

- PROGRAMME -

**Mission de maîtrise d'œuvre pour la réinstallation des services et le réaménagement de la cour intérieure du
Centre des Finances Publiques Strasbourg – Vosges
35 avenue des Vosges 67000 Strasbourg**



Maîtrise d'ouvrage :

Direction des Finances Publiques de la Région Grand Est
4, place de la République_ 67000 Strasbourg

Assistance à Maîtrise d'ouvrage :

Service de l'immobilier et de l'environnement professionnel SIEP
Bureau Immobilier et Maitrise d'Ouvrage BIMO
Antenne Nord-Est- Cité administrative Gaujot
14 rue du Maréchal Juin_ 67000 Strasbourg

1. Définition fonctionnelle de l'opération	3
1.1 Descriptif de l'opération.....	3
1.1.1 Objet de l'opération	3
1.1.2 Budget et délai	4
1.2 Présentation du site.....	4
1.2.1 Emplacement :	4
1.2.2 Présentation du bâtiment :	4
1.2.3 Contraintes architecturales et d'urbanisme :	5
1.2.5. Présentation spatiale et fonctionnelle	5
1.2.6. Amiante	6
1.2.7. Plomb	6
1.2.8. Respect de la réglementation contre les risques d'incendie et de panique	6
1.2.9. – Principes méthodologiques	6
1.3 Définition des besoins	7
1.4 Description détaillée des espaces projetés.....	8
2. Définition technique de l'opération.....	12
2.1 Voiries Réseaux Divers et aménagements extérieurs.....	12
2.2 Gros Œuvre/ Démolition/ Désamiantage/ Déplombage	12
2.3 Exigences esthétiques : Aménagement intérieur	13
2.3.1 Plâtrerie Cloisons	13
2.3.2 Revêtements de sol	13
2.3.3 Revêtements muraux	14
2.3.4 Menuiseries intérieures	14
2.4 Exigences techniques	15
2.4.1. Protection acoustique	15
2.4.2. Electricité	15
Eclairage	15
2.4.4. CVC	16
3. Exploitation et maintenance	17
4. Annexes.....	17
annexe1_35_Av.desVosges-plan-ssol éch 1/200 format A3 état projeté	17
annexe2_35_Av.desVosges-plans-r0 et r1 éch 1/200 format A3 état projeté	17
annexe3_Dossier technique amiante	17

1. Définition fonctionnelle de l'opération

Ce fascicule, destiné aux concepteurs, doit permettre d'appréhender rapidement et efficacement l'essentiel du parti architectural et technique du projet.

1.1 Descriptif de l'opération

1.1.1 Objet de l'opération

Compte-tenu de l'arrivée de 3 services supplémentaires, la Direction des Finances Publiques de la Région Grand-Est souhaite réinstaller ses services dans les locaux situés 35 avenue des Vosges à Strasbourg.

Ce projet de réaménagement et de densification fait suite aux directives de la circulaire Borne du 8 février 2023, et à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat. « *La Politique Immobilière de l'Etat a pour objectif de fournir aux administrations un immobilier adapté à leurs missions de service public tout en utilisant de manière optimisée le patrimoine de l'Etat* ».

Cette optimisation des surfaces de l'immobilier de l'Etat a un triple objectif : transformer les espaces de travail pour les adapter à un mode de travail hybride et plus coopératif, tout en permettant de réaliser des économies de location, d'entretien et de rénovation, et réduire ainsi l'impact environnemental avec la diminution des consommations énergétiques.

Dans le cadre de cette opération, Il conviendra non seulement de revoir certains espaces de travail dans lesquels les nouveaux résidents seront installés, mais également, certains locaux d'accompagnement intérieurs comme extérieurs. L'opération prévoit donc :

- le réaménagement partiel de la cour intérieure
- la reconfiguration d'espaces communs au sous-sol
- le réaménagement d'espaces de travail au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage pour répondre aux besoins de densification.

La conception des nouveaux espaces de travail sera plus adaptée aux modalités d'organisation du travail actuelles en créant des espaces de travail collaboratifs plus flexibles, tout en mutualisant l'ensemble ou une partie des bureaux individuels qui restent sous-occupés (congs, formation, télétravail...).

Les travaux consisteront à rafraichir les locaux (reprise de l'installation électrique pour l'ajout de postes de travail, reprise de faux-plafonds, reprise de sol, peinture, ...).

Ce projet nécessite d'effectuer des travaux répartis selon les corps de métiers suivants :

- VRD :
 - Voiries et Réseaux Divers
 - Aménagements extérieurs
- Gros œuvre :
 - Désamiantage/ Déplombage
 - Gros œuvre – Démolition
 - Serrurerie- couverture
- Second œuvre :
 - Plâtrerie/ Faux-plafonds
 - Revêtement de sol

- Peinture et revêtements muraux
- Menuiseries intérieures
- Electricité/ Eclairage
- Plomberie/ Sanitaire
- Chauffage/ Ventilation
- Ascenseur

Le maître d'œuvre pourra proposer l'allotissement jugé le plus pertinent.

1.1.2 Budget et délai

L'enveloppe prévisionnelle des travaux est de 422 000 € HT (valeur octobre 2025, hors révision de prix, options éventuellement retenues).

Le candidat, en sus de son offre de base conformément au programme, pourra présenter en variante des solutions techniques qui devront :

- être conformes aux normes et règlements de construction en vigueur,
- permettre d'obtenir des résultats et performances techniques satisfaisant aux contraintes fonctionnelles du projet et à l'enveloppe financière du maître d'ouvrage,
- permettre au maître d'ouvrage d'obtenir une économie substantielle par rapport à la solution de base, tant en investissement initial qu'en coût d'exploitation.

