

Secrétariat
général



Service de l'immobilier et de l'environnement
professionnel Sous-direction de l'immobilier
Bureau Immobilier et Maîtrise d'Ouvrage

DGFIP SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Rénovation complète du Centre des Finances Publique (CFP) de Saint-Germain-En -Laye

PROGRAMME

Version finale	INTERVENANTS		DATES	SIGNATURES
Approuvée par	REPRÉSENTANT DU POUVOIR ADJUDICATEUR DÉLÉGUÉ (CHEF D'ANTENNE)	Dominique CONTI		
Validée par	DIRECTION UTILISATRICE DDFIP DES YVELINES RESPONSABLE DU PÔLE PILOTAGE RESSOURCES	M. Dominique GROSJEAN	22/5/26	



Dominique GROSJEAN
Directeur du pôle pilotage et ressources
Direction départementale
des Finances publiques des Yvelines

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

CHAPITRE 1 — CONTEXTE ET PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1 Objet et périmètre de l'opération

1.2 Localisation et caractéristiques du site

1.2.1 Données du site

1.2.2 Description du site

1.2.3 Connaissance du site

1.3 Organisation de la maîtrise d'ouvrage

CHAPITRE 2 — LA RÉNOVATION

2.1 Contexte et justification du projet

2.2 Contraintes majeures de l'opération

2.2.1 Présence d'amiante

2.2.2 Contraintes architecturales et techniques

2.2.3 Contraintes liées aux façades

2.2.4 Contraintes de fonctionnement en site occupé

2.2.5 Contraintes liées à l'enveloppe financière

2.2.6 Contraintes liées aux travaux d'éclairage

2.3 Objectifs du projet de rénovation

2.3.1 Objectifs énergétiques

2.3.2 Objectifs environnementaux et de confort

2.3.3 Diagnostic PEMD

2.4 Périmètre et nature des travaux

2.5 Principes généraux de conception et de réalisation

2.6 Description des principales installations techniques

2.6.1 Plomberie – Sanitaires

2.6.2 Électricité – Courants forts et faibles

2.6.3 Chauffage – Ventilation – Rafraîchissement (CVC)

2.6.4 Gestion Technique du Bâtiment (GTB)

CHAPITRE 3 — ORGANISATION DE L'OPÉRATION

3.1 Mission du maître d'œuvre

3.2 Enveloppe financière et objectif de coût

CHAPITRE 4 — PROGRAMME FONCTIONNEL ET ORGANISATION DES ESPACES

4.1 Principes généraux d'organisation

4.2 Organisation générale des fonctions

4.3 Accueil du public et circuits

4.4 Espaces de travail des agents

4.5 Sécurité, sûreté et conditions de travail

4.6 Accessibilité universelle

4.7 Logistique, maintenance et exploitation

4.8 Expression des besoins

CHAPITRE 5 — EXIGENCES ÉNERGÉTIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET RÉGLEMENTAIRES

- 5.1 Cadre réglementaire et objectifs généraux
- 5.2 Objectifs de performance énergétique
- 5.3 Confort d'été et adaptation au changement climatique
- 5.4 Automatisation, pilotage et suivi énergétique (GTB / BACS)
- 5.5 Énergies renouvelables et loi APER
- 5.6 Audit énergétique, données de référence et pilotage des performances
- 5.7 Performance environnementale globale
- 5.8 Cohérence économique et coût global

CHAPITRE 6 — CONDITIONS DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION, PHASAGE ET SITE OCCUPÉ

- 6.1 Principes généraux d'organisation du chantier
- 6.2 Principes de phasage de l'opération
- 6.3 Organisation des circulations et des accès
- 6.4 Gestion des nuisances et continuité de service
- 6.5 Sécurité des personnes et du site
- 6.6 Coordination avec l'exploitation du site
- 6.7 Principes de planification et de délai
- 6.8 Réception, mises en service et accompagnement

CHAPITRE 7 — RÉCEPTION, MISE EN SERVICE ET CLÔTURE DE L'OPÉRATION

- 7.1 Organisation des opérations de réception
- 7.2 Essais, vérifications et mises en service
- 7.3 Remise des documents et DOE
- 7.4 Accompagnement des utilisateurs et de l'exploitant
- 7.5 Garantie de parfait achèvement et suivi post-réception

PREAMBULE

La présente opération s'inscrit dans le cadre de la politique immobilière de l'État et des orientations stratégiques de la Direction générale des Finances publiques (DGFIP), visant la rationalisation, la modernisation et l'amélioration de la performance globale de son parc immobilier, tant sur le plan fonctionnel, technique qu'énergétique.

Elle répond à plusieurs enjeux majeurs : assurer la continuité du service public, améliorer durablement les conditions de travail des agents et l'accueil des usagers, mettre le bâtiment en conformité avec les exigences réglementaires actuelles et à venir, et contribuer aux objectifs nationaux de sobriété énergétique, notamment dans le cadre du dispositif Éco-Énergie Tertiaire, du décret BACS et de la loi APER et de la directive Européenne d'efficacité énergétique (DEE).

Le Centre des Finances Publiques de Saint-Germain-en-Laye, construit en 1978, a fait l'objet de plusieurs interventions ponctuelles d'amélioration au cours des dernières années. Toutefois, l'état général du bâtiment, son niveau de performance énergétique, l'évolution des usages et l'augmentation prévisionnelle des effectifs rendent aujourd'hui nécessaire une opération de rénovation globale, structurante et pérenne.

Cette opération vise à moderniser durablement le site, à améliorer significativement sa performance énergétique et environnementale, à renforcer le confort thermique et d'usage pour les agents et les usagers, et à accompagner la stratégie de densification et de regroupement des services à l'échelle départementale.

Le projet est conduit dans le cadre des règles applicables à la maîtrise d'ouvrage publique et est financé au titre du programme budgétaire BOP 723. Le présent document constitue le programme de l'opération. Il a pour objet de définir les objectifs, les besoins, les contraintes, ainsi que le cadre général et évolutif dans lequel le maître d'œuvre devra inscrire sa mission. Il pourra être complété et ajusté au fur et à mesure de l'avancement des études préalables et des études de conception.

CHAPITRE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Objet et périmètre de l'opération

Le projet porte sur la rénovation complète du Centre des Finances Publiques de Saint-Germain-en-Laye, situé au 22 boulevard de la Paix (Yvelines). Il s'agit d'un site domanial pérenne, implanté sur une emprise foncière de 8 698 m².

Le bâtiment principal, construit en 1978, développe une surface utile brute (SUB) d'environ 5 525 m², répartie sur quatre niveaux : rez-de-jardin, rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage. L'immeuble tertiaire est classé code du travail et en partie, au rez-de-chaussée, en Établissement Recevant du Public (ERP) de 5^e catégorie, type W. Il est accessible aux personnes à mobilité réduite, notamment grâce à une rampe extérieure et à un ascenseur intérieur.

Le site dispose de deux parkings sécurisés totalisant 94 places, dont l'un présente un tassement générant des désordres affectant l'évacuation des eaux pluviales, nécessitant une prise en compte dans le cadre de l'opération.

Cette opération s'inscrit dans un objectif stratégique de densification et de rationalisation du site : le Centre des Finances Publiques de Saint-Germain-en-Laye est appelé à devenir, à terme, le troisième site départemental en termes de surface et d'effectifs. Le site accueille actuellement environ 166 agents et devra permettre d'en accueillir environ 240 à horizon 2027, intégrant notamment les back-offices réorganisés des services des impôts. La capacité cible du bâtiment est estimée à environ **265 positions de travail**, contre environ 214 actuellement, afin d'optimiser l'utilisation des surfaces existantes.

Ce bâtiment, assez typique des centres financiers construits dans les années 70, présente une structure composée de poteaux/poutres/planchers en béton armé, avec une façade rapportée en éléments béton préfabriqués. Ces dispositions constructives étaient employées pour leur rapidité de mise en œuvre et leur adéquation avec les ressources économiques locales. Elles offrent généralement une faible isolation thermique et acoustique.



FACADES ARRIERES

La politique immobilière de l'État vise à rationaliser l'occupation des bâtiments par des investissements, tout en encourageant la doctrine des nouveaux espaces de travail, la prise en compte des vagues de chaleur, ainsi que la réduction des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone du parc immobilier. Les objectifs de ratio d'occupation définis par la circulaire surface du 08/02/2023 conduisent à une réorganisation des services et des espaces de travail. La libération de certains locaux à la suite de l'optimisation des surfaces, conjuguée aux espaces déjà désaffectés dans les CFP, amène à une réflexion sur l'affectation de ces surfaces.

Cette densification vise à optimiser l'utilisation des surfaces existantes tout en consolidant le rôle du site dans le réseau départemental de proximité et en garantissant la continuité du service public. Elle s'inscrit dans le respect du décret tertiaire et de la circulaire Borne, qui fixe comme objectif de référence un ratio d'occupation de 16 m² de surface utile brute (SUB) par résident, avec un plafond maximal de 18 m². Cette démarche permet d'adapter l'organisation des espaces aux besoins effectifs des utilisateurs tout en respectant les cibles réglementaires.

Les nouveaux espaces de travail créés dans le cadre de la campagne de densification seront conçus de manière à garantir **leur évolutivité**. Celle-ci sera permise par la liberté d'aménagement à l'intérieur du compartimentage mis en place afin de respecter la réglementation de sécurité incendie.

L'opération a été labellisée CRIP le 12 octobre 2023 et validée par la Préfète, Secrétaire générale aux moyens mutualisés de la Préfecture de la région Île-de-France, le 16 octobre 2023.

