

**P.R.E.C.I OCCITANIE – 3 Bd du Professeur Léopold Escande – 31093 TOULOUSE CEDEX 9**

**REHABILITATION THERMIQUE DE L'EXPANSION  
CCSS de LA LOZERE  
12 rue de l'Expansion à MENDE**



**Maître d'Ouvrage  
CAISSE COMMUNE DE SECURITE SOCIALE de La LOZERE  
CCSS de la Lozère  
Quartier des Carmes 48006 Mende Cedex**

**PROGAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE**

**Janvier 2025**



**CCSS de la Lozère**

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

## 1 - PRESENTATION DE L'ORGANISME

### 1.1 Situation patrimoniale

La CCSS de la Lozère dispose de 2 sites permanents et 4 bâtiments aujourd'hui occupés pour les besoins de ses activités avec le maillage suivant :

- **Le site des Carmes :**

**Le bâtiment Carmes** : Siège social situé à MENDE Quartier des Carmes hébergeant :

- Le service production famille,
- Le service action sociale famille,
- Le recouvrement des cotisations URSSAF,
- L'accueil des usagers,
- Le Service d'Invention Sanitaire et Sociale, communication, marketing et prévention
- Un Service National d'Appui à la Production famille SNAP,
- Les services supports de la CCSS

Ce bâtiment « **Carmes** » héberge également :

- Le Dispositif d'Appui à la Coordination DAC,
- L'Echelon Local du Service Médical,
- La CARSAT service social et service retraite

- **Le site de l'Expansion :**

- **Le bâtiment 860** situé 12 rue de l'Expansion à MENDE hébergeant :

- Les services production de l'assurance maladie
- Le service Flux entrants et sortants
- Les services supports de la CCSS
- La Direction

- **Le bâtiment Canopée** situé 12 rue de l'Expansion à MENDE hébergeant :

- La Plateforme de service téléphonique mutualisé de l'assurance maladie
- Le centre de traitement des mails mutualisé de l'assurance maladie
- Le centre de traitement des cures thermales mutualisé de l'assurance maladie
- Une plateforme nationale d'entraide téléphonique de l'assurance maladie

- **Le bâtiment Loza** situé 12 rue de l'Expansion à MENDE actuellement inoccupé (hors gel)

La CCSS de la Lozère est propriétaire du **site des Carmes et du site de l'Expansion**

L'organisme a opté depuis 2013 pour le regroupement de ses services et de ses processus de production puisqu'il ne reste plus que deux sites en propriété. La CCSS de la Lozère a mis fin à deux locations en 2023 suite à la construction du Canopée sur le site de l'Expansion. L'objectif sur cette COG est de rapatrier les salariés du site des Carmes sur celui de l'Expansion, à l'exception de l'accueil des usagers qui devra rester dans le centre-ville de Mende.

Le schéma directeur immobilier local conduit aujourd'hui l'organisme à poursuivre et accentuer le regroupement des activités de production sur un site unique et préparer ainsi les évolutions organisationnelles à venir.

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

## 1.2 Historique des évolutions patrimoniales du site de l'Expansion

Sur le site de l'Expansion, La CCSS de la Lozère est installée dans le bâtiment construit en **1980**, depuis **2003**.

Des travaux d'entretien ont été effectués au fur et à mesure pour conserver ce site de production, et pérenniser son implantation.

Le bâtiment n'est pas le siège historique qui se trouve aux Carmes dans le centre de Mende où se trouve par ailleurs l'accueil des usagers de la CCSS de la Lozère.

- Aménagement de l'ancien garage, actuellement le Loza, en plateforme de services avec la mise en place d'une isolation et d'un système de chauffage en **2005**,
- Mise en place d'une climatisation dans le Loza en **2006**,
- Réalisation d'une extension du Loza avec la création d'un espace supplémentaire sur deux niveaux dans le prolongement de l'aile existante en **2015**,
- Remplacement de la production de chauffage (chaudière à granulés) en **2018** pour les bâtiments 860 et Loza
- Remplacement des luminaires en LED pour le 860 et le Loza avec détection de présence dans les circulations et les sanitaires entre **2017 et 2020**,
- Mise en place d'une climatisation pour le 860 en **2020**,
- Construction en **2023 - 2024** d'un nouveau bâtiment, le Canopée, sur le terrain de l'Expansion sur un parking existant au sud de la parcelle.

