

**DIRECTION DES RESSOURCES
Service 747 ETUDES ET TRAVAUX**

PATIO



Reconstruction après le sinistre du 15/07/2025 -PROGRAMME-

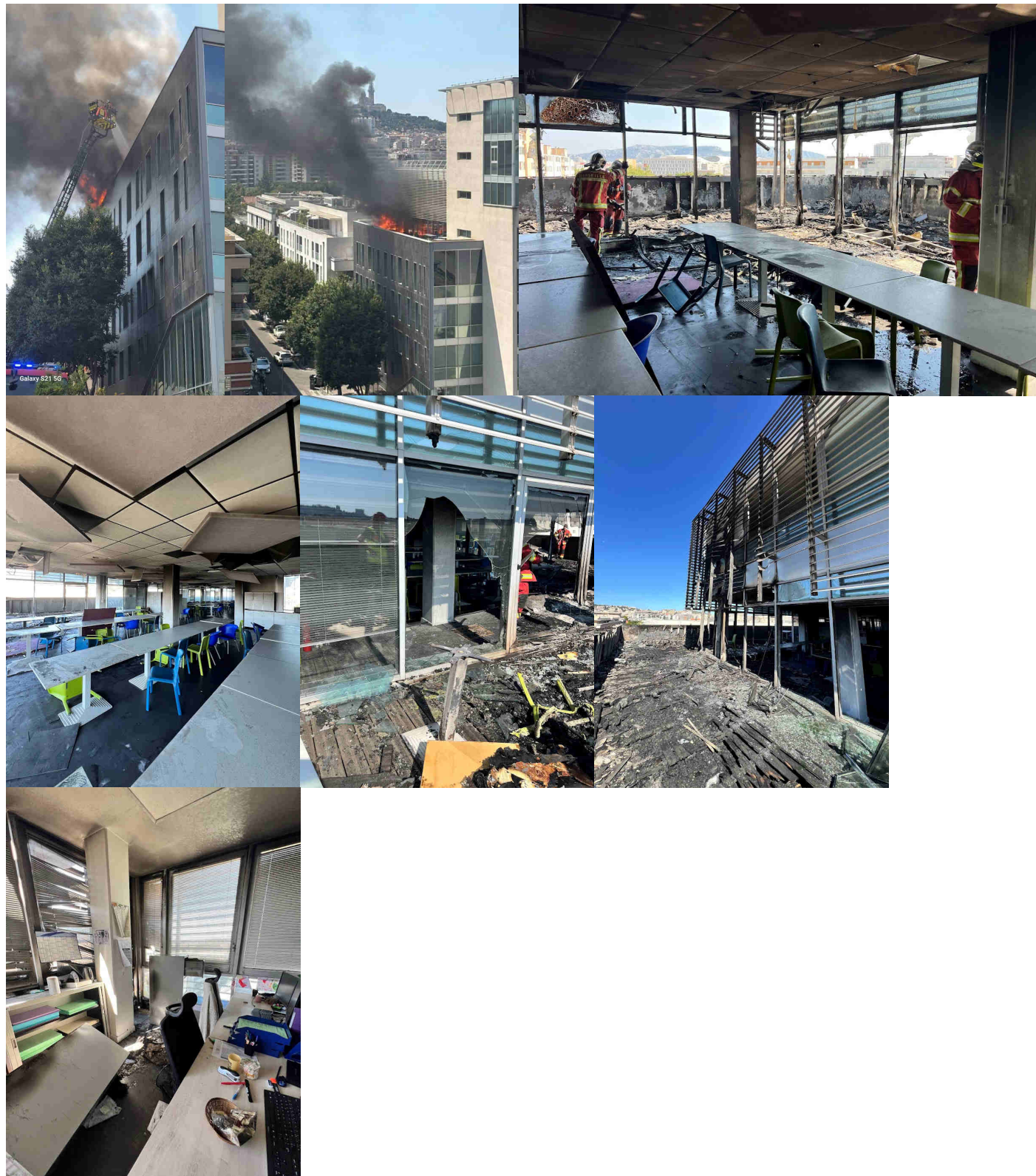
Date	Version	Objet des modifications	Département immobilier	Validation
25/09/2025	A	Création	SAB	JBL / MGU

Sommaire

I.	Présentation de la CPCAM 13	4
1.	Statut et missions : Liste des sujets à traiter	4
2.	Instances nationales	4
II.	Présentation du site	5
1.	Aspects urbains	5
2.	Présentation du bâtiment	7
3.	Extérieurs	8
III.	Analyse du bâti	9
1.	Les enveloppes	9
2.	Les systèmes CVC	9
3.	Les réseaux	10
a.	Réseau CVC	10
b.	Réseau CFO	10
c.	Eclairage	10
d.	Réseau CFA	10
e.	Contrôle accès	10
f.	GTC/GTB	10
4.	Second œuvre – aménagement	10
IV.	Occupation des bâtiments	11
1.	Les surfaces du bâtiment	11
V.	Les objectifs	12
1.	Reconstruction après sinistre pour réintégration des activités CPAM et des espaces communs (réfectoire)	12
2.	Qualité environnementale	12
3.	La sobriété énergétique et le décret tertiaire	12
4.	Performance des systèmes à mettre en place	12
5.	Economie et exploitation	13
6.	Maintenabilité	14
VI.	Recensement des besoins / Programme	15
1.	Nécessités fonctionnelles	15
2.	Occupation théorique et ratio d'occupation	15
VII.	Programme architectural et technique	16
VIII.	Délais	17

CONTEXTE DE L'OPERATION

Cette opération s'inscrit dans un projet de reconstruction après sinistre. En effet, le 15/07/2025, le site a fait face à un incendie, survenu sur la terrasse du R+5 qui s'est étendu sur le plateau de cet étage et une partie du R+6.