1.2 Localisation et caractéristique du site

1.2.1 Données du site

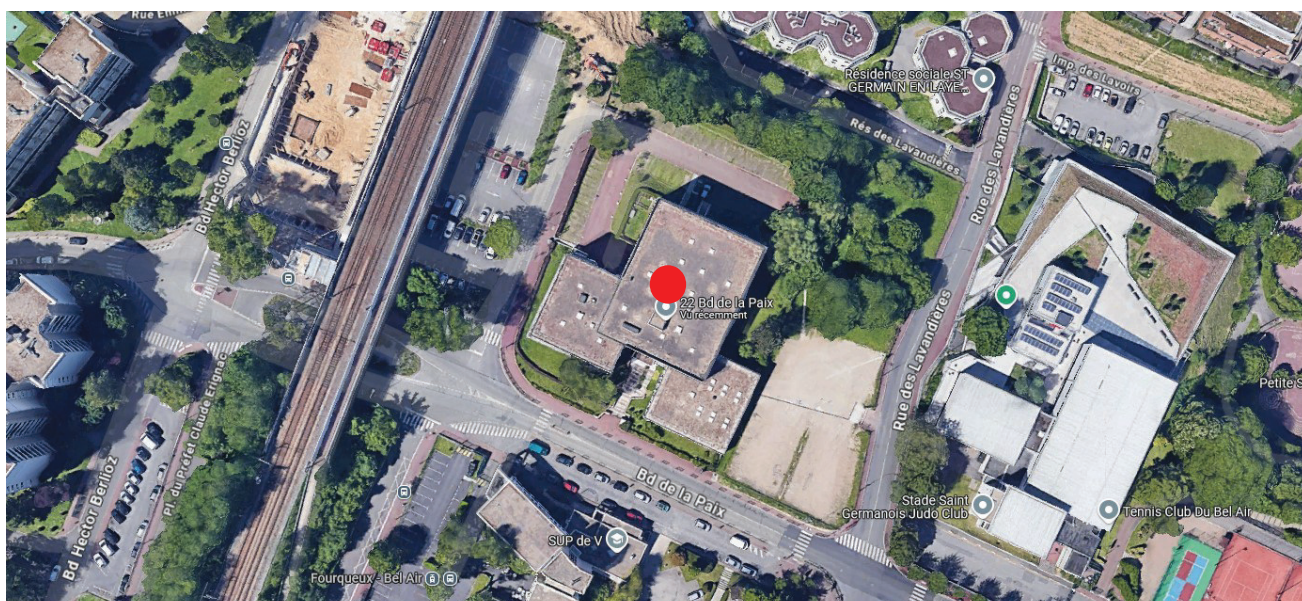
Le CFP de Saint Germain- en- Laye se situe au 22 boulevard de la Paix, dans les Yvelines.

Parcelles concernées : 000 AT 1267 - surface 8 698m²

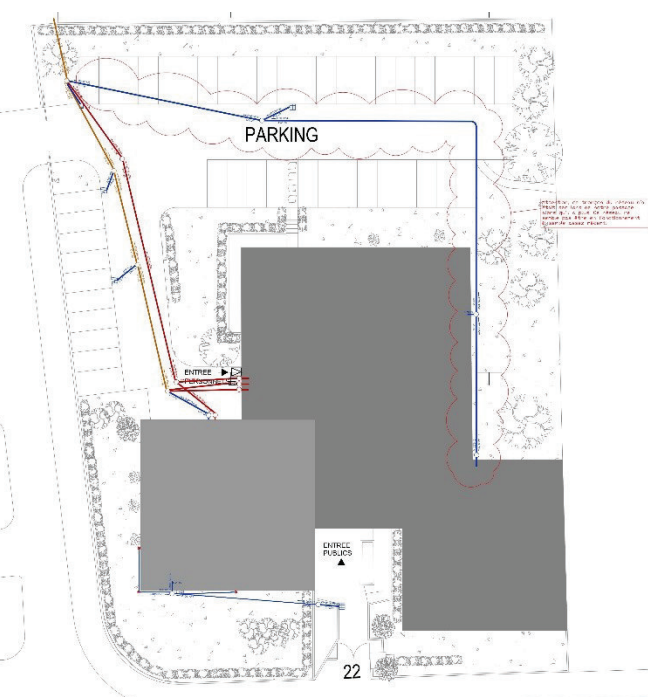
Bâtiment existant : 5525 m² SUB



GOOGLE MAPS PHOTO AERIEENNE : SITUATION



GOOGLE MAPS PHOTO AERIEENNE : SITE



PLAN MASSE EXISTANT – SANS ECHELLE

Le site comprend un bâtiment de bureaux construit en 1978, entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite et classé en Établissement Recevant du Public (ERP) de 5^e catégorie, type W sur une partie du rez-de-chaussée.

A photograph of a parking lot. In the foreground, a large white arrow is painted on the asphalt, pointing towards the center of the lot. To the left, a black car is parked. To the right, a blue car and a red car are parked. In the background, there are several buildings, including a large one with many windows and a smaller one with a sign that says "HOTEL". There are also some trees and a fence in the background.

Page 7 sur 34

1.2.3 Connaissance du site

Le maître d'œuvre devra obligatoirement effectuer une visite complète du site et des locaux avant la remise de son offre et le démarrage de ses études. **Cette visite est obligatoire** et vaut reconnaissance des lieux. Le candidat ne pourra se prévaloir ultérieurement d'une méconnaissance de l'état des existants, des contraintes du site ou de difficultés liées à l'environnement de l'opération.

Le maître d'œuvre devra fonder sa réflexion et ses propositions sur les bases du présent programme et en tenant compte de la situation existante (bâtiment, réseaux, ouvrages, contraintes techniques et fonctionnelles, etc.).

Afin de fiabiliser la connaissance du site, des prestations de géomètre ont été réalisées et portent notamment sur :

- Des relevés architecturaux comprenant les caractéristiques structurelles, les dimensions exactes, les altimétries, les éléments techniques intérieurs et extérieurs, ainsi que les principales contraintes réglementaires (ERP, accessibilité) et leurs interfaces avec les données topographiques ;
- Des relevés topographiques et le repérage des réseaux enterrés, intégrant notamment les contraintes techniques et domaniales, les servitudes, les caractéristiques du relief et des accès, les prescriptions du PLU, les contraintes liées à la sécurité des réseaux, ainsi que l'analyse des écoulements des eaux pluviales, en particulier sur la zone de stationnement présentant un tassement.

Les livrables issus de ces prestations constituent des données de référence pour l'opération. Ils sont joints en annexe au présent programme ou tenus à la disposition des candidats et du maître d'œuvre.

Le maître d'œuvre devra intégrer, dès les phases de conception et tout au long des études, l'ensemble des risques naturels et technologiques susceptibles d'impacter l'opération, afin d'assurer la résilience du projet face aux effets du changement climatique et garantir l'atteinte des objectifs de performance énergétique, environnementale et de pérennité de l'ouvrage. Le maître d'œuvre s'appuiera notamment sur les données et outils disponibles sur les plateformes suivantes :

- Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/>
- Resilience (R4RE) : <https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/form>

Les solutions proposées devront permettre d'assurer la robustesse et l'adaptabilité du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie, dans une logique de réduction des impacts climatiques et de maîtrise des consommations énergétiques.

1.3 L'organisation de la maîtrise d'ouvrage

Le projet de rénovation du CFP de Saint-Germain-en-Laye s'inscrit dans un cadre structuré et repose sur des acteurs clairement identifiés :

- **Maître d'ouvrage :**

Pour la Direction départementale des Finances publiques (DDFiP) des Yvelines :

- Dominique Grosjean, Responsable du Pôle Pilotage Ressources
- Thierry Roger, Responsable de la Division Budget, Immobilier, Logistique
- Marie Sauvet, Adjointe au Responsable de la Division Budget, Immobilier, Logistique
- Florence Monteix, Adjointe en charge du budget

Pour le bureau SPIB2C :

- Brice Robert, Responsable du secteur Ile-de-France et Directions Nationales Spécialisées
- Claire Fadili, Correspondant immobilier
- **Maître d'ouvrage délégué** : Bureau BIMO/SIEP, antenne Nord-Ouest Île-de-France, chargé de la gestion financière, de la signature des marchés et de la coordination technique de l'opération
- Supervision : Dominique Conti, Chef de l'antenne BIMO
- Équipe projet : Charlotte Daubech-Bernard et Vanessa Bartholet (cheffes de projet)
- Acheteur : Khaoula Dupont
- Exécution de la dépense : Stéphane Fouchet et Vincent Boulard

CHAPITRE 2 : LA RENOVATION

2.1 Contexte et justification du projet

Le site a fait l'objet, au cours des dernières années, de plusieurs interventions de maintenance, de remise en état et de modernisation, visant à maintenir le bâtiment en condition de fonctionnement et à améliorer progressivement certaines de ses performances et de son confort d'usage.

À titre non exhaustif, ces opérations ont notamment porté sur :

- La réfection de l'isolation et de l'étanchéité des toitures-terrasses (hors fenêtres de toit et skydômes de désenfumage) ;
- Le remplacement progressif des luminaires par des équipements LED ;
- Des travaux ponctuels de remise en état et de mise en conformité de certains locaux et installations : réhabilitation totale du restaurant administratif, rénovation et sécurisation du hall d'accueil, rénovation des aménagements du R+2, remplacement du SSI.

