

Caisse Primaire d'Assurance Maladie du Loiret

PROGRAMME FONCTIONNEL

REHABILITATION DU SIEGE SOCIAL DE ORLEANS

SOMMAIRE

1	PRESENTATION GENERALE	4
1.1	PRESENTATION DU ROLE D'UNE CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE	4
1.2	PRESENTATION DE L'IMMOBILIER DE LA CPAM DU LOIRET.....	4
1.3	PILOTAGE DU PROJET ET ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	4
1.4	SITE DE PLACE DE GAULLE	5
1.5	PRINCIPAUX TRAVAUX REALISES SUR LE SITE DE PLACE DE GAULLE	7
1.6	MODELISATION DES DONNEES DU BATIMENT	7
2	DONNEES GENERALES	8
2.1	DONNEES CONCERNANT LE BÂTI EXISTANT DU SIEGE.....	8
2.1.1	BÂT A - ENVELOPPE, STRUCTURES, FAÇADES.....	8
2.1.2	BÂT B ET C - ENVELOPPE, STRUCTURES, FAÇADES.....	9
2.1.3	BÂT D - ENVELOPPE, STRUCTURES, FAÇADES	9
2.1.4	INSTALLATIONS THERMIQUES.....	10
2.1.5	DECRET TERTIAIRE	10
2.2	DONNEES CONCERNANT LES EFFECTIFS.....	11
3	PRESENTATION DES ATTENDUS	12
3.1	PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUE (TRANCHE FERME)	12
3.1.1	RECOMMANDATIONS DES ABF	13
3.1.2	CONFORT D'ETE	13
3.1.3	LIVRABLES SPECIFIQUES STD	14
3.1.4	TEST D'ETANCHEITE A L'AIR	16
3.2	PROJET DE DENSIFICATION ET MODERNISATION DES ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL (TRANCHE OPTIONNELLE)	17
3.2.1	EFFECTIFS.....	18
3.2.2	PERIMETRE DU CHANTIER.....	19
3.2.3	LES TYPOLOGIES D'ESPACES ET DE PLATEAUX	19
	ZONE ERP.....	19
	ZONE ERT.....	19
3.2.4	DEMARCHE SURETE	20
3.2.5	SURFACES	21
	RAPPEL DES DEFINITIONS.....	21
	SYNTHESE QUANTITATIVE TOUS SERVICES CONFONDUS	21
3.2.6	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	21

4	DONNÉES OPÉRATIONNELLES.....	22
4.1	MONTANT ALLOUÉ aux travaux	22
4.2	DÉLAIS ESTIMÉS.....	22
4.2.1	Études de conception	22
4.2.2	Travaux	22
4.3	DISPOSITIONS DE CHANTIER	22
4.3.1	ACCESSIBILITE DE L’ACCUEIL PUBLIC DURANT LE CHANTIER	22
4.3.2	INSTALLATIONS DE CHANTIER.....	22
4.3.3	DISPOSITIONS DE REPLIS	23

1 PRESENTATION GENERALE

1.1 PRESENTATION DU ROLE D'UNE CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) joue un rôle majeur au service de la protection de la santé des habitants de son territoire en permettant à chacun de se faire soigner quel que soit son niveau de ressources. Elle agit en lien étroit avec les autres acteurs locaux de l'Assurance Maladie ainsi qu'avec de nombreux partenaires de la région.

Ses principales missions sont les suivantes :

- Attribuer et gérer les droits des bénéficiaires, assurer le remboursement des frais de santé et le versement des revenus de remplacement en portant une attention particulière aux plus fragiles.
- Mener des actions de prévention et développer des parcours d'accompagnement individualisé pour accompagner les assurés dans la préservation de leur santé.
- Réguler les dépenses et s'assurer de la qualité des soins en encourageant les bonnes pratiques, en favorisant la coordination des acteurs de santé et en luttant contre les abus et les fraudes.

Elle gère au total 645000 bénéficiaires avec un effectif de 612 salariés au 31/12/2025.

1.2 PRESENTATION DE L'IMMOBILIER DE LA CPAM DU LOIRET

La CPAM du Loiret est propriétaire de 3 sites sur la commune d'Orléans et de 2 autres sites dans le Loiret :

- Le site « Place de Gaulle », où est implanté son siège, se situant Place de Gaulle à Orléans, objet du marché ;
- Le site « Ladureau », qui héberge un centre d'examens et de santé, se situant rue de Ladureau à Orléans ;
- Le site « Chollet », qui n'accueille pas d'assurés, se situant place Théophile Chollet à Orléans ;
- Les sites de Montargis et Gien.

1.3 PILOTAGE DU PROJET ET ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Dans le cadre de cette opération, la CPAM du Loiret met en place une équipe projet interne dédiée, MOA, chargée d'assurer le pilotage de l'opération, le suivi des études et des travaux, ainsi que la coordination avec la maîtrise d'œuvre.

Elle bénéficie également de l'appui du dispositif PReCI Centre de la CNAM, qui accompagne l'organisme sur les aspects méthodologiques, techniques et de pilotage, en lien avec les orientations du réseau et de l'UCANSS.

1.4 SITE DE PLACE DE GAULLE

Le siège de la CPAM du Loiret, situé Place de Gaulle, est situé dans un environnement urbain.

