MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

Délégation interrégionale centre-est
Département immobilier

Transformation de l'Unité Educative d'Hébergement Collectif (UEHC) de Collonges-en-Mont-d'Or en Unité Judiciaire à Priorité Éducative (UJPE)

ETUDES DE PROGRAMMATION ET AIDE A LA PASSATION DU MARCHE MAITRISE D'ŒUVRE

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES
(C.C.T.P.)

Charte
RELATIONS FOURNISSEURS
ET ACHATS RESPONSABLES
SIGNATAIRE

Table des matières

1 Contexte 3
1.0 Préambule 3
1.1 Implantation 3
1.1.1 Site de l'UEHC 3
1.1.2 Logements liés à l'UEHC 5
1.2 Problématiques actuelles 5
1.3 Etudes réalisées en 2018 puis 2021 6
1.4 Réforme de transformation des UEHC en UJPE 7
2 Objectifs du maître de l'ouvrage 7
2.1 Objectifs 7
2.2 Périmètre d'étude 8
3 Contenu de la mission 8
3.1 Interlocuteurs du prestataire 9
3.2 Documents remis au prestataire retenu 9
3.3 Démarche de programmation 10
3.3.1 Phase 1 : Analyse de l'existant – recueil des données et contraintes - scénarisation 10
3.3.2 Phase 2 : Audit réemploi 11
3.3.3 Phase 3 : Programme définitif pour une UJPE 11
3.3.4 Phase 4 : Programme technique et fonctionnel détaillé 11
3.3.5 Phase 5 : Élaboration du dossier de consultation des concepteurs (DCC) 12
3.3.6 Phase 6 : Assistance à la sélection des candidatures de maîtrise d'œuvre 12
3.3.7 Phase 7 : Assistance à l'analyse des projets et à la sélection de la maîtrise d'œuvre 12
3.4 Documents attendus 13
3.5 Réunions de présentation 13
4 Annexes 13

1 Contexte

1.0 Préambule

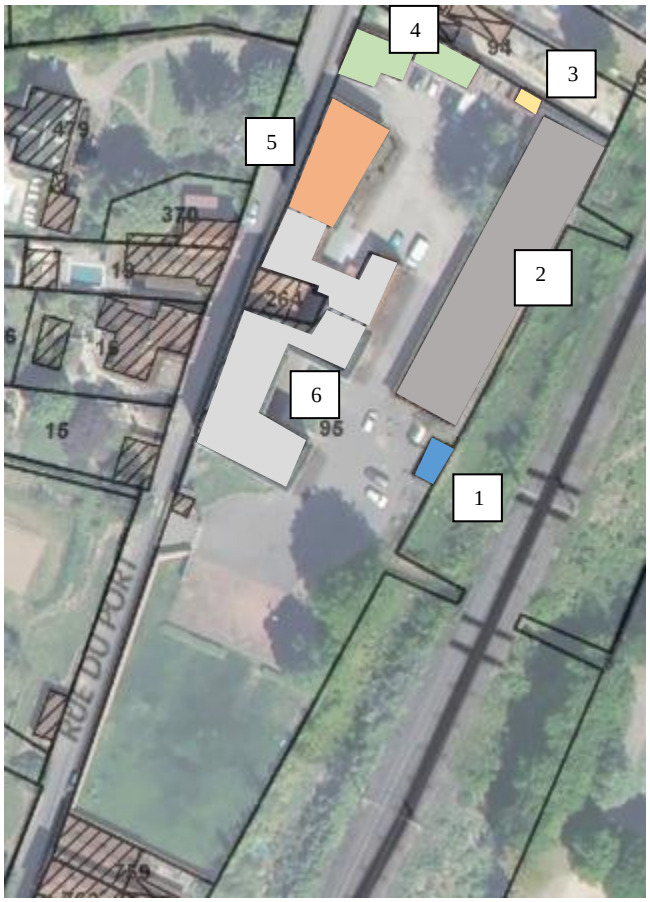
Le Code de la justice pénale des mineurs (CJPM) rappelle les principes fondamentaux qui guident la justice des mineurs en France. Parmi ceux-ci figurent la primauté de l'éducatif sur le répressif, qui vise à privilégier le relèvement éducatif et moral des jeunes par des mesures adaptées à leur âge et à leur personnalité.

