

# UNIVERSEINE\_NOTICE ARCHITECTURALE, TECHNIQUE ET OPERATIONELLE



## Table des matières

### **UNIVERSEINE\_NOTICE ARCHTECTURALE, TECHNIQUE ET OPERATIONELLE 1**

<b>1. Contexte de l'opération .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Imbrication de la VEFA, Marché « MGP » et prestations complémentaires du MI 3</b>	<b>3</b>
<b>2. Descriptif technique succins de la VEFA et Marché « MGP ».....</b>	<b>6</b>
<b>3. Travaux supplémentaires potentiels .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Annexes.....</b>	<b>11</b>

## 1. Contexte de l'opération

Au cœur d'une ancienne friche industrielle de la ville de Saint-Denis (93), le projet de Campus UNIVERSEINE développé et réalisé par le promoteur Vinci Immobilier s'inscrit dans un projet d'aménagement à plus large échelle, à savoir la ZAC Village Olympique et Paralympique mené par la SOLIDEO en partenariat avec l'aménageur SA SEINE AMPERE.

Le quartier s'étend sur une superficie de 6,4 ha sur la commune de Saint-Denis (93200), dans le département de la Seine-Saint-Denis en Ile-de-France. Il est délimité à l'Ouest par le Quai de Saint-Ouen qui borde la Seine, au Nord par la rue Volta, à l'Est par la rue Ampère et au Sud par la Cité du Cinéma.

L'opération UNIVERSEINE consiste en la réhabilitation et la reconversion d'une ancienne friche industrielle, historiquement occupée par une centrale électrique qui fournissait l'énergie nécessaire au réseau ferré métropolitain parisien au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Le Campus UNIVERSEINE objet de la consultation correspond au lot de ZAC B1 de l'opération d'aménagement.



## **Le Campus UNIVERSEINE & le Village des athlètes**

L'emprise foncière sur laquelle s'implante le Campus UNIVERSEINE se situe à l'angle formé par le Quai de Saint-Ouen et la rue dite des Frères Lumière, sur une surface au sol de 14 915 m<sup>2</sup>.

Inclus dans le périmètre de l'ancien Village des athlètes, l'ensemble immobilier du Campus UNIVERSEINE est composé de 2 bâtiments neufs et 2 bâtiments réhabilités.

Le Campus UNIVERSEINE a accueilli une partie du village Olympique à destination des athlètes lors des JO de 2024. Ainsi, les locaux ont été aménagés le temps des JOP 2024 en hébergement, puis convertis par la suite en bureaux et services associés.

## **1. Imbrication de la VEFA, Marché « MGP » et prestations complémentaires du MI**

### **Contrat de VEFA**

Pensé en deux phases imbriquées - la première, passée, le temps des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 (phase JOP) et la seconde – (Phase Héritage ou HER) - destinée à perdurer, le projet de CAMPUS UNIVERSEINE fait l'objet d'un contrat de VEFA entre le Ministère de l'Intérieur (Acquéreur) et le Promoteur Vinci Immobilier Aménagement (VIA).

Le CAMPUS de bureaux UNIVERSEINE sera livré par le Promoteur **en deux (2) tranches**.

### **Première Tranche**

Une première Tranche constituant la très grande majorité du site d'une surface d'environ 46 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, tel que suit :



- La Halle Maxwell : environ 13 000 m2 réhabilités répartis sur 3 niveaux de superstructure (y compris rez-de-chaussée) et 1 niveau d'infrastructure.

La Halle Maxwell accueillera les principaux services communs du Campus dont les halls d'accès principaux, la cafétéria et le restaurant en RDC ; des plateaux de bureaux dans les étages ; et en infrastructure, la cuisine, les archives et des locaux techniques.

- Les corps de bâtiments B1A et B1B : environ 32 000 m2 neufs répartis sur 9 niveaux de superstructures (y compris rez-de-chaussée et mezzanine du R+7), et 2 niveaux d'infrastructure.

Les Bâtiments Neufs accueilleront des plateaux de bureaux, avec des halls d'accès secondaires. Les plateaux sont reliés à ceux de la Halle Maxwell *via* des passerelles en R+1 et directement par les plateaux des 4 « connecteurs » au R+2.

