

Rénovation énergétique et optimisation du taux d'occupation du site Guichard

10, rue Claude Guichard – 63000 Clermont-Ferrand

NOTE PROGRAMME

Directions utilisatrices

DDFIP du Puy-de-Dôme

2, rue Gilbert Morel

63033 CLERMONT-FERRAND Cedex 1

DISI Rhône-Alpes-Auvergne-Bourgogne

1, rue Saint Hippolyte

69008 LYON

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| PARTIE A — ÉTAT DES LIEUX ET FONCTIONNEMENT | 6 |
| A.1 PRÉSENTATION DE L'OPERATION | 7 |
| A.1.1 LES ACTEURS DU PROJET..... | 7 |
| A.1.2 LES OBJECTIFS DE L'OPERATION..... | 7 |
| A.1.3 LE BUDGET DE L'OPERATION..... | 7 |
| A.2 DONNEES SUR LE SITE | 8 |
| A.2.1 PRÉSENTATION DU SITE..... | 8 |
| A.2.2 DONNEES SUR LE BATIMENT | 8 |
| A.2.2.1 État actuel des installations..... | 8 |
| A.2.2.2 Accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées..... | 10 |
| A.2.2.3 Présence d'amiante et plomb | 10 |
| A.2.2.4 Concentration en radon | 11 |
| A.3 BESOINS GENERAUX DU MAITRE D'OUVRAGE | 11 |
| A.3.1 OBJECTIFS DU MAITRE D'OUVRAGE..... | 11 |
| A.3.2 BESOINS DU MAITRE D'OUVRAGE..... | 11 |
| A.3.2.1 Adaptabilité des espaces..... | 11 |
| A.3.2.2 Accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées..... | 11 |
| A.3.2.3 Classement du bâtiment..... | 11 |
| A.3.2.4 Répartition des effectifs | 11 |
| A.3.2.5 Contraintes particulières | 12 |
| A.4 ORGANISATION DES SERVICES..... | 12 |
| A.4.1 ORGANISATION DES SERVICES DE LA DDFIP | 12 |
| A.4.2 ORGANISATION DES SERVICES DE LA DISI ET DE L'ESI..... | 12 |
| PARTIE B — BESOINS FONCTIONNELS | 13 |
| B.1 PRINCIPES GENERAUX POUR L'ORGANISATION FONCTIONNELLE..... | 14 |
| B.1.1 OBJECTIFS GENERAUX | 14 |
| B.1.2 MODULARITE ET FLEXIBILITE | 14 |
| B.1.3 MUTUALISATION DES ESPACES | 14 |
| B.1.4 DENSIFICATION ET OPTIMISATION | 14 |
| B.1.5 LES DIFFERENTS ESPACES FONCTIONNELS | 14 |
| B.1.5.1 L'accueil..... | 14 |
| B.1.5.2 Les salles de réunion..... | 14 |
| B.1.5.3 L'infirmerie | 14 |
| B.1.5.4 Les salles de convivialité | 14 |
| B.1.5.5 Les locaux serveurs | 14 |
| B.1.5.6 Les espaces de bureaux..... | 14 |
| PARTIE C — EXIGENCES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET TECHNIQUES | 15 |
| C.1 EXIGENCES ARCHITECTURALES..... | 16 |
| C.2 EXIGENCES DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE | 16 |

