



PROGRAMME FONCTIONNEL

**MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION DE
L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE CREIL**

(Annexe administrative de Creil : Bâtiment principal et bâtiment annexe)

INTRODUCTION	3
I. LA CAF DE L'OISE ET LE SITE DE CREIL OBJET DE LA RENOVATION	4
A. PRESENTATION GENERALE.....	4
La Caf et ses missions	4
B. LE SITE DE CREIL, OBJET DE LA RENOVATION	5
1. <i>Caractéristiques générales</i>	5
2. <i>Les principales activités réalisées sur le site</i>	6
3. <i>Les caractéristiques bâtementaires du site</i>	7
a) La configuration du site.....	7
b) Organisation spatiale du site qui est situé en milieu protégé	8
c) Les surfaces et l'occupation du site	9
d) La structure du bâtiment.....	9
e) Les rénovations antérieures	9
II. NATURE DES TRAVAUX ET MODALITES D'EXECUTION PAR TRANCHES.....	11
A. LA NATURE DES TRAVAUX A REALISER.....	11
1. <i>Aménagement intérieur</i>	11
2. <i>La Rénovation des installations électriques, réseau informatique et énergies renouvelables</i>	11
Ce volet porte notamment sur :	11
3. <i>Isolation thermique du bâtiment</i>	11
4. <i>Installation des émetteurs de chauffage</i>	12
Recherche amiante	12
B. EXECUTION PAR TRANCHES.....	12
1. <i>Tranche ferme</i>	12
2. <i>Tranche optionnelle</i>	12
III. LES ATTENTES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE POUR LES TRAVAUX DE RENOVATION	13
A. MODERNISER LE SITE EN EXPLOITANT PLEINEMENT LES ESPACES QU'IL RECELE.....	13
1. <i>Les enjeux du réaménagement : des objectifs de densification nationaux et locaux</i>	13
2. <i>Les leviers de la densification</i>	14
a) Accroître le nombre d'agents accueillis sur le site (+15 à 20 agents)	14
b) Augmenter la part des espaces mis à disposition de tiers (350 à 400 m ²)	14
c) Aménagement des espaces mis à disposition de tiers	14
3. <i>L'existant et le macro-zoning cible par étage</i>	15
a) Le rez-de-chaussée : Existant et macro-zoning-cible	16
Plans de l'existant.....	16
b) Le 1 ^{er} étage : L'existant et le macro-zoning cible	17
c) Le 2ème étage.....	18
d) Le 3ème étage.....	19
e) Récapitulatif du nombre d'agent par étage aujourd'hui	20
4. <i>Améliorer le confort des occupants</i>	20

a)	Le confort acoustique.....	20
b)	L'éclairage des espaces de travail.....	20
c)	Les espaces de convivialités et les bulles d'isolement	21
5.	<i>La sûreté du site</i>	21
a)	Les dispositifs existants.....	21
b)	Les attentes vis-à-vis du volet sûreté.....	21
B.	LES ATTENTES LIES AUX CHANTIERS TECHNIQUES	22
1.	<i>Le chantier de rénovation électrique et réseau informatique</i>	22
a)	Une installation conforme aux normes et standards actuels facilitant la maintenance.....	22
b)	Accompagner les évolutions futures des espaces de travail	22
c)	Contribuer à réduire l'empreinte carbone et à accroître la qualité de vie au travail.....	23
2.	<i>Le chantier d'isolation thermique et de raccordement des émetteurs à air aux pompes à chaleur</i>	24
a)	Isolation thermique	24
b)	Raccordement des émetteurs à air aux pompes à chaleur	24
IV.	LES COMPETENCES, DISPOSITIONS ET EXIGENCES ATTENDUES DU MAITRE D'ŒUVRE	25
A.	LES QUALIFICATIONS DU MAITRE D'ŒUVRE.....	25
B.	LES COMPETENCES D'ANIMATION DE L'EQUIPE EN CHARGE DU REAMENAGEMENT DES ESPACES DE TRAVAIL.....	26
C.	GARANTIR LE BON DEROULEMENT DE LA RENOVATION EN SITE OCCUPE	26
1.	<i>Garantir la continuité de toutes les activités du site</i>	26
	L'accueil du public.....	27
2.	<i>Limiter les nuisances pour les occupants</i>	27
D.	GARANTIR LE RESPECT DU BUDGET	27

INTRODUCTION

L'objectif du programme fonctionnel du projet de rénovation globale du site de la Caf de Creil est de fournir à la future maîtrise d'œuvre une vision claire des enjeux, des contraintes et des perspectives d'évolution du site, afin de lui permettre de proposer un projet conforme aux attentes de la Caf, maître d'ouvrage.

Les aspects purement techniques sont détaillés dans le programme technique joint au dossier de consultation, lequel complète le présent document.

Le bâtiment concerné, acquis en 1965, n'a connu jusqu'à présent que des opérations d'entretien courant et des rénovations partielles. La rénovation globale envisagée par la Caf vise à garantir la pérennité du site, à l'adapter aux besoins actuels et à assurer sa capacité d'évolution à moyen et long terme.

La stratégie de rénovation s'articule autour de deux axes, regroupant plusieurs chantiers :

- **Le réaménagement des espaces intérieurs**, afin d'améliorer la fonctionnalité et le confort des occupants et de densifier le site pour atteindre la cible de **14 m² SUB par agent**. Ce travail s'appuiera sur un macro-zoning préparatoire défini en interne, qui constituera une base de travail et sera affiné et enrichi en lien avec la direction, ainsi que lors d'ateliers associant des représentants des occupants.
- **L'amélioration des performances techniques et thermiques du bâtiment**, afin de répondre aux normes actuelles, aux exigences du décret tertiaire et de réduire les coûts de fonctionnement. Cet axe comprend notamment les chantiers de rénovation des installations électriques, le parachèvement de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment, la modernisation du système de chauffage par pompe à chaleur, ainsi que la rénovation de la ventilation.

Le programme fonctionnel présente ainsi :

- La Caf de l'Oise et le site de Creil, objet de la rénovation (I) ;
- La nature des travaux et les modalités d'exécution par tranche (II) ;
- Les attentes de la maîtrise d'ouvrage relatives aux travaux de rénovation (III) ;
- Les compétences attendues du maître d'œuvre pour mener à bien le projet de rénovation globale (IV).

Les éléments présentés dans le présent programme fonctionnel ne sont pas exhaustifs. Ils seront complétés et précisés en lien avec les personnes à contacter mentionnées dans ce document, ainsi que **lors de la visite obligatoire du site**, indispensable pour appréhender les contraintes et les spécificités du bâtiment.

I. LA CAF DE L'OISE ET LE SITE DE CREIL

OBJET DE LA RENOVATION

A. PRESENTATION GENERALE

La Caf et ses missions

La Caf de l'Oise est un organisme de la branche Famille du régime général de la sécurité sociale. Sur le plan statutaire, la Caf est un organisme de droit privé chargé d'une mission de service public. Elle dispose d'une compétence départementale pour conduire des actions visant à soutenir les familles dans leur vie quotidienne, renforcer la solidarité et favoriser le lien social. À ce titre, elle intervient notamment à travers :

- Le versement de prestations familiales et sociales aux ménages (allocations familiales, aides au logement, RSA, prime d'activité, AAH, etc.) ;
- La mise en œuvre d'une politique d'action sociale, se traduisant par l'attribution d'aides extra-légales aux allocataires et la participation au financement d'équipements à destination des jeunes enfants, des jeunes et des familles (crèches, centres de loisirs, centres sociaux, lieux d'accueil enfant-parents, etc.) ;
- L'accompagnement des familles en difficulté ou en situation de vulnérabilité, assuré par des travailleurs sociaux.

La Caf de l'Oise compte environ **340 collaborateurs**. Son activité est répartie sur **trois sites principaux** et **trois antennes de dimension plus réduite**, répartis sur le territoire départemental.