Ces solutions variantes seront explicitement décrites et chiffrées séparément.

Les délais intègrent 6 mois d'études (y compris délai d'instruction des demandes d'autorisation de travaux et 4 mois de travaux). La date prévisionnelle de réception des travaux est fixée à août 2026.

Les travaux seront effectués en site occupé. Néanmoins, les espaces à rénover et à réaménager dans le cadre de l'opération seront libérés, isolés et seront rendus inaccessibles aux usagers pendant la durée des travaux.

1.2 Présentation du site

1.2.1 Emplacement :

L'étude porte sur le bâtiment domanial sis au 35, avenue des Vosges à Strasbourg, dans lequel sont installés des services de la Direction Départementale des Finances Publiques et le Centre des Finances Publiques de Strasbourg Vosges. Le bâtiment forme un U en limite d'îlot, entouré par l'Avenue des Vosges au Nord, la rue du Général Frère à l'Est et la rue du Général de Castelnau à l'Ouest.

1.2.2 Présentation du bâtiment :

L'Hôtel des Impôts a été conçu par Otto Back en 1897 et construit au tout début du XXème siècle.

« Le bel immeuble avec balustre en attique dispose d'une entrée formée par deux pilastres doriques portant un fronton brisé à volutes. Le sculpteur de l'édifice serait Charles Albert Schultz, déjà auteur des sculptures des Galeries Lafayette. Le hall d'entrée côté Avenue des Vosges a été rénové avec goût. Seuls les plafonds et les murs ont un intérêt, le reste ayant été malheureusement dénaturé lors de précédentes rénovations (certainement au nom du progrès et l'accessibilité) » (source Archi- Wiki)

1.2.3 Contraintes architecturales et d'urbanisme :

Situé dans la Neustadt, le quartier impérial construit sous l'annexion allemande (1871-1918) est classé au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2017. Le bâtiment est protégé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Strasbourg : une moitié selon le type A et la seconde selon le type B.



Les travaux envisagés seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin)

Palais du Rhin - 2, place de la République 67082 STRASBOURG Cedex
Tél : 03.69.08.51.00_ courriel : udap.bas-rhin@culture.gouv.fr

1.2.5. Présentation spatiale et fonctionnelle

Le bâtiment comporte deux accès piétons aux extrémités de l'aile principale sur l'avenue des Vosges, desservant chacun deux cages d'escalier. La distribution verticale des étages est bien répartie et permet de desservir les couloirs centraux qui desservent les locaux de part et d'autre. Une des cages d'escaliers est équipée d'un ascenseur. Le schéma est quasi identique sur tous les niveaux, hormis une partie du rez-de-chaussée qui a subi des modifications en 2011 pour l'accueil du public.

Le sous-sol est essentiellement occupé par des locaux d'archives et de stockage, des locaux techniques (chaufferie, ...). Un espace de détente y a été aménagé et les locaux courriers feront l'objet de travaux dans le cadre de cette opération.

Le rez-de-chaussée surélevé est occupé par le Centre des Finances Publiques, le hall, la salle d'attente, les divers box d'accueil du public dans la partie centrale alors que des espaces de travail sont installés dans les ailes secondaires. Un porche permet l'accès aux véhicules, piétons et cycles du personnel depuis la rue du Général Frère à la cour intérieure. Une partie des locaux du rez-de-chaussée feront l'objet d'un réaménagement et d'une rénovation.

Les étages supérieurs sont essentiellement occupés par des espaces de travail (bureaux et locaux annexes).

1.2.6. Amiante

La fiche récapitulative élaborée à l'aide de l'outil « Amiante360 » édité par Sogelink faisant référence au dossier technique amiante (DTA_37) et mise à jour le 29/08/2025 fait état de la présence de « *Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante* », notamment dans les zones concernées par les travaux projetés de la présente étude, en l'occurrence des dalles de sols souples dans le local courrier 03 au sous-sol, le hall du rez-de-chaussée. La maîtrise d'ouvrage a d'ores et déjà engagé des travaux de désamiantage des zones impactées par l'opération.

1.2.7. Plomb

En application de la réglementation qui prévoit le repérage des matériaux et produits contenant du plomb avant travaux, plusieurs diagnostics des éléments pouvant contenir du plomb ont été effectués par un bureau de contrôle et sont joint en annexes. La présence de plomb a été détectée dans les prélèvements effectués dans des espaces concernés par les travaux projetés, notamment dans les peintures des plinthes, porte et huisserie bois des bureaux 026 au rdc du bureau 146 (rapport Aléa Contrôles du 13/02/2024, du 16/05/2024)

1.2.8. Respect de la réglementation contre les risques d'incendie et de panique

Le bâtiment est un Etablissement Recevant du Public de type W et de 5^{ème} catégorie. Le classement ne sera pas modifié dans le cadre de la présente opération.

Les travaux de rénovation et de réaménagement des espaces de travail relèveront du code du travail. Les prescriptions techniques devront respecter le règlement incendie de 1980 modifié. Ce point est à prendre en compte dans le cadre des tenues au feu des matériaux à prévoir dans la présente opération.

Le système de sécurité existant sera conservé. Le concepteur prévoira d'éventuels compléments réglementaires (détection, avertisseurs sonores, indicateurs d'action...) en fonction des différentes prestations réalisées, si ceux-ci s'avèrent nécessaires.

