# UNIVERSEINE\_DESCRIPTIF ARCHTECTURAL, TECHNIQUE ET FONCTIONNEL

Une image contenant Photographie aérienne, Vue plongeante, aérien, Conception urbaine

Description générée automatiquement

**Nota : Le présent descriptif technique est provisoire et est susceptible d’être modifié, diminué ou augmenté.**

Table des matières

[UNIVERSEINE\_DESCRIPTIF ARCHTECTURAL, TECHNIQUE ET FONCTIONNEL 1](#_Toc187989276)

[1. Présentation du contexte de l’opération 3](#_Toc187989277)

[Le Campus Maxwell 3](#_Toc187989278)

[2. Descriptif général de l’État de livraison dû au titre de la VEFA ou autres travaux « preneur » confiés à Vinci Immobilier Aménagement 5](#_Toc187989279)

[3. Descriptif général du périmètre des travaux d’aménagements dus au titre de la présente consultation 7](#_Toc187989280)

[4. Gestion de la coactivité et coordination interchantiers 9](#_Toc187989281)

[5. Gardiennage 9](#_Toc187989282)

[6. Enjeux environnementaux 10](#_Toc187989283)

[7. Les phases et missions du marché 10](#_Toc187989284)

[a. Phase travaux d’aménagements 10](#_Toc187989285)

[b. Phase exploitation/maintenance 12](#_Toc187989286)

[8. Compétences générales exigées 13](#_Toc187989287)

[a. Réalisation 13](#_Toc187989288)

[b. Maintenance d’ouvrages et d’équipements, et exploitation d'installations techniques : 13](#_Toc187989289)

[9. Liste prévisionnelle des documents techniques qui seront fournis lors de la phase offre 14](#_Toc187989290)

[10. Annexes 15](#_Toc187989291)

## Présentation du contexte de l’opération

Au cœur d’une ancienne friche industrielle de la ville de Saint-Denis (93), le projet de Campus Maxwell développé et réalisé par le promoteur Vinci Immobilier s’inscrit dans un projet d’aménagement à plus large échelle, à savoir la ZAC Village Olympique et Paralympique mené par la SOLIDEO en partenariat avec le projet UNIVERSEINE. mené par l’aménageur SA SEINE AMPERE.

Le quartier UNIVERSEINE s’étend sur une superficie de 6,4 ha sur la commune de Saint-Denis (93200), dans le département de la Seine-Saint-Denis en Ile-de-France. Il est délimité́ à l’Ouest par le Quai de Saint-Ouen qui borde la Seine, au Nord par la rue Volta, à l’Est par la rue Ampère et au Sud par la Cité du Cinéma.

Cette opération d’aménagement consiste en la réhabilitation et la reconversion d’une ancienne friche industrielle, historiquement occupée par une centrale électrique qui fournissait l’énergie nécessaire au réseau ferré métropolitain parisien au début du XXème siècle. Le Campus Maxwell objet des présentes correspond à l’îlot B1 de l’opération UNIVERSEINE.

Une image contenant Photographie aérienne, plein air, Conception urbaine, Vue plongeante

Description générée automatiquement

### Le Campus Maxwell

L’emprise foncière sur laquelle s’implante le Campus Maxwell s’inscrit au sud-ouest d’UNIVERSEINE, à l’angle formé par le Quai de Saint-Ouen et la rue dite des Frères Lumière, sur une surface au sol de 14 915 m2.

Inclus dans le périmètre du futur Village des athlètes, l’ensemble immobilier du Campus Maxwell est composé de 2 bâtiments neufs et 2 bâtiments réhabilités.

Le Campus Maxwell accueille une partie du village Olympique à destination des athlètes des jeux de 2024. Ainsi, les locaux sont aménagés le temps des JOP 2024 en hébergement et services associés, pour être convertis par la suite en bureaux et services associés.

Le projet a donc été pensé en deux phases imbriquées. La première est la phase - dite JOP - des Jeux Olympiques et Paralympiques et la seconde - dite Héritage ou HER - est celle qui est destinée à perdurer.

