



---

**Direction des Affaires immobilières et du patrimoine**  
Division du pilotage et de la gestion des opérations immobilières



**MARCHÉ D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE TECHNIQUE POUR LA  
RÉNOVATION DU 233, BOULEVARD SAINT-GERMAIN**

**MARCHÉ 25F089-01**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES  
(CCTP)**

## 1. PRÉSENTATION DE LA MISSION

### 1.1. Objet de la mission

Le présent marché est un marché de prestations intellectuelles ayant pour objet la réalisation des études d'assistance à maîtrise d'ouvrage liées à la restauration du bâtiment sis 233, boulevard Saint-Germain et 102, rue de l'Université, 75007 PARIS.

Les missions confiées au titulaire sont décrites au chapitre 3 du présent CCTP.

Le titulaire du présent marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage technique est chargé de réaliser un dossier de diagnostics techniques complet du bâtiment sis 233, boulevard Saint-Germain et d'élaborer, sur la base du scénario issu de l'étude de faisabilité menée par le titulaire du marché 25F089-02, le programme technique correspondant. Ce programme servira au recrutement du futur maître d'ouvrage de l'opération.

### 1.2. Présentation du bâtiment du 233, boulevard Saint-Germain

L'immeuble du 233 boulevard Saint Germain (233 BSG), situé à l'angle du même boulevard et de la rue de l'Université a été construit en 1958 à l'emplacement d'un ancien hôtel particulier d'habitation. La Caisse centrale de la France d'Outre-mer a acheté la parcelle pour y construire un bâtiment à usage de bureaux. Elle a confié le projet à l'architecte Léon Humbert pour regrouper tous ses services y compris ceux de l'Institut d'émission de l'Afrique occidentale française et du Togo et ceux de l'Institut d'émission de l'Afrique équatoriale française et du Cameroun.

L'immeuble R+9 d'une surface utile totale de 10 150 m<sup>2</sup> est constitué d'un premier corps de bâtiment principal le long du boulevard Saint-Germain et d'un corps de bâtiment secondaire perpendiculaire au premier formant une aile en retour sur la rue de l'Université. Il comporte deux niveaux de sous-sols.

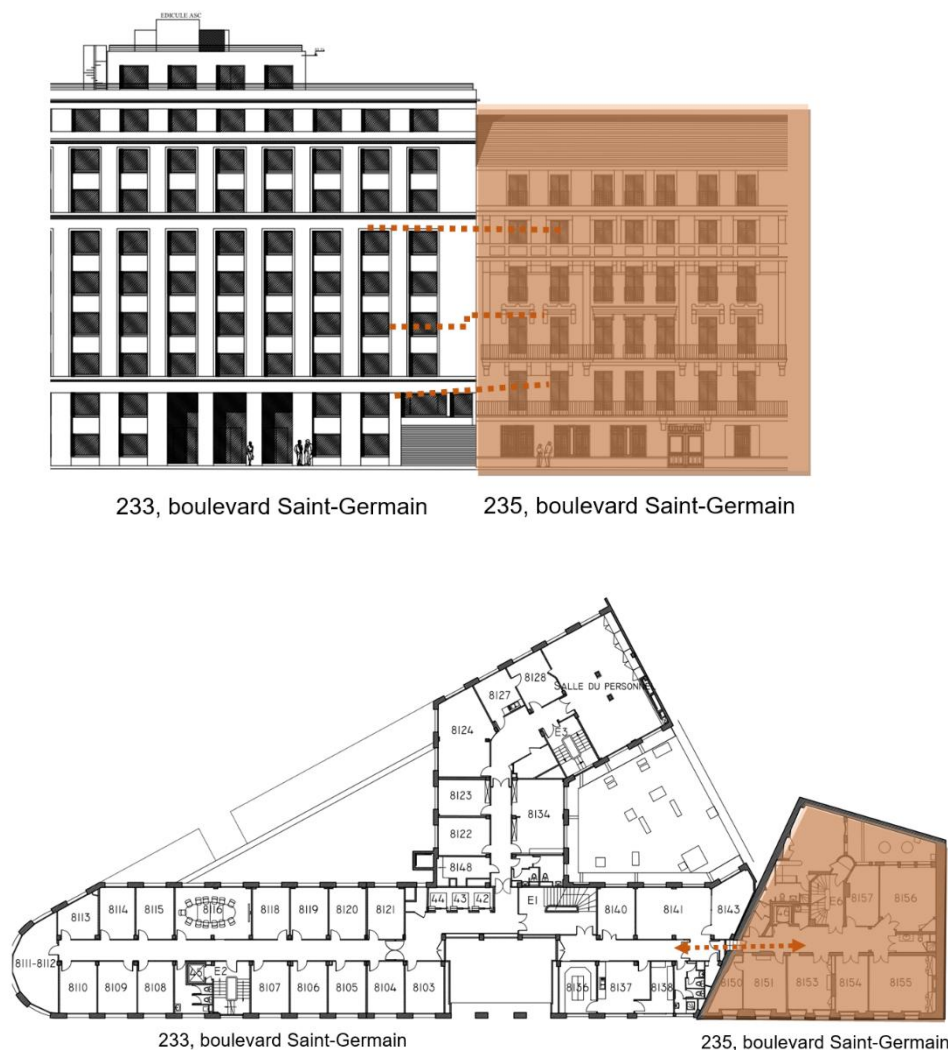
Aujourd'hui, l'immeuble constitue une véritable « passoire » thermique faute d'isolation des façades, les isolations partielles des toits terrasses ne suffisant pas à limiter les très fortes déperditions. Les installations techniques (chauffage, rafraîchissement, ventilation, infrastructure électrique...) sont quant à elles en fin de vie et doivent être repensées dans leur globalité pour respecter les exigences des décrets tertiaires et BACS ainsi que la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Au-delà de l'aspect technique, l'aménagement des locaux et leurs configurations ne sont plus optimaux et s'accommodent mal aux nouveaux modes de travail qui privilégient les espaces ouverts, modulables, collaboratifs et conviviaux.