De plus, les plans d'évacuation du site au niveau de chaque étage devront être modifiés de manière à tenir compte du réagencement de l'espace intérieur.

1.2.9. – Principes méthodologiques

Le maître d'œuvre devra effectuer une visite complète des locaux et des installations avant de commencer son étude et ne pourra se prévaloir d'une omission au présent programme en ce qui concerne la situation du bâtiment, la nature des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphone et autres, ainsi que des contraintes architecturales, de fonctionnement du bâtiment, de sa spécificité, etc...

1.3 Définition des besoins

1.3.1. Cour intérieure

La cour intérieure fera l'objet d'un réaménagement partiel pour :

- « *l'augmentation de l'offre en matière de stationnement vélos (on dispose déjà d'éléments) en supprimant les places de stationnement pour les véhicules personnels* »
- *séparer l'espace « véhicules de service » et l'espace « vélos »*
- *réserver un espace de convivialité à l'extérieur*
- *faisabilité de créer un accès PMR dans la cour intérieure à proximité de l'accès vers l'ascenseur*
- *étude de la faisabilité de réduire la butée de terre à ce niveau*
- *étude sur la grille : question de la fréquence d'utilisation »*

1.3.2. Sous-sol

Au sous-sol, des travaux devront également être menés pour :

- « *aménagement de l'actuel local courrier au sous-sol et des espaces alentours pour faire évoluer ses fonctions : local courrier, mais aussi espace de réception des institutionnels (régisseurs, notaires) et localisation du PANINI commun aux services du bâtiment. Le local accueillera également les valeurs inactives des collectivités (SGC et très.HUS) dans 2 espaces distincts. SDE : besoin de 2 armoires sécurisées au sous-sol pour le stockage pour le retour des notaires qui déposent et récupèrent des actes (il existe déjà des petits locaux qu'il est possible de sécuriser) :*
 - *ouverture/tri du courrier : 3 tables pour accueillir 5 à 6 personnes + 1 deuxième point de tri (2 tables)*
 - *2 à 3 points de réception*
 - *Pose d'une clé/bouton dans le local pour actionner l'ouverture de la grille à distance (reconnaissance par caméra ou miroir*
 - *réfection ou condamnation de l'escalier**Ce réaménagement doit être l'occasion d'une montée en gamme substantielle de ces espaces. Il existe une ancienne cuisine qui pourra être démantelée pour offrir davantage de superficie.*
- *création d'une salle de restauration supplémentaire à proximité du transpalette sur le modèle de l'existant (espace similaire converti en salle repas à quelques mètres)*
- *rénovation du bloc sanitaire en sous-sol, avec création d'une douche (on dispose du projet et de devis). Ce bloc se situe à proximité des solutions de stationnement pour les vélos*

1.3.3. Rez-de chaussée

Au rez-de-chaussée, les travaux concerneront :

- « *la rénovation des espaces de travail* »
- *les murs côté proche des 2 bureaux de part et d'autre du sas devront être isolés et proposeront des rangements intégrés*
- *La création d'une porte supplémentaire dans le couloir au rez-de-chaussée pour étanchéifier les espaces de travail au rez-de-chaussée côté rue du Général Frère (cf. supra)*
- *le déplacement de la porte située actuellement dans le prolongement de cette nouvelle porte pour exclure 1 des 2 sanitaires de l'espace de réception du public et le réintégrer dans une zone administrative*
- *la mise en place une ventilation dans l'espace d'accueil irrespirable en période d'affluence)*
- *la reconfiguration la porte d'entrée des usagers (35 Vosges) pour qu'elle puisse davantage intégrer le schéma d'évacuation »*

1.3.4. 1^{er} étage

Au 1^{er} étage, les travaux se limiteront :

- « *aux aménagements intérieurs des espaces de travail*
- *A la création d'une salle de réunion avec dispositif de projection/visio »*

1.3.5. Ascenseur

L'ascenseur existant sera remplacé

1.4 Description détaillée des espaces projetés

1.4.1. La cour intérieure :

La cour sera réaménagée en 2 parties distinctes :

- Une première partie conservant 6 places de stationnement réservées aux véhicules de service, et un emplacement pour les poubelles. Une rampe PMR d'une pente maximale de 6% sera aménagée dans le talus pour accéder au local courrier et l'espace de réception réinstallés au sous-sol. Le petit escalier métallique devra être supprimé ou déplacé. Le second escalier sera quant à lui rénové et mis aux normes (contrastes visuels, mains courantes,...). Les revêtements existants en enrobé seront conservés pour les stationnements. Une petite haie pourra être plantée pour isoler l'aire réservée aux containers à déchets



Vue de la cour existante

- Dans la deuxième partie, 9 places de stationnement pourront être supprimées. Deux places le long du mur mitoyen laisseront place à un abri vélos complémentaire dans le prolongement de l'abri existant. Dans un souci d'uniformité, il pourra être du même gabarit et du même type que l'abri existant. 7 places du côté du bâtiment laisseront place à un espace détente extérieur et une aire aménagée pour les vélos cargos. Cette deuxième zone pourra être déminéralisée et végétalisée pour apporter non seulement de l'ombre à la terrasse de convivialité, mais également de l'ombre à la façade sud en été. Un espace sera également réservé au stationnement des trottinettes.

