

**DIRECTION DES RESSOURCES
Service 747 MAITRISE D'OUVRAGE**

LA ROSE



**Création d'une Agence
Rationalisation des espaces
Objectif sobriété énergétique
-PROGRAMME-**

Date	Version	Objet des modifications	Département immobilier	Validation
31/03/2026	F	Synthèse	SAB	JBL / MGU

Sommaire

I.	Présentation de la CPCAM 13	4
1.	Statut et missions : Liste des sujets à traiter	4
2.	Instances nationales	4
II.	Présentation du site	5
1.	Aspects urbains	5
2.	Présentation du bâtiment	7
3.	Extérieurs	9
III.	Analyse du bâti	11
1.	Les enveloppes	11
2.	Les systèmes de production	13
3.	Les réseaux	14
a.	Réseau CVC	14
b.	Réseau CFO	15
c.	Eclairage	15
d.	Réseau CFA	16
e.	Contrôle accès	16
f.	GTC/GTB	16
IV.	Occupation des bâtiments	17
1.	Les surfaces du bâtiment	17
2.	601 CESAM La Rose	18
V.	Les objectifs	21
1.	Adaptation des espaces à nos usages	21
2.	Qualité environnementale	21
3.	La sobriété énergétique et le décret tertiaire	21
4.	Performance du futur bâtiment	22
5.	Economie et exploitation du futur bâtiment	23
6.	Maintenabilité du futur bâtiment	23
VI.	Recensement des besoins / Programme	24
1.	Nécessités fonctionnelles	24
2.	Télétravail et fréquentation	24
3.	Occupation théorique et ratio d'occupation	24
4.	Hypothèses d'occupations futures	24
5.	Expressions des Besoins du CESAM	25
6.	Expressions des Besoins de l'Agence	28
VII.	Programme architectural et technique	29
VIII.	Délais	31

CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre du plan national immobilier, la CPAM envisage la requalification de son site de La Rose.

Il s'agit de mettre en œuvre l'adaptation de l'infrastructure du bâtiment aux nouveaux modes de travail post crise sanitaire, où les principes de conception et la technologie devront servir une utilisation raisonnée des surfaces.

Avec pour objectifs :

- Intégration d'une agence de CPAM
- Rénovation énergétique
- Rationalisation des espaces

Le présent dossier est un document de programmation sur lequel devront s'appuyer les réponses architecturales et techniques des candidats MOE.

I. Présentation de la CPCAM 13

1. Statut et missions : Liste des sujets à traiter

La CPCAM des Bouches du Rhône est un Organisme de droit privé chargé d'une mission de service public. Son action s'exerce dans le département des Bouches du Rhône. Elle assure des relations de proximité avec les publics de l'Assurance Maladie et ses missions principales sont :

1. L'affiliation des assurés sociaux et la gestion de leurs droits à l'assurance maladie
2. Le traitement des feuilles de soins et des prestations d'assurance maladie : remboursement des soins, paiement des indemnités journalières ou encore avance des frais médicaux aux bénéficiaires de la CMU complémentaire
3. Le traitement des demandes de pensions d'invalidité et leur versement ;
4. L'instruction des déclarations d'accident du travail ou de maladies professionnelles - en lien avec le service médical de l'Assurance Maladie – et l'indemnisation des victimes ou de leur ayants-droits (soins médicaux, indemnités journalières ou rentes en cas d'incapacité) ;
5. L'application d'un plan d'action annuel sur la gestion du risque, en relation avec les professionnels de santé ;
6. Le développement d'une politique de prévention et de promotion de la santé (dépistage des cancers, des déficiences, etc.);
7. La mise en œuvre d'une politique d'action sanitaire et sociale par des aides individuelles aux assurés - en collaboration avec le service social des caisses d'assurance retraite et de la santé au travail (Carsat) - et des aides collectives au profit d'associations ;
8. L'organisation des visites des délégués de l'Assurance Maladie chez les professionnels de santé ;
9. 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.
10. Le développement d'actions pour prévenir la désinsertion professionnelle à travers des cellules pluridisciplinaires regroupant les compétences des différents organismes (CPAM, Carsat, ELSM/DRSM) : service social, médical, prestations, etc.

Chiffres-clés :

- 2 100 000 assurés protégés
- 21 000 professionnels de santé accompagnés
- 9 300 000 000€ de prestations versées annuellement

2. Instances nationales

La CPAM13, pour le développement et la réalisation de ses projets est accompagnée par:

- Le PRECI qui valide la pertinence du projet.
- Le Département de l'Immobilier et de l'Environnement (DIE) de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie (CNAM) qui valide l'ensemble des étapes du financement de l'opération

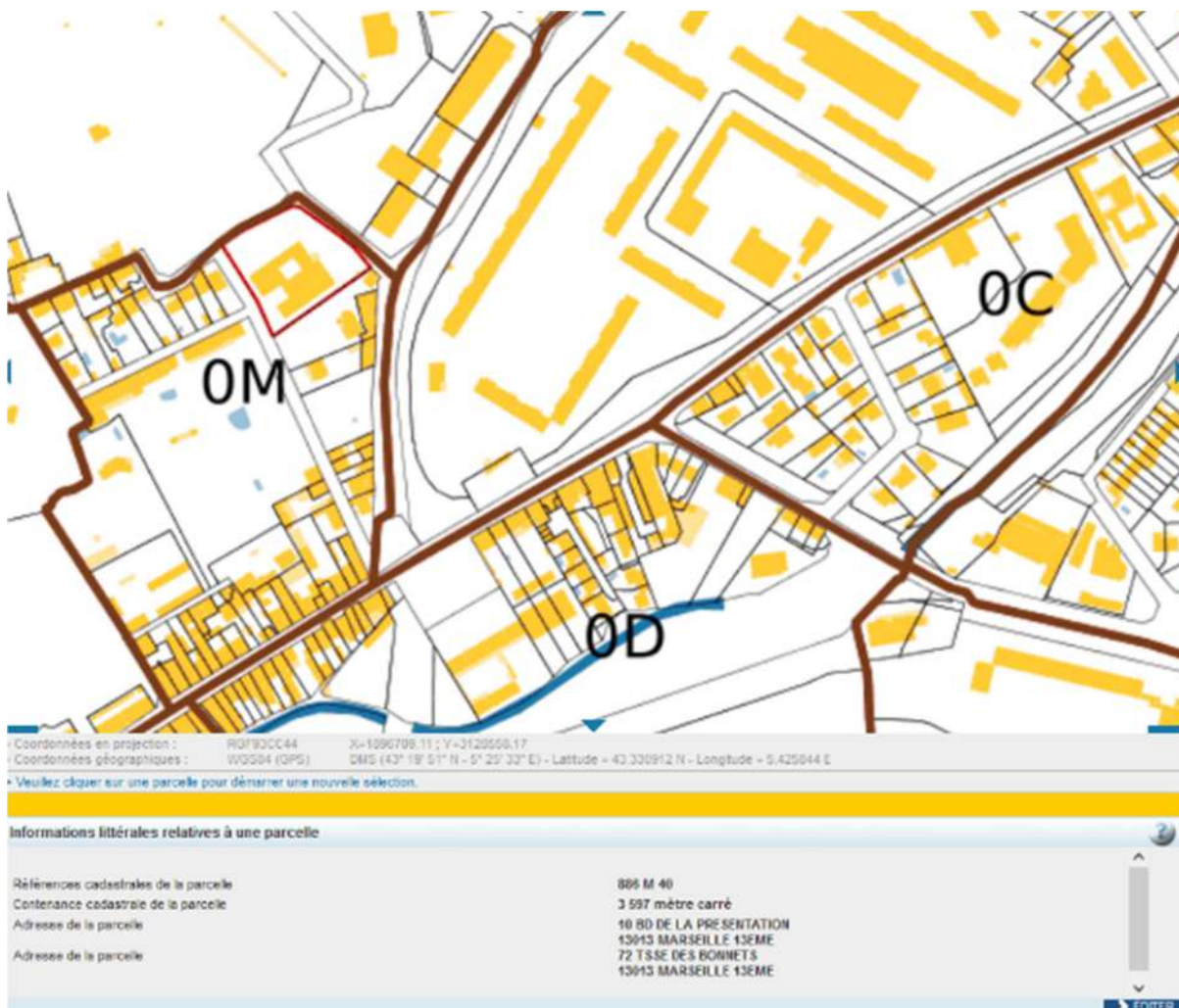
L'ensemble des projets sera validé et suivi par ces instances.