C'est à la Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DPJJ) qu'incombe la mission de mettre en œuvre les décisions judiciaires concernant ces mineurs. Ceux-ci sont pris en charge au sein des services et établissements de la PJJ, où l'accompagnement éducatif et social constitue le cœur de l'action. Dans ce cadre, l'immobilier de la PJJ revêt une dimension particulière, car il ne se limite pas à un simple cadre bâti. Il joue un rôle actif dans la prise en charge éducative des mineurs, en facilitant le travail des professionnels tout en offrant aux jeunes les meilleures conditions pour leur évolution. Les infrastructures doivent ainsi être conçues pour soutenir la mission éducative, en créant un environnement propice à leur réinsertion et à leur développement personnel.

1.1 Implantation

1.1.1 Site de l'UEHC

Les prestations, objet du présent marché, concernent la réalisation d'études de programmation et d'aide à la passation du marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de transformation de l'Unité Educative d'Hébergement Collectif (UEHC) de Collonges-en-Mont-d'Or en Unité Judiciaire à Priorité Éducative (UJPE).



L'unité éducative d'hébergement collectif (UEHC) de Collonges-au-Mont-d'Or est installée au 11 – 11bis rue du port, 69 660 Collonges-au-Mont-d'Or. La parcelle (AH 095) est située à proximité immédiate de la voie ferrée. 6 ensembles de bâtiments à usages différents sont implantés sur ce terrain d'une superficie de 6 217m².

L'UEHC permet l'accueil de 12 jeunes au maximum avec des chambres, un réfectoire et un lieu de prise de petits déjeuners. L'usage des bâtiments est le suivant :

Le bâtiment 1 est un bâtiment de stockage inapproprié. Ce bâtiment devra être détruit dans le cadre de l'opération.

Le bâtiment 2 regroupe les ateliers ainsi qu'une salle d'activité qui n'est plus utilisée, compte tenu de son état de vétusté et de son éloignement du bâtiment principal. La démolition de ce bâtiment doit être questionnée, notamment si l'on souhaite reconstituer sur site la fonction d'atelier.

Le bâtiment 3 est une remise inutilisée qu'il est prévu de démolir dans le cadre de l'opération.

Figure 1 : Implantation de l'UEHC de Lollonges-au-Mont-d'Or

L'ensemble de bâtiments 4 est un logement de fonction aujourd'hui inoccupé et en cours de dégradation. Très probablement à détruire.

Le bâtiment 5 est l'ancienne direction départementale. Aujourd'hui abandonné, il présente des problèmes structurels qui empêchent sa réutilisation. A cela s'ajoute la présence d'amiante. Il est prévu qu'il soit détruit dans le cadre de l'opération.

L'ensemble de bâtiments 6 constitue la construction principale de l'UEHC. Répartie sur 4 niveaux dont un niveau de sous-sol, il héberge :

- au sous-sol : les archives et la chaufferie ;
- au rez-de-chaussée : les fonctions d'accueil, une partie des fonctions administratives, une chambre accessible au PSH, deux salles de réfectoire, une cuisine et un ensemble de buanderies et stockage ;
- au R+1 : une chambre d'éducateur, le bureau du psychologue, l'infirmerie, une salle de réunion, la salle informatique, une buanderie, ainsi que deux salles de loisirs ;
- au R+2 : le bureau des éducateurs, les chambres et sanitaires des jeunes hébergés sur site. Un coin petit déjeuner / salle de détente a été aménagé à cet étage.

Enclavé au sein du bâtiment principal se trouvait une propriété privée (parcelle AH 264, rachetée en 2025 avec un locataire privé). Il s'agit d'une maison d'habitation avec une cour à l'arrière. Des fenêtres de chambres donnent sur la cour.

Certains bâtiments non-occupés présents sur la parcelle sont dans un état critique et présentent des risques importants de squat, rupture de plancher et d'incendie volontaire. Ils sont aujourd'hui en cours de mise en sécurité afin d'éviter le risque de squat, mais la démolition semble inévitable.

