



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



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

MARCHÉ 25F089-02

**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 l'assistance à maîtrise d'ouvrage architecturale pour la rénovation 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.

Ce marché s'insère dans la première phase de réhabilitation du 233 BSG. Dans le cadre de cette opération, l'Assemblée nationale souhaite obtenir une étude de faisabilité ainsi qu'un programme architectural et technique, qui sont respectivement confiés au titulaire du présent marché et au titulaire du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage technique (25F089-01).

Le titulaire du présent marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage architecturale est chargé de dresser un recueil des besoins et de réaliser des diagnostics architecturaux de l'ensemble immobilier. Sur cette base, ainsi que sur celle du dossier de diagnostics techniques remis par le titulaire du marché 25F089-01, le titulaire du présent marché élabore une étude de faisabilité présentant au plus trois scénarii.

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 m² 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 aile en retour sur la rue de l'Université. Il comporte deux niveaux de sous-sols.

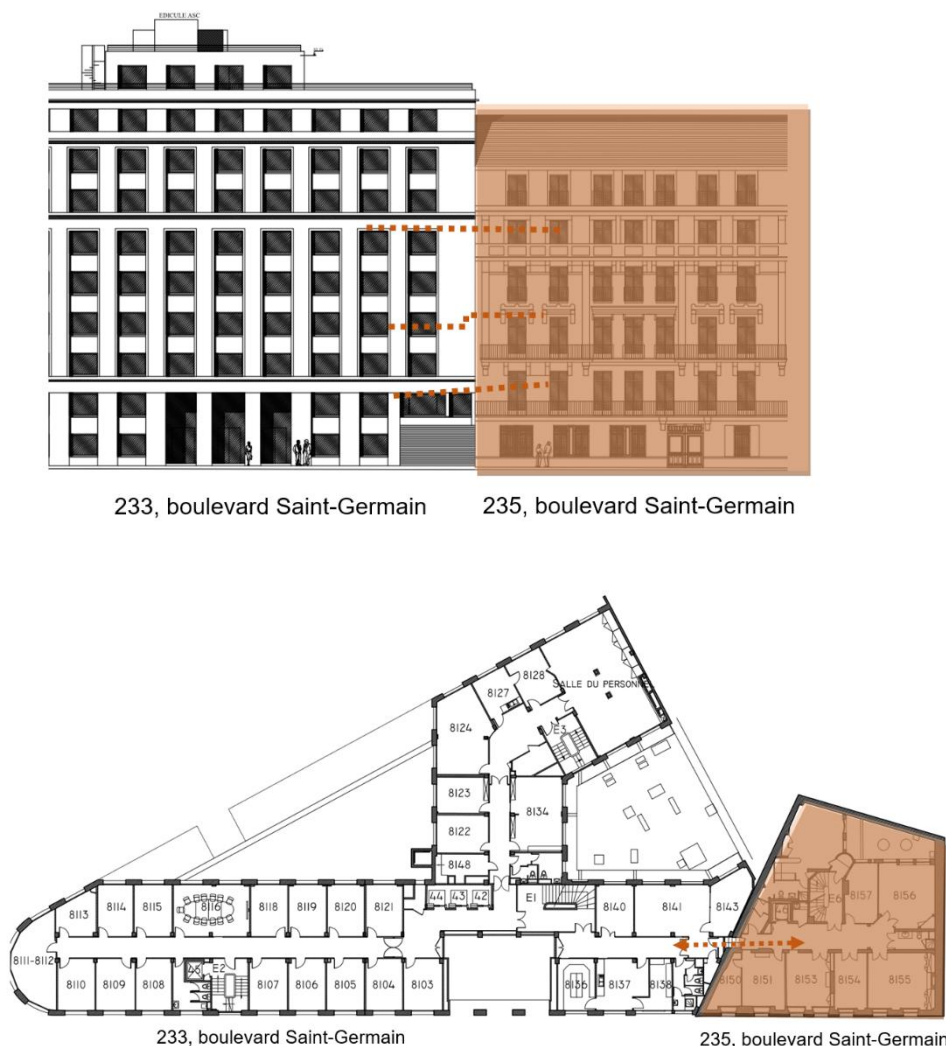
Aujourd'hui, l'immeuble constitue une véritable « passoire » thermique faute d'isolation des façades, les isolations partielles des toits terrasses ne suffisant pas à limiter les très fortes déperditions. Les installations techniques (chauffage, rafraîchissement, ventilation, infrastructure électrique...) 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 CCTP (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 architecturale 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 de la mission est de 4,5 mois se décomposant en deux phases :