A l’issue de la phase JOP de mise à disposition des locaux du campus Maxwell, le promoteur aura l’obligation d’apporter les modifications nécessaires aux fins de livrer au Ministère de l’Intérieur un campus de bureaux d’une surface d’environ 46 000m² de surface de plancher.

Les bâtiments B1A et B1B sont reliés à la Halle Maxwell à différents niveaux, en RDC par les jardins paysagers et *via* des liaisons fonctionnelles directes et passerelles, aux premiers et deuxièmes étages.

Le bâtiment pavillon Copernic est accessible depuis un patio.

* La Halle Maxwell : environ 13 000 m2 réhabilités répartis sur 3 niveaux de superstructure (y compris rez-de-chaussée) et 1 niveau d’infrastructure.

La Halle Maxwell accueillera les principaux services communs du Campus dont les halls d’accès principaux, la cafétéria et le restaurant en RDC ; des plateaux de bureaux dans les étages ; et en infrastructure, la cuisine, les archives et des locaux techniques.

* Les corps de bâtiments B1A et B1B : environ 32 000 m2 neufs répartis sur 9 niveaux de superstructures (y compris rez-de-chaussée et mezzanine du R+7), et 2 niveaux d’infrastructure.

Les Bâtiments Neufs accueilleront des plateaux de bureaux, avec des halls d’accès secondaires. Les plateaux sont reliés à ceux de la Halle Maxwell *via* des passerelles en R+1 et directement par les plateaux des 4 « connecteurs » au R+2.

Les Bâtiments Neufs accueilleront également une zone de livraison et une crèche en RDC ; et en infrastructure, un parc de stationnement (véhicules légers, deux-roues motorisés et vélos), des locaux techniques, archives et autres locaux supports.

* Le pavillon Copernic : d’environ 820 m2 réhabilités répartis sur 3 niveaux de superstructure (y compris rez-de-chaussée).

Le Copernic accueillera un espace de services en RDC, et il y est prévu des salles de réunion dans les étages et des locaux techniques en infrastructure.

Une image contenant texte, Rectangle, Plan, diagramme

Description générée automatiquement

## Descriptif général de l’État de livraison dû au titre de la VEFA ou autres travaux « preneur » confiés à Vinci Immobilier Aménagement

L’état de livraison dû par le promoteur de l’opération Vinci Immobilier Aménagement – qui constituera le point de départ des travaux du présent marché - intègrera différents équipements et ouvrages. Sans être exhaustive, ci-après une liste des ouvrages qui seront réalisés par Vinci Immobilier Aménagement :