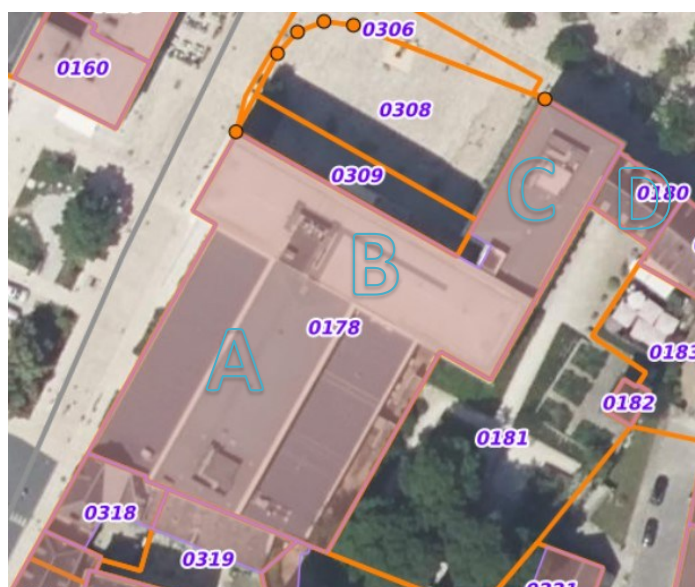
Il est bordé par un parc municipal à l'Est, par la Place de Gaulle au Nord, par la rue de Recouvrance à l'Ouest et par des habitations au Sud.

Le site de PDG est installé sur 3 parcelles :

- La parcelle 000 BC 178, d'une contenance cadastrale de 2479m²
- La parcelle 000 BC 180, d'une contenance cadastrale de 103m²
- La parcelle 000 BC 309, d'une contenance cadastrale 236m²

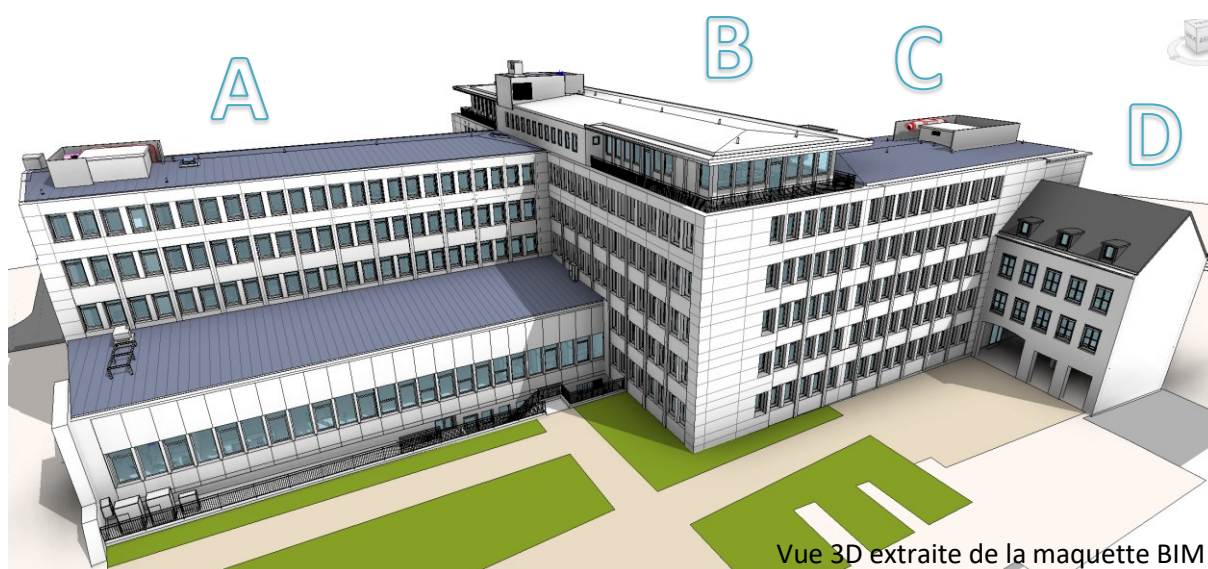
La CPAM ne dispose pas de foncier en périphérie de son siège, hormis la parcelle 000 BC 309 qui comprend une partie du RDC BAS et du R-1.

Le site est découpé en 4 bâtiments, A, B, C, D.



Les surfaces sont réparties entre étages comme suit:

NIVEAU	SHOB (m ²)	Surface de plancher (m ²)	SUB (m ²)	SBA (m ²)
Sous-sol	2 061,00	1 205,00	0,00	0,00
RdC BAS	2 567,00	2 196,00	1 296,52	1 065,93
RdC HAUT	2 282,00	2 144,00	1 957,86	990,70
R+1	1 176,00	1 078,00	978,88	905,19
R+2	1 614,00	1 482,00	1 382,90	1 296,72
R+3	1 608,00	1 468,00	1 358,81	1 282,53
R+4	1 608,00	1 388,00	1 273,05	1 202,85
R+5	743,00	448,00	416,81	389,88
Toiture	25,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	13 684	11 409	8 664,83	7 133,80
Données à reporter dans RIOSS pour le bâtiment				

