	APE AEROPORT	393691	BIARRITZ	Bureau	Centre information orientation	Opérateur	Affaires sociales - Travail	L'Etat ne possède p	873,95	44	47
11 R DE LA FERME DAI BAITTA	202940	APE et ANNEXE	459043	Agence France Travail Saint Jean de Luz	Bureau	Centre information orientation	Opérateur	Affaires sociales - Travail	L'Etat ne possède p	727,00	36	42
42 BD DU BAB	205466	APE	465476	BAYONNE	Bureau	Centre information orientation	Opérateur	Affaires sociales - Travail	L'Etat ne possède p	1 216,00	59	58
BD DE LA BAIE DE CHINGUDY	213504	UNITE DE SURVEILLANCE NAUTIQUE DES DO	508484	UNITE DE SURVEILLANCE NAUTIQUE DES DOUAN	Bureau	Immeuble de bureaux	Etat	Economie - Finances	L'Etat ne possède p	313,00	0	0

Focus sur les biens occupés par des opérateurs (selon données OAD extraction du 20/05/2026)

Les surfaces occupées par les opérateurs à Biarritz, Bayonne et Saint Jean-de-Luz et retenues dans le périmètre représentent 3 037 m2, avec 2 gestionnaires : ONF / France TRAVAIL, 143 postes de travail et 149 résidents, soit un taux moyen d'occupation de 20,4 m²/résident.

Les opérateurs sont implantés sur 3 sites « bureau », un site « bâtiment technique ». Sur les 4 sites, l'Etat est locataire. 1 site est pris à bail avec un organisme public étranger, 2 sites le sont avec un établissement public à caractère administratif et 1 site l'est avec une personne morale de droit privé.

Ville	Adresse	Code Site	Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Type de bien	Usage détaillé du bien	Libellé opérateur	GA bât/ter	Ministère	Statut d'occupation	Type prop.	Propriétaire	SUB	Nb postes	Nb résidents
Bayonne	1 R PIERRE RECTORAN	173891	ONF	345382	BUREAUX DE BAYONNE ONF	Bâtiment technique	Bâtiment technique	ONF - Office national d	03-OP-50632	Agriculture	L'Etat ne possède p	Autre	ORGANISMES PUBLICS ETRANGERS	220,00	4	2
Biarritz	8 ter R BORDE D'ANDRE	187830	APE AEROPORT	393691	BIARRITZ	Bureau	Centre information orientation	France Travail	36-OP-50582	Affaires sociales - Travail	L'Etat ne possède p	Opérateur	ETS PUBLIC À CARACTÈRE ADMINISTRATI	873,95	44	47
Saint-Jean-de-Luz	11 R DE LA FERME DAI BAITTA	202940	APE et ANNEXE	459043	Agence France Travail Saint Jean de Luz	Bureau	Centre information orientation	France Travail	36-OP-50582	Affaires sociales - Travail	L'Etat ne possède p	Opérateur	ETS PUBLIC À CARACTÈRE ADMINISTRATI	727,00	36	42
Bayonne	42 BD DU BAB	205466	APE	465476	BAYONNE	Bureau	Centre information orientation	France Travail	36-OP-50582	Affaires sociales - Travail	L'Etat ne possède p	Autre	PERSONNE MORALE DE DROIT PRIVE	1 216,00	59	58

Focus sur les biens pris à bail (selon données OAD extraction du 20/05/2026)

Mission de programmation d'optimisation immobilière

Cahier des Clauses Techniques Particulières

Etude multi-sites de la Côte Basque en Nouvelle-Aquitaine

15 sites en prise à bail dans le périmètre de l'étude avec une SUB de 6 350 m² et 266 postes de travail renseignés et identifiés dans le système d'information de l'immobilier de l'Etat.