II. Présentation du site

1. Aspects urbains

Situé dans le 13ème arrondissement de Marseille, le site de la Rose, est au centre d'un carrefour urbain desservant de nombreuses destinations. L'unité foncière est composée de la parcelle cadastrée 886 / M / 40 pour une surface de 3 597 m².

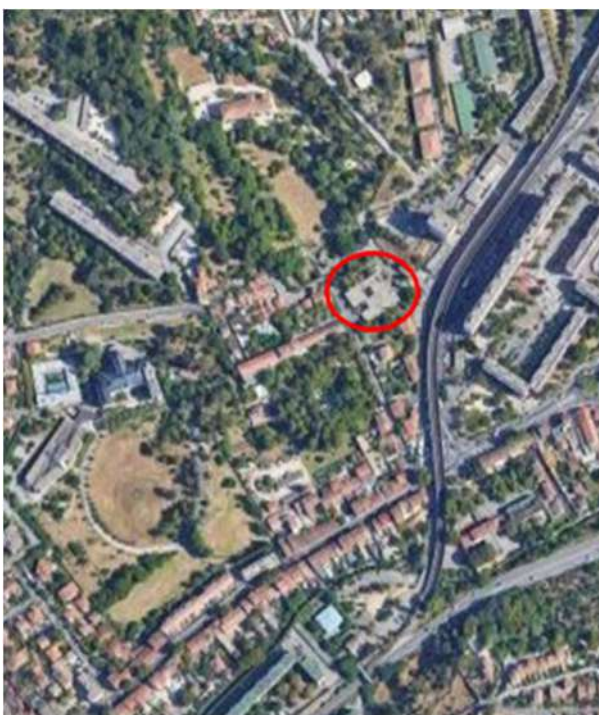
La parcelle se situe en zone UCt2 du PLUi, elle est bordée de parcelles « espaces boisés classés » et de parcelles « espace d'accompagnement remarquable ». Les zones UC couvrent des secteurs urbains bien équipés et bien desservis, essentiellement composés d'immeubles collectifs. Le développement de ces secteurs s'accompagne d'exigences fortes en matière de qualité architecturale et paysagère. L'objectif principal des zones UCt est de maintenir ou développer, en périphérie de la ville ou dans les zones périurbaines des petits collectifs de faible hauteur (R+2 maximum), en transition avec l'habitat pavillonnaire. Les zones UCt1 et UCt2 sont définies selon l'emprise au sol autorisée.