Sites principaux :

- Le siège de Beauvais, situé 2 rue Jules Ferry ;
- Le siège de Creil, situé 2 rue Charles-Auguste Duguet, objet du présent projet de rénovation globale ;
- Le site de Beauvais, situé 8 rue Jeanne-d'Arc.

Antennes de dimension plus réduite :

- Le site de Compiègne ;
- Le site de Noyon ;
- Le site de Méru.

B. LE SITE DE CREIL, OBJET DE LA RENOVATION



1. Caractéristiques générales

Le site de Creil, acquis par la Caf en 1965, constitue le plus grand site de l'organisme. Il accueille environ 200 salariés, soit près de 60 % des effectifs de la Caf de l'Oise.

Situé au sud du département, en plein centre-ville de Creil, il se trouve à proximité immédiate de la mairie et de la gare, permettant une desserte vers Paris par train en 25 minutes et par le RER D. Le site bénéficie également d'une bonne accessibilité via le réseau de transport urbain.

Cette localisation centrale assure une accessibilité optimale pour les allocataires et les partenaires, et constitue également un atout pour l'attractivité du site auprès des salariés.

Horaires de fonctionnement du site

- Ouverture au public : De 8 h 30 à 16 h 30
- Ouverture aux salariés : De 7 h 00 à 18 h 30
- Accès des agents de nettoyage : De 5 h 15 à 20 h 45
- Activation de l'alarme anti-intrusion : De 21 h 00 à 5 h 00

Contacts du site pour le projet

- **Responsable du pôle logistique** : Ingrid Maréchal
 - Tél. : 03 44 79 58 74 / 07 78 39 06 97
 - Courriel : ingrid.marechal@caf60.caf.fr

- **Responsable du secteur entretien-maintenance** : Patrick Gavelle
 - Tél. : 03 44 79 58 49 / 06 27 98 03 45
 - Courriel : patrick.gavelle@caf60.caf.fr
- **Sous-directeur en charge de la logistique** : Dieudonné Bonat
 - Tél. : 03 44 61 25 21 / 06 29 56 17 90
 - Courriel : dieudonne.bonat@caf60.caf.fr

2. Les principales activités réalisées sur le site

○ **L'accueil physique et téléphonique**

▪ **L'accueil physique**

L'accueil des allocataires est situé au rez-de-chaussée, au 2 rue Charles-Auguste Duguet. Les usagers y sont reçus, avec ou sans rendez-vous, afin d'obtenir des informations générales sur les missions et prestations de la Caf, ainsi que des renseignements relatifs à la gestion de leurs dossiers.

L'accueil comprend également un espace multiservices équipé de postes informatiques mis à disposition des allocataires, leur permettant de consulter leurs dossiers et d'effectuer leurs démarches en ligne. Il accueille environ 37 000 personnes par an, soit en moyenne 150 personnes par jour.

▪ **Accueil téléphonique**

L'accueil téléphonique répond aux allocataires pour des demandes de même nature que celles traitées à l'accueil physique.

Le site compte deux grands plateaux téléphoniques :

- Le premier est situé au rez-de-chaussée ;
- Le second est implanté au 1er étage.

Ces plateaux sont installés dans des espaces de travail de type open space.

○ **Les espaces de travail dédié au traitement administratif**

Le site abrite plusieurs services administratifs organisés en pôles. Les activités y sont principalement réalisées sur des postes de travail individuels, équipés d'une unité centrale, d'un ou deux écrans et d'un téléphone, l'ensemble étant raccordé au réseau électrique et informatique de la Caf.

Les espaces de travail comprennent :

- Des bureaux individuels ;
- Des bureaux partagés ;
- Des open spaces.

Les pôles présents sur le site sont :

- Le pôle Prestations, en charge du traitement des dossiers relatifs aux prestations familiales et sociales ;
- Le pôle Comptable et financier ;
- Le pôle Contrôle ;
- Le pôle Système d'information ;
- Le pôle Action sociale.

À ces pôles s'ajoutent les bureaux du directeur et du directeur adjoint, du directeur comptable et financier, ainsi que du sous-directeur en charge de la logistique.

Il convient également de noter la présence des locaux des instances représentatives du personnel, situés dans la partie aménagée du sous-sol.

○ **Les espaces de réunion et d'activités collectives**

Le bâtiment principal comporte plusieurs salles de réunion, équipées de dispositifs de visioconférence, ainsi qu'une grande salle de formation.

Le bâtiment annexe abrite la salle Simone Veil, espace dédié aux activités collectives. Cette salle est configurable en salle de conférence ou en espaces d'ateliers grâce à un panneau de séparation coulissant. Elle est issue de la réhabilitation de l'ancien restaurant interentreprises réalisée en 2023.

Le sous-sol de ce bâtiment est utilisé comme zone d'archives.

3. Les caractéristiques bâtimentaires du site

a) La configuration du site

Le site se compose d'un bâtiment principal et d'un bâtiment annexe, séparés par une cour intérieure aménagée en parking d'une capacité de 12 places.

Le bâtiment principal comporte cinq niveaux :

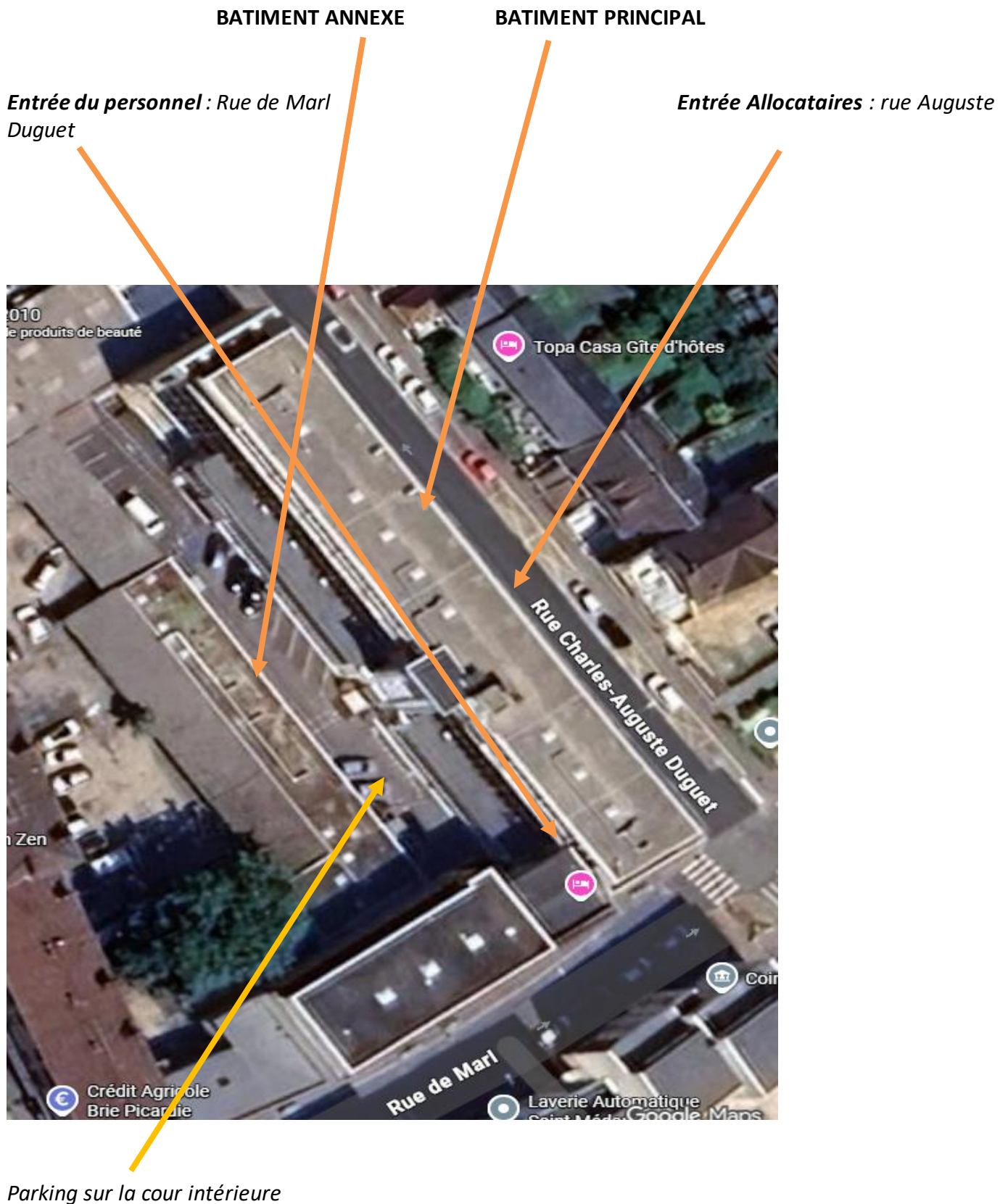
- **Le sous-sol**, comprend un réfectoire, un atelier, les chaufferies et plusieurs espaces de stockage. Une partie de ce niveau est aménagée et louée à une association depuis 2009.
- **Le rez-de-chaussée**, dont une partie est dédiée à l'accueil du public, classé ERP de type W, catégorie 5.
- **Trois étages**, occupés par des bureaux individuels et open spaces destinés aux activités administratives des différents services de la Caf.