I. Présentation de la CPCAM 13

1. Statut et missions : Liste des sujets à traiter

La CPCAM des Bouches du Rhône est un Organisme de droit privé chargé d'une mission de service public. Son action s'exerce dans le département des Bouches du Rhône.

Elle assure des relations de proximité avec les publics de l'Assurance Maladie et ses missions principales sont :

1. L'affiliation des assurés sociaux et la gestion de leurs droits à l'assurance maladie
2. Le traitement des feuilles de soins et des prestations d'assurance maladie : remboursement des soins, paiement des indemnités journalières ou encore avance des frais médicaux aux bénéficiaires de la CMU complémentaire
3. Le traitement des demandes de pensions d'invalidité et leur versement ;
4. L'instruction des déclarations d'accident du travail ou de maladies professionnelles - en lien avec sa direction médicale locale et l'indemnisation des victimes ou de leur ayants-droits (soins médicaux, indemnités journalières ou rentes en cas d'incapacité) ;
5. L'application d'un plan d'action annuel sur la gestion du risque, en relation avec les professionnels de santé ;
6. Le développement d'une politique de prévention et de promotion de la santé (dépistage des cancers, des déficiences, etc.);
7. La mise en œuvre d'une politique d'action sanitaire et sociale par des aides individuelles aux assurés - en collaboration avec le service social des caisses d'assurance retraite et de la santé au travail (Carsat) - et des aides collectives au profit d'associations ;
8. L'organisation des visites des délégués de l'Assurance Maladie chez les professionnels de santé ;
9. Réguler les dépenses et s'assurer de la qualité des soins en encourageant les bonnes pratiques, en favorisant la coordination des acteurs de santé et en luttant contre les abus et les fraudes.
10. Le développement d'actions pour prévenir la désinsertion professionnelle à travers des cellules pluridisciplinaires regroupant les compétences des différents organismes (CPAM, Carsat, Direction médicale) : service social, médical, prestations, etc.

Chiffres-clés :

- 2 100 000 assurés protégés
- 21 000 professionnels de santé accompagnés
- 9 300 000 000€ de prestations versées annuellement

2. Instances nationales

La CPAM13, pour le développement et la réalisation de ses projets immobiliers est accompagnée par:

- Le PRECI qui valide la pertinence du projet.
- Le Département de l'Immobilier et de l'Environnement (DIE) de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie (CNAM) qui valide l'ensemble des étapes du financement de l'opération.

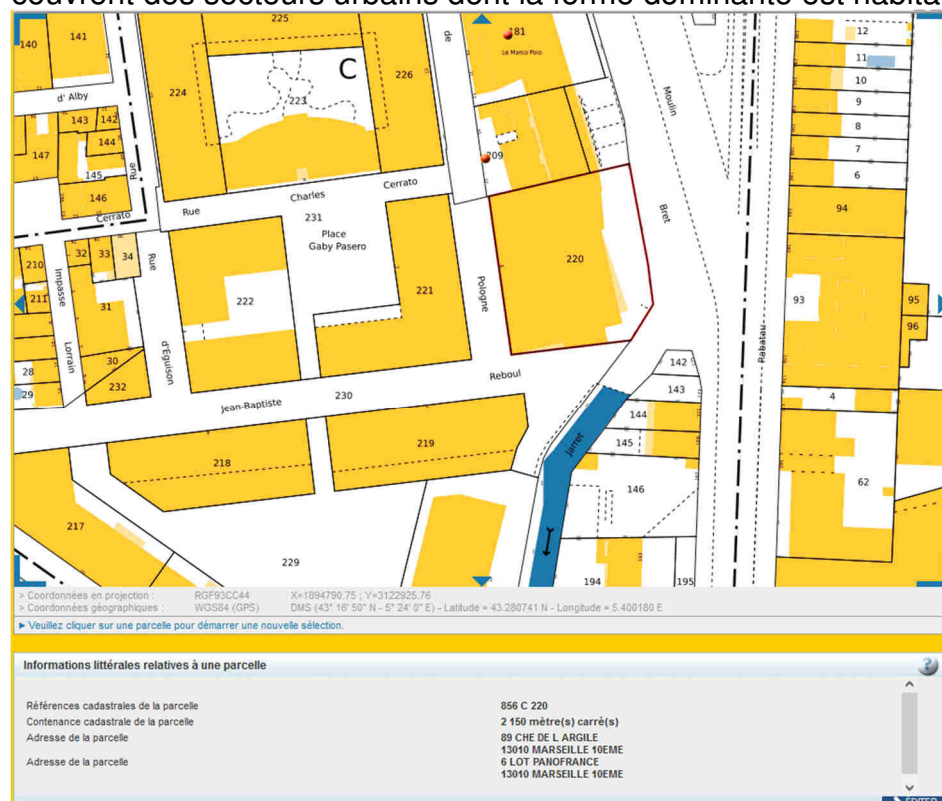
L'ensemble des projets sera validé et suivi par ces instances.

