

LUMIERE | CNAC RDR

40 avenue des terroirs de france | paris 12

septembre 2025



ETUDE DE FAISABILITE – RAPPORT DE SYNTHESE

Centre
Pompidou



1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DONNEES D'ENTREE
2. SUMMARY REPORT – POINTS CLES (RED FLAG)
3. PROJET ARCHITECTURAL
4. FAISABILITE REGLEMENTAIRE (SECURITE INCENDIE)
5. FAISABILITE TECHNIQUE
6. CHIFFRAGE
7. PLANNING
8. ANNEXES

1.

CONTEXTE - GENERALITES

Le Centre National d' Art et de Culture Georges-Pompidou (CNAC) a pris à bail des espaces au sein de l'ensemble Immobilier BERCY LUMIERE, propriété de la SAS BERCY LUMIERE (PRAEMIA). Ces espaces sont situés au sein de l'immeuble Garonne, dans les niveaux REZ-DE-RUE (33.00 NGF). A ces espaces s'ajoute un espace additionnel de 70 m2 environ au rez de dalle (niveau 40) derrière l'accueil de l'immeuble GARONNE.

Au titre du Bail, le Bailleur livrera au CNAC des espaces dans un état conforme au Bail « classique », soit une coque d'entrepôt brute au niveau RDR (N33) et un local blanc de type bureau au niveau 40 (N40)

Le CNAC souhaite réaliser ses **travaux d'aménagements Preneur** pour permettre l'arrivée de ses équipes à l'horizon 2^{ème} trimestre 2026. Pour cela une faisabilité « clé en mains » a été lancée afin de:

- définir les premiers principes d'implantation et de solutions techniques à déployer dans la suite des études et la DACAM à déposer en Septembre 2025
- valider réglementairement le space planning de la mezzanine bureaux et de préciser la limite de prestation Bailleur / Preneur.

Les points de vigilance à étudier ont été notamment:

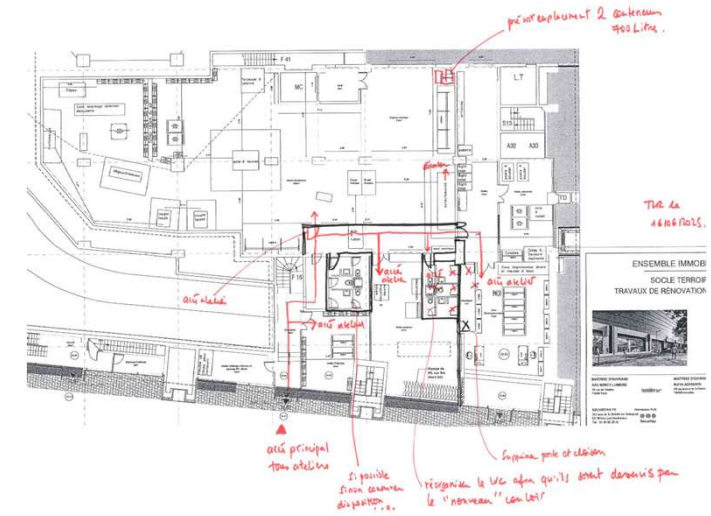
- La compatibilité au titre de la sécurité incendie et des ICPE des différents ateliers
- Les principes aérauliques (ventilation, extraction, désenfumage) à mettre en œuvre
- L'étude acoustique nécessaire pour assurer la compatibilité des ateliers avec la réglementation et les autres usagers sensibles de l'immeuble (KEDGE et restaurant notamment).

La présente note présente le résultat des études menés pendant cette phase de faisabilité.

1.

CONTEXTE – DONNEES D'ENTREE FOURNIES PAR LE CNAC

- Plans macro-zoning des espaces + schéma des flux transmis le 16/6/25
- Fiches espaces sommaires et listes d'équipements
- Conditions températures et hygrométrie à prendre en compte :
 - ATELIERS NIV 33
 - Chauffage ateliers 18° mini en hiver, sans traitement d'hygrométrie
 - Renouvellement d'air minimum de 1vol/h dans les ateliers ; pas de climatisation
 - Climatisation dans les ateliers en façade Avenue TDF (peinture, éclairage et EM)
 - ATELIERS NIV 40
 - chauffage / climatisation dito bureaux Garonne
 - Cas particulier de la réserve: 20° été/hiver avec 50% hygrométrie contrôlée
 - option hygro au niv40 pour l'atelier de montage (base = réserve uniquement)
- TOUTES LES VENTILATIONS SPECIFIQUES ET LES ALIMENTATIONS ELECTRIQUES DU PROCESS DES ATELIERS sont hors périmètre de l'étude et du chiffrage MAYA (périmètre AIA)



2.