| | | |
|-------------------|--|-----------|
| C.2.1 | AMELIORER LE CONFORT ET LA SANTE DES OCCUPANTS | 16 |
| C.2.1.1 | Confort thermique | 16 |
| C.2.1.2 | Qualité de l'air | 16 |
| C.2.1.3 | Confort acoustique..... | 16 |
| C.2.1.4 | Confort visuel | 16 |
| C.2.2 | ATTENUER LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE | 16 |
| C.2.2.1 | Éviter les émissions de gaz à effet de serre..... | 16 |
| C.2.2.2 | Stocker le carbone..... | 16 |
| C.2.3 | S'ADAPTER AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE | 16 |
| C.2.3.1 | Concevoir le confort d'été pour le scénario « France à +4 °C »..... | 16 |
| C.2.3.2 | Accueillir le risque d'inondation..... | 16 |
| C.2.4 | PRESERVER ET RESTAURER LA BIODIVERSITE | 16 |
| C.2.5 | PRESERVER LES RESSOURCES GRACE A L'ECONOMIE CIRCULAIRE | 16 |
| C.2.5.1 | Éviter l'utilisation de matière grâce à la sobriété..... | 16 |
| C.2.5.2 | Réduire le prélèvement de matières grâce au réemploi..... | 17 |
| C.3 | EXIGENCES TECHNIQUES | 17 |
| C.3.1 | GENERALITES | 17 |
| C.3.2 | AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET PAYSAGE - VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) | 17 |
| C.3.3 | DEMOLITIONS | 17 |
| C.3.4 | CLOS/COUVERT | 17 |
| C.3.5 | SECOND ŒUVRE | 17 |
| C.3.5.1 | Revêtement de sols | 17 |
| C.3.5.2 | Cloisonnement | 17 |
| C.3.5.3 | Revêtements muraux..... | 17 |
| C.3.5.4 | Peinture | 17 |
| C.3.5.5 | Faux plafonds..... | 17 |
| C.3.5.6 | Menuiseries intérieures..... | 17 |
| C.3.5.7 | Serrurerie quincaillerie | 18 |
| C.3.5.8 | Signalétique | 18 |
| C.3.6 | LOTS TECHNIQUES | 18 |
| C.3.6.1 | Ventilation..... | 18 |
| C.3.6.2 | Chauffage (et rafraîchissement le cas échéant)..... | 18 |
| C.3.6.3 | Groupes sanitaires | 18 |
| C.3.6.5 | Sécurité incendie et contrôle d'accès | 18 |
| C.3.6.6 | Pilotage des systèmes techniques du bâtiment..... | 18 |
| C.3.7 | ASCENSEURS..... | 19 |
| C.3.8 | MOBILIER | 19 |
| C.4 | GARANTIE DE RESULTAT ENERGETIQUE (GRE) - PLAN DE MESURES ET VERIFICATIONS (PMV) | 19 |
| C.4.1 | PERIMETRE DE LA GARANTIE DE RESULTAT ENERGETIQUE | 19 |
| C.4.2 | OBJECTIFS DE PERFORMANCE | 19 |
| C.4.3 | PLAN DE MESURES ET VERIFICATIONS (PMV)..... | 19 |
| C.4.3.1 | En phase consultation | 19 |
| C.4.3.2 | En phase conception | 19 |
| C.4.3.3 | En phase réalisation, mise au point et réception..... | 19 |
| C.4.3.4 | En phase exploitation-maintenance et vérification de l'engagement..... | 19 |
| PARTIE D — | BESOINS EN EXPLOITATION ET MAINTENANCE | 20 |
| D.1 | OBJECTIFS DE L'EXPLOITATION – MAINTENANCE..... | 21 |
| D.2 | PERIMETRE DE L'EXPLOITATION MAINTENANCE | 21 |

D.3 OBLIGATIONS DU TITULAIRE.....21

D.4 NIVEAUX DE MAINTENANCE ATTENDUS.....21

D.5 GARANTIE DE RESULTATS – SUIVI DU PLAN DE MESURES ET VERIFICATIONS (PMV).....21

PARTIE E — ANNEXES 22

Préambule

Le présent document est un extrait du programme qui sera remis aux soumissionnaires du marché public global de performance (MPGP).

Ce programme a été rédigé par l'antenne immobilière interrégionale Alpes Centre Est du bureau immobilier et maîtrise d'ouvrage (BIMO) du service de l'immobilier et de l'environnement professionnel (SIEP) du secrétariat général du ministère de l'économie, des finances, et de l'industrie, qui intervient en qualité de maître d'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage a défini dans ce programme :

- les objectifs de l'opération ;
- les exigences de qualité architecturale, fonctionnelle, technique, économique et environnementale, relatives à la réalisation et à l'utilisation des ouvrages ;
- les contraintes identifiées à ce stade de l'opération.

L'opération fait l'objet d'un marché public global de performance (MPGP - article L. 2171-3 du code de la commande publique) d'une durée de 72 mois.

Le recours à ce type de marché se justifie par le niveau élevé envisagé des objectifs de performances environnementales et énergétiques.

Pour pouvoir atteindre les objectifs annoncés, le titulaire du marché MGPp pourra mettre en œuvre des solutions innovantes.

Le marché MGPp porte sur des missions de conception-réalisation, et des prestations d'exploitation et de maintenance des équipements sur une durée de 36 mois fermes (sur les 72 mois au total), ces dernières devant commencer à l'issue de la réception totale des ouvrages. Ces prestations d'exploitation et maintenance permettront de vérifier l'atteinte des objectifs de performance annoncés.

PARTIE A



ÉTAT DES LIEUX ET FONCTIONNEMENT

A.1 Présentation de l'opération

A.1.1 Les acteurs du projet

Le bureau immobilier et maîtrise d'ouvrage (BIMO) du service de l'immobilier et de l'environnement professionnel (SIEP) du secrétariat général (SG) du ministère de l'économie, des finances, et de l'industrie est le maître d'ouvrage de l'opération. Le Chef du BIMO représente le pouvoir adjudicateur.

La Direction Départementale des Finances Publiques (DDFiP) du Puy-de-Dôme et la Direction des Services Informatiques (DISI) Rhône-Alpes-Auvergne-Bourgogne sont les directions utilisatrices du bâtiment.