Le bâtiment annexe comprend deux niveaux :

- **Un rez-de-chaussée**, ancien restaurant d'entreprise aujourd'hui converti en salle de conférence (salle Simone Veil).
- **Un sous-sol**, utilisé comme zone d'archives.

b) Organisation spatiale du site qui est situé en milieu protégé

Le site est situé au 2 rue Charles-Auguste DUGUET, 60 100 CREIL, dans un périmètre protégé, à moins de 500 mètres de la cathédrale Saint-Médard, monument historique classé.



c) Les surfaces et l'occupation du site

- **Surface :**

- Bâtiment principal**

- SHOB : 5935 m²
 - SHON : 4058 m²
 - SUB : 3475 m²
 - SUN : 2165 m²

- Bâtiment annexe (Salle Simone Veil)**

- SUB : 199 m²

- **Nombre d'agents :** 200 agents, soit près de 60 % des effectifs des 340 agents que compte l'organisme

- **Taux d'occupation :**

- Surface utile brute (Sub) / agent : 17 m²

La surface de la salle Simone Veil, également mise à disposition d'autres opérateurs publics et associatifs du creillois n'est pas prise en compte dans ce calcul.

⇒ Objectif après rénovation : 14 m²/agent

d) La structure du bâtiment

Le bâtiment, typique des constructions des années 60, présente une structure traditionnelle fondée sur un fort cloisonnement organisé autour d'un couloir central. Les performances thermiques et acoustiques d'origine sont limitées et la ventilation principalement naturelle.

L'ossature poteau-poutre constitue toutefois un atout majeur. Elle offre une grande souplesse d'aménagement et permet d'envisager une réorganisation des espaces intérieurs plus ouverte et modulable, en adéquation avec les usages actuels et les objectifs de densification et de flexibilité fonctionnelle.

Par ailleurs, la présence de matériaux contenant de l'amiante a été identifiée dans le bâtiment. Leur nature et leur localisation sont détaillées dans le rapport amiante avant travaux (RAAT) joint au présent dossier.

e) Les rénovations antérieures

Depuis son acquisition, le site a fait l'objet de plusieurs opérations de rénovation partielles visant à moderniser certains espaces intérieurs et à améliorer la performance thermique du bâtiment.

- **Modernisation des espaces intérieurs**

Le premier chantier significatif a concerné, en 2011, les espaces de travail du pôle Prestations familiales situés au 1er étage. Cette opération a permis la suppression de plusieurs cloisons et du couloir central, afin d'optimiser l'organisation des espaces et leur fonctionnalité.

Une démarche similaire a été engagée en 2022 lors de la création de la plateforme téléphonique « Flux spécifiques », également implantée au 1er étage.

Enfin, l'ancien restaurant d'entreprise a été transformé en salle Simone Veil, un espace événementiel multifonctions. Les travaux de reconversion ont été achevés en 2023.

- Amélioration thermique du bâtiment

Des travaux d'isolation de l'enveloppe et le remplacement des menuiseries extérieures, réalisés en 2013, ont permis d'améliorer significativement la performance énergétique du site.

Par ailleurs, la modernisation du système de chauffage par l'installation de pompes à chaleur achevée en juin 2025, constitue une étape supplémentaire dans la mise à niveau des installations techniques.

Ces interventions successives constituent des jalons importants. La rénovation globale envisagée vise à aligner pleinement le site sur les standards actuels du tertiaire, tant en matière de configuration et d'optimisation des espaces de travail que de performances techniques et énergétiques.

II. NATURE DES TRAVAUX ET MODALITES D'EXECUTION PAR TRANCHES

A. LA NATURE DES TRAVAUX A REALISER

La rénovation du site comprend les travaux suivants :

1. Aménagement intérieur

Ces travaux comprennent :

- Le réaménagement des espaces intérieurs, y compris sanitaires, selon le macro-zoning réalisé en interne, qui sera finalisé par la maîtrise d'œuvre ;
- La réalisation des curages préparatoires nécessaires aux travaux ;
- La rénovation des sols, murs et plafonds.

Les espaces ayant fait l'objet de rénovations récentes pourront être maintenus en l'état. Si, pour des raisons de cohérence globale du projet, leur réaménagement s'avérerait nécessaire, les matériaux déposés seront prioritairement réemployés.

2. La Rénovation des installations électriques, réseau informatique et énergies renouvelables

Ce volet porte notamment sur :

- Le remplacement du Tableau Général Basse Tension (TGBT) et des armoires divisionnaires d'étages ainsi que la rénovation complète des systèmes de distribution électrique ;
- La réfection des installations d'éclairage ;
- L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- La réfection du câblage informatique en catégorie 6a ;
- Le remplacement de l'alarme incendie et la remise en place des installations de sûreté et de sécurité ;
- La mise en place d'une gestion technique du bâtiment (GTB).

En fonction d'une étude complémentaire, il pourra être envisagé l'installation sur le toit de l'organisme de solutions de génération d'énergie électrique (centrale photovoltaïque).

La faisabilité d'une telle opération nécessitera néanmoins l'accord des architectes des Bâtiments de France, le site étant situé dans le périmètre de protection immédiate de l'église Saint-Médard de Creil.

3. Isolation thermique du bâtiment

Ce volet comprend l'amélioration de la performance thermique de l'enveloppe du bâtiment, notamment par le renforcement de l'isolation par l'intérieur des façades en pierres, du plancher haut du sous-sol, ainsi que des menuiseries du sous-sol.

4. Installation des émetteurs de chauffage

Une première tranche de travaux de modernisation du chauffage a été achevée en juin 2025 par l'installation de pompes à chaleur raccordées à des radiateurs. La deuxième tranche à réaliser est l'installation des émetteurs de chauffage par air. Ces travaux incluent le remplacement des faux plafonds.

Recherche amiante

Une recherche amiante a été réalisée sur le site. Dans le cadre de la conception et de la mise en œuvre des différents chantiers, le maître d'œuvre devra analyser les résultats de cette recherche et proposer, pour chaque zone concernée, les options techniques les plus adaptées aux travaux projetés. Ces solutions pourront notamment porter sur des mesures de recouvrement, de confinement ou d'enlèvement, en tenant compte des contraintes d'exploitation du site, des coûts, des délais et de la réglementation en vigueur.