* Infra et superstructure
* Clos et couvert assurant l’enveloppe thermique d’été (stores sur façades, ...) et d’hiver (isolation, ...)
* Réalisation des locaux et circulations fonctionnelles ou structurantes (escaliers, ascenseurs, compartimentage, locaux VDI, sanitaires, locaux ménage, locaux PCI/PCS, placards et gaines techniques, ...)
* Réalisation d’ouvrages connexes :
  + Aménagements extérieurs et également patios et terrasses en R+4 sur les 4
  + Parc de stationnement fonctionnel,
  + Quai de livraison
* Équipements de production et de distribution de l’ensemble du site pour assurer le fonctionnement des différents espaces de services, en intégralité ou partiellement :
  + Locaux de production en intégralité (Transformateur,...) :
    - Transformateurs secs 1000kVA à 3000kVA,
    - Groupe électrogène,
    - Onduleurs 10 à 40kVA,
  + Sous-station de production de chaleur et de froid (raccordement à la boucle de géothermie qui alimente toute la ZAC du Village olympique et paralympique) :
    - Échangeur froid,
    - Échangeur chaud,
  + Cuisine en intégralité (production, laverie, self, bar cafétéria, ...),
  + Restauration : Equipements terminaux et mesures conservatoires,
  + Cafétéria : Equipements terminaux et mesures conservatoires,
  + Salle de sport : Equipements terminaux, vestiaires et douches,
  + Auditorium : Equipements terminaux (hors audiovisuel) et mesures conservatoires,
  + Coworking Copernic : Mesures conservatoires,
  + Locaux archives Halle Maxwell (hors mobilier d’exploitation),
  + Création et aménagement des différents locaux VDI,
  + Équipements sanitaires (bâti support, mitigeur, lavabo, vasque, ...),
  + Bac à graisse,
  + Adoucisseur,
  + Compteurs,
  + Station de relevage EP, EU, EV, EUH et EUG,
  + Séparateur hydrocarbure,
  + Colonne sèche,
  + Extincteurs,
  + ...
* Équipements de production et de distribution de l’ensemble du site pour accueillir les futurs aménagements des plateaux de bureaux et Salle de Réunion, locaux d’activités, etc. :
  + CTA de débit de l’ordre de 1000 m3/h à 20000m3/h,
  + Ventilo-Convecteurs :
    - Gainable à vitesse variable en plateaux de bureaux,
    - Plafonnier ou allège carrossé en LT,
    - Batterie hydrauliques,
  + Plancher chauffant/rafraichissant,
  + TGBT, Tableaux Divisionnaires,
  + Groupe électrogène,
  + Luminaires LEDS,
  + Détecteurs de présence, multi capteurs,
  + Éclairage de sécurité,
  + Attentes tisaneries,
  + Sécurité Incendie, SSI catégorie A et B,
  + Désenfumage mixte, désenfumage mécanique,
  + ...
* Équipements de fonctionnement de l’ensemble du site pour accueillir les futurs aménagements : SSI, GTB, installation de bornes IRVE, ...
* Aménagements des différents espaces de services, en intégralité ou partiellement :
  + Cuisine en intégralité
  + Restauration : revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire
  + Cafétéria : revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire
  + Salle de sport : revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire
  + Auditorium : revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire et scène, gradins (assises non comprises),
  + Plateaux de bureaux : Faux-plancher, revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire
  + Salles de Réunion Copernic : Faux-plancher, revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire,
  + Vitrophanie périmétrique sur les espaces en rez-de-chaussée.
  + Coques commerciales en pignons de la halle Maxwell livrées coques brutes fluides en attentes,

**Nota :** il est rappelé qu’au moment de la présente consultation, les ouvrages de la VEFA ne sont toujours pas achevés et qu’ainsi le descriptif ci-dessus est susceptible d’être modifié.

## Descriptif général du périmètre des travaux d’aménagements dus au titre de la présente consultation

C’est dans cet environnement que s’inscriront les travaux du présent marché. Voici une liste des ouvrages qui seront réalisés, sans que celle-ci ne soit exhaustive :