Les Bâtiments Neufs accueilleront également une zone de livraison et une crèche en RDC ; et en infrastructure, un parc de stationnement (véhicules légers, deux-roues motorisés et vélos), des locaux techniques, archives et autres locaux supports.

- Le pavillon Copernic : d'environ 820 m2 réhabilités répartis sur 3 niveaux de superstructure (y compris rez-de-chaussée).

Le Copernic accueillera un espace de services en RDC, et il y est prévu des salles de réunion dans les étages et des locaux techniques en infrastructure.



Les bâtiments B1A et B1B sont reliés à la Halle Maxwell à différents niveaux, en RDC par les jardins paysagers et *via* des liaisons fonctionnelles directes et passerelles, aux premiers et deuxième étages. Le bâtiment pavillon Copernic est accessible depuis un patio.

Cette première tranche est prévue d'être livrée le **31 décembre 2025**.

## **Deuxième Tranche**

Une seconde Tranche correspondant à des adaptations du site afin de s'adapter aux besoins particuliers du Ministère de l'Intérieur à savoir :

- Réalisation d'un brouillard d'eau en infrastructure (2 niveaux de sous-sol) dans les espaces de parking afin de pouvoir équiper à terme l'ensemble des places de stationnement (**XXX** places VL) en bornes IRVE,
- Réalisation d'une crèche interne au site (à RDC) à destination des enfants (**45 berceaux**) des agents du Ministère de l'Intérieur, cette crèche sera classée ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie,

- Mise en place de clôtures métalliques pleines de 3m de haut aux fins de sécuriser le site,
- Réalisation d'une extension du local vélo du bâtiment B1B. Cette extension consiste à :
  - o Agrandir le local vélo du B1B en premier niveau de sous-sol d'environ 220 m2 afin de permettre le changement de destination du local vélo du B1A en surfaces de bureaux,
  - o Créer des espaces de récréations extérieurs au-dessus de ladite extension à destination des enfants de la crèche.

Cette deuxième tranche a notamment fait l'objet d'un dépôt de permis de construire modificatif en juillet 2025 – PCM n°3 (annexé aux présentes).

Cette deuxième tranche est prévue d'être livrée **fin juillet 2026** – celle-ci aura donc lieu en même temps que le Marché MGP objet de la TRC et de la DO.

→ Voir avec VINCI ce qu'ils ont prévu ...

### **Marché MGP – Travaux d'aménagement et exploitation-maintenance**

Parallèlement à la réalisation du site UNIVERSEINE en VEFA par le Promoteur, le Ministère de l'Intérieur a fait appel à une groupement de Maîtrise d'œuvre aux de concevoir et suivre les travaux d'aménagement intérieurs du site ainsi que les premières années d'exploitation-maintenance (cf. DCE technique annexé à la consultation). Ces ouvrages et prestations sont prévus d'être passés via un Marché Global de Performance (MGP) dont la procédure est en cours et dont la notification est prévue pour mi-novembre 2025.

Le planning provisionnel général du MGP est le suivant :

- Travaux d'aménagement :
  - o Phase de préparation hors site : mi-novembre au 31 décembre 2025 (livraison de la VEFA)
  - o Phase de préparation sur site, travaux d'aménagement : 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 30 octobre 2026,
  - o Levée des réserves : 1<sup>er</sup> novembre au 30 décembre 2026,
- Exploitation-maintenance :
  - o Phase de préparation hors site : mi-novembre au 31 décembre 2025 (livraison de la VEFA)
  - o Première phase d'exploitation-maintenance du site pendant les travaux d'aménagement: du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 30 octobre 2026 (réception des travaux d'aménagement objet du MGP),
  - o Deuxième phase d'exploitation-maintenance : deux années pleines à compter de la réception des travaux d'aménagements objet du MGP,

Ainsi comme expliqué plus haut, la VEFA étant livrée en deux tranches, l'une pour le 31 décembre et l'autre fin juillet 2026, la seconde Tranche se déroulera en même temps que le marché MGP.