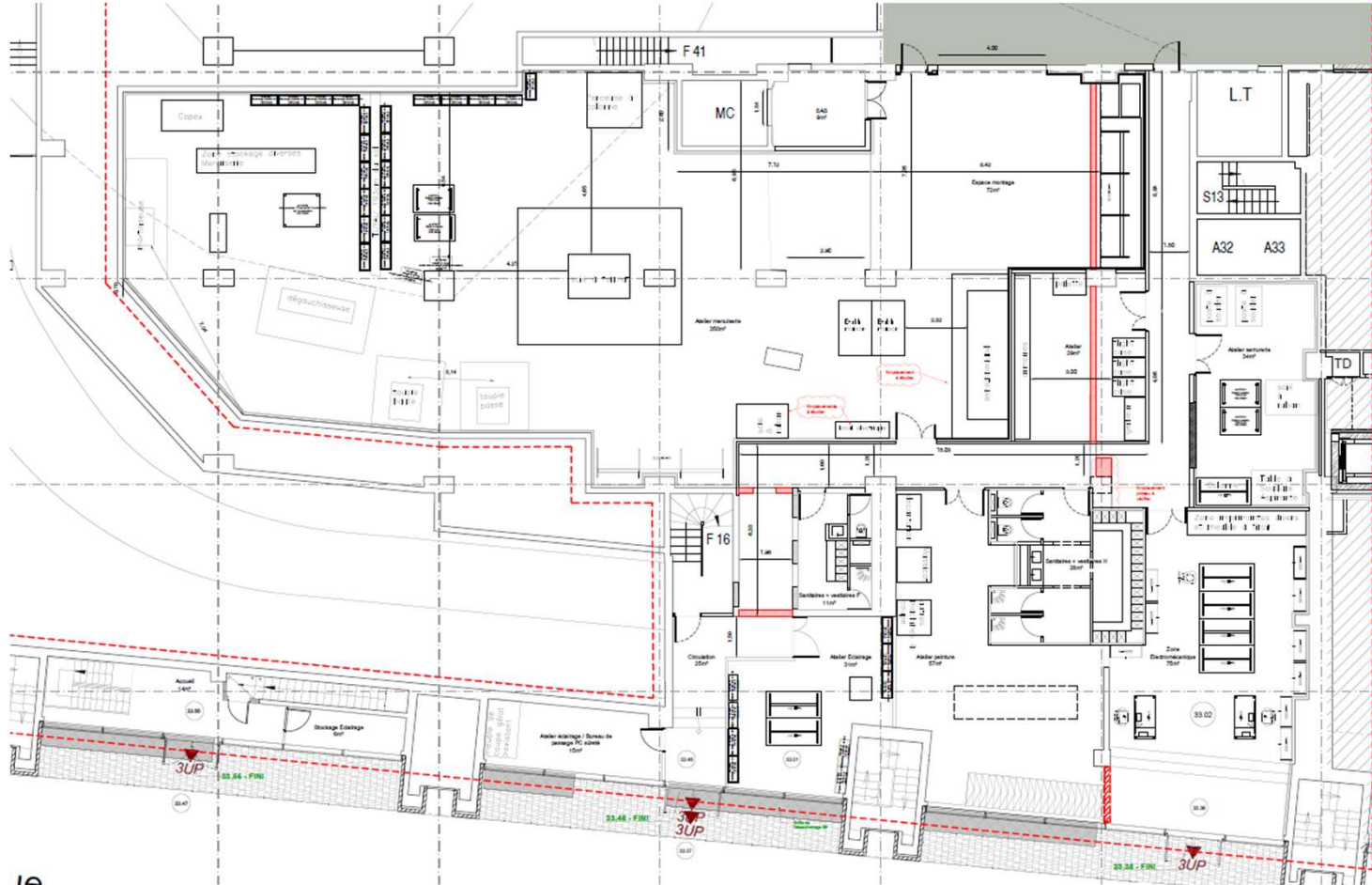
SUMMARY REPORT – PRESENTATION DES POINTS CLES (RED FLAG)

Cette page présente une synthèse des points de vigilance principaux qui ressortent de l'étude de faisabilité.

- ICPE / sécurité incendie / acoustique : l'étude n'a mis en évidence aucune impossibilité d'implanter les activités souhaitées au regard de la réglementation de sécurité incendie et de la réglementation ICPE, y compris pour les locaux déchets et l'atelier de soudure.
- La faisabilité acoustique (au regard notamment du restaurant et de l'école KEDGE) est confirmée à la condition de prévoir les dispositifs adéquats décrits dans le présent rapport
- **Conséquences de la mise en forme réglementaire du plan :**
 - Prolongation du couloir central au niv 33 jusqu'à une issue de secours à créer sur le cour du midi
 - **Si les ateliers utilisent des appareils élévateurs électriques, un local CF 2h avec ventilation spécifique sera à ajouter sur les plans (non implanté dans la faisabilité actuelle) – ce qui fera perdre environ 10 à 15 m2 aux ateliers**
 - Local dépoussier / compacteur dans le cour du midi: besoin de maquettage plus précis par AIA (tenant compte des contraintes acoustiques et de maintenance) pour valider la dimension hors-tout du local pour obtenir l'accord de SEFAL et du Bailleur
 - Sanitaires ateliers dimensionnés pour 20 Hommes (et non 21) et 10 femmes avec douches et vestiaires
 - Local déchet dans le cour du levant possible au regard de la réglementation incendie et ICPE mais à valider par SEFAL / PRAEMIA
- **Stratégies DACAM:**
 - Investir tout de suite dans une solution d'escaliers et circulation désenfumés pour sécuriser la DACAM, avec un surcoût de 150 k€HT

FAISABILITE ARCHITECTURALE

Ce niveau accueillera principalement les ateliers du CNAC; un local extérieur sera créé dans la cour du midi pour accueillir le dépoussiéreur. Ce local fera l'objet d'une attention particulière en termes acoustiques.