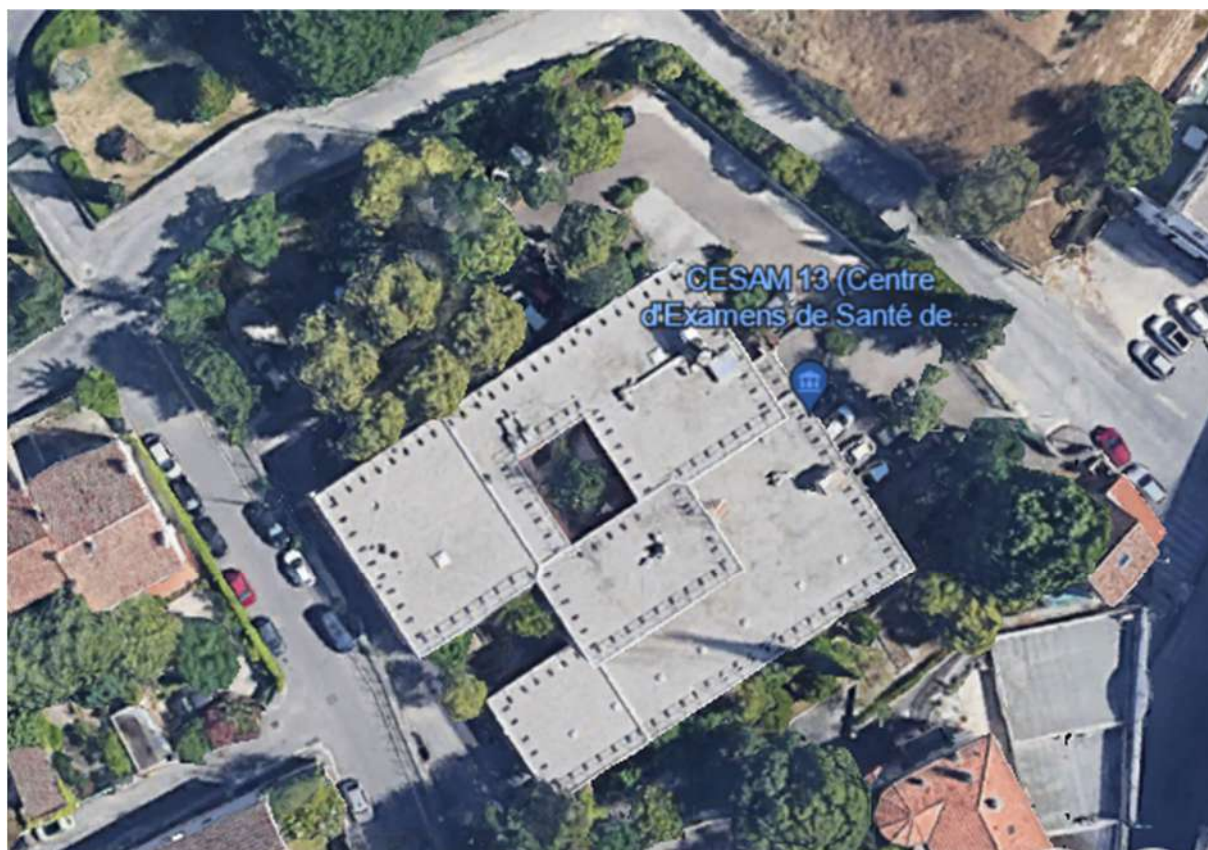
Cadastre



PLUi



Plan de situation

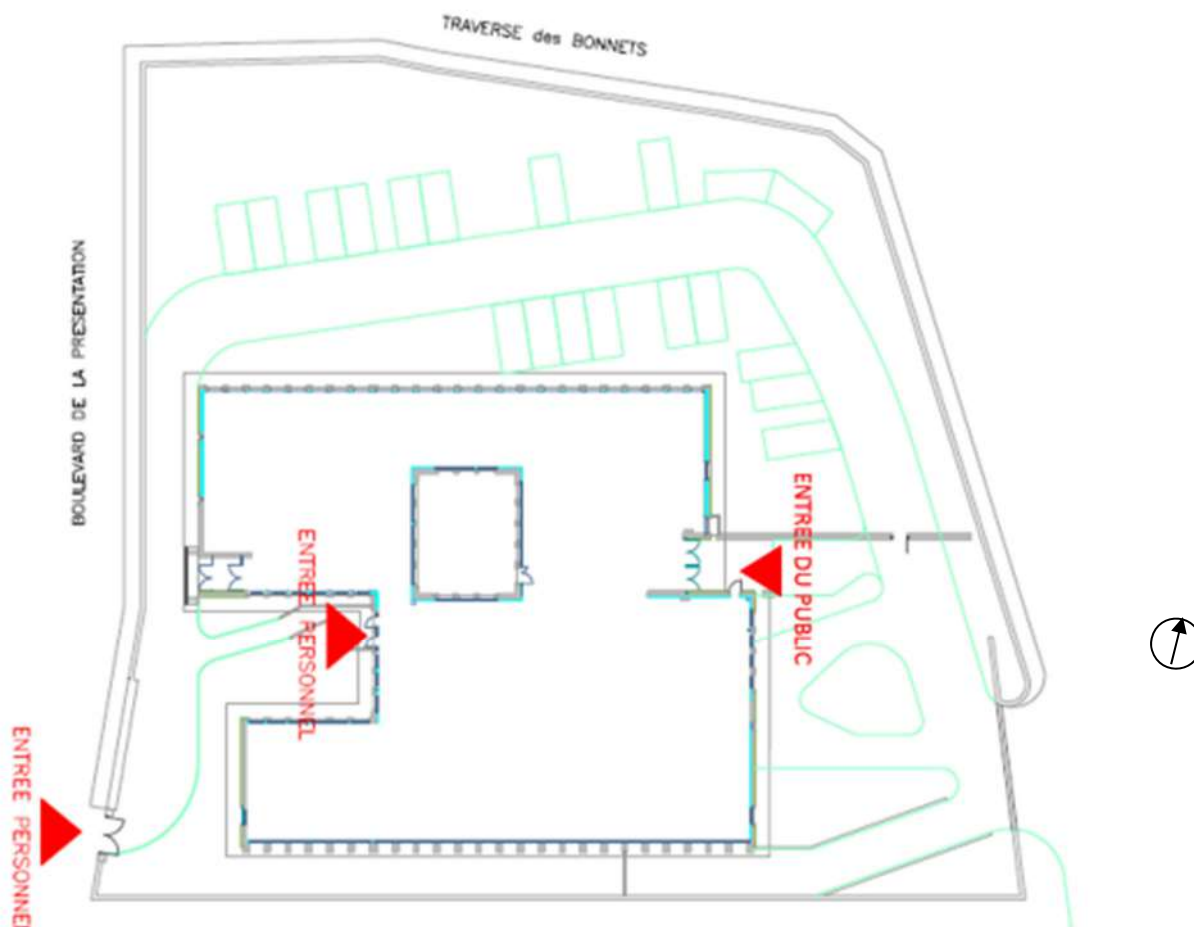


Vues du bâtiment

Le bâtiment existant constitue une surface administrative de plancher de 1 725 m², pour une SUB de 1141m².

Ce bâtiment est classé en ERP du point de vue du CESAM, et est susceptible d'accueillir un ERP 5ème catégorie supplémentaire.

2. Présentation du bâtiment



Plan de masse

Construit en 1980, l'immeuble est composé d'un seul bâtiment sur 3 niveaux : sous-sol partiel avec vide sanitaire / RDC / R+1 partiel.

Le site est principalement occupé les locaux du CESAM13, service qui accueille le public dans le cadre de consultations médicales gratuites (médecins, dentistes, analyses) au RDC, à l'étage se situent les bureaux de l'encadrement et les laboratoires d'analyses.

La façade Ouest accueille l'entrée du public tandis que la façade Est possède l'entrée du personnel. La parcelle, accueille deux parkings actuellement réservés au personnel.

Le site de la Rose, est sur 3 niveaux :

- R+1 partiel: locaux du CESAM13
- RDC : accueil du CESAM13 / espaces disponibles
- R-1 Archives CESAM13 et locaux techniques / vide Sanitaire



Le sol est aujourd'hui fortement imperméabilisé, une réduction de la surface imperméable sans diminution de la jauge est donc envisageable et s'inscrirait dans lignée de la loi ZAN (zéro artificialisation nette) qui préconise la diminution tendancielle de la consommation foncière à l'échelle nationale.



Exemple de parking végétalisé

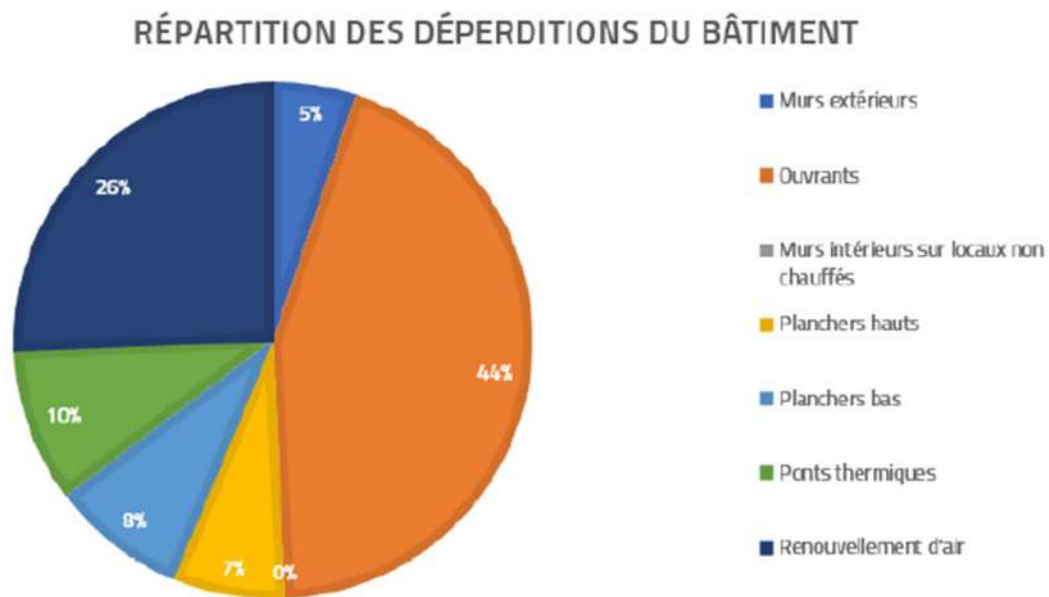


Cette végétalisation est aussi un confort thermique apporté aux agents. D'importantes surfaces engazonnées peuvent également être envisagées comme accessibles pour offrir un éventuel espace de plein-air.