Ces interventions, bien qu'utiles, sont restées ponctuelles et n'ont pas permis de traiter de manière globale et structurante les problématiques énergétiques, fonctionnelles, techniques et patrimoniales du site.

Par ailleurs, l'évolution des organisations de travail, la densification progressive des effectifs et les besoins identifiés en matière d'espaces de travail, de réunion et de stockage conduisent également à repenser l'organisation des locaux afin d'optimiser l'utilisation des surfaces existantes et d'adapter le bâtiment aux usages actuels et futurs des services.

Elles justifient aujourd'hui la nécessité d'une opération de rénovation d'ensemble, cohérente et durable à l'échelle du bâtiment.

Il sera demandé à la maîtrise d'œuvre de limiter, dans la mesure du possible, les interventions de rénovation dans les locaux et aux postes précédemment mentionnés. Le cas échéant, ces éléments pourront ne pas être intégrés au projet, à l'exception des passages de réseaux et des contraintes techniques indispensables, notamment pour les espaces de restauration et d'accueil du public.

2.2 Contraintes majeures de l'opération

2.2.1 Présence d'amiante

Le bâtiment est concerné par la présence d'amiante.

Le Dossier Technique Amiante (DTA) est régulièrement mis à jour. La dernière mise à jour date du 21 février 2022 et est jointe en annexe du présent programme.

Des repérages amiante avant travaux ont déjà été réalisés dans le cadre d'opérations antérieures, (ces documents seront joints en annexe) ;

Un repérage amiante avant travaux spécifique à la présente opération a également été réalisé. Il concerne notamment les étanchéités en toiture ; les enrobés ; les façades.

L'ensemble de ces éléments est joint en annexe.

Le projet devra intégrer :

- Les contraintes réglementaires liées à la présence d'amiante ;
- Les opérations de retrait, de confinement ou de gestion adaptées ;
- Les impacts sur le phasage, les délais et les coûts de l'opération.

2.2.2 Contraintes architecturales et techniques

Le bâtiment, construit en 1978, présente :

- Une structure poteaux/poutres et planchers en béton armé ;
- Des façades préfabriquées en béton ;
- Une trame constructive qui conditionne fortement les possibilités d'intervention sur les façades et les aménagements intérieurs.

Les principales contraintes identifiées sont notamment :

- La capacité portante limitée de certains planchers, initialement dimensionnés pour des bureaux cloisonnés et non pour des plateaux densifiés ;
- La présence de réseaux techniques existants, dont la localisation et l'état devront être précisément identifiés et intégrés au projet ;
- La nécessité de préserver la stabilité et la pérennité de la structure existante ;
- Les contraintes liées à l'intervention sur un bâtiment existant occupé, impliquant un phasage fin, intégrant notamment et précisément le désamiantage, une organisation rigoureuse du chantier et une coordination étroite entre les intervenants.

Le maître d'œuvre devra intégrer l'ensemble de ces contraintes dès les phases de conception et proposer des solutions techniques compatibles avec l'existant. Des diagnostics structures devront être réalisés afin de sonder les planchers afin de déterminer leur constitution et leur capacité portante.

Préalablement à toute opération et en l'absence d'un dossier DOE fiable, un diagnostic structure est indispensable.

2.2.3 Contraintes liées aux façades

Les façades existantes sont constituées d'éléments en béton préfabriqué présentant des modénatures et des reliefs marqués.

Cette configuration implique :

- Une étude approfondie des systèmes d'isolation thermique par l'extérieur envisageables ;
- Un traitement soigné des points singuliers (nez de dalles, tableaux, appuis, acrotères, jonctions avec les menuiseries, etc.) ;
- Une attention particulière portée à l'aspect architectural final du bâtiment rénové et à son insertion dans l'environnement urbain.

Des diagnostics structures devront être réalisés afin de sonder les façades afin de vérifier l'état de carbonatation des bétons et l'aptitude des façades à la reprise de charges additionnelles liées à l'accrochage de vêtue ou système d'isolation par l'extérieur type bardage.

Les systèmes retenus devront :

- Être compatibles avec la structure existante ;
- Limiter les surcharges rapportées ;
- Garantir la durabilité, la maintenabilité et la pérennité des ouvrages.

Ainsi la mise en œuvre d'une ITE doit respecter plusieurs préalables :

- Vérifier la résistance mécanique des supports ;
- Maîtriser la salubrité de la paroi liée aux transferts de vapeur ;
- Anticiper les impacts sur l'acoustique ;
- Maîtriser les impacts sur la sécurité incendie ;
- Estimer l'impact sur le confort thermique ;
- Vérifier l'état sanitaire du support ;
- Identifier la géométrie du support.

Le choix des scénarios d'isolation doit partir d'une réflexion globale qui intègre les diagnostics architecturaux (exposition, caractéristique du site, morphologie de construction, modénatures...), structuraux, thermiques, incendie, amiante ainsi que les objectifs programmatiques, rénovation de la totalité du bâti ou partielle, sécabilité ou non, densification. De ces éléments découleront le choix du type d'isolation des façades. En fonction du budget, du site, de la performance énergétique, des attentes environnementales et autres contraintes du maître d'ouvrage le maître d'œuvre devra déterminer le système qui permettra de proposer une réponse architecturale en adéquation avec les objectifs du programme._

2.2.4 Contraintes de fonctionnement en site occupé

Le site accueille quotidiennement :

- Du public ;
- Des agents ;
- Des prestataires.

Les flux suivants devront impérativement être maintenus **et sécurisés** :

- Circulation du public vers l'accueil ;
- Circulation interne des agents ;
- Accès des secours ;
- Accès des services techniques et des entreprises.

Le phasage des travaux devra :

- Maintenir les accès réglementaires ;
- Sécuriser en permanence les cheminements piétons et véhicules ;
- Garantir la continuité du service public pendant toute la durée du chantier.

Une attention particulière sera portée :

- Au respect des exigences de la charte chantier faibles nuisances du maître d'ouvrage ;
- À l'organisation des circulations provisoires ;
- À la signalétique temporaire ;
- À la gestion des nuisances ;
- À la circulation et à l'exploitation des parkings, notamment dans la zone présentant des désordres liés au tassement.

2.2.5 Contraintes liées à l'enveloppe financière

L'opération s'inscrit dans une enveloppe financière contrainte.

Le projet devra être conçu dans un objectif strict de maîtrise des coûts.

Le maître d'œuvre devra :

- Inscrire sa conception dans une logique de coût global (investissement, exploitation, maintenance, énergie) ;
- Proposer des solutions techniquement pertinentes et économiquement soutenables ;
- Produire, à chaque phase d'étude, une estimation financière détaillée, argumentée et consolidée.

Toute solution dépassant l'enveloppe financière de référence devra obligatoirement être signalée et faire l'objet, le cas échéant, de propositions alternatives permettant un retour dans l'objectif financier fixé par le maître d'ouvrage.

2.2.6 Contraintes liées aux travaux d'éclairage

Les interventions sur l'éclairage devront être réalisées en cohérence avec :

- Les contraintes d'occupation du site ;
- Les contraintes d'exploitation et de continuité de service ;
- Les objectifs de performance énergétique et de confort visuel ;
- Le respect de la biodiversité : une vérification du bon fonctionnement des dispositifs d'éclairage extérieur, incluant notamment les détecteurs de présence et les systèmes d'extinction automatique nocturne, devra être réalisée afin d'en assurer l'efficacité et le bon état de marche.

Le phasage devra viser à limiter au maximum :-

- Les coupures électriques ;
- Les perturbations de l'activité des services ;
- Les nuisances pour les agents et les usagers.

2.3 Objectifs du projet de rénovation

2.3.1 Objectifs énergétiques

Le projet de rénovation du Centre des Finances Publiques de Saint-Germain-en-Laye s'inscrit dans un objectif prioritaire de réduction durable des consommations énergétiques et d'amélioration significative de la performance thermique et énergétique globale du bâtiment.

Il s'inscrit dans la continuité des premières actions engagées ces dernières années, notamment le relamping en LED et certaines améliorations ponctuelles des installations techniques, mais vise désormais une approche globale et structurante à l'échelle de l'ensemble du site.

L'opération devra permettre d'atteindre un niveau de performance conforme :

- Aux exigences du dispositif Éco-Énergie Tertiaire (décret tertiaire), avec les échéances de réduction fixées à -40 % en 2030, -50 % en 2040 et -60 % en 2050 par rapport à l'année de référence* ;

*L'année de base retenue pour le suivi de la trajectoire de réduction des consommations énergétiques est 2021. Vous trouverez en annexe les déclarations OPERAT correspondantes aux exercices 2021 et 2024, ainsi que l'attestation provisoire délivrée par la plateforme OPERAT.

- Aux objectifs ministériels en matière de sobriété et d'efficacité énergétique,
- Aux orientations issues de l'audit énergétique réalisé en 2026, qui constitue le document de référence technique du projet et identifie les leviers d'amélioration prioritaires, notamment le traitement de l'enveloppe thermique et l'optimisation des systèmes de chauffage et de ventilation,
- Et au respect du pré-diagnostic de biodiversité du site.

La pollution lumineuse extérieure ne doit pas perturber les continuités écologiques nocturnes. Pour cela la conception devra prendre en compte les recommandations de la LPO et notamment le guide, limitation des pollutions lumineuses.

Exemple :

Le dispositif d'éclairage oriente la lumière vers le sol sans atteindre directement la végétation ; des détecteurs de présence sont mis en place ; la puissance lumineuse moyenne est inférieure à 10 lux / m² pour tout éclairage non soumis au code de la construction et de l'habitat ; des lumières à température de couleur inférieure à 2500 °K (Sodium Basse Pression, LED ambrées à spectre étroit, etc.) sont utilisées, etc.