Le site dispose de deux entrées véhicules. La première (entrée principale) est située à proximité du bâtiment 6 principal et dessert le parking de service. La seconde, à proximité du bâtiment 4, dessert la cour intérieure. L'entrée des piétons se fait par la façade du bâtiment principal côté rue.

Ce site est à proximité immédiate d'une voie ferrée, laquelle est classée en catégorie 1 suivant l'arrêté préfectoral DDT_STS_2016_15_02_01. Le site est, par conséquent, localisé au sein du secteur affecté par cette voie qui est la principale source de nuisance sonore.

1.1.2 Logements liés à l'UEHC

Deux logements au sein d'une maison domaniale se situent un peu plus au sud sur la rue du port, au numéro 17, sur la parcelle AH 466.

Un des logements y est actuellement inoccupé et dans un état relativement délabré. L'autre logement est occupé par l'éducateur de garde, afin d'avoir à la fois une proximité avec le site tout en gardant une certaine discrétion de sa vie privée vis-à-vis des jeunes.

Ces logements feront parti du périmètre de l'étude de programmation afin de vérifier si des optimisations de biens et de surfaces peuvent être fait également vis-à-vis de ce site, dans le cadre d'un projet d'ampleur sur l'UEHC. La cession du site pourrait être une piste de réflexion d'optimisation des surfaces, de rationalisation des frais de maintenance et de valorisation financière afin d'équilibrer en partie l'opération financière globale.



Figure 2 : Localisation du logement de fonction

Il est important de noter que pour qu'un logement de fonction soit réellement utilisé, il faut assurer une bonne discrétion vis-à-vis des locaux de l'UJPE afin de protéger la vie privée des agents qui y sont logés.

1.2 Problématiques actuelles

L'organisation des fonctions au sein du bâtiment pose actuellement problème, notamment en raison :

- d'un problème de sécurité incendie lié à la fonction d'hébergement ;
- de l'absence d'accessibilité PMR pour l'accueil des jeunes ;
- de la déconnection de la chambre de l'éducateur (R+1) avec les chambres des jeunes (R+2 et RDC pour la chambre destinée aux PSH) ;
- de la présence du bureau des éducateurs au R+2 empêchant la fermeture aux jeunes de l'espace nuit, pendant la journée ;
- de l'exiguïté de l'espace de prise du petit déjeuner au R+2 et des problèmes d'hygiène pour l'acheminement des denrées ;
- de l'association salle petit déjeuner et salle de détente qui pose des problèmes de dégradations, de propreté… ;
- de la mixité des fonctions au R+1 ;

- de l'organisation de la cuisine ouverte sur la salle de restauration, du non-respect strict de la marche en avant de la zone de cuisine dédiée à la préparation des repas et de la non adaptation de cette cuisine à des activités pâtisserie avec les jeunes ;
- de l'absence d'occultation solaires sur toutes les ouvertures (surchauffe) ;
- de l'absence de local informatique sécurisé pour l'implantation de la baie serveur de l'unité ;
- d'une salle de sport qui n'est pas située de plain-pied ;
- de la connexion difficile entre la salle de restauration et le reste du bâtiment ;
- de la dégradation progressive des locaux par sous-investissement chronique en attente d'un grand projet de réhabilitation ;
- de la présence d'une cour extérieure avec beaucoup de recoins et de bâtiments « désaffectés » sur le terrain ;
- d'un manque d'espace ombragé extérieur (par exemple pour manger dehors) et de la sous-utilisation du près nécessitant un entretien ;
- du manque de sécurisation de l'accès à la voie ferrée ;
- de la problématique acoustique liée à la voie ferrée, notamment vis-à-vis des locaux à sommeil ;
- Coûts d'entretien, maintenance et sécurisation de la parcelle et du logement de fonction élevés.

Dans ces conditions, une restructuration a été demandée pour répondre aux besoins du service. Il est à noter le souhait, pour l'UEHC, de maintenir l'activité du site pendant la phase de travaux, moyennant une sécurité renforcée du chantier vis-à-vis de l'intrusion. Cela implique donc une organisation spatiale finale et en cours de chantier particulière.