Les perspectives de rénovation ne se feront pas sans l'intégration d'un abri pour les vélos.

Ces espaces végétalisés permettent aussi de réduire les zones de chaleur.

III. Analyse du bâti



1. Les enveloppes

Une rénovation de la toiture terrasse a été réalisée en 2012.



Les façades sont isolées par l'intérieur à l'aide de laine de verre de faible (6cm) notoirement insuffisant.



La sous face du plancher bas du RDC est isolée par des panneaux de Fibralth. Cette partie du bâtiment est accessible.



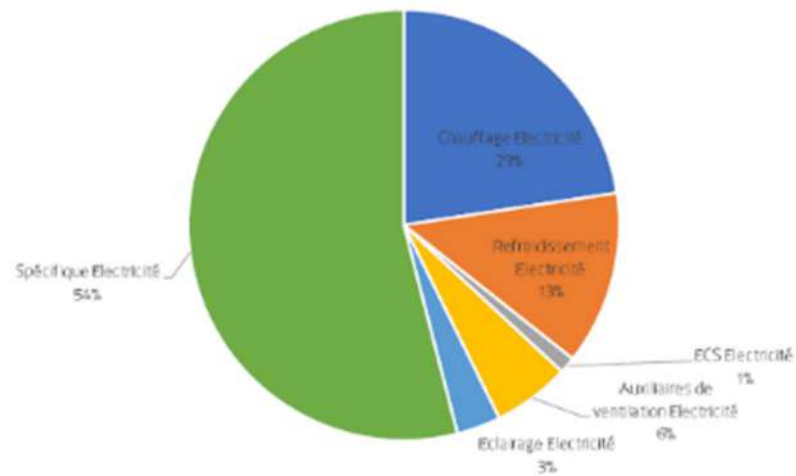
A collage of four photographs showing different types of window coverings. The top-left photo shows horizontal blinds on a window. The top-right photo shows vertical blinds on a window with a red 'SORTIE' sign. The bottom-left photo shows three small square windows with horizontal blinds. The bottom-right photo shows a window with a red 'SORTIE' sign.

Bien que la pompe à chaleur date de 2018, elle ne permet pas de performances optimales.



3. Les réseaux

Répartition des consommations par poste (kWh EP/PCI)



a. Réseau CVC

La climatisation et le chauffage sont distribués à travers un réseaux hydrauliques en cuivre dont les terminaux sont constitués de ventilo-convecteurs récents et performants (format cassettes ou consoles).

Le laboratoire dispose de plusieurs systèmes de climatisation indépendant avec unité extérieure, à détente directe.



b. Réseau CFO

Les chemins de câbles passent en goulotte contre les murs ils seront nécessairement déposés dans le cas d'un remplacement de l'isolation par l'intérieur.

Cependant les armoires électriques de distribution contrôlées annuellement sont à jour.



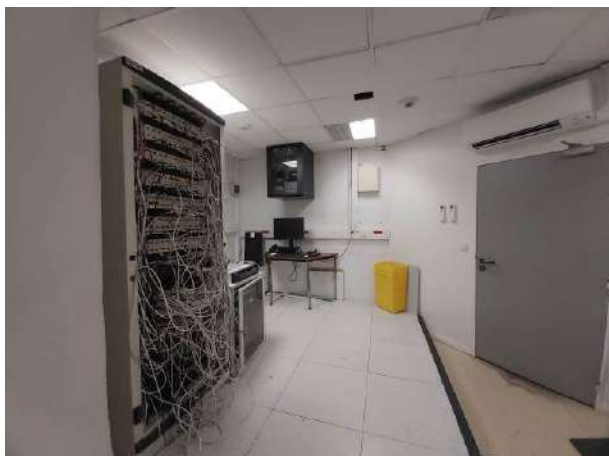
c. Eclairage

Les systèmes d'éclairages sont très hétérogènes, on les trouve dispersés dans le bâtiment. (LED, néons, ...)



d. Réseau CFA

Les systèmes de câblage informatique et la distribution sont en catégorie 6 et datent de 2008.



e. Contrôle accès

Dans un but d'optimisation de la gestion de la sécurité du bâtiment, le contrôle d'accès sera homogénéisé avec le système actuellement déployé par la CPAM.

f. GTC/GTB

Il n'y a actuellement aucun système GTC/GTB sur le site de la Rose.

IV. Occupation des bâtiments

1. Les surfaces du bâtiment

SDP

La surface de plancher d'une construction est la surface administrative des bâtiments. (1 725m²)

SUB

La surface utile est un outil essentiel de la démarche de programmation. Elle représente la surface des locaux étant nécessaires à l'exercice des activités.

Elle comprend les surfaces telles que les bureaux, circulations, archives, réfectoires... et mêmes les sanitaires. Mais elle ne comprend pas les surfaces des éléments structurels : murs, cloisons... ainsi que les locaux techniques et surfaces extérieures tels que les toitures terrasses.

