



CAISSE NATIONALE DE L'ASSURANCE MALADIE

**MARCHE RELATIF AUX MISSIONS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
POUR LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE PORTANT SUR L'ÉTAT
ACTUEL DU CHÂTEAU DE BEAUVOIR, OU SA DÉMOLITION**

Les mentions du présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) sont strictement confidentielles.



- **Article 1 - Objet du marché**

La CNAM et la ville d'ÉVRY se sont engagées dans la valorisation du patrimoine du château de Beauvoir, sise 33, avenue du Mousseau à Evry Courcouronnes 91000 qui aujourd'hui est propriété de la CNAM.

Le château étant inoccupé depuis plusieurs années, il se dégrade du fait de la non mise en chauffe du bâti et des infiltrations.

Par ce présent marché, la CNAM confie la maîtrise d'œuvre l'étude de l'état des lieux et l'estimation des coûts de réhabilitation du château de Beauvoir.

- **Article 2 – Contexte de l'opération**

Cette bâtisse illustre l'héritage architecturale de la Ville.

Le château de Beauvoir est un édifice de 1600 m² construit au XVIII^{ème} siècle, de style néoclassique post-Renaissance, inspiré du Petit Trianon de Versailles. Le bâtiment est érigé sur quatre niveaux, du sous-sol au R+2, et est implanté au sein d'un parc de 9 hectares. Il a été utilisé comme établissement de soins jusqu'à récemment. Le site est désaffecté depuis 1991.

L'ensemble du Domaine de Beauvoir appartient à La Caisse Nationale d'Assurances Maladie depuis 1949 et est utilisé par l'UGEAM qui conservera une partie des annexes du site pour poursuivre ses missions de soins et d'accompagnement médico-social.

Aujourd'hui la commune d'Évry-Courcouronnes, envisage de se porter acquéreur et voir de développer un projet touristique.



Schéma répartition du foncier et patrimoine bâti

L'ensemble du site a vocation à être divisé en trois parties :

- Le château et la partie rose du parc sont dédiés au développement du projet touristique.
- Le bâtiment et le foncier schématisés en bleu désignent les espaces qui resteront occupés par l'activité médicale et paramédicale.
- Les espaces extérieurs en vert sont voués à être ouverts aux publics et gérés par la Ville d'Evry-Courcouronnes.
- Les deux pavillons ainsi que les box de parking (orange/jaune) sont à rattacher à l'activité touristique.

Dans cette prospective, une étude parasitaire a été réalisée par la ville en août 2023 qui a montré la présence de champignons lignivores et d'insectes à larves xylophages. Cette étude recommande la conduite d'investigations plus lourdes propres à évaluer la résistance mécanique des éléments de structures contiguës (solives, planchers...), le développement de ce type d'attaque étant rarement limité à une faible surface mais colonise les zones à forte humidité massive. Il pourrait le cas échéant affecter des éléments porteurs non apparents et entraîner des risques de ruptures.

A la suite de ces conclusions, la CNAM a réalisé une seconde étude qui a abouti à la pose, début 2024, de plus de 500 étais dans le bâtiment pour éviter les risques structurels. De plus, au regard de l'état des façades, des filets ont été posés en juin 2024.

En vue de bien maîtriser l'état du bâti et ainsi déterminer une valeur au bien, la CNAM et la ville d'Evry-Courcouronnes ont souhaité conduire une étude technique permettant l'évaluation de l'état de la structure du château face aux dégradations constatées et du coût des travaux de sauvegarde et de rénovation du château de Beauvoir.

La mission de diagnostic est composée de 3 volets comprenant les missions suivantes :

- Etude 1 Le diagnostic de l'état du château (état des lieux du bâtiment - pathologies et état structurel du château) comprenant notamment un état de solidité du bâtiment.
- Etude 2 Le chiffrage se limitant au coût des travaux déplombage, désamiantage, renforcement des poutres atteintes, traitement des champignons et parasites.
- Etude 3 Le chiffrage d'une éventuelle démolition, dépollution et évaluation du niveau de péril.

L'ordre de la remise devra être respecté.

- **Article 3 – Missions de maîtrise d’œuvre – diagnostic préalable**

Conformément à l’article R.2431-19 du code de la commande publique, la mission DIA vise à permettre de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération, et a pour objet :

- D'établir un état des lieux ;
- De fournir une analyse fonctionnelle, architecturale et technique du bâti existant ;
- De permettre d'établir une étude des trois volets cités à l’article 2 du présent document ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération des travaux cités préalablement

Dans le cadre de cette mission, le titulaire du marché veillera à procéder à l'état des lieux à partir des rapports en annexe et des investigations complémentaires nécessaires. Cet état des lieux devra permettre de définir la liste et la nature des travaux à prévoir pour prendre l'ensemble des mesures conservatoires visant à préserver le bâti, et à supprimer les parasites.

Ce diagnostic devra également prendre en compte tous les éléments patrimoniaux (liste et état) afin de mieux appréhender l'ampleur des travaux à mener.

A partir des résultats de la phase diagnostic préalable, il est attendu la liste des interventions de différentes natures à mener, s'inscrivant dans une démarche de préservation du patrimoine.

S'ajoute aux mesures conservatoires visant, in fine, à supprimer les parasites, toutes les mesures de confortement structurel permettant à la bâtisse de se stabiliser avant sa réhabilitation qui devraient avoir lieu dans les 3 prochaines années.

> livrables : diagnostics complémentaires nécessaires, rapport complet sur l'état du bâti, préconisations pour la préservation et remise en état du bâti, plans accompagnés d'un reportage photos, liste des éléments patrimoniaux et leur état.

- **Article 4 – Le calendrier de la mission**

Désignation du maître d’œuvre : Second trimestre 2025

Les délais suivants sont entendus comme des délais maximums :

- Etudes (DIA, chiffrage) : entre 8 et 12 semaines hors délais de validation du maître d'ouvrage.

Article 5 – Les intervenants :

- 5.1 Conduite d'opération

La conduite d'opération est assurée par la CNAM, maître de l'ouvrage, en collaboration avec le service aménagement de la ville d'Evry-Courcouronnes.

- 5.2 Modalités de collaboration du maître d'œuvre avec les autres intervenant

Dès la réunion de lancement, le maître d'ouvrage communique la liste des intervenants, précise leurs missions respectives, et les coordonnées des interlocuteurs désignés. En application de l'article 3.9 du CCAG-PI résultant de l'arrêté du 30 mars 2021 portant approbation des cahiers des clauses administratives générales des marchés publics de maîtrise d'œuvre, les modalités de collaboration du maître d'œuvre avec l'ensemble des prestataires du maître d'ouvrage concourant à l'opération sont précisées lors de cette réunion.

Le maître d'ouvrage autorise le maître d'œuvre à échanger directement avec chacun des prestataires désignés à toutes les étapes du projet. Toutefois ce dernier doit le mettre dans la boucle des échanges.

Il s'engage à faire respecter les obligations contractuelles, notamment en matière de délais, assignées à chacun des autres intervenants concourant à la réalisation de l'opération.

Annexes au CCTP :

- Annexe N°1 : Rapport de constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis et sur les ouvrages
- Annexe N°2 : Devis d'expertise
- Annexe N°3 : Rapport d'expertise