1.3 Etudes réalisées en 2018 puis 2021

Sur la base d'une première analyse des besoins, la DIR PJJ Centre-Est a mandaté la société Face A afin de réaliser, au cours de l'année 2018, une étude de faisabilité pour la restructuration des locaux. Le prestataire a présenté 3 scénarios différents. Les deux premiers scénarios envisagent la restructuration du bâtiment dans le volume existant. Le troisième prévoit une extension du site pour y accueillir les fonctions d'hébergement. Seul le troisième scénario répond à l'ensemble des besoins exprimés.
Une analyse du Département Immobilier fait apparaitre les scénarios 4, 5 et 6 sur lesquels se baseront l'études de faisabilité suivante. Les résultats du diagnostic et du préprogramme sont fournis dans la présente consultation, ainsi que la note d'analyse du département immobilier.

Sur cette nouvelle base une étude de faisabilité est donc lancée sur 2021, en séparant la réutilisation du bâtiment principal de scénarios en construction neuve avec 2 possibilités en fonction de l'achat ou non de la maison privée enclavée dans la parcelle. A chaque scénario, une revente foncière est envisagée, bien que non-plébiscité par les services de la Protection Judiciaire de la Jeunesse. L'étude est réalisée par le cabinet Archiprogramme est fournie dans le cadre de la consultation.

En 2025, l'acquisition de la maison enclavée est réalisée par le Pôle Régionale de L'immobilier de l'État, permettant au site d'avoir une plus grande liberté de scénarios au sein des parcelles. La maison est cependant achetée avec un occupant ayant un bail courant jusqu'en 2032. Les parcelles ne sont pas fusionnées au niveau du cadastre ; l'opportunité de fusionner ces parcelles n'a pas encore été établie.

1.4 Réforme de transformation des UEHC en UJPE

De plus, La protection judiciaire de la jeunesse est engagée dans une réforme d'ampleur du placement au pénal qui voit la substitution à partir du 1er septembre 2026 des Centres Éducatifs Fermés (CEF) et des Unités Éducatives d'Hébergement Collectif (UEHC) par les Unités Judiciaires à Priorité Éducative (UJPE). Objectifs : insuffler une nouvelle dynamique à la mission de placement judiciaire en matière pénale et renforcer la cohérence et la lisibilité de l'offre de placement.
La requalification des CEF en UJPE est le fruit d'un diagnostic partagé avec les autorités indépendantes chargées de missions de contrôle et d'évaluation des services judiciaires, des politiques publiques et des lieux privatifs de liberté. Le dispositif des CEF a montré ses limites. Si la loi du 9 septembre 2002 se voulait ambitieuse en instaurant une alternative à l'incarcération pour les mineurs multi-réitérants, et innovante en conciliant contrainte judiciaire et accompagnement éducatif intensif, la pratique a démenti ces aspirations initiales. Les différents rapports ont pointé un modèle qui, malgré son coût, n'a pas su apporter la preuve de son efficacité, et la réalité des profils accueillis semble finalement plus répondre à une logique territoriale de places qu'à leur spécificité ou leur ancrage dans la délinquance.

2 Objectifs du maître de l'ouvrage

2.1 Objectifs

Les prestations, objet du présent marché, concernent la réalisation d'études de programmation et d'aide à la passation du marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de transformation de l'Unité Educative d'Hébergement Collectif (UEHC) de Collonges-en-Mont-d'Or en Unité Judiciaire à Priorité Éducative (UJPE).

La présente étude s'appuiera sur les études préalablement citées et fournies dans le cadre de la consultation. De plus, la présente étude se basera sur les objectifs de services d'une UJPE, dont le programme cadre sera fourni au titulaire / consultation. Il n'a pas encore été décidé d'une thématisation de la prise en charge pédagogique de l'UJPE de Collonges.