II. Présentation du site

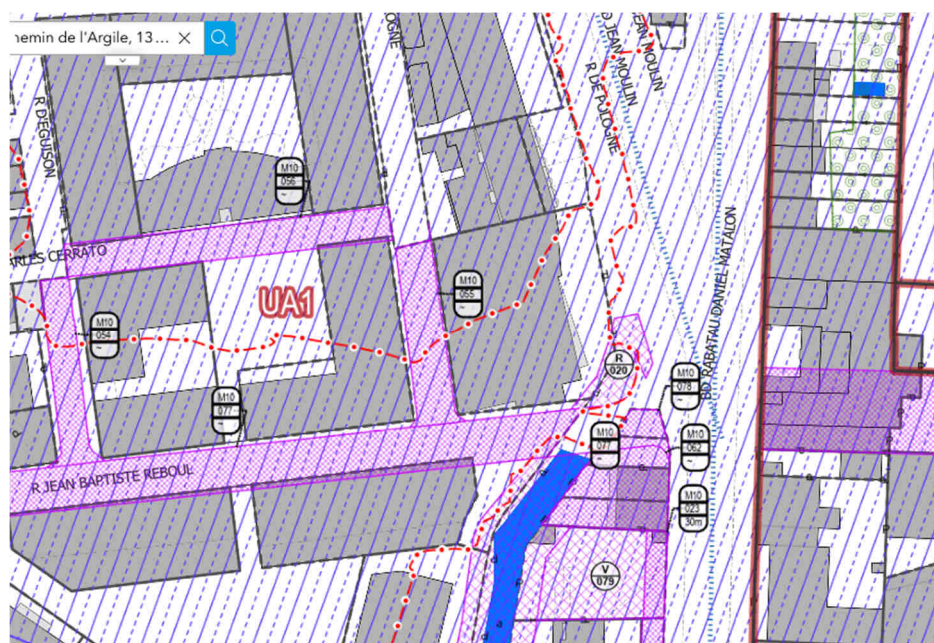
1. Aspects urbains

Situé dans le 10ème arrondissement de Marseille, au 29 rue Jean-Baptiste Reboul, le site du Patio est proche de l'autoroute A50, et du centre-ville. L'unité foncière est composée de la parcelle cadastrée 856 C 220 pour une surface de 2 150 m².

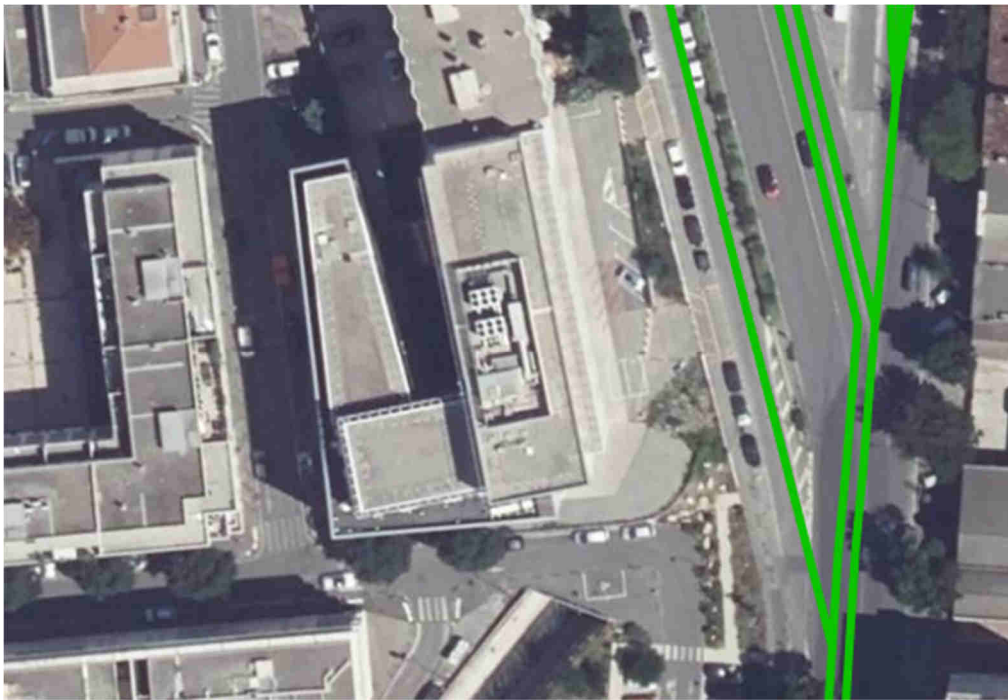
La parcelle se situe en zone UA1 du PLUi. (Planche centre 47 du PLUi Marseille) Les zones UA couvrent des secteurs urbains dont la forme dominante est habitat centre-ville.