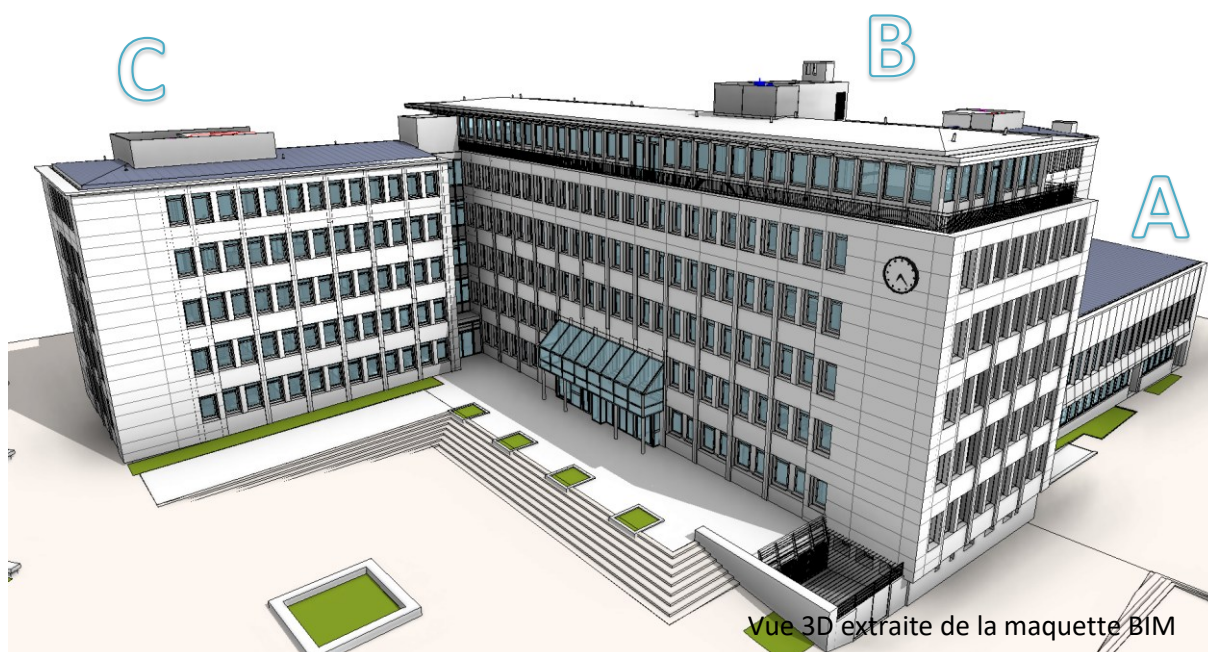


Le bâtiment A dispose d'un volume bas plus large sur le RDC Bas et Haut, le R+1 est très partiel et on ne peut y accéder que par le RDC Bas. Les R+2, R+3 et R+4 sont en lien direct avec le bâtiment B.

Le bâtiment B a la même emprise jusqu'au R+4 et est légèrement réduit au R+5.

Le bâtiment C a la même emprise jusqu'au R+4.

Le bâtiment D démarre au R+1, son R+2 y est identique et le R+3 est réduit puisqu'aménagé sous rampants.



1.5 PRINCIPAUX TRAVAUX REALISES SUR LE SITE DE PLACE DE GAULLE

Le site a fait l'objet de nombreuses opérations d'entretien et de rénovation, les opérations les plus récentes sont les suivantes

- 2025/2026 : Réaménagement de la salle du conseil
Isolation des plafonds des salles de réunion au R+5
Doublage isolé des allèges de menuiseries
- 2025 : Réaménagement du réfectoire au R+5
Isolation du plafond
Doublage isolé des allèges de menuiseries
Création d'un middle office au RCH Haut
- 2024 : Aménagement de la PFS au niveau 2 du bâtiment B
- 2023/2024 : Déplacement de toutes les archives au R-2 puis création d'une grande salle d'une capacité de 80 personnes en lieu et place des archives
- 2022 : Intégration de la DRSM (Bâtiment C)
Réaménagement des niveaux 2 et 3 des bâtiments C et D
- 2020/2021 : Réaménagement de l'accueil (Bâtiment A et B)
RDC des bâtiments A, B et C,
R+1 des bâtiments C et D.
- 2021 : Désamiantage du niveau 2 des bâtiments A et B
Réaménagement du plateau bâtiment A
- 2020 : Remplacement des 3 ascenseurs (Bat A, B et C)

1.6 MODELISATION DES DONNEES DU BATIMENT

La CPAM du Loiret a procédé, en 2023, au relevé par nuage de points de son siège ainsi qu'à la reconstruction suivant ce scan de son siège sous format .rvt (revit).

L'objectif pour la CPAM étant d'avoir une maquette fiable et permettant l'exploitation par les outils existants de la CNAM de gestion de son patrimoine immobilier (RIOSS, LOGIS).

La maquette du site sera fournie au titulaire au format REVIT 2024 ou en IFC, elle est constituée d'un fichier central et de 4 fichiers liés, un par bâtiment. Cette maquette a été construite suivant le cahier des charges BIM qui sera transmis au titulaire.

Il est attendu du Maître d'œuvre de recourir à la maquette numérique pour l'élaboration de ce projet de réhabilitation.

Les attendus de la MOA quant à la maquette numérique sont définis dans le Cahier des Charges BIM, qui sera transmis au lauréat une fois choisi.

2 DONNEES GENERALES

2.1 DONNEES CONCERNANT LE BÂTI EXISTANT DU SIEGE

Dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire et conformément à l’audit énergétique réalisé en 2022, la CPAM du Loiret souhaite engager un projet d’amélioration thermique de son siège, notamment en remplaçant ses menuiseries extérieures ainsi qu’en améliorant son complexe de façades. Les travaux envisagés sont listés et décrits au Programme Technique joint à ce dossier.

Les documents suivants sont joints en annexes :

- Annexe1_Audit-Energ : Audit énergétique ALTEREA 2022
- Annexe2_RAAT-Interieur : Rapport amiante intérieur du bâtiment
- Annexe3_RAAT-MenExt : Rapport amiante des menuiseries extérieures
- Annexe4_RAAT-Facades : Rapport amiante des façades (en cours, courant Mars 2026)
- Annexe5_RAAT-Sanitaires : Rapport amiante des sanitaires
- Annexe6_Rep-plomb : Pré-repérage du plomb dans les revêtements avant travaux
- Annexe7_Diag-structure : Diagnostic structurel
- Annexe8_Reglement-ZPPAUP : règlement de ZPPAUP de Orléans

2.1.1 BÂT A - ENVELOPPE, STRUCTURES, FAÇADES

(Données partiellement issues de l’Audit énergétique Alterea 2022)