Différents scénarios sont d'ores et déjà envisagés dans cette faisabilité en fonction de l'achat ou non d'une maison privative située sur une parcelle enclavée avec le terrain de l'UEHC actuel. L'acquisition de la maison a eu lieu en 2025. Il sera donc nécessaire de revoir ces scénarios au vu du contexte, de les objectiver et de les présenter afin de permettre à la maitrise d'ouvrage d'arbitrer sur un scénario privilégié et de lancer une consultation de maîtrise d'œuvre. Il détaillera également les éventuelles cessions parcellaires favorables au bon fonctionnement de l'unité et à l'équilibre économique de l'opération et de l'entretien futur.
La mise à jour de ces scénarios doit prendre en considération la résolution de l'ensemble des problématiques actuelles listées précédemment.
Les scénarios seront chiffrés pour la phase conception, études annexes et travaux (y compris démolition et dépollution).

Certains bâtiments non-occupés présents sur la parcelle sont dans un état critique et présentent des risques importants de squat, rupture de plancher et d'incendie volontaire. Ils sont aujourd'hui partiellement mis en sécurité afin d'éviter le risque de squat, mais la démolition semble inévitable.

Un programme de démolition et de reconstruction avec des critères environnementaux ambitieux est à produire, notamment en termes d'adaptation au changement climatique, de sobriété

énergétique via des techniques « low tech », de production d'énergie renouvelable et de recours à des éco-matériaux résistants aux dégradations volontaires.

Il sera étudié la procédure de passation de marché la plus adaptée pour le scénario choisi (concours de MOE, Marché Global de Performance, …).

2.2 Périmètre d'étude

Le périmètre prévisionnel d'étude de programmation comporte à la fois l'ensemble des bâtiments de la parcelle AH 095, la maison mitoyenne achetée en 2025 et le logement de fonction sur la parcelle AH 466.
Il sera également questionné, avec les services utilisateurs, l'utilité ou non d'un équipement de type atelier sur le site. Cela implique notamment le choix sur la destruction ou la rénovation du bâtiment 2.

3 Contenu de la mission

La présente mission a pour objet la réalisation d'études de programmation et d'aide à la passation du marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de transformation de l'UEHC de Collonges-en-Mont-d'Or en UJPE. Elle comprend une tranche ferme et une tranche optionnelle.

Tranches	Phase	Sous-phase
<u>Tranche ferme :</u> Pré-programmation	1/ analyse de l'existant – recueil des données et contraintes - scénarisation	
	2/ audit réemploi	
	3/ préprogramme définitif pour une UJPE	
<u>Tranche optionnelle :</u> Programme détaillé et assistance à la sélection de la MOE – procédure de concours	4/ Programme technique et fonctionnel détaillé	
	5/ Elaboration du dossier de consultation dans le cadre d'un concours	
	6/ Assistance à la sélection des candidatures de MOE et à l'organisation des réunions du jury de concours (50 dossiers)	
	7/ Assistance à l'analyse des projets, à l'organisation des réunions du jury de concours et à la sélection de la maîtrise d'œuvre (4 dossiers)	7.1 Analyse des projets 7.2 Synthèse des avis et observations de la commission technique puis présentation devant le jury 7.3 Négociation du contrat avec le lauréat

Les études de faisabilité devront proposer plusieurs scénarios distincts d'intervention et de restructuration du site.
En outre, les scénarios devront également examiner les conditions effectives de réalisation des travaux en prenant en considération la continuité de l'activité de l'unité, les coûts et valorisations foncières, les contraintes liées à la maison occupée par un locataire privé. Il sera étudié la procédure de passation de marché la plus adaptée pour le scénario choisi (concours de MOE, Marché Global de Performance, …).

3.1 Interlocuteurs du prestataire

L'interlocuteur du prestataire pour cette mission est :

- Chef de projet au département immobilier de Lyon, représentant du Maitre d'ouvrage :
  Blaise VERGNEAUX
  blaise.vergneaux@justice.gouv.fr

Une réunion de lancement sera organisée, sur site, afin de visiter les locaux, s'assurer de la bonne compréhension des objectifs de l'étude et mener le premier entretien avec les services.
Si besoin, le titulaire pourra décider de mener un second entretien avec les services après une analyse plus poussées des problématiques. Ce second entretien pourra s'effectuer en visioconférence si souhaité.