**Nota** : La procédure de passation du marché MGP est en cours. Des modifications non substantielles seront apportées au DCE avant la notification au titulaire du marché.

## **Prestations complémentaires du MI**

Parallèlement aux travaux du MGP et de la deuxième tranche de la VEFA, le Ministère de l'Intérieur fera procéder à la réalisation de prestations complémentaires et notamment :

- Travaux VDI et IT,
- Mise en place du mobilier et connexions des équipements informatiques

A noter que les distributions et équipements de Courant-Faibles seront assurées par les prestataires du Ministère de l'Intérieur consistent en :

- Fourniture et raccordement terminaux audio-visuel des postes de travail, salles de réunions, espaces de travail
- Solution IT – Complément de l'Architecture primaire livrée au titre de la VEFA
- Solution IT - Architecture secondaire et terminale
- Réseaux WIFI, GSM, *Talkie-walkie*, Data
- Contrôle d'accès et vidéo-surveillance

A cet effet, le Ministère de l'Intérieur a prévu des mises à disposition anticipées dans son marché MGP au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'aménagement afin d'y réaliser lesdits ouvrages.

## **Coactivité interchantiers**

Ainsi une fois la VEFA livrée par le promoteur au Ministère de l'Intérieur, au 31/12/2025, une co-activité avec des chantiers tiers internes au site sera gérée (organisationnelle et technique) aux fins notamment de permettre :

- La réalisation de la deuxième tranche de la VEFA,
- La levée de ses réserves par le promoteur de la première et deuxième tranche,
- La GPA et la garantie de bon fonctionnement dues par le promoteur de la première et deuxième tranche,
- La réalisation de certains ouvrages par les prestataires du Ministère de l'intérieur (VDI, IT, mobilier, emménagement archives, effets des agents ...)

**Nota :** Par ailleurs le PGC en annexe du présent DCE sera mis à jour prochainement afin de prendre en compte les travaux de la seconde tranche de la VEFA.

## **2. Descriptif technique succins de la VEFA et Marché « MGP »**

### **Descriptif de la VEFA**

L'état de livraison dû par le promoteur de l'opération Vinci Immobilier Aménagement – qui constituera le point de départ des travaux du MGP - intégrera différents équipements et ouvrages. Sans être exhaustive, ci-après une liste des ouvrages qui seront réalisés par Vinci Immobilier Aménagement :

- Infra et superstructure, avec usages de différents matériaux de structure : maçonnerie, brique, bois, béton armé, structure métallique existante et neuve,
- Clos et couvert assurant l'enveloppe thermique d'été (stores sur façades, ...) et d'hiver (isolation, ...) dont vitrages blindés « pare-balle » à RDC en périphérie du site,
- Réalisation des locaux et circulations fonctionnelles ou structurantes (escaliers, ascenseurs, compartimentage, locaux VDI, sanitaires, locaux ménage, locaux PCI/PCS, placards et gaines techniques, ...)
- Réalisation d'ouvrages connexes :
  - ⊖ Aménagements extérieurs et également patios et terrasses en R+4 sur les 4
  - Parc de stationnement fonctionnel,
  - Quai de livraison
- Équipements de production et de distribution de l'ensemble du site pour assurer le fonctionnement des différents espaces de services, en intégralité ou partiellement :
  - Locaux de production en intégralité (Transformateur,...) :
    - Transformateurs secs 1000kVA à 3000kVA,
    - Groupe électrogène et cuve,
    - Onduleurs 10 à 40kVA,
  - Sous-station de production de chaleur et de froid (raccordement à la boucle de géothermie qui alimente toute la ZAC du Village olympique et paralympique) :
    - Échangeur froid,
    - Échangeur chaud,
  - Cuisine en intégralité (production, laverie, self, bar cafétéria, ...),
  - Restauration : Equipements terminaux et mesures conservatoires,
  - Cafétéria : Equipements terminaux et mesures conservatoires,
  - Salle de sport : Equipements terminaux, vestiaires et douches,
  - Auditorium : Equipements terminaux (hors audiovisuel) et mesures conservatoires,
  - Coworking Copernic : Mesures conservatoires,
  - Locaux archives Halle Maxwell (hors mobilier d'exploitation),
  - Création et aménagement des différents locaux VDI,
  - Équipements sanitaires (bâti support, mitigeur, lavabo, vasque, ...),
  - Bac à graisse,
  - Adoucisseur,
  - Compteurs,
  - Station de relevage EP, EU, EV, EUH et EUG,
  - Séparateur hydrocarbure,
  - Colonne sèche,
  - Extincteurs,
  - Plate-forme élévatrice au niveau du quai de livraison,
  - ...
- Équipements de production et de distribution de l'ensemble du site pour accueillir les futurs aménagements des plateaux de bureaux et Salle de Réunion, locaux d'activités, etc. :