* Complément d’enveloppe thermique pour accueillir une Base Vie à usage de vestiaires, une Salle tiré du Sac, une salle de sieste, en lieu et place de locaux non chauffés
* Réalisations particulières aux aménagements du Ministère de l’Intérieur :
  + Cloisons amovibles et portes des bureaux, salles de réunions et autres espaces en plateaux de bureaux,
  + Cloisons sèches et portes des locaux spécifiques,
  + Faux-planchers et revêtements de sols complémentaire ou en remplacement
  + Faux-plafonds complémentaires ou en remplacement
  + Complément de traitement acoustique (barrières acoustiques, revêtements divers, etc.),
  + Agencements de banque d’accueil, de rangements, ...
  + Bancs de l’Auditorium,
  + Signalétique complémentaire (réglementaire et directionnelle)
  + Bulles de réunions
  + Ouvrages décoratifs (peintures, vitrophanies, habillages, jardinières, ...)
* Réalisation d’ouvrages connexes :
  + Sécurisation complémentaire à l’extérieur comme à l’intérieur (clôtures barreaudée ou vitrée, vitrages, cloisons et portes de sécurité, PNG, SAS de sécurité, ...)
  + Barrières de parking
  + Rampe mobile d’accès PMR
* Fournitures et poses d’équipements connexes et matériels d’exploitation :
  + Équipements techniques et matériels d’exploitation,
  + Batardeaux de protection des LT situés en zone potentiellement inondable,
  + Extincteurs complémentaires selon nécessité et besoin du Maître d’ouvrage,
* Équipements de production et de distribution complémentaire :
  + CTA et distributions aérauliques et hydrauliques Salle Tiré du Sac, Base Vie, Salle de Sieste, Salles de Commission, Coworking Copernic, ...
  + Onduleurs 40 à 80 kVA,
* Adaptation ou complément de distribution et terminaux :
  + Regroupement des 4 SSI en un seul (actuellement 1 par bâtiment)
  + Fourniture et pose de DI
  + Déplacement ou complément d’éclairage fonctionnel
  + Fourniture et pose d’éclairage décoratif (des locaux et d’un pignon donnant côté « Pleyel » façade)
  + Déplacement de BAES
  + Alimentations CFO
  + Adaptation câblage des Postes de Travail
  + Adaptation GTB
  + Installation audiovisuelle (Auditorium notamment)
  + Rééquilibrage des réseaux
  + Alimentation EF/ECS
  + Fourniture et pose d’éviers, BECS, ...
* Aménagements de différents espaces de services (liste non exhaustive), en intégralité ou partiellement :
  + Salle de restauration dite « tirée du sac » : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  + Restauration : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  + Cafétéria : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  + Salle de sport : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  + Auditorium : corps d’états architecturaux et techniques (compris système audiovisuel),
  + Halls principaux et porches : aménagements intérieurs décoratifs, techniques complémentaires, agencements, systèmes de sécurisations (portillons, PNG, SAS, barrières, etc),
  + Salles de cafétéria-coworking Copernic : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  + Espaces infirmerie & santé,
  + Espace de détente,
  + Tisaneries d’étages,
  + Locaux spécifiques métiers,
  + Base vie des exploitants,
  + Etc,

A noter que certaines distributions et équipements de Courant-Faibles seront assurées par des prestataires du Ministère de l’Intérieur (non intégrés au titre des travaux d’aménagements objet des présentes), avec lesquels l’entreprise devra se coordonner dans la réalisation et le suivi de ses ouvrages. Elles consistent en :

* Fourniture et raccordement terminaux audio-visuel des postes de travail, salles de réunions, espaces de travail
* Solution IT – Complément de l’Architecture primaire livrée au titre de la VEFA
* Solution IT - Architecture secondaire et terminale
* Réseaux WIFI, GSM, *Talkie-walkie*, Data
* Contrôle d'accès et vidéo-surveillance

Afin d’illustrer la teneur des travaux dans les plateaux de bureaux, un plan type des plateaux avant travaux et un plan type des plateaux après travaux sont annexés aux présentes.

Par ailleurs, sont annexés au présent descriptif des détails complémentaires.

## Gestion de la coactivité et coordination interchantiers

Une fois la VEFA livrée par le promoteur au Ministère de l’Intérieur, au 31/12/2025, une co-activité avec des chantiers tiers internes au site – sous responsabilité en partie du candidat - sera à gérer (organisationnelle et technique) par le candidat aux fins notamment de permettre :

* La levée de ses réserves par le promoteur, y compris sur les espaces verts
* La GPA et la garantie de bon fonctionnement dues par le promoteur,
* La réalisation de certains ouvrages par des entreprises tierces au titre de mises à disposition qui leurs seront consenties par le Ministère de l’intérieur, tels que (liste non exhaustive) :
  + Travaux pour finalisation d’une crèche en RDC du connecteur EST du B1B
  + Éventuellement Travaux de réalisations de clôtures extérieures et pose de portails et portillons
  + Éventuellement mise en place d’un brouillard d’eau dans les parkings,
  + Travaux d’installations des entreprises exploitant le site (ex : restaurateur),

* Ouvrages décrits à l’article 3 ci-dessus dans la mesure où ceux-ci ne seraient pas intégrés au marché objet des présentes,