Ville	Adresse	Code Site	Site	Code bât/ter.	Libellé bât/ter	Type de bien	Ministère	SUB	Nb postes	Nb résid en
Bayonne	AV DE L'INTERNE JACQUES L	117932	TRESORERIE CENTRE HOSPITALIER	165533	BAYONNE CH trésorerie	Bureau	Economie - Finances	343,55	15	14
Saint-Jean-de-Luz	4 AV JAUREGUIBERRY	124276	IEN	164997	IEN ST JEAN DE LUZ	Bureau	Education nationale - Ens	82,00	7	5
Bayonne	13 AV DES ALLEES MARINES	124740	UEMO	316987	UEMO Bayonne	Bâtiment sanitaire ou soci	Justice	205,00	11	12
Anglet	12 R DE L'INDUSTRIE	142055	SPIP	164920	ALIP BAYONNE	Bureau	Justice	365,00	17	0
Bayonne	4 R MENIGNE SAUBE LE BILE	142256	IEN	165308	IEN BAYONNE	Bureau	Education nationale - Ens	160,00	6	5
Saint-Jean-de-Luz	36 BD VICTOR HUGO	142336	CIO ST JEAN DE LUZ	165634	CIO ST JEAN DE LUZ	Bureau	Education nationale - Ens	80,00	2	2
Anglet	ESP DE L'EUROPE	142365	AERODROME	436017	SERVICE PAF - AEROGARE DU BAB	Bureau	Intérieur	307,00	6	6
Anglet	5 ESP DE L'EUROPE	142365	AERODROME	438049	CDPIP ANGLET ADOUR OCEAN	Bureau	Economie - Finances	285,00	19	16
Saint-Jean-de-Luz	17 R CHAUVIN DRAGON	143910	CFIP	143955	trésorerie saint Jean de luz	Bureau	Economie - Finances	297,00	10	7
Bayonne	1 R PIERRE RECTORAN	173891	ONF	345382	BUREAUX DE BAYONNE ONF	Bâtiment technique	Agriculture	220,00	4	2
Bayonne	1 CHE DE CROUZADES	181118	ANTENNE DIRECTION DES OPERATIONS DOUAN	365398	ANTENNE DIRECTION DES OPERATIONS DOUAN	Bureau	Economie - Finances	281,00	0	0
Bayonne	7 CHE DE LA MAROINETTE	181689	ANTENNE DDTM TOKILANA	367897	TOKILANA DDTM BAYONNE	Bureau	Intérieur	594,00	30	15
Biarritz	8 ter R BORDE D'ANDRE	187830	APE AEROPORT	367891	BIARRITZ	Bureau	Affaires sociales - Travail	873,95	44	47
Saint-Jean-de-Luz	11 R DE LA FERME DAI BAITA	202940	APE et ANNEXE	459043	Agence France Travail Saint Jean de Luz	Bureau	Affaires sociales - Travail	727,00	36	42
Bayonne	42 BD DU BAB	205466	APE	465476	BAYONNE	Bureau	Affaires sociales - Travail	1 216,00	59	58
Hendaye	BD DE LA BAIE DE CHINGUDY	213504	UNITE DE SURVEILLANCE NAUTIQUE DES DOU	508484	UNITE DE SURVEILLANCE NAUTIQUE DES DOUAN	Bureau	Economie - Finances	313,00	0	0

L'analyse des classes de surfaces utiles brutes (SUB) des 23 sites de bureau soit 26 bâtiments « bureau » occupés par l'Etat et les opérateurs des sites identifiés pour l'étude :

Bâtiments de bureaux occupés par l'Etat	Classe de SUB					Totaux
	> 0 - 250	> 250 - 500	> 500 - 1 000	>= 1 000 - 3 500	> 3 500	
Nombre	4	9	6	7	0	26
%	15,4	34,6	23	27	0	100
SUB cumulées	539	3024	4293	13 127	0	20 983
%	2,6	14,4	20,4	62,6	0	100

Les sites assujettis au décret tertiaire

Le parc sélectionné se compose de 7 sites tertiaires renseignés, de SUB supérieure ou égale à 1 000 m². **Ces sites assujettis au décret tertiaire représentent 62,6 % de la SUB totale de « Bureau ».** Il est à noter une surface moyenne des sites de 1 875,34 m² et une surface médiane de 1216 m².

Le ratio global d'occupation des 26 bâtiments de « bureau » (renseignés) est de 25,23 m² SUB/Résidents.

*Ces données seront à confirmer/infirmes lors de l'étude.

3 Objet du marché

Cette étude d'optimisation immobilière se réfère à la politique de transition environnementale, aux enjeux du SDIR NA 2023-2027, à sa stratégie patrimoniale et à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État.

C'est l'occasion de poursuivre la réflexion engagée, avec les acteurs locaux de l'immobilier public, lors de la préparation du SDIR NA 2023-2027, sur la transition environnementale et sa déclinaison opérationnelle à l'échelle de la commune.

Le présent marché devra permettre de faire émerger, à partir de plusieurs hypothèses de scénarios variés et documentés et de leur analyse critique, celui qui incarne la meilleure optimisation immobilière des bâtiments domaniaux de la Côte Basque et plus généralement ceux cités en objet. L'optimisation immobilière se réfère bien à la fois à l'occupation (densification et NET) et à la rénovation énergétique et environnementale (gain énergétique et de GES). La faisabilité de ce scénario sera soumise à un travail avec l'équipe projet et à un arbitrage du COPIL.

Cette mission va permettre de porter à la connaissance des membres de la CNIP/CRIP labellisation et à leur arbitrage, les hypothèses documentées d'optimisation immobilière sur le périmètre identifié. Elle met en perspective une hiérarchisation de ces opérations, en établissant un projet de programmation pluriannuelle de mise en œuvre de l'ensemble des projets, sur le temps du SDIR 2023-2027 en cours et du suivant.

Les travaux de rénovation énergétique, d'amélioration des espaces dynamiques de travail et de densification des bâtiments des sites retenus sur le périmètre dit de « la Côte Basque » pour porter l'optimisation immobilière pourraient ainsi prétendre à être mis en œuvre en cofinancement avec le programme 348 sur la période 2025-2027.

Le marché intègre totalement la prise en compte des domaines environnementaux à l'échelle des bâtiments, des sites et potentiellement des îlots. Cette mission intègre l'environnement dans l'analyse des sites, le diagnostic de l'état existant, les procédures, les calendriers pluriannuels et les projections financières.

Cette mission intègre le concept de la rénovation durable dans ses hypothèses de scénario d'optimisation.