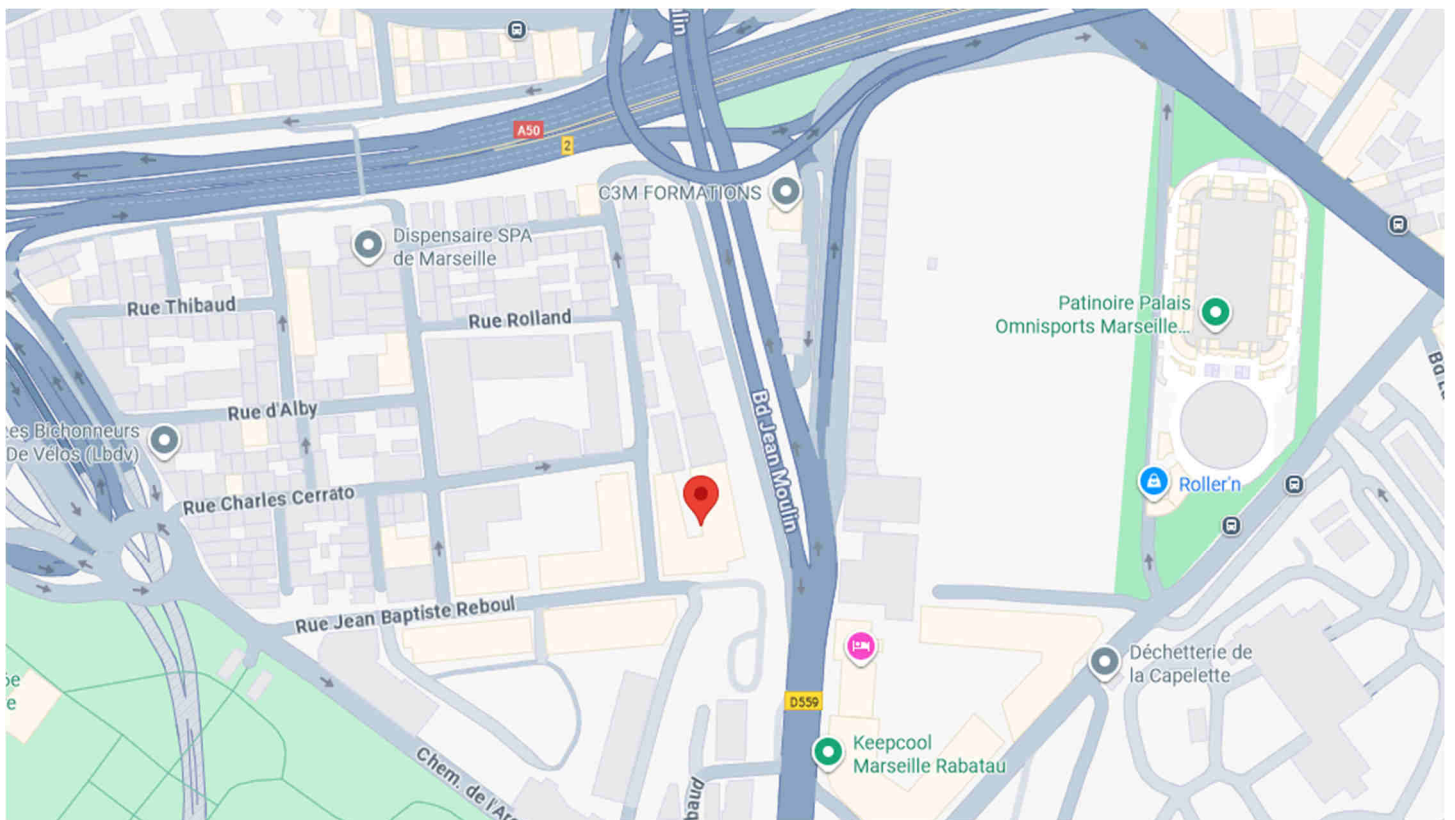
Cadastre



PLUi



Vue du bâtiment



Plan de situation

Le bâtiment existant dispose d'une surface de plancher de 9 183 m², pour une SUB de 8776 m².
Ce bâtiment est classé code du travail, le site ne recevant pas de public.

2. Présentation du bâtiment

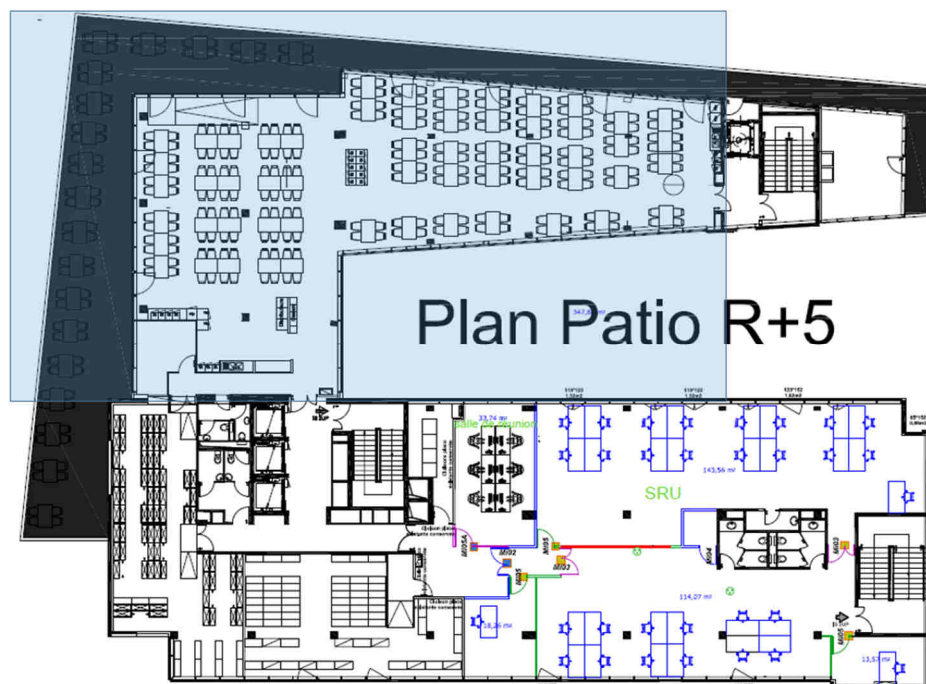
Construit en 2010, l'immeuble est composé d'un seul bâtiment sur 10 niveaux : R-2 à R+8.