- CTA de débit de l'ordre de 1000 m3/h à 20000m3/h,
- Ventilo-Convecteurs :
  - Gainable à vitesse variable en plateaux de bureaux,
  - Plafonnier ou allège carrossé en LT,
  - Batterie hydrauliques,
- Plancher chauffant/rafraichissant,
- TGBT, Tableaux Divisionnaires,
- Groupe électrogène,
- Luminaires LEDS,
- Détecteurs de présence, multi capteurs,
- Éclairage de sécurité,
- Attentes tisaneries,
- Sécurité Incendie, SSI catégorie A et B,
- Désenfumage mixte, désenfumage mécanique,
- ...
- Équipements de fonctionnement de l'ensemble du site pour accueillir les futurs aménagements : SSI, GTB, installation de bornes IRVE, brouillard d'eau,
- Aménagements des différents espaces de services, en intégralité ou partiellement :
  - Cuisine en intégralité
  - Restauration : revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire
  - Cafétéria : revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire
  - Salle de sport : revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire
  - Auditorium : revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire et scène, gradins (assises non comprises),
  - Plateaux de bureaux : Faux-plancher, revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire
  - Salles de Réunion Copernic : Faux-plancher, revêtement de sols, faux-plafond, acoustique réglementaire,
  - Vitrophanie périmétrique sur les espaces en rez-de-chaussée.
  - Coques commerciales en pignons de la halle Maxwell livrées coques brutes fluides en attentes,
- Réalisation d'une crèche interne au site de 45 berceaux à RDC, classé en ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie,
- Extension d'environ 220m2 du local vélo du B1B en infrastructure avec créations d'espaces extérieurs au-dessus pour la crèche,
- Clôtures métalliques périmétriques afin de fermer le site,

**Nota :** il est rappelé qu'au moment de la présente consultation, les ouvrages de la VEFA ne sont toujours pas achevés et qu'ainsi le descriptif ci-dessus est susceptible d'être modifié à la marge.

### **Descriptif général du périmètre des travaux d'aménagements dus au titre du marché MGP**



C'est dans cet environnement (paragraphe 3 ci-dessus) que s'inscriront les travaux d'aménagement du marché « MGP ». Voici une liste des ouvrages qui seront réalisés, et dont les détails sont consultables dans le DCE technique annexé à la présente consultation :