B. EXECUTION PAR TRANCHES

Les travaux du projet de rénovation seront organisés en deux tranches distinctes :

1. Tranche ferme

La tranche ferme porte sur la réalisation de l'ensemble des travaux définis aux points 1 à 4 ci-avant, appliqués au rez-de-chaussée ainsi qu'aux 1er, 2e et 3e étages du bâtiment principal. Le niveau du sous-sol est maintenu en l'état dans le cadre de cette tranche.

2. Tranche optionnelle

La tranche optionnelle comprend :

- La réalisation des travaux définis aux points 1 à 4 au niveau du sous-sol ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures et la réfection de la toiture-terrasse du bâtiment annexe.

III. LES ATTENTES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE POUR LES TRAVAUX DE RENOVATION

La rénovation globale envisagée par la Caf a pour objectif de garantir la pérennité du site, de l'adapter aux besoins actuels et d'assurer sa capacité d'évolution à moyen et long terme.

Elle s'inscrit autour de deux axes structurants, qui fondent les attentes de la maîtrise d'ouvrage :

- **La modernisation des espaces intérieurs :**

Il s'agit de rénover et de réaménager des locaux vétustes, majoritairement issus des années 1960, afin d'améliorer la fonctionnalité des espaces et le confort des occupants. Cette modernisation doit également permettre d'optimiser et de densifier le site pour atteindre la cible de 14 m² SUB par agent, conformément aux orientations du Contrat d'Objectifs et de Gestion de la branche Famille.

- **La mise à niveau des infrastructures techniques et thermiques :**

Cet axe vise la mise en conformité du site avec les normes actuelles et les exigences du décret tertiaire, par la réhabilitation des installations électriques et du réseau informatique, le parachèvement de l'isolation, la modernisation du système de chauffage et la rénovation de la ventilation.

A. MODERNISER LE SITE EN EXPLOITANT PLEINEMENT LES ESPACES QU'IL RECELE

Le site bénéficie d'une structure poteaux-poutres dépourvue de murs porteurs, offrant une grande liberté pour recomposer les plateaux.

Cette configuration constitue un atout majeur pour envisager le décroisement des espaces, la suppression de certains couloirs de circulation et, plus largement, une optimisation des surfaces utiles.

1. Les enjeux du réaménagement : des objectifs de densification nationaux et locaux

Le projet de réaménagement répond à des enjeux croisés :

Un objectif national, fixé à 14 m² SUB par agent pour les opérations de rénovation, visant à optimiser l'occupation des surfaces immobilières au sein des organismes de la branche.

Un enjeu local, lié à l'optimisation du patrimoine immobilier de la Caf de l'Oise, en positionnant le site de Creil comme site d'accueil prioritaire, dans la perspective de la cession du site de Beauvais Jeanne-d'Arc. Cette orientation s'inscrit dans une stratégie globale de rationalisation du patrimoine, reposant sur la cession de l'un des deux sites de la ville de Beauvais.

La fermeture du site de Beauvais Jeanne-d'Arc entraînera un redéploiement progressif des agents vers les deux principaux sites conservés.

L'accueil des agents sur le site de Creil s'effectuera soit directement pour les agents dont le domicile est situé à proximité, soit de manière progressive, à l'occasion du renouvellement naturel des effectifs (départs à la retraite, mobilités, recrutements), avec des recrutements prioritairement orientés vers le site de Creil.

2. Les leviers de la densification

a) Accroître le nombre d'agents accueillis sur le site (+15 à 20 agents)

Le site de Creil a vocation à accueillir 15 à 20 agents supplémentaires, dans le cadre du redéploiement consécutif à la fermeture du site de Beauvais Jeanne-d'Arc.

Cette densification, maîtrisée et progressive, devra préserver l'équilibre des services et maintenir une couverture territoriale adaptée.

b) Augmenter la part des espaces mis à disposition de tiers (350 à 400 m²)

La configuration du bâtiment permet de réserver certaines surfaces à des **acteurs publics ou associatifs**, grâce à des accès dédiés ne communiquant pas avec les espaces de travail de la Caf.

Une première démarche a d'ores et déjà été engagée avec la mise à disposition de surfaces au profit de l'association *Vacances et Familles*. Par ailleurs, la salle Simone Veil est également mise à la disposition d'autres opérateurs publics et associatifs du territoire creillois.

Afin d'atteindre la cible d'occupation de 14 m² SUB par agent, il sera nécessaire d'isoler 350 à 400 m² supplémentaires qui seront affectés à des partenaires extérieurs.

c) Aménagement des espaces mis à disposition de tiers

Les espaces destinés à l'accueil d'occupants extérieurs devront faire l'objet d'un aménagement flexible, permettant une évolution des usages sans recours à des investissements lourds. À ce titre, la conception devra intégrer des installations électriques et de réseaux facilement reconfigurables.

Ces espaces devront disposer de sanitaires autonomes, garantissant leur totale indépendance fonctionnelle vis-à-vis des locaux de la Caf.

Afin de faciliter la gestion et l'imputation des charges, des dispositifs de comptage autonomes devront être prévus pour les différents fluides.

Pour permettre à la maîtrise d'œuvre d'appréhender précisément les objectifs de la réorganisation des espaces, les plans d'occupation actuels ainsi que le macro-zoning cible, présentés étage par étage, identifient les surfaces pressenties pour être affectées à des tiers.

Ces documents sont accompagnés d'un récapitulatif des services et des effectifs présents par niveau.

3. L'existant et le macro-zoning cible par étage

Le macro-zoning cible a été élaboré avec l'appui d'un prestataire externe, autour de deux axes stratégiques :

L'optimisation des espaces et le confort des occupants

- Décloisonnement des espaces afin de faciliter la densification, d'homogénéiser les implantations et d'identifier les zones susceptibles d'être proposées à des partenaires extérieurs ;
- Lorsque cela est pertinent, suppression des couloirs centraux et des bureaux individuels, afin de maximiser les surfaces utiles et de favoriser une lumière naturelle traversante ;
- Création d'espaces d'isolement, de réunion, et de convivialité.

La redistribution des espaces par pôles

- Regrouper les secteurs relevant d'un même pôle afin de renforcer la cohérence fonctionnelle ;
- Favoriser la transversalité et les interactions entre les services présents sur le site.

Le macro-zoning ainsi défini constitue une base de travail. Il devra être repris, consolidé et ajusté par la maîtrise d'œuvre, en concertation avec la direction et dans le cadre d'ateliers associant les représentants des occupants.

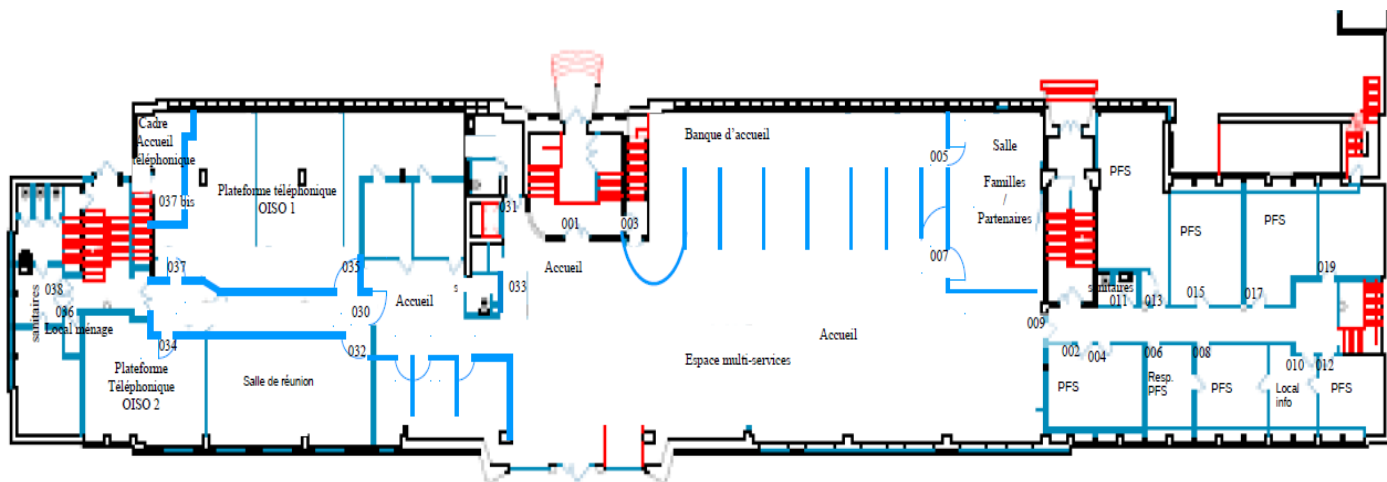
Les ajustements à apporter devront notamment intégrer :