Les niveaux en sous-sol accueillent le parking.

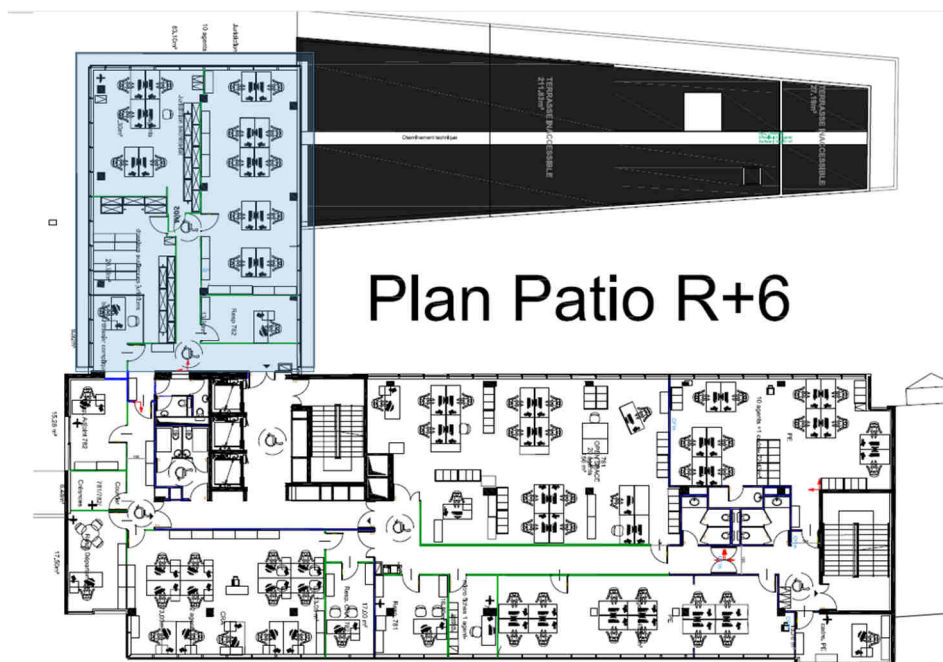
Le R+1 accueille un locataire : la MAIF / fin de bail fin janvier 2026

Les autres niveaux sont occupés par différents services de la CPAM, du traitement du courrier au RDC, à la gestion des dossiers assurés et hospitaliers.

Les niveaux concernés par la reconstruction d'espaces suite au sinistre du 15/07/2025 sont les demi plateaux sud-ouest des étages 5 et 6.



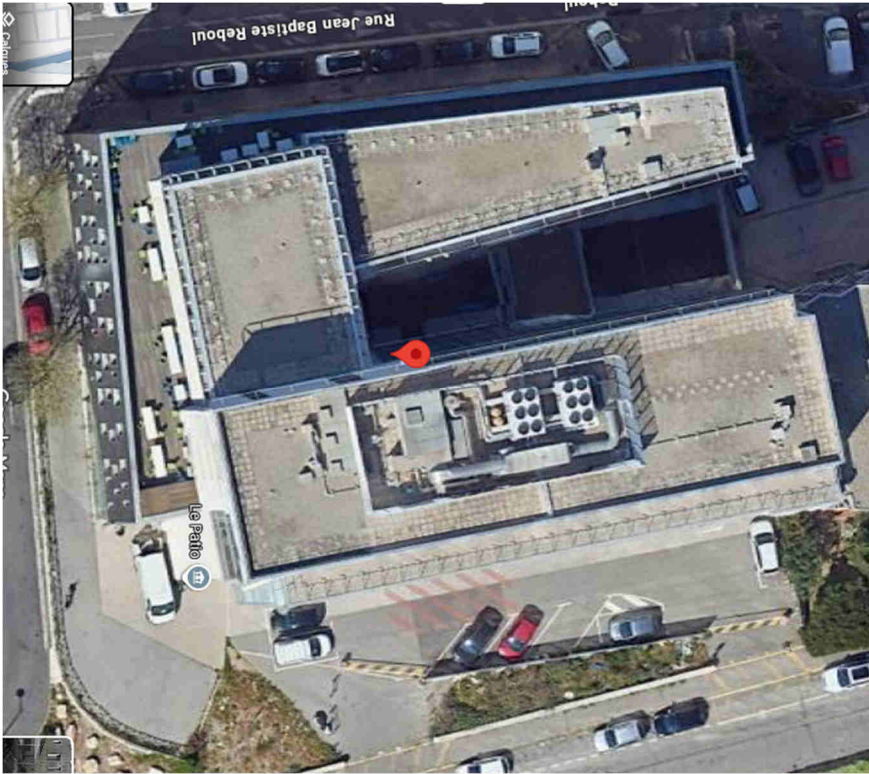
Plan R+5



Plan R+6

3. Extérieurs

L'extérieur du bâtiment présente un parking sécurisé et une zone, devant l'entrée principale, permettant l'installation d'une grue au besoin.



III. Analyse du bâti

Les données transmises concernent uniquement les zones sinistrées à reconstruire.

1. Les enveloppes

Les seules enveloppes impactées sont à l'angle Sud-Ouest et constituées de murs rideaux épines et menuiseries alu et produits verriers ainsi qu'une protection par brise soleil alu sur structure acier
Terrasse à reconstruire avec étanchéité.