L'audit énergétique met en évidence que le chauffage représente la part prépondérante des consommations du site, et que les parois verticales non isolées constituent le principal gisement d'économies. Plusieurs scénarios de travaux ont été étudiés, combinant interventions sur l'enveloppe et sur les systèmes, dont les performances et les coûts ont été évalués. Le scénario retenu sera arrêté conjointement par le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre en phase AVP, en cohérence avec les contraintes budgétaires, patrimoniales et d'exploitation du site.

Le bâtiment est par ailleurs soumis aux obligations du **décret BACS**, impliquant la mise en place d'un système de gestion technique du bâtiment, dont les modalités seront précisées en phase études.

Le maître d'œuvre devra, à chaque phase des études (AVP, PRO), démontrer et justifier la cohérence des solutions proposées avec les objectifs énergétiques du maître d'ouvrage, notamment au travers :

- De l'actualisation progressive des bilans thermiques et énergétiques,
- De la vérification de la conformité des choix techniques aux performances attendues,
- De l'analyse des consommations prévisionnelles après travaux.

Le projet pourra intégrer la mobilisation de dispositifs de valorisation tels que les certificats d'économies d'énergie (CEE), selon les modalités définies par le maître d'ouvrage.

L'objectif est de garantir que la rénovation contribue de manière mesurable, durable et vérifiable à la maîtrise des consommations énergétiques du site et au respect des engagements réglementaires et stratégiques de l'État.

Le maximum de Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) seront mobilisés. Le maître d'œuvre vérifiera que les conditions minimales sont respectées, calculera le nombre de kWhcumac mobilisables sur l'opération et intégrera aux CCTP la mention suivante :

Dispositif de valorisation des certificats d'économie d'énergie :

- Comme prévu à la DPGF de chaque lot figurant dans le dossier de consultation Phase Offres, les CEE sont intégrés dans l'offre commerciale du titulaire (le montant des CEE entrant en déduction de ladite offre) et donc du montant du marché. Elle distinguera la valorisation brute totale des CEE en valeur négative (nombre de kWhcumac x cotation officielle) et le montant relatif au traitement administratif pour la valorisation des CEE.
- Les obligations du titulaire sont définies dans la convention CEE jointe au dossier de consultation précité qui dédouanera de toute responsabilité le Maître d'Ouvrage

dans la détermination, le calcul et la validation du dossier CEE de l'opération pour la bonification de ces derniers par le Pôle national des certificats d'économies d'énergie (PNCEE).

2.3.2 Objectifs environnementaux et de confort

Au-delà des seuls enjeux énergétiques, l'opération de rénovation du Centre des Finances Publiques de Saint-Germain-en-Laye vise une amélioration globale de la performance environnementale, technique et d'usage du bâtiment, en cohérence avec la politique immobilière de l'État et les objectifs nationaux de transition écologique.

Le projet devra également permettre d'adapter l'organisation des espaces de travail aux évolutions des modes de travail et aux besoins identifiés des services, notamment en matière d'espaces collaboratifs, de réunions et de stockage.

Le projet devra notamment intégrer les principes suivants :

- La réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie ;
- L'amélioration du confort thermique, du confort d'été et plus largement du confort d'usage pour les agents et les usagers ;
- La prise en compte de l'impact environnemental des matériaux, équipements et procédés constructifs retenus ;

Les matériaux et équipements dont la mise en œuvre est nécessaire à l'opération (flux entrant) et qui ne seront pas issus du réemploi viseront :

- un taux de matières recyclées (matières secondaires) supérieur à 15 % en masse pour au moins 2 familles de produits (présentant la même fonction et la même nature, correspondant niveau 3 de la base Inies),
- un taux de matières recyclables supérieur à 70 % en masse. Ces calculs s'appuieront sur le calcul en Analyse en Cycle de Vie (ACV).
- La limitation des nuisances et des impacts du chantier sur le site, les occupants et le voisinage.

Une attention particulière sera portée :

- Au choix de solutions techniques robustes, durables, maintenables et facilement exploitables ;
- À la maîtrise des coûts d'exploitation, de maintenance et de renouvellement des équipements ;
- À la cohérence d'ensemble des choix architecturaux, techniques et fonctionnels au regard des objectifs environnementaux fixés par le maître d'ouvrage.

Le maître d'œuvre devra démontrer, à chaque phase d'étude, la bonne prise en compte de ces objectifs et la cohérence globale des solutions proposées avec le cadre défini par le présent programme, en s'appuyant sur des analyses techniques, environnementales et économiques argumentées.

2.3.3 Diagnostic PEMD – économie circulaire

La conception du projet architectural s'inscrira dans une logique de sobriété pour limiter le besoin en matière.

L'effort de réemploi sera réalisé à la fois sur le flux sortant (matériaux issus de la déconstruction) et sur le flux entrant (matériaux utilisés sur site pour les travaux). Les objectifs découlent de l'analyse du diagnostic Produit Équipement Matériaux Déchets (PEMD).

Le projet visera un taux de réemploi minimum de 5 % en masse (à réévaluer à la hausse ou à la baisse selon les conclusions du diagnostic PEMD). Ces matières seront issues de la déconstruction réalisée sur le site, ou issues d'autres opérations identifiées par une prospection auprès de la filière locale de réemploi et les plateformes numériques.

Les matériaux et équipements déposés lors de l'opération ainsi que les chutes de chantier viseront un taux de réemploi, de recyclage et de valorisation matière supérieur à :

- 95 % en masse pour les déchets inertes
- 70 % en masse pour les déchets non inertes et non dangereux

La dépose sélective est essentielle à l'optimisation du réemploi, du recyclage et de la valorisation matière des huit grandes catégories de matériaux (plâtre, bois, métal, fractions minérales, verre, plastique, papier/carton, textiles).

Le tri sera effectué dans des contenants dédiés, adaptés à chaque flux de matériaux, afin de garantir leur orientation vers les filières de traitement appropriées, et obligatoirement vers les éco-organismes agréés par le ministère de la transition écologique, à savoir Valobat, Ecominéro, Valdelia et Écosystem.

Un plan de gestion des déchets, de type SOGED (Schéma d'Organisation de la Gestion des Déchets), sera établi et partagé avec la maîtrise d'ouvrage. Ce document cadre l'organisation du tri, de la collecte, du stockage, de la sensibilisation du personnel, de la signalétique et de la traçabilité des déchets sur le chantier. Il fait l'objet de mises à jour régulières, notamment en cas d'évolution du projet ou de modification des modalités d'exécution des travaux, afin de garantir une gestion conforme et optimisée des flux de déchets.

Conformément à l'article R. 541-43 du Code de l'environnement, un registre chronologique retrace l'ensemble des étapes liées à la production, à l'expédition, à la réception et au traitement des déchets, ainsi qu'aux produits et matières issus de leur valorisation. Ce registre est mis à jour au moins trimestriellement et transmis semestriellement au maître d'ouvrage. Il est également intégré au Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE).

Le recyclage en boucle fermée des matériaux suivants sera privilégié :

- a. Verre plat
- b. Plâtre
- c. Laines minérales
- d. PVC

2.4 Périmètre et nature des travaux

L'opération comprend l'ensemble des travaux nécessaires à la transformation fonctionnelle, technique, énergétique et environnementale du site.

Sans que cette liste soit exhaustive, les travaux porteront notamment sur :

- Travaux préparatoires, installations de chantier et désamiantage ;
- Enveloppe du bâtiment (ITE, menuiseries extérieures, points singuliers) ;
- Clos et couvert, étanchéité, façades ;
- Réaménagement intérieur et second œuvre ;
- Installations techniques (CVC, plomberie, électricité, éclairage, GTB) ;
- Sécurité incendie, sûreté et accessibilité du bâtiment, hors zones ayant fait l'objet de rénovations récentes. ;
- Remise en conformité réglementaire et pérennisation du bâtiment ;
- Remise en état des espaces extérieurs paysagers et d'une partie du stationnement, en intégrant des aménagements favorisant la biodiversité et la perméabilité des sols.

2.5 Principes généraux de conception et de réalisation

L'ensemble des travaux devra être conçu :

- En cohérence avec les objectifs du présent programme ;
- Dans le respect strict de l'enveloppe financière ;
- En intégrant les contraintes du site occupé (phasage, sécurité, continuité de service).

Les solutions techniques devront être :

- Robustes, durables, évolutives ;
- Simples à exploiter et à maintenir ;
- Compatibles avec le bâtiment existant ;
- Inscrites dans une logique de coût global.

2.6 Description des principales installations techniques

2.6.1 Plomberie – Sanitaires

Les installations de plomberie et sanitaires existantes devront faire l'objet d'une analyse complète, puis être adaptées, rénovées ou remplacées selon leur état, afin de garantir :

- La conformité aux normes et réglementations en vigueur (conformément au Code du travail hors zone accueil du public) ;
- La fiabilité et la pérennité des réseaux ;
- La compatibilité avec la réorganisation des espaces et la densification du site ;
- La facilité d'exploitation et de maintenance.