Par ailleurs, le Ministère de l’Intérieur réalisera avec le concours de prestataires de travaux tiers des ouvrages (non inclus dans le présent marché) pour lesquels une coactivité sera également à gérer au titre du présent marché. Ces travaux concernent notamment les sujets suivants:

* numériques et courant faibles (IT, WIFI, GSM , sureté bâtimentaire, contrôle d’accès, infrastructures réseaux spécifiques),
* mise en place du mobilier & raccordements du matériel audio-visuel et informatique des postes, système de réservation de salles …
* entretien des espaces extérieurs végétalisés (patios, terrasses) pour ceux qui ne seraient pas confiés au titre du présent marché,

## Gardiennage

Le candidat devra pendant toute la phase travaux (de la livraison de la VEFA jusqu’à la réception des Travaux objets des présentes), le gardiennage complet du site.

## Enjeux environnementaux

L’opération immobilière Universeine Secteur Tertiaire fait l’objet d’une démarche Environnementale globale et transversale très performante sur l’ensemble du site. Cette démarche est encadrée par le Cahier des Prescriptions d'Excellence Environnementale de la SOLIDEO (CPEE). Elle s’est traduite pour la construction de l’opération en VEFA par la recherche de plusieurs certifications et labels, détaillés ci-dessous.

|  |  |
| --- | --- |
| **Programme** | **Profil de certification** |
| Bâtiments tertiaires Neufs | * Certification **NF HQE BD 2016 niveau « Excellent »** * Certification **BREEAM International New Construction 2016 niveau « Excellent »** * Labélisation **Energie positive & Réduction carbone niveau « E2 » / « C2 »** |
| Bâtiments tertiaires Rénovés | * Certification **NF HQE BD 2016 niveau « Performant »** * Démarche **Bâtiment Bas Carbone** |
| Ensemble immobilier – ilot B tertiaire | * Labélisation **BiodiverCity** |

Une image contenant texte, Police, affiche, Graphique

Description générée automatiquement Une image contenant Police, logo, Graphique, texte

Description générée automatiquement  

Ces certifications ont pour but de réduire l’impact environnemental du bâtiment tout en assurant confort et santé aux utilisateurs tout au long de sa durée de vie, depuis sa phase construction jusqu’à sa fin de vie.

A noter que les Bâtiments Neufs du Campus Maxwell seront conçus et réalisés par le promoteur afin de respecter la RT 2012 avec l’objectif de Cep < Cepmax -30 %.

En lien avec les niveaux environnementaux visés ci-avant, des niveaux de performance chiffrés associés sont à poursuivre et/ou à assurer dans le présent marché. Une notice environnementale sera transmise à la phase offre.

## Les phases et missions du marché

## Phase travaux d’aménagements

La phase de travaux d’aménagements comprend notamment les éléments suivants (liste non exhaustive)

* Période préparatoire travaux
* Études d’exécution et de synthèse,
* Travaux de réalisation des ouvrages,
* Organisation du chantier et chantiers tiers,
* Mission de gestion des nuisances et mise en place de systèmes limitant les nuisances de chantier (bruit, poussières, etc.),
* Contrôle interne des travaux,
* Réception des travaux,
* Remise des DOE sous format numérique notamment maquette BIM,

Les corps d’état prévus sont les suivants :

* Installation de chantier, gardiennage et logistique,
* Maçonnerie et gros-œuvre,
* Menuiseries extérieures et métallerie,
* Sécurité d'accès des porches,
* Cloisons et doublages,
* Menuiseries intérieures, mobiliers et murs mobiles,
* Revêtements de sols souples & durs,
* Revêtements muraux,
* Faux-planchers,
* Faux-plafonds,
* Peintures, vitrophanie et signalétique règlementaire,
* Cloisons amovibles,
* Bulles de réunions,
* Signalétique directionnelle et inclusive,
* Électricité CFO-Cfa,
* Équipements audiovisuels auditorium,
* Mise en lumière des façades,
* GTB,
* Système de sécurité incendie,
* Chauffage ventilation climatisation désenfumage,
* Plomberie et sanitaires,
* Équipements (barrières levantes, ...),
* Éventuels travaux de désamiantage ou intervention en milieux amiantés (ex : SS3, SS4…) en cas de découverte fortuite,
* Éventuels travaux de déplombage ou intervention en milieux plombés en cas de découverte fortuite,