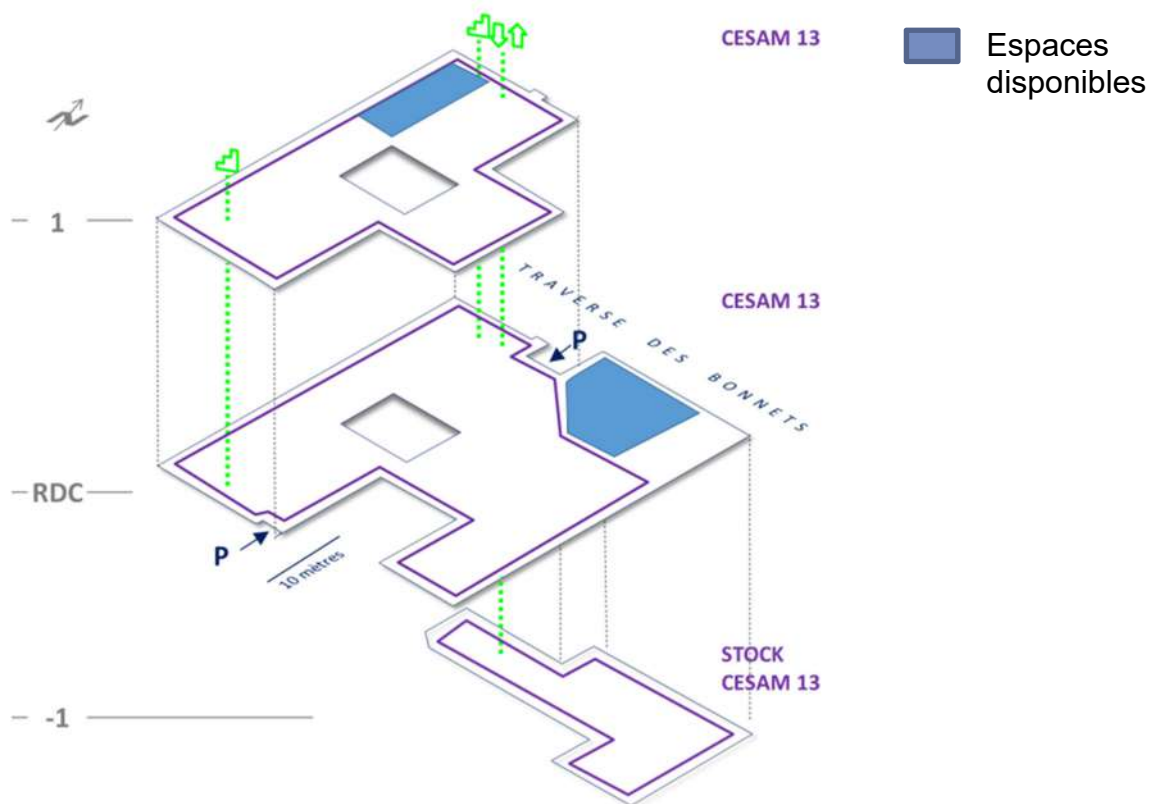
SUB Rose = 1 441m²

Le site de la Rose est occupé uniquement par des services de la CPAM :

- Service CESAM 601

Le bâtiment est actuellement divisé en 3 zones qui correspondent à autant d'usages :

- R+1 : responsables des services / Laboratoire/ espaces disponibles
- RDC : accueil du CESAM / espaces disponibles
- R-1 : stock et archives du CESAM



2. 601 CESAM La Rose

Effectif : 40 agents

Présentation de l'activité du CESAM 13 :

Les offres de prévention des Centres d'Examens de Santé (CES) font partie des offres intégrées à la politique de gestion du risque de l'Assurance Maladie.

Les CES du régime général de l'Assurance Maladie constituent un des leviers du développement des offres de prévention de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie (CNAM). Les offres de prévention proposées dans les CES sont développées en cohérence et en complémentarité avec celles portées par les professionnels de santé et tout particulièrement par les médecins traitants.

Un triple engagement :

- Développer la prévention auprès des populations qui en ont le plus besoin (personnes éloignées du système de santé ou fragilisées). Ceci implique un ciblage renforcé dans les actions d'invitation à la réalisation d'un examen de prévention en santé, mais également, le développement de l'information et de l'accompagnement des personnes accueillies pour un meilleur usage de l'offre de soins et de prévention,
- Apporter un soutien au médecin traitant en matière de prévention et de prise en charge des pathologies chroniques au travers d'actions en éducation en santé et en éducation thérapeutique,
- Participer à des études nationales sur l'état de la santé de la population, contribuant ainsi à l'observation et à la surveillance épidémiologique (cohorte Constances).

Le CESAM a pour mission l'accueil des assurés pour des consultations et soins gratuits.

MISSIONS :

LE CESAM 13 a pour mission de :

- Réaliser des examens de prévention en santé (EPS),
- Réaliser l'Education Thérapeutique du Patient (ETP) atteint de :
 - Diabète de type II,
 - Broncho Pneumopathie Chronique Obstructive,
 - D'asthme,
 - Facteurs de risque cardio-vasculaire.
- Réaliser de l'éducation en santé :
 - Lutte contre le tabagisme : consultations de sevrage tabagique « Tabac, ici arrêtez »
 - Entretien Individuel de Prévention sur différentes thématiques : Repérage des Violences, Alimentation/Surpoids, addiction, stress, Tabac, Activité physique, etc...
 - Expérimentation projet national « Mon Bilan Prévention » : Entretien personnalisé sur une thématique pour les personnes de 18-25 ans, 45-50 ans, 60-65 ans et 70-75 ans.
- Participer aux dépistages organisés du Cancer Colo Rectal, avec la mise en œuvre d'un protocole national de remise des kits de dépistage, ainsi que celui du Cancer du col de l'utérus avec la réalisation soit d'un HPV soit d'un examen gynécologique (frottis) selon les recommandations et du Cancer du Sein (prise de rdv pour mammographie).
- Servir de Relais d'Orientation et de Suivi pour informer les consultants de leur droit en matière d'accès aux soins, et les orienter sur les démarches à suivre (ex : déclaration d'un médecin traitant, détection MAS, ouverture du Mon Espace Santé, mise à jour Carte Vitale...),
- Participer à la cohorte CONSTANCES.
- Réaliser les analyses biologiques des CES de la région PACA (Marseille, Aix-en-Provence, Avignon, Toulon, Nice, Gap, Nîmes et Alès), en s'approchant autant que possible du coût cible, fixé à 0,25 euros /B

FONCTIONNEMENT :

Le CESAM 601 est ouvert au public tous les jours du lundi au vendredi:

- De 7h45 à 12h45 : pour les consultations
- De 13h45 à 16h45 : pour les ateliers ou rendez-vous spécifiques type tabacologie

Le CESAM n'étant pas concerné par le télétravail, tous les agents, médecins et IDE (18) sont présents tous les jours. Cependant les médecins et IDE ne sont présents que le matin hors 3 qui sont aussi présents l'après-midi. Les laboratoires fonctionnent également tous les jours du lundi au vendredi.

En raison des activités liées au laboratoire d'analyses biologiques, l'alimentation en courant électrique ne peut être interrompue à aucun moment.

Du fait de l'activité de consultation médicale du site, le nombre de cabinets ne pourra pas être réduits et l'activité ne pourra pas être modifiée, réduite ou déplacée ailleurs que sur le site. Cette activité se fera sans rupture et avec un minimum de désagréments pour les agents et le public reçu. La qualité de service ne devra pas être affectée.

DEFINITION SPATIALE :

Le CESAM RDC

- 9 cabinets médicaux
- 5 accueils dont 1 équipé RQTH
- 3 bureaux administratifs
- 2 cabinets dentaires
- 6 cabinets paramédicaux
- 2 cabinets paramédicaux pour réalisation des Entretiens Individuels Personnalisés
- 3 cabinets de prélèvements
- 1 salle avec la cabine d'audio
- 1 poste animation-orientation
- 1 salle d'attente avec fauteuils pour accueillir une cinquantaine de personnes
- 1 espace « détente » pour le public
- 1 salle d'ateliers ETP

Le CESAM étage

- 1 vestiaire Homme
- 1 salle de stockage/réserve
- 1 salle DASRI (nécessité point d'eau + évacuation)
- 6 bureaux administratifs dont 1 équipé RQTH et 2 Responsables
- 1 salle de réunion pouvant accueillir une dizaine de personnes
- 1 réfectoire pour l'ensemble du personnel

Laboratoire

- 4 départements de prélèvement
- 2 Zones postes de travail
- Espaces annexes laboratoire : laverie, réserve, vestiaires, déchets
- 1 bureau direction Labo

Sous- sol :

- 2 salles archives sécurisées
- 1 stock
-

Le ratio par résidents ne peut être appliqué sur les zones accueil des assurés et laboratoire en raison de l'activité particulière et du matériel nécessaire au bon fonctionnement du service.

