



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Bureau Immobilier et Sûreté – SPiB-2C
70 allée de Bercy – Teledoc 866
75 572 Paris Cedex 12

PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Marché de maîtrise d'œuvre pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique du Centre des Finances Publiques de Soyaux (16).



Sommaire

I PRESENTATION DE L'OPERATION.....	3
I.1. PRESENTATION DU PROJET.....	3
I.1.1. Etat des lieux.....	3
I.1.2. Objet et enjeux de l'opération.....	3
I.2. ESTIMATION PREVISIONNELLE.....	4
I.2.1. Estimation financière.....	4
I.2.2. Délais de l'opération.....	4
I.2.3. Informations complémentaires.....	4
II AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT.....	5
II.1. Travaux d'isolation des murs par l'extérieur.....	5
II.2. Remplacement des menuiseries extérieures	
II.3. Mise en place d'une GTB et d'un plan de comptage	
II.4. Mise en place d'une VMC dans les bureaux.....	5
III LIVRABLES ATTENDUS.....	6
IV . CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES	7
V NIVEAU DES PRESTATIONS.....	8
VI CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION.....	9
VII DOCUMENTS CONSTITUANT LE DOSSIER DE CONSULTATION.....	9

I PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Les divers renseignements ci-après ne présentent qu'un caractère indicatif et devront être vérifiés par les concepteurs dès l'amorce de leurs études par toutes les investigations qui s'avèreraient nécessaires.

Le marché de maîtrise d'œuvre faisant l'objet du présent recrutement comprend les missions de base :

- AVP: Études d'avant-projet regroupant les éléments APS/APD ;
- PRO/DCE: Études de projet et rédaction du dossier de consultation des entreprises, regroupant les éléments APS/APD/PRO et la rédaction du cahier des clauses techniques particulières ainsi que des cadres de décomposition du prix global forfaitaire des travaux de l'élément ACT ;
- ACT : Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux ;
- VISA : Visa des études d'exécution ;
- DET : Direction de l'exécution des contrats de travaux ;
- AOR : Assistance lors des opérations de réception et pendant l'année de garantie de parfait achèvement.

Il est également ajouté la mission Ordonnancement, pilotage et coordination (OPC).

En outre il assurera tous les contacts avec les services instructeurs lors des demandes réglementaires et administratives afférentes aux travaux et inclura, dans son prix, tous les frais en découlant.

Il sera accompagné d'un Contrôleur Technique, d'un coordonnateur système de sécurité incendie et d'un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé.

I.1. PRESENTATION DU PROJET

L'opération consiste en la rénovation énergétique des bâtiments A et D du Centre des Finances Publiques, sis 1 rue de la Combe à Soyaux.

I.1.1. État des lieux

Cet ensemble immobilier construit en 1974 et d'une surface utile brute de 6 477 m² comporte 4 bâtiments principaux dénommés A, B, C et D. Il héberge actuellement 240 agents.

L'objectif de cette opération est de rénover énergétiquement les bâtiments A et D de l'ensemble immobilier sis 1 rue de la Combe à Soyaux.

L'opération doit répondre à plusieurs objectifs :

- isolation extérieure ;
- remplacement des ouvrants

Les autres équipements techniques ne présentent pas de dysfonctionnement.

I.1.2. Objet et enjeux de l'opération

L'opération comprend les travaux suivants dans les bâtiments A et D du CFP de Soyaux :

- isolation des murs par l'extérieur ;

- remplacement des ouvrants ;
- mise en place d'une VMC ;
- mise en place d'une GTB et plan de comptage ;

Le bâtiment restera en exploitation et les travaux se dérouleront en site occupé.

Il est précisé que les plateaux concernés seront libérés de leurs agents par niveau, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, si nécessaire.

Les enjeux de l'opération sont les suivants :

- Améliorer le confort thermique et la performance énergétique du bâtiment, grâce à l'isolation des murs extérieurs et le remplacement des ouvrants.
- Assurer la conformité du bâtiment aux normes en vigueur, notamment avec la mise en place d'une GTB et d'une VMC.