L'antenne immobilière du SIEP-BIMO s'est entourée de prestataires pour l'assister durant l'exécution de ce projet :

- un assistant à maîtrise d'ouvrage pour les aspects contractuels et juridiques (AMO juridique)
- un AMO conducteur d'opération pour l'assistance au choix du groupement MPGP, l'analyse financière du projet, la gestion de l'économie circulaire, la prise en compte des résultats du pré-diagnostic écologique et la gestion de la conduite du changement afin de faciliter l'appropriation du projet par les occupants
- un contrôleur technique
- un coordonnateur chargé de la sécurité et de la protection de la santé (SPS)

Elle se réserve la possibilité de faire appel à d'autres acteurs et organismes durant l'exécution du contrat.

A.1.2 Les objectifs de l'opération

L'Établissement des Services Informatique (ESI Guichard) de Clermont-Ferrand comprenait, jusqu'à mi-2021, des bureaux, deux ateliers d'édition (atelier d'impression et de finition) et un restaurant inter-administratif. Les deux ateliers ont été transférés sur un autre site laissant une superficie vacante d'environ 1 200 m².

Souhaitant optimiser l'occupation du site, la DDFiP et la DISI souhaitent aménager les surfaces vacantes et rénover les bureaux actuels pour les transformer selon les règles de la politique immobilière de l'État fixées par la circulaire Premier Ministre du 8 février 2023, introduisant le ratio normatif de performance immobilière (16 à 18 m² SUB/résident) et les principes des "nouveaux espaces de travail". L'opération intégrera l'ensemble de ces normes, ce qui permettra d'accueillir, en plus des 102 résidents actuels, un total d'environ 250 résidents.

La présente opération a pour objet :

- L'amélioration de la performance de l'enveloppe du bâtiment ;
- L'amélioration du confort thermique et de la qualité d'air à l'intérieur du bâtiment ;
- Le réaménagement intérieur complet des bureaux selon le standard des nouveaux espaces de travail.
- La réfection complète des installations électriques pour les adapter au nouvel usage du site et aux normes actuelles ;
- La réfection des appareils élévateurs et ascenseurs nécessaires,
- La mise en accessibilité de l'ensemble des plateaux du site (hors R+1 de l'aile principale) ;
- La modification d'équipements afin de réduire les consommations énergétiques du site ;
- La mise en place de panneaux photovoltaïques.

A.1.3 Le budget de l'opération

Le montant de l'investissement relatif aux prestations de conception et de réalisation des travaux ne devra en aucun cas être supérieur à 12.7 M€ H.T (valeur avril 2025).

A.2 Données sur le site

A.2.1 Présentation du site

Construit en 1969, le site au 10 rue Claude Guichard à Clermont-Ferrand est implanté sur la parcelle cadastrale numéro CE-0232 de 9060 m². En forme de L, le bâtiment comporte 3 ailes de hauteurs variables correspondant à des usages différents : l'ancien centre éditique avec le restaurant au 1^{er} étage sur une partie de l'aile, les bureaux administratifs situés dans l'aile principale à simple rez-de-chaussée et disposant de 3 mezzanines en étage, et les bureaux de la DISI au-dessus du hall d'entrée.



Le bâtiment est construit en béton armé, de conception poteaux-poutres, couverts par des toitures terrasses étanchées et protégées par gravillons, et fermés par des façades vitrées.

Il repose en totalité sur un vide sanitaire accessible et ventilé. La façade sur la rue Guichard dispose d'une chaufferie gaz et de locaux techniques en sous-sol à l'avant du vide sanitaire.

Le site dispose d'environ 80 places de parking extérieur.

En termes d'interventions sur le bâti, il est à noter les différentes opérations de travaux suivantes :

- les murs-rideaux ont été rénovés en 1999 ;
- les planchers de la zone éditique ont été renforcés en 2000 ;
- la terrasse située au-dessus du restaurant a été rénovée en 2011 ;
- la toiture de l'ancien atelier éditique en bon état, a été rénovée il y a moins de 10 ans ;
- le restaurant et la cuisine ont fait l'objet d'une rénovation intérieure en 2018 ;
- la protection lourde de la toiture "sud" de l'aile principale a été remplacé en 2020 ;
- les parkings extérieurs en enrobé ont été partiellement rénovés en fin d'année 2022.

A.2.2 Données sur le bâtiment

A.2.2.1 État actuel des installations

A.2.2.1.1 Gros-œuvre et clos couvert

La structure du bâtiment est de type poteaux-poutres et dalles pleines en béton armé. Le plancher de la zone éditique a été renforcé par des poutres métalliques visibles dans le vide sanitaire entièrement accessible. Les fondations isolées par puits béton sont également visibles dans le vide sanitaire. Les seuls documents relatifs au renforcement de cette zone sont les documents utilisés pour la consultation des entreprises et fournis en annexe 14 du programme.

