



**MAPA 2026/08 - Marché de Maîtrise
d'œuvre**

**Réaménagement de locaux et
création de nouveaux espaces en
ERT – Site de Rouen**



1. SITUATION ET CONTEXTE

La présente consultation porte sur le réaménagement de surfaces situées en ERT au sein du bâtiment Rouennais de la CAF de Seine Maritime, sis 65 avenue Jean Rondeaux à Rouen.

Ces réaménagements font parties du programme immobilier 2023–2027 de la Caf de Seine-Maritime et s'inscrivent dans les orientations immobilières nationales.

Dans ce cadre, le site de Rouen – Rondeaux constitue l'opération la plus structurante des années 2025–2027.

2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE DE ROUEN

Conformément aux principes nationaux et à notre politique immobilière locale, les aménagements du site de Rouen visent à :

- Maintenir des espaces identifiés par direction ;
- Optimiser les surfaces selon les taux réels de présence ;
- Renforcer les espaces collaboratifs et ouverts ;
- Améliorer la performance énergétique du bâtiment ;
- Garantir la modularité et la sécurité de l'ensemble des niveaux.

Ces travaux visent à adapter nos usages afin de renforcer la qualité des échanges individuels mais également collectifs. Cela se traduit par la mise en place de nouveaux espaces et par l'optimisation de l'existant, en prenant en compte notamment le taux de télétravail, dans une philosophie de « Flex-office ».

La refonte des espaces collectifs (salle de restauration, salles de réunion, espaces de convivialité, espaces de créativité...) fait aussi partie du projet.

Les travaux seront réalisés par opérations successives et couvriront les niveaux R+2, R+4 et R+5 avec notamment :

- La modification du cloisonnement ;
- L'adaptation des installations techniques (CFO / CFA / CVC) ;
- L'intégration des modifications techniques et architecturales de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ;
- L'adaptation de la signalétique.

3. OPERATIONS ET PHASAGE DE TRAVAUX

3.1 R+5 : Agrandissement et réaménagement de l'espace de restauration

Objectif : Offrir plus d'espaces dans un cadre revu, convivial et accessible à l'ensemble des services

Priorité n°1

3.2 R+4 : Réaménagement des espaces

Objectif : Mettre en œuvre une organisation de type « Flex-office » sur le niveau du bâtiment

Priorité 2

3.3 R+2 : Réaménagement et création d'espaces

Objectifs :

- Refondre un plateau de bureaux (services « ARIPA » et « médiation ») ;
- Créer un espace pour une unité de production ;
- Mettre à disposition un espace novateur de type « Lounge » offrant de nouveaux services et un mode d'utilisation favorisant la convivialité et renforçant la transversalité entre les services.

Priorité 3

Les 2 opérations de réaménagement des 4^e et 2^e étages devront intégrer la création d'espaces dits « hybrides » (coworking/salle de réunion/espace « créativité ») permettant d'adopter des positions de travail selon la nature des tâches réalisées.

Les propositions générales d'aménagement seront dupliquées sur les espaces déjà créés en tenant compte des spécificités exprimées des directions.

4. DEMARCHE

La CAF inscrit ces travaux dans une démarche participative des salariés. Plusieurs groupes de travail, sur certaines des thématiques évoquées au point précédent, ont déjà eu lieu.

Ces travaux ont abouti à des premières modélisations « de principe », réalisées par ces groupes et sont à retravailler par le titulaire du marché, afin de vérifier la faisabilité technique et architecturale.

Exemples de modélisation :

4.1 La salle de restauration





4.2 L'espace lounge



5. ENVELOPPE FINANCIERE ET MISSIONS CONFIEES

L'enveloppe financière affectée à ces travaux et coûts associés est estimée à **500 000 € HT**

Elle peut être décomposée comme suit :

- Opération « Salle de restauration R+5 » : 125 000 € HT
- Opération « Réaménagement R+4 » : 167 000 € HT
- Opération « Réaménagement R+2 et espace Lounge » : 208 000 € HT

Il appartiendra au maître d'œuvre de réaliser un chiffrage prévisionnel plus précis en fonction des souhaits de l'organisme à l'issue notamment de la réunion de lancement.