## 2. PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

Le périmètre de la mission est défini par le carnet de plans joint en annexe du présent CCP (cf. annexe 3).

Actuellement, le 233 BSG est relié sur plusieurs étages au bâtiment situé au 235 BSG, bâtiment propriété de l'Assemblée nationale. L'AMO technique devra tenir compte dans ses études de la déconnexion complète des deux bâtiments qui seront rendus indépendants.



### 3. CALENDRIER DE LA MISSION

La durée d'exécution globale de la mission est de 6,5 mois se décomposant en deux phases :

**Phase 1** : Etudes préalables : diagnostics techniques – durée : 7 semaines

*Etablissement du scénario retenu- durée : 10 semaines (AMO architectural- marché 25F089-02)*

**Phase 2** : Programmation architectural et technique – durée : 10 semaines

Le marché prend fin à la remise et à l'admission de l'étude de faisabilité et du scénario retenu. Le présent marché ne comprend pas l'élaboration du programme architectural et technique, laquelle relève d'un marché distinct.

**IMPORTANT** : Les délais de validation entre les différentes phases par les autorités compétentes de l'Assemblée nationale ne sont pas inclus dans les délais susmentionnés. Les ajustements ou compléments demandés par l'Assemblée nationale dans le cadre de la validation des livrables sont réputés inclus dans le périmètre de la mission, dès lors qu'ils ne modifient pas substantiellement les hypothèses de travail retenues.

## 4. ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

La maîtrise d'ouvrage est représentée par la Direction des Affaires immobilières et du Patrimoine (DAIP).

Des réunions sont organisées entre le titulaire et l'Assemblée nationale afin que celui-ci puisse recueillir les besoins en termes d'organisation et d'occupation de l'ensemble immobilier. Les comptes rendus de ces réunions sont rédigés par le titulaire du marché qui les adresse à l'Assemblée nationale, au plus tard trois jours ouvrés après la tenue de chaque réunion.

## 5. CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

### 5.1. Contraintes réglementaires

La réglementation à prendre en compte comprend notamment :

- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Le code de l'urbanisme, notamment le Site patrimonial remarquable du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et son plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et le plan local d'urbanisme bio climatique de Paris (PLU BC) ;
- Le plan de prévention des risques d'inondations de la ville de Paris (PPRI) ;
- Le code de l'environnement ;
- Les réglementations thermique et environnementale en vigueur RE2020 ;
- Le code du travail ;
- Le règlement de sécurité relatif aux établissements recevant du public ;
- Le règlement sanitaire départemental.

