



MINISTÈRE DE LA JUSTICE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SECRETARIAT GÉNÉRAL

SERVICE SUPPORT ET MOYENS DU MINISTÈRE

SOUS-DIRECTION DE L'IMMOBILIER

SERVICE IMMOBILIER DU PALAIS DE JUSTICE DE PARIS

Dossier suivi par Samy KHOUFACHE

Tel : 06 23 87 51 52

Samy.khoufache@justice.gouv.fr

TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN ET REPARATION SUR L'ENVELOPPE DU BATIMENT M3 DU SITE DU MILLÉNAIRE

MARCHE DE MAITRISE D'OEUVRE

PROGRAMME

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE.....	3
1. Présentation du Site et des Occupants	3
2. Le contexte du projet	4
3. Réglementations applicables	4
II. PRÉSENTATION DES BESOINS	5
1. Mission complémentaire de diagnostic	5
2. Mission de base augmentée de la mission d'OPC	6
III. CONTRAINTES DE L'OPÉRATION	6
1. Maintien en fonction des organes techniques durant les phases de conception et de réalisation	6
2. Intervention en milieu occupé.....	6
3. Calendrier prévisionnel de l'opération	7

I. PRÉAMBULE

1. Présentation du Site et des Occupants

Le bâtiment Olympe de Gouges (bâtiment M3 sur le parc Millénaire développé par ICADE), abritant des services de l'administration centrale du ministère de la Justice, représente une surface d'environ 32 243 m² SUB. Il est situé 35 rue de la gare à Paris 19ème.



Le bâtiment est constitué comme suit ;

- 1 niveau, rez-de-chaussée, à usage de hall d'accueil, de restaurant d'entreprise, d'auditorium, de salles de réunions et de bureaux ; un grand atrium est situé en partie centrale et permet de desservir les différentes ailes du bâtiment ;
- 7 étages à usage principal de bureaux (Aile NORD) ;
- 6 étages à usage de bureaux + ½ d'accès techniques (Aile SUD) ;
- Deux niveaux de sous-sol affecté à des places de parking, des archives, des vestiaires et sanitaires et des locaux techniques.

La maîtrise d'ouvrage immobilière est assurée par le secrétariat général.

L'exploitation du bâtiment, l'entretien et la maintenance des installations techniques du site (courants forts, courants faibles, plomberie) sont assurés par le service du pilotage et du soutien de proximité en régie ou par le biais de contrats avec des exploitants privés.

En ce qui concerne la fréquentation du bâtiment, les flux d'entrées/sorties des piétons et des véhicules sur le site sont les suivants :

- le bâtiment ODG dispose de 1632 postes de travail. Il accueille en moyenne 1077 agents résidents/jour et une moyenne de 200 visiteurs /jour (du lundi au vendredi) ;
- 2 portes tambours sont utilisées par l'ensemble des piétons
- 1 portes accès PMR
- le parking (2 voies dont 1 pour les entrées et 1 pour les sorties) est constitué de 330 places ; son taux d'occupation est de 180 véhicules par jour (du lundi au vendredi).

2. Le contexte du projet

Le projet consiste en la réalisation de travaux de gros entretien et de réparation sur l'enveloppe du bâtiment M3 du site du Millénaire.

En effet, bien que le bâtiment soit très récent celui-ci présente des pathologies au niveau de la toiture et des façades. Ces désordres impactent directement le confort des agents (inconfort thermique) et occasionnent un risque sanitaire (dégradation de la qualité de l'air, développement de moisissures compte tenu du taux d'humidité de l'air très élevé, etc.). De surcroît, ces défauts d'étanchéité entraînent une surconsommation énergétique très importante.

Un audit des toitures a été réalisé en 2023 par un bureau d'étude.

Cet audit a permis le constat que l'ensemble des 4 030m² de complexe d'étanchéité serait concerné par les désordres (Cf l'audit réalisé en avril 2023, joint au présent cahier des charges).

Les désordres constatés par les utilisateurs concernent également les façades.

Des investigations ont déjà été réalisées précédemment pour celles-ci :

- Investigations sur façade RDC, date d'intervention le 1 et 2 Février 2021.
 - Recherche de fuites par essais d'arrosage en façade.
 - Utilisation d'une rampe permettant de simuler la pluie, utilisation d'un échafaudage roulant pour nous permettre l'accès en partie haute de la façade.
- Thermographie du bâtiment avec utilisation d'un drone pour les prises de vues Numérique et Infrarouge en mars 2022.

L'ensemble des constats et audits seront communiqués dans le DCE.

Il est à noter que les travaux seront réalisés avec une tranche ferme et deux tranches optionnelles sur la base des préconisations qui seront transmises par le titulaire du marché de maîtrise d'œuvre à l'issue de sa mission complémentaire de diagnostic.

3. Réglementations applicables

Le bâtiment est classé en code du travail, est certifié Haute Qualité Environnementale et labellisé Bâtiment Basse Consommation (label BBC Effinergie sur la base de la RT 2005).

Enfin il est conforme à la réglementation thermique RT 2012.

- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de l'Urbanisme,
- Le Code de la Santé Publique,
- Le Code du Travail.
- Les documents techniques unifiés,

- Les Normes Françaises,
- Les Normes Européennes
- Les certifications,
- Les avis techniques du C.S.T.B,
- Les Cahiers des Clauses Spéciales tels que ses textes sont insérés dans le R.E.E.F,
- Les directives communes pour l'agrément des fenêtres de l'Union Européenne pour l'Agrément des Techniques des Constructions (U.E.A.T.C),
- Les recommandations professionnelles concernant l'utilisation des mastics pour l'étanchéité des "joints" du Syndicat National des Joints de façade (S.N.J.F),
- Les spécifications pour la mise en œuvre des matériaux dans le bâtiment, établies par l'Office Technique des Matériaux Verriers (TECMAVER),
- Documents du COPREC édités par les Bureaux de Contrôle,
- Prescriptions et recommandations des fournisseurs, fabricants et organismes professionnels,
- Les règlements d'ordre public concernant l'exécution des ouvrages, leur rapport avec l'hygiène et la sécurité,
- Nouvelle réglementation acoustique.

Liste non exhaustive.

II. PRÉSENTATION DES BESOINS

1. Mission complémentaire de diagnostic

Les audits réalisés au préalable ont permis de confirmer la nécessité de réaliser des travaux sur l'enveloppe du bâtiment.

Néanmoins une mission de diagnostic complémentaire est nécessaire pour ;

- Compléter et/ou définir les besoins en fonction de l'évolution des désordres depuis les dernières constatations.

- Déterminer l'ordre de priorité du traitement des complexes d'étanchéité des toitures par la réalisation d'investigation complémentaire et la réalisation d'un phasage.

- Réaliser un examen approfondi des façades comprenant des inspections et tests des ouvrages. L'inspection sera visuelle mais nécessitera également le démontage des bandeaux.

Ces investigations auront pour but d'identifier s'il y a des parties endommagées, des vitres brisées ou endommagées, des conditions dangereuses pour les occupants ou le public., des malfaçons, manque d'entretien ou des usures. L'inspections des joints silicones structuraux est également envisageable.

Liste non exhaustive des inspections tel que préconisé par le fabricant ;

- Vérifier l'étanchéité sur les têtes de fixation

- Vérifier que les membranes d'étanchéité sont collées sur l'ensemble du linéaire et qu'elles ne présentent aucun trou.

-Vérifier la compression des joints de serreurs.

- Vérifier la présence des rupteurs thermiques.

- Inspecter les joints et membranes d'étanchéité, etc.

- Vérifier en particulier les joints structuraux des vitrages.

- Vérifier l'état des joints (vieillesse, craquements sur les surfaces, rétrécissements qui pourraient laisser passer l'eau).

- Inspecter les orifices d'évacuation d'eau.

- Inspecter les fixations des composants de la façade sur la structure.

- Inspecter le vitrage (cassures, dégradations, etc.).
 - Vérifier la mise à la terre de la façade.
 - Inspecter s'il y a des craquelures sur les soudures des supports, si les vis et boulons sont toujours bien serrés, s'il y a des traces de corrosion ou des traces de pénétration d'eau.
 - Vérifier également les alignements verticaux et horizontaux des panneaux, un désalignement pourrait être cause par la rupture d'une attache.
- Cette liste est non exhaustive.

A l'issue de cette phase complémentaire il sera demandé au titulaire la réalisation d'un programme d'améliorations ou de réparation phasé par ordre de priorité avec une estimation des travaux permettant la réalisation des travaux sous forme de tranche conditionnelle.

2. Mission de base augmentée de la mission d'OPC

Sur la base du diagnostic et de la validation de la programmation des travaux, le titulaire réalisera les missions de base telles que APS, APD, PRO, ACT, VISA, DET, AOR.

Ces missions sont précisées par l'arrêté du 22 mars 2019 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé, et en particulier l'annexe 2 relative aux opérations de réhabilitation de bâtiment.

Le contenu de la mission OPC est défini à l'article R2431-17 du code de la commande publique et précisé par l'arrêté du 22 mars 2019.

III. CONTRAINTES DE L'OPÉRATION

1. Maintien en fonction des organes techniques durant les phases de conception et de réalisation

Le maître d'œuvre analysera les conséquences des travaux et tiendra compte de l'environnement particulier des zones d'interventions notamment la terrasse technique abritant plusieurs équipements techniques devant restés en fonctionnement pendant les phases de conception et de réalisation.

2. Intervention en milieu occupé

Les travaux seront réalisés au sein d'un site en activité. Le maître d'œuvre intégrera ces contraintes dans ses études.

Aussi, le maître d'œuvre devra prendre toutes les dispositions, en accord avec le maître d'ouvrage pour ne pas perturber l'activité et assurer la sécurité des occupants pendant les travaux.

Mais également arrêter avec le Moa les modalités d'intervention durant les travaux.

Seront notamment pris en compte :

- un nettoyage systématique des chantiers avec protection lourdes contre les poussières et les détériorations prévisibles de matériel,
- la réalisation en heures décalées (de 7h00 à 8h00 et de 20h00 à 22h00) des travaux les plus bruyants ou nécessitant l'arrêt impératif des activités (l'arrêt des activités devra être le plus limité possible),
- les contraintes de sécurité et de sûreté imposées par le chef d'établissement.

Le maître d'œuvre traitera de l'ensemble des problèmes de cantonnements, stockages des matériaux, approvisionnements, phasages et planning, protections nécessaires, dès le stade des études d'avant-projet détaillé. Les modalités d'occupation partielle et temporaire d'espaces extérieurs sont également à traiter.

3. Calendrier prévisionnel de l'opération

Voir planning en annexe

- Mission Diag 5 semaines
- AVP 4 semaines
- PRO/DCE 6 semaine => remise du DCE 1ère semaine d'octobre 2025