



**MINISTÈRES
ÉCONOMIQUES
ET FINANCIERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général

Service de l'immobilier et de l'environnement professionnel
Sous-direction de l'immobilier
Bureau immobilier et maîtrise d'ouvrage
Antenne immobilière interrégionale de Strasbourg

NOTE PROGRAMMATIQUE

**Réaménagement et rénovation énergétique du bâtiment
4 rue François de Guise à Metz**

**MAÎTRE D'OUVRAGE MANDATE - REPRESENTANT DU POUVOIR ADJUDICATEUR /
CONDUCTEUR D'OPERATION :**



**MINISTÈRES
ÉCONOMIQUES
ET FINANCIERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat Général (SG) des ministères économiques et financiers
Service de l'Immobilier et de l'environnement professionnel (SIEP)
Sous-direction de l'immobilier
Bureau Immobilier et maîtrise d'ouvrage (BIMO)
Antenne immobilière interrégionale de Strasbourg
Cité Administrative Gaujot, 14 rue du Maréchal Juin – 67000 STRASBOURG

1. ELEMENT DE PROGRAMME

1.1 PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1.1 OBJET DE L'OPERATION

L'immeuble situé au 4 rue François de Guise, précédemment occupé par la DREAL doit être rénové et adapté aux besoins d'un service de l'Etat, qui doit être installé dans des locaux bénéficiant d'une sécurité renforcée.

L'opération vise à restructurer l'immeuble de bureaux d'environ 400 m² utiles.

Elle a pour objet :

- la rénovation énergétique dans le respect de la Réglementation Energétique Thermique Existant « élément par élément »
- le réaménagement des locaux sur 3 niveaux (Surface Utile Brute existante de 461,10 m²)
- la rénovation des locaux en sous-sol destinés à accueillir des locaux archives, etc...
- la sécurisation du site et la requalification de la cour existante pour le stationnement de 14 véhicules légers et 2 motos et la création d'un abri pour les deux roues

1.1.2 BUDGET ET DELAI

BUDGET

L'enveloppe prévisionnelle des travaux est de **1 188 000,00 € HT (soit 1 425 500,00 € TTC)**. Ce budget travaux doit permettre d'atteindre les objectifs de l'opération.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le marché sera conclu pour une durée estimée à 28 mois, garantie de parfaitement achèvement incluse. Le délai du marché court à compter de sa notification, prévue en mai 2025. Les travaux doivent être achevés avant la fin du troisième trimestre 2026. Il incombera au maître d'œuvre de concevoir un phasage des travaux optimal afin de garantir la livraison du bâtiment. A titre d'exemple, les travaux de curage ou de désamiantage/déplombage éventuels pourront être effectués lors d'une phase préalable parallèlement à la poursuite des études de conception portant sur le reste du projet.

1.1.3 GOUVERNANCE DU PROJET

Le maître d'ouvrage est l'Etat, Secrétariat général des ministères économiques et financiers.

La maîtrise d'ouvrage mandatée est assurée par le Service de l'Immobilier et de l'environnement professionnels (SIEP), Bureau immobilier et maîtrise d'ouvrage (BIMO).

1.2 DONNEES SUR LE SITE

1.2.1 EMBLEMENT



Le site domanial du bâtiment où les travaux vont se dérouler est situé au 4 rue François de Guise 57000 METZ, sur la parcelle cadastrale n°5 section n°33 d'une surface d'environ 600m².

De par sa situation dans la ville, le bâtiment répond à un certain nombre de critères essentiels pour le fonctionnement du service (proximité des axes autoroutiers A31, A30 et A4, desserte des transports en commun L1 et C17, bâtiments militaires à proximité, sécurisation du site, ...).

Le maître d'œuvre, dans le cadre de sa conception, se rapprochera de l'ensemble des services chargés de la gestion des divers réseaux publics auxquels le projet sera amené à se raccorder.

1.2.2 PRESENTATION DU BATIMENT

Le bâtiment est un hôtel particulier du début XX^{ème} siècle, typique du quartier impérial de Metz édifié sous l'annexion de la Moselle par l'Allemagne. Il a été reconverti en immeuble de bureaux et a fait l'objet d'une rénovation en 2002. Il comporte 3 niveaux occupés et chauffés, du rez-de-chaussée au R+2 aménagé en combles, ainsi qu'un comble technique. Il comporte également un sous-sol où sont regroupés des locaux de stockage et archives, et une chaufferie au gaz.

Implanté dans l'alignement sur la rue François de Guise, le bâtiment est mitoyen sur la limite ouest de la parcelle avec un immeuble d'habitation. L'accès principal au site se fait par la rue. Le bâtiment dispose d'un accès direct par une porte d'entrée et la cour qui dispose d'une douzaine de places de stationnement est desservie par un portail à double vantaux.

Il offre une Surface Utile Brute de 461 m² (hors sous-sol d'une surface de 90m²).

1.2.3. CONTRAINTES ARCHITECTURALES ET D'URBANISME :

Le bâtiment se trouve dans la zone PSMV du secteur C1 (Nouvelle Ville) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Les modifications de l'aspect extérieur du bâtiment sont possibles sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme requises par consultation des architectes des bâtiments de France (ABF). Il appartient au concepteur d'intégrer les dispositions du PSMV dans son projet.

Les travaux de modification de façade feront l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Le bâtiment existant étant un immeuble à usage tertiaire, il n'est pas prévu de modification de destination ou de classement.

Le concepteur devra effectuer une visite complète des locaux et des installations avant de commencer ses études et ne pourra se prévaloir d'une omission au présent programme en ce qui concerne la situation du bâtiment ainsi que des contraintes architecturales, de fonctionnement du bâtiment, de sa spécificité, etc...

