

MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)

Représentant du pouvoir adjudicateur (RPA)

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

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

Objet du marché

Marché de prestations intellectuelles pour la mission de programmation
relative à la réorganisation/extension de la Cour d’Appel de Saint Denis (974)

Remise des offres

Date limite de réception des offres : 11 septembre 2026 à 14h00

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Article 1. Objet du marché et dispositions générales.....	3
1. 1. <i>Intervenants</i>	3
1. 2. <i>Objet du présent marché</i>	3
Article 2. Présentation de l’opération	4
2. 1. <i>Localisation et spécificités</i>	4
2. 2. <i>Constats et besoins</i>	4
2. 4. <i>Objectifs de l’étude</i>	6
2. 5. <i>Gouvernance et calendrier</i>	6
2. 5. 1. <i>Les acteurs</i>	6
2. 5. 2. <i>Les instances de pilotage</i>	7
2. 5. 3. <i>Le calendrier</i>	7
Article 3. Description de la mission – conditions de réalisation	8
3. 1. <i>Etudes programmatiques</i>	8
3. 1. 1. <i>Généralités</i>	8
3. 3. <i>Calendrier</i>	13
3. 4. <i>Conditions de réalisation de la mission</i>	13
Article 4. Liste des annexes	13

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Article 1. Objet du marché et dispositions générales

1. 1. Intervenants

Maître d’ouvrage, pouvoir adjudicateur :	Ministère de la Justice Secrétariat général – Service de l’Immobilier Ministériel
Représentant :	Délégation interrégionale Sud-Est Département de l’Immobilier Madame Florence CHEHRIAN Cheffe du Département de l’Immobilier d’Aix-en-Provence 350 Avenue du Club Hippique 13 100 AIX-EN-PROVENCE Le maître d’ouvrage a la charge de définir les besoins et de les faire réaliser en respectant les réglementations en vigueur dans la limite de l’enveloppe financière prévisionnelle fixée.
	Département immobilier d’Aix-en-Provence Thierry BATTISTA, chef de projets

1. 2. Objet du présent marché

Le présent marché est un marché de prestations intellectuelles pour **la mission de programmation relative à la réorganisation/extension de la Cour d’Appel de Saint Denis (974)**

Article 2. Présentation de l’opération

2. 1. Localisation et spécificités

Bâtiment construit en 1952 de 2 928 m2 de SUB



2. 2. Constats et besoins

A) Constats

L'établissement est composé de 2 bâtiments. Implantés sur un terrain de 7 070 m2 :

- La Cour d'Appel est en béton, à toiture dalle béton, en forme de U sur 3 niveaux : RdJ, RdC et R+1 et se situe au milieu de la parcelle. Actuellement 79 agents sont recensés.
- Le SAR est en béton sous tôle en R+1 et recense 57 personnels



Depuis 2022 les différentes réformes de la justice (JPROX, EGJ, politique de renforcement) ont entraînés une augmentation sensibles des personnels

Evolution des effectifs du SAR et de la Cour

Cour d'appel	2022	2023	2024	2025	2026	01/09/2027
Magistrats Siège	19	20	19	20	20	20
Magistrats Parquet	8	8	7	8	9	9
Greffes	32	32	33	33	37	37
Attachés de justice					7	7
Total	59	60	59	61	73	73

SAR	2022	2023	2024	2025	2026	01/09/2027
Fonctionnaires	27	33	35	41	40	42
Personnels placés	9	16	16	16	16	17
Total	36	49	51	57	56	59

Soit + 23,73 % pour la Cour d'Appel et + 63,88 % pour le SAR

B) Besoins

Suite à la circulaire du Garde des Sceaux 27 février 2026 sur le plan national de soutien à l’audience criminel, la Cour d’Appel de Saint Denis a été désignée comme prioritaire afin de bénéficier d’un renfort exceptionnel de magistrats en surnombre temporaires, de présidents d’assises et de magistrats du parquet général ainsi que de 80 agents du greffe.

2. 4. Objectifs de l’étude

Les objectifs de l’étude est de répondre à ces nouveaux besoins en personnels .