Caractéristiques avant sinistre

Terrasse accessible : feutre étanchéité 2 cm / polyuréthane 7cm

Murs isolés par l'intérieur par 8cm de polystyrène

2. Les systèmes CVC

Le chauffage et la climatisation sont assurés par deux pompes à chaleur air/eau réversible installées en 2017. Les bureaux sont équipés par des ventilo-convecteurs réversibles en cassettes au plafond, avec des unités de traitement d'air. Une CTA double flux gère la ventilation, ainsi qu'un extracteur simple flux.

Pompe à chaleur

- **Marque :** CARRIER
- **Modèle :** 30RQM – 330A0003-PE
- **Type :** Electricité
- **Puissance nominale chaud :** 342 kW
- **Puissance nominale froid :** 322 kW
- **COP :** 3.04
- **EER :** 2.87
- **Fluide :** R410A
- **Année :** 2017
- **Nombre :** 2

Zone desservie : Ensemble du bâtiment

Centrale de traitement d'air double flux

- **Marque :** CIAT
- **Modèle :** Airtech 75
- **Type :** CTA double flux à récupération d'énergie via échangeur
- **Débit :** 6 075 m³/h
- **Année :** 2008
- **Nombre :** 1

Localisation : Local technique R+5

Zone desservie : Bureau, archives, réfectoire - Aile Ouest



3. Les réseaux

a. Réseau CVC

La climatisation et le chauffage sont distribués à travers un réseau hydraulique en acier galvanisé dont les terminaux sont constitués de ventilo-convecteurs récents et performants (format cassettes ou consoles).

b. Réseau CFO

Les chemins de câbles remontent en goulotte contre les murs ou en potelets via leur passage en plancher technique sur les plateaux.

Les armoires électriques de distribution sont contrôlées annuellement.

c. Eclairage

Les systèmes d'éclairages sur ces niveaux sont des pavés LED, ou des downlights.

d. Réseau CFA

Les systèmes de câblage informatique et la distribution sont postérieurs à 2010.

e. Contrôle accès

Dans un but d'optimisation de la gestion de la sécurité du bâtiment, le contrôle d'accès sera homogénéisé avec le système actuellement déployé par la CPAM.

f. GTC/GTB

Il y a actuellement un système GTC/GTB sur le site du patio, qui gère la programmation horaire de la PAC et la CTA.

4. Second œuvre – aménagement

Sur l'ensemble du site les plateaux sont aménagés avec un plancher technique et des faux plafonds 60*60.

Il y a plusieurs types de cloisons : modulaires ou placo, iso phonique ou coupe-feu.

IV. Occupation des bâtiments

1. Les surfaces du bâtiment

SDP

La surface de plancher d'une construction est la surface administrative des bâtiments. (9 183 m²)

SUB

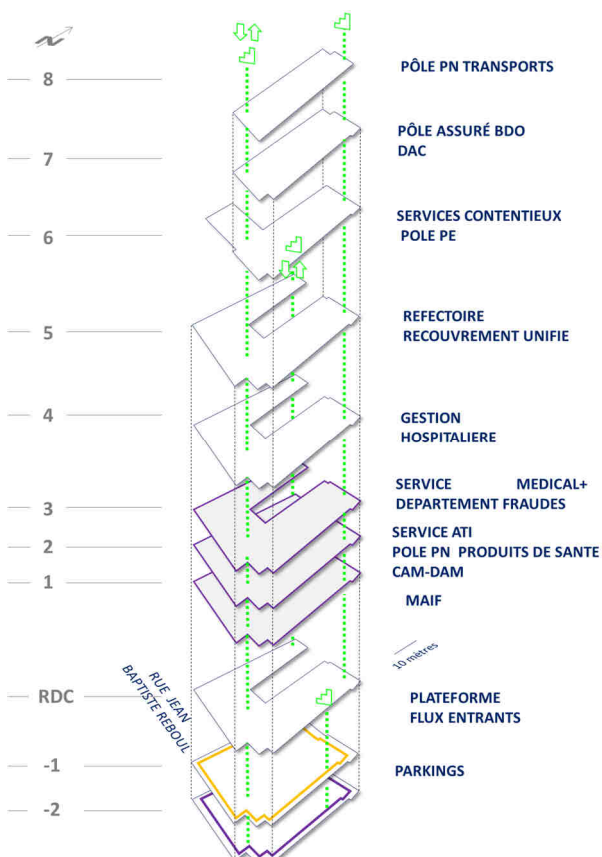
La surface utile est un outil essentiel de la démarche de programmation. Elle représente la surface des locaux étant nécessaires à l'exercice des activités.

Elle comprend les surfaces telles que les bureaux, circulations, archives, réfectoires... et même les sanitaires. Mais elle ne comprend pas les surfaces des éléments structurels : murs, cloisons... ainsi que les locaux techniques et surfaces extérieures tels que les toitures terrasses.

SUB totale = 8 776 m²

Le site du Patio est divisé comme suit :

- R+8 : pole PN transports
- R+7 : pole BDO + service DAC
- R+6 : service contentieux + pole PE
- R+5 : réfectoire + SRU
- R+4 : Département Hospitalier
- R+3 : Service Médical + Département Fraude
- R+2 : service ATI + Pole PN Produits de Santé + CAM+ DAM
- R+1 : MAIF
- RDC : Plateforme de Flux Entrants
- R-1 et R-2 Parking



V. Les objectifs

Le devenir du site doit intégrer les différents objectifs qu'ils soient internes à la caisse : SDIL, CPCAM, charte mais aussi externes : décret tertiaire, RT, décret BACS, code du travail, accessibilité. Ces normes devenues essentielles dans le cadre de la transition énergétique sont à prendre en compte dès la phase conception.