Toutes les obligations législatives, réglementaires et contractuelles qui découlent de l'application des documents précités devront être prises en compte dans le budget de l'opération. Le titulaire devra prendre en considération les avis des services compétents (BSPP, etc.) que le maître d'ouvrage lui aura communiqués.

### 5.2. Contraintes de fonctionnement

Le bâtiment du 233 BSG est actuellement occupé par des directions et services de l'Assemblée nationale. Il doit être libéré de toute activité au plus tard à l'été 2028. Néanmoins, le self du 233 (situé au rez-de-chaussée) pourrait être amené à fonctionner jusqu'à la fin de l'année 2028 tout comme une salle informatique localisée dans les étages. Cette donnée sera à prendre en compte dans l'élaboration du programme architectural et technique de la deuxième phase du présent marché.

## 6. DÉROULEMENT DE LA MISSION

La mission débutera à compter de la notification du marché et sera divisée en deux phases pour lesquelles sont attendues les prestations détaillées ci-après.

Au plus tard une semaine après la notification du marché, l'Assemblée organisera une réunion de lancement du projet au cours de laquelle le calendrier de réalisation de mission sera définitivement fixé sur la base du planning prévisionnel annexé au CCTP (annexe 2).

## 6.1. Phase 1 – Études préalables / diagnostics techniques

Le titulaire du marché doit réaliser l'ensemble des diagnostics techniques préalables à la réhabilitation du 233, boulevard Saint-Germain.

Pour ce faire, il disposera de l'ensemble des informations techniques (plans architecturaux, plans techniques CFA/CFO/SSI/Sureté, CVC/plomberie, outils de supervision synoptiques, plans, études techniques, DTA et diagnostics plomb, rapports de vérification réglementaire périodiques, factures des énergies, etc.). Le titulaire du marché assurera le récolement des documents qui lui sont fournis, sur pièces et sur place, des visites sur site et des réunions de travail étant organisées en tant que de besoin, par la Direction des Affaires immobilières et du patrimoine. L'Assemblée nationale dispose d'une maquette 3D (Revit) du bâtiment (architecte et fluides) qui pourra être transmise au titulaire du présent marché. Les plans transmis en annexes sont issus de la maquette. Par ailleurs, l'Assemblée nationale pourra mettre à disposition du titulaire une STD via Pléiades tenant compte des caractéristiques thermiques et de l'occupation actuelle du bâtiment, ajustée selon les consommations énergétiques effectives.

Les documents et données transmis au titulaire par l'Assemblée nationale le sont à titre indicatif et n'engagent pas la responsabilité de cette dernière quant à leur exhaustivité, leur exactitude ou leur actualisation. Il appartient au titulaire d'en vérifier la cohérence au regard de ses propres analyses.

Les éléments relatifs à la sûreté et à la sécurité des accès peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une diffusion restreinte ou d'une présentation adaptée, selon les prescriptions de l'Assemblée nationale.

Le dossier de diagnostics remis par le titulaire à l'issue de la phase 1 doit faire apparaître un état des lieux de l'ensemble des installations techniques du site, des solutions de remise à niveau de ces installations et des propositions technico-économiques pertinentes dans le cadre d'une rénovation globale du 233 boulevard Saint-Germain. Le dossier de diagnostics doit permettre l'intervention de l'assistant à maîtrise d'ouvrage architecturale (marché 25F089-02E) au stade de l'étude de faisabilité menée sur le bâtiment.