## Phase exploitation/maintenance

La phase d’exploitation-maintenance comprend notamment les éléments suivants (liste non exhaustive)

* Période préparatoire exploitation-maintenance
* Prestations d’exploitation et maintenance multi-techniques et multi-services,
* Mission de communication et d’information auprès des utilisateurs,
* Modifications, déplacements de cloisonnement - et travaux associés (CFo, GTB, CVC, signalétique à modifier, etc) dont le besoin surviendrait postérieurement à la phase travaux, notamment du fait de remaniements des services du Ministère de l’intérieur (compris études nécessaires),
* Installation et raccordements des blocs-prise/nourrices sur le mobilier (compris études nécessaires),
* Mise en œuvre des actions et prestations nécessaires au bon maintien des labels, certifications engagées sur le site ainsi que respect des prescriptions dues au titre de la ZAC du Village Olympiques et Paralympiques,
* L’élaboration et le suivi d’un plan de mesure et de vérification de la performance sera attendu.
* Assistance au suivi et remontée des défauts pour ce qui concerne la GPA et la garantie de bon fonctionnement des ouvrages la VEFA,
* Suivi GPA et garantie de bon fonctionnement des travaux d’aménagement objet de la présente consultation,
* Relevé des non-fonctionnements, non-conformité et vices des travaux réalisés par le Ministère de l’Intérieur et ses services,

Les phases préparatoires décrites ci-dessus sont prévues avant la prise de possession du bâtiment du fait du décalage de la notification du marché prévue en septembre 2025 et de la livraison de la VEFA par le promoteur prévue pour le 31 décembre 2025. Celle-ci permettront notamment :

* La mise au point des études d’exécutions de la phase travaux,
* La mise au point de la prise de possession des lieux et la préparation de la phase exploitation-maintenance,
* La mise au point des clauses de réexamen,
* La réalisation des éventuels diagnostics amiante et plomb complémentaires,

Un détail sur la teneur des prestations attendues au titre de cette phase est annexé aux présentes.

Les périodes préparatoires décrites aux deux articles ci-dessus sont débuteront prévisionnellement avant la prise de possession du bâtiment du fait du décalage de la notification du marché prévue en septembre 2025 et de la livraison de la VEFA par le promoteur prévue pour le 31 décembre 2025. Celle-ci permettront notamment (liste non exhaustive) :

* La mise au point des études d’exécutions de la phase travaux,
* La mise au point de la prise de possession des lieux et la préparation de la phase exploitation-maintenance,
* La mise au point des clauses de réexamens,
* La réalisation des éventuels diagnostics amiante et plomb complémentaires,

## Compétences générales exigées

## Réalisation

Exécution de travaux de bâtiment tous corps d'états :

* Petites interventions de Gros Œuvre et d’étanchéité,
* Isolation thermique,
* Lots techniques,
* Corps d’états secondaires,
* Espaces verts,
* Agent de commissionnement,

## Maintenance d’ouvrages et d’équipements, et exploitation d'installations techniques :

* Exploitation, Conduite et Maintenance d’installations techniques de bâtiments,
* Commissionnement Installations techniques et Système d’automatisation,
* Travaux de réaménagement des plateaux sur la durée du contrat au titre de la flexibilité,

## Liste prévisionnelle des documents techniques qui seront fournis lors de la phase offre

La liste prévisionnelle est présentée en Annexe n°7 des présentes.

**Nota :** Cette liste est non exhaustive et susceptible d’être modifiée.

## Annexes

**Nota :** Ces annexes sont destinées à montrer la teneur générale du projet, elles sont susceptibles d’être modifiées, diminuées ou augmentées en phase offre.

Une image contenant texte, capture d’écran, noir et blanc, nombre

Le contenu généré par l’IA peut être incorrect.