Dans l'optique d'assurer une résolution efficiente et respectueuse de l'environnement des problématiques posées par cette opération, **le maître d'ouvrage invite le maître d'œuvre à proposer des solutions techniques innovantes** visant les équipements installés, les matériaux utilisés ou les savoirs-faire mis en œuvre dans le cadre de ce chantier.

Ces propositions devront s'inscrire dans les limites budgétaires de l'opération et dans le respect de son calendrier.

I.2. ESTIMATION PREVISIONNELLE

I.2.1. Estimation financière

L'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est de 1.000.000 € HT.

En complément des dispositions prévues au CCAP, l'estimation prévisionnelle des travaux devra prendre en compte :

- toutes les dispositions et incidences financières découlant des prescriptions du présent programme,
- toutes les prestations nécessaires au parfait achèvement des ouvrages selon les règles de l'art, normes en vigueur et les règles élémentaires de l'esthétique.

I.2.2. Délais de l'opération

Le délai prévisionnel des études est de 5 mois (hors délais de validation des éléments d'études par le maître d'ouvrage et hors phase d'appel d'offres des entreprises de travaux, conduite du chantier et d'instruction de la demande d'autorisation de travaux).

Le délai global de réalisation des travaux est estimé à 14 mois pour une livraison des locaux en état fonctionnel au plus tard le 30 janvier 2027.

I.2.3. Informations complémentaires

Par ailleurs, le maître d'œuvre devra établir tous les documents relevant de sa compétence en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exécution des travaux projetés.

Il est rappelé que les lieux sont réputés connus à la suite d'une visite des locaux ayant permis de se rendre compte de visu de la nature et de la complexité des travaux à concevoir et à suivre, afin de prévoir toutes les incidences financières et calendaires (notamment de phasage) découlant de l'exécution des travaux. Les modalités de visite sont précisées dans le règlement de la consultation.

I.2.4. Validation du projet par le maître d'ouvrage

Outre la remise des documents écrits sous format papier et en version dématérialisée, le projet sera également présenté oralement au maître d'ouvrage avant validation. Après validation du projet, le maître d'œuvre présentera en réunion le projet dans sa globalité aux utilisateurs.

II AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT

II.1.1. Travaux d'isolation des murs par l'extérieur

Ce bâtiment datant de 1973 est implanté hors périmètre des monuments historiques. Les murs peu isolés sont fortement déperditifs. Il est prévu la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en laine minérale protégée par un enduit sur l'ensemble des murs. La façade n'est pas régulière, des excroissances de béton d'une épaisseur de béton d'une épaisseur de 23 cm entraînent la nécessité de mettre en œuvre 23 cm d'ITE pour un $R = 4,7 \text{ m}^2 \text{ KW}$. Il sera aussi possible de scier ces excroissances pour annuler les ponts thermiques.

La rénovation doit à minima respecter la réglementation thermique de l'existant :

- résistance de la paroi opaque $R > 2,2 \text{ m}^2 \text{ KW}$;
- pour l'éligibilité aux CEE la rénovation doit à minima respecter la résistance de la paroi opaque $R > 3,7 \text{ m}^2 \text{ KW}$.

II.1.2. Remplacement des menuiseries extérieures

L'ensemble des menuiseries extérieures ont des performances moyennes, voire médiocres et ne possèdent pas une bonne étanchéité à l'air et sont sources de déperditions thermiques et d'inconfort pour les occupants (simple vitrage et double vitrage mince).

L'opération prévoit leur remplacement intégral par des menuiseries performantes au plan énergétique soit des menuiseries en aluminium avec rupture de pont thermique d'épaisseur 4/16//4 avec argon.

La performance sera égale à $1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$.

Afin de limiter les surchauffes en été, nous préconisons par exemple, la mise en place de stores screen extérieurs manuels sur les façades Sud, Est, Ouest.