En visant l'optimisation immobilière des surfaces occupées par l'Etat et ses opérateurs à l'échelle du périmètre précité sur le Côte Basque, cette étude met en évidence les sujets partagés par l'ensemble des agents.

Elle offre donc l'opportunité de réfléchir à l'échelle du périmètre, pour apporter un diagnostic et des hypothèses de solution, aux sujets prégnants que sont les plans de mobilité, les capacités de stationnement des véhicules de service et personnel, les besoins en salles de réunion et de formation, les besoins en termes de restauration.

La recherche de l'amélioration de la qualité de vie au travail est indissociable de cette étude d'optimisation immobilière.

4 Prestations attendues

4.1 Description générale des prestations

La mission s'articule en 3 phases principales :

- **Phase 1 : Etat des lieux & diagnostic**

Mission de programmation d'optimisation immobilière

Cahier des Clauses Techniques Particulières

Etude multi-sites de la Côte Basque en Nouvelle-Aquitaine

- État des lieux des 27 sites (Bureaux, bâtiments techniques, bâtiment sanitaire et social) domaniaux et locatifs, de leurs 42 bâtiments, compris les domaines environnementaux ;
- Etat des lieux fonctionnel (à l'échelle macro & directions) des services implantés sur les 27 sites ;
- Synthèse critique du diagnostic avec analyse multicritère de l'état des lieux au regard des projections à moyen terme des services et des objectifs de la politique immobilière de l'Etat ;
- Proposition de 3 ou 4 hypothèses de scénario immobilier (en plus du scénario 0 de référence) à l'arbitrage du COPIL.
- **Phase 2 : Scénarios et Préprogramme - Constitution du dossier de labellisation en CNIP**
 - Documentation de ces 4 hypothèses de scénario, compris l'analyse en coût global et l'appréciation de leur rentabilité économique et financière ;
 - Présentation de ces scénarios en COPIL avec une projection des opérations induites à 5, 10 ;
 - Synthèse de leur analyse critique et faisabilité du scénario retenu pour le programme ;
 - Constitution du dossier CNIP labellisation.
- **Phase 3 : Programme – Projets à 5 ans du scénario final arbitré en COPIL et labellisé en CNIP**
 - Programme fonctionnel et technique détaillé, compris enveloppe financière prévisionnelle des projets immobiliers retenus en COPIL à 5 ans

La phase 1 aboutit à la synthèse d'un état des lieux et diagnostic à l'échelle macro de 11 sites tertiaires domaniaux ou mis à disposition. Cette synthèse met en exergue les potentialités des sites et les besoins des directions occupantes, au regard du contexte de la PIE. Elle réinterroge la segmentation de ces bâtiments, explicitée dans la stratégie patrimoniale du SDIR en cours. De cette synthèse résulte une proposition, soumise à l'arbitrage du COPIL, de scénarios variés d'optimisation immobilière. Ils seront documentés dans la phase suivante. *Il est précisé que les données issues du système d'information des données immobilières devront être vérifiées et corrigées si nécessaire.*

La phase 2 aboutit à la rédaction d'un préprogramme et d'un dossier de labellisation. Elle documente les scénarios et en réalise une analyse critique au regard des objectifs à atteindre. Elle évalue les risques et les estimations en coût global associés à chacun des scénarios. Il est attendu de cette analyse critique, l'émergence d'un scénario de « conciliation » à documenter si nécessaire. *Il est précisé que dans cette deuxième phase, les besoins fonctionnels des organismes devront être consolidés, ainsi que leurs besoins spécifiques.*

Le COPIL de la phase 2 choisit le scénario d'optimisation immobilière le plus pertinent et les sites à conserver pour la mettre en œuvre avec l'occupation la plus appropriée. L'étude cernera les opportunités les plus adéquates pour les sites « à quitter » parmi les alternatives à la cession. La présentation des scénarios documentés inclut leur calendrier pluriannuel de mise en œuvre et d'atteinte des objectifs à 2030 et à 2035.

La phase 3 aboutit à la rédaction d'un programme fonctionnel et technique détaillé. Il s'accompagne d'une estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle en coût global pour assurer la rénovation énergétique et environnementale, la densification avec l'aménagement de nouveaux espaces dynamiques de travail et l'exploitation maintenance, sur l'ensemble des sites domaniaux du scénario retenu.

Ce programme concerne l'ensemble des projets immobiliers planifié sur les 5 ans à venir, qui répondent aux objectifs du 1^{er} jalon du DEET2030.

Il servira ultérieurement de référence à la maîtrise d'ouvrage des projets considérés, pour recruter un maître d'œuvre ou un titulaire à un marché global public. *Il est précisé que l'AMO de cette phase ultérieure de conception ne fait pas partie de ce marché.*

4.2 Description des phases

4.2.1 Phase 1 : Etat des lieux & diagnostic

Le diagnostic se fonde sur un état des lieux architectural, de performance énergétique et capacitaire des sites retenus dans le périmètre d'étude. Il synthétise les besoins et les contraintes. Il évalue les risques dans la trajectoire immobilière de transformation des bâtiments de l'Etat. Il se détermine sur la définition d'une stratégie immobilière et environnementale à l'échelle de l'ensemble des sites précités de la Côte Basque.