1.4.2. Le sous-sol :

Les travaux de réaménagement du local courrier et de l'espace de réception des notaires au sous-sol se limiteront principalement à un repositionnement des cloisons. Les deux petits dégagements situés de part et d'autre pourront être élargis et ainsi mis en conformité par rapport aux règles de sécurité et d'accessibilité. Les petits espaces de rangement libérés pourront être décroisonnés et aménagés en deux locaux de stockage de taille plus généreuse pour recevoir les armoires sécurisées mentionnées ci-dessus.

Un nouvel espace de convivialité sera également aménagé en lieu et place de locaux archives existants. La cloison séparant les locaux archives 07 et 09 sera déposée et une nouvelle cloison coupe-feu 1 heure sera mise en œuvre pour permettre d'aménager un espace détente d'une surface d'environ 50 m² en réduisant le local archives 07. Le nouvel espace reconfiguré sera accessible depuis le dégagement existant qu'il conviendra également de conforter car dépourvu de revêtement de sol et de plafond. Une double porte

centrale et deux châssis vitrés permettront d'apporter un éclairage naturel en second jour de la circulation. L'accès central permettra de délimiter deux zones de part et d'autre. D'un côté un espace restauration équipé d'un meuble de cuisine équipé de points d'eau, et de l'autre un espace détente avec canapés, fauteuils et tables basses.

Un bloc sanitaire situé au droit de l'accès à la cour pour les cyclistes fera l'objet d'une rénovation. Un sanitaire sera supprimé pour permettre l'aménagement d'une douche.

1.4.3. Le rez-de-chaussée :

La Trésorerie des Hôpitaux Universitaires de Strasbourg (HUS) sera installée dans l'aile Est sur la rue du Général Frère.

Les travaux de réaménagement des bureaux consisteront principalement à un décroisement pour créer des espaces de travail collaboratif, et à un repositionnement des accès à ces nouveaux bureaux.

Le rangement dans l'actuelle salle de réunion, ainsi que la banque d'accueil et le plancher technique dans le bureau attenant occupé par l'espace de paiement et guichet caisse seront déposés pour laisser place à deux espaces de travail collaboratifs disposant chacun de 6 postes de travail, soit 12 postes de travail au total, pour respectivement 47.4 et 43.9m² de surface.



L'espace de paiement et guichet caisse actuels



Salle de réunion actuelle

La porte d'accès depuis le sas sera condamnée, tout comme une des ouvertures sur la circulation. L'ensemble menuiserie porte et châssis fixe communicant avec l'actuel bureau du gestionnaire seront inversés avec le châssis vitré existant de manière à permettre au cadre occupant ce bureau unique d'une surface de 21.1 m² d'avoir un accès direct depuis la circulation.

Les cloisons bois vitrées séparant le bureau faisant face à l'actuelle salle de réunion seront également déposées pour former un espace de travail de 50m² accueillant 7 postes de travail. Une reprise des perches électriques, ainsi qu'une reprise des sols sera nécessaire.

Dans le bureau d'angle, une cloison sera mise en œuvre au droit du poteau existant pour délimiter d'un côté un espace de travail avec 4 postes et de l'autre un bureau individuel.

Dans le dégagement situé entre la cage d'escalier et d'ascenseur sur cour et le hall d'entrée du public de l'avenue des Vosges, l'installation d'une porte supplémentaire et le déplacement de la porte située actuellement dans le prolongement de cette nouvelle porte délimiteront un nouveau sas au rez-de-chaussée pour permettre d'étanchéifier davantage les nouveaux espaces de travail de la zone d'accueil du

public. Cette séparation permettra également d'inclure un sanitaire existant à la nouvelle zone administrative d'un côté, tout en maintenant un sanitaire réservé au public de l'autre.

Une mise en conformité du hall d'entrée du public sera également réalisée dans le cadre de l'opération. Une barre anti-panique équipera « *la porte d'entrée des usagers (35 Vosges) pour qu'elle puisse davantage intégrer le schéma d'évacuation* », les contremarches de l'escalier seront contrastées et les mains courantes seront prolongées de 30cm pour être conformes à la réglementation d'accessibilité. Une rénovation du plafond en stuc pourrait également être envisagée.

Les travaux de mise en œuvre d'une ventilation dans l'espace d'accueil n'auront pas d'incidence sur la volumétrie, mais nécessiteront inévitablement des travaux de rénovation et de reprises du plafond courbe existant.

Nota : Le bâtiment ne disposant pas d'isolation, la mise en place d'une isolation sur les murs séparatifs des locaux attenants au porche pourrait créer des problèmes d'humidité, car leur comportement serait modifié par rapport au reste de la construction. Il conviendra cependant dans le futur de programmer une rénovation énergétique du bâtiment, de manière à traiter l'enveloppe dans sa globalité (isolation intérieure, étanchéité à l'air et remplacement des menuiseries extérieures).