Le dossier de diagnostics techniques comprend :

- l'étude de l'état sanitaire des installations techniques et leur mise à niveaux en lien avec l'ensemble des sites de l'Assemblée nationale (en intégrant notamment la déconnexion du 235 BSG) ;
- un diagnostic poussé sur la rénovation du clos-couvert et sur la structure du bâtiment. Il est primordial d'analyser précisément la structure et l'état sanitaire des façades pour envisager une isolation aujourd'hui inexistante tant sur les murs qu'au niveau des ouvertures. L'étude préalable définira la capacité du bâtiment à recevoir une **isolation par l'extérieur et/ou par l'intérieur** dans le respect de la réglementation du secteur sauvegardé (isolation façades et toiture-terrasse). Il s'agira aussi de regarder l'impact lié à l'adjonction d'un réseau de traitement de l'air aujourd'hui inexistant en lien avec l'accessibilité, l'isolation et la mise en valeur des terrasses. Pour la **structure du bâtiment** (ossature en béton armé), le récolement de l'ensemble des plans de structure et une campagne de sondages sera utile pour le futur maître d'œuvre (repérage exhaustif des renforts existants, portance des planchers etc.) ;
- les études sur la capacité des terrasses à être rendues accessibles ;
- la rénovation des locaux de production d'énergie : raccordé aux réseaux de chauffage et de froid urbains, le bâtiment est dépourvu de renouvellement d'air ;

- les propositions pour les cibles et objectifs énergétiques et environnementaux qui pourraient être mis en œuvre dans le cadre d'une rénovation complète (dans le respect du décret tertiaire, des objectifs de l'AN et des exigences de la RE2020) ainsi que l'orientation vers une ou plusieurs certifications adaptées au projet précisant le profil pouvant être atteint ;
- la création ou complément des interconnexions techniques avec les autres bâtiments de l'Assemblée et notamment le 15 quai Anatole France ;
- le maintien des connexions informatiques existantes vers le Palais Bourbon et vers l'établissement Olympe de Gouges ;
- un volet acoustique avec des préconisations selon la localisation (façades donnant sur boulevard, rue et cour) et entre les étages ;
- un diagnostic précis en matière de sécurité incendie (ERP ou code du travail : quels seraient les impacts techniques) ;
- un diagnostic en matière de sûreté : protection périmétrique, hall d'accueil, parking, terrasses, points d'accès ;
- un diagnostic sur les ascenseurs et sur les accès motorisés ;
- un diagnostic d'accessibilité, l'actuel hall d'entrée n'étant pas le plus adapté ;
- le recensement des pollutions identifiées par les diagnostics antérieurs, notamment en ce qui concerne l'amiante et le plomb ;
- des préconisations et localisations pour le lancement d'une campagne de sondages si nécessaire avec l'établissement d'un cahier des charges ;
- une étude de potentiel en EnR visant à identifier, analyser et hiérarchiser les solutions EnR mobilisables dans le cadre du projet ;
- un accompagnement et des orientations sur le diagnostic ressources (PEMD) et les obligations réglementaires que souhaite engager l'Assemblée nationale.

Le dossier de diagnostics techniques vise à informer précisément le maître d'ouvrage sur l'état technique de l'ensemble immobilier. Pour ce faire, le dossier comprend des schémas de principe, des synoptiques et des plans faisant apparaître les données suivantes :

- voirie et réseaux divers : tracé sur plan de masse des principaux réseaux (distribution primaire des eaux usées, des eaux de vannes, des eaux pluviales, de l'eau chaude, de l'eau glacée, du gaz, des réseaux informatiques et fibres optiques, et des voiries), des zones de raccordement aux réseaux extérieurs, caniveau privatif vers le Palais-Bourbon. Le titulaire devra consulter les entreprises concessionnaires pour la fourniture de ces données ;
- structure : portance des planchers et localisation des zones renforcées éventuelles ;
- façades : caractéristiques des menuiseries extérieures, des protections solaires, des vitrages et de l'étanchéité, analyse des caractéristiques thermiques ;
- fluides : schémas généraux des installations de production de chaleur et de froid, de ventilation, de désenfumage, d'alimentations et d'évacuations ; bilans de puissance simplifiés ; tracés des principaux réseaux et gaines ; implantation et caractéristiques des terminaux et des appareillages principaux (radiateurs, convecteurs, ventilo-convecteurs, sanitaires, etc.) ;
- courants forts : schéma général de distribution avec les bilans de puissance simplifiés ; implantation et caractéristiques des transformateurs, des alimentations de sécurité, des onduleurs et des TGBT ;

implantation et caractéristiques des tableaux divisionnaires, des armoires et appareillages principaux intégrant les bornes électriques pour automobiles le cas échéant ;