POINTS D'ATTENTION:

- Des sanitaires / douches sont proposés sur la base d'un effectif de 20 hommes / jusqu'à 10 femmes.
- Dans le cas d'utilisation de chariots élévateurs, un local de charge ventilé mécaniquement et coupe-feu 2h devra être créé (minimum 10 m2)
- Afin de répondre aux exigences en matière de sécurité incendie, un couloir a été créé donnant sur une IS à créer sur cour du midi ce qui a conduit au regroupement des éléments du couloir dans un même espace.

3.

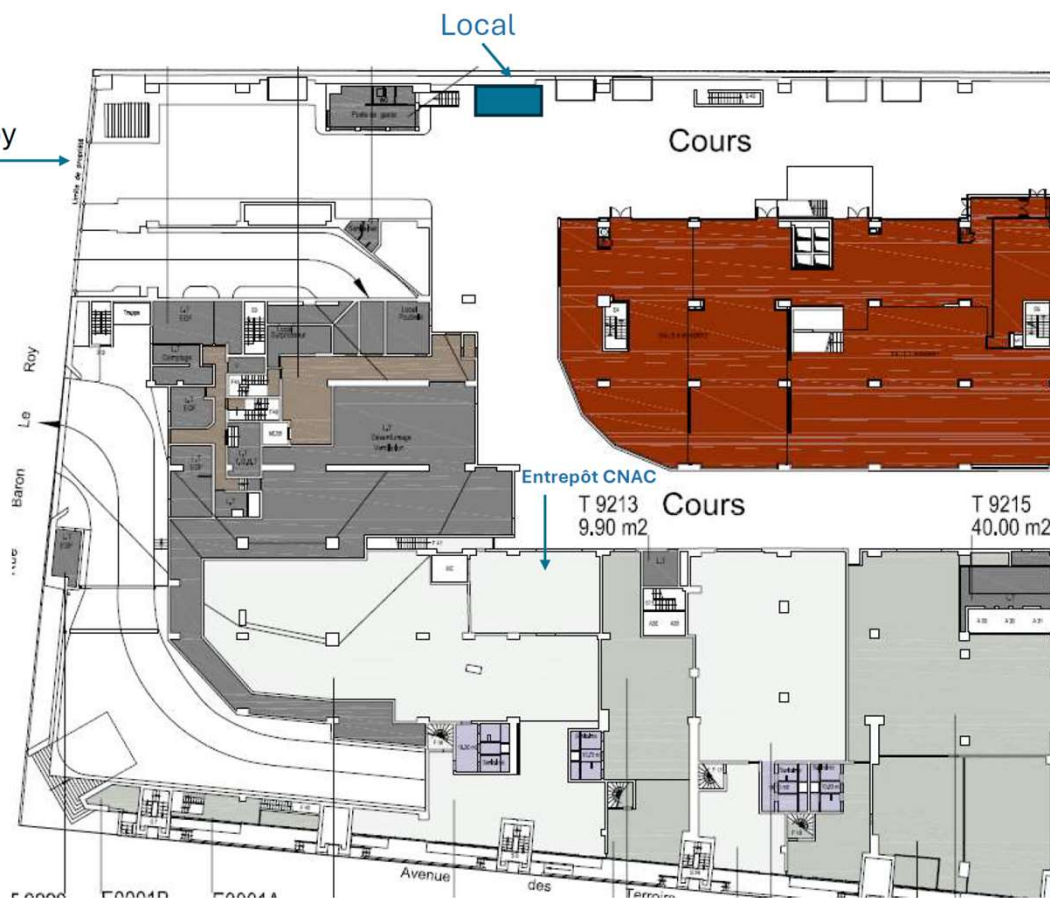
FAISABILITE ARCHITECTURALE

F8A F8 ARCHITECTURE
architecture - urbanisme - paysage

lumière EASTERN
PARIS

Adresse :

84 rue Baron Leroy



POINTS D'ATTENTION POUR LE LOCAL DECHETS:

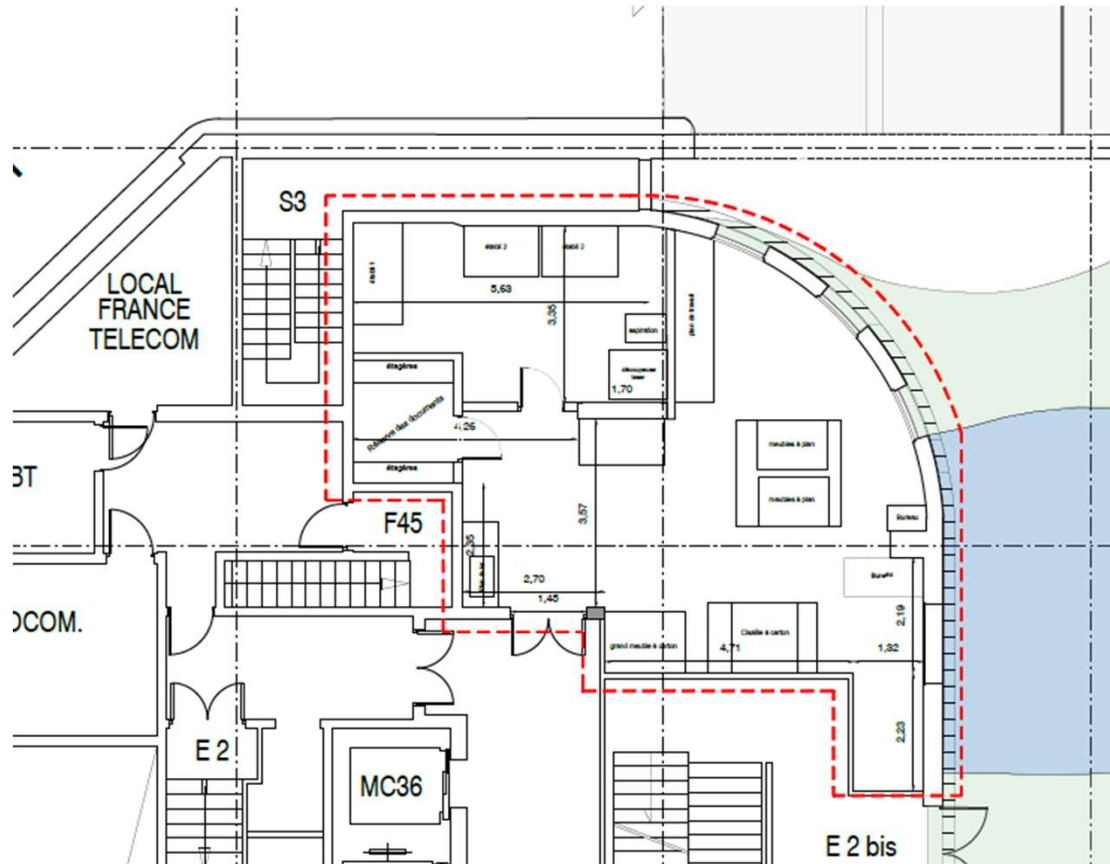
- Ce local grillagé existant à l'extérieur du bâtiment accueillerait des déchets polluants (aérosols, fûts de rétention, fibres de plexiglas, copeaux de bois) dans un usage exclusif pour le CNAC
- Pas d'interdiction au titre de la réglementation incendie
- Accord formel à obtenir de SEFAL et du Bailleur pour la jouissance exclusive de ce local

3.

FAISABILITE ARCHITECTURALE

F8A F8 ARCHITECTURE
architecture - urbanisme - paysage

lumière EASTERN
PARIS



PLAN NIVEAU 40 | ATELIER

POINT D'ATTENTION:

- Effectif limité à 19 personnes en raison de l'existence d'un seul dégagement

3.

FAISABILITE ARCHITECTURALE

Contraintes et arbitrages nécessaires à valider par le CNAC avec le BAILLEUR :

- Besoin de dégager côté Cour du Midi pour ne pas condamner l'atelier électromécanique, ce qui entrave l'annoblissement projeté par le Baileur du cour du midi
- Local dépoussiéreur / compacteur implanté dans le cour du midi : à maquetter précisément par AIA tenant compte de l'isolation acoustique et des contraintes de maintenance, pour valider sa dimension hors-tout et obtenir la validation certaine de SEFAL / PRAEMIA
- Validation formelle du Bailleur à obtenir pour implanter le compresseur dans un LT commun
- Validation SEFAL à confirmer pour utiliser le local déchets du cour du levant pour les déchets polluants des ateliers

SURFACE TOTALE :

649 m2 (niv 33)

77 m2 (niv 40 rez de dalle Garonne)

4.

FAISABILITE REGLEMENTAIRE (SECURITE INCENDIE)



RAPPEL DES PRINCIPES DE CONCEPTION DE EXISTANT (NIV 33 ET 36) : LE NIVEAU 33 (ATELIERS) COMMUNIQUE AVEC LE NIVEAU 36 (BUREAU HORS PERIMETRE DE TRAVAUX) VIA 2 ESCALIERS

Les locaux existants du socle devaient lors de leur conception originelle accueillir des entrepôts et des bureaux d'activité en mezzanine.

Du point de vue de la sécurité incendie, le socle était donc isolé du reste de l'ensemble immobilier par des parois et des planchers coupe-feu de degré 4 heures.

Bien que non décrit spécifiquement dans les documents du permis de 1990, la distribution au sein du socle répond aux principes suivants :

- Entrepôts isolés entre eux par des parois et des planchers coupe-feu de degré 2 heures ;
- Distribution à l'intérieur du volume de chaque entrepôt assimilable à celle d'un immeuble ERT dont le plancher-bas serait à moins de 8 mètres par rapport au niveau d'accès des secours c'est-à-dire sans réel enclousonnement des escaliers ni mode de distribution (compartiment ou cloisonnement traditionnel).

Les installations techniques du socle sont les suivantes :

- Les escaliers existants entre les niveaux 33 et 36 NVP ne sont pas désenfumés et ceux non situés en façade ne peuvent pas l'être naturellement car situés sous la voie pour les pompiers au niveau 40 NVP.
- Les espaces ne comportent pas d'installation de désenfumage sauf pour la zone entrepôts en double hauteur.
- Les espaces sont surveillés par le Système de Sécurité Incendie de catégorie A avec Equipement d'Alarme de type 1 de l'immeuble.
- Les locaux sont protégés par un Système d'Extinction Automatique à Eau de type Sprinkleur.