Les prestations attendues comprennent notamment :

- La reprise ou le remplacement des réseaux d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées et des eaux vannes ;
- La vérification, la mise en conformité et, le cas échéant, le remplacement des dispositifs de protection sanitaire (disconnecteurs, clapets anti-retour, etc.) ;
- La rénovation des équipements sanitaires dans les zones impactées par le projet (sanitaires agents, sanitaires publics, locaux techniques) ;
- L'intégration systématique d'équipements hydro-économes (robinetterie temporisée ou à détection, chasses d'eau double débit, réducteurs de débit, etc.) avec les performances minimales suivantes ;

Appareil	Commande	Caractéristiques
Lavabo	Mécanique et temporisée (mitigeur le cas échéant)	< 3 litres/minute Tempo. < 10 secondes
Évier	Mécanique	< 6 litres/minute
Douche	Mitigeur thermostatique	< 9 litres/minute
Urinoirs	Mécanique et temporisée	< 9 litres/minute < 6 secondes
Chasses d'eau	Double	3 / 6 litres
Bac ménage	Mitigeur thermostatique	< 12 litres/minute

- L'adaptation complète des installations aux exigences d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, tant pour les agents que pour le public ;
- La rationalisation des réseaux afin d'en améliorer la lisibilité, l'accessibilité et la maintenabilité.

Une attention particulière sera portée :

- À la limitation des risques de fuites et de sinistres ;
- À l'accessibilité des organes de coupure, de réglage et de maintenance (des vannes d'arrêts sur l'eau froide et sur l'eau chaude seront prévues dans chaque local humide afin de les isoler en cas de fuite) ;
- À la continuité de service pendant les phases de travaux, compte tenu de l'occupation du site.

2.6.2 Électricité – Courants forts et faibles

Les installations électriques feront l'objet d'une rénovation globale visant à garantir :

- La sécurité des personnes et des biens ;
- La conformité aux normes et réglementations en vigueur ;
- L'adaptation aux usages actuels et futurs du site, notamment numériques ;
- La fiabilité et la continuité de service des installations.

Le projet devra notamment intégrer :

- La mise en conformité complète des tableaux électriques principaux et divisionnaires ;
- La reprise et la restructuration des réseaux de distribution en courants forts et en courants faibles dans l'ensemble des zones rénovées ;
- L'adaptation des puissances et des réseaux aux nouveaux équipements techniques (CVC, GTB, équipements informatiques, etc.) ;
- Le déploiement d'un réseau informatique et téléphonique compatible avec le basculement en téléphonie sur IP (TOIP) ;
- La mise en sécurité des installations (protections différentielles, sélectivité, protection contre les surtensions, continuité de service, etc.).

Les installations devront être conçues :

- De manière évolutive, afin d'anticiper les besoins futurs ;
- Avec des réserves de capacité dans les tableaux et les cheminements ;
- Avec une organisation claire et lisible des réseaux et locaux techniques ;
- Dans une logique de facilité d'exploitation, de maintenance et d'intervention.

Une attention particulière sera portée :

- À la continuité d'alimentation des équipements sensibles ;
- À la qualité de l'éclairage des postes de travail et des circulations ;
- À la limitation des nuisances et coupures pendant les phases de travaux en site occupé.

2.6.3 Chauffage – Ventilation – Rafraîchissement (CVC)

Les installations de chauffage, de ventilation et de rafraîchissement constituent un enjeu central du projet, tant du point de vue de la performance énergétique que du confort thermique des occupants.

Le projet devra permettre :

- L'amélioration significative de l'efficacité énergétique globale du bâtiment ;
 - Objectif DEET – 2050
- La réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ;
 - Objectif DEET – 2050
- L'amélioration du confort d'hiver et du confort d'été ;
- L'homogénéisation, la simplification et la fiabilisation des systèmes existants.

Les principes directeurs sont notamment les suivants :

- L'analyse critique et, le cas échéant, l'adaptation ou le remplacement des équipements de production de chaleur existants ;
- La rationalisation et la simplification des réseaux de distribution ;
- La mise en place de systèmes de régulation performants, hiérarchisés et communicants ;
- L'intégration d'une ventilation adaptée aux usages et aux occupations (simple ou double flux selon la faisabilité technique et économique) ;
- Le traitement prioritaire du confort d'été par des solutions passives, (protections solaires, inertie, ventilation nocturne, etc.), complétées si nécessaire par des solutions actives de rafraîchissement.

Les solutions proposées devront :

- Être compatibles avec les contraintes du bâtiment existant ;
- S'inscrire dans une logique de coût global ;
- Privilégier la sobriété énergétique et la simplicité d'exploitation ;
- Être pleinement intégrées à la Gestion Technique du Bâtiment.

2.6.4 Gestion Technique du Bâtiment (GTB)

Le projet intégrera la mise en place d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) permettant :

- Le pilotage centralisé des installations techniques ;
- Le suivi et l'analyse des consommations énergétiques par usage ;

La Gestion Technique du Bâtiment (GTB) sera de classe C et conforme aux exigences du « Décret BACS », notamment dans ses fonctionnalités décrites à [l'article R175-3 du Code de la Construction et de l'Habitation](#) (voir l'outil officiel « Fonction BACS » du site RT-RE Bâtiment).

Le comptage sera réalisé au minimum pour les postes de consommations suivants, pour chaque type d'énergie :

- Chauffage ;
- Éclairage intérieur ;

- Éclairage extérieur ;
- Climatisation/Rafrâchissement (le cas échéant) ;
- Auxiliaires de ventilation ;
- Ascenseurs ;
- Équipements informatiques (serveurs, PC, onduleurs) ;
- Usages desservis par les prises de courant accessibles aux usagers ;
- Bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Production photovoltaïque (le cas échéant).

La robustesse et la simplicité d'utilisation de la GTB primeront sur son efficacité théorique, afin d'assurer son utilisation effective par les gestionnaires du bâtiment et leurs prestataires de maintenance.

- Le suivi des objectifs du dispositif Éco-Énergie Tertiaire et du décret BACS.

La GTB devra notamment comprendre :

- Des équipements de comptage par usage et par zone pertinente ;
- Un accès à distance sécurisé pour l'exploitant et le maître d'ouvrage, sous réserve de compatibilité avec les règles de sécurité des systèmes d'information de la DGFIP et les contraintes du système de sécurité informatique (SSI) ;
- Des fonctions d'export, d'archivage et d'analyse des données ;
- Des fonctions d'alarme et de signalement des dysfonctionnements.

La GTB constituera un outil central de pilotage énergétique, de maintenance et d'aide à la décision pour le maître d'ouvrage.

Elle devra être conçue :

- De manière évolutive ;
- Interopérable avec les équipements existants ou futurs.

CHAPITRE 3 : ORGANISATION DE L'OPERATION

3.1 Mission du maître d'œuvre

Le marché de maîtrise d'œuvre est passé selon les règles applicables à la maîtrise d'ouvrage publique pour une opération de réhabilitation lourde.

La mission confiée au maître d'œuvre comprend les éléments de mission suivants :

- Les études d'avant-projet (AVP) ;
- Les études de projet (PRO) ;
- L'assistance au maître d'ouvrage pour la passation des marchés de travaux (ACT) ;
- Le visa des études d'exécution (VISA) ;
- La direction de l'exécution des contrats de travaux (DET) ;
- L'assistance au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement (AOR) ;
- La mission d'ordonnancement, pilotage et coordination (OPC).

Le maître d'œuvre devra notamment :

- Intégrer les contraintes de phasage, de planning et d'exploitation en site occupé dans la conception du projet ;

- Participer et contribuer à l'organisation des réunions de coordination nécessaires à la bonne conduite de l'opération notamment dans le cadre de la mission OPC.

Le maître d'œuvre devra également :

- Assurer une coordination étroite avec le maître d'ouvrage, les utilisateurs, le contrôleur technique et le coordonnateur SPS ;
- Intégrer l'ensemble des contraintes techniques, réglementaires, financières et d'exploitation définies dans le présent programme ;
- Garantir la cohérence globale du projet sur les plans architectural, technique, énergétique, fonctionnel et économique.

3.2 Enveloppe financière et objectif de coût

Le budget travaux est fixé à : **3 481 407 €HT / 4 177 689€ TTC (valeur décembre 2024).**

Ce budget constitue l'enveloppe financière de référence et un objectif financier impératif pour la conception et la réalisation de l'opération.

Ce budget couvre :

- Les travaux de désamiantage ;
- Les travaux de clos et couvert, d'enveloppe et d'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les travaux de second œuvre et de réaménagement intérieur ;
- Les installations techniques (CVC, plomberie, électricité, GTB, etc.) ;
- Les travaux liés à la sécurité, à l'accessibilité et à l'accueil du public ;
- Les travaux nécessaires à la mise en conformité réglementaire et à la pérennisation de l'ouvrage.
- Les études préalables déjà engagées.

Il ne comprend pas :

- Les travaux réalisés antérieurement à la présente opération ;

Le maître d'œuvre devra :

- Concevoir le projet dans le strict respect de cette enveloppe financière ;
- Inscrire sa démarche dans une logique de **coût global** (investissement, exploitation, maintenance, énergie) ;
- Produire, à chaque phase d'étude (AVP, PRO), une estimation financière détaillée, argumentée et consolidée du coût prévisionnel des travaux.

Tout dépassement de l'objectif financier devra :

- Être immédiatement signalé au maître d'ouvrage ;
- Donner lieu à des propositions de variantes ou d'optimisation permettant un retour dans l'enveloppe financière fixée.

CHAPITRE 4 — PROGRAMME FONCTIONNEL ET ORGANISATION DES ESPACES

4.1 Principes généraux d'organisation

L'opération de rénovation a pour objectif d'adapter le Centre des Finances Publiques de Saint-Germain-en-Laye aux évolutions des effectifs, des usages et des modes de travail, dans un contexte de densification et de modernisation des services.