- courants faibles : identifications, implantations et caractéristiques des locaux informatiques d'étages, des baies de brassage, des cablages cuivres et fibres optique. Diagnostic pour la salle informatique, les cœurs de réseau, le pied d'immeubles, la téléphonie mobile. Maintien en condition opérationnel des liaisons fibres optiques externes ;
- système de sécurité incendie : identification des centrales du système de sécurité incendie (SSI) et de son principe général ; implantations et caractéristiques des coffrets et des baies SSI ; modélisation des principaux chemins de câbles du SSI ; asservissements. Implantations et caractéristiques des équipements terminaux du SSI ;
- sûreté : identification des terminaux intérieurs et extérieur et des principes de fonctionnement. Interconnection et supervision ;
- appareils élévateurs : implantation et caractéristiques des ascenseurs, des plateformes PMR, des monte-charges et des locaux de machinerie (intérieurs et extérieurs) ;
- plomberie : traitement des eaux de pluie et éventuellement de la récupération thermique des eaux de rejet.

## 6.2. Phase 2 – Programme architectural et technique

Sur la base du scénario retenu par l'Assemblée nationale à l'issue de l'étude de faisabilité menée par l'assistant à maîtrise d'ouvrage architecturale (marché 25F089-02E), le titulaire du présent marché met au point un programme architectural et technique détaillé ainsi que les documents d'évaluation financière correspondants. Ce document sera la base de la future consultation du marché de maîtrise d'œuvre pour l'opération de rénovation.

Le programme comprend :

### 1 Une présentation générale du scénario retenu ;

### 2 Les besoins et les exigences dudit scénario, notamment :

- les surfaces, les principes de fonctionnement, les accès et liaisons, et la typologie des espaces ;
- les spécifications techniques des espaces (structures, fluides, acoustiques) ;
- les fiches techniques de chaque type d'espace indiquant leur localisation, leur configuration, leurs dispositions architecturales, leurs équipements, les arrivées de fluides, les installations électriques et informatiques, les éclairages, les installations de génie climatique, les installations acoustiques et les matériaux de finition ;
- les synoptiques des solutions envisagées pour les installations techniques ;
- la lisibilité des parcours au sein de l'immeuble en fonction des différentes catégories de flux (personnes, véhicules) ;
- l'optimisation des surfaces et la mutualisation des locaux banalisés ;
- les hypothèses retenues d'occupation de chacun des locaux ;
- le principe d'organisation fonctionnelle ;
- une STD comprenant a minima 3 combinaisons de travaux d'efficacité énergétique ;



- une étude des conditions de réalisation du scénario retenu ;
- un calendrier prévisionnel des travaux induits par le scénario retenu et une estimation des coûts de leur réalisation.

### 3 Les éléments nécessaires à l'aménagement de l'ensemble immobilier présentant :

- la liste des unités fonctionnelles (accueil, réception, contrôle des accès, salles de réunion, locaux techniques et autres locaux nécessaires aux activités du site) ;
- les grands principes de fonctionnement de l'ensemble immobilier, incluant notamment :
  - un schéma de fonctionnement indiquant les espaces de circulation et les relations entre les différents locaux ;
  - les exigences architecturales et techniques présentées sous forme d'un cahier des charges techniques ;
  - les exigences fonctionnelles (accessibilité au site, distinction des flux autorisés et non-autorisés, liaisons fonctionnelles) ;
  - les exigences environnementales telles que l'évaluation des constructions, la définition des cibles environnementales d'aménagement (cible prioritaire, cible à exigence minimale, cible optionnelle) ;
  - les exigences en termes de sûreté (schémas de principe pour l'implantation et l'aménagement des postes d'accueil, de contrôle et de surveillance, schémas de principe pour la circulation du public) et de sécurité ;
- un tableau synthétique présentant l'ensemble des surfaces utiles et des emprises correspondantes ;
- un dossier complet de l'ensemble immobilier présentant le contexte physique de l'opération et mettant en évidence le potentiel et les contraintes techniques du projet ;
- un schéma illustrant le séquençage potentiel des parties à traiter lors des travaux et le calendrier prévisionnel y afférent, compte tenu des caractéristiques du site.