LOCAL NIV 40 (IMMEUBLE GARONNE)

Cet immeuble a fait l'objet d'une réhabilitation récente. Il est distribué par cloisonnement traditionnel. Les locaux ne sont pas désenfumés.

ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Les locaux du socle seront accessibles aux personnes en situation de handicap au niveau 33 NVP suite aux travaux de remplacement des façades et remise à niveau de la rue réalisé par le Bailleur

Le niveau 36 n'est pas accessible en l'absence d'ascenseur entre le niveau 33 et le niveau 36 NVP.



4.

FAISABILITE REGLEMENTAIRE (SECURITE INCENDIE)



AMÉNAGEMENTS À RÉALISER

à minima de prévoir :

- Une distribution des locaux par cloisonnement traditionnel avec des circulations reliant les escaliers entre eux isolées par des parois coupe-feu de degré 1 heure.
- Un enclouement des escaliers.
- Un désenfumage naturel des escaliers en façade et une mise en surpression des escaliers qu'il n'est pas possible de désenfumer.
- Un désenfumage des circulations rendu nécessaire du fait de la mise en surpression de certains escaliers.

Dans tous les cas il faudra selon nous prévoir l'isolement (cloisons coupe-feu de degré 1 heure et portes coupe-feu de degré ½ heure avec ferme-porte) des locaux à risques particuliers que sont les réserves.

Les diffuseurs d'alarme sonore devront aussi être lumineux et être judicieusement placés pour le personnel utilisation du matériel bruyant puisse toujours être informé du déclenchement de l'alarme.

Pour mémoire, l'arrêté du 27 juin 1994 modifié relatif à l'accessibilité des personnes circulant en fauteuil roulant aux lieux de travail n'impose pas de rendre les locaux existants accessibles lorsqu'ils ne le sont pas.

AMÉNAGEMENTS AU NIVEAU 40 DE GARONNE

L'effectif de la zone réaménagée qui ne dispose que d'une seule sortie sera à limiter à 19 personnes.

Il faudra distribuer les locaux par cloisonnement traditionnel c'est-à-dire avec des cloisons coupe-feu de degré 1 heure entre locaux et circulation et d'équiper ces parois par des portes pare-flamme de degré ½ heure.

Dans tous les cas il faudra selon nous prévoir l'isolement (cloisons coupe-feu de degré 1 heure et portes coupe-feu de degré ½ heure avec ferme-porte) des locaux à risques particuliers que sont les **réserves**.

Les diffuseurs d'alarme sonore devront aussi être lumineux et être judicieusement placés pour le personnel utilisation du matériel bruyant puisse toujours être informé du déclenchement de l'alarme.

5.

FAISABILITE TECHNIQUE

LOT PLOMBERIE SANITAIRES

- Attentes plomberie dans ateliers pour process, suivant plan fourni par le CNAC en date du 25/6
- Sanitaires : Ballons d'eau chaud électriques et Stations lave-œil et équipements sanitaires spécifiques à l'atelier (bac à laver, évier, etc.)

LOT CHAUFFAGE – CLIMATISATION – VENTILATION

ATELIERS

- Climatisation pour les ateliers du niv33 en façade reprise sur le système VRV des bureaux
- Pas de climatisation en double hauteur (2nd jour)
- Chauffage par aérothermes neufs dans la double hauteur
- Air neuf 1vol/h par CTA neuve
- Ventilations spécifiques
 - prévues par AIA (hors périmètre de la présente étude)
 - **attention ventilation à prévoir pour le potentiel local de charge des appareils élévateurs**

NIVEAU 40

- climatisation des bureaux GARONNE
- Armoire de clim spécifique pour la réserve (et en option l'atelier montage)
- Air neuf par ventilation double flux 30 m³ / h (60 m³/h pour la réserve)
- Ventilation spécifique au niveau de la découpe laser (position à définir)

5.

FAISABILITE TECHNIQUE

LOT DESENFUMAGE

Désenfumage – Circulation vertical entre Niveaux 33.00 et 36.00

Pas de désenfumage existant,

à minima prévoir :

- Un désenfumage naturel des escaliers en façade et une mise en surpression des escaliers qu'il n'est pas possible de désenfumer.
- Un désenfumage des circulations rendu nécessaire du fait de la mise en surpression de certains escaliers. » (au niv 33 et 36)

Désenfumage – Ateliers / Entrepôts (Niveaux 26.00 et 33.00)

Les zones entrepôts sont équipés d'un système de désenfumage mécanique/naturel.

Les ventilations basses sont naturelles et prévues en partie basse des entrepôts. Les ventilations hautes sont réalisées mécaniquement sur la base de 12 volumes/h et avec une répartition des bouches respectant une distance de 4 fois la hauteur de la zone à désenfumer.

Ces installations seront intégralement conservées et à adapter si besoin.

Désenfumage – Ateliers niv 40.00 (GARONNE)

Pas de désenfumage de ce local (cloisonnement traditionnel et locaux de moins de 100 m2)

5.

FAISABILITE TECHNIQUE



LOT SECURITE INCENDIE

Robinets d'Incendie Armés (RIA)

Les ateliers sont équipées d'installation de protection de type RIA. Ces installations seront conservées et adaptées si besoin.

Extincteurs

L'ensemble de la coque devra être équipé d'extincteurs conformément à la norme en vigueur. Les extincteurs existants seront conservés et complétés / adaptés.