Il s'agit d'abord de recueillir et d'analyser l'ensemble des données et documents existants, susceptibles de contribuer à la constitution de l'état des lieux. Mesurer la précision avec la réalité des valeurs des données extraites de l'OAD. Vérifier leur complétude et leur cohérence notamment avec les contrats d'utilisation et les baux. Rectifier les éventuels problèmes liés aux performances de la base de données issue du SIIE. L'analyse de ce fonds documentaire doit ensuite permettre de réaliser des visites efficaces des sites.

Il convient également de fiabiliser les données liées à l'occupation des bâtiments et aux relevés énergétiques. Evaluer le niveau existant de performance énergétique des sites, pour estimer les préconisations d'investissement nécessaire aux objectifs du décret tertiaire. L'étude capacitaire doit permettre d'identifier les potentialités de densification des bâtiments, au regard de leur occupation actuelle et de la configuration des locaux, de leurs caractéristiques techniques et architecturales.

Ce travail s'inscrit dans la dynamique des objectifs de performance d'occupation, définie au plan national par la DIE. Il permet d'identifier un potentiel théorique d'accueil de résidents supplémentaires avec la mise en place de nouveaux espaces de travail.

La phase 1 se décompose en quatre sous-parties. Elles interagissent entre elles. Elles permettent de réaliser une analyse critique pour identifier les axes de rénovation durables les plus pertinents, en termes de performance, de fonctionnalité et de faisabilité technique :

- **Un état des lieux architectural et technique** des 11 sites domaniaux ou mis à disposition gratuite, avec 12 bâtiments « bureau ». Mettre en évidence les potentialités en termes d'accessibilité, de transformation, de performance énergétique et de changement de destination. Expliciter les caractéristiques de l'architecture, de la structure porteuse, de la volumétrie, de ses hauteurs sous-dalles, de son inertie, de sa distribution, de l'accès à l'éclairage naturel, de l'accessibilité et règles de sécurité. Analyser l'état de santé du clos et couvert, ainsi que des équipements techniques. Mettre en cohérence les valeurs correspondantes indiquées dans le SIIE ;

- **Un état des lieux des espaces extérieurs** des 11 sites. La PRIE ne dispose pas de plan VRD. L'état des lieux de ces espaces extérieurs s'avère pertinent pour intégrer dans l'étude les domaines environnementaux à étudier. Réaliser une évaluation environnementale proportionnée à l'échelle de la parcelle, pour envisager parallèlement à la rénovation durable des bâtiments, un aménagement durable des espaces extérieurs. Réaliser un état des lieux quantitatif et qualitatif des aménagements existants des surfaces extérieures. Déterminer le taux de surfaces imperméabilisées. Evaluer les dispositifs qui favorisent l'infiltration des eaux de pluie. Apprécier leurs potentialités en termes de biodiversité et de défense contre les phénomènes d'îlots de chaleur. Estimer les possibilités de recourir aux ENR, notamment aux

installations photovoltaïques en toiture et en ombrières de parking).

- **Un état des lieux de l'occupation** des 11 sites et 12 bâtiments, basé sur les données du référentiel technique à fiabiliser par l'étude. Cet état des lieux documente la localisation macro de la répartition des postes de travail et/ou de résidents et la surface de bureau aménageable (SBA). Il précise également l'utilisation par les organismes de locaux spécifiques (archives, dépôts, locaux techniques, salles de réunion et de formation, infirmerie...). Analyser le degré de sobriété de la consommation en eau et en énergie des usagers du bâtiment. Vérifier l'existence d'un plan de mobilité durable ou de son élaboration ;

- **Une analyse fonctionnelle macro auprès des services des sites identifiés** (rencontre du niveau direction uniquement). Elle doit rester sommaire et globale à l'échelle des services. Elle relève les liens fonctionnels entre services. Cette analyse sera établie pour mettre en perspective leur adéquation ou les résistances aux orientations stratégiques d'occupation des espaces tertiaires de l'Etat, compris les espaces dynamiques de travail (nouveaux espaces de travail).

La phase 1 évalue les risques et les potentialités des modalités de mise en œuvre des projets d'optimisation immobilière.

Le prestataire reste à l'écoute, au cours de l'avancement de l'étude, de nouvelles hypothèses de relogement de services, qui seraient proposées par le maître d'ouvrage de l'étude (dimensionnement des besoins et/ou contraintes calendaires). Cette prestation s'accompagne d'une concertation rapprochée avec la maîtrise d'ouvrage de l'étude et d'entretiens, uniquement avec le niveau direction des services.

Les sites du périmètre d'étude sont bien à étudier dans leurs composantes architecturales, paysagère, techniques et réglementaires, mais également pour leurs capacités d'évolution et de résilience.

Les hypothèses d'évolution d'occupation des sites s'inscrivent dans une dynamique de mutualisation immobilière entre administration, sans écarter la possibilité d'y adjoindre la sous location d'espace à des tiers (accueil d'organismes extérieurs). Il est recommandé de mesurer les potentialités de division en volume des bâtiments, pour anticiper des occupations partielles des surfaces, tout en intégrant la disponibilité d'espaces mutualisés.