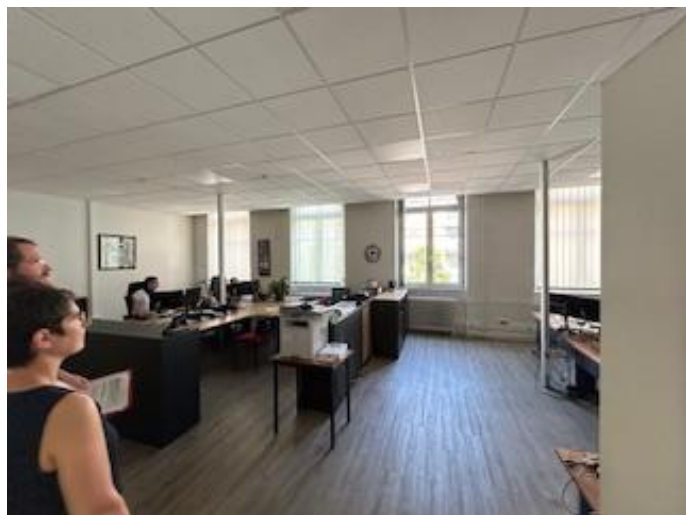


Vue de l'espace d'accueil existant

1.4.4. Le 1^{er} étage :

Les travaux de réaménagement des bureaux dans la moitié Est du bâtiment à l'angle de la rue du Général Frère et de l'avenue des Vosges consisteront essentiellement à une rénovation partielle des locaux qui seront densifiés dans le cadre de l'opération, notamment des reprises de sols dans certains bureaux.

Une grande salle de réunion sera aménagée dans l'actuel bureau 125 qui dispose d'une surface de 69.5m². Les perches électriques seront déposées, et les plafonds existants éventuellement remplacés par un faux plafond acoustique plus performant pour l'aménagement d'une salle de réunion équipée d'un système de visioconférence.



Vue du bureau 125 existant

1.4.5. Ascenseur :

Compte-tenu des nombreux dysfonctionnements apparus ces dernières années, et la demande d'installation d'un second ascenseur semblant difficile et coûteuse, il sera proposé de remplacer la cabine d'ascenseur existante par un ascenseur neuf. La gaine d'ascenseur en structure métallique et vitrages, elle devra vraisemblablement être intégralement déposée et remplacée par une nouvelle gaine permettant l'installation d'un ascenseur neuf répondant aux dernières normes d'accessibilité.

1.3.1.3 Tableau des besoins exprimés en surfaces et en Postes de Travail projetés/ Existant

SOUS-SOL	surface existante	nbre de PDT existants	surface projetée	nbre de PDT projetés
Local courrier	9,9		17,2	
Local réception	31,2		22,9	
Local stockage	6,0		10,8	
Local stockage	4,0		3,6	
sas et dégagement	14,8		10,0	
Archives 7	66,9		34,8	
Espace de convivialité (<i>archives 09</i>)	22,3		54,6	
SOUS-TOTAL SOUS-SOL	155,1		153,9	

RDC

<i>Salle de réunion et rgt> bureau</i>	56,4	0	57,0	6
<i>Paiement et guichets caisse> bureau</i>	43,9	5	43,9	6
Bureau 029	21,1	1	21,1	1
<i>Salle de réunion> 2 bureaux</i>	51,4	0	46,0	6
<i>Bureaux 33-34 réunis</i>	48,3	4	49,0	7
Bureau 029	17,6	1	17,6	1
Dégagement	63,9		73,2	
Sanitaire	0,0		11,6	
SOUS-TOTAL RDC	302,6	11	319,4	27

R+1

Bureau 140	24,8	2	24,8	3
Bureau 138-139	30,8	2	30,8	4
Bureau 136-137	26,8	2	26,8	3
Bureau 134-135	26,8	2	26,8	3
Bureau 133	13,0	1	13,0	1
Bureau 132	20,6	1	20,6	1
Bureau 129-130	33,9	2	33,9	4
Bureau 128	17,4	1	17,4	1
Bureau 127	26,6	1	26,6	3
Bureau 124	36,8	1	36,8	4
Bureau 103-104	30,8	2	30,8	4
Bureau 102	14,0	1	14,0	1
Bureau 102	16,0	1	16,0	1
Bureau 145	24,8	1	24,8	3
Bureau 144	37,4	1	37,4	5
Bureau 144	22,8	1	22,8	2
<i>Bureau 125> Salle de réunion</i>	70,4	3	70,4	0
Débarras 11	6,1		6,1	
Local informatique	4,8		4,8	
Sanitaires	10,5		10,5	
Dégagements	133,3		133,3	
SOUS-TOTAL R+1	628,4	25	628,4	43
TOTAL	1097,70	36	1101,70	70

2. Définition technique de l'opération

2.1 Voiries Réseaux Divers et aménagements extérieurs

Les **terrassements** comprendront la préparation des surfaces extérieures :

- Au droit du talus existant, l'arrachage des arbustes et le débroussaillage, ainsi que le décapage de la terre végétale.
- Au droit de la cour réservée aux cycles et à la terrasse, le décapage des surfaces en enrobé et l'évacuation des gravats, toutes les sous-couches jusqu'à la terre végétale pour les zones devant être végétalisées

Les travaux de **réseaux divers** se limiteront pour l'essentiel à l'installation de fourreaux pour la mise en place de réseaux d'électricité (attentes pour l'alimentation des bornes véhicules électriques, éclairage extérieur des ouvrages projetés, ...) depuis le réseau existant. Des reprises seront nécessaires au droit des réseaux existants en fonction des aménagements souhaités.

Les travaux **d'aménagements extérieurs** consisteront :

- La mise en œuvre d'éléments béton préfabriqués au droit de la rampe et des aménagements projetés pour délimiter les surfaces de nature différentes (bordures, murets en L, etc...)
- La mise en œuvre de revêtements en pavés, béton désactivé, grilles alvéolaires à engazonnement. On privilégiera les surfaces perméables
- Les reprises ponctuelles de surfaces en enrobé
- L'apport de terre végétale pour les zones plantées ou engazonnées
- L'engazonnement et la plantation d'arbres ou d'arbustes, de plantes tapissantes, etc....