De nouveaux plans d'implantation et consignes de sécurité seront prévus.



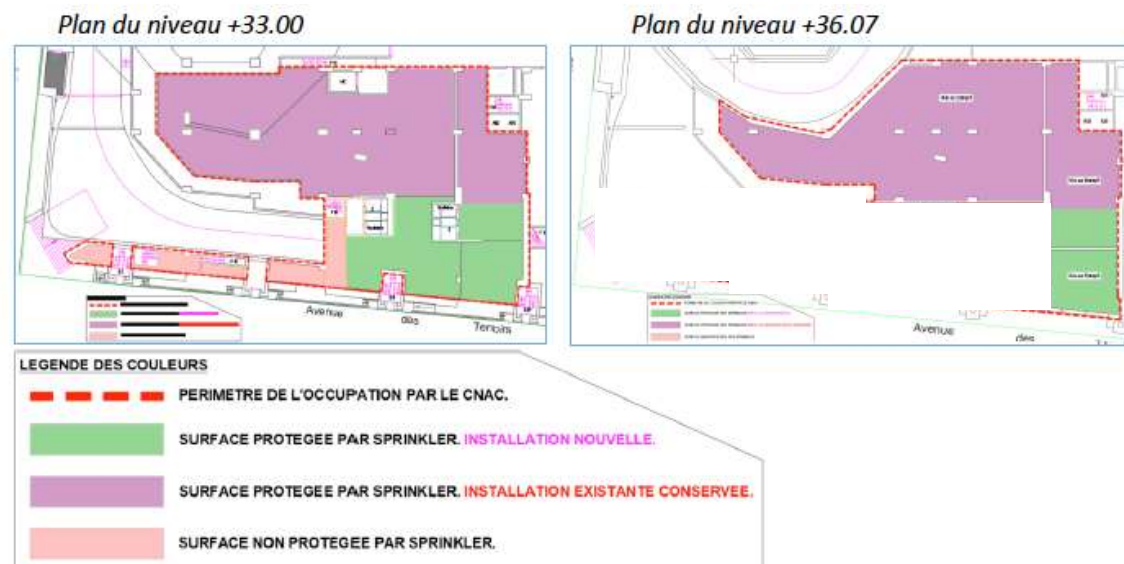
5.

FAISABILITE TECHNIQUE

LOT SPRINKLERS

La coque existante est équipée en sprinklers (nappe haute) dans la partie entrepôts.

- **Zone ateliers double hauteur** : Conservation du réseau sprinkler existant (nappe haute) dès lors que son installation est conforme à la norme de référence, et ajustement éventuelle du réseau sprinkler pour une adaptation et mise en conformité en lien avec les aménagements du CNAC (nappe haute seule en base)
- **Ateliers « sous mezzanine »** : Mise en œuvre par extension d'une nouvelle protection par sprinkler



lumière EASTERN PARIS

Coût CNAC : 70 k€HT
Non compris 16k€HT de révision trentenaire et d'isolement de l'installation CNAC, à charge du Bailleur

Nota: en fonction des études détaillées et de la mise au point acoustique, il pourra être nécessaire de créer **une 2^{nde} nappe basse sous un plafond acoustique lourd dans certains ateliers** – une provision de 100k€HT est indiquée à cet effet dans notre estimation

5.

FAISABILITE TECHNIQUE - CVCD

lumière EASTERN
PARIS

QUADRIM
INGÉNIERIE

Atelier Menuiserie

CNAC (PRENEUR) : Travaux hors process

Fourniture et pose des machineries
Stations lave-œil et équipements sanitaires
spécifiques à l'atelier (bac à laver, évier, etc.)
Aspirateur autonome

CNAC (PRENEUR avec AIA) : Travaux lié au PROCESS
(non chiffrés dans la présente étude QUADRI /
MAYA)

Extraction au droit des machines ateliers y
compris réseaux, extracteur, dépoussiéreur. LT
dépoussiéreur : position et emprise à définir
précisément.
Compensation d'air, y compris CTA, réseaux et
diffuseurs
Réseau Air comprimé jusqu'au poste, y
compris terminaux. Station air comprimé dans
LT ventilation (position et emprise à définir)

CNAC (BASE) :

AN hygiénique et extraction d'air via
installations existantes (1v/h)
Chauffage de l'ateliers via aérothermes
électriques
Désenfumage de l'atelier
Attentes en eau et évacuations au droit des
équipements suivant demande CNAC

Atelier Serrurerie

CNAC : travaux hors process

Fourniture et pose des machineries
Stations lave-œil et équipements sanitaires
spécifiques à l'atelier (bac à laver, évier, etc.)
Aspirateur autonome

CNAC avec AIA : Travaux lié au PROCESS

Extraction des fumées au droit des postes à
souder y compris gaines, extracteur et rejet
jusqu'à l'extérieur
Compensation d'air
Réseau Air comprimé jusqu'au poste, y
compris terminaux. Station air comprimé dans
LT ventilation (position et emprise à définir)

CNAC (BASE) :

AN hygiénique et extraction d'air via
installations existantes
Chauffage de l'atelier
Attentes en eau et évacuations au droit des
équipements suivant demande CNAC

Atelier Electromécanique

CNAC : travaux hors process

Fourniture et pose des machineries
Stations lave-œil et équipements sanitaires
spécifiques à l'atelier (bac à laver, évier, etc.)
Climatisation de l'espace bureau sur la façade
coté avenue des Terroirs de France
Aspirateur autonome

CNAC avec AIA : Travaux lié au PROCESS

Extraction des fumées au droit des postes de
travail
Compensation d'air
Réseau Air comprimé jusqu'au poste, y
compris terminaux.