1. Reconstruction après sinistre pour réintégration des activités CPAM et des espaces communs (réfectoire)

L'aménagement du site tout en respectant la charte de la CPCAM fera l'objet d'une réflexion globale intégrant les choix de l'architecte et les réflexions sur la spécificité du site.

Dans sa configuration actuelle, le site se caractérise par des densités d'occupations très hétérogènes. Dans un bâtiment qui devrait intégrer différentes fonctions, la réflexion se portera en particulier sur les espaces communs et de détente qui seront gage de bonne cohabitation. Les espaces professionnels étant, conformément aux besoins professionnels et à la typologie du bâtiment, distincts.

L'objectif pour ce site est de reconstruire l'espace réfectoire au R+5 et les espaces de bureaux au R+6.

2. Qualité environnementale

La CPAM 13 n'a pas de choix arrêté sur un label environnemental particulier dans le cadre de ce futur projet mais vise un certain nombre d'objectifs :

- Appliquer la réglementation environnementale (RT globale en vigueur),
- Écoconstruction, éco-gestion, confort et santé.
- Performance du bâtiment (sobriété énergétique et sobriété dimensionnelle)
- Redéfinition des extérieurs pour la lutte contre les îlots de chaleur

3. La sobriété énergétique et le décret tertiaire

Le décret tertiaire chiffre des objectifs précis en rénovation d'énergie.

Il s'agit de réduire de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, et 60% d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ou atteindre une consommation plancher.

L'objectif du Décret Tertiaire ne doit pas être une borne haute, 2050 est un objectif minimum.

4. Performance des systèmes à mettre en place

La CPAM souhaite que ses bâtiments intègrent les objectifs environnementaux (sobriété énergétique, décarbonation...)

Les enveloppes présentent des surfaces de façades et de couvertures considérables, qui sont le siège principal de déperditions énergétiques et source d'inconfort. La conception des enveloppes devra être de nature à réduire au maximum les nécessités d'apport de chauffage, de climatisation et d'éclairage. Les concepts techniques devront privilégier la mise en œuvre de systèmes passifs (matériaux,

composition, convection naturelle, protection solaire, inertie...), et l'utilisation de systèmes actifs pour une optimisation maximale de l'énergie qui sera nécessaire au confort des bâtiments (récupération de chaleur, free cooling, production photovoltaïque...)

Le bilan carbone est un entrant primordial du projet de conception de ces enveloppes. A cette fin, il convient de considérer les aspects liés à la déconstruction sélective, au réemploi, à la valorisation des produits de déconstruction, et à l'utilisation de produits bio-sourcés, issus de filières décarbonées et parfaitement recyclables à terme. Il s'agit d'inscrire ce bâtiment dans les objectifs 2050 du décret tertiaire.

La conception des enveloppes devra être de nature à réduire au maximum les nécessités d'apport de chauffage, de climatisation et d'éclairage. La réflexion technique qui présidera à la conception devra privilégier la mise en œuvre de systèmes passifs (matériaux, composition, convection naturelle, protection solaire, inertie...), et l'utilisation de systèmes actifs pour une optimisation maximale de l'énergie qui sera nécessaire au confort des bâtiments (récupération de chaleur, free cooling, production photovoltaïque...)

L'objectif est que les données de fonctionnement de nos immeubles soient transmises et gérées en temps réel, et automatisées au maximum. Cette interface permettra de surveiller, contrôler et modifier le comportement des équipements techniques du bâtiment tels que le chauffage, la ventilation, la climatisation, l'éclairage, la sécurité... La mutation d'un bâtiment en entité administrable "électroniquement" s'effectue par l'installation de capteurs et d'actionneurs connectés. Les informations provenant de ces objets sont relayées en temps réel via les réseaux de communication, généralement internet même si d'autres types de réseaux peuvent être utilisés. Les données sont surveillées et contrôlées via une interface, le plus souvent une application web.

La mise en œuvre de ce système a pour objectif d'optimiser le confort, l'efficacité énergétique et la sécurité d'un bâtiment. Elle apporte aux gestionnaires une analyse précise des performances d'un bâtiment. Des actions ponctuelles ou des planifications peuvent ainsi être réalisées ou programmées afin d'optimiser le fonctionnement de l'éclairage, du chauffage, des systèmes de sécurité, etc.

Les données peuvent aussi être exploitées pour la sécurité. Une alerte peut être envoyée si une fenêtre est ouverte après les horaires d'ouverture d'un bâtiment. Si le taux de monoxyde de carbone augmente anormalement, une alerte sera envoyée aux équipes en charge de la sécurité.

Les trois axes suivants permettent d'établir l'analyse fonctionnelle des besoins :

- La supervision : Signifie qu'un bâtiment doit être suivi et/ou piloté selon les besoins définis.
- La surveillance : Fait référence notamment aux alarmes, qui doivent être efficaces.
- L'analyse, l'action, l'optimisation : Doit permettre de déterminer les besoins et les coûts réels de l'ouvrage.

L'acquisition de données de consommation est indispensable pour mesurer les performances et contrôler si les objectifs définis par le maître d'ouvrage ont été atteints. Il s'agira de cadrer l'ensemble des fonctions du bâtiment et de mettre en œuvre des systèmes de régulation optimisant la performance globale de notre bâtiment.