### 4 Une étude économique mettant en évidence :

- les coûts d'investissements (ratio global par catégorie d'investissement) concernant les gros et second œuvres, les fluides, les réseaux, les équipements, la signalisation, les espaces verts, etc. ;
- les coûts de fonctionnement (ratio global) du bâtiment intégrant une projection du coût de la maintenance et de l'exploitation ;
- un bilan technique et financier de l'intégration d'une démarche qualité environnementale ;
- un bilan d'évaluation des éventuelles recettes liées aux CEE de l'opération.

La remise du programme architectural et technique s'accompagne de documents graphiques (coupes, plans à l'échelle 1/100<sup>ème</sup>, élévations), d'un exposé des principes de mise en œuvre des constructions proposées (par



exemple, la coupe sur la façade et le ou les principes d'isolation qui pourraient être retenus) et d'une notice sur l'ergonomie des espaces de travail et l'accessibilité pour les personnes souffrant de handicaps.

Outre la réalisation des plans en 2D, le titulaire du marché peut intégrer l'ensemble des éléments techniques du scénario retenu par l'Assemblée nationale à la maquette numérique fournie à la notification du marché.

Des réunions de projet se tiendront, tout au long de la durée d'exécution du marché, entre la Direction des Affaires immobilières et du patrimoine, l'assistant à maîtrise d'ouvrage architecturale et le titulaire du présent marché, à raison d'une réunion tous les quinze jours au minimum. Le titulaire du présent marché est tenu d'assister à chacune de ces réunions.

Une réunion de présentation est organisée pour chacun des livrables dus au titre du présent marché lors de leur remise à l'Assemblée nationale.

Le titulaire peut être convoqué à d'autres réunions par la Direction des Affaires immobilières et du patrimoine si cette dernière le juge utile pour la bonne exécution de la mission.

## 7. ANNEXES

Annexe 1 – Répartition des missions

Annexe 2 – Calendrier prévisionnel de la mission

Annexe 3 – Reportage photographique et vues 3D

Annexe 4 – Tableau des surfaces par niveau

Annexe 5 – Plan des niveaux/ élévations et coupes

## Annexe 1 – Répartition des missions

Assistance à maîtrise d'ouvrage technique (présent marché 25F089-01)	R É U N I O N S	Assistance à maîtrise d'ouvrage architecturale (marché 25F089-02)
Phase 1 – Etudes préalables/ diagnostics techniques		Phase 1 – Diagnostic architectural et recueil des besoins
		Phase 2 – Étude de faisabilité ( <i>choix du scénario par le Collège des Questeurs</i> ) intégrant le rendu de la Phase 1 de l'AMO technique (marché 25F089-01)
Phase 2 – Programme architectural et technique relatif au scénario retenu par le Collège des Questeurs		

## Annexe 2 – Calendrier prévisionnel de la mission

Une réunion de lancement se tient, au plus tard, une semaine après la notification du marché. Les délais de remise des livrables indiquées ci-dessous sont décomptés à partir de cette réunion de lancement.

Calendrier prévisionnel de la mission	
Livrables	Délais
<b><u>Phase 1 – Dossier de diagnostics techniques</u></b>	
<b>Présentation du dossier d'études préalables et de diagnostics techniques</b>	<i>7 semaines après la réunion de lancement (Prévisionnel : fin mai 2026)</i>
<i>Choix du scénario par l'Assemblée nationale (phase 2 de l'AMO architectural) Prévisionnel : septembre 2026</i>	
<b><u>Phase 2 – Programme architectural et technique</u></b>	
<b>Présentation du programme architectural et technique du scénario architectural retenu</b>	<i>10 semaines à l'issue du choix du scénario (Prévisionnel : septembre 2026 à décembre 2026)</i>

## **Annexe 3 – Reportage photographique**

*(Voir fichier PDF joint)*

## **Annexe 4 – Tableau des surfaces par niveau**

*(Voir fichier PDF joint)*

## **Annexe 5 – Plan des niveaux**

*(Voir fichier PDF joint)*