L'organisation des espaces devra :

- Permettre l'accueil d'environ **240 agents** en 2027 (contre environ 166 actuellement) ;
- Améliorer la fonctionnalité des espaces de travail ;
- Optimiser l'utilisation des surfaces existantes ;
- Améliorer la lisibilité des cheminements pour le public ;

- Renforcer la séparation et la sécurisation des flux :
 - Public,
 - Agents,
 - Logistique.

Le projet devra rechercher :

- Une organisation claire et rationnelle des plateaux ;
- Une bonne modularité des espaces ;
- Une adaptabilité aux évolutions futures des organisations et des effectifs permettant d'atteindre une capacité cible d'environ **265 positions de travail**.

4.2 Organisation générale des fonctions

Le bâtiment devra notamment intégrer :

- Des espaces d'accueil du public clairement identifiés et sécurisés ;
- Des espaces de travail pour les agents (bureaux, open-spaces, bureaux partagés, etc.) ;
- Des espaces de réunion, de formation et de collaboration répartis dans le bâtiment ;
- Des locaux supports :
 - Archives (attention rigoureuse à porter à la portance des planchers existants selon les charges admissibles),
 - Locaux techniques,
 - Locaux sociaux (salle de pause, vestiaires, sanitaires, etc.) ;
 - Des espaces de circulation lisibles et dimensionnés pour l'augmentation des effectifs.

Le maître d'œuvre proposera :

- Une organisation fonctionnelle cohérente par niveau ;
- Une répartition pertinente des services ;
- Une hiérarchisation claire des espaces publics / semi-publics / privés.

4.3 Accueil du public et circuits

Le projet devra maintenir, garantir ou affirmer :

- La lisibilité de l'accès au bâtiment ;
- Le cheminement du public dès l'entrée ;
- La sécurité des zones d'accueil ;
- La séparation des flux public / agents / logistique.

Les espaces d'accueil, ayant fait l'objet d'une rénovation récente devront être intégrés dans la réflexion globale du projet afin de garantir :

- Une bonne lisibilité et accessibilité pour les usagers ;
- Des conditions d'attente dignes et confortables ;
- Une gestion sécurisée des flux et des files d'attente.

4.4 Espaces de travail des agents

Les espaces de travail devront :

- Offrir un bon niveau de confort thermique, acoustique et visuel ;

Confort acoustique

L'acoustique extérieure sera dégradée le moins possible. Les équipements bruyants seront éloignés des fenêtres donnant sur des postes de travail, ainsi que des habitations.

L'acoustique intérieure sera particulièrement soignée et visera le niveau « **performant** » de la norme NF S 31-080 « Bureaux et espaces associés » - Niveaux et critères de performances acoustiques par type d'espace ».

De plus :

- o Dans les circulations communes, des matériaux absorbants seront mis en œuvre pour atténuer les bruits de pas et de voix ;
- o Les équipements bruyants tels que les photocopieuses seront isolés des espaces de travail tout en restant à proximité.

Des mesures sur site seront réalisées :

- o avant travaux en extérieur pour établir une référence,
- o après travaux en extérieur et en intérieur pour justifier l'atteinte de ces performances.

Confort visuel

L'autonomie en lumière naturelle sera supérieure à 50 % pour 300 lux dans les bureaux sur la plage 8 h – 18 h. Son calcul s'appuiera sur la méthodologie du guide « Confort visuel » du référentiel HQE Bâtiment Durable de Certivéa.

- Afin de sécuriser l'atteinte de l'exigence relative à la lumière naturelle, le facteur de transmission lumineuse des vitrages sera supérieur à 70 %.
- Le sur-éclairage naturel sera traité par des dispositifs permettant l'adaptation progressive de l'intensité lumineuse, tels que des stores à lames horizontales orientables claires et mates (qui peuvent également servir de protection solaire extérieure).
- Tous les vitrages, quelle que soit leur inclinaison et donnant sur des espaces intérieurs, seront équipés de protections solaires permettant un facteur solaire global (vitrage + protection solaire) inférieur à 0,15 en cas d'éclairage direct.
- Pour limiter la fatigue visuelle due aux écarts de luminance dans le champ visuel (éblouissement ou reflet), les postes de travail seront perpendiculaires aux surfaces vitrées. « Le mobilier n'est pas prévu dans l'opération mais leur implantation sera prise en compte dans la conception. »

Confort thermique

En période de chauffe, la température opérative (qui prend en compte à la fois la température de l'air et la température des parois) dans les lieux de travail occupés pour des activités de bureau sera de 19 °C +/- 1°C.

Les locaux à occupation passagère devront être chauffés à 16 °C au minimum. En période d'inoccupation tous les locaux seront maintenus à une température assurant la mise hors gel des installations et le maintien en bon état des locaux.

Après une période de ralenti, la température contractuelle devra être atteinte au plus tard 15 minutes avant le début de l'occupation des locaux.

La vitesse de l'air sera inférieure à 0,15 m/s en hiver, et à 0,25 m/s le reste de l'année, en dehors des plages d'utilisation de brasseurs d'air fixes intégrés dès la conception (le cas échéant).

Qualité d'air intérieur

La qualité d'air intérieur est gage de santé des personnes sur le chantier et lors de l'exploitation du bâtiment.

L'opération prévoira la limitation des émissions de polluants à la source :

o Tous les locaux, y compris techniques, présenteront une ventilation minimale sauf justification technique;

(Cf. Code travail)

o L'air neuf de la ventilation mécanique sera prélevé et filtré le plus loin possible des sources de pollution (citer les rues ou équipements correspondants), y compris les bouches de rejet d'air vicié ;

o Les matériaux (revêtement de sol, de mur, peinture, vernis, adhésifs, joints d'étanchéité, etc.) présenteront des signes de bonne qualité d'air (étiquette A+, Écolabel Européen ou label NF Environnement ou équivalent, EMICODE EC1 plus, etc.) ;

o Les bois traités sont certifiés CTB-B+ ou les produits de traitement sont certifiés CTB-P+.

Avant la livraison, une sur-ventilation des locaux sera assurée pendant une période d'au moins 1 semaine (ventilation en capacité maximale ou ouverture des fenêtres), et les filtres de ventilation seront remplacés par des neufs au moment de la livraison.

La concentration en CO₂ de l'air intérieur ne devra pas dépasser 1000 ppm. À titre indicatif, d'après la Note Technique 92 de l'INRS, cette exigence correspond à un débit hygiénique minimal par résident de 35 m³/h.

- Intégrer les principes de flexibilité et de modularité ;
- Permettre différents modes de travail :
 - o Travail individuel,
 - o Travail collaboratif,
 - o Réunions.

Le projet devra notamment prendre en compte :

- La densification des effectifs ;
- Les besoins en surfaces de bureaux, salles de réunion, espaces collaboratifs et espaces de formation ;
- La diversité des configurations d'espaces de travail (bureaux individuels, bureaux partagés, plateaux ouverts) ;
- Les exigences en matière d'ergonomie et de qualité de vie au travail.

4.5 Sécurité, sûreté et conditions de travail

Le projet devra intégrer :

- Les exigences de sécurité incendie propres aux ERP ;
- Les exigences de sûreté (protection des agents, des données et du public) ;
- La prévention des risques professionnels ;
- La qualité de l'ambiance intérieure (air, lumière, acoustique, thermique).

4.6 Accessibilité universelle

L'ensemble du site devra :

- Être pleinement conforme aux règles d'accessibilité PMR ;
- Garantir l'accessibilité :
 - Des espaces publics,
 - Des espaces de travail,
 - Des sanitaires,
 - Des cheminements extérieurs et intérieurs.

4.7 Logistique, maintenance et exploitation

Le projet devra :

- Faciliter l'exploitation et la maintenance du bâtiment ;
- Garantir l'accessibilité aux locaux techniques ;
- Permettre une gestion simple et rationnelle des flux logistiques ;
- Limiter les coûts d'exploitation et de maintenance sur le long terme.

4.8 Expression des besoins

Le programme fonctionnel établi par le maître d'ouvrage traduit une réorganisation complète des espaces, hors zones précédemment citées, afin d'accompagner la densification du site et l'évolution des effectifs. À terme, le bâtiment devra pouvoir accueillir environ 265 postes de travail, contre 214 actuellement, soit une augmentation de 51 postes.

Les surfaces mentionnées ci-après et présentées en annexes sont fournies à titre indicatif. Elles pourront être ajustées et affinées au cours de la phase d'études, en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles, architecturales et réglementaires du projet.

Les espaces de travail seront organisés selon les besoins propres à chaque service et à chaque fonction, et comprendront notamment des bureaux individuels, des bureaux mutualisés ainsi que des espaces en open-space.

Par ailleurs, les différents services constituent des entités fonctionnelles devant être regroupées sur un même niveau afin de garantir la cohérence de leur fonctionnement, de faciliter les échanges entre équipes et d'assurer une communication fluide entre les différents pôles d'activité.

Évolution des effectifs par service

Les services occupant le site à terme sont le SIP, le SIE, les PCRP 1 et 2, le POC, la CID (5 agents, implanté au R+1), l'huissier, la gestion de site et un service d'une administration extérieure. Des locaux vacants à répartir pourront être exploités à terme.

Le SGC et le PCE, présents dans la configuration actuelle, n'apparaissent plus dans l'organisation cible. La densification porte principalement sur le SIP (44 à 60 agents), le SIE (29 à 52 agents) et une administration extérieure, service nouveau entrant avec 35 agents dont l'implantation reste à définir. Les PCRP 1 et 2 et le POC voient également leurs effectifs consolidés au R+2.