Les éléments de gros œuvre du bâtiment sont en bon état général. Aucune pathologie visible n'a été relevée sur ces éléments.

Les éléments de façades sont en bon état général.

Les toitures terrasses ayant fait l'objet d'une rénovation récente sont en bon état.

La toiture terrasse du bâtiment principal est en bon état mais dépourvue d'isolation selon un diagnostic réalisé en 2021.

La toiture terrasse du bâtiment d'entrée et logement du gardien présente des infiltrations.

Enfin la toiture terrasse recevant le groupe de production d'eau glacée est en très mauvais état.

L'ensemble des toitures est pourvu de gardes corps auto stables.

A.2.2.1.2 Second œuvre

L'ensemble du bâtiment est bien entretenu, les éléments de second œuvre sont donc dans un bon état général, malgré un vieillissement naturel lié à leur ancienneté.

A.2.2.1.3 Chauffage, Climatisation, ventilation

La chaufferie de 450 kW a été rénovée en 2009 avec le remplacement d'une des deux chaudières. L'autre chaudière de 1989, hors service, servait aux pièces de rechange. Cette chaudière a été remplacée en 2023 par une chaudière neuve à condensation, devenant la chaudière principale, l'autre de 2009 assurant le secours.

La climatisation est assurée par un groupe de production d'eau glacée à condensation par air, d'une puissance frigorifique de 306 kW, datant de 2008. Il est toujours en état de fonctionnement. Il est installé sur une toiture-terrasse dont l'étanchéité présente un état de vétusté avancé.

Les circuits de chauffage et de climatisation semblent en bon état.

Plusieurs types de ventilo-convecteurs « 4 tubes » sont installés, datant majoritairement d'une vingtaine d'années. Plusieurs ventilo-convecteurs ont été remplacés en 2023. Des radiateurs et des cassettes à eau glacée sont également présents ponctuellement.

Le restaurant est doté d'une ventilation hygiénique par Centrale de Traitement d'Air (CTA), située en sous-sol, installée en 2006. Le restaurant dispose également d'extracteurs de hotte de cuisine et d'une CTA de compensation installés en 2018.

Les anciens ateliers d'édition disposent encore des équipements spécifiques pour ce type d'usage, non adaptés à un usage de bureaux et donc à déposer.

A.2.2.1.4 Électricité

Analyse générale : lors de la création du site, l'installation électrique était dimensionnée pour son usage, avec une forte marge de réserve, à l'époque où l'informatique et particulièrement le centre éditique étaient énergivores. Le bâtiment comportait 3 grandes salles serveurs et un centre éditique. Au fil du temps, les grandes salles serveurs ont été converties en zone de bureau. La zone « serveur » est actuellement minime sur le site.

La suppression récente de l'édition, forte source de consommation électrique, impacte donc l'installation générale du site qui se retrouve inadaptée à un usage de bureau, les principaux éléments de distribution du courant fort sont maintenant surdimensionnés et coûteux en entretien.

Les installations ont été modifiées ponctuellement au fil du temps et sont aujourd'hui très hétérogènes.

Poste haute-tension : le site dispose de 2 transformateurs, dont un est neutralisé. Cette installation est ancienne et vétuste. La puissance est surdimensionnée. Ces équipements seront évacués et remplacés par des matériels adaptés au présent projet.

Une analyse de l'huile des transformateurs (recherche de PCB) figure en annexe 13 du présent programme.

Distribution électrique et éléments terminaux : l'installation ayant été adaptée au fil des années, elle apparaît aujourd'hui hétérogène et peu évolutive. De plus, les liaisons principales qui datent de l'époque de la construction, sont maintenant surdimensionnées.

Éclairage : l'éclairage est également très hétérogène, car installé à différentes époques.

Courant-faible : L'installation a été simplifiée au fil du temps, il subsiste néanmoins des équipements datant de différentes époques.

Sécurité, intrusion, SSI : L'installation est fonctionnelle mais ancienne.

En conclusion, les installations électriques sont hétérogènes du fait de la spécificité initiale du site dédié à l'informatique et l'éditique, et ne correspondent plus à un usage généralisé de bureau.

A.2.2.1.5 Ascenseurs

Le site dispose d'un l'élévateur situé à l'extérieur, permettant l'accès au rez-de-chaussée du bâtiment du restaurant administratif pour les personnes à mobilité réduite (EPMR n° 1091239) puis d'un ascenseur permettant l'accès au restaurant administratif (n° 1091238). Ces 2 équipements nécessiteront une révision.

Un monte-charge (n° 1649115) est spécifiquement dédié aux cuisines. Cet équipement a été remplacé en 2018, il est fonctionnel et n'entre pas dans le cadre de la présente opération.