- Complément d'enveloppe thermique pour accueillir une Base Vie à usage de vestiaires, une Salle tiré du Sac, une salle de sieste, en lieu et place de locaux non chauffés,
- Réalisations particulières aux aménagements du Ministère de l'Intérieur :
  - o Cloisons amovibles et portes des bureaux, salles de réunions et autres espaces en plateaux de bureaux,
  - o Cloisons sèches et portes des locaux spécifiques,
  - o Faux-planchers et revêtements de sols complémentaire ou en remplacement
  - o Faux-plafonds complémentaires ou en remplacement
  - o Complément de traitement acoustique (barrières acoustiques, revêtements divers, etc.),
  - o Agencements de banque d'accueil, de rangements, ...
  - o Bancs de l'Auditorium,
  - o Signalétique complémentaire (réglementaire et directionnelle)
  - o Bulles de réunions
  - o Ouvrages décoratifs (peintures, vitrophanies, habillages, jardinières, ...)
- Réalisation d'ouvrages connexes :
  - o Sécurisation complémentaire à l'extérieur comme à l'intérieur (clôtures barreaudée ou vitrée, vitrages, cloisons et portes de sécurité, PNG, SAS de sécurité, ...)
  - o Barrières de parking
  - o Rampe mobile d'accès PMR
- Fournitures et poses d'équipements connexes et matériels d'exploitation :
  - o Équipements techniques et matériels d'exploitation,
  - o Batardeaux de protection des LT situés en zone potentiellement inondable,
  - o Extincteurs complémentaires selon nécessité et besoin du Maître d'ouvrage,
- Équipements de production et de distribution complémentaire :
  - o CTA et distributions aérauliques et hydrauliques Salle Tiré du Sac, Base Vie, Salle de Sieste, Salles de Commission, Coworking Copernic, ...
  - o Onduleurs 40 à 80 kVA,
- Adaptation ou complément de distribution et terminaux :
  - o Regroupement des 4 SSI en un seul (actuellement 1 par bâtiment) et report d'alarmes depuis les locaux ERP 5<sup>ème</sup> catégorie du site (2 commerces en pignons de la Halle Maxwell et crèche),
  - o Fourniture et pose de DI
  - o Déplacement ou complément d'éclairage fonctionnel
  - o Fourniture et pose d'éclairage décoratif (des locaux et d'un pignon donnant côté « Pleyel » façade)
  - o Déplacement de BAES
  - o Alimentations CFO
  - o Adaptation câblage des Postes de Travail

- Adaptation GTB
- Installation audiovisuelle (Auditorium notamment)
- Rééquilibrage des réseaux
- Alimentation EF/ECS
- Fourniture et pose d'éviers, BECS, ...
- Aménagements de différents espaces de services (liste non exhaustive), en intégralité ou partiellement :
  - Salle de restauration dite « tirée du sac » : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  - Restauration : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  - Cafétéria : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  - Salle de sport : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  - Auditorium : corps d'états architecturaux et techniques (compris système audiovisuel),
  - Halls principaux et porches : aménagements intérieurs décoratifs, techniques complémentaires, agencements, systèmes de sécurisations (portillons, PNG, SAS, barrières, etc),
  - Salles de cafétéria-coworking Copernic : agencements, compléments décoratifs, revêtements muraux et acoustiques, attentes techniques, etc
  - Espaces infirmerie & santé,
  - Espace de détente,
  - Tisaneries d'étages,
  - Locaux spécifiques métiers,
  - Base vie des exploitants,
  - Mur de protection en béton-armé matricé au niveau du quai de livraison,
  - Etc,

Par ailleurs, il est précisé que les plans de micro-zoning des services sont en cours de finalisation et seront transmis au moment de la notification pour prise en compte par le titulaire du MGP.

### 3. Travaux supplémentaires potentiels

Ci-après sont décrits les travaux supplémentaires et modificatifs significatifs éventuels et déjà prévisibles que le maître de l'ouvrage envisage d'engager dans le cadre du marché postérieurement à sa notification.

- En lieu et place de l'aménagement d'une salle de restauration dite « tirée du sac », aménagement de locaux d'archives avec rayonnage mobiles (localisation cf. plan UNI-DCE-SWA-TCE-NOT-002-1-PLAN DE REPERAGE DES ZONES – SS-1-IndB),
- Aménagement de la coque commerciale à RDC côté Seine en locaux d'archives pour les services du ministère de l'intérieur (localisation cf. plan UNI-DCE-SWA-TCE-NOT-002-1-PLAN DE REPERAGE DES ZONES RDC-IndB),

- Aménagement de la coque commerciale à RDC côté Pleyel en salle de restauration à destination des agents du site (localisation cf. plan UNI-DCE-SWA-TCE-NOT-002-1-PLAN DE REPERAGE DES ZONES – RDC-IndB),

→ Ainsi les coques commerciales initialement conçu en ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie seraient susceptibles de passer en ERT.

## 4. Annexes

- Annexe n°1 : Calendrier prévisionnel opérationnel
- Annexe n°2 : Plans PCM n°3 de la VEFA,
- Annexe n°3 : Notice sécurité du PCM n°3 de la VEFA,