Besoins en surfaces de bureaux

La surface bureau totale cible est de 2794m², contre 2422m² actuellement, avec les contraintes d'implantation suivantes :

- Le SIP doit être intégralement implanté au RDC, à proximité de la zone ERP (accueil public), avec des espaces dédiés pour le responsable, l'adjoint, les cadres A et les équipes assiette, relation à l'utilisateur et recouvrement forcé ;
- Le CID est à intégrer au RDC (nouveau service) ;
- Le SIE est implanté au R+1, avec une organisation par équipes (compta, gestion, recouvrement, transverses, expertise) ;
- Les PCRP 1 et 2 et le POC sont positionnés au R+2 ;
- La gestion de site exige le maintien d'une implantation au RDJ ;
- Bureaux vacants : 365m² à répartir selon les possibilités (effectifs 33).

Besoins en espaces collectifs et de confidentialité

Le programme exprime un besoin significatif en espaces de travail partagés et de confidentialité, aujourd'hui insuffisants :

- 2 salles de réunion de 40 m² au RDC, 2 salles de réunion de 65 m² au R+2 ;
- 1 salle de formation de 30 m² au R+1 ;
- 4 bulles de confidentialité individuelles (appels, visioconférence) à raison d'une par niveau : 1,5 m² chacune ;
- 8 cabines de travail concentré à raison de 2 par niveau : 3 m² chacune ;
- 3 micro-salles 2 à 4 personnes de 18 m² aux niveaux RDC, R+1 et R+2.

Besoins en archives et stockage

La surface archives/stockage cible est de 548 m², répartie sur les quatre niveaux (306 m² au RDJ, 32 m² au RDC, 100 m² au R+1, 110 m² au R+2), en légère réduction par rapport à la situation actuelle (655 m²).

Espaces hors périmètre principal d'intervention

Certains espaces sont identifiés comme hors périmètre d'intervention ou a minima : le hall d'accueil public (290m²), les box de réception contrôle au RDJ (69m²), l'espace de restauration (301m²), ces derniers ayant fait l'objet de rénovations récentes, et le logement de gardien (100m²).

Surface totale cible

La surface utile brute (SUB), comprenant les espaces de travail, salles de réunion, locaux de stockage, circulations internes et sanitaires nécessaires au fonctionnement des services, est fixée à 5506m². Cette valeur, cohérente avec la surface existante, confirme que l'opération s'inscrit dans une logique d'optimisation et de réorganisation des espaces existants, sans extension du bâtiment.

Un programme évolutif, co-construit avec les bénéficiaires

Le programme fonctionnel présenté ci-dessus constitue, selon les termes mêmes de la note de programmation, une première approche prospective appelée à être précisée lors des phases ultérieures du projet.

Le maître d'œuvre n'aura pas vocation à conduire directement des entretiens programmatiques avec l'ensemble des services occupants. Les besoins fonctionnels seront recueillis, arbitrés et transmis au maître d'œuvre de manière consolidée par le maître d'ouvrage et son équipe, qui demeurent les interlocuteurs uniques et les référents du programme. Il appartiendra au maître d'ouvrage d'organiser en amont les échanges nécessaires avec les représentants des services et de traduire leurs demandes en évolutions programmatiques validées.

Le maître d'œuvre intégrera ces évolutions dans ses études, en veillant à leur compatibilité avec les contraintes techniques, réglementaires et budgétaires de l'opération, et en alertant le maître d'ouvrage en cas d'incidence significative sur le projet.

Cf. Documents en annexe joints en fin de document.

Liste des acronymes

CID : Cellule d'Innovation et de Développement
 CFP : Centre des Finances Publiques
 DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques
 PCE : Pôle de Contrôle et d'Expertise
 PCRP : Pôle de Contrôle des Revenus et du Patrimoine
 POC : Pôle d'Opérations Complexes
 SGC : Service de Gestion Comptable
 SIE : Service des Impôts des Entreprises
 SIP : Service des Impôts des Particuliers

CHAPITRE 5 — EXIGENCES ÉNERGÉTIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET RÉGLEMENTAIRES

5.1 Cadre réglementaire et objectifs généraux

L'opération s'inscrit dans un cadre réglementaire et stratégique exigeant en matière de performance énergétique et environnementale, notamment :

- Le dispositif **Éco-Énergie Tertiaire (décret tertiaire)** ;
- Le **décret BACS** relatif à l'automatisation et au contrôle des bâtiments ;
- La **loi APER** concernant le développement des énergies renouvelables, notamment pour les aires de stationnement ;
- La **loi DDADUE** (transposition de la directive efficacité énergétique) ;
- La réglementation relative au confort d'été et à la limitation des situations d'inconfort thermique ;
- Plus largement, les engagements de l'État pour la transition écologique (circulaire 6425 du 21 novembre 2023) de l'État relatives à la sobriété énergétique, à la décarbonation du parc immobilier, au réemploi et recyclage des matériaux, à la préservation et au développement de la biodiversité, ainsi qu'à la perméabilité des sols et à la qualité des aménagements paysagers extérieurs.

Le projet devra intégrer l'ensemble de ces exigences dès la phase de conception.

5.2 Objectifs de performance énergétique

Données énergétique enregistrées dans la base OPERAT :

- Consommation énergétique de l'année de référence (2021) 535 408 ef kWh /an soit 96.9 ef kWh/m²/an
- Objectif DEET 2050 (-60%) : 214 163 ef kWh /an soit 38.8 ef kWh/m²/an
- Niveau BBC effinergie : 40% énergie primaire : année de référence (2021) : 130,8 kWh ep/an/m²

➔ 78,5 kWh ep/an/m²

Le projet devra viser :

- Une réduction significative et mesurable des consommations énergétiques du bâtiment;
- Une trajectoire compatible avec les objectifs du décret tertiaire, et notamment :
 - -60 % d'économie d'énergie à horizon 2050 par rapport à l'année de référence qui sera arrêtée à l'issue de l'audit énergétique réactualisé ;
 - Un niveau de performance compatible avec un **objectif de type BBC rénovation**, (-40% énergie primaire : niveau réglementaire DEE) sous réserve de faisabilité technique et économique.

Les performances cibles définitives seront précisées et consolidées sur la base :

- De l'audit énergétique actualisé ;
- Des données de consommation historiques fiabilisées ;
- Des contraintes techniques du bâtiment existant.

Afin de sécuriser ces exigences de résultat, une simulation énergétique dynamique sera menée dès la phase d'avant-projet sommaire (APS) sur l'ensemble des consommations énergétiques. Pour ne pas « tuer le gisement d'économie d'énergie », il est demandé **d'aller au-delà du niveau BBC Rénovation** (calculé, mais sans labellisation), correspondant au niveau « *Nearly Zero Energy Building* » (NZEB) de la directive européenne sur l'efficacité énergétique. Sauf justification, les performances thermiques des éléments de l'enveloppe seront les suivantes :

- Toiture : > 10 m².K/W ;
- Mur : > 6 m².K/W ;
- Plancher bas sur vide-sanitaire : > 4,5 m².K/W ;
- Baies : < 1,3 W/m².K.

Les ponts thermiques seront traités autant que possible.

Le niveau d'étanchéité à l'air sera inférieur à 1,2 m³/(h.m²) selon l'indicateur Q_{4Pa-surf}.

Le niveau d'étanchéité à l'air des réseaux sera au minimum de classe A. La performance globale de l'installation de ventilation sera vérifiée par mesure réalisée selon le protocole PromevenTertiaire.

« Ces deux niveaux d'étanchéité et la performance de l'installation de ventilation seront mesurés par un opérateur indépendant qualifié n° 8721 par Qualibat ou équivalent, missionné par la maîtrise d'ouvrage. »

Les solutions et équipements techniques pour tous les usages de l'énergie, réglementés ou non, détaillés dans la suite du présent programme, présenteront des performances parmi les meilleures du marché. Le choix d'une moindre performance sera justifié.

5.3 Confort d'été et adaptation au changement climatique

Le projet devra intégrer pleinement :

- La problématique du confort d'été ;
- L'évolution des scénarios climatiques, incluant des situations de type canicule.

À ce titre :

- Le projet devra viser une limitation du nombre d'heures d'inconfort, évaluée notamment par des simulations thermiques dynamiques (STD / SED) ;

« Afin de sécuriser l'atteinte de l'exigence relative au confort d'été (à définir), des surfaces ouvrantes sécurisées (permettant la ventilation naturelle nocturne) s'ouvriront sur au moins 30 % de la surface totale des baies vitrées. »

- La priorité devra être donnée aux solutions passives :
 - Protection solaire,
 - Inertie thermique,
 - Ventilation naturelle ou nocturne,
 - Traitement de l'enveloppe,
 - Le recours à des solutions actives de rafraîchissement ne devra intervenir qu'en complément, si nécessaire et justifié.
- Le confort d'été sera amélioré par les dispositifs suivants, dans cet ordre de priorité :
 - Des dispositifs passifs, via un bâti bioclimatique (par exemple : plantations à proximité pour masquer le soleil et abaisser la température environnante, protections solaires extérieures, ouvrants sécurisés de ventilation naturelle nocturne, etc.) ;
 - Des dispositifs actifs à faible consommation comme des brasseurs d'air (avec une vitesse d'air ressentie par les occupants inférieure à 1,5 m/s) ou un module adiabatique en centrale de traitement d'air ;
 - Les autres espaces devront satisfaire les exigences de température relatives à leur usage (local serveurs, stockage de matériel spécifique, etc.) en recourant prioritairement à des systèmes passifs.