Les bâtiments actuels 860 et Loza sont fonctionnels avec une implantation stratégique. La CCSS de la Lozère assure un entretien et une maintenance régulière qui vise à pérenniser le site. Dans ce contexte ces bâtiments méritent d'être conservés et rénovés.



Vue aérienne du site de l'EXPANSION

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

## LA DENSITE D'OCCUPATION :

Sur la base des données RIOSS mises à jour (Répertoire Immobilier des Organismes de Sécurité Sociale), la surface totale des bâtiments 860 et Loza s'élève à **2036 m² SUB** (campagne RIOSS 2024).

Le bâtiment historique situé sur le site de l'Expansion a été divisé en deux entités sur RAPSODIE :

**Le Loza** d'une surface SUB de **786 m²** et **le 860** d'une surface de **1250 m²**. Sur le même site, **le Canopée** a été construit en 2023 - 2024.

A ce jour, le bâtiment Loza, qui accueillait les salariés de la plateforme téléphonique mutualisé est vide et mis en « hors gel ». Les salariés ont déménagé début 2024 dans le nouveau bâtiment Canopée.

L'effectif présent dans le 860 est de 65 personnes physiques au 31 décembre 2024

Le ratio d'occupation du bâtiment 860 est de 28.22 m² SUB / Résident à fin 2024. Il est à noter que 63% des surfaces SUB du 860 sont utilisées par des services communs contribuant au fonctionnement de la CCSS de la Lozère (salle de réunion, espace de restauration, gestion des flux entrants et sortants ainsi que les services supports). A titre de comparaison, ce même ratio s'établit à 13.64 m² SUB / résident pour le nouveau bâtiment Canopée.

L'objectif de la CCSS de la Lozère à terme est de densifier le bâtiment Loza vide à ce jour, soit en intégrant l'ensemble du personnel du site des Carmes, à l'exception de la partie accueil du public, soit en intégrant un partenaire institutionnel dans les locaux du Loza, qui pourrait facilement être indépendant du reste du site. En effet, l'accès au bâtiment côté nord est indépendant et il existe des places de stationnement sur ce parking Nord.

A ce jour, la première option qui consiste à regrouper l'intégralité des activités sur le site de l'Expansion est privilégiée.

### 1.3 FICHE D'ETAT DES LIEUX DU BATIMENT

Identification du bâtiment : M46

Classement de l'établissement :

Le site est actuellement classé :

- Code du travail pour la totalité du site. Il n'y a pas de public reçu sur le site de l'Expansion, à l'exception de visiteurs occasionnel accompagnés.

| Bâtiment le 860 et le Loza |           |       |           |      |          |      |          |      |                                    |
|----------------------------|-----------|-------|-----------|------|----------|------|----------|------|------------------------------------|
| Niveau                     | SHOB (m²) |       | SDP (m²)  |      | SUB (m²) |      | SUN (m²) |      | Commentaires                       |
|                            | 860       | Loza  | 860       | Loza | 860      | Loza | 860      | Loza |                                    |
| Rez de chaussée            | 1295      | 0     | 980       | 0    | 552      | 0    | 164      | 0    | Pas de surface pour le Loza en RDC |
| 1er étage                  | 483       | 810   | 433       | 558  | 389      | 516  | 293      | 360  |                                    |
| 2ème étage                 | 402       | 298   | 363       | 276  | 309      | 270  | 229      | 113  |                                    |
| Total                      | 2 180     | 1 108 | 1 776     | 834  | 1 250    | 786  | 686      | 473  |                                    |
|                            |           |       |           |      |          |      |          |      |                                    |
|                            | SUB /16m² |       | SUB /18m² |      |          |      |          |      |                                    |
|                            | 860       | Loza  | 860       | Loza |          |      |          |      |                                    |
| Résidents cible            | 78        | 49    | 69        | 44   |          |      |          |      |                                    |
| Total 860 et Loza          | 127       |       | 113       |      |          |      |          |      |                                    |

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |



#### **1.4 LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER (2023-2027)**

Le schéma immobilier tel que présenté et validé en début de COG présentait pour la CCSS 48 les objectifs suivants :

##### **M48W001A - Siège social de Mende (Bâtiment les Carmes)**

- Rénovation thermique de la toiture travaux projeté sur 2025.
- Sobriété énergétique - plan de comptage, reporté sur 2025, la MOE est en cours de sélection, et ces travaux seront réalisés en parallèle du plan de comptage du 860 et du Loza.