2.2 Gros Œuvre/ Démolition/ Désamiantage/ Déplombage

Fondations en béton pour la structure métallique des abris vélos et éventuellement la rampe PMR si une solution de structure métallique devait être retenue pour l'ouvrage.

Démolition

Les cloisons bois du bureau 33-34 par exemple pourront être réemployées. Les cloisons légères seront démolies. Les travaux comprendront une dépose et une évacuation complètes des dalles et des ossatures de faux-plafonds non réutilisables, ainsi que des portes, plancher technique et banque d'accueil, cuisine, châssis fixes vitrés intérieurs, cloisons séparatives, sols souples et tous revêtements non conservés, tous les gravats issus de la démolition.

Reprises diverses

Des reprises de maçonneries seront à prévoir au droit de l'escalier maçonné extérieur, ainsi que sur les murs de refends au droit des cloisons démolies. Des carottages et des percements seront également nécessaires dans l'espace d'accueil du public au rez-de-chaussée pour le passage des réseaux de la ventilation projetée.

Désamiantage- Déplombage

Comme mentionné précédemment, des dalles de sols souples dans le local courrier 03 au sous-sol et le hall du rez-de-chaussée feront l'objet de travaux de désamiantage. Le Maître d'Ouvrage a d'ores et déjà lancé une consultation pour procéder au désamiantage des zones concernées par l'opération projetée.

Serrurerie

Les travaux de serrurerie comprendront notamment :

- La dépose et la mise en œuvre de mains courantes conformes sur l'escalier maçonné existant extérieur permettant d'accéder au local courrier, ainsi que l'escalier de l'entrée d'accueil du public (prolongation de 30cm au droit de la première et de la dernière marche, ...)
- La dépose et la repose éventuelle de l'escalier métallique extérieur au droit de l'accès à l'espace de réception
- La mise en œuvre d'un abri-vélos constitué d'une structure poteaux-poutres en acier galvanisé, support d'une couverture en bac acier.
- La fourniture et pose d'arceaux vélos en acier galvanisé, adaptés aux vélos cargos et aux trottinettes
- La mise en oeuvre d'un garde-corps en métal laqué au droit de la rampe PMR dans toutes les parties présentant un risque de chute de plus de 25cm de hauteur.
- La mise en conformité de certaines portes du sous-sol faisant office d'issues de secours selon les besoins du projet

Façades

Sans objet. Il n'est pas prévu de travaux en façade dans le cadre de l'opération, hormis le remplacement de portes métalliques extérieures au sous-sol.

2.3 Exigences esthétiques : Aménagement intérieur

2.3.1 Plâtrerie Cloisons

Le nouveau cloisonnement sera réalisé par des cloisons plâtre sur ossature métallique dont la section des profilés sera adaptée à la hauteur de la cloison (structure métallique avec habillage par plaques de BA13 ou BA 18 et remplissage par laine de verre acoustique).

Les locaux rangements à créer pourront être doublés par un complexe en plaques de plâtre type BA 18 sur ossature métallique afin d'assurer le degré CF nécessaire, et sur 2 faces au droit des ouvertures rebouchées. Ils pourront être équipés d'un faux-plafond de même type sur ossature métallique et habillage par une plaque BA18.

Les faux-plafonds suspendus ne pouvant être conservés du fait de leur mauvais état ou au droit des espaces reconfigurés, seront remplacés par des faux plafonds neufs. Ils seront constitués de dalles neuves en fibre minérale, de type 600x600, avec un coefficient d'absorption acoustique minimum de 0,95.

Il pourra être envisagé de mettre en œuvre un faux-plafond plâtre perforé, avec une isolation en laine minérale recouverte d'un feutre noir au droit de la nouvelle salle de réunion ou de l'espace de convivialité en sous-sol. Un doublage acoustique par demi-cloison plâtre avec incorporation d'un isolant en laine minérale pourra également être mis en œuvre au droit de ces locaux afin d'assurer un meilleur isolement acoustique par rapport aux locaux attenants.

Des reprises de faux-plafonds sont également à prévoir au droit des cloisons déposées ou démolies, au droit de cloisons neuves créées ou encore dans le faux-plafond perforé courbe existant de l'espace d'accueil du public du rez-de-chaussée.

Les travaux comprendront également toutes les reprises diverses de plâtre sur les anciennes parois ainsi qu'au droit des cloisons démolies, les retombées au droit des plafonds neufs ou existants devant être repris, les reprises d'impôsts acoustiques avec mise en place d'écrans acoustiques en laine minérale.

2.3.2 Revêtements de sol

Les revêtements de sols souples en mauvais état seront remplacés par un revêtement en sol souple neuf, de type PVC, en lès U4P3, avec joints soudés à chaud, d'une sous couche acoustique pour les espaces le nécessitant comme la salle de réunion par exemple. Les nouveaux revêtements seront

adaptés aux bureaux et à une circulation intense. Une réfection du ragréage sera éventuellement à prévoir après la dépose.

Pour les sols souples existants conservés, une nouvelle méthanisation pourra être effectuée après dégraissage et nettoyage après libération du mobilier existant et avant réaménagement.

Des reprises de sols souples et plinthes sont également à prévoir au droit des cloisons déposées ou démolies. Les plinthes neuves seront des plinthes en bois à peindre, selon choix du revêtement de sol.

Des barres de seuil pourront également être mises en œuvre au droit des sols de type différents, notamment au 1^{er} étage.