La synthèse de cette phase formalise un diagnostic environnemental, architectural, technique, fonctionnel et réglementaire. Il met en perspective les enjeux en termes d'évolutivité des bâtiments et de leur occupation. Il projette les potentialités de densification, de mutualisation, de rénovation énergétique, de cessions et/ou de valorisations alternatives.

Cette phase a pour principaux objectifs de réaliser une synthèse de l'état des lieux à l'échelle macro des surfaces construites, des aires aménagées, des besoins fonctionnels des services, des synergies fonctionnelles. Elle identifie et propose des scénarios variés, qui contribuent à objectiver les orientations de la PIE.

Livrables :

- Rapport détaillé de l'état des lieux et diagnostic par site et par bâtiment ;
- Rapport synthétique du diagnostic et présentation des hypothèses de scénarios ;
- Projections exploratoires et démonstratives d'un macro zoning sur un site particulièrement complexe associé à un micro-zoning sur 1 ou 2 plateaux.

Nombre de réunion : 1 réunion de lancement, 1 COPIL pour présenter le plan d'activité du titulaire, 3 réunions intermédiaires, 1 réunion de présentation finale au COPIL.

4.2.2 Phase 2 : Scénarios et Préprogramme - Dossier de labellisation CNIP

Documenter les scénarios d'optimisation immobilière pour une stratégie immobilière et environnementale à l'échelle de l'ensemble des sites précités de la Côte Basque. Il est attendu que le prestataire présente plusieurs scénarios de rénovation énergétique et de densification. Ils donnent un chiffrage estimatif en coût global (coût d'investissement et coût d'exploitation). Une analyse critique et comparative de ces scénarios sera réalisée sur la base de critères économiques et environnementaux, dans le respect de la nouvelle doctrine d'occupation des surfaces tertiaires. Cette étape comprendra une phase de consultation des représentants des parties prenantes.

Afin d'optimiser l'atteinte des objectifs de rationalisation immobilière des actifs de l'État, les actions suivantes seront intégrées à la documentation des scénarios :

- Optimiser la mutualisation des espaces intérieurs et extérieurs des sites en multi-occupation (sécurité, fluidité, connexions et mutualisation d'espace potentielle) ;
- S'inscrire dans un aménagement résilient des espaces intérieurs ;
- Etudier le rayonnement du site par rapport au centre-ville de la ville objet de l'étude et à son espace public (ouverture / accessibilité / accueil / accès par différents modes de transport / visibilité de la qualité et de l'essence du service public) ;
- Privilégier une connexion optimale du site aux infrastructures et services de la ville selon les modalités de déplacement ;
- Etudier les potentialités d'aménagement des espaces extérieurs au regard des usages et de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, des îlots de fraîcheur, des énergies renouvelables ;
- Évaluer les opportunités de cessions et/ou valorisations alternatives des bâtiments permettant une libération de surface ;
- Recenser les partenaires potentiels pour rationaliser les sites retenus pour être optimisés.

Les projets immobiliers proposés dans le cadre de la mission sont des rénovations durables. Elles intègrent donc notamment les sujets de la décarbonation de l'énergie, de la production d'énergie renouvelable et de l'adaptation des bâtiments au changement climatique (vague de chaleur, îlots de chaleur urbains, sécheresse, inondation). Il s'agit de participer activement à l'amélioration de la qualité de vie au travail tout en limitant les GES.

Définir les interventions qui répondent aux objectifs du Programme 348. Préciser la répartition, pour chaque scénario, entre les travaux de la transition environnementale, de mise à niveau réglementaire et les travaux liés à la densification.

Développer les conditions de réalisation de chaque scénario d'un point de vue humain, technique, financier et calendaire. Préciser les gains en matière d'économie d'énergie, la baisse des émissions de GES et du taux d'occupation.

Présenter les scénarios documentés à l'équipe projet puis mettre à jour le document de présentation pour le COPIL. Le comité de pilotage après arbitrage, décide du scénario d'optimisation immobilière retenu, directement parmi les scénarios documentés ou bien en proposant un scénario de « conciliation ». En effet d'après les scénarios expertisés, il conviendra si nécessaire, de faire émerger in fine par une analyse critiques un scénario immobilier suffisamment pertinent pour les directions occupantes, en cohérence avec les objectifs de la politique immobilière de l'Etat.

Documenter le scénario de « conciliation » et rédiger son préprogramme. Ce scénario sera présenté en conférence nationale de l'immobilier public pour labellisation. Il présentera un plan pluriannuel d'investissement des projets immobiliers.

Les travaux de la phase 2 aboutissent à la présentation des :

- Objectifs fondamentaux du maître d'ouvrage ;
- Données caractéristiques des sites retenus pour porter la densification et leurs contraintes liées au site et à leur occupation ;
- Scénario de référence dit « statut quo » identifiant les travaux de GER permettant de traiter les problèmes urgents, les non-conformités ou dysfonctionnements relatifs à la sécurité des biens et des personnes (hors travaux de densification et de rénovation énergétique) ;
- Scénarios variés et documentés avec notamment :
 1. Les axes d'intervention retenus pour une occupation plus fonctionnelle et plus sobre ;
 2. Les postes de travaux de rénovation durable et de remise à niveau ;
 3. Une estimation des coûts de travaux, ventilée par bâtiment et par postes de dépenses ;
 4. Le phasage de mise en œuvre avec ou sans libération partielle, par recours à des opérations tiroirs ;
 5. Le calendrier global de mise en œuvre du scénario ;
 6. L'analyse économique de l'opération en coût complet ;
 7. L'évaluation du retour sur investissement avec les gains attendus par l'optimisation immobilière, les économies d'énergie et de fonctionnement.
- Préprogramme du scénario de « conciliation ». Renseignement de l'outil de simulation économique de France Domaine pour la présentation en CNIP.