Sur le RDC Bas et RDC Haut :

- Murs périphériques avec isolation thermique par l’intérieur
 - o Type : Structure poteaux poutres béton et remplissage parpaings
 - o Epaisseur 20cm
 - o Année : 1996
 - o Mise en œuvre de l’isolation : par l’intérieur
 - o Isolant : Polystyrène expansé
 - o Façade : Béton en RDC Bas et Alucobon en RDC Haut

Du R+1 au R+4:

- Murs périphériques avec isolation thermique par l’extérieur
 - o Type : Structure poteaux poutres béton,
 - o Habillage : coques ciment verre préfabriquées -
 - o Epaisseur : à déterminer
 - o Année : 1996
 - o Mise en œuvre de l’isolation : par l’extérieur
 - o Isolant : Laine de roche 60mm fixée sur façade existante
 - o Epaisseur de l’isolant : 5cm
 - o Façade : Finition peinture sur matériaux

2.1.2 BÂT B ET C - ENVELOPPE, STRUCTURES, FAÇADES

(Données partiellement issues de l'Audit énergétique Alterea 2022)

Du RdC haut au R+4:

- Murs périphériques avec isolation thermique par l'extérieur
 - o Type : Structure poteaux poutres béton,
 - o Habillage : coques ciment verre préfabriquées -
 - o Epaisseur : à déterminer
 - o Année : 1996
 - o Mise en œuvre de l'isolation : par l'extérieur
 - o Isolant : Laine de roche 60mm fixée sur façade existante
 - o Epaisseur de l'isolant : 5cm
 - o Façade : Finition peinture sur matériaux

Sur le R+5 :

- Structure métallique
 - o Type : Châssis aluminium remplissage Ethernit ou verre, sur structure métallique
 - o Epaisseur : à déterminer
 - o Année : 1962
 - o Mise en œuvre de l'isolation : par l'intérieur
 - o Isolant : laine de verre
 - o Epaisseur de l'isolant : 20cm (mise en œuvre 2024/2025)
 - o Façade : aluminium anodisé et vitrage

2.1.3 BÂT D - ENVELOPPE, STRUCTURES, FAÇADES

(Données partiellement issues de l'Audit énergétique Alterea 2022)

Du R+1 au R+2:

- Murs périphériques
 - o Type : Béton plein
 - o Habillage : /
 - o Epaisseur : 20cm
 - o Année : 1962
 - o Mise en œuvre de l'isolation : aucune isolation
 - o Isolant : /
 - o Epaisseur de l'isolant : /
 - o Façade : Imitation pierre

2.1.4 INSTALLATIONS THERMIQUES

Les installations thermiques existantes sont listées et décrites dans l'audit énergétique de 2022 en annexe (Annexe1).

2.1.5 DECRET TERTIAIRE

Comme écrit précédemment, la société ALTEREA a réalisé en 2022 un audit énergétique du site de Place de Gaulle.

Certains éléments de cet audit sont repris ci-après.

Cet audit a permis de définir les travaux nécessaires à l'atteinte des objectifs indiqués dans le décret pour 2030, 2040 et 2050. Seul le scénario 3 (-50% sur énergie finale) permet de répondre aux attendus du décret pour 2050 (valeur relative).

Type d'action	Dénomination	
Action de pilotage	1	Modification des réglages de la régulation
Action de pilotage	2	Mise en place d'une GTB/GTC
Travaux sur le bâti	3	Reprise de l'isolation des planchers hauts TT ($R=6,95 \text{ m}^2.K/W$)
Travaux sur le bâti	4	Reprise de l'isolation des planchers hauts du bâtiment A et du bâtiment D ($R=7.5 \text{ m}^2.K/W$)
Travaux sur le bâti	5	Isolation de tous les planchers bas donnant un volume non chauffé ou l'extérieur ($R=4 \text{ m}^2.K/W$)
Travaux sur le bâti	6	Reprises de l'isolation des façades isolé par l'extérieur ($R=5,0 \text{ m}^2.K/W$)
Travaux sur le bâti	7	Isolation des murs par l'intérieur du bâtiment D et des murs enterrés et des murs donnant sur LNC ($R=5,0 \text{ m}^2.K/W$)
Travaux sur le bâti	8	Ajout d'un complément d'isolation des murs du bâtiment A par l'exterieur ($R=5,0 \text{ m}^2.K/W$)
Travaux sur le bâti	9	Remplacement des ouvrants par des menuiseries Aluminium ($U=1,2 \text{ W/m}^2.K$)
Travaux sur les systèmes	11	Mise en place d'une VMC Double Flux avec récupération de chaleur sur tout le site avec horloge selon occupation et sonde CO2 dans les open-space
Travaux sur les systèmes	12	Remplacement des CTA de soufflage + extracteur dans les salles de réunions par des CTA DF avec récupération de chaleur
Travaux sur les systèmes	13	Installation d'un désemboueur
Travaux sur les systèmes	14	Installation de radiateurs "basse température"
Travaux sur les systèmes	15	Amélioration des performances de l'éclairage par des technologies LED
Travaux sur les systèmes	16	Installation d'une pompe à chaleur air/eau en complément des chaudières gaz pour assurer le chauffage lorsque $T^{\circ}\text{ext} > 5^{\circ}\text{C}$



Action de pilotage

Travaux sur le bâti

Travaux sur les systèmes

2.2 DONNEES CONCERNANT LES EFFECTIFS

Répartition actuelle des effectifs de la CPAM du Loiret sur ses 3 sites Orléanais.