Une mise en conformité des escaliers d'accès du public intérieur et extérieur (petit escalier maçonné) sera réalisée par l'application d'un revêtement contrasté sur la première et la dernière contremarche, la pose de nez-de-marches et de bandes podotactiles. Ces éléments seront adaptés à la nature de leurs supports.

Le sol de la douche aménagée dans le bloc sanitaire au sous-sol sera revêtu d'un carrelage anti-dérapant.

2.3.3 Revêtements muraux

Pour les locaux nécessitant une rénovation complète, les travaux de peinture comprendront la dépose des revêtements muraux existants, la reprise des supports par enduit et/ou une nouvelle toile de verre, et la mise en peinture par un primaire d'accrochage et deux couches de peinture de finition.

Pour les zones nécessitant un simple rafraîchissement, les travaux se limiteront à une reprise ponctuelle de la peinture sur le support existant.

Les murs de la douche aménagée dans le bloc sanitaire au sous-sol seront revêtus de faïence murale après l'application d'une étanchéité murale. Une crédence carrelée pourra également être mise en œuvre au droit des plans de travaux de l'espace de convivialité.

Un nettoyage de fin de chantier sera réalisé.

2.3.4 Menuiseries intérieures

Certaines portes existantes, ainsi que des châssis fixes intérieurs seront déposés et reposés au droit des accès aux bureaux modifiés, notamment au rez-de-chaussée.

Des blocs portes neufs à âmes pleines seront installés dans les cloisons neuves créées. Elles assureront un isolement au feu Ei30, notamment pour les locaux stockage.

Le nouveau sas créé au rez-de-chaussée sera délimité par une première double porte existante qui devra être déplacée, et une seconde qui sera fournie et posée dans le cadre des travaux. Elles seront également équipées de ferme-portes et pourront également être équipées de contrôles d'accès. Elles seront positionnées dans le sens de fuite.

Une double porte vitrée intérieure sera mise en œuvre au droit de l'accès à l'espace de détente restauration aménagé au sous-sol.

Les finitions des portes seront adaptées aux portes et revêtements existants (à peindre ou stratifiées).

La porte d'entrée du public existante sera équipée d'une barre anti-panique pour intégrer le schéma d'évacuation du rez-de-chaussée.

Les portes existantes conservées feront l'objet d'une vérification et de réglages si nécessaires. Elles pourront être équipées de balais, joints, ... pour améliorer leur performance acoustique.

L'espace de convivialité aménagé au sous-sol sera équipé d'un plan de travail avec meuble de rangements bas de cuisine. Une découpe sera prévue pour l'intégration d'un évier par le lot plomberie sanitaire.

Les bureaux du rez-de-chaussée attenants au porche seront équipés de placards muraux avec étagères et portes coulissantes. Le mobilier de l'espace de réception au sous-sol sera déposé, reposé et complété dans le cadre du réaménagement.

La signalétique et les panneaux d'évacuation incendie feront l'objet d'une mise à jour pour faciliter l'accessibilité et le confort d'usage (réglementation), etc...

2.4 Exigences techniques

2.4.1. Protection acoustique

Les temps de réverbération devront être conformes aux exigences réglementaires et aux besoins des usagers d'un espace en flex-office.

2.4.2. Electricité

Electricité courants forts et courants faibles

Une neutralisation des réseaux électriques au droit des cloisons déposées ou démolies devra être prévue, et des travaux de redistribution et d'éclairage également.

Le matériel complémentaire neuf installé devra être choisi tant pour sa qualité sur le plan esthétique que sur celui de la conservation dans le temps ; fiabilité d'utilisation et entretien réduit.

Des adjonctions de départs complémentaires devront sans doute être mises en place dans les tableaux divisionnaires correspondants.

La distribution sera conçue et réalisée en tenant compte de la spécificité des différents équipements techniques qui seront mis en œuvre, et de façon à ce que les perturbations pouvant être engendrées par les équipements eux-mêmes ne puissent induire des défaillances de fonctionnement sur les autres équipements. Les cheminements utilisés seront les gaines verticales et horizontales existantes.

Les installations électriques (courants forts et faibles) existantes seront conservées dans le cadre de la présente opération. Des prises RJ 45 et des prises de courant seront installées en complément dans les bureaux densifiés.

Pour la salle de réunion devant être d'une visioconférence au 1^{er} étage, l'installation de prises RJ 45 et de prises de courant complémentaires pourra compléter l'équipement existant.

Eclairage

Un certain nombre de locaux sont déjà équipés de luminaires de type LED. Ils seront conservés, dans le cadre de l'opération, déposés et reposés si nécessaire. L'éclairage pourra également être revu dans tous les espaces de travail densifiés, de manière à repositionner les dalles existantes pour permettre un éclairage optimal des bureaux.

Profitant des travaux d'installation d'un réseau de ventilation dans l'espace d'accueil du public, un relamping pourra également y être effectué.

L'attention du concepteur est attirée sur le choix des luminaires devant équiper les espaces de travail.

Toutes les dispositions devront être prises pour permettre de réduire la consommation d'électricité due à l'éclairage.

Toutes les valeurs mentionnées et calculs concernant les éclairages seront conformes aux recommandations de l'AFE dernière édition – sauf stipulation contraire.

Les niveaux d'éclairement à obtenir après stabilisation des sources lumineuses dans les bureaux et salles de réunion seront de 300 lux minimum mesurés ponctuellement au sol.