Lors de la phase de validation du projet en concours, le titulaire sera en relation avec la commission technique dont les contours seront à définir en phase 4, et dont feront partie des représentants de la maitrise d'ouvrage, des services exploitants et des utilisateurs.

Dans le cadre de ses études, le prestataire devra également prévoir des contacts avec d'autres interlocuteurs tels que la ville de Collonges et ses services urbanisme (notamment vis-à-vis du futur permis de construire et d'une éventuelle vente de parcelle à des fins de création de logement sociaux). L'analyse réglementaire est relativement poussée par l'étude de 2021. En cas d'affermissement de la tranche optionnelle sur la phase concours de MOE, le titulaire devra approfondir ces éléments et lien avec :

- La ville de Collonges
- le SDMIS s'agissant d'établissements recevant du public avec locaux à sommeil (un dossier complet de 2020 a déjà été confectionné),
- l'ABF compte tenu de la proximité de bâtiments patrimoniaux,
- les services en charge de la distribution des fluides,
- etc….

3.2 Documents remis au prestataire retenu

- Plans PDF et DWG des différents bâtiments ;
- Tous les documents relatifs aux études préalables qui ne seraient pas déjà dans la présente consultation,
- Les documents liés à l'acte de vente de la maison privée ;
- Guide de programmation immobilier d'une UJPE ;
- CCTP pour les installations informatiques courants faibles propres au ministère de la justice, édition validée de 2019 ;
- Rapports de commission de sécurité ;
- Rapports de vérifications réglementaires périodiques ;
- Diagnostic accessibilité ;

- Echanges avec la SNCF sur le traitement des points noir bruit ;

3.3 Démarche de programmation

La méthodologie de la démarche est laissée à l'initiative du prestataire. Le contenu de la mission sera précisé par le prestataire dans une note méthodologique à l'appui de son offre. Seuls sont présentés ci-après des points particuliers de la démarche.
Les paragraphes 3.3.1 à 3.3.3 concernent la tranche ferme
Les paragraphes 3.3.4 à 3.3.7 concernent la tranche optionnelle.

3.3.1 Phase 1 : Analyse de l'existant – recueil des données et contraintes - scénarisation

Une attention particulière sera portée par le prestataire à :
- L'analyse et la prise de recul sur les études précédentes ;
- L'organisation et le fonctionnement des services actuels et à venir ;
- Le potentiel d'utilisation par les services d'un bâtiment de type ateliers et activités ;
- Les différents flux et leur interaction ;
- **L'accueil** des jeunes, des familles, du public et autres partenaires ;
- **La sûreté** (accès et étanchéité du site, voisinage, organigramme des clés simplifié, sécurisation des espaces tertiaires, circulations et espaces extérieurs) ;
- **La sécurisation** lors de la phase chantier, notamment vis-à-vis de l'intrusion sur chantier ;
- L'accessibilité pour tous les publics, pour tous les handicaps ;
- Le stationnement sécurisé des véhicules automobiles et autres modes doux (cyclistes) ;
- La nuisance sonore et la sécurité vis-à-vis de la voie ferrée ;
- **La sécurité incendie** : ce point revêt une importance primordiale pour l'ensemble des bâtiments concernés s'agissant d'établissements recevant du public avec locaux à sommeil.
- **L'état sanitaire, architectural et de solidité** des différents bâtiments. A noter que le prestataire retenu pourra s'appuyer sur les études précédentes ;
- **Les dépenses de fonctionnement** des différents bâtiments, notamment vis-à-vis des fluides, et de l'entretiens des espaces verts ;
- **La Libération foncière** potentielle.

Le programme de démolition et de reconstruction sera ambitieux sur les critères environnementaux, notamment en termes d'adaptation au changement climatique, de sobriété énergétique via des techniques « low tech », de production d'énergie renouvelable et de recours à des éco-matériaux résistants aux dégradations volontaires.

Le rendu listera les données manquantes le cas échéant quant à l'usage des locaux et les études à réaliser pour obtenir ces données. Le prestataire fournira les cahiers des charges correspondants et apportera l'assistance au maître d'ouvrage pour retenir puis faire exécuter les prestations de ces études complémentaires spécifiques.