5. Economie et exploitation

Dans le développement du projet, il conviendra de mettre en place des stratégies d'exploitation et d'utilisation du bâtiment performantes. Une définition modulaire, flexible et réversible devra être privilégiée optimisant les temps et coûts nécessaires pour passer d'un état à l'autre, tout au long de la vie du bâtiment sur le long terme.

6. Maintenabilité

La facilité de maintenance et d'exploitation est un objectif de premier rang. Dès la phase conception, la CPAM 13 souhaite que la maintenabilité des installations fasse l'objet d'une attention particulière et notamment :

- Sur l'accessibilité des installations et composants,
- Le démontage possible des éléments sans détérioration,
- Le repérage des installations de répartition et de coupure des fluides et énergie,
- L'interchangeabilité des composants et des consommables,
- L'Interopérabilité des systèmes,
- La standardisation évitant la constitution de stocks,
- La sécurité des personnels d'intervention

Sécurité incendie :

Le site respecte actuellement les normes de sécurité incendie.

Sureté :

Le site est aujourd'hui sous alarme. La centrale changée, est située dans le local sécurité, un clavier de la centrale est situé dans ce local, des reports d'alarme à chaque entrée de plateau.

Des caméras et un écran de contrôle sont à l'entrée du personnel.

Contrôle d'accès :

Le système de contrôle d'accès devra être homogénéisé avec le système déployé sur les sites CPAM.

VI. Recensement des besoins / Programme

Le MOA a prévu de consacrer un budget de l'ordre 900 000 €HT à l'exécution des travaux.

1. Nécessités fonctionnelles

Avant le sinistre, sur le R+5 la zone était un réfectoire.

Le R+6 accueillait une partie du service 782 contentieux technique et général, l'autre partie étant située dans la zone non sinistrée.

Le service dans son ensemble est composé de 29 agents soit:

- 1 responsable de secteur
- 2 managers opérationnels
- 26 agents répartis en 3 bureaux
 - Audienciers : 10 agents
 - Référents juridiques : 3 agents +1 stagiaire
 - Rédacteurs juridiques : 12 agents

La zone sinistrée accueillant une partie du service était composée de

- 1 responsable de secteur
- 1 manager opérationnel
- 15 agents répartis en 2 bureaux
 - Audienciers : 10 agents
 - Référents juridiques : 1 agent +1 stagiaire +Rédacteurs juridiques : 3 agents =5 agents

2. Occupation théorique et ratio d'occupation

Depuis la LR-DDO-93-2023, la caisse nationale (CNAM) a précisé les concepts nécessaires pour atteindre des objectifs de rationalisation des surfaces en tenant compte des usages issus du télétravail. L'usage est désormais de considérer les **résidents**, « soit un nombre de personnes, salariés ou non, exerçant une activité régulière pérenne dans le bâtiment à l'échelle d'une année ».

Ainsi, à l'effectif en ETP, il convient d'appliquer un coefficient de minoration de 0.75, au titre de l'absentéisme courant, et un coefficient de majoration de 1.05.

Pour connaître le nombre de résidents final, il faut appliquer le coefficient de télétravail :

- 0.8 pour 1 jour de télétravail
- 0.7 pour 2 jours de télétravail
- 0.6 pour 3 jours de télétravail

Pour plus de latitude, le coefficient choisi à appliquer est 0.8.

Donc pour r+6 zone concernée : 2 responsables + 15 agents

Service 782 : $15 \times 0.75 \times 1.05 = 11.81$ **résidents** avant application du coefficient de télétravail

Soit $11.81 \times 0.8 = 9.45$ résidents après application du coefficient de télétravail.

Cependant les services appliquent la politique d'un jour de présence commun obligatoire.

Le R+5 sud-ouest n'accueille pas d'espace de bureaux.

VII. Programme architectural et technique

Le périmètre des travaux est décrit ci-dessous :

- Réfection des enveloppes impactées par le sinistre (façade alu / produits verriers, protection solaire, étanchéité auto protégée, revêtement de terrasse ...)
- Réfection des équipements techniques terminaux (CVC, CFO CFA, plomberie, sanitaires, SSI...)
- Aménagement de second œuvre (cloisonnement, doublage, faux plancher, revêtement de sol, faux plafond, agencement....)
- Nettoyage

VIII. Délais

Les délais afin d'obtenir un projet final sont de 2 types :

- Les délais internes qui constituent toutes les étapes d'études et de validation, ainsi que de publication à notification des marchés (MOE, SPS, BCT, marchés de travaux...)
- Les délais de réalisation de travaux.

Les cheminements administratifs selon que l'option retenue soit l'implantation d'une agence ou la réhabilitation complète sont relativement similaires. La phase appel d'offre et rédaction du DCE étant plus conséquentes pour une réhabilitation lourde, il semble irréaliste de ne pas dépasser 1 an avant mise en chantier.

missions	Délai rendu MOE	Délai avis MOA	délai de mission
DIA	1 semaine	1 semaine	2 semaines
APS	2 semaines	1 semaine	3 semaines
APD	3 semaines	4 semaines (avis PRECI)	7 semaines
PRO	6 semaines	4 semaines (avis PRECI)	10 semaines
DCE	2 semaines	4 semaines (avis PRECI)	6 semaines
ACT	6 semaines	1 semaine	7 semaines
DET			6 mois

Les missions VISA/EXE/DOE/AOR/OPC/SSI/SYN se font dans les délais de la mission DET.

La durée totale du chantier de travaux est évaluée à 24 semaines.

En raison de ces délais, la fin des travaux et donc l'installation du site ne pourra être effective au plus tôt qu'à partir de fin janvier 2027.