		rdc	
		espace detent	9,39
		infirmiere	8,9
		audio	7
		infirmiere1	8,67
		infirmiere1b	8,55
		cabinet medic	13,08
		infirmiere2	8,74
		infirmiere3	8,8
		secretariat	8,64
		prelevements	9,47
		prelev1	6,43
		vest infirm	6,49
		prelev3	8,11
		local tech	8,34
cesam		orientation	9
r+1		attente	39
circulation	63,07	dentiste1	8,7
resp. manage	24	dentiste2	10
local tech	11,79	secretariat	9,67
assistante dir	23,99	accueil3	9,66
compta	13,83	secretariat	15,5
serveur	7,02	secretariat	14,82
responsable	19,62	documentatio	11,22
rangement	2,16	attente	107
office	9,92	attente	51,07
refectoire	28,54	rangement	29,67
vestiaire	7,11	medecin8	14,6
vestiaire hom	8,54	medecin7	15,78
laverie	3,49	reunion	29,84
labo1	21,15	medecin6	14,58
dep immuno	21,06	medecin5	14,58
dep hemato	36,76	medecin4	14,58
dep CLTRSS	27,3	medecin3	14,58
sas	10,34	medecin2	13,71
postes de trav	7,19	medecin1	15,99
circulation	16,13	box cesam	11,7
bureau2	11,92	pre acc1	6,87
direction labo	17,27	pre acc2	8,71
reserve	6,28	sanit public	4,32
vestiaire labo	5,5	sanit	2,49
dechets	2,76	toilette h	12,52
sanit f	9,94	toilette f	9,81
sanit h	12,53	circulation	84,03
		sous sol	
		stock	17,4
		archives	78,33
		SUB CESAM	1249,55

Ratio = $1249.55/40 = 31.24 \text{ m}^2/\text{agents}$ (mais comprend espaces dédiés au public)

Les surfaces restantes sont vides, soit 191m^2 .

V. Les objectifs

Le devenir du site doit intégrer les différents objectifs qu'ils soient internes à la caisse : SDII, CPCAM, charte mais aussi externes : décret tertiaire, RT, décret BACS, code du travail, accessibilité. Ces normes devenues essentielles dans le cadre de la transition énergétique sont à prendre en compte dès la phase conception.

1. Adaptation des espaces à nos usages

L'aménagement de l'agence tout en respectant la charte de la CPCAM fera l'objet d'une réflexion globale intégrant les choix de l'architecte et les réflexions sur la spécificité du site.

Dans sa configuration actuelle, le site se caractérise par des densités d'occupations très hétérogènes.

Dans un bâtiment qui devrait intégrer différentes fonctions, la réflexion se portera en particulier sur les espaces communs et de détente qui seront gage de bonne cohabitation. Les espaces professionnels étant, conformément aux besoins professionnels et à la typologie du bâtiment, distincts.

L'objectif pour ce site est d'une part de créer une agence pour l'accueil des Assurés, pour palier à la prochaine fermeture de l'agence de Plan de Cuques. D'autre part, il faudra adapter les espaces restants pour en fonction de l'activité du service CESAM.

Le corolaire à la flexibilité des espaces est bien que chaque utilisateur puisse trouver ou qu'il se trouve l'accès aux réseaux informatiques et flux de données qui lui sont nécessaires. Ainsi, il conviendra de définir une architecture globale des réseaux CFA qui, à partir de répartiteurs permettra la meilleure irrigation, et la plus grande flexibilité d'usage.

Les interventions sur les infrastructures techniques sont également l'occasion d'une réflexion globale sur le fonctionnement et l'utilisation du bâtiment, et la rationalisation des surfaces affectées aux activités spécifiques du CESAM. Ces réflexions conduiront à des modifications de distribution (Cloisonnement, faux plafonds, peinture et revêtement de sols...)

2. Qualité environnementale

La CPAM 13 n'a pas de choix arrêté sur un label particulier dans le cadre de ce futur projet mais vise un certain nombre d'objectifs :

- Appliquer la réglementation environnementale (RT globale en vigueur),
- Écoconstruction, éco-gestion, confort et santé.
- Performance du bâtiment (sobriété énergétique et sobriété dimensionnelle)

3. La sobriété énergétique et le décret tertiaire

Le décret tertiaire chiffre des objectifs précis en rénovation d'énergie.

Il s'agit de réduire de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, et 60% d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ou atteindre une consommation plancher.

L'objectif du Décret Tertiaire ne doit pas être une borne haute, 2050 est un objectif minimum.

4. Performance du futur bâtiment

La CPAM souhaite que ses bâtiments intègrent les objectifs environnementaux (sobriété énergétique, décarbonation...)

Les enveloppes présentent des surfaces de façades et de couvertures considérables, qui sont le siège principal de déperditions énergétiques et source d'inconfort. La conception des enveloppes devra être de nature à réduire au maximum les nécessités d'apport de chauffage, de climatisation et d'éclairage. Les concepts techniques devront privilégier la mise en œuvre de systèmes passifs (matériaux, composition, convection naturelle, protection solaire, inertie...), et l'utilisation de systèmes actifs pour une optimisation maximale de l'énergie qui sera nécessaire au confort des bâtiments (récupération de chaleur, free cooling, production photovoltaïque...)

Le bilan carbone est un entrant primordial du projet de conception de ces enveloppes. A cette fin, il convient de considérer les aspects liés à la déconstruction sélective, au réemploi, à la valorisation des produits de déconstruction, et à l'utilisation de produits bio-sourcés, issus de filières décarbonées et parfaitement recyclables à terme. Il s'agit d'inscrire ce bâtiment dans les objectifs 2050 du décret tertiaire.

Réflexion sur la performance des enveloppes

La conception des enveloppes devra être de nature à réduire au maximum les nécessités d'apport de chauffage, de climatisation et d'éclairage. La réflexion technique qui présidera à la conception devra privilégier la mise en œuvre de systèmes passifs (matériaux, composition, convection naturelle, protection solaire, inertie...), et l'utilisation de systèmes actifs pour une optimisation maximale de l'énergie qui sera nécessaire au confort des bâtiments (récupération de chaleur, free cooling, production photovoltaïque...)

Le site ne disposant pas de système de GTB, il est nécessaire d'en installer un.

L'objectif est que les données de fonctionnement de nos immeubles soient transmises et gérées en temps réel, et automatisé au maximum. Cette interface permettra de surveiller, contrôler et modifier le comportement des équipements techniques du bâtiment tels que le chauffage, la ventilation, la climatisation, l'éclairage, la sécurité... La mutation d'un bâtiment en entité administrable "électroniquement" s'effectue par l'installation de capteurs et d'actionneurs connectés. Les informations provenant de ces objets sont relayées en temps réel via les réseaux de communication, généralement internet même si d'autres types de réseaux peuvent être utilisés. Les données sont surveillées et contrôlées via une interface, le plus souvent une **application web**.

La mise en œuvre de ce système a pour objectif d'optimiser le confort, l'efficacité énergétique et la sécurité d'un bâtiment. Elle apporte aux gestionnaires une analyse précise des performances d'un bâtiment. Des actions ponctuelles ou des planifications peuvent ainsi être réalisées ou programmées afin d'optimiser le fonctionnement de l'éclairage, du chauffage, des systèmes de sécurité, etc.