Données d'entrée - Effectifs									
	SIEGE			LADUREAU			CHOLLET		
	Agent	ETP	Résident	Agent	ETP	Résident	Agent	ETP	Résident
CPAM	418		375	12		9	66		66
CES				16		16			
DCGDR	23		23						
Service Social				19	19	8			
CARSAT Retraite	43	43	41						
UGEAM							25	25	25
TOTAL	484	43	439	47	19	33	91	25	91

3 PRESENTATION DES ATTENDUS

La CPAM du Loiret mène une réflexion sur la densification du site Place de Gaulle ainsi que sur son amélioration thermique.

Le projet qui sera mené par la MOE répondra à ces problématiques, il sera décomposé en une tranche ferme et une tranche optionnelle comme suit :

- Tranche ferme : Etudes globales et réalisation des travaux d'amélioration thermique
- Tranche optionnelle : Réalisation des travaux de densification

3.1 PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUE (TRANCHE FERME)

En accord avec le scénario 3 de l'audit énergétique de 2022, et comme détaillé dans le programme technique joint, les travaux concernant la rénovation énergétique consisteront en :

- Mise en place d'une GTB/GTC dite « ouverte » et de sous-comptage
- Reprise de l'isolation des planchers hauts TT ($R=6.95 \text{ m}^2.K/W$)
- Reprise de l'isolation des planchers hauts du bâtiment A et D ($R=7.5 \text{ m}^2.K/W$)
- Isolation des planchers bas donnant dans un volume non chauffé ou à l'extérieur ($R=4 \text{ m}^2.K/W$)
- Reprise de l'isolation des façades isolées par l'extérieur ($R=5.0 \text{ m}^2.K/W$)
- Isolation des murs par l'intérieur du bâtiment D, des murs enterrés et des murs donnant sur les locaux non chauffés (LNC) ($R= 5.0 \text{ m}^2.k/W$)
- Ajout d'un complément d'isolation des murs du bâtiment A par l'intérieur ou l'extérieur suivant la façade ($R=5.0 \text{ m}^2.K/W$)
- Remplacement des ouvrants par des menuiseries aluminium ($U= 1.2 \text{ W/m}^2.K$)
- Simulation Thermo dynamique et test d'étanchéité à l'air
- Mise en place d'un système double Flux avec récupération de chaleur sur tout le site avec horloge selon occupation et sonde CO2 dans les espaces partagés et rafraîchisseur adiabatique (1 ou 2 centrales par niveau)
- Remplacement des CTA de soufflage + extracteur dans les salles de réunions par des CTA double flux avec récupération de chaleur
- Remplacement de la VMC des sanitaires
- Dépose des radiateurs et des réseaux dans les zones isolées par l'intérieur
- Repose des radiateurs à raison préalablement déposés compris remplacement de leurs robinetteries
- Installation d'un désemboueur
- Installation de brasseurs d'air pour permettre l'homogénéisation des températures et assurer un meilleur confort d'été
- Remplacement / adaptation du transformateur
- L'adaptation du TGBT et des tableaux divisionnaires ainsi que la mise en place d'un système de comptage conforme à la réglementation en vigueur
- Réaménagement intérieur dû aux travaux de rénovation énergétique et tout travaux induit dans ce cadre

3.1.1 RECOMMANDATIONS DES ABF

Cette opération se déroule dans un périmètre concerné par une ZPPAUP, en secteur 4.

Le règlement de la ZPPAUP est disponible sur le site internet de Orléans Métropole.

Suivant ce règlement, et d'après les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, la Maîtrise d'œuvre devra prendre en compte les éléments suivants :

- l'alignement du bâtiment A sur le bâtiment voisin côté rue de Recouvrance devra être maintenu sans surépaisseur
- sur les autres façades, il devra être demandé l'autorisation à la mairie si le complexe de façade doit déborder sur le foncier communal
- les menuiseries extérieures seront en aluminium et d'une teinte équivalente à l'existant (aluminium anodisé)
- les façades demeureront minérales, de teinte claire (beige/ sable/ pierre)
- il est souhaité de conserver la dynamique de la façade, en privilégiant un retour à la dynamique de la façade originelle
- il ne sera pas toléré de vêtue bois
- il ne sera pas toléré de vêtue métallique supplémentaire
- il ne sera toléré aucune casquette ou autre construction équivalente

3.1.2 CONFORT D'ETE

La question du confort d'été pour les locaux de travail devra être prise en compte en privilégiant les solutions de rafraîchissement passives ou peu consommatrices d'un point de vue énergétique (réduction des apports solaires, réduction de la température intérieure par sur-ventilation ou par ventilation naturelle, réduction de la température intérieure ressentie par brassage d'air, réduction de la température de soufflage via une batterie adiabatique).

Il sera prévu en phase APS et mis à jour en APD, la réalisation, par le bureau d'étude thermique de l'équipe de maîtrise d'œuvre, d'une simulation thermique dynamique (STD) afin d'analyser l'impact des améliorations sur l'enveloppe thermique et des solutions de rafraîchissement étudiées sur le confort d'été.

La STD sera réalisée sur la base d'un fichier météo incluant les effets du réchauffement climatique suivant le scénario RCP 4.5 du GIEC (fichier Meteonorm RCP 4.5 2050 PoE mensuel).

Il est attendu que la simulation thermique dynamique soit utilisée comme un outil de prescription et de conception des solutions techniques pour garantir le confort d'été des occupants tout en

conservant une démarche de sobriété énergétique. Ainsi, seront étudiées plusieurs scénarii suivant le type d'opération :

Simulation pour l'état initial (pour les bâtiments existants) et/ou de l'état projeté sans recours à un système de climatisation pour quantifier l'inconfort thermique en période estivale.

Simulations avec mise en œuvre de solutions passives de rafraîchissement (protections solaires, free-cooling / ventilation naturelle « intelligente », ventilation par ouverture de fenêtre, brasseurs d'air, ...).