##### **M48W003A - Expansion (Bâtiments 860 et Loza)**

- Rénovation thermique décret tertiaire du bâtiment de l'Expansion suite à l'audit énergétique.
- Sobriété énergétique - plan de comptage et installation d'un GTB.

Dans le nouveau SDIEC 2025 la CCSS de la Lozère a rajouté plusieurs opérations suite aux préconisations de l'audit et des mises en conformité nécessaires à mettre en œuvre.

##### **MISE EN CONFORMITE :**

- Mise aux normes salle des serveurs dans le bâtiment 860
- Audit sécurité incendie et mise aux normes pour les bâtiments 860 et Loza

##### **SOBRIETE ENERGETIQUE**

- Mise en place de 2 CTA double flux avec récupération de chaleur avec sur-ventilation nocturne et sondes CO2 dans les bureaux + Remplacement des extracteurs des sanitaires
- Rénovation de la toiture du 860 (couverture + isolation)

**RENOVATION INTERIEURE 860 et Loza** en deux phases suivant planning d'intégration des Carmes : Restructuration intérieure / plateau) (Cloisonnements, Plafonds, Sols, Electricité...)

##### **Installation PHOTOVOLTAIQUE**

- Ombrières parking et respect de la loi sur les ENR
- Mise en place sur la toiture du Canopée (toiture terrasse et exposition idéale)

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>PROGRAMME DE TRAVAUX et PHASAGE</b> |
|----------------------------------------|

La présente consultation de maîtrise d'œuvre a pour objet la rénovation thermique des bâtiments 860 et Loza sur le site de l'Expansion suite aux préconisations de l'audit énergétique réalisé en septembre 2022.

##### **AUDIT ENERGETIQUE :**

L'audit énergétique réalisé en fin d'année 2022, a permis de confirmer que le bâtiment avec des travaux d'optimisation énergétique et de rénovation thermique serait en capacité de répondre aux objectifs du décret tertiaire :

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

L'audit fait un état des lieux des installations, a pris en compte des opérations déjà engagées ou ciblées par l'organisme après l'année de référence choisie. Sachant qu'à ce jour le site n'atteint pas les objectifs de réduction de -40% pour 2030.

Les scénarios 2 et 3 permettent d'atteindre l'objectif de 2030 et 2040. Ci-après la synthèse des travaux qui seraient à engager :

**Le scénario 1** indique des travaux déjà engagés par l'organisme, des travaux qui seraient à réaliser en urgence, de actions sur le pilotage et des travaux sur les systèmes.

Les travaux déjà réalisés par l'organisme :

- Coupure généralisée de la bureautique et de l'éclairage
- Relamping LED généralisée
- Remplacement de la chaudière bois.

Des travaux ciblés dans le SDIL et qui seraient fait en début de COG dont :

- La mise en place d'un plan de comptage énergétique en cours de réalisation sur 2025.
- La mise en place de brise-soleils orientables objet du présent projet de travaux de rénovation thermique
- Le déplacement des thermostats d'ambiance qui serait réalisé lors des travaux de réaménagements intérieurs.

Cependant ces travaux ne suffisent pas à atteindre l'objectif de 2030. L'objectif des travaux de rénovation thermique objet du marché, correspondent à la mise en œuvre du scénario 2, qui consiste :

**Le scénario 2** prévoit en complément du scénario 1 des travaux sur le bâti :

- Isolations des murs donnant sur l'extérieur (ITE avec bardage + ITI sur les murs RDC)
- Isolation par l'intérieur des murs donnant sur des locaux non chauffés (Stockage)
- Isolation par l'intérieur du plafond donnant sur le patio
- Isolation du plancher bas donnant sur les locaux non chauffés (Stockage)
- La reprise d'isolation des planchers sur les locaux non chauffés
- Le remplacement de l'ensemble des fenêtres
- Remplacement des extracteurs des sanitaires (moteur basse consommation)
  - » Reporté sur une autre opération de sobriété énergétique de remplacement de la CTA.