Les missions confiées par la CAF à la maîtrise d'œuvre sont les suivantes :

- DIA Diagnostic
- APS Avant-Projet Sommaire
- APD Avant-Projet Définitif
- PRO Projet
- EXE Etude d'Exécution
- ACT Assistance Contrats de Travaux
- DET Direction de l'Exécution des Marchés de Travaux
- OPC Ordonnancement, Pilotage et Coordination
- AOR Assistance aux Opérations de Réception

Les prestations de travaux confiées comprendront, sur la base des plans et de la phase avant-projet :

- Les démolitions et évacuations, préparations et protections diverses ;
- Les travaux de cloisonnement et de séparation des zones de travail ;
- Les travaux de menuiserie intérieure / faux plafonds ;
- La mise à jour des plans techniques (format autocad) ;
- La mise à jour des plans architecturaux ;
- Les travaux de courants forts et faibles et d'éclairage ;
- Les travaux de peinture et de revêtement de sol ;
- Les travaux d'adaptation des équipements CVC / GTB ;
- L'adaptation des composantes du système de sécurité incendie et PPMS ;
- Toute démarche administrative nécessaire ;
- La signalétique ;
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- La coordination SPS ;
- Le contrôleur technique.

L'achat des mobiliers est exclu.

6. CALENDRIER PREVISIONNEL

Le calendrier prévisionnel à l'échelle macro est le suivant :

- Opération « Salle de restauration R+5 » : réception des travaux : fin 2026 ;
- Opération « Réaménagement R+4 » : réception des travaux : 1^{er} semestre 2027 ;
- Opération « Réaménagement R+2 et espace Lounge » : 2^e semestre 2027.

Il est entendu que ce prévisionnel sera précisé ultérieurement par la maîtrise d'ouvrage.

Le maître d'œuvre devra intégrer :

- Les délais d'étude ;
- Les délais administratifs ;
- Les délais de consultation ;
- Les délais travaux ;
- Les contraintes de déménagement ;
- Les contraintes de mise en exploitation.

7. EXIGENCES

7.1 Exigences liées aux travaux

Les éléments suivants doivent être pris en compte par le prestataire :

- La sécurité des biens et des personnes ;
- La limitation de la production des déchets et la réalisation de leur élimination avec la mise en place d'un tri sélectif ;
- Le déroulement de travaux sera **en site occupé**. Les agents situés dans les bureaux seront délocalisés pendant la durée des travaux ;
- Le respect de la législation, des règlements, des normes et des DTU applicables.

7.2 Exigences liées aux agencements

Concernant les installations, agencements et équipements, les éléments suivants doivent être intégrés par le prestataire :

- La luminosité des espaces : la lumière naturelle doit être privilégiée, la lumière artificielle doit être considérée comme un appoint ;
- La performance de l'isolation acoustique entre les locaux, notamment les bureaux des managers ;
- La diminution des gênes acoustiques par l'emploi de matériaux à atténuation phonique ;
- La robustesse des équipements et des matériaux prévus ;
- Le choix de procédés, produits et systèmes les plus intéressants en termes de durée de vie, de coût de maintenance et de conformité à des écolabels ou caractéristiques techniques équivalentes ;
- La modularité d'un maximum de cloisons ;
- Le retrait des planchers techniques des espaces de travail actuellement concernés : des propositions devront être faites en ce sens pour garantir la praticité, diminuer la gêne visuelle et assurer la modularité des espaces ;

- L'ergonomie des équipements ;
- La facilité et l'économie d'entretien ;
- Les matériaux de sol pérennes et faciles d'entretien ; passage intensif et à faible impact sur l'environnement ;
- La protection contre l'éblouissement ;
- Les principes de base de la sûreté dans la branche famille (présence de locaux de confinement)

7.3 Exigences esthétiques

Il est demandé que soit mis en avant des tonalités douces et apaisantes dans une palette de couleur naturelle.

De ce fait, les tons bleus et verts « doux », olives, bruns / terres, rouges / orangés / jaunes chauds seront préférés.

De plus, les matériaux proposés devront être ou avoir une apparence « naturelle » telle que le bois, le rotin, le lin...

Pour des raisons hygiéniques, les sols des couloirs et les lieux de passages devront être faciles à entretenir et à nettoyer, et de ce fait devront être réalisés par exemple en revêtement thermoplastique ou autre.

Les sols des bureaux et des salles de réunion pourront être réalisés dans des matériaux similaires ou bien en moquette.