- Le respect des normes en matière de sécurité et l'ensemble des contraintes techniques identifiées ;
- La conformité aux exigences réglementaires, notamment en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) et de code du travail ;
- Les retours d'expérience de la maîtrise d'œuvre sur les configurations spatiales et les équipements les plus efficaces observés dans des projets d'aménagement tertiaire comparable.

a) Le rez-de-chaussée : Existant et macro-zoning-cible

Plans de l'existant

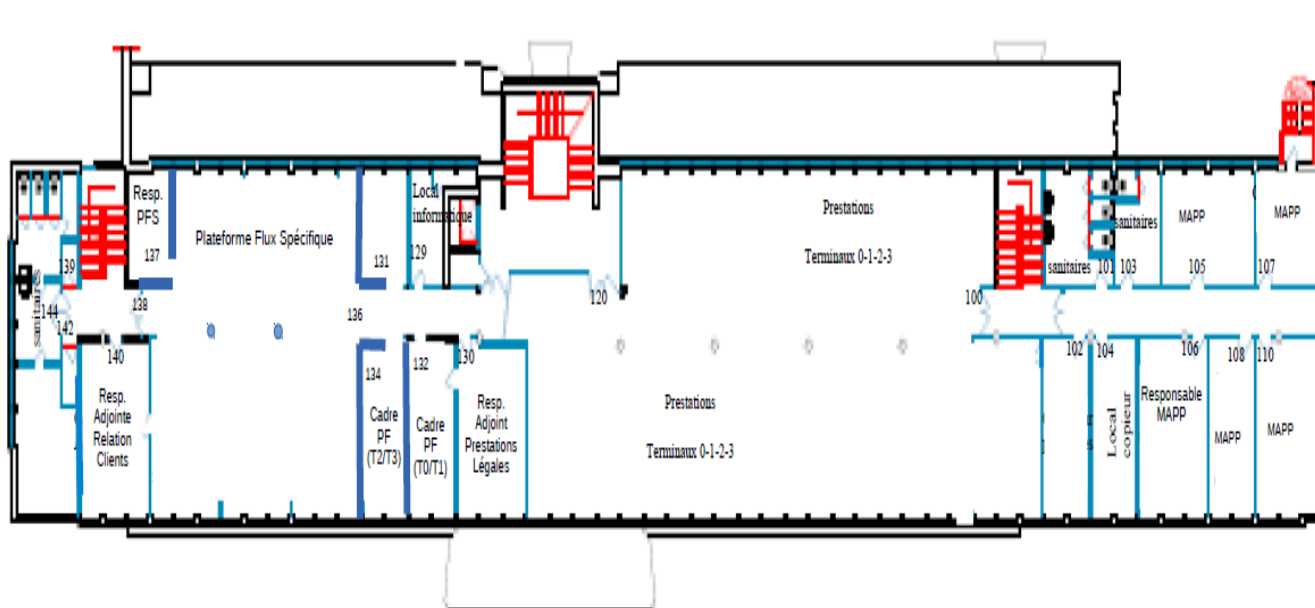
Effectifs : 43 agents, dont une forte proportion au niveau des plateaux téléphoniques OISO 1 et OISO 2



b) Le 1^{er} étage : L'existant et le macro-zoning cible

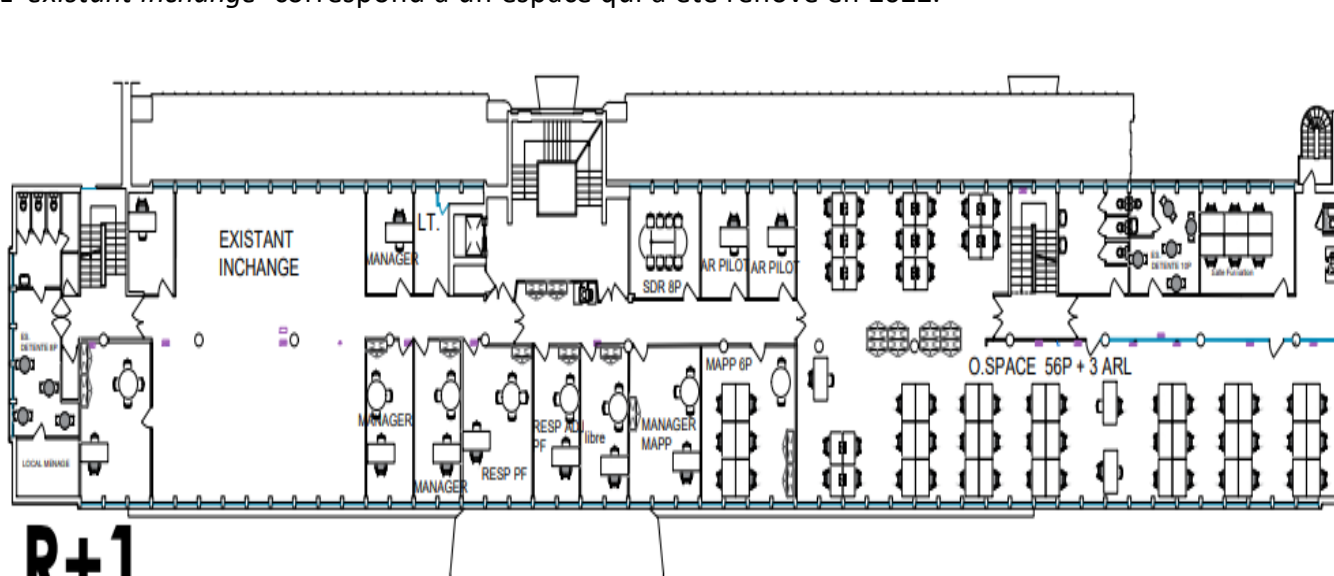
Plan de l'existant

Effectif : 92 personnes, dont une forte proportion répartie dans les open spaces plate-forme flux spécifique (rénové en 2022) et Terminaux Prestations.



Le macro-zoning-cible

L 'existant inchangé' correspond à un espace qui a été rénové en 2022.