Les données peuvent aussi être exploitées pour la sécurité. Une alerte peut être envoyée si une fenêtre est ouverte après les horaires d'ouverture d'un bâtiment. Si le taux de monoxyde de carbone augmente anormalement, une alerte sera envoyée aux équipes en charge de la sécurité.

Les trois axes suivants permettent d'établir l'analyse fonctionnelle des besoins :

- La supervision : Signifie qu'un bâtiment doit être suivi et/ou piloté selon les besoins définis.
- La surveillance : Fait référence notamment aux alarmes, qui doivent être efficaces.
- L'analyse, l'action, l'optimisation : Doit permettre de déterminer les besoins et les coûts réels de l'ouvrage.

L'acquisition de données de consommation est indispensable pour mesurer les performances et contrôler si les objectifs définis par le maître d'ouvrage ont été atteints. Il s'agira de cadrer l'ensemble des fonctions du bâtiment et de mettre en œuvre des systèmes de régulation optimisant la performance globale de notre bâtiment.

5. Economie et exploitation du futur bâtiment

Dans le développement du projet, il conviendra de mettre en place des stratégies d'exploitation et d'utilisation du bâtiment performantes. Une définition modulaire, flexible et réversible devra être privilégiée optimisant les temps et coûts nécessaires pour passer d'un état à l'autre, tout au long de la vie du bâtiment sur le long terme.

6. Maintenabilité du futur bâtiment

La facilité de maintenance et d'exploitation est un objectif de premier rang. Dès la phase conception, la CPAM 13 souhaite que la maintenabilité des installations fasse l'objet d'une attention particulière et notamment :

- Sur l'accessibilité des installations et composants,
- Le démontage possible des éléments sans détérioration,
- Le repérage des installations de répartition et de coupure des fluides et énergie,
- L'interchangeabilité des composants et des consommables,
- L'Interopérabilité des systèmes,
- La standardisation évitant la constitution de stocks,
- La sécurité des personnels d'intervention

Sécurité incendie :

Le site respecte actuellement les normes de sécurité incendie. Dans le cadre du projet, il faudra être attentif à l'implantation des locaux à risques qui devront être équipés de D.I.

Sureté :

Le site est aujourd'hui sous alarme. La centrale changée, en décembre 2021, est située dans le local informatique, un clavier de la centrale est situé à l'entrée du personnel, un second est positionné à l'entrée du service précarité.

Comme de nombreux sites un rideau et une porte aluminium vitrée protègent l'entrée agent, par la suite et conformément à la nouvelle pratique une porte pleine acier devra être posée.

Aujourd'hui des caméras et un écran de contrôle sont dans la partie recevant du public. Pour renforcer la sécurité du site des caméras seront ajoutées sur le parking et possiblement sur l'entrée extérieure public et les différents accès de l'immeuble.

Avec le changement des menuiseries un système de centralisations pourra être mis en place avec volet automatisé et centralisé, la pose de verre antieffraction est également envisageable.

Les audits diligentés en collaboration avec la police nationale a identifié des items qu'il conviendra de reprendre en phase de conception.

Contrôle d'accès :

Le système de contrôle d'accès devra être homogénéisé avec le système déployé sur les sites CPAM.

VI. Recensement des besoins / Programme

Le MOA a prévu de consacrer 2 700 000€HT à l'exécution des Tavaux :

- Intégration d'une agence de CPAM
- Rénovation énergétique
- Rationalisation des espaces

1. Nécessités fonctionnelles

Le site de la Rose est actuellement occupé par le CESAM, mais il y a actuellement une surface de 172.40 m² SUB disponible

Effectif CESAM : 40 agents

2. Télétravail et fréquentation

Le CESAM n'est pas concerné par le Télétravail.

3. Occupation théorique et ratio d'occupation

Depuis la LR-DDO-93-2023, la caisse nationale a précisé les concepts nécessaires pour atteindre des objectifs de rationalisation des surfaces en tenant compte des usages issus du télétravail. L'usage est désormais de considérer les **résidents**, « soit un nombre de personnes, salariés ou non, exerçant une activité régulière pérenne dans le bâtiment à l'échelle d'une année ». Ainsi, à l'effectif en ETP, il convient d'appliquer un coefficient de minoration de 0.75, au titre de l'absentéisme courant, et un coefficient de majoration de 1.05.

Ainsi, pour l'effectif rattaché au site :

CESAM : $40 \times 0.75 \times 1.05 = 32$ **résidents**

Sur l'ensemble des locaux occupés par le CESAM, le ratio actuel d'occupation est de $1249.55 / 32 = 39.05$ **m²/ résident (SUB)**

Selon les préconisations du DIE, le ratio d'occupation doit tendre vers 18m² SUB/résident, **soit 576 m²SUB**. Cependant, il faut considérer les activités très spécifiques exercées au sein du CESAM. Le laboratoire, les stocks de matériel pour le laboratoire, le hall d'accueil, par exemple, ne peuvent être soumis à ce ratio, compte tenu des surfaces nécessaires à l'implantation des équipements...

4. Hypothèses d'occupations futures

Le départ de la Précarité induit la libération de 42m² de surface au R+1 qui pourraient être réaffectés soit à des activités de formation soit à l'hébergement de nouveaux partenaires le cas échéant.

5. Expressions des Besoins du CESAM

Les besoins en locaux pour du CESAM sont :

Rez-de-chaussée :

- 9 cabinets médicaux
 - Entre 15 et 20 m²
 - Besoin d'insonorisation +++
 - Equipement nécessaire : un point d'eau, un divan d'examen, un bureau, un fauteuil, deux chaises patients, un meuble bas, un vestiaire, deux bibus
- 5 accueils dont 1 équipé RQTH
 - Environ 10m²
 - Besoin d'insonorisation +++
 - Equipement nécessaire : un bureau, un fauteuil, deux chaises patients, une imprimante, un bibus ; un vestiaire
- 3 bureaux administratifs
 - Environ 10m²
 - Equipement nécessaire : un bureau, un fauteuil, une imprimante, un bibus ; un vestiaire
- 1 bureau Responsable d'unités
 - Equipement nécessaire : un bureau, un fauteuil, une imprimante, un bibus ; un vestiaire
- 2 cabinets dentaires :
 - Environ 10m²
 - Besoin insonorisation +++
 - Equipement nécessaire : un point d'eau, un divan d'examen, lampe examen, un bureau, un fauteuil, un meuble bas, un vestiaire, un bibus
- 6 cabinets paramédicaux (Attention équipés de mobilier sur mesure) :
 - Environ 10m²
 - Besoin insonorisation +++
 - Equipement nécessaire : un meuble de rangement avec point d'eau, un divan d'examen, un bureau, un fauteuil, une chaise patient, un vestiaire
- 2 cabinets paramédicaux pour réalisation des Entretiens Individuels Personnalisés
 - Environ 10m²
 - Equipement nécessaire : un bureau, un fauteuil, un bibus ; un vestiaire, un chaise patient
- 3 cabinets de prélèvements
 - Environ 10m²
 - Besoin insonorisation +++
 - Fauteuils de prélèvements pivotants et électriques,
 - Meubles avec 3 ou 4 tiroirs chacun pour ranger les aiguilles de prélèvements, les tubes et les pots pour urines : actuellement les meubles ont des tablettes de 56 cm x 40 cm x 13 cm, souhait de disposer de meubles un peu plus grand avec une hauteur de tiroir supérieure,
 - Tablettes au niveau de l'accoudoir du fauteuil pour poser le nécessaire à prélever,
 - Meubles pour les écrans d'ordinateur; les meubles actuels sont 100 cm x 43.5 cm x 95 cm ; rester sur cette hauteur de préférence sous forme de bureau,
 - Téléphones sans fil,
 - Climatiseurs réversibles et indépendants,
 - Points d'eau à l'identique,
 - Porte-manteaux