Les moyens de réalisation de cet état des lieux seront décrits dans l'offre du prestataire (bilan des études préalables, visites et observation, entretiens…).

Rendus attendus :
- Rapport d'analyse de l'organisation existante des services, et de celle à venir (voir ci-après)
- Rapport de présentation de 3 scénarios, prenant en compte le phasage temporel de chacun et les possibilités foncières. Chaque scénario doit détailler le besoin immobilier : besoins de surfaces, typologie de locaux et liaisons fonctionnelles entre espaces, espaces publics et

espaces tertiaires, performance environnementale, performance économique en approche globale, délais de mise en œuvre, phasage en appréciant les complications au regard de la continuité. Un tableau comparatif détaillera les avantages et inconvénient de chaque scénario.
- L'assistance au maître d'ouvrage dans le choix d'un scénario.

3.3.2 Phase 2 : Audit réemploi

Après validation du scénario, il est demandé un diagnostic PEMD (Produits, Equipements, Matériaux et Déchets), réglementaire et menée par une personne démontrant une bonne expérience dans la mise en œuvre de ce diagnostic à fins de réemploi de matériaux in situ (AMO économie circulaire). L'objectif du maitre d'ouvrage est de favoriser un maximum de réemploi : in situ en premier lieu puis ex situ en second lieu.
Le DIAG PEMD se basera également sur les diagnostics précédents de 2017 pour mise à jour. Sont fournis, les diagnostics sur l'accessibilité PMR, le plomb, l'amiante, la sécurité et la solidité. Le titulaire établira des relevés complémentaires, si besoin, pour établir un Rapport Amiante Avant Travaux (RAAT) et un Compte Rendu d'Exposition au Plomb (CREP) à jour.

3.3.3 Phase 3 : Programme définitif pour une UJPE

Le prestataire précise son scénario choisi en phase 1 répondant aux objectifs du maitre d'ouvrage et le met à jour à l'issu du rendu du DIAG PEMD afin d'intégrer un maximum de matériaux de construction de réemploi in situ. Le scénario doit aussi présenter l'organisation et l'implantation spatiale des services et les différents circuits. Un phasage doit aussi être fourni en indiquant les opérations tiroirs éventuelles et leur faisabilité sur site, le cas échéant.

Il sera étudié la procédure de passation de marché la plus adaptée pour le scénario choisi (concours de MOE, Marché Global de Performance, …).

Le document final expose les fondements du projet, les objectifs à atteindre et les moyens à mettre en œuvre en restituant l'ensemble des décisions et des arbitrages pris. A ce titre, il constitue autant une référence qu'un outil de communication pour le maître de l'ouvrage.

Pour rappel, les 4 paragraphes suivant composent la tranche optionnelle 1, qui correspond au recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre via la procédure de concours.

3.3.4 Phase 4 : Programme technique et fonctionnel détaillé

Sur la base du scénario retenu par le maître d'ouvrage, le prestataire établira le programme technique détaillé. Il comprendra notamment :

- La présentation générale de l'opération,
- La description des sites et des bâtiments existants,
- La description fonctionnelle des besoins et organisation des services,
- Les exigences techniques spécifiques, environnementales, économiques.
- Les contraintes liées notamment au fonctionnement de l'unité,
- Annexes

A ce stade, le prestataire doit dresser la liste des études complémentaires nécessaires à la consultation des maîtres d'œuvre et fournir le cahier des charges correspondant.

Le titulaire sollicite la MOA pour le choix d'une commission technique permettant les échanges opérationnels entre MOA, services exploitant, utilisateurs et le titulaire du présent marché.

3.3.5 Phase 5 : Élaboration du dossier de consultation des concepteurs (DCC)

Le prestataire devra établir le DCC. Font partie du DCC, et sont à ce titre rédigés par le prestataire :
- la définition de la nature et le volume des documents que doivent remettre les concurrents ;
- le cadre technique de réponse des candidats maîtres d'œuvre ;
- le règlement de la consultation et plus particulièrement les critères de jugement du concours précisant les critères figurant dans l'avis d'appel public à la concurrence ;
- le cadre de décomposition de l'estimation prévisionnelle du coût des travaux par le maître d'œuvre ;
- les tableaux de surface.
- l'assistance pour la rédaction du règlement de concours (éléments de rendu et critères de jugement).