R+1

104 Postes de travail

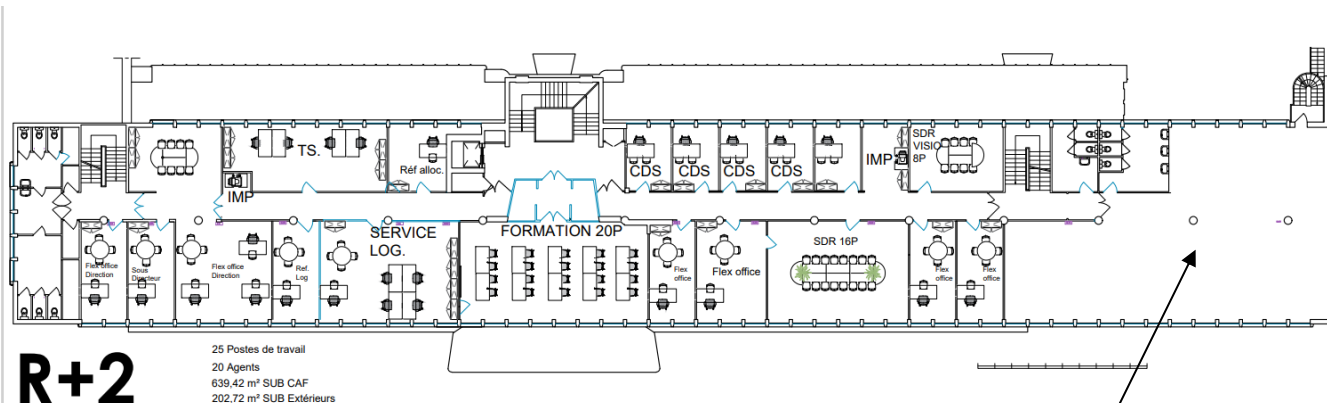
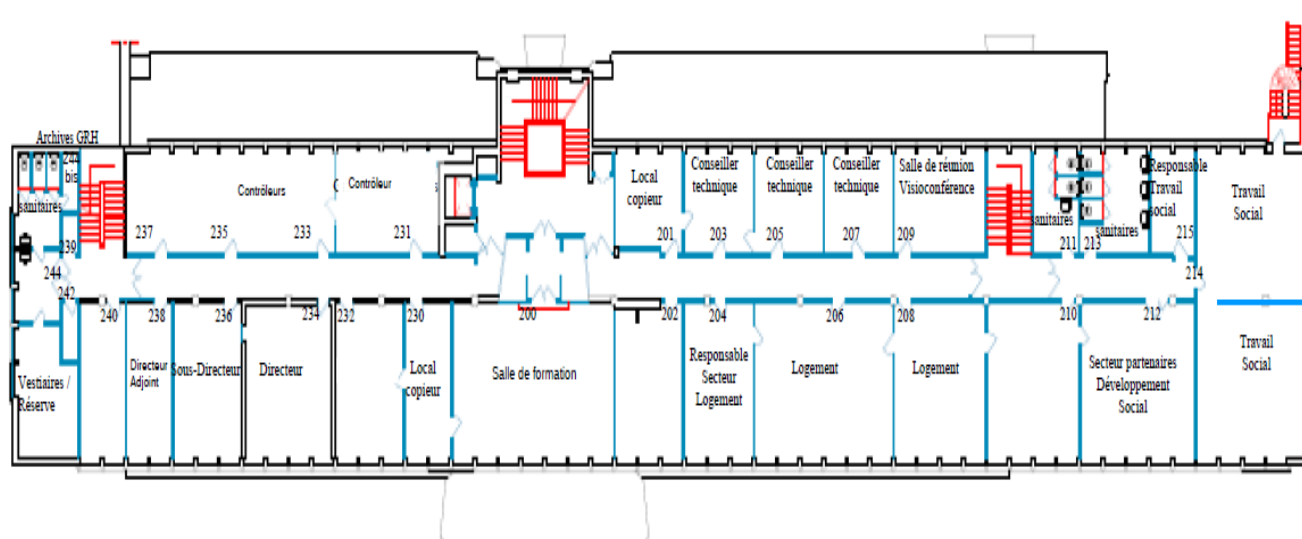
91 Agents

849,67 m² SUB

c) Le 2ème étage

Plan de l'existant

Effectif : 22 personnes, dont une forte proportion répartie dans les deux open space de l'étage : les terminaux du pôle Prestations et la plate-forme Flux spécifiques.



R+2

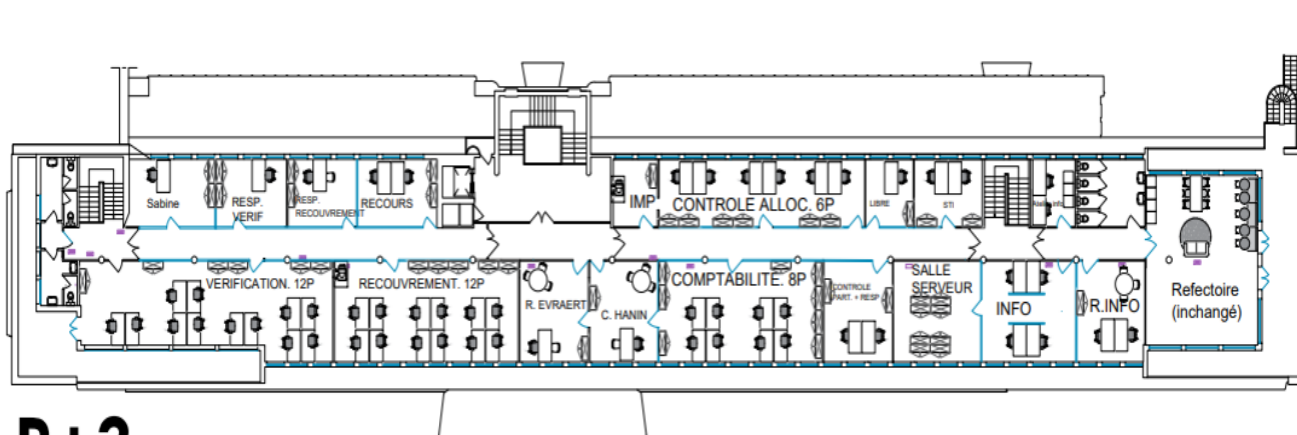
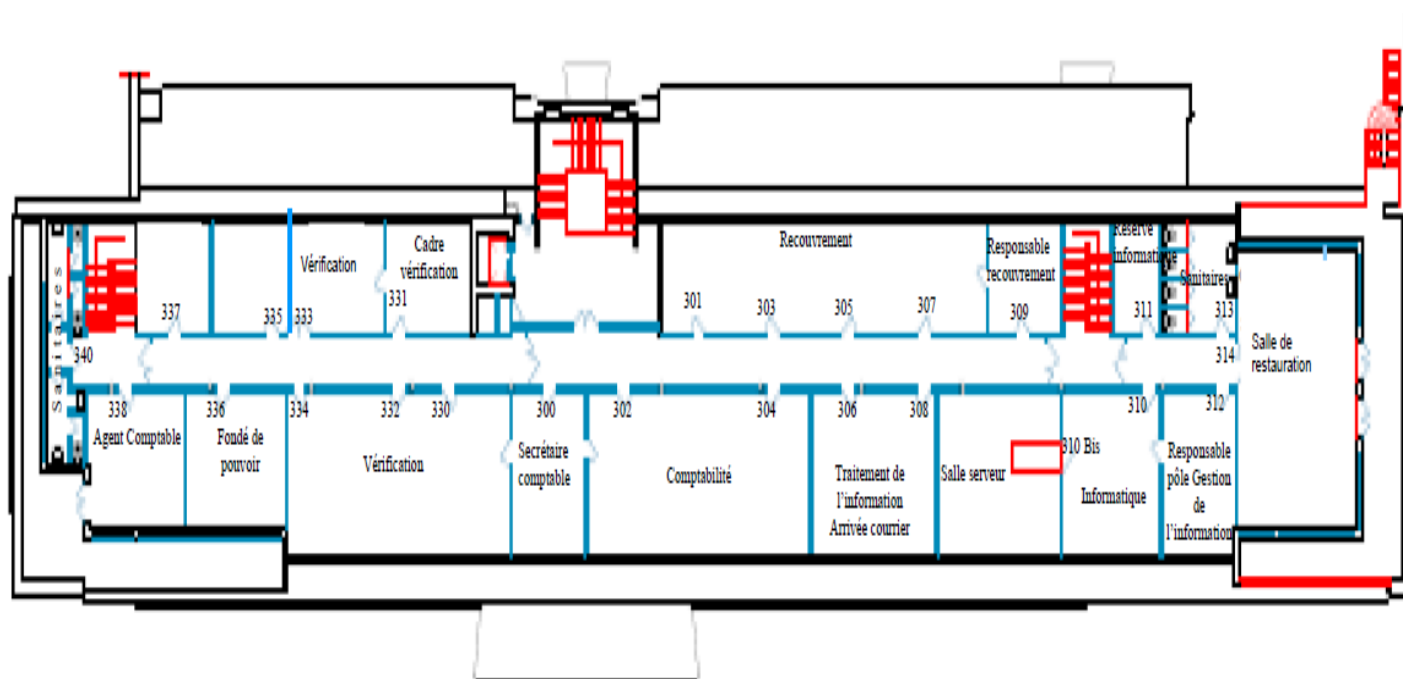
25 Postes de travail
20 Agents
639,42 m² SUB CAF
202,72 m² SUB Extérieurs