**Le scénario 3** prévoit en complément du scénario 1 et 2 :

- Isolation des toitures sur bac acier,
  - » Opération de sobriété qui sera intégrée à l'opération de rénovation thermique objet du présent marché.
- La mise en place d'une GTC
  - » Opération en cours de réalisation objet d'une opération de sobriété énergétique.
- Remplacement des radiateurs à eau chaude et généralisation des robinets thermostatiques.
  - » Opération reportée non intégrée au SDIL.
- Le remplacement des pompes à débit constant en chaufferie par des pompes à débit variable.
  - » Opération reportée non intégrée au SDIL.

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

En résumé l'atteinte des objectifs 2030 est atteint avec le scénario 1, couplé au scénario 2, cependant certains éléments du scénario 3 ont également été intégrés dans le projet de rénovation thermique.

L'installation de panneaux photovoltaïque est indiquée dans l'audit mais non quantifiée pour l'atteinte des objectifs 2050.

## **1. ORGANISATION FONCTIONNELLE GENERALE DES BÂTIMENTS**

L'ensemble immobilier de la CCSS de la Lozère situé sur le site de l'Expansion est composé de trois bâtiments situés à l'extérieur du centre-ville, il est facilement accessible, et dispose de deux zones de stationnement pour le personnel.

Les locaux sont accessibles depuis la rue de l'Expansion. Le site n'accueille pas de public.

L'état général des façades, bardage et menuiseries, est très correct, mais les châssis en aluminium et PVC sont vieillissant et la mise en œuvre du complexe bardage/menuiseries ne permet pas d'assurer une bonne étanchéité à l'air, et ce malgré un entretien régulier.

### La conception architecturale :

Le site de l'Expansion a été construit en trois temps. Tout d'abord le premier corps du bâtiment 860 qui s'étend sur 3 niveaux (RDC + 2 étages) et dont la partie en Rez de chaussée est enterrée sur une grande partie et vient déborder sur la seconde aile qui constitue le Loza.

L'aile du Loza est située en parallèle de l'aile du 860, autour d'un patio et s'élève sur 2 niveaux. Le Loza s'ouvre sur la cour arrière qui accueille du stationnement.

Les deux bâtiments sont reliés entre eux. Les sous-sol du 860 s'étendent sous le Loza.

Enfin, une extension a été créée en 2015 sur 2 niveaux sur le côté Est. Cette extension est reliée aux deux bâtiments.

La parcelle est accessible depuis la rue en deux accès. Le parking Nord, qui permet d'accéder au Loza et au 860. Et un accès Sud, qui dessert une aire de stationnement, l'accès pour les livraisons et l'accès au nouveau bâtiment Canopée, construit en 2023 sur une partie du parc de stationnement sans modifier le nombre de places.

**Le site est classé en code du travail**

## **2 ANALYSE DES REGLEMENTATIONS** (Accessibilité, Sécurité incendie, Règlements d'urbanisme)

### **2.1 Réglementation d'urbanisme :**

#### 4.1.1 Contraintes principales connues :

Le bâtiment est soumis à la réglementation du PLU et aux dispositions applicables à la zone UX. La maîtrise d'œuvre retenue devra prendre en compte les contraintes du PLU.

#### 4.1.2 Servitudes publiques :

✓ Périmètre ABF : Hors du périmètre ABF

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

4.1.3 Plans préventions risques : La commune dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques approuvés inondations. Le site n'est pas concerné par ce plan PPRI.

#### 4.1.4 : Défense incendie :

Dans les zones urbaines et à urbaniser : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- ✓ Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- ✓ Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

## 2.2 Permis de construire – Déclaration de travaux

Selon le projet, la maîtrise d'œuvre fournira à l'APD les pièces constitutives du dépôt de permis de construire, mais dans tous les cas, il remettra à la maîtrise d'ouvrage à minima :

- ✓ Un état existant et un état projeté,
- ✓ Une notice architecturale avec les choix de matériaux projetés,
- ✓ Une notice de sécurité incendie.

## 2.3 Sécurité incendie

Cadre réglementaire : Les établissements du Code du Travail ne sont pas soumis à des visites périodiques par les commissions de sécurité.