Selon le choix des sources lumineuses, les niveaux d'éclairement obtenus pourront légèrement s'écarter des valeurs indiquées ci-dessus. Ces écarts devront être soumis à l'approbation du maître d'ouvrage. Certains bureaux densifiés pourront être équipés de luminaires sur pieds en complément de l'éclairage existant. Les nouveaux luminaires seront gradables pour les espaces de travail.

Les points suivants, importants pour le confort de travail, devront être obligatoirement pris en compte :

- Veiller à ce que la valeur nominale de l'intensité lumineuse soit de 300 lux pour les postes de travail à écran de visualisation
- Éviter les ombres prononcées

Les appareils choisis par le concepteur seront implantés et décrits précisément. Les notes de calcul justificatives seront jointes aux documents définissant les implantations et notamment les courbes iso lux pour chaque type de zone.

Eclairage de sécurité – balisage

L'éclairage de sécurité sera complété selon les nouveaux aménagements réalisés, notamment au droit des issues de secours en sous-sol.

Alarme et détection incendie

Il n'est pas prévu de modification dans le cadre de cette opération.

2.4.4. CVC

Chauffage

Il n'est pas prévu de remplacement des corps de chauffe dans le cadre de l'opération, la taille et la typologie des locaux existants étant conservées. Cependant, certains radiateurs en fonte ou équipements pourront être déposés et reposés selon les besoins de rénovation, notamment dans les locaux décloisonnés. Une neutralisation sera prévue au droit des ouvrages démolis. Les équipements des locaux concernés par la présente opération pourront être révisés, testés, réglés et équilibrés. L'espace de détente et de restauration aménagé au sous-sol sera équipé de radiateurs raccordés et alimentés par le réseau existant.

Ventilation

Pour les espaces de travail, le renouvellement d'air sera essentiellement assuré par les entrées d'air sur les coffres de volets ou sur les châssis. Cependant, dans les nouveaux espaces de travail créés dont la capacité sera revue à la hausse, une attention particulière devra être portée sur la qualité de l'air. La ventilation sera effectuée selon les débits demandés par le code du travail soit 25 m³/h/personne. Trois à quatre réglettes hygroréglables d'un débit de 45m³/h chacune pourront être installées dans les espaces recevant 5 à 6 postes de travail.

L'espace d'accueil du public sera équipé d'un système de Ventilation Mécanique Contrôlée double flux, qui permettra de moduler la ventilation. Un système permettant de traiter l'espace uniquement en cas de présence (sondes CO² ou détecteur de présence) sera privilégié.

Compte-tenu de la capacité d'accueil du public estimée à environ 60 personnes auquel il convient de rajouter une dizaine d'agents, une Centrale de Traitement d'Air pourra être installée dans le local archives 06 au sous-sol à côté de la chaufferie. Elle devra assurer un renouvellement de 2400 m³/h (30 m³/h par personne) à raison d'une occupation maximale de 80 personnes.

Ce même local pourra également recevoir une seconde Centrale de Traitement d'Air pour l'espace de convivialité aménagé à proximité au sous-sol, ainsi que pour la salle de réunion installée dans le bureau 125 au 1^{er} étage. Une solution de centrale d'air décentralisée en cassette plafonnière pourra également être étudiée, sous réserve de possibilité d'installation en sous face du plancher haut. Les prises d'air neuf pourraient être réalisées en utilisant une fenêtre existante côté cour alors que les rejets seraient à privilégier côté rue ou en toiture via une colonne existante si possible.

Des bouches de ventilation seront intégrées au faux-plafond et raccordé sur un réseau de gaines.

2.4.5. Plomberie – Sanitaires

Une neutralisation et une dépose des réseaux est à prévoir dans la petite cuisine existante transformée en local courrier. Les travaux comprendront la mise en œuvre des attentes EU, EF et EC

pour la mise en place de points d'eau (évier, fontaines à eau, machines à café, ...) dans l'espace de convivialité créé au sous-sol.

2.4.6. Ascenseur

L'ascenseur existant sera déposé et remplacé. En lieu et place de la gaine existante qui sera conservée si possible, ou également déposée selon les besoins pour l'installation d'une cabine d'ascenseur neuf d'une capacité de 8 personnes, d'une charge utile de 630kg, équipée de portes coulissantes en acier inoxydable.

2.5 Amélioration des performances

Même si l'opération n'intègre pas la rénovation énergétique du bâtiment, il sera envisagé de profiter de l'opération pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment. La mise en place de dispositifs d'économie d'énergie comme l'extinction forcée des luminaires en dehors des heures d'occupation des locaux, le calorifugeage des réseaux existants lors de la réfection des plafonds, le remplacement des têtes thermostatiques usées, ...et toutes autres propositions émises par le maître d'œuvre seront valorisées. Toutes les solutions performantes n'entraînant pas un surcoût trop important par rapport à l'enveloppe budgétaire prévue seront privilégiées.

Récapitulatif des performances exigées

		Espaces de travail	Salles de réunion
Acoustique	dBA	38	42
Niveau d'éclairage	Lux	300	300
Renouvellement d'air	m³/h	25	30

3. Exploitation et maintenance

Le maître d'œuvre devra concevoir son projet en intégrant et en privilégiant la maintenance et l'exploitation, en décrivant notamment les équipements prévus pour les matériaux et matériels qui seront choisis pour leur durabilité et leur facilité d'entretien.

4. Annexes

annexe1_35_Av.desVosges-plan-ssol éch 1/200 format A3 état projeté

annexe2_35_Av.desVosges-plans-r0 et r1 éch 1/200 format A3 état projeté

annexe3_Dossier technique amiante