Espace réservé à des extérieurs

d) Le 3ème étage

Plan de l'existant

Effectif : 42 personnes, dont une bonne proportion répartie dans des espaces de travail et bureaux collectifs



R+3

56 Postes de travail

44 Agents

671.97 m² SUB

e) Récapitulatif du nombre d'agent par étage aujourd'hui

Sous-sol	1
Rez-de-chaussée	43
1er étage	92
2ème étage	22
3ème étage	42
Nombre d'agents	200

4. Améliorer le confort des occupants

Les bâtiments tertiaires des années 1960 sont généralement caractérisés par un confort acoustique et visuel limité, peu adapté aux modes de travail actuels. Le projet de rénovation devra répondre à ces enjeux afin d'améliorer durablement les conditions de travail des occupants.

a) Le confort acoustique

Il est attendu du projet que les espaces de travail bénéficient d'un traitement acoustique adapté, garantissant un confort satisfaisant au quotidien.

Une attention particulière devra être portée :

- Aux plateaux téléphoniques,
- Aux espaces de travail collectifs,
- Aux open spaces.

La maîtrise d'œuvre proposera des solutions techniques et architecturales permettant de limiter les nuisances sonores (réverbération, bruit ambiant, propagation des conversations), en cohérence avec les usages des espaces, les niveaux d'activité attendus et les contraintes du bâtiment.

b) L'éclairage des espaces de travail

Le projet devra s'inscrire dans le respect des recommandations de l'INRS applicables aux espaces de bureau.

Le principe retenu repose sur un éclairage mixte, combinant :

- Un éclairage général fixe d'environ 300 lux, assuré par des pavés de lampes LED,
- Un éclairage individuel d'appoint, réglable jusqu'à 200 lux, permettant d'atteindre un niveau d'éclairement total de 500 lux au poste de travail.

Il appartiendra à la maîtrise d'œuvre de réaliser un inventaire de l'existant, notamment concernant les lampes individuelles, et de proposer les compléments, adaptations ou remplacements nécessaires afin d'atteindre les niveaux d'éclairement attendus.

c) Les espaces de convivialités et les bulles d'isolement

La rénovation devra permettre une amélioration significative de la qualité de vie et du confort au travail. Le macro-zoning prévoit la création d'espaces de convivialité ainsi que de bulles d'isolement, destinés à diversifier les usages et à répondre aux besoins des occupants.

La maîtrise d'œuvre s'appuiera sur cette base de travail et la consolidera lors d'ateliers associant les occupants. Elle proposera les ajustements nécessaires au regard des usages exprimés, des contraintes du site et de son retour d'expérience sur des projets tertiaires comparables.

5. La sûreté du site

Les dispositifs de sûreté du site, destinés à prévenir et à traiter les actes de malveillance, devront être pérennisés dans le cadre du projet de rénovation. La maîtrise d'œuvre pourra, le cas échéant, proposer des actions ou des dispositifs complémentaires visant à renforcer la sûreté globale du site, en cohérence avec son organisation, ses usages et les contraintes du bâtiment existant.

a) Les dispositifs existants

Le site est actuellement doté des dispositifs suivants.

- **L'accès des salariés et de l'association hébergée sur le site**

Les accès au site sont sécurisés par un système de badges individuels.

- **Accueil des allocataires**

L'accueil est équipé de dispositifs d'alerte silencieuse permettant d'alerter :

- Les collègues présents à l'accueil,
- Le manager en back-office,
- Les forces de l'ordre, à savoir la police municipale et la police nationale via le dispositif d'alerte silencieuse RAMSES, en cas de débordements violents.

L'accueil dispose également d'un dispositif de vidéoprotection

- **Les espaces de travail**

Chaque étage dispose d'espaces de refuge, sécurisés par des verrous, permettant le confinement des agents en cas d'attaque violente du site.

- **Le dispositif anti-intrusion**

L'ensemble des accès et des circulations du site est sécurisé par des détecteurs volumétriques reliés à un système d'alarme, contribuant à la prévention des intrusions en dehors des heures d'ouverture du site.

b) Les attentes vis-à-vis du volet sûreté

Le projet de la maîtrise d'œuvre devra pérenniser les dispositifs existants et proposer, le cas échéant, des améliorations portant notamment sur :

- La sûreté de l'accueil,
- La sûreté des espaces de travail,
- Les espaces de confinement sécurisés,
- La protection anti-intrusion du site

B. LES ATTENTES LIES AUX CHANTIERS TECHNIQUES

1. Le chantier de rénovation électrique et réseau informatique

a) Une installation conforme aux normes et standards actuels facilitant la maintenance

La nouvelle installation électrique devra présenter toutes les garanties de sécurité, de fiabilité et de conformité aux standards actuels. À ce titre, le projet devra être, a minima, conforme à l'ensemble des normes, textes réglementaires et prescriptions techniques en vigueur.

Le projet de maîtrise d'œuvre intégrera également les exigences techniques particulières qui figureront dans le programme technique détaillé.

L'architecture des installations sera optimisée afin d'assurer une forte immunité aux dysfonctionnements électriques localisés, limitant ainsi les impacts sur l'exploitation du site.

Un plan d'entretien et de maintenance des installations électriques pourra être défini afin de garantir leur pérennité dans le temps.

La conception des nouvelles installations devra faciliter les opérations de maintenance et limiter la gêne occasionnée aux occupants lors des interventions.

À ce titre, les équipements en exploitation, notamment les luminaires, à titre d'illustration, devront être facilement accessibles, afin de permettre des interventions rapides en cas de dysfonctionnement.

Dans une logique de continuité de service, la diversité des lampes et luminaires sera volontairement limitée, afin de simplifier l'approvisionnement et le remplacement des équipements.

Enfin, la nouvelle installation pourra intégrer un dispositif de contrôle du bon fonctionnement des équipements de sécurité et de sûreté raccordés au réseau électrique (système de sécurité incendie, blocs d'éclairage de sécurité, dispositifs de vidéoprotection, etc.), permettant une détection rapide des anomalies et leur prise en charge.

b) Accompagner les évolutions futures des espaces de travail

La nouvelle installation électrique et réseau informatique devra être conçue selon une architecture flexible et évolutive, afin d'accompagner les transformations des modes de travail du tertiaire, liées notamment aux évolutions du numérique et aux technologies mobiles (télétravail, nomadisme professionnel, etc.).

À ce titre, la création future d'espaces de coworking, le déploiement de concepts de flex office ou d'autres formes d'aménagements modulaires devront pouvoir être envisagés à coût maîtrisé, grâce à une installation électrique et réseau informatique agile et facilement reconfigurable.

c) Contribuer à réduire l'empreinte carbone et à accroître la qualité de vie au travail

Réduire l'empreinte carbone du bâtiment et maîtriser les consommations énergétiques

La nouvelle installation électrique devra permettre une meilleure maîtrise des consommations d'énergie. Elle pourra intégrer un système de gestion technique du bâtiment (GTB) adapté, offrant une vision globale des consommations électriques du site (prises de courant, éclairage, éclairage de sécurité, production d'eau chaude, etc.).

En cas de dérive, le système pourra générer des alertes, permettant la mise en œuvre d'actions préventives ou correctrices.

Des solutions complémentaires de maîtrise de l'énergie pourront également être proposées, telles que :

- La limitation de la consommation des équipements en veille,
- Le recours généralisé à des technologies LED à faible consommation pour l'ensemble des dispositifs d'éclairage.