Un monte-charge intérieur (n° 1091237) est situé entre l'ancien atelier sous le restaurant et le vide-sanitaire. Cet équipement sera évacué.

Enfin, le site dispose de 2 plateformes élévatrices (n° 1259197 et n° 1259209) liées aux quais de déchargement de l'ancien atelier. Ces plateformes sont anciennes mais fonctionnelles, elles n'ont cependant plus d'utilité car elles servaient pour la livraison de matériels pour les ateliers.

Le site ne dispose d'aucun ascenseur permettant d'accéder à la zone de bureaux.

Un diagnostic approfondi des 3 équipements cités ci-avant (n° 1091239, n° 1091238 et n° 1091237) a été réalisé en novembre 2024. Chaque rapport est joint en annexe 1 du programme.

A.2.2.1.6 Espaces extérieurs

L'accès au site (piétons et véhicules) depuis l'espace public se fait par un portail coulissant très long et lourd qui se retrouve en porte-à-faux. Ce portail tombe souvent en panne, est de plus en plus difficile à manœuvrer et long à s'ouvrir, obligeant son maintien en position ouverte une grande partie de la journée, entraînant un problème de sécurisation du site.

Les grilles de clôture de l'enceinte du site sont vieillissantes.

A.2.2.2 Accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées

Un monte-personne et un ascenseur assurent l'accès au restaurant. La rampe d'accès à l'ancienne zone éditique et à la livraison du restaurant présente une pente de 12 %, non compatible avec les normes pour personnes à mobilité réduite.

Les sanitaires du restaurant sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

A.2.2.3 Présence d'amiante et plomb

Une mission portant sur un diagnostic amiante avant travaux, pouvant s'apparenter à un diagnostic amiante avant démolition par son exhaustivité, a été réalisée en octobre 2024.

Le rapport est joint en annexe n° 2 du programme.

Une mission portant sur un diagnostic plomb avant travaux a été réalisée.

Le rapport figure en annexe n° 3 du programme.

A.2.2.4 Concentration en radon

D'après georisques.gouv.fr, le potentiel **radon** du site est élevé (échelle de 3 sur 3).

Une mesure du taux de radon a été réalisée sur le site Guichard sur une période de 2 mois (d'octobre à décembre 2024). Les activités volumiques en radon mesurées dans les locaux de travail sont toutes inférieures au niveau de référence de 300 Bq.m⁻³ en moyenne annuelle.

Le rapport de mesurage figure en annexe n° 4 du programme.

Les travaux ne devront pas détériorer le taux de radon qui devra toujours se situer en dessous du seuil de référence.

A.3 Besoins généraux du maître d'ouvrage

A.3.1 Objectifs du maître d'ouvrage

Les trois objectifs principaux du maître d'ouvrage sont :

- l'amélioration du confort de travail des agents ;
- l'optimisation des surfaces occupées ;
- l'amélioration énergétique significative du bâti et des équipements en conformité avec les objectifs de réduction de consommation fixés dans le présent programme, dont une partie fait l'objet d'une garantie de résultat.

Au-delà de ces objectifs principaux, des objectifs secondaires sont détaillés ci-après.

A.3.2 Besoins du Maître d'ouvrage

A.3.2.1 Adaptabilité des espaces

Le site Guichard, détenu par l'État, est pérenne pour plusieurs décennies. L'évolution des modes de travail et des implantations de services nécessite de prévoir la possibilité de modifications ultérieures.

Ainsi, le cloisonnement et les équipements techniques pourront être facilement adaptables avec des petits travaux, sans forcément recourir à des cloisons modulaires.

A.3.2.2 Accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées

Actuellement, l'accessibilité est partielle et différenciée :

- les deux niveaux de l'aile d'entrée ne sont pas accessibles ; seuls des escaliers relient cette aile au rez-de-chaussée de l'aile principale
- l'accès à l'aile principale est possible via l'élévateur extérieur donnant accès au restaurant.

La mise en accessibilité de l'ensemble du site devra être intégrée au projet, hormis le R+1 de l'aile principale (toute proposition reste possible).

A.3.2.3 Classement du bâtiment

Le bâtiment est actuellement classé Établissement Recevant des Travailleurs (ERT). Au vu des potentielles évolutions futures, et compte tenu de la configuration des locaux, l'aile d'entrée et l'aile éditique (dont le restaurant) permettront un classement ultérieur en Établissement Recevant du Public (ERP) 5^e catégorie.

A.3.2.4 Répartition des effectifs

À l'issue de l'opération de rénovation, le site Guichard devra pouvoir accueillir 250 résidents.

A.3.2.5 Contraintes particulières

Les travaux se dérouleront en site occupé.