Simulation avec dispositif de rafraîchissement actif si les conditions de confort ne peuvent être assurées uniquement par la mise en œuvre des éléments passifs. Les éléments passifs devront toutefois être retenus pour réduire les consommations d'énergie liées au rafraîchissement actif. Une évaluation de la consommation énergétique des dispositifs de rafraîchissement actifs devra être communiquée.

Pour chacune des simulations, il sera évalué le nombre d'heures et le taux d'inconfort pour les occupants, à savoir le nombre d'heures où la température opérative dépasse 28°C pendant les périodes d'occupation sur une année

Une analyse du confort d'été par le diagramme de Givoni devra également être réalisée afin de présenter au maître d'ouvrage les résultats des différentes configurations étudiées.

3.1.3 LIVRABLES SPECIFIQUES STD

OBJET DE LA MISSION

La simulation thermique dynamique (STD) demandée dans le cadre du projet en phase APS doit permettre, par comparaison de l'état projeté avec l'état existant du site, d'évaluer le gain en termes d'énergie et de confort thermique et de justifier l'efficacité des dispositifs passifs proposés pour assurer le confort d'été (protection solaire, surventilation, ...).

A chaque phase suivante du projet (APD, PRO/DCE), la simulation de l'état projeté sera actualisée pour tenir compte des évolutions du programme et vérifier que les cibles de performance énergétique initiale sont respectées.

La STD sera réalisée sur la base d'un fichier météo incluant les effets du réchauffement climatique suivant le scénario RCP 4.5 du GIEC (fichier Meteonorm RCP 4.5 2050 PoE mensuel).

ETUDE DE L'EXISTANT

L'état existant du bâtiment ou de la zone concernée par le projet sera simulé en tenant compte des caractéristiques géométriques du bâtiment, de la composition des parois, des masques proches et lointains, des scénarios d'occupation des différentes zones thermiques et planning de fonctionnement des équipements. Les hypothèses d'occupation seront validées avec la maîtrise d'ouvrage pour prendre en compte les conditions réelles de fonctionnement.

Livrables attendus état existant :

- modélisation 3D du bâtiment avec la représentation des masques proches et lointains,
- récapitulatif de la composition des parois, les hypothèses de scénarios d'occupation des différentes zones thermiques et planning de fonctionnement des équipements,
- bilan des déperditions, des apports internes et apports externes,
- évaluation du nombre d'heures d'inconfort et du taux d'inconfort sans recours à un système de rafraîchissement ramené au temps d'occupation par local (tableau de données),
- températures maximales atteintes sans recours à un système de rafraîchissement par zones ou locaux significatifs (tableau de données),
- représentation graphique des profils de température annuels et estivaux de plusieurs zones caractéristiques du site,
- évaluation de la consommation énergétique du bâtiment.

ETUDE DE L'ETAT PROJETE ET DES VARIANTES TECHNIQUES

L'état projeté ainsi que chaque variante technique étudiée fera l'objet d'une simulation. Les résultats mettront en évidence la comparaison avec l'état initial ou l'état de référence.

Livrables état projeté :

- récapitulatif de la composition des parois de l'état projet, les hypothèses de scénarios d'occupation des différentes zones thermiques et planning de fonctionnement des équipements.
- bilan des déperditions, des apports internes et apports externes,
- évaluation du nombre d'heures d'inconfort et du taux d'inconfort sans recours à un système de rafraîchissement ramené au temps d'occupation par local (tableau de données) et comparaison des résultats de l'état projeté avec l'état initial ou l'état de référence.
- températures maximales atteintes sans recours à un système de rafraîchissement par zones ou locaux significatifs (tableau de données) et comparaison des résultats avec l'état initial ou l'état de référence.
- représentation graphique des profils de température annuels et estivaux de plusieurs zones caractéristiques du site et comparaison des résultats avec l'état initial ou l'état de référence.
- représentation par nuage de points des zones de confort sur un diagramme de Givoni avec calcul du taux d'inconfort « Givoni » évalué à partir du nombre d'heures en dehors des zones de confort et comparaison des résultats des variantes techniques avec l'état de référence.

- évaluation de la consommation énergétique du bâtiment et en particulier du poste rafraîchissement si le confort thermique estival ne peut être assuré sans recours à un système de rafraîchissement et comparaison des résultats avec l'état initial ou l'état de référence.

3.1.4 TEST D'ETANCHEITE A L'AIR

Il sera prévu pour cette opération, la réalisation de tests d'étanchéité à l'air pour vérifier l'efficience de la mise en œuvre des travaux.

Les mesures de perméabilité à l'air de l'enveloppe seront réalisées à l'initiative de la maîtrise d'ouvrage, avec :

- des tests intermédiaires en cours de chantier sur une trame de façade (à définir en fonction du phasage des travaux) permettant de déceler les désordres en cours de chantier
- un test intermédiaire à la mise hors d'eau hors d'air du bâtiment permettant de corriger les défauts avant réalisation des travaux de second-œuvre,
- à minima un test en fin de travaux.

La méthodologie de test pourra reposer sur un échantillonnage à définir avec le prestataire en charge des mesures d'étanchéité à l'air et à adapter à la typologie du bâtiment (à minima un test par niveau).

La mesure de perméabilité à l'air des bâtiments, d'après à l'arrêté du 26 octobre 2010 ou à l'arrêté du 28 décembre 2012, doit être réalisée conformément à la norme NF EN ISO 9972 « *Détermination de la perméabilité à l'air des bâtiments* » et de son fascicule documentaire - guide d'application FD P50-784. Toute mesure réglementaire doit être effectuée par un opérateur autorisé par le ministère en charge de la construction.