L’étude permettra de :

- Réaliser un état des lieux (audit technique et un audit fonctionnel) au regard du programme cadre
- Recueillir l’expression des besoins de la Cour d’Appel
- Réaliser un micro-zoning

A l’issue de cette étude seront proposés **deux scénarios** d’aménagement et notamment des travaux pouvant être réalisés à très court terme dans les espaces actuels et ceux qui nécessiteraient éventuellement une extension.

2. 5. Gouvernance et calendrier

2. 5. 1. Les acteurs

La maîtrise d’ouvrage est organisée de la façon suivante :

- Pouvoir adjudicateur exerçant la maîtrise d’ouvrage : État – ministère de la Justice ;
- Représentant du pouvoir adjudicateur et ordonnateur des dépenses : Madame la cheffe du département de l’immobilier d’Aix-en-Provence (ministère de la Justice)
- Représentants des utilisateurs :
 - Madame la première présidente de la cour d’appel de St Denis ;
 - Madame la procureure générale près la cour d’appel de St Denis ;
 - Madame la magistrate déléguée à l’équipement de la cour d’appel de St Denis ;
- Conduite d’opération (COTEC):
 - DIR SG Sud Est (ministère de la Justice) - Département de l’immobilier d’Aix-en-Provence

2. 5. 2. Les instances de pilotage

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

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

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

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

2. 5. 3. Le calendrier

Le premier scénario de réorganisation à court terme des services judiciaires doit être présenté au dernier trimestre 2026.

Article 3. Description de la mission – conditions de réalisation

3. 1. Etudes programmatiques

3. 1. 1. Généralités

L’objectif général de l’étude est de proposer à la juridiction deux scénarios d’occupation des locaux pour les bâtiments, avec une amélioration fonctionnelle et sécuritaire.

L’organisation souhaitée avec le titulaire du présent marché sera clairement définie à la fois sur le plan des interactions avec le site, avec ses futurs occupants et sur ses missions propres. Ces éléments seront validés suite à des échanges avec la maîtrise d’ouvrage lors de la réunion de lancement sur site.

La mission débutera par une réunion de démarrage avec le Comité de Pilotage (COPIL) consistant à :

- présenter la méthodologie envisagée et l’équipe chargée de l’étude ;
- arrêter la liste des personnes à rencontrer et à établir le calendrier de la mission ;
- recueillir les documents disponibles.

Il est rappelé qu’il appartiendra au programmiste d’aider le maître d’ouvrage à :

- clarifier, définir et maîtriser sa commande tout au long du processus de programmation ;
- collecter et synthétiser les informations ;
- s’organiser autour du projet ;
- anticiper les différentes phases qui lui incombent en étant force de propositions (diagnostics, audits, décisions, ...).

La recherche de l’information se fera, après validation par le maître de l’ouvrage, auprès de toutes les personnes concernées par la nature ou la destination de l’opération. Le titulaire s’attachera à traiter l’information avec cohérence : analyse, synthèse, communication et validation. Les comptes rendus permettront de conserver une traçabilité des échanges.

Les éléments de phasage plus précis de la mission se baseront sur la méthodologie validée par la maîtrise d’ouvrage et développée dans l’offre par le titulaire, dans le respect des attendus de la MOA détaillés ci-dessous.

La première partie de la mission consiste à élaborer un document qui synthétise les besoins à satisfaire. Il traduira l’ensemble des informations recueillies auprès des chefs de juridictions et les plans fournis et estimera les besoins théoriques par services avec une amélioration fonctionnelle et sécuritaire

A) Audit technique des bâtiments

A partir des documents fournis, le titulaire réalisera l’audit technique des bâtiments comprenant :

- **état technique** : structure et enveloppe, aménagements intérieurs, CFO et CFA, CVC et plomberie, ascenseurs, audit énergétique etc.. ;
- **situation réglementaire** : le titulaire identifiera les travaux de remises à niveau qui doivent être effectués en termes de sécurité incendie, d’hygiène (amiante, plomb, ...), d’accessibilité, d’urbanisme, de parasismique et autres risques naturels ;
- **Les dépenses de fonctionnement (entretien/charges)** : Le prestataire examinera les indicateurs économiques pour évaluer le niveau de performance des bâtiments et identifier ceux qui sont coûteux ou sous-entretenus, pouvant entraîner à terme, une dégradation de leur valeur patrimoniale.