La zone éditique aujourd'hui vacante pourra être utilisée comme zone de bureaux tampon durant les travaux. Par ailleurs, des espaces sont aujourd'hui disponibles dans le site de la Parlette qu'il sera possible d'utiliser (vérifier leur disponibilité au moment du démarrage des travaux).

La façade du bâtiment située le long de la rue Guichard est décorée d'une fresque en lave émaillée, objet du 1 % artistique mis en œuvre lors de la construction du bâtiment. Cette œuvre devra être conservée.

A.4 Organisation des services

A.4.1 Organisation des services de la DDFIP

L'organisation sera précisée dans le programme.

Un tableau figurant en annexe n° 6 du programme, détaille les missions et les besoins de ces services.

A.4.2 Organisation des services de la DISI et de l'ESI

L'organisation sera précisée dans le programme.

Un tableau figurant en annexe n° 7 du programme, présente les missions et les besoins de ces services.

PARTIE B



BESOINS FONCTIONNELS

B.1 Principes généraux pour l'organisation fonctionnelle

B.1.1 Objectifs généraux

Les services étant potentiellement soumis à des changements, il sera pertinent de prévoir un bâtiment adaptable, pérenne et capable de répondre à des évolutions organisationnelles, pour s'adapter aux besoins. Les espaces créés devront être suffisamment flexibles pour pouvoir s'adapter à l'évolution des effectifs des services via une modularité pensée pour redistribuer de façon simple et à très faible coût, les différents espaces de travail aussi bien en termes de bureaux que de salles de réunions. Le concepteur veillera à créer des lieux :

- modulaires, flexibles et adaptables,
- optimisés : en mutualisant les espaces et en densifiant les lieux selon les ratios énoncés ci-après.
- qualitatifs : en veillant à créer des ambiances de travail confortables, ergonomiques et agréables.
- facilement appropriables par les futurs usagers : en intégrant une réflexion sur les flux et la signalétique.

B.1.2 Modularité et flexibilité

L'ensemble immobilier doit être **modulable pour s'adapter facilement aux évolutions des besoins**.

B.1.3 Mutualisation des espaces

La mutualisation des espaces sera recherchée autant que possible selon les besoins et fonctionnalités définis par les directions. En effet, cette mutualisation est nécessaire pour l'optimisation des surfaces et la densification du site.

B.1.4 Densification et optimisation

Le projet devra respecter les préconisations du guide méthodologique édité par la DIE sur les nouveaux espaces de travail, joint en annexe n° 8 du programme, ainsi que la circulaire du 8 février 2023 concernant la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État et son annexe précisant la typologie des surfaces de l'État, jointe en annexe n° 5 du programme.

B.1.5 Les différents espaces fonctionnels

B.1.5.1 L'accueil

B.1.5.2 Les salles de réunion

B.1.5.3 L'infirmierie

B.1.5.4 Les salles de convivialité

B.1.5.5 Les locaux serveurs

B.1.5.6 Les espaces de bureaux

Les espaces de bureaux seront adaptés au nombre de résidents de chaque service. Pour leur conception, le groupement devra respecter les préconisations du guide méthodologique « Nouveaux espaces de travail » édité par la DIE et figurant en annexe n° 8 du programme.

PARTIE C

EXIGENCES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET TECHNIQUES

C.1 Exigences architecturales

La qualité architecturale est un atout de valorisation de l'opération en termes d'intégration urbaine et paysagère, de qualité de vie des agents tant en intérieur qu'en extérieur, ainsi que de valeur patrimoniale.

Il sera notamment porté un soin particulier à l'intégration des équipements techniques, qu'ils participent de l'écriture architecturale ou qu'ils soient protégés des regards.

Comme indiqué dans le § « A.3.2.5 Contraintes particulières », la fresque en lave émaillée objet du 1 % artistique devra être conservée.

C.2 Exigences de performance environnementale

C.2.1 Améliorer le confort et la santé des occupants

C.2.1.1 Confort thermique

C.2.1.2 Qualité de l'air

C.2.1.3 Confort acoustique

C.2.1.4 Confort visuel

C.2.2 Atténuer le dérèglement climatique

La baisse des émissions de gaz à effet de serre de l'opération s'appuie sur 3 leviers détaillés dans les paragraphes suivants

C.2.2.1 Éviter les émissions de gaz à effet de serre

C.2.2.1.1 Réduire les consommations d'énergie

C.2.2.1.2 Choisir des énergies peu carbonées

C.2.2.1.3 Analyser les émissions sur tout le cycle de vie

C.2.2.2 Stocker le carbone

C.2.3 S'adapter au dérèglement climatique

C.2.3.1 Concevoir le confort d'été pour le scénario « France à +4 °C »

C.2.3.2 Accueillir le risque d'inondation

C.2.4 Préserver et restaurer la biodiversité

Le projet mettra en œuvre tous les moyens nécessaires au maintien ou à l'amélioration de la biodiversité révélée par le pré-diagnostic écologique figurant en annexe n° 9 du programme.