Le site est actuellement classé **en code du travail, mais un audit est en cours de réalisation pour valider d'éventuelle mis en conformité.**

## 3 Analyse des diagnostics à réaliser avant travaux

### 3.1 Diagnostic structure :

Une étude structure devra être réalisée par la MOE, en vue de vérifier le dimensionnement de la charpente existante pour connaître les charges (neige inclus) que la toiture peut supporter, en vue du renforcement de l'isolation et d'un nouveau complexe de couverture pour le 860. Mais également de vérifier que la structure support de bardage existant et en capacité également de reprendre la nouvelle vêtue bardage + isolations complémentaires.

Le groupement de MOE retenu au travers de sa compétence structure (bureau d'études) réalisera les études complémentaires nécessaires pour valider le projet architectural qu'elle proposera.

### 3.2 Analyse et diagnostic amiante

A ce jour, il n'est pas apparu de matériaux amiantés. Un diagnostic avant travaux pourra être réalisé pour vérification.

## 4 Etat des lieux du bâtiment

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |



L'enveloppe du bâtiment est constituée :

### **Mur et menuiserie**

- Murs sur extérieur : L'ensemble des murs donnant sur l'extérieur est isolé par l'extérieur derrière un bardage,
- Murs du RDC du bâtiment 860 : ils sont isolés par l'intérieur, mais un complément d'isolant est recommandé afin de diminuer les déperditions.
- Murs sur locaux de stockage non chauffés et terre-plein : ils sont non isolés, et il est préconisé d'isoler ces murs.
- Menuiseries en PVC sur le bâtiment 860 de qualité correcte avec quelques défauts d'étanchéité et ne disposent pas de protection extérieure. Les orientations de Sud-Est à Sud-Ouest souffrent de la chaleur.
- Fenêtres et porte-fenêtre en aluminium du bâtiment 860 et du Loza (sauf l'extension) ont des performances moyennes. Il est recommandé de remplacer ces fenêtres.
- Pour l'extension du Loza, les fenêtres ne seront pas remplacées car elles sont récentes et de bonne qualité.

### **Couverture et Toiture**

- Rampants de l'extension de type Bac acier isolé sur le faux plafond. Etanchéité zinc en toiture.
- Rampants du bâtiment 860 et du Loza de type bac acier mais l'isolation est inférieure à 5cm (mousse de polyuréthane notamment). L'ensemble des isolants en places sont à changer.
- Plafond sous patio isolé en fibralith, il s'agit d'un isolant de faible performance qu'il faudra également remplacer.

### **Planchers**

- Plancher bas sur locaux non chauffés : isolation en fibralith, isolant de faible performance qu'il faudra remplacer.
- Plancher bas sur terre-plein : La partie RDC du bâtiment donne sur un terre-plein.
- Plancher bas sur vide sanitaire : Isolation en polystyrène en sous-face du plancher bas.

### **Chauffage**

- Chaudière biomasse : la chaudière biomasse (granulés de bois) assure la production de chauffage du site, mise en place en 2018. Elle a un bon rendement
- Chaudière fioul : ancienne mais est aujourd'hui très peu utilisée (seulement en appoint si nécessaire).
- Cassettes plafonnières et ventilo-convecteurs assurent le chauffage et le refroidissement des locaux.
- Convecteurs uniquement dans les sanitaires du Loza.
- Radiateurs : L'ensemble du bâtiment 860 est alimenté en chauffage par des radiateurs assez anciens.

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

## **Ventilation**

- CTA : Absence de CTA sur le site. Il est recommandé de mettre en place une CTA double flux qui fera l'objet d'un marché de travaux de sobriété énergétique en dehors de ce marché de travaux.

## **Eclairage**

- Tous les luminaires ont été remplacés récemment par des LED.

## **Climatisation**

- Les groupes froids extérieurs ont été installés en 2018, ils sont en bon état et la maintenance est réalisée régulièrement permettant de conserver de bonnes performances.

## **5- Problématiques traitées et points de vigilance**

- Fortes déperditions de l'enveloppe pour diminution des consommations de chauffage et de climatisation.
- Mise en conformité vis-à-vis de la réglementation thermique dans l'existant.
- Amélioration du confort thermique par suppression de l'effet de parois froides.
- Problématique de l'étanchéité à l'air.
- Problématique confort d'été mis en avant par la STD Amélioration du confort estival.

## **6- Solution envisagée :**

Suite au dernier audit énergétique, la solution envisagée est d'améliorer les performances thermiques des façades et de la toiture.