Parallèlement le prestataire remettra au maître d'ouvrage un projet de grille de critères et de fiche d'analyse des candidatures.

3.3.6 Phase 6 : Assistance à la sélection des candidatures de maîtrise d'œuvre

Le prestataire doit, au titre de cet élément de mission :
- effectuer le récapitulatif de l'ensemble des candidatures.
- vérifier la conformité de chaque dossier, tant sur le plan administratif que sur celui des critères énoncés dans l'avis d'appel public à la concurrence.
- l'analyse des dossiers suivant les grilles d'évaluation définies préalablement et validées par le maître d'ouvrage.
- la rédaction et la mise en forme du document de synthèse qui sera remis au membre du jury. Outre l'analyse des candidatures, ce document comportera notamment une présentation de l'opération et de ses caractéristiques principales ainsi que l'exposé de la méthode d'analyse des candidatures.
- la présentation devant le jury (diapositives, document de synthèse, …).
- la rédaction du procès-verbal du jury.

3.3.7 Phase 7 : Assistance à l'analyse des projets et à la sélection de la maîtrise d'œuvre

Le prestataire présente oralement le programme aux candidats admis à répondre en faisant ressortir les points importants pour la bonne compréhension des exigences du maître de l'ouvrage. Il participe à une ou deux éventuelles réunions d'information sur le site avec la rédaction du compte-rendu correspondant. Il formalise par écrit les questions des candidats et les réponses qui y sont apportées. Sur la base des grilles et fiches d'analyse élaborées par le prestataire et validées par le maître d'ouvrage, le prestataire analysera chacun des projets suivant les critères de la consultation. Il accomplira les éléments de mission suivants, pour chaque projet :
- analyse de l'adéquation projet/programme.
- analyse des caractéristiques de chaque projet et, en particulier, des dysfonctionnements ou défauts.
- analyse du respect des exigences techniques.
- analyse du respect des contraintes du site et plus particulièrement des contraintes réglementaires, dont l'urbanisme.
- analyse du respect du phasage conformément au programme définitif (libération de bail, déconstruction, sécurisation, construction).

Le prestataire assurera en outre la synthèse des avis et observations des membres de la commission technique.
Au terme de cet élément de mission le prestataire produira un document de synthèse comportant :
• un rappel de programme et des enjeux de l'opération.
• la présentation générale de chacun des projets.
• les résultats de l'analyse conduite par la commission technique suivant les thèmes exposés ci-dessus.
• une conclusion avec comparaison multicritère des projets.

Le prestataire devra la présentation des projets au jury et des travaux de la commission technique. Les moyens matériels nécessaires seront fournis par le prestataire.
Il rédigera, en liaison avec le maître d'ouvrage, le procès-verbal de la réunion du jury.
Après la désignation du lauréat, le prestataire rédigera à l'attention du groupement titulaire du marché de maîtrise d'œuvre, un document regroupant toutes les remarques et recommandations formulées par le jury et par la commission technique. Un point d'attention sera porté sur le détail de la décomposition des prix, par mission et par cotraitant.
Il mettra à jour le document programme, élément contractuel du marché de maîtrise d'œuvre.

3.4 Documents attendus

Les études feront l'objet d'une production sous forme de rapports provisoires puis définitifs après validation par le maître d'ouvrage. Chaque rapport fera l'objet d'une note synthétique. Ces rapports seront fournis sous forme dématérialisée modifiable et PDF. Une présentation électronique sous forme de diapositives sera également fournie.

3.5 Réunions de présentation

Chaque rapport provisoire fera l'objet d'une présentation au maître d'ouvrage puis d'une présentation du rapport définitif au comité de pilotage. Les comptes rendus de l'ensemble des réunions seront établis par le prestataire.

4 Annexes

- Décomposition des Prix Globale et Forfaitaire (DPGF)
- Programme de démolition 2013
- Diagnostics divers 2017 (dont amiante et plomb)
- Etude de faisabilité 2018
- Etude de faisabilité 2021
- Programme cadre UJPE