Le préprogramme intègre en synthèse, une analyse multicritère et comparative mettant en évidence les différents axes de lecture précédemment évoqués. Il met en exergue les avantages et les inconvénients, les points durs, les risques et les RSI. Il hiérarchise et argumente les scénarios, en lien avec le maître d'ouvrage.

Proposer le(s) montage(s) opérationnel(s) qui permettra au maître d'ouvrage de choisir, en fonction de la nature et de l'ampleur des travaux, entre, d'une part, une opération avec marché de maîtrise d'œuvre et marchés travaux, ou d'autre part un marché global public.

Le prestataire rédige le dossier de labellisation avec les éléments descriptifs nécessaires à la présentation du dossier à la Conférence nationale ou régionale de l'immobilier public (CNIP, CRIP).

Livrables :

- Présentation de la documentation des scénarios et analyse critique ;
- Documentation du scénario de « conciliation » et rédaction du préprogramme associé pour les sites / bâtiments cibles ;
- Constituer le dossier CNIP de labellisation.

Nombre de réunion : 1 réunion de lancement, 2 réunions intermédiaires, 1 réunion de présentation finale au COPIL, 1 réunion de cadrage sur le dossier CNIP avec le maître d'ouvrage de l'étude.

4.2.3 Phase 3 : Programme – Projets à 5 ans du scénario final

Mission de programmation d'optimisation immobilière

Cahier des Clauses Techniques Particulières

Etude multi-sites de la Côte Basque en Nouvelle-Aquitaine

Produire un programme avec l'enveloppe financière prévisionnelle des projets de rénovation durable du scénario labellisé en CNIP. Veiller à inscrire les objectifs et les exigences de la maîtrise d'ouvrage. Expliciter le périmètre d'intervention et les principes retenus pour les projets en termes d'optimisation liée à l'occupation, de choix environnementaux et d'exploitation-maintenance.

Élaborer un programme (cf. article L 2421 2 de la commande publique) sur le périmètre des sites et de leurs bâtiments respectifs, conformément au scénario retenu en COPIL et labellisé en CNIP. Fixer l'enveloppe financière prévisionnelle des opérations retenues pour porter l'optimisation immobilière des bâtiments de l'État au sein de la Côte Basque.

Présentation devant le comité de pilotage des livrables, pour arbitrages et validation.

Le comité de pilotage valide le programme assorti d'une enveloppe financière prévisionnelle. Le programme constituera pour les maîtrises d'ouvrage des opérations labellisées, le cahier des charges à l'attention des équipes de conception, chargées de définir techniquement les projets labellisés (hors dudit marché).

En matière énergétique, il s'agira d'être conforme au décret tertiaire et d'anticiper la réglementation européenne à venir en atteignant le niveau BBC rénovation 2009². Les travaux d'investissement devront garantir des objectifs quantifiés de performance, en particulier un RSI global de 15 ans et un gain énergétique de 80 kWhEF/m² SUB.an.

En matière environnementale, il s'agira d'intégrer au programme les domaines à prendre en compte au niveau des bâtiments, soit la décarbonation, dépollution, notion de Qualité, Sécurité, Environnement, les ENR, la biodiversité, la gestion de l'eau, le confort et la santé, le concept de bâtiment « durable ».

Seront attendus les sujets environnementaux, liés à la mobilité, aux énergies décarbonées, aux îlots de chaleur, à la biodiversité, au confort et à la qualité de vie au travail.

Le Programme comporte notamment :

- Dossier de site (présentation du contexte physique de l'opération mettant en évidence les potentialités, les contraintes techniques et les contraintes techniques du projet) ;
- L'expression des exigences et enjeux de la maîtrise d'ouvrage sur l'opération ;
- L'expression des besoins en surfaces (tableaux des surfaces utiles détaillées pour chaque espace du projet) ;
- Les exigences fonctionnelles du projet (accessibilité au bâtiment, distinction des flux, liaisons fonctionnelles... ces exigences sont détaillées dans le programme et illustrées par des schémas fonctionnels) ;
- Les exigences techniques (à travers un cahier de prescriptions techniques générales : niveau de performances architecturales et techniques, exigences thématiques...) conformément aux objectifs des politiques publiques poursuivies par l'État, le programme prévoira expressément que le futur concepteur intègre en solution de base, ou a minima en variantes obligatoires, des produits ou solutions techniques innovants en lien direct avec les interventions techniques retenues ;
- La description de différentes performances envisagées pour l'opération et, pour chacune d'entre elle, la définition des indicateurs de calcul et de vérification des résultats à atteindre ainsi qu'un rappel des normes ou réglementations en vigueur dans le domaine ;

² Il s'agit d'être conforme à l'article 6 de la directive européenne efficacité énergétique qui consiste à atteindre un niveau NZEB (Nearly zero energy building).