Il ressort des deux derniers diagnostics plusieurs options d'amélioration thermique :

- Le renforcement de l'isolation thermique en façade,
- Le changement de vêtue,
- Le changement des menuiseries
- La mise en place de brise soleil orientables sur les vitrages particulièrement exposés au soleil.
- Isolation et remplacement de la toiture en bac acier du bâtiment 860
- Traitement de l'étanchéité à l'air de la couverture existante sur le Loza, plus un complément d'isolation.

Les travaux apportent d'importantes améliorations sur le confort intérieur des usagers en favorisant l'efficacité de la protection solaire et la perméabilité globale de l'enveloppe. Il apparait ainsi pertinent de mettre en œuvre le remplacement de la toiture du 860 dans le cadre de cette opération de rénovation thermique.

La solution retenue est de rester sur une enveloppe en bardage métallique (avec isolation par l'extérieur) qui reprendra le langage architectural du nouveau bâtiment Canopée, pour uniformiser le site.

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

## IV – PROGRAMME TECHNIQUE

### 1- PRÉLIMINAIRE

Le présent programme technique a été élaboré en prenant en compte les objectifs du programme fonctionnel, ainsi que l'ensemble des paramètres caractérisant l'environnement extérieur et les conditions de travail à obtenir.

Il intègre également le concept de coût global par une démarche performancielle qui associe en permanence l'investissement au coût de maintenance et de nettoyage des ouvrages (revêtements, ...).

Le présent programme met en évidence la volonté du Maître d'ouvrage quant à ses objectifs ; il est donc demandé à la maîtrise d'œuvre qui sera retenue de proposer des solutions répondant à cette logique.

Le Maître d'ouvrage attire, à ce sujet, tout spécialement l'attention de la maîtrise d'œuvre sur le fait que les locaux aménagés devront :

- Apporter le confort visuel (éclairage naturel et artificiel), thermique (mouvements d'air, température) et acoustique demandée, qui respectent des données incontournables d'ergonomie ;
- Par leur conception, rester dans la limite du coût fixé par le Maître d'ouvrage.

#### **NOTA BENE**

*Les prescriptions qui suivent définissent un niveau minimum de confort, de facilité de maintenance et de solidité qui doit être impérativement respecté. Des propositions de prestations au moins aussi performantes, voire plus performantes, répondant aux exigences thermiques auxquelles ce projet doit répondre, seront à rechercher.*

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

## **2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

### **2.1 GÉNÉRALITÉS**

La Maîtrise d'œuvre au sein du groupement de conception devra tenir son rôle de conseil au Maître d'ouvrage en matière de démarches réglementaires et de propositions argumentées permettant d'aboutir à la solution technique la plus judicieuse incluant le meilleur rapport confort / esthétique / coût.

La Maîtrise d'œuvre aura à cœur d'accorder une priorité aux critères de tenue dans le temps et d'entretien aisé : les matériaux proposés devront avoir fait leurs preuves de manière significative.

En matière d'organisation et de planning de chantier, le groupement retenu devra avoir la capacité de mettre en place une organisation expérimentée de déroulement des travaux : il s'agira de faire une proposition technique détaillée en conformité avec les règlements de sécurité, de gestion des nuisances, d'acheminement et d'évacuation des matériaux, et prévoyant à chaque étape les scénarios de cheminements sécurisés.

Les travaux devant être réalisés dans un site occupé, il conviendra de prévoir une organisation des travaux permettant au personnel d'assurer la continuité du fonctionnement dans de bonnes conditions.

Ces dispositions seront soumises à la Maîtrise d'ouvrage pour approbation.

Il conviendra d'être particulièrement vigilant, notamment pour le désamiantage si nécessaire, sur le respect de la réglementation en matière de sécurité, à la fois pour les ouvriers du chantier et pour le personnel de la CCSS de la Lozère.

### **2.2 RÉGLEMENTATION**

Le projet sera notamment conforme aux :

- Prescriptions d'urbanisme, avec prise en compte des recommandations de l'Agence des Bâtiments de France ;
- Dispositions légales concernant le droit de la propriété intellectuelle des concepteurs du bâtiment ou de leurs ayants droit ;
- Règlement de sécurité contre l'incendie ;
- Code de la construction et de l'habitation ;
- Code du travail ;
- Règlement concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Avis techniques et règles professionnelles du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) ;
- DTU (Documents Techniques Unifiés) et leurs annexes ;
- Réglementation thermique en vigueur.