CNAC (BASE) :

AN hygiénique et extraction d'air via
installations existantes
Chauffage de l'atelier
Attentes en eau et évacuations au droit des
équipements suivant demande CNAC

5.

FAISABILITE TECHNIQUE - CVCD

lumière EASTERN
PARIS

QUADRI
M
INGÉNIERIE

Atelier Peinture

CNAC : travaux hors process

Fourniture et pose des machineries
Stations lave-œil et équipements sanitaires
spécifiques à l'atelier (bac à laver, évier, etc.)
Aspirateur autonome
Système de décantation (à localiser à
proximité de la GT du bloc sanitaire)

CNAC avec AIA : Travaux lié au PROCESS

Réseau Air comprimé jusqu'au poste, y
compris terminaux.

CNAC (BASE) :

AN hygiénique et extraction d'air via
installations existantes
Chauffage et climatisation de l'atelier
Attentes en eau et évacuations au droit des
équipements suivant demande CNAC

Atelier Eclairage

CNAC : travaux hors process

Fourniture et pose des machineries
Stations lave-œil et équipements sanitaires
spécifiques à l'atelier (bac à laver, évier, etc.)
Aspirateur autonome

CNAC avec AIA : Travaux lié au PROCESS

Réseau Air comprimé jusqu'au poste, y
compris terminaux.

CNAC (BASE) :

AN hygiénique et extraction d'air via
installations existantes
Chauffage et climatisation de l'atelier
Attentes en eau et évacuations au droit des
équipements suivant demande CNAC

Atelier montage de documents muséographiques (niveau 40 – Bâtiment Garonne) :

CNAC : travaux hors process

Fourniture et pose des machineries
Stations lave-œil et équipements sanitaires
spécifiques à l'atelier (bac à laver, évier, etc.)
Aspirateur autonome
Armoire climatique dans la réserve des
documents

CNAC avec AIA :

Sans objet

CNAC (BASE) :

Ventilation raccordée sur les installations du
bâtiment Garonne
Chauffage et climatisation du local raccordés
sur les installations du bâtiment Garonne
Attentes en eau et évacuations au droit des
équipements suivant demande CNAC

5.

FAISABILITE TECHNIQUE - CVCD

accueil sous mezzanine (33)

CNAC :

- Définition des besoins
- Accessoires dans les blocs sanitaires
(distributeur de savon, distributeurs de papier,
sèche mains, poubelles, patère, etc.)
- Tout travaux d'adaptation liés au
cloisonnement preneur : déplacement
diffuseurs, prolongement gaines, etc.
- Travaux de câblage CFA

AIA :

Sans objet

CNAC (BASE) :

- Renouvellement d'air via ouverture des
fenêtres
- CTA pour les espaces de réunions et bureaux
aveugles
- Extraction sanitaires raccordée sur gaine
commune vers extracteur commun NORD
- Chauffage/Climatisation : Système VRV
- Réfection des blocs sanitaires
- Plateaux livrés en blanc

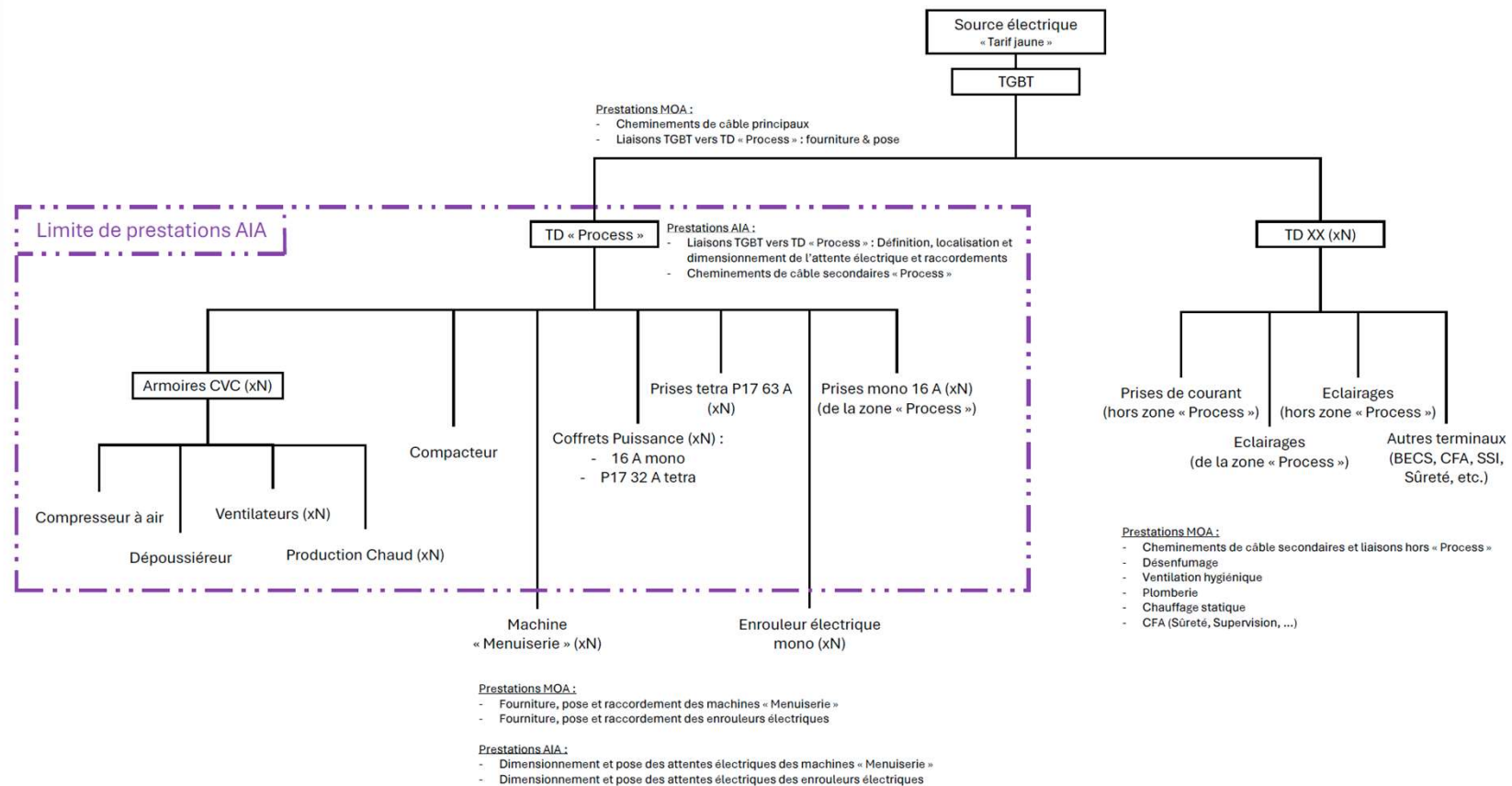
5.