Phase 1 : Diagnostic architectural et recueil des besoins – durée : 7 semaines

Phase 2 : Étude de faisabilité avec 3 scénarios maximum – 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^{ème} 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 des scénarios de la deuxième phase du présent marché.

6. DÉROULEMENT DE LA MISSION

La mission débutera à compter de la notification du marché 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 – Diagnostic architectural / Recueil des besoins

Le titulaire du marché doit réaliser un diagnostic architectural synthétique et illustré du 233 BSG.

Pour ce faire, il disposera de l'ensemble des informations techniques (plans architecturaux, plans techniques CFA/CFO, synoptiques, plans CVC, études techniques, DTA et diagnostics plomb, rapports de vérification réglementaire périodiques, etc) et d'un historique du bâtiment. Des visites sur site seront 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 (archi 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 diagnostic devra présenter l'état architectural des lieux et un recueil de besoins en vue de préparer l'étude de faisabilité et ses scénarios de la phase 2.

Le dossier de diagnostic architectural demandé comprend :

- une présentation générale du site ;
- un volet « réglementaire » présentant une étude des incidences de la transformation du 233BSG au regard du plan de sauvegarde et de mise en valeur des bâtiments du 7ème arrondissement, des contraintes patrimoniales inhérentes au site, du PPRI et du PLU BC de Paris; cette étude permettra notamment de visualiser le gabarit maximum constructible sur le site et l'ensemble des champs des possibles avec l'étude précise sur l'éventuelle augmentation de la surface habitable ;
- un volet « étude de flux » avec notamment les accès possibles côté rue de l'Université et côté boulevard Saint-Germain. L'étude de flux devra faire apparaître les liens avec les autres bâtiments de l'Assemblée et intégrera les flux véhicules (voitures, vélo,...) et l'optimisation des accès et distribution du parking souterrain ;
- un volet « diagnostic pour la rénovation du clos et du couvert et de la structure » proposant notamment des revêtements de façade qui pourraient être envisagés selon la localisation (nord, sud) pour répondre aux obligations thermiques réglementaires ;
- un volet « diagnostic sanitaire » des espaces extérieurs (terrasses, rampe d'accès parking, clôtures limite parcellaire et limite espace public) accompagné de propositions pour leur mise en valeur ;
- un volet « aménagement » permettant de visualiser les emprises nécessaires pour différents types de locaux : bureaux, bureaux-chambres, salles de réunion, salles de conférences, espaces de détente, espace de restauration, etc. Une réflexion devra être menée sur l'espace de travail et son aménagement (meublier fixe ou mobile ?) ;

- un volet d'accessibilité notamment au niveau de l'actuel hall d'entrée n'étant pas le plus adapté : des propositions d'entrée pourront être proposées en lien avec la différence de niveau entre le boulevard et le rez-de-chaussée du bâtiment ;

- un volet sûreté au niveau des accès avec représentation graphique des différents organes techniques nécessaires (portiques et sécurité, png etc.).

Ce dossier de diagnostic architectural sera complété par des réunions 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. Le titulaire assume une mission de conseil : il s'assure de l'adéquation entre les besoins exprimés par l'Assemblée nationale et l'architecture des bâtiments.