C.2.5 Préserver les ressources grâce à l'économie circulaire

C.2.5.1 Éviter l'utilisation de matière grâce à la sobriété

C.2.5.2 Réduire le prélèvement de matières grâce au réemploi

Les matériaux et équipements déposés lors de l'opération ainsi que les chutes de chantier viseront un taux de réemploi, de recyclage et de valorisation matière supérieur à 80 % en masse.

Le diagnostic Produit Équipement Matériaux Déchets (PEMD) figure en annexe n° 10 du programme.

C.3 Exigences techniques

C.3.1 Généralités

Le maître d'œuvre, devra tenir compte pour le choix des matériaux des critères suivants :

- facilité d'entretien et de maintenance ;
- durée de vie des composants ;
- qualité environnementale des produits utilisés :
 - o présence d'une analyse en cycle de vie, notamment sur les indicateurs concernant le dérèglement climatique, la consommation d'énergie non renouvelable, la consommation de matière, l'impact sur la biodiversité ;
 - o part de matériaux réemployés et recyclés, ainsi que réemployables et recyclables ;
 - o quantité de carbone biogénique stocké (matériaux biosourcés) ;
- qualité sanitaire des produits sur la santé humaine, notamment sur la qualité de l'air intérieur ;
- matériaux apportant une plus-value en termes de confort d'usage (confort thermique, visuel ou acoustique).

C.3.2 Aménagements extérieurs et paysage - Voirie et réseaux divers (VRD)

C.3.3 Démolitions

Afin de permettre les aménagements des locaux suivant les prescriptions du maître d'ouvrage décrites dans le programme fonctionnel, il est nécessaire de réaliser des démolitions et adaptations.

Les travaux de désamiantage et autres retraits de matériaux pollués de manière générale, conformément aux constatations et relevés faits lors des diagnostics, devront être réalisés dans le cadre de la présente opération.

C.3.4 Clos/couvert

C.3.5 Second œuvre

C.3.5.1 Revêtement de sols

C.3.5.2 Cloisonnement

C.3.5.3 Revêtements muraux

C.3.5.4 Peinture

C.3.5.5 Faux plafonds

C.3.5.6 Menuiseries intérieures

C.3.5.7 Serrurerie quincaillerie

C.3.5.8 Signalétique

C.3.6 Lots techniques

C.3.6.1 Ventilation

C.3.6.2 Chauffage (et rafraîchissement le cas échéant)

C.3.6.3 Groupes sanitaires

C.3.6.3.1 Généralités

C.3.6.3.2 Alimentation en eau

C.3.6.3.3 Facilité d'entretien et de réparabilité

C.3.6.3.4 Équipements et accessoires

C.3.6.4 Électricité

C.3.6.4.5 Analyse générale

La réhabilitation aura pour but de simplifier l'installation, l'adapter à une utilisation de bureaux, la rendre homogène et exploitable à un plus faible coût, et de permettre un meilleur suivi des consommations en fonction des usages et services.

C.3.6.4.6 Origine de l'installation / Comptage

C.3.6.4.7 Poste de livraison et transformation

C.3.6.4.8 Distribution secondaire et terminale

C.3.6.4.9 Courant faible

C.3.6.4.10 Éclairage

C.3.6.4.11 Éclairage extérieur

C.3.6.5 Sécurité incendie et contrôle d'accès

C.3.6.5.12 Résistance au feu des structures

C.3.6.5.13 Sécurité d'évacuation

C.3.6.5.14 Éclairage de sécurité

C.3.6.5.15 Moyens de secours

Système de sécurité incendie

Extinction

C.3.6.5.16 Contrôle d'accès

C.3.6.6 Pilotage des systèmes techniques du bâtiment

C.3.7 Ascenseurs

C.3.8 Mobilier

Le mobilier de bureaux n'est pas inclus dans l'opération. Cependant, les espaces seront conçus pour permettre l'implantation du mobilier en conformité avec les exigences de santé et de sécurité au travail.

C.4 Garantie de résultat énergétique (GRE) - Plan de mesures et vérifications (PMV)

C.4.1 Périmètre de la garantie de résultat énergétique

La Garantie de Résultats Énergétiques (G.R.E) implique le suivi de la consommation énergétique pendant toute la durée du marché.

Le titulaire du présent marché s'engage à atteindre les objectifs de consommations énergétiques définis dans le programme.

C.4.2 Objectifs de performance

Les objectifs indiqués ci-dessous constituent les valeurs maximales à ne pas dépasser (pour les consommations) ou de valeurs minimales à dépasser (pour la production et autoconsommation). Les candidats pourront proposer des solutions plus performantes, avec justification dans le rendu technique. Ces gains supplémentaires seront valorisés dans le cadre de l'analyse des offres.