Il sera visé, dans la mesure du possible, un niveau cible de **coefficient de perméabilité à l'air** du bâti Q4PaSurf **de 1,2 m³/(h.m²)**.

NB : le coefficient Q4PaSurf représente le débit de fuite par m² de la surface des parois déprédatives du bâtiment, dont on exclut les planchers bas sous une dépression de 4 Pa.

Cet objectif sera à décliner pour chaque lot de travaux concerné. Les entreprises devront apporter les correctifs nécessaires pour s'assurer de l'atteinte du coefficient de perméabilité à l'air cible.

3.2 PROJET DE DENSIFICATION ET MODERNISATION DES ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL (TRANCHE OPTIONNELLE)

Parallèlement à la rénovation thermique de son site, la CPAM du Loiret souhaite densifier son siège de Place de Gaulle. Ce projet de densification fait suite à la circulaire Borne, reprise dans le réseau maladie par la LR-DDO-93/2023, prévoyant un ratio de 16m² SUB/ résident.

Afin de se rapprocher de cet objectif, la CPAM de Loiret souhaite intégrer les effectifs présents sur le site de Ladureau, ainsi que le CES (Centre d'Examen et de Santé), sur son siège de Place de Gaulle.

Le rapatriement du site de Chollet est envisagé à plus long terme, sans échéance précise à ce jour, à confirmer dans le cadre du prochain Schéma Directeur Immobilier Local, et permettra d'atteindre cet objectif.

La MOE devra tenir compte de ces effectifs dans le projet, en réservant des espaces qui seront aménagés en temps voulu. Les effectifs à prendre en compte sont ceux projetés à échéance 2032, en tenant compte des effectifs du site de Chollet (voir 3.2.1).

Cette intégration se fera dans le respect de toutes les normes et réglementations en vigueur suivant la typologie d'espace.

Les travaux concernant les réseaux d'électricité et d'informatique seront conformes au cahier des clauses techniques générales (CCTG) du Département Réseaux de la CNAM, qui sera fourni au titulaire du marché.

Le site de Ladureau sera conservé le temps des travaux afin de servir de site tampon.

Les RAAT (Repérage Amiante Avant Travaux) joint au dossier mettent en évidence la présence d'amiante dans les sols de certains étages. Le projet inclut le désamiantage de tous les étages concernés, hormis le R+5 récemment aménagé.

3.2.1 EFFECTIFS

Suivant le planning envisagé par la CPAM, le projet de densification du siège de Place de Gaulle est envisagé livrer fin 2030. La projection d'effectifs, à 2032, sur les sites orléanais, détaillée ci-après doit permettre à la MOE d'ajuster au mieux sa réponse.

SITUATION ACTUELLE AU SIEGE - EFFECTIFS 2026

	Siège - PDG
SURFACE SUB (m²)	8664
	Résidents
CPAM	375
DCGDR	23
CARSAT Retraite	41
TOTAL	439
<i>ratio m²/résident (SUB)</i>	<i>19,74</i>

TRANSFERT DE LADUREAU AU SIEGE - PROJECTION EFFECTIFS 2032

	Siège - PDG
SURFACE SUB (m²)	8664
	Résidents
CPAM (dont Ladureau)	404
DCGDR	23
CARSAT Retraite	20
Service Social (Ladureau)	8
CES (Ladureau)	16
TOTAL	471
<i>ratio m²/résident (SUB)</i>	<i>18,39</i>

TRANSFERT DE CHOLLET AU SIEGE - PROJECTION DENSIFICATION A LONG TERME

	Siège - PDG
SURFACE SUB (m²)	8664
	Résidents
CPAM	404
DCGDR	23
CARSAT Retraite	20
Service Social	8
CES	16
UGECA (Chollet)	25
CPAM (Chollet)	66
TOTAL	562
<i>ratio m²/résident (SUB)</i>	<i>15,42</i>

3.2.2 PERIMETRE DU CHANTIER

La densification s'effectuera principalement sur les zones ERT, du R+1 au R+4.

Le RDC haut pourra être partiellement remanié avec l'intégration du CES. Les accueils CPAM et CARSAT sur site ne seront pas interrompus.

3.2.3 LES TYPOLOGIES D'ESPACES ET DE PLATEAUX

ZONE ERP

L'espace d'accueil du public et les bureaux associés au RDC haut sont et devront être classés ERP de 5^{ème} catégorie.

Cet espace inclut et devra inclure :

- Un espace pré-accueil servant à orienter les assurés
- L'accueil de la CPAM
- Un espace accueillant des cabinets médicaux pour le service médical
- Une agence retraite de la Carsat

Les aménagements de ces espaces devront être conformes à la charte d'accueil CNAM qui sera transmise au lauréat.

Cet espace devra comprendre le Centre d'Examen de Santé (hors back office et bureaux), d'une surface d'environ 350m² à 400m², comprenant :

- 7 cabinets médicaux disposant de laves mains et de matériels de consultation
- 4 bureaux d'entretien en vue d'actions de prévention
- 1 espace d'accueil avec 2 positions permettant un maintien de la confidentialité
- 1 ou 2 espaces d'attente dans le circuit assuré
- 1 espace collation pouvant être mutualisé avec les espaces d'attente
- 1 local avec du matériel pour les analyses (centrifugeuse par ex.)
- 1 local avec réfrigérateur
- 1 local DASRI
- 1 sanitaire PMR

Ce programme sera précisé au début de l'échange avec le MOE.

Les préconisations sur les aménagements des cabinets médicaux seront transmises au titulaire du marché de MOE.

ZONE ERT

La CPAM du Loiret souhaite favoriser un fonctionnement en espace de travail par direction puis par service.