B) Audit fonctionnel des bâtiments

L’audit a pour objectif d’évaluer l’adéquation des locaux avec les missions qui sont exercées par les services du ministère de la Justice . Ces audits devront tenir compte des effectifs futurs et des missions actuelles.

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

Les informations recueillies seront à confronter avec les ratios prévus par le guide de programmation des surfaces mis en place pour les bâtiments de l’Etat et notamment pour l’immobilier de la justice. Aujourd’hui le ratio étatique à respecter, dans la mesure du réaliste, est de 16 m² de surface utile brute par résident.

Livrables : un document établi par bâtiment, en deux parties, respectivement technique et fonctionnelle, synthétisant les informations recueillies analysées avec la qualification de la fonctionnalité des locaux concernés. Ce document ainsi que le document de synthèse vaudront audit. Le document de synthèse pourra notamment comprendre un tableau de synthèse se voulant ergonomique ainsi que toutes suggestions graphiques du titulaire.

Conditions de réussite : le titulaire questionnera le conducteur d’opération autant que de besoin afin d’aboutir à une production conforme aux attentes du maître d’ouvrage. L’audit sera présenté dans un premier temps au COTEC qui l’analysera finement. Puis, le document de

synthèse sera présenté au COPIL. Les éléments de présentation seront graphiques et synthétiques.

Les audits de seront présentés en COTEC organisée sur site. Ils seront ensuite analysés par le maître d’ouvrage qui reviendra alors vers le titulaire pour validation ou modification.

La version définitive des audits sera présentée en COPIL.

La mission du titulaire comprend la reprise de son document autant de fois qu’il le sera nécessaire pour la prise en compte des remarques et observations émises par le maître d’ouvrage.

Les documents seront à faire valider définitivement par la maîtrise d’ouvrage.

C) Etudes de deux scénario avec prise en compte des besoins nouveaux et rédaction du programme correspondant

- 1) A partir de la validation du rendu des audits et des besoins à satisfaire d’occupation des locaux à court termes pour les bâtiments, le titulaire élabore **un premier scénario** d’aménagement des bâtiments avec de la densification et du micro-zoning

Ce scénario détaillé sera présenté en COTECH puis en COPIL.

Si ce scénario est validé, avec les observations éventuelles à prendre en compte, le programmiste établira **un scénario** final qui synthétise les besoins à satisfaire dans le budget imparti par le maître d’ouvrage. Il traduira l’ensemble des informations recueillies en les hiérarchisant et en les organisant afin d’obtenir un document logique qui servira de support à la consultation du maître d’œuvre.

Si les besoins à satisfaire ne sont pas atteints, le programmiste établira **un scénario 2**

2) scénario 2 : étude de l’extension des bâtiments

A partir de la validation du rendu des audits et des besoins à satisfaire d’occupation des locaux à court termes pour les bâtiments, le titulaire élabore **un second scénario** d’extension et/ou de liaisons des bâtiments dans l’espace vert contigus.



Ce scénario détaillé sera présenté en COTECH puis en COPIL.

Si ce scénario est validé, avec les observations éventuelles à prendre en compte, le programmiste établira **un scénario** final qui synthétise les besoins à satisfaire dans le budget imparti par le maître d’ouvrage. Il traduira l’ensemble des informations recueillies en les hiérarchisant et en les organisant afin d’obtenir un document logique qui servira de support à la consultation du maître d’œuvre.

Le programme est élaboré **sous 1 mois** à partir des choix et des décisions du maître d’ouvrage. Il est rédigé en termes d’objectifs et de performances à atteindre. Les informations qu’il contient peuvent être rappelées plusieurs fois, en différentes parties du document pour nourrir l’information quand elle est nécessaire. Cette redondance est préférable à des renvois.

Le programme rappellera en préalable les objectifs de l’opération et s’articulera entre programme fonctionnel et programme technique pour s’adapter au degré de préoccupation du maître d’œuvre.

Le programme sera l’émanation des réflexions collectives et aura également **valeur d’étude de faisabilité définitive de l’opération**.