Consommations cibles, en énergie finale :

- Sur le périmètre de la GRE :
- Hors GRE et hors production sur site :
- Production sur site hors GRE
 - dont autoconsommation

$$\begin{aligned}C_{GRE} &< 220\,000 \text{ kWh}_{\text{EF}}/\text{an} \\C_{\text{hors GRE, hors prod}} &< 205\,000 \text{ kWh}_{\text{EF}}/\text{an} \\C_{\text{prod, hors GRE}} &> 575\,000 \text{ kWh}_{\text{EF}}/\text{an}, \\C_{\text{autoconso, hors GRE}} &> 205\,000 \text{ kWh}_{\text{EF}}/\text{an},\end{aligned}$$

Émissions de Gaz à effet de serre (GES) cible sur la totalité des usages énergétiques, avec un facteur d'émission de l'électricité de 0,064 kgCO₂e/kWh_{EF} :

$$E_{\text{GES,tot}} < 14 \text{ tCO}_2\text{e}/\text{an}$$

C.4.3 Plan de mesures et vérifications (PMV)

C.4.3.1 En phase consultation

Le candidat a pour obligation de réaliser un calcul d'engagement ; le candidat doit justifier la valeur de l'engagement.

C.4.3.2 En phase conception

Les calculs énergétiques devront être poursuivis et mis à jour pendant toutes les phases d'études (APD, PRO, EXE) suivant le cahier des charges SED.

C.4.3.3 En phase réalisation, mise au point et réception

C.4.3.4 En phase exploitation-maintenance et vérification de l'engagement

PARTIE D



BESOINS EN EXPLOITATION ET MAINTENANCE

D.1 Objectifs de l'exploitation – maintenance

Dans le cadre du marché public global de performances, le titulaire du marché veillera particulièrement à :

- fournir aux usagers une continuité de service et de confort,
- entretenir et maintenir en parfait état de fonctionnement le matériel et les installations dont il a la charge,
- rechercher des économies d'énergie,
- conseiller le maître d'ouvrage et le gestionnaire de site pour le suivi des installations et l'élaboration d'actions visant à améliorer la performance énergétique,
- transmettre au gestionnaire de site toutes les informations utiles à l'issue du marché de maintenance et assurer une formation si la technicité de la gestion le nécessite.

Il est précisé que la rémunération des prestations d'exploitation et de maintenance sera liée à l'atteinte des engagements de performance fixés au contrat (R. 2171-2 du code de la commande publique).

D.2 Périmètre de l'exploitation maintenance

Le périmètre de l'exploitation - maintenance comprend :

- Les différents réseaux jusqu'aux limites avec les concessionnaires
- L'ensemble des installations techniques nécessaires au fonctionnement du site

D.3 Obligations du titulaire

Nonobstant l'application des garanties sur l'ouvrage (garantie de parfait achèvement, biennale, décennale), l'exploitation maintenance inclut :

- la maintenance préventive conditionnelle,
- la maintenance préventive systématique,
- la maintenance corrective,
- la fiabilité des équipements ou composants de l'ouvrage objet du marché,
- le remplacement des équipements défectueux ou non performants,
- le management de la maintenance,
- le pilotage des contrôles réglementaires afférents aux ouvrages et équipements maintenus,
- le pilotage de la performance,
- l'optimisation du confort des usagers des bâtiments,
- l'optimisation du rendement des installations,
- le management de l'information,
- la garantie de l'atteinte des engagements de performance fixés au contrat.

D.4 Niveaux de maintenance attendus

D.5 Garantie de résultats – Suivi du plan de mesures et vérifications (PMV)

PARTIE E

—

ANNEXES

Annexe n° 01 – Diagnostics des appareils élévateurs

Annexe n° 02 – Diagnostic amiante

Annexe n° 03 – Diagnostic plomb

Annexe n° 04 – Rapport de mesurage du taux de radon

Annexe n° 05 – Circulaire du 8 février 2023 concernant la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat et son annexe précisant la typologie des surfaces de l'Etat.

Annexe n° 06 – Synthèse des besoins de la DDFIP

Annexe n° 07 – Synthèse des besoins de la DISI et de l'ESI

Annexe n° 08 – Guide méthodologique sur les nouveaux espaces de travail (document DIE)

Annexe n° 09 – Pré-diagnostic écologique

Annexe n° 10 – Diagnostic PEMD (Produits équipements matériaux déchets)

Annexe n° 11 – Hypothèses à prendre en compte pour la SED

Annexe n° 12 – Plans et maquette des bâtiments selon relevé de géomètre de septembre 2024

Annexe n° 13 – Rapport d'analyse de l'huile du transformateur

Annexe n° 14 – Renforcement de la zone éditique (CCTP/DPGF)