Les produits mis en œuvre devront être classés à risque normal par l'AFAC (Association Française des Assureurs Constructeurs).

Les produits assurant la protection et la sécurité de l'immeuble seront certifiés APSAD (assemblée plénière des sociétés d'assurance dommages) et A2P (Assurance Prévention Protection).

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

## **2.2.1 CRITERES REGLEMENTAIRES**

Dans le cadre de travaux de rénovations sur un bâtiment de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et dont les travaux dépassent de 25% du coût de construction du bâtiment, la réglementation applicable sera du type "RT Globale". Sinon, la réglementation applicable est du type "RT existant par éléments" définissant une performance minimale pour chaque élément remplacé ou installé.

La MOE retenu devra étudier le contexte réglementaire auquel relève cette rénovation : RT globale ou RT par éléments et en tenir compte dans ses études et prescriptions.

Lors du dépôt du permis de construire le permis devra répondre à la réglementation en vigueur : RT rénovation, RT 2012 ou RE 2020.

## **2.2.2 DISPOSITIF CEE :**

Ce dispositif repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les « obligés » (électricité, gaz, chaleur, froid, fioul domestique et nouvellement les carburants pour automobiles). Ceux-ci sont ainsi incités à promouvoir activement l'efficacité énergétique auprès de leurs clients : ménages, collectivités territoriales ou professionnels.

Les certificats d'économies d'énergie (CEE) sont attribués, sous certaines conditions, par les services du ministère chargé de l'énergie, aux acteurs éligibles (obligés mais aussi d'autres personnes morales non obligées) réalisant des opérations d'économies d'énergie.

Des fiches d'opérations standardisées, définies par arrêtés, ont été élaborées pour faciliter le montage d'actions d'économies d'énergie.

Elles sont classées par secteur (résidentiel, tertiaire, industriel, agricole, transport, réseaux) et définissent, pour les opérations les plus fréquentes, les montants forfaitaires d'économies d'énergie en kWh cumac d'énergie finale, en fonction de la zone géographique (H1, H2 ou H3).

### **Fiches "Enveloppe" :**

- **BAT-EN-102** : Isolation des murs
- **BAT-EN-104** : Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant
- **BAT-EN-107** : Isolation des toitures terrasses,

Les solutions retenues respecteront à minima les préconisations des fiches Bat, permettant ainsi en parallèle de l'amélioration thermique envisagée de bénéficier du dispositif CEE.

## **2.2.3 RAPPEL : DECRET TERTIAIRE : RENOVATION DES BATIMENTS EXISTANTS**

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |



### Objectifs imposés par le décret

Les objectifs de consommation énergétique sont fixés par décennie. Il est prévu une réduction de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050. Cette réduction se fait par rapport à une année de référence, ne pouvant être antérieure à 2010. Il est également possible, à la place de ces objectifs périodiques, de remplir les obligations en ayant une consommation énergétique inférieure à un certain seuil, suivant certains critères comme l'activité exercée.

## **3- PHASAGE DES TRAVAUX**

### **Phasage et contraintes de chantier**

Les travaux devant être réalisés en site occupé sans interruption de l'activité de la CCSS de la Lozère, il a été étudié la possibilité de relogement temporaire pendant la phase travaux entre les bâtiments 860 et Loza. Possibilité de relogement d'une partie des salariés du 860 dans l'extension du Loza.

Le phasage proposé tiendra compte de la possibilité d'utiliser l'extension du Loza tout en travaillant sur la densification temporaire des services pour libérer les étages et ou zones à rénover. Le phasage proposé permettant ainsi de garder le bâtiment à rénover en fonctionnement, de conserver une partie du personnel dans le bâtiment et de minimiser la durée globale du chantier.

La première faisabilité proposait le phasage suivant :

- **Phase 1** : Travaux de rénovation thermique du Loza
- **Phase 2** : Travaux de la rénovation thermique du 860 et de la toiture du 860

La MOE durant la phase étude proposera la solution optimale permettant de limiter le relogement du personnel et d'optimiser la durée des travaux.