6.2. Phase 2 – Etude de faisabilité (3 scenarii maximum):

Le programme des travaux dépendra des occupations décidées. Si le bâtiment du 233 s'oriente vers une occupation des bureaux doubles de députés (un bureau député et un bureau collaborateurs connexe), une réflexion doit être menée pour l'occupation du rez-de-chaussée, des derniers étages et de sous-sols en lien notamment avec les orientations de la stratégie immobilière, du travail en cours de l'AMO restauration (qui doit remettre son analyse finale en février 2026). Même interrogation de l'occupation au niveau des terrasses en étage. Des utilisations sont envisagées dans un premier temps : espace de restauration légère, bureau des transports, salle de sport/ musique/ espace détente, salle de réunion (à dimensionner), conciergerie/ dépôt, bureaux de passage/ flexibles. L'installation des bureaux-chambre (modules de bureaux-double avec espace de couchage, salle d'eau et sanitaires) sera aussi une hypothèse de scénario à envisager.

Au regard de l'ensemble des contraintes techniques, architecturales et programmatiques, le titulaire du marché doit élaborer plusieurs scenarii dont un servira de base à l'élaboration d'un programme architectural et technique.

Le titulaire du marché peut présenter trois scenarii au maximum. L'élaboration de chaque scénario est réalisée en coordination avec la Direction des Affaires immobilières et du patrimoine, sur le fondement des besoins exprimés lors de la phase 1 décrite ci-dessus.

Le titulaire du présent marché s'appuie sur le résultat des diagnostics techniques réalisés par le titulaire du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage technique (marché 25F089-01).

Chaque scénario présenté tient compte de la nécessaire adéquation entre les besoins exprimés, la configuration et les caractéristiques de l'ensemble immobilier. Il prend la forme d'un argumentaire permettant d'en appréhender les avantages et les inconvénients. L'étude de faisabilité doit servir d'aide à la décision pour l'Assemblée nationale qui choisira le scénario destiné à être mis en œuvre.

Chaque scénario comprend :

- une évaluation sommaire des conditions de réalisation des travaux nécessaires (délais, planning, installations de chantier, etc.) ;

- un bilan de constructibilité existante et des scenarii présentés du site, dans le respect du PSMV et du PLU BC (gain de surface, coûts liés, démolitions et reconstructions nécessaires, etc.) ;

- un bilan coût-avantage de faisabilité technique (production des énergies, distribution, ventilation, traitement d'air, mise en sécurité incendie, sûreté, courants forts, courants faibles, couverture GSM, etc.) ;

- un bilan coût-avantage de faisabilité architecturale tenant particulièrement compte des critères suivants: coût global de l'opération (investissement, maintenance, exploitation), consommation d'énergie, facilité

d'exploitation et de maintenance, cohérence avec les installations existantes sur les autres sites de l'Assemblée nationale, incidences et obligations réglementaires, mise en valeur du site, confort des utilisateurs, caractère modulable du cloisonnement et de l'affectation des locaux ;

- des illustrations graphiques, des schémas de fonctionnement, des tableaux ou des plans permettant de visualiser le scénario.

Des réunions de pilotage 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 technique et le titulaire du présent marché, à raison d'une réunion tous les quinze jours au minimum. Le titulaire est tenu d'assister à chacune de ces réunions et d'en rédiger le compte-rendu, transmis, au plus tard, trois jours ouvrés après la tenue de la réunion.

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 ce dernier 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

Annexe 1 – Répartition des missions

Assistance à maîtrise d'ouvrage technique (marché 25F089-01)	R É U N I O N S	Assistance à maîtrise d'ouvrage architecturale (présent 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
<u>Phase 1 – Dossier de diagnostic architectural</u>	
Présentation du dossier de diagnostic architectural	<i>7 semaines après la réunion de lancement (Prévisionnel : fin mai 2026)</i>
<u>Phase 2 – Etude de faisabilité : élaboration des scenarii</u>	
Présentation du dossier relatif aux scenarii intégrant le dossier diagnostic de l'AMO technique (marché 25F089-01)	<i>17 semaines après la réunion de lancement (Prévisionnel : juin à août 2026)</i>
<i>Choix du scénario par l'Assemblée nationale Prévisionnel : septembre 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)