

# PROGRAMME GENERAL DE L'OPERATION

## INTRODUCTION

Ce document est le programme général de l'opération.

Le candidat à la maîtrise d'œuvre (MOE) de l'opération trouvera dans :

- le programme fonctionnel : un plan d'aménagement prévisionnel de l'espace Accueil provisoire/Plate-forme téléphonique (esquisse) situé au rez-de-chaussée ; ainsi que les plans existants/projets des étages de bureaux.
- le programme technique : des précisions sur les niveaux de performance attendus par le maître d'ouvrage (MOA) ainsi que les contraintes à respecter pour répondre à ses besoins fonctionnels.

Ce programme technique tient compte de l'expérience acquise lors d'opérations précédentes similaires et de l'évolution des normes. Si le candidat relève des erreurs, omissions, imprécisions ou contradictions, il doit les signaler au plus tard avant la date limite de remise des offres. Passé ce délai, le candidat est réputé avoir vérifié et accepté le contenu de ce document et ne pourra se prévaloir de telles erreurs lors de l'exécution du marché.

Ces deux documents sont accompagnés d'un référentiel de pré-câblage informatique réalisé par le département réseau du Centre National de Gestion du Réseau (CNGR). Ce référentiel décrit les recommandations de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie (CNAM) concernant la mise en œuvre des solutions de pré-câblage informatique dans le cadre d'une rénovation ou d'une construction neuve.

En cas de contradiction entre les documents, il appartient au MOE de le signaler à la MOA.

## PRESENTATION DE L'OPERATION

### ➤ ACTEURS DU PROJET

La Maîtrise d'ouvrage (MOA) est assurée par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) du BasRhin.

L'opération est financée par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie (CNAM) après l'analyse du dossier, en phase d'avant-projet définitif (APD), par son Département de l'Immobilier et de l'Environnement (DIE).

### ➤ OBJET DE L'OPERATION

Le projet concerne les travaux d'aménagement liés à l'intégration de l'Accueil provisoire du public de la CPAM du Bas-Rhin et la rénovation de plateaux de bureaux dans les étages supérieurs du bâtiment qui accueilleront de manière provisoire une partie des équipes du siège.

Ce bâtiment se situe au 14-18 rue Seyboth à Strasbourg.

Il se compose comme suit :

- 2 niveaux de sous-sol (stationnements et locaux techniques)
- 6 niveaux supérieurs (ERP et ERT)
- 1 cour intérieure

La SHON est de 3 708 m².

L'effectif affecté au site est de 436 personnes.

Le projet prévoit l'installation de 296 postes de travail avec la mise en place d'une activité en flex-office et en télétravail.

Site rue SEYBOTH - Effectif par niveau au 24/07/2025	
Etage	Effectifs max
RDC ERP	personnel + public < 50
RDC ERT	11
1er ERT	42
2ème ERT	61
3ème ERT	67
4ème ERT	72
5ème ERT	43

Les travaux d'aménagement liés à l'intégration de l'Accueil provisoire au niveau RDC prévoient notamment :

- Aménagement de l'Accueil avec la création de l'/la:
  - Espace libre-service
  - Cinq bureaux de rendez-vous permettant l'accueil du public avec l'espace attente
  - Plate-forme téléphonique (back-office)
- Mise aux normes handicapées de l'espace accueil et l'entrée du public, avec la mise en place de la signalétique adéquate (accès sur Rue Seyboth neutralisé)
- Démolition des cloisons existantes
- Dépose des portes, luminaires, faux-plafonds, revêtements muraux existants
- Pose des portes, luminaires LED, faux plafonds suspendus acoustique, revêtements muraux
- Travaux de peinture
- Modification des réseaux électriques (courants forts et faibles), **la modification et/ou mise aux normes du Système de Sécurité Incendie (SSI) type 2b et catégorie C existant pour l'ensemble du bâtiment, l'espace Accueil mutualisé inclus (à voir le rapport du Bureau Veritas du 11/07/2024)**
- Modification s'il s'avère nécessaire de réseau chauffage, adjonction d'une ventilation
- Remplacement du revêtement de sol sur l'ensemble de la surface de l'Accueil provisoire, avec les travaux annexes,
- Création de la signalétique intérieure/extérieure et occultation sablée sur rue (enseignes, vitrophanie, ...)