La rénovation doit à minima respecter la réglementation thermique de l'existant :

- Performance des menuiseries $U_w < 1,9 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$;

Pour l'éligibilité aux CEE la rénovation doit à minima respecter la résistance

- performance des menuiseries $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$

II.1.3. Mise en place d'une GTB et d'un plan de comptage

- La mise en place d'une GTB doit permettre de contrôler, suivre, enregistrer et analyser les données de consommations énergétiques par poste (éclairage, chauffage, ventilation, ECS) Elle doit permettre de détecter et d'alerter des potentielles dérives de consommation ou défaut de fonctionnement.
- Une GTB sera déployée dans les bâtiments A et B.
- La formation d'une personne qualifiée devra être effectuée.

II.1.4. Mise en place d'une VMC dans les bureaux

Le bâtiment actuel n'est pas ventilé mécaniquement mais possède de nombreux défauts d'étanchéité. Des actions sur le bâti sont réalisées, il est donc indispensable de mettre en place une ventilation, car l'enveloppe du bâtiment sera plus étanche. Il est prévu de mettre en place une VMC simple flux avec entrées d'air dans le bureau et extraction par les circulations (1 caisson d'extraction par bâtiment A et D.

Les entrées d'air sont à monter sur les menuiseries au moment de leur remplacement.

Cette action comprend :

- La mise en place d'un caisson d'extraction de VMC à débit variable par bâtiment,
- Les réseaux aérauliques d'extraction et des sorties en toiture,
- Les bouches d'extractions,
- Les entrées d'air dans les menuiseries.

III - LIVRABLES ATTENDUS

En phase Avant-Projet (AVP) :

- Plans projeté de l'installation et des ouvrages futurs ;
- Rapport technique décrivant les solutions proposées et les performances attendues des équipements installés (énergétiques, environnementales, etc.) ainsi que le déroulement du chantier ;
- Évaluation financière détaillée des travaux en coût complet (coût d'installation, d'exploitation sur la durée de vie de l'équipement et de dépose) ;
- Planning prévisionnel du chantier ;
- Une réunion de présentation de l'opération à la MOA à Paris ainsi qu'aux utilisateurs à Soyaux.

En phase Projet / Dossier de Consultation des Entreprises (PRO - DCE) :

- Plan projeté de l'installation ainsi que des ouvrages retenus à l'issue de la phase APD ;

- Cahier des Clauses Techniques Particulières pour chacun des lots techniques ;
- Décomposition du Prix Global Forfaitaire pour chaque lot technique, le cas échéant.
- En phase Assistance à la Passation de Contrats de Travaux (ACT) :
- Un appui technique lors de la phase de consultation (réponse aux questions techniques des candidats, etc.) ainsi que, le cas échéant, durant les phases de négociation avec les entreprises candidates ;
- Une analyse des candidatures et des offres déposées par les candidats.

Au titre du visa des plans d'exécution (VISA) :

- Le visa des plans d'exécution des travaux et de synthèse réalisés par les entreprises chargés des travaux pour chaque lot technique ;
- Un rapport de synthèse présentant la phase VISA.

En phase Direction de l'Exécution des contrats de Travaux (DET) :

- Vérification de la conformité des prestations exécutées ainsi que de la documentation fournie par le ou les titulaires des marchés de travaux ;
- Rédaction des ordres de service nécessaires à la bonne marche du chantier ;
- Vérification et validation des états d'acomptes fournis par le ou les titulaires au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

Au titre de la mission Ordonnancement et Pilotage de Chantier (OPC) :

- Planning détaillé du chantier rédigé en lien avec le ou les titulaires ;
- Organisation des réunions de chantier ;
- Rédaction des compte-rendus de réunion de chantier ;
- Ré-actualisation du planning en fonction des événements affectant la vie du chantier.

Au titre de la mission d'Assistance aux Opérations de Réception (AOR) :

- Rédaction des procès-verbaux de pré-réception des travaux, de levée des réserves et des propositions de réception au maître d'ouvrage ;
- Rédaction d'un procès-verbal de parfait achèvement des travaux ;
- Assistance technique au maître d'ouvrage durant la période de parfait achèvement des travaux.