- Les fiches « espace » (les performances spatiales et techniques de chaque espace sont décrites dans une fiche : surface, hauteur sous plafond, points d'eau, prises électriques, attentes pour équipements...);
- Une estimation financière globale de l'opération dans la continuité de celle du pré-programme ;
- Une estimation des coûts des travaux, ventilée par bâtiment et par postes de dépenses (types de travaux) ;
- Annexes permettant d'explicitier le contexte technique et réglementaire ;
- Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération.

Livrables :

- Programme
 - Objectifs hiérarchisés que l'opération doit permettre d'atteindre ;
 - Besoins que l'opération doit satisfaire ;
 - Contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement.
- Enveloppe financière prévisionnelle de l'opération

Nombre de réunions: 1 réunion de lancement, 2 réunions intermédiaires, 1 réunion de présentation finale au COPIL

5 Description et mise en œuvre des phases

Un correspondant au sein de l'Administration peut être désigné pour assurer le suivi de la réalisation de la prestation.

A la réception de la notification du marché, le prestataire prend contact dans un délai maximal de 3 jours ouvrés, avec le PRIE NA, et le cas échéant le correspondant de l'administration mentionné lors de la notification du marché.

Les prestations engagées comprennent notamment la formalisation d'une présentation de type PowerPoint et d'un rapport à chacune des phases. Une fois la prestation complète des 3 phases réalisées le référent transmet au PRIE NA un rapport final d'exécution.

5.1 Plan d'activité

Pour chaque phase, une réunion de lancement est organisée en accord avec le PRIE NA dans les 5 jours ouvrés après la notification du marché et de la validation de la phase précédente.

Cette réunion a pour objectif d'impulser une interaction entre le titulaire et le PRIE NA pour s'assurer des conditions de mise en œuvre de la prestation selon les termes du marché et des observations sur la phase précédente.

L'ordre du jour de la première réunion de lancement, préparée par le PRIE NA est le suivant :

- Présentation mutuelle des intervenants de l'administration et du prestataire qui sont impliqués dans les travaux qui font l'objet de la prestation d'étude visant à établir une

programmation d'optimisation immobilière pour les bâtiments de l'État au sein de la Côte Basque ;

- Description générale par le PRIE NA de l'objet du marché avec une présentation rapide de la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires et de la stratégie immobilière en vigueur (SDIR en région), ses objectifs avec notamment le volet environnemental de cette stratégie ;
- Description par le prestataire de son dispositif et première présentation de ses capacités d'intervention dans le contexte exposé par le correspondant de l'administration ;
- Échanges mutuels permettant au prestataire de préparer son plan d'activité.

A l'issue de la réunion de lancement, le prestataire formalise un plan d'activité dans les 5 jours ouvrés suivant la réunion. Ce plan reprend les éléments échangés en réunion de lancement afin de consolider le plan d'activités proposé par le prestataire dans son mémoire technique.

Ce plan d'activité décrit les modalités d'intervention (calendrier, nature des travaux et démarche méthodologique, ...) proposées sur la période d'intervention maximale prévue par le marché. Ce plan, qui peut être adapté en accord avec les parties en cas d'évolution majeure du contexte initial de lancement des prestations (indisponibilité des acteurs de l'administration notamment), permet de suivre l'avancement de la prestation et de statuer sur son accomplissement.

Le plan d'activité identifie le ou les consultants affectés par le prestataire à la réalisation de la prestation.

Présentation en COPIL du plan d'activité produit en début de phase 1.

6 Dispositions générales relatives aux prestations

6.1 Organisation des prestations

6.1.1 Localisation des travaux à mener

Les prestations s'exécutent auprès du PRIE NA.

Les prestations peuvent être réalisées dans les locaux du titulaire, sur la base d'échanges réguliers avec la PRIE NA. Le prestataire se déplacera sur les sites précités de la Côte Basque et à Bordeaux dans les locaux de la DRFIP NA.

Le prestataire dispose de ses propres moyens informatiques et d'impression (notamment pour rendre les livrables).

6.1.2 Chargé d'affaires : pilotage et coordination

Le prestataire nomme dans le mémoire technique un chargé d'affaires responsable de l'organisation à mettre en place afin de répondre sans délais aux différentes sollicitations et de piloter l'équipe opérationnelle. Cette nomination est confirmée dans la semaine suivant la notification du marché.

Le chargé d'affaires est l'interlocuteur principal du représentant du pouvoir adjudicateur. Le PRIE NA est le point d'entrée unique pour toutes correspondances écrites et pour répondre à toutes les questions et travaux en cours.

Mission de programmation d'optimisation immobilière

Cahier des Clauses Techniques Particulières

Etude multi-sites de la Côte Basque en Nouvelle-Aquitaine

Ses compétences et son positionnement dans l'entreprise correspondent aux exigences de chaque prestation et à une autonomie de gestion.