1.2.5. ETUDES PREALABLES/ DIAGNOSTICS :

Un rapport de recherche de la présence d'amiante a été établi en décembre 2000 par le bureau de contrôle Socotec et a conclu à l'absence d'amiante. Cependant, dans le cadre de la présente opération, des diagnostics complémentaires (amiante/plomb, énergétique, structurel,...) seront effectués et seront joints au cours de la consultation (phase offres).

Les travaux décrits ci-après prévoient la dépollution du site (désamiantage et déplombage) conformément aux normes en vigueur. Toutes les mesures de protection individuelles et collectives nécessaires devront être prises.

1.2.6. PRESENTATION DES EFFECTIFS :

L'effectif pourra compter jusqu'à 24 agents.

1.3 BESOINS GENERAUX DU MAITRE D'OUVRAGE

Les travaux de rénovation concerneront l'intégralité du bâtiment, l'objectif de l'opération étant de réaliser une rénovation énergétique du bâtiment dans le respect de Réglementation Thermique Existant « élément par élément » parallèlement à la sécurisation du site, au réaménagement et à la rénovation des locaux intérieurs et une requalification de la cour extérieure.

1.3.1. – PRINCIPES METHODOLOGIQUES

Le bâtiment ayant été libéré par la DREAL, la totalité des travaux se dérouleront en site inoccupé.

1.3.2 BESOINS DU MAITRE D'OUVRAGE

Conception des espaces

Les locaux seront complètement réaménagés afin de s'adapter au mieux aux besoins des utilisateurs (bureaux, archives, locaux sécurisés spécifiques, espace de convivialité, blocs sanitaires...).

L'aménagement intérieur du bâtiment a déjà fait l'objet d'une étude tenant compte de toutes les contraintes qui s'imposent aux services occupants. Le concepteur devra se conformer aux plans qui lui seront communiqués par le maître d'ouvrage. Il lui appartiendra cependant de vérifier la faisabilité des aménagements demandés et de proposer des solutions alternatives s'il apparaît que ceux-ci contreviennent aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rénovation énergétique et réaménagement du bâtiment 4 rue François de Guise à METZ

Il n'est pas prévu de remplacement de la chaudière gaz à condensation existante. Le local chaufferie existant sera conservé et remis aux normes si besoin.

Le rez-de-chaussée sera essentiellement occupé par des bureaux réaménagés, en lieu et place de bureaux individuels, de la cuisine et de la zone d'accueil existants.

Le 1^{er} étage sera également consacré aux espaces de travail. Après décroisement de bureaux individuels existants, deux open-spaces seront aménagés en espaces de travail collaboratifs.

Le 2^{ème} et dernier niveau sera réservé aux espaces d'accompagnement. Les bureaux laisseront place à un espace de convivialité, une cuisine, une salle de sport et des vestiaires-douches.

Contraintes particulières

Sécurisation renforcée du site

L'opération comprendra des travaux de sécurisation du site et du bâtiment afin de répondre aux besoins des futurs services utilisateurs. Certaines zones devront faire l'objet d'une sécurisation renforcée de leur enveloppe. Ces éléments ne seront communiqués qu'au candidat retenu, qui devra s'engager à respecter les clauses de confidentialité et de diffusion restreinte des documents définies par les documents de la consultation.

Respect de la réglementation contre les risques d'incendie et de panique.

Le site n'accueillera pas de public et ne dépend pas de la réglementation des établissements recevant du public (ERP). A l'issue de l'opération, ce classement ne changera pas.

Les locaux utilisés par les agents n'ont pas nécessité à répondre à la réglementation d'accessibilité PMR.

Extérieur

Tout comme le bâtiment, la cour extérieure devra faire l'objet d'une sécurisation aux moyens d'éléments qui ne seront communiqués qu'au candidat retenu. Le projet permettra également le stationnement sécurisé de l'ensemble du parc automobile, comprenant 14 véhicules légers et 2 motos. Un réaménagement de la cour existante et la construction d'un abri pour les deux roues seront prévus à cet effet.

2. TECHNIQUE

Parallèlement à l'objectif premier de l'opération qui concerne la sécurisation et le réaménagement des espaces de travail, une rénovation énergétique du bâtiment est attendue pour répondre aux objectifs de performance énergétique de la Réglementation Énergétique Thermique Existant « élément par élément ».

Cette opération doit être conçue et réalisée dans une approche de développement durable. Cette démarche ne doit pas être envisagée comme une contrainte ajoutée à beaucoup d'autres, mais comme l'intégration de préoccupations écologiques à la conception et à la réalisation d'un projet architectural.

Une attention particulière devra être portée dès la conception sur l'étanchéité à l'air et l'isolation de l'enveloppe qui ne pourra se faire que par l'intérieur compte-tenu du caractère patrimonial de la construction. La performance de l'enveloppe devra être supérieure à la performance des équipements. A ce stade, il n'est pas prévu de remplacer la chaudière gaz à condensation existante, qui a été remplacée récemment.

Rénovation énergétique et réaménagement du bâtiment 4 rue François de Guise à METZ

Plusieurs scénarios de travaux énergétiques pourront être proposés. Une analyse en coût global et une étude thermique dynamique seront réalisées au stade APS afin de déterminer les pistes d'amélioration énergétique envisagées.

Photos du bâtiment à rénover :

Façades :



Salle de réunion au rez-de-chaussée



Escalier intérieur



Rénovation énergétique et réaménagement du bâtiment 4 rue François de Guise à METZ

Bureau au 1^{er} étage



Bureau au 2^{ème} étage