Le projet intégrera également une réflexion sur la production d'énergie renouvelable, notamment via une centrale solaire, ainsi que sur les dispositifs permettant la réutilisation de l'eau, dans une logique de sobriété et de résilience du site.

La maîtrise d'œuvre devra estimer les gains énergétiques attendus de ces opérations et évaluer leur contribution aux objectifs du décret tertiaire, notamment aux échéances 2030, 2040 et 2050.

Enfin, une réflexion sur la récupération et la réutilisation des eaux de pluie sera intégrée dans le projet de la maîtrise d'œuvre

Bornes de recharge pour véhicules électriques

Le projet de maîtrise d'œuvre intégrera l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

La Caf disposant déjà d'un véhicule électrique et prévoyant d'augmenter la part de véhicules électriques au sein de son parc, des bornes de recharge devront être prévues sur le parking dédié aux véhicules de la Caf, en anticipation de cette évolution.

Améliorer la qualité de vie au travail

Pour l'éclairage des espaces de travail, le projet proposera des solutions conciliant sobriété énergétique, confort visuel et respect des normes d'éclairement prévues par le Code du travail.

Après identification des caractéristiques des différents espaces (bureaux individuels, bureaux collectifs, open spaces), des dispositifs d'éclairage adaptés seront proposés.

L'éclairage artificiel sera conçu de manière à éviter l'éblouissement et à permettre aux utilisateurs une maîtrise individuelle de l'ambiance visuelle.

2. Le chantier d'isolation thermique et de raccordement des émetteurs à air aux pompes à chaleur

a) Isolation thermique

Le projet prévoit le parachèvement de l'isolation thermique, notamment :

- L'isolation par l'intérieur des murs latéraux en pierre,
- L'isolation de la cage de l'escalier central.

Ces interventions visent à réduire l'empreinte carbone et la dépense énergétique globale du bâtiment.

b) Raccordement des émetteurs à air aux pompes à chaleur

Le raccordement des émetteurs aux pompes à chaleur (PAC) devra contribuer à une meilleure maîtrise des consommations et permettre un rafraîchissement à coût maîtrisé lors des épisodes caniculaires estivaux.

Là aussi, la maîtrise d'œuvre devra estimer les gains énergétiques attendus de ces opérations d'optimisation thermique et évaluer leur contribution aux objectifs du décret tertiaire, notamment aux échéances 2030, 2040 et 2050.

IV. LES COMPETENCES, DISPOSITIONS ET EXIGENCES ATTENDUES DU MAITRE D'ŒUVRE

A. LES QUALIFICATIONS DU MAITRE D'OEUVRE

Le maître d'œuvre devra être un architecte inscrit à l'Ordre des architectes. Il sera assisté par une équipe pluridisciplinaire composée de spécialistes compétents dans les différents domaines nécessaires à la conduite du projet, et notamment en matière de :

- Réaménagement des espaces tertiaires de bureau,
- Réhabilitation électrique et réseau informatique,
- Isolation des bâtiments,
- Chauffage, ventilation et climatisation (CVC).

Il devra par ailleurs disposer de compétences en matière de cycle de vie des matériaux et d'économie circulaire. À ce titre, un diagnostic Produits, Équipements, Matériaux et Déchets (PEMD) sera réalisé afin d'identifier les possibilités de réemploi, de réutilisation, de recyclage ou de valorisation des matériaux issus des opérations de démolition et de rénovation, dans une logique d'économie circulaire.

La synthèse des compétences attendues pour la mission de maîtrise d'œuvre est la suivante

- Architecture (architecte inscrit à l'Ordre)
- Économie de la construction
- Acoustique
- Fondations et structure
- Thermique
- Chauffage, climatisation et ventilation
- Plomberie
- Électricité (courants forts et courants faibles)
- Systèmes de sécurité incendie
- Analyse du cycle de vie
- Environnement / développement durable
- Désamiantage

B. LES COMPETENCES D'ANIMATION DE L'EQUIPE EN CHARGE DU REAMENAGEMENT DES ESPACES DE TRAVAIL

L'équipe de maîtrise d'œuvre en charge du réaménagement des espaces intérieurs devra justifier d'une expérience avérée dans l'animation et la conduite d'ateliers de travail participatifs.

Un macro-zoning, constituant un premier jalon, a été élaboré en interne à partir du cadrage défini par la direction, au travers d'ateliers associant les managers du site, avec l'appui d'un prestataire extérieur.

La maîtrise d'œuvre aura pour mission de reprendre, consolider et finaliser ce macro-zoning dans le cadre d'ateliers associant les représentants des occupants.

Ces ateliers devront permettre d'analyser les besoins exprimés par les occupants à partir du macro-zoning existant, de les confronter aux contraintes techniques et réglementaires du site, et d'intégrer les retours d'expérience de la maîtrise d'œuvre sur les organisations d'espaces de travail et les équipements ayant démontré leur pertinence. À ce titre, ils porteront notamment sur la définition, l'implantation et le dimensionnement des bulles d'isolement, des espaces de convivialité, le positionnement des équipements partagés (copieurs, imprimantes, locaux techniques), etc.

Afin de faciliter la compréhension et la projection des participants sur les alternatives possibles, le recours à des supports visuels, et notamment à des représentations en trois dimensions, pourra être mobilisé lors de ces ateliers.

À l'issue de cette phase, la maîtrise d'œuvre remettra un rapport comprenant a minima :

- Le déroulement et la synthèse des ateliers ;
- Une proposition d'occupation et de répartition des surfaces ;
- Une proposition relative aux équipements à retenir, précisant leur nombre et leur localisation.

C. GARANTIR LE BON DEROULEMENT DE LA RENOVATION EN SITE OCCUPE

1. Garantir la continuité de toutes les activités du site

Le chantier de rénovation sera mis en œuvre en site occupé et toutes les activités, y compris l'accueil du public devront être maintenues sur le site, le cas échéant avec des aménagements temporaires (télétravail renforcé, relogement sur d'autres espaces du site).

Le maître d'œuvre proposera une stratégie de rénovation séquentielle par blocs successifs. Ainsi les agents concernés par la rénovation pourront être relogés temporairement dans les locaux libres du site jusqu'à la fin du chantier du bloc en rénovation.

Pour optimiser le bon déroulement des opérations, un planning avec les dates de début et de fin de chantier des différents blocs sera établi en concertation avec le pôle logistique et le pôle informatique de la Caf.

L'accueil du public

Le maître d'œuvre, en concertation avec le service en charge de l'accueil du public, devra définir et proposer une solution garantissant la continuité de l'accueil du public pendant la durée des travaux. Cette solution pourra notamment s'appuyer sur une relocalisation temporaire de l'accueil sur un autre espace du site, tel que la salle Simone Veil située dans le bâtiment annexe.

2. Limiter les nuisances pour les occupants

Le maître d'œuvre devra planifier les chantiers en tenant compte des nuisances engendrées. A cet effet, les nuisances fortes (bruits, odeurs, etc) devront être planifiées en dehors des plages de travail des occupants ou en week-end, en concertation avec le service logistique.

Pour les travaux générant la propagation de la poussière, le maître d'œuvre veillera à leur programmation soit le week-end, ou à défaut au bon confinement des espaces en chantier. Il veillera également au nettoyage des zones concernées après les travaux.

D. GARANTIR LE RESPECT DU BUDGET

Le coût du projet devra respecter l'enveloppe budgétaire allouée. Lorsque, pour une ou plusieurs thématiques, plusieurs solutions présenteront des coûts différents, il proposera celles qui permettront le respect de l'enveloppe budgétaire tout en sécurisant par ordre de priorité les objectifs suivants :

- Le respect des normes et du programme technique
- L'économie d'énergie
- Le confort d'usage
- La flexibilité et l'adaptabilité des installations électriques