Ses principales missions sont de :

- Veiller à ce que les ressources et moyens nécessaires soient en adéquation avec la bonne exécution des prestations demandées ;
- Assurer la réception, l'instruction (évaluation des ressources, des charges et des coûts) et le suivi des demandes du représentant du pouvoir adjudicateur, le PRIE NA;
- Assurer le suivi contractuel, urbanistique et financier du projet ;
- Gérer la cohérence des travaux de l'OS à la réception ;
- Être le garant de la livraison et de la qualité des livrables dans le respect des calendriers fixés ;
- Être présent aux comités de pilotage, d'assurer la rédaction des supports de ces réunions ainsi que celle des comptes rendus de réunion.

6.1.3 Conditions d'évolution de l'équipe du prestataire

La stabilité du personnel du prestataire, à tout niveau, doit être un postulat d'organisation de l'équipe exécutant les prestations du présent marché.

Toutefois, le représentant du pouvoir adjudicateur et le PRIE NA peuvent demander le changement du chargé d'affaires ou d'un membre de l'équipe pour tout motif qui gênerait la bonne exécution d'une prestation.

S'agissant du chargé d'affaires, les motifs d'insuffisance peuvent être notamment :

- Des absences ou incomplétudes des réponses aux demandes du représentant du pouvoir adjudicateur ;
- Une gestion opérationnelle du projet non effectuée ;
- Une insuffisance dans le suivi et le rapportage des travaux effectués.

En cas de changement du chargé d'affaires à l'initiative du prestataire, celui-ci propose un remplaçant au représentant du pouvoir adjudicateur dans un délai de 8 jours minimum avant ce changement.

Un suppléant, en cas d'absence du titulaire, sera précisément désigné dans l'offre du titulaire pour une mise à disposition immédiate. Il sera explicitement intégré à l'organigramme et à la méthodologie du mémoire technique.

Le représentant du pouvoir adjudicateur signale toute difficulté persistante au chargé d'affaires par courriel ou par téléphone, confirmé ensuite par un écrit.

Après échange avec le chargé d'affaires, si le représentant du pouvoir adjudicateur confirme sa demande de changement du consultant ou du chargé d'affaires, le prestataire doit présenter au minimum 2 nouveaux CV dans un délai de 5 jours ouvrés.

Après acceptation de la candidature du remplaçant par le représentant du pouvoir adjudicateur, celui-ci est formé par le prestataire de manière à garantir la réalisation de la prestation sans interruption et selon le niveau de service attendu par le représentant du pouvoir adjudicateur.

Le remplaçant doit être investi des mêmes pouvoirs et présenter le même niveau d'expérience et de qualifications professionnelles que la personne remplacée.

Le remplacement d'un des membres de l'équipe du prestataire ne doit avoir aucune conséquence sur les délais de réalisation de la prestation.

6.2 Délai d'exécution des prestations

Les prestations attendues se dérouleront sur un délai de 16 mois entre 2026 et 2027 avec une proposition de phasage (à titre indicatif et non définitif) présenté ci-dessous :

Phase 1	Etat des lieux & diagnostic	4 mois
Phase 2	Scénarios et Préprogramme - Constitution du dossier de labellisation en CNIP	8 mois
Phase 3	Programme – Projets à 5 ans du scénario final arbitré en COPIL et labellisé en CNIP	4 mois

Le prestataire a accès à toute la documentation technique et réglementaire disponible, y compris la documentation liée aux précédents projets réalisés ou non-réalisés sur les sites concernés.

6.3 Contrôles sur l'exécution des prestations

Le service fait est validé par le représentant du pouvoir adjudicateur, le PRIE NA, au terme de l'achèvement de chaque phase.

Le contrôle de la prestation est réalisé d'une part à partir de la présentation et des rapports intermédiaires de chacune des phases et d'autre part du rapport final.

En outre le représentant du pouvoir adjudicateur et le PRIE NA communiquent leurs appréciations sur la qualité de la relation établie avec le prestataire (capacité à impulser les entretiens pour une compréhension fine des besoins de l'étude, capacité à partager son expertise, capacité à proposer un rythme d'avancement au sein de chacune des phases interactif et efficace), la qualité de la démarche (qualités nécessaires à la bonne compréhension et prise en compte des bases de données et outils de la politique immobilière de l'État, qualités nécessaires à mobiliser les compétences de l'équipe en cohérence avec les besoins de chacune des phases de l'étude) et des documents proposés, et la nature et les enjeux portés par les actions proposées.

7 Annexes

Les documents fournis aux candidats pendant la consultation :

1. Cadre de réponse du mémoire technique annexé au règlement de consultation ;
2. Circulaire n°6392/SG du 8 février 2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État et annexes (tableau typologie des surfaces, outil d'aide au calcul des résidents, fiche pédagogique à destination des décideurs) ;
3. Circulaire 2023-10-1863 du 11 octobre 2023 relative au Programme 348 – nouvelles mesures en faveur de la transition environnementale des bâtiments de l'État et de ses établissements publics et opérateurs.

Les documents qui seront fournis au titulaire :

1. Tableau extrait du RT/OAD des bâtiments identifiés ;

2. Documents techniques existants sur les bâtiments identifiés ;
3. Extraction de l'OSFi sur le périmètre identifié (à la demande) ;
4. Outil de Simulation et d'Analyse Financière (vierge) ;
5. Dossier vierge de labellisation
6. Dossier de présentation des études précédentes de l'immobilier au sein de la Côte Basque