*Liste non exhaustive*

Les travaux de rénovation des bureaux dans les étages prévoient notamment :

- Dépose de cloisons sèches et création de cloisons sèches et blocs-portes
- Dépose cloisons amovibles vitrées et pleines et création de cloisons amovibles vitrées et pleines et portes associées
- Courants forts et courants faibles : création des connectiques postes de travail selon plans
- Reprises suite remaniement des cloisonnements : faux-plafonds démontables, revêtement de sols souples, revêtements muraux/peinture
- Plomberie / sanitaire / VMC : création kitchenette, raccordement des fontaines à eau et création espaces tisanerie, réglages et créations de bouches VMC sur réseau existant, dépose/repose de quelques radiateurs suite remaniement des cloisons.
- Création d'une tour d'évacuation (escalier extérieur temporaire) à compter du R+2 (exigences sécurité incendie) côté cour intérieure. Compris travaux afférents en façade (transformation de fenêtres en portes - IS)
- Création d'un cheminement sécurisé clos sur le parcours du public vers l'entrée de l'ERP donnant sur la cour intérieure
- Au regard de la densification et le respect des règles de sécurité incendie le projet prévoit le remaniement des points d'entrées/sorties, certains points de passage intérieurs (resserrement ponctuels à élargir), compartimentages dans les étages.

Au stade de la présente consultation, les demandes d'autorisations de travaux auprès des services instructeurs sont :

- Déclaration préalable = déposée juillet et en cours d'instruction
- AT = dépôt prévu fin août
- Demande de pose d'enseignes = dépôt prévu fin août

## ➤ CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

- Mi-septembre (semaine 38) à début décembre 2025 (semaine 49) – Etudes APD / PRO / DCE
- Début décembre (semaine 50) à fin janvier 2026 (semaine 5) – Consultation des entreprises et passation des marchés de travaux
- Fin février (semaine 9) à mi-juillet 2026 (semaine 29) – Travaux
- Fin-juillet 2026 (semaine 31) – Réception/livraison
- Emménagement des équipes compris entre août et septembre 2026

## ➤ MISSIONS CONFIEES

Le futur titulaire du présent marché de maîtrise d'œuvre se verra confier les missions :

- APD
- Le suivi des dossiers DP/AT/DE qui sont en cours d'instruction et les reprises/échanges avec les services instructeurs le cas échéant
- PRO
- ACT (DCE)
- DET
- AOR
- DOE

Lui seront fournis au démarrage de son étude les éléments suivants :

- Les plans au stade APD existant/projet (pdf/dwg)
- Le descriptif technique des travaux
- Le RICT
- Les rapports plomb/amiante de l'opération
- L'étude de stabilité au feu de certains ouvrages (BET structure)
- Le CCTP de pré-câblage informatique réalisé par le département réseau du Centre National de Gestion du Réseau (CNGR). V1-16
- Le Référentiel « Charte d'aménagement de l'Accueil CNAM »
- Le rapport de vérification périodique réglementaire moyens de secours/sécurité incendie du 11/07/2024

## ➤ PRESENTATION DU SITE

Le bâtiment, actuellement propriété de la CARSAT ALSACE-MOSELLE, deviendra la propriété de la CPAM du Bas-Rhin à compter du 1<sup>er</sup> février 2025.

Il occupe une unité foncière, d'une surface de 1.314 m<sup>2</sup>, situé dans le secteur US1. Cette unité est constituée de plusieurs parcelles.

Le bâtiment, organisé en 8 niveaux :

- 2 sous-sols destinés au parking, un rez-de-chaussée principalement aménagé pour un accueil mutualisé accessible au public, classé ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie, type W
- 5 niveaux supérieurs principalement utilisés pour des bureaux et les espaces afférents.

Le bâtiment est coiffé d'une toiture à deux pans en tuiles de terre cuite. Les niveaux sont accessibles par un escalier principal. Un escalier privatif, situé dans l'espace accueil, facilite la circulation entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

La surface de plancher (SDP) est estimée à 3.337 m<sup>2</sup> (surface SHON connue de 3 708 m<sup>2</sup> \* 0,9).

Une partie du terrain est utilisée pour le stationnement de surface des véhicules.

Le bâtiment est également équipé de deux ascenseurs et d'un escalier de secours situé côté cour, sur la façade sud-ouest.