## **4- DESCRIPTIF DES TRAVAUX (Rez-de- chaussée, R+1 et R+2)**

### **4-1 Rénovation thermique du 860**

- Pose d'un échafaudage.
- Isolation thermique par l'extérieur des murs sous bardage alu (14 cm de laine de roche)
- Isolation thermique par l'extérieur des murs sous enduit (14 cm de laine de roche)
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries aluminium double vitrage 4/20/4 faible émissivité avec remplissage argon, en dépose totale, en changeant la menuiserie complète, respectant une performance thermique de  $U_w = 1,30 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$  et  $Sw = 0.35$ .
- Traitement des encadrements de baies par retour de l'isolation des façades courantes.
- Fourniture et pose des BSO (brises soleils orientables), y compris commandes électriques et liaison avec la GTB
- Isolation du plafond des locaux du RDC bas par laine déroulée sur faux plafond (40 cm de GR 32 déroulée en deux couches)
- Isolation thermique de la gaine d'ascenseur (12 cm de GR 32)

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

- Dépose et repose après intervention des descentes d'eau pluviale, avec ajustement des regards si nécessaire.
- Rénovation de la toiture du 860 (couverture + isolation)

#### **4-2 Rénovation thermique du Loza**

- Isolation du plafond des locaux du RDC bas par laine déroulée sur faux plafond (40 cm de GR 32 déroulée en deux couches)
- Isolation thermique par l'intérieur des murs du R+1 sur combles du RDC (12 cm de GR 32)
- Isolation thermique des toitures en rampant par l'intérieur (40 cm de GR 32 déroulée en deux couches)

#### **Attention point de vigilance :**

► Ventilation : En l'absence de ventilation mécanique, le remplacement des menuiseries rend indispensable de rénover le système de ventilation du bâtiment car les nouvelles fenêtres seront étanches à l'air. Si la ventilation ne peut pas être modifiée, il sera nécessaire de prévoir des entrées d'air intégrées aux menuiseries afin d'assurer un renouvellement d'air naturel.

Un point sera effectué lors de la réalisation des travaux sur le phasage des travaux de remplacement de la CTA

► Travaux de finition : Une reprise des revêtements intérieurs (murs et plafonds) sera nécessaire.

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |

## 5- PLANNING DES TRAVAUX PREVISIONNEL

| PLANNING RENOVATION THERMIQUE TRANCHE 1 ET 2           |                                           |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Consultation Maître d'œuvre                            | S 8 - Fin Février 2025                    |
| Choix MOE                                              | S 12 à 13 - Fin Mars 2025                 |
| Réalisation diagnostic par Maître d'œuvre (phase DIAG) | S 14 à 18 - Avril 2025                    |
| Réalisation APS + Présentation                         | S 19 à 21 - Mai 2025                      |
| Réalisation APD                                        | S 22 à 27 - Juin / Juillet 2025 2025      |
| Présentation APD                                       | S28 - Mi-Juillet 2025                     |
| Permis de Construire                                   | S 29 (3 mois) - Novembre 2025             |
| Validation APD                                         | S 29 à 31 - Juillet / Août 2025           |
| Validation CNAM                                        | S36 à 37 - Début Septembre 2025           |
| Réalisation DCE Tranches 1 et 2                        | S 36 à 42 - Septembre / Oct. 2025         |
| Validation DCE                                         | S 43 à 44 - Fin Octobre 2025              |
| Consultation entreprises                               | S 45 à 48 - Novembre 2025                 |
| Analyse des offres et choix Entreprises                | S 46 à 50 - Novembre / Déc. 2025          |
| Notification aux entreprises                           | S 51 - Fin Décembre 2025                  |
| Préparation chantier (2 mois)                          | S 01 à 09 - Janvier / Février 2026        |
| Début des travaux                                      | S 10 - Mars 2026                          |
| Durée des travaux                                      | 13 mois                                   |
| Tranche 1 – Bâtiment le LOZA                           | 6 mois (De Mars à Août 2026)              |
| Tranche 2 – Bâtiment le 860 + Toiture du 860           | 7 mois (De Septembre 2026 à Février 2027) |

| Version n° | Date       | Rédaction     | Visa          |
|------------|------------|---------------|---------------|
| 1          | 03/02/2025 | Isabelle PUEL | Isabelle PUEL |