La CPAM du Loiret souhaite mettre en place des espaces partagés au sein de l'ensemble de ses services incluant l'espace de direction. Le ratio envisagé est de 0,8 poste/agent. Ce ratio sera par conséquent à appliquer à partir d'un effectif de 5 agents dans le service. Les cas de dérogation à ce principe seront explicités dans un tableau de synthèse qui sera fourni ultérieurement à la maîtrise d'œuvre. Il faudra en conséquence prévoir un casier par agent, soit dans le bureau soit dans la circulation à proximité directe du bureau.

Une attention particulière sera portée à l'aménagement et au cloisonnement des espaces ainsi qu'à l'acoustique sur l'ensemble des plateaux.

Les services d'une même direction ainsi que les services nécessitant une proximité telle qu'explicité dans l'organigramme hiérarchique des services seront implantés à proximité les uns des autres.

Un niveau sera organisé autour de plusieurs zones fonctionnelles permettant d'accueillir les activités de la CPAM du Loiret et de répondre aux besoins identifiés en matière de confort, de confidentialité et de modularité.

Organisation spatiale générale :

- Des espaces de travail, répartis par service, seront dédiés à l'accueil des activités de la CPAM du Loiret.
Ces espaces de travail seront en parti vitrés sur les circulations, leur permettant de bénéficier d'un éclairage naturel.
Les managers de service ne disposeront pas de bureaux dédiés et isolés. Il faudra prévoir des bureaux en libre-service (à minima 1 bureau pour 2 services, suivant taille du service)
- Une zone centrale par étage, permettra l'aménagement d'un espace tisanerie sans entraver les circulations.
- Des espaces « point services support » (copieurs, fournitures) seront aménagés. Ils seront sans vue directe sur les espaces tisaneries.
- Au moins une à deux salles de réunion (définir une taille minimale) devront être maintenues par étage.

3.2.4 DEMARCHE SURETE

En 2023, la Caisse Nationale d'Assurance Maladie (CNAM) déploie la démarche sûreté au sein du réseau. Ce thème constitue un enjeu national. Le projet a été piloté par la Structure Nationale PCA (hébergée à la CPAM de la Corrèze) qui assure désormais l'accompagnement et le support aux organismes.

Les préconisations sûreté seront transmises au titulaire du marché de MOE.

3.2.5 SURFACES

RAPPEL DES DEFINITIONS

SDP :

La Surface De Plancher de la construction s'entend la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

SUB :

La Surface Utile Brute permet d'englober la totalité du potentiel d'occupation des bâtiments, c'est-à-dire les espaces de bureaux à proprement parler, mais aussi les espaces et locaux supports de fonctionnalités qui leur sont directement associés.

SUB RIOSS :

La SUB RIOSS correspond à la somme des SUB des implantations du bâtiment, à laquelle est ajoutée le prorata des espaces communs.

C'est **cette typologie de surface** qui sera utilisée comme mesure de référence. Le cahier de surface du site tel qu'aménagé avant les travaux sera transmis au titulaire pour une meilleure compréhension de cette typologie de surface.

Le Guide Cahier de Surfaces, détaillant toute la méthodologie sera transmis au titulaire.

SYNTHESE QUANTITATIVE TOUS SERVICES CONFONDUS

Un tableau de synthèse des effectifs et des espaces sera remis au candidat retenu au plus tard lors du démarrage de la phase APS.

3.2.6 PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Cloisons modulaires et faux-plafonds permettant des reconfigurations rapides sans travaux lourds et réinstallation des barrières acoustiques dans le plénum.

Les points de consolidation en faux plafonds seront répartis selon le cahier des charges du Centre de ressources informatiques de la CNAM transmis au MOE retenu.

4 DONNÉES OPÉRATIONNELLES

4.1 MONTANT ALLOUÉ AUX TRAVAUX

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est évalué à **9 506 000 € HT** (valeur juin 2024), se décomposant en deux tranches :

- Une tranche ferme d'un montant estimé à 5 586 000 € HT ;
- Une tranche optionnelle d'un montant estimé à 3 920 000 € HT.

4.2 DÉLAIS ESTIMÉS

4.2.1 ÉTUDES DE CONCEPTION

La maîtrise d'ouvrage souhaite un démarrage des études de maîtrise d'œuvre en janvier 2027.

Le permis de construire devra être déposé au 3^e trimestre 2027.

4.2.2 TRAVAUX

La durée des travaux dépendra du projet de la maîtrise d'œuvre et du phasage qu'il sera possible de mettre en place.

Toutefois, la maîtrise d'ouvrage souhaiterait que l'ensemble des travaux soient finalisés fin 2031.

Les travaux de la tranche ferme et de la tranche optionnelle pourront être menés simultanément, selon un phasage qui sera déterminé au cours des études de conception.

4.3 DISPOSITIONS DE CHANTIER

4.3.1 ACCESSIBILITE DE L'ACCUEIL PUBLIC DURANT LE CHANTIER

L'accueil CPAM sera maintenu accessible durant toute la durée du chantier. L'accès par le parvis de la Place de Gaulle sera protégé afin de permettre l'accès PMR tout en conservant les dimensions réglementaires d'évacuation.

4.3.2 INSTALLATIONS DE CHANTIER

Comme vu à l'article 1.3 du présent Programme Fonctionnel, la CPAM du Loiret ne dispose pas de foncier au pourtour de son siège.

Cette configuration imposera certainement, et suivant les choix de la MOE, d'immobiliser des surfaces de voiries ou autre terrain publics.

Il appartiendra à la MOE de convenir des conditions et contraintes liées à ces immobilisations et raccordements provisoires avec les services de la Direction de l'Espaces Public de la Métropole d'Orléans.

4.3.3 DISPOSITIONS DE REPLIS

Des zones de replis ont été identifiées par la CPAM et seront évoquées avec le MOE retenu.