Le raccordement du bâtiment au réseau de chaleur urbain de la ville de Strasbourg est en cours. La sous-station est implantée au niveau du sous-sol -2.

#### ➤ **POINTS D'ATTENTION PARTICULIERS**

- Présence d'amiante (DTA et RAAT en annexe).
- Localisation dans une zone urbaine dense (voisinage/nuisances sonores et visuelles).
- Travaux soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (la zone US1 fait l'objet de prescriptions architecturales particulières).

#### ➤ **COMPÉTENCES DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE**

L'équipe pluridisciplinaire de la maîtrise d'œuvre devra démontrer qu'elle comporte et maîtrise les compétences nécessaires à cette opération.

Le pouvoir adjudicateur souhaite que l'équipe puisse intégrer :

- Un architecte inscrit à l'Ordre des Architectes
- Des compétences en OPC (Ordonnancement Pilotage et Coordination de chantier)
- Des compétences Fluides
- Des compétences Structure
- Des compétences en économie de la construction
- Des compétences en acoustique
- Des compétences en thermique
- Des compétences en amiante (déconstruction)

Le candidat pourra associer des disciplines complémentaires qui, selon lui, seraient rendues nécessaires par rapport à la complexité et à l'ambition du projet.

Conformément à l'article R 2142-26 du code de la commande publique, la composition du groupement ne peut être modifiée entre la date de remise du pli contenant la candidature et l'offre et la date de signature du marché.

#### ➤ **AUTRES ACTEURS**

Un contrôleur technique et un coordinateur SPS sont déjà nommés pour le suivi de cette opération.

#### ➤ **CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX**

Le bâtiment est aujourd'hui inoccupé et sera **INOCCUPE** pendant toute la durée des travaux.

## EXIGENCES GENERALES

### ➤ RESPECT DES REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR

D'une manière générale, les études et la réalisation des ouvrages devront être conformes à toutes les réglementations en vigueur et en particulier :

- Code Civil
- Code de l'Urbanisme et prescriptions d'urbanisme (PLU et annexes)
- Code de la construction et de l'habitation
- Code de l'environnement
- Code du travail
- Code de la santé publique
- Code de la commande publique
- Règlement sanitaire départemental et son cahier des charges
- Cahier des Clauses Techniques Générales applicables aux marchés publics de travaux
- Avis techniques et règles professionnelles du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment)
- DTU (Documents Techniques Unifiés et NF DTU) et leurs annexes
- Règlements relatifs à l'accessibilité des personnes handicapée et la sécurité incendie
- Norme NFC 15 100 et NFC 13 100
- **ISO/IEC 11801-1 catégorie 6A, classe EA (2017)**

Ils devront également respecter les préconisations des concessionnaires concernés par la présente opération.

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 devront être certifiés APSAD (Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance Dommages) et A2P (Assurance Prévention Protection).

Les produits mis en œuvre devront être marqués :

- NF « Réaction au feu des matériaux destinés au bâtiment », délivrée par l'AFNOR ;
- GTFI pour les produits ignifugés et intumescents ;
- ACERFEU pour les résistances au feu des portes, fermetures et exutoires.

**Les travaux sont répartis en huit lots :**

1. DEMOLITION - MACONNERIE
2. MENUISERIES EXTERIEURES
3. MENUISERIE INTERIEURE
4. SIGNALETIQUE EXTERIEURE (ENSEIGNES ET VITROPHANIE)
5. PLATRERIE - FAUX-PLAFOND
6. CLOISONS MODULAIRES
7. PEINTURE - REVETEMENTS MURAUX
8. REVETEMENTS DE SOLS (SOUPLES ET DURS)
9. SERRURERIE
10. ELECTRICITE (COURANT FORT ET COURANT FAIBLE)
11. SYSTEME DE SECURITE INCENDIE
12. CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION
13. PLOMBERIE - SANITAIRES

Les travaux seront réalisés conformément aux règles de construction, faisant foi en qualité de Règles de l'Art en vigueur.

➤ **CLASSEMENT INCENDIE DU BATIMENT**

Le bâtiment est scindé en 2 zones relevant distinctement :

- Sur une partie du RDC classé ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie et de type W
- Sur l'autre partie du RDC et l'ensemble des étages, en espaces tertiaires relevant du code du travail (ERT)

**ANNEXES**

Pièces graphiques (format pdf) : existant / projet en phase APD