IV. Contraintes réglementaires et techniques

Il est précisé que l'Administration tient à assurer à ses agents et des conditions satisfaisantes de confort, de travail mais souhaite éviter les ouvrages et prestations à caractère somptuaire ou extravagantes.

Contraintes bâtimentaires :

- Les prestations seront de bonne qualité et adaptées aux contraintes climatologiques et d'usage du bâtiment.
- Les qualités architecturales du bâtiment seront respectées.
- La capacité portante des ossatures primaires sera à vérifier.

- La pose d'un double vitrage avec rupteur de ponts thermiques est préconisée.
- Respect les hauteurs de protection contre les chutes.
- Permettre le nettoyage des vitrages depuis l'intérieur des locaux.
- Tous les matériaux utilisés pour la confection des ouvrages seront neufs et conformes aux normes françaises chaque fois qu'ils ont fait l'objet d'une normalisation.
- La qualité du confort visuel ne devra pas être altérée par la solution proposée.

Contraintes de sécurité :

- L'ensemble des travaux sera exécuté conformément aux règlements de sécurité contre les risques d'incendie et de panique. Toutes les précautions seront prises pour qu'un commencement d'incendie puisse être efficacement combattu.
- Il sera ajouté des panneaux pour affichage des consignes de sécurité si nécessaire.
- Les systèmes de fermeture des ouvrants devront être réalisés en conformité avec le plan d'évacuation incendie.
- Le bâtiment dispose de protections anti-intrusion. Il conviendra de reprendre et éventuellement d'étendre le système d'alarme existant. Il sera nécessaire de veiller au bon fonctionnement de cette installation en cours et à la fin du chantier.
- La sécurisation du site ne pourra être altérée par les travaux. Toute installation désactivée devra être remise en place dans la journée.
- Le niveau de sécurité devra être au moins conforme au niveau précédent.

Réglementation thermique :

Le programme devra être conforme à la Réglementation Thermique en vigueur.

Autres :

- Code du travail.
- Guide amiante du Secrétariat Général (mise en œuvre de la réglementation).
- Les matériaux et fournitures utilisés présenteront des caractéristiques éligibles au Certificat d'Economie d'Energie.

V - NIVEAU DES PRESTATIONS

Il est précisé que l'Administration tient à assurer à ses agents des conditions satisfaisantes de confort, de travail et d'accueil mais cherche à éviter les ouvrages et prestations à caractère somptuaire.

Le choix des matériaux et la qualité de leur mise en œuvre, doivent contribuer à créer un climat favorable au travail et aux relations entre les usagers et l'administration.

L'administration souhaite également donner à ses locaux une grande adaptabilité et une grande souplesse d'utilisation pour faciliter l'évolution des structures et des emplois qu'elle connaîtra dans les prochaines années.

Afin de limiter la gêne des agents, les modalités de réalisation et de phasage du chantier seront arrêtées en cours d'études de la maîtrise d'œuvre en concertation avec la DDFIP de Charente.

Toutes les précautions seront prises pour un impact aussi neutre que possible sur les lieux et les conditions de travail. Le maître d'œuvre proposera un calendrier d'intervention et assurera la coordination sur site en cours de travaux.

VI - Calendrier prévisionnel de l'opération

L'opération est prévue sur une durée de 36 mois décomposés de la manière suivante :

- Délai de la phase de conception : 10 mois (y compris le recrutement des entreprises chargées de travaux) ;
- Délai prévisionnel d'exécution des travaux : 14 mois dont 1 mois de préparation ;
- Date limite de notification des marchés de travaux : 30 novembre 2025 ;
- Début prévisionnel des travaux : décembre 2025 ;
- La mission de maîtrise d'œuvre comporte également une mission de conseil s'achevant à la fin de la période de parfait achèvement des travaux d'une durée de 12 mois.

VII - Documents constituant le dossier de consultation

- Le règlement de la consultation ;
- La décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF) ;
- Le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) ;
- Le présent programme de travaux et ses annexes :
 - Les plans des locaux existants ;
 - La charte LAN de la DGFIP ;
 - Le dossier technique amiante du site.