5.4 Automatisation, pilotage et suivi énergétique (GTB / BACS)

Le projet devra intégrer :

- Une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) conforme aux exigences du décret BACS ;
- Un pilotage permettant :
 - Le suivi fin des consommations par usage,
 - L'optimisation des réglages,
 - L'analyse des dérives,
 - L'aide à l'exploitation.

La GTB devra notamment permettre :

- Le pilotage du chauffage, de la ventilation, du rafraîchissement et, le cas échéant, de l'éclairage ;
- L'export des données de consommation ;
- Un accès sécurisé local et à distance.

5.5 Énergies renouvelables et loi APER

Le projet devra intégrer une analyse :

- Du potentiel de production d'énergies renouvelables sur le site ;
- Notamment au regard :
 - Des toitures,
 - Et des aires de stationnement (ombrières photovoltaïques).

Les solutions retenues devront être :

- Techniquement faisables,
- Économiquement soutenables,
- Compatibles avec les contraintes du site et de l'exploitation.

5.6 Audit énergétique, données de référence et pilotage des performances

Le projet s'appuiera sur :

- Une étude énergétique réactualisée conforme à la norme NF EN 16247 (version 2022) ;
- La consolidation :
 - Des consommations historiques,
 - Des données d'usage,
 - Des scénarios d'occupation.
- Cette étude devra notamment permettre :
 - De fixer l'année de référence du décret tertiaire ;
 - D'établir un état initial fiabilisé ;
 - De comparer plusieurs scénarios de rénovation ;
- D'évaluer :
 - Les gains énergétiques,
 - Les temps de retour financiers,
 - Les temps de retour carbone.

5.7 Performance environnementale globale

Le projet devra également viser :

- La réduction de l'empreinte carbone globale de l'opération ;
- La prise en compte de l'impact environnemental :
 - Des matériaux,
 - Des équipements,
 - Du chantier ;
 - La limitation des déchets et la valorisation des filières de recyclage et de réemploi.

5.8 Cohérence économique et coût global

Les choix techniques devront être arrêtés :

- Dans une logique de **coût global** :
 - Investissement,
 - Exploitation,
 - Maintenance,
 - Énergie ;
- Et non sur la seule base du coût initial.

CHAPITRE 6 — CONDITIONS DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION, PHASAGE ET SITE OCCUPÉ

6.1 Principes généraux d'organisation du chantier

L'opération de rénovation sera réalisée en site occupé, avec maintien de l'activité du Centre des Finances Publiques pendant toute la durée des travaux.

À ce titre, le projet devra impérativement intégrer :

- La continuité du service public ;
- La sécurité des agents, du public et des entreprises ;
- La limitation des nuisances (bruit, poussières, vibrations, coupures) ;
- La maîtrise des risques techniques, sanitaires et organisationnels ;
- La lisibilité et la sécurisation permanente des cheminements.

Le maître d'œuvre devra concevoir l'organisation du chantier et le projet en intégrant ces contraintes dès les phases AVP (APS / APD), en conformité avec les exigences de la charte chantier faibles nuisances du maître d'ouvrage.

6.2 Principes de phasage de l'opération

Le projet devra faire l'objet :

- D'un phasage fin, cohérent et réaliste permettant de maintenir en permanence :
 - L'accueil du public,
 - Le fonctionnement des services,
 - Les accès réglementaires et de sécurité.
- Le phasage devra notamment :
 - Identifier clairement les zones :
 - En travaux,
 - En exploitation,
 - En zones mixtes ;
- Intégrer les contraintes liées :
 - Au désamiantage,
 - Aux travaux lourds sur l'enveloppe,
 - Aux reprises des installations techniques.
- Le phasage proposé devra être :
 - Justifié techniquement ;
 - Compatible avec l'exploitation du site ;
 - Validé par le maître d'ouvrage.

6.3 Organisation des circulations et des accès

- Pendant toute la durée du chantier, devront être garantis :
 - Les accès du public ;
 - Les circulations internes des agents ;
 - Les accès des secours ;
 - Les accès techniques et logistiques.

Le projet devra intégrer :

- Des cheminements provisoires clairement identifiés ;
- Une signalétique temporaire adaptée ;
- Une séparation stricte entre :
 - Flux public,
 - Flux agents,
 - Flux chantier.

6.4 Gestion des nuisances et continuité de service

Le maître d'œuvre devra intégrer dans la conception des mesures de limitation du bruit, des poussières, des vibrations et des odeurs.

Le maître d'œuvre devra définir une organisation visant à limiter les coupures électriques, les interruptions de réseaux, les indisponibilités de locaux.

Toute coupure ou intervention impactante devra être anticipée ; planifiée ; faire l'objet d'une information préalable des utilisateurs.

6.5 Sécurité des personnes et du site

Le chantier devra être organisé de manière à garantir :

- La sécurité des agents, du public et des entreprises ;
- La conformité aux règles SPS ;
- La maîtrise des risques liés :
 - À la coactivité,
 - Au désamiantage,
 - Aux travaux en hauteur,
 - Aux interventions en locaux occupés.

Le projet devra intégrer :

- Des dispositifs de séparation physique des zones de travaux ;
- Des cheminements sécurisés ;
- Des procédures d'intervention en milieu occupé.

6.6 Coordination avec l'exploitation du site

Le maître d'œuvre devra :

- Travailler en lien étroit avec :
 - Le maître d'ouvrage,
 - Les utilisateurs,
 - L'exploitant du site ;
- Intégrer dans la conception :
 - Les contraintes d'exploitation,
 - Les périodes sensibles d'activité,
 - Les impératifs de fonctionnement des services.

6.7 Principes de planification et de délai

Le maître d'œuvre devra proposer :

- Un planning prévisionnel global de l'opération intégrant :
 - Les phases études,
 - Les phases travaux,
 - Les phases de réception et de mise en service.

Le planning devra notamment identifier :

- Les jalons clés,
- Les phases critiques,
- Les interfaces sensibles (désamiantage, bascules, mises en service).

À titre indicatif, le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

	DURÉE EN SEMAINES
ÉLABORATION D'UNE ETUDE DE FAISABILITE/PREPROGRAMME	9
DIAGNOSTICS COMPLEMENTAIRES ET PROGRAMMATION, CONDUITE DU CHANGEMENT	9
LANCEMENT DE CONSULTATION/SÉLECTION DU MAÎTRE D'ŒUVRE depuis la validation du programme jusqu'à la notification du marché au maître d'œuvre	13
ÉTUDES DE CONCEPTION depuis la notification du marché au maître d'œuvre jusqu'à l'AAPC Travaux	22
LANCEMENT DE CONSULTATION/CHOIX DES ENTREPRISES DE TRAVAUX depuis l'AAPC Travaux jusqu'à la notification des marchés de travaux	14
TRAVAUX	39

6.8 Réception, mises en service et accompagnement

Le projet devra intégrer :

- Une organisation progressive des mises en service ;
- Des phases de tests, essais et réglages ;
- Une réception par zones ou par lots si nécessaire.

Le maître d'œuvre devra prévoir :

- Un accompagnement de l'exploitant et des utilisateurs ;
- Une période d'assistance renforcée au démarrage des installations techniques.

CHAPITRE 7 — RÉCEPTION, MISE EN SERVICE ET CLOTURE DE L'OPERATION

7.1 Organisation des opérations de réception

La réception des travaux sera organisée conformément aux règles de la maîtrise d'ouvrage publique.

Elle pourra, si nécessaire, être :

- Prononcée par zones, par phases ou par lots, afin de permettre :
 - La remise en service progressive des locaux,
 - La poursuite de l'exploitation du site.

Le maître d'œuvre assistera le maître d'ouvrage pour :

- L'organisation des opérations préalables à la réception (OPR) ;
- L'établissement des procès-verbaux de réception ;
- Le suivi de la levée des réserves.

7.2 Essais, vérifications et mises en service

Avant toute réception, le maître d'œuvre devra :

- Organiser et contrôler :
 - Les essais,
 - Les réglages,
 - Les mises au point des installations techniques ;
- Vérifier :
 - La conformité des ouvrages aux marchés,
 - La conformité aux exigences réglementaires,
 - L'atteinte des performances attendues, notamment énergétiques.

Les mises en service pourront être :

- Progressives,
- Phasées,
- Adaptées aux contraintes d'exploitation du site.

7.3 Remise des documents et DOE

Le maître d'œuvre veillera à la constitution et à la remise au maître d'ouvrage :

- Du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) ;

- Des notices d'exploitation et de maintenance ;
- Des plans et schémas mis à jour ;
- Des dossiers réglementaires (sécurité, SSI, amiante, etc.) ;
- Des paramétrages et accès de la GTB.

Ces documents devront être fournis sous format numérique et papier selon les prescriptions du maître d'ouvrage.

7.4 Accompagnement des utilisateurs et de l'exploitant

Le maître d'œuvre devra prévoir :

- Un accompagnement au démarrage :
 - Des installations techniques,
 - Des systèmes de GTB,
 - Des équipements spécifiques ;
- Des sessions de formation à destination :
 - De l'exploitant,
 - Des utilisateurs clés.

7.5 Garantie de parfait achèvement et suivi post-réception

Pendant la période de garantie de parfait achèvement, le maître d'œuvre assistera le maître d'ouvrage pour :

- Le suivi :
 - Des réserves,
 - Des désordres signalés,
 - Des ajustements de fonctionnement ;
- La vérification :
 - De la bonne stabilité du fonctionnement des installations,
 - De la cohérence des performances réelles avec les objectifs du projet.