Il sera accompagné de fiches espaces et de schémas de synthèse par zones fonctionnelles. Il définit les besoins, contraintes et exigences sur les volets suivants :

- Fonctionnel afin de définir clairement l’ensemble des prescriptions sur lesquelles le projet sera conçu. L’intégration des objectifs du maître d’ouvrage en corrélation avec l’étude de faisabilité est essentielle. Des prescriptions en termes de performances spatiales, d’ambiance, de sécurité – sûreté, fluides, de fonctionnement détaillé et d’exploitation sont attendues. Elles pourront être sous forme de références normatives ou d’objectifs de performance à atteindre ;
- Architectural afin de répondre aux enjeux de cohérence ;
- Technique afin de présenter les contraintes techniques générales et spécifiques que ce soit sur le plan thermique (réglementation et objectifs du maître d’ouvrage), normatif, sécuritaire, environnemental (réglementation et objectifs du maître d’ouvrage), ou encore sur le plan de l’exploitation ;
- Environnemental afin de répondre aux contraintes du site, aux politiques publiques actuelles (économie circulaire, filière courte, tri des déchets de chantier, ...) et aux objectifs définis du maître d’ouvrage ;
- Financier afin de définir par famille de prestation (prestations intellectuelles, raccordement, travaux, ...) les coûts. Un détail plus important est attendu pour les travaux avec une ventilation par thématique. Une approche en coût global est souhaitée ;
- Temporel afin de présenter le calendrier prévisionnel de l’opération et son phasage éventuel comprenant l’ordonnancement dans le temps des prestations et des travaux.

Livrables : le programme sera livré dans un unique document comportant une description détaillée des travaux, une analyse multicritère intégrant les dimensions coût, technique, fonctionnalités et planning dont phasage des travaux.

Conditions de réussite : le titulaire questionnera le conducteur d’opération autant que de besoin afin d’aboutir à une production conforme aux attentes du maître d’ouvrage. Les échanges seront itératifs. L’étude sera présentée dans un premier temps au COTEC qui l’analysera finement.

Le programme sera présenté en COTEC lors d’une réunion de présentation organisée sur site. La version définitive du programme sera présentée en COPIL.

La mission du titulaire comprend la reprise de son document autant de fois qu’il le sera nécessaire pour la prise en compte des remarques et observations émises par le maître d’ouvrage.

Le document sera à faire valider définitivement par la maîtrise d’ouvrage.

Le programme et ses annexes seront une pièce essentielle à la consultation du maître d’œuvre.

3. 3. Calendrier

Les délais d’exécution de chaque phase d’études de programmation sont précisés dans les documents de marché.

L’objectif de la maîtrise d’ouvrage est le démarrage effectif des études **en octobre 2026 pour** (en tenant compte du délai des procédures de passation des marchés d’études puis travaux).

3. 4. Conditions de réalisation de la mission

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

Si une personne affectée à l’opération dans l’offre initiale est remplacée, elle devra l’être sans délai par le titulaire. Le profil proposé devra être identique à celui indiqué dans l’offre initiale. Le maître d’ouvrage devra valider le nouveau profil affecté. Il pourra refuser le profil proposé. Le non-respect de cette clause peut entraîner la résiliation pour faute du titulaire (non-respect de l’offre).

Le titulaire s’engage à accomplir sa mission selon les règles de sa profession. Il s’engage à respecter l’ensemble des textes en vigueur sur la construction et le code de la commande publique, et à satisfaire à la cohérence d’ensemble en termes de faisabilité du programme.

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

Il s’engage enfin à faire preuve dans la rédaction des documents de la plus parfaite neutralité.

Des réunions autant que nécessaires, seront organisées soit à l’initiative du titulaire, soit à l’initiative du maître d’ouvrage pendant la durée de la mission. Le titulaire sera habilité à procéder à des rencontres, entretiens, sondages, tests auprès des utilisateurs et exploitants.

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

Article 4. Liste des annexes

Annexe 1 : PLANS

Annexe 2 : documents divers remis au titulaire

Annexe 3 : Documents cadre remis au titulaire

A , le .

Le titulaire (cachet et signature)