FAISABILITE TECHNIQUE – LIMITES DE PRESTATION - ELEC

lumière EASTERN
PARIS

QUADRI
INGÉNIERIE

AIA
LIFE DESIGNERS




L'éclairage des entrepôts est réalisé par le bailleur

0.

CHIFFRAGE (hors process ateliers – AIA)



lumière EASTERN PARIS

		CNAC RDR 40 av des Terroirs de France, 75012 Paris			Estimatif FAISA Ind E -26/06/25	
COUT TRAVAUX HORS HONORAIRES et ASSURANCES						
	localisation	Surfaces m2		COUT TOTAL	ratio /m2	
ATELIERS RDR	NIV 33	706		948 435	1 343	
ATELIERS GARONNE Rez de Dalle	NIV 40	77		68 586	891	
TOTAL TRAVAUX (hors honos)		783		1 017 020	1 299	
Travaux spécifiques						
Réseau CFA preneur (hors marché)					52 000	
Solution sécurisée (et préconisée) de mise en surpression des escaliers et désenfumage des circulations					143 000	
Provision nappe basse de sprinklage (suivant développement études acoustiques)					100 000	
Atelier menuiserie + extraction fumée spécifique					300 000	
TOTAL TRAVAUX AVEC OPTIONS						
		783		1 560 020	1 992	
TOTAL GENERAL AVEC OPTIONS ET HONORAIRES ET ASSURANCES						
18%		taux Soft Costs		1 840 824	2 351	
Compris : aléas 15%						



Voir chiffrage détaillé F8E/CNAC en annexe 5

Centre Pompidou



7.

Livraison cible : fin avril 26

	Planning prévisionnel Projet Aménagement Lumière RdR - Conception-Réalisation																															
	déc-25				janv-26					févr-26					mars-26					avr-26					mai-26				juin-26			
Taches	S49	S50	S51	S52	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17	S18	S19	S20	S21	S22	S23	S24	S25	S26		
AVP : APS-APD																																
Présentation échange et retour MOA																																
Dossier d'aménagement																																
PRO DCE																																
Validation MOA																																
Travaux (Phase de préparation: installation de chantier/démolition)																																
Travaux (Phase execution Ateliers)																																
Travaux (Phase reception/levée de reserve)																																

POINTS D'ATTENTION:

- Le planning prévoit la présentation du projet en phase APD et validation par le MO ainsi que le développement des études PRO-DCE
- Le démarrage des travaux est conditionné par l'obtention de la DACAM prévu mi-septembre

8.

ANNEXES

Annexe 1 :	Plans architecte F8A
Annexe 2:	Rapport de faisabilité lots techniques CVCD et Electricité (QUADRIM)
Annexe 3:	Rapport de faisabilité acoustique (META)
Annexe 4:	Rapport de faisabilité Sprinklers (AFS)
Annexe 5:	Estimation budgétaire détaillée (F8E)
Annexe 6:	Planning enveloppe prévisionnel (CNAC)
Annexe 7:	Tableau CNAC des déchets souhaitant être stockés dans le local du cour du levant

lumière EASTERN
PARIS

Centre
Pompidou



En collaboration avec
l'équipe projet :

F8A F8 ARCHITECTURE
architecture - urbanisme - paysage

F8E


INGEPREV
PRÉVENTION SÉCURITÉ INCENDIE

B SDE
27

QUADRIM
INGÉNIERIE

 **ADVANCED**
FIRE SYSTEMS