- Une des 3 salles devra être accessible aux personnes à mobilité réduite
- Prévoir une salle supplémentaire (environ 7m²) pour le stock du matériel avec prises électriques et climatiseur.
- 1 salle avec la cabine d'audio (à conserver l'identique qu'actuellement)
- Toilettes publiques
 - Hommes et Femmes
 - Normal + norme PMR
- 1 local pour les femmes de ménage (imposé au marché)
 - Machine à laver
 - Chariots
 - Stocks
- 1 poste de secours
- 1 poste animation-orientation (à conserver à l'identique qu'actuellement)
 - 1 banque d'accueil
 - 1 fauteuil
 - 1 imprimante
 - 1 poste informatique
- 1 salle d'attente avec fauteuils pour accueillir une cinquantaine de personnes
- 1 espace « détente » pour le public
 - 1 distributeur de boissons chaudes
 - 1 fontaine à eau
 - 2 manges-debout
 - 1 conteneur à déchets
 - 1 armoire de stockage
- Toilettes employés (pour le CESAM et agence)
 - Hommes et Femmes
 - 2 normaux et 1 PMR
- 1 entrée spécifique « Accueil public CESAM » (côté traverse des bonnets)
- 1 entrée « Personnel » (côté boulevard de la présentation)
- 1 salle d'ateliers ETP
 - Accueil d'environ une quinzaine de personnes
 - Chaise + tableau + poste informatique
- Casiers de blouses professionnelles disposés dans les couloirs
- Locaux techniques :
 - 1 local onduleur
 - 1 local informatique
 - 1 local électrique

1er étage :

Laboratoire :

A conserver en l'état actuel suite à la rénovation opérée il y a 2 ans dans la conformité d'un lean management et de l'accréditation du COFRAC 15189.

Hors Laboratoire :

- 1 vestiaire Homme
- 1 salle de stockage/réserve
- 1 salle DASRI (nécessité point d'eau + évacuation)
- 6 bureaux administratifs dont 1 équipé RQTH et 2 Responsables
- 1 salle de réunion pouvant accueillir une dizaine de personnes

- 1 réfectoire pour l'ensemble du personnel (CESAM + agence CPAM)
 - Environ 50 m²
 - Tables + chaises
 - 2 distributeurs (boissons chaudes + encas)
 - 3 réfrigérateurs
 - Meubles de rangement
 - Micro-ondes
 - Point d'eau
- Toilettes employés (pour le CESAM et la MAS)
 - Hommes et Femmes
 - 2 normaux et 1 PMR

Locaux techniques :

- 1 local serveurs
- 1 local baie de brassage
- 1 local électrique

Sous-sol :

- 2 salles d'archives sécurisées
 - 1 laboratoire (archives données biologiques – 20 ans)
 - 1 CES (stockage matériel et petit mobilier, archives médicales, etc...)
- 1 espace (non sécurisé) stock tampon (recyclage et déchets femmes de ménage)

Gestion des flux du CESAM 13 :

Réguliers :

- Courrier interne – Quotidien
- Transports Sanguins – Quotidien
- Femmes de ménage – Quotidien
- Déchets DASRI – 2 x semaine
- SPORT - 2 x semaine
- Petits-déjeuners – Hebdomadaire
- Anapath – Hebdomadaire
- La Poste – Hebdomadaire
- CSE (distributeurs 1er étage) – Hebdomadaire
- Initial (blouses) – Hebdomadaire
- CPAM (livraison site Aix-en-Provence) – Mensuel

Exceptionnels :

- Livraison laboratoire (fournitures, réactifs, etc...)
- Livraison EPS (fournitures, etc...)

En raison des activités liées au laboratoire d'analyses biologiques, l'alimentation en courant électrique ne peut être interrompue à aucun moment.

Du fait de l'activité de consultation médicale du site, le nombre de cabinets ne pourra pas être réduits et l'activité ne pourra pas être modifiée, réduite ou déplacée hors du site. Cette activité se fera sans rupture et avec un minimum de désagréments pour les agents et le public reçu. La qualité de service ne devra pas être affectée.

6. Expressions des Besoins de l'Agence

Les besoins pour l'agence de la Rose sont :

- Une entrée dédiée
- Un espace libre-service
- Un espace attente
- 5 box d'accueil dont 1 dédié au service social
- 1 bureau de responsable
- 1 bureau d'adjoint
- 3 bureaux de 2 postes pour les rendez-vous téléphoniques

L'agence devant s'étendre sur une surface de 350 m².

Il faudra également prendre en compte les besoins du site, comme les sanitaires agents communs, et le local serveur gérant les besoins de l'immeuble.

VII. Programme architectural et technique

Compte tenu de l'activité spécifique et des flux du CESAM, c'est bien l'ensemble de l'organisation spatiale du bâtiment qui sera revue autour de l'intégration du patio existant comme espace intérieur de distribution.

Le programme présente 2 volets de conception des espaces:

- La création d'une agence
- La rénovation énergétique du bâtiment, pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire.

AGENCE

- Démolition de la zone concernée
- Création de boxes d'accueil et bureau responsable (cloisonnement / menuiseries intérieures)
- Traitement acoustique
- Travaux de luminaires (LED)
- Travaux de climatisation
- Réfection des sols
- Réfection des Plafonds
- Travaux de VDI (réseau informatique)
- Travaux électriques (réseau et armoire)
- Peinture
- Signalétique extérieure (ainsi que voirie)
- Accessibilité PMR
- Travaux de sécurité incendie et intrusion
- Travaux de plomberie
- Réfection de sanitaires
- Création d'une verrière sur le patio

SOBRIETE

L'augmentation de la performante thermique des enveloppes :

Il s'agira d'intervenir sur les façades (menuiseries extérieures, isolation et calfeutrement), sur les couvertures (Isolation et étanchéité) et sur le vide sanitaire (isolation des sous-faces du plancher haut)

La mise à niveau des installations techniques du bâtiment (Sources et infrastructure CVC, appareils terminaux, réseau aéraulique, mise en place de gestion technique du bâtiment, infrastructure CFO, infrastructure et réseau CFA, réseau de plomberie et sanitaires...)

NB : Conformément à la réglementation, un Diagnostic Amiante Avant Travaux sera réalisé, même si le DTA ne mets pas en évidence de matériau de contenant de l'amiante. Il est cependant possible, compte tenu de l'année de construction du bâtiment, que des MCA soient identifiés dans les mastics des fenêtres, dans les colles des plinthes ou des sols.

Il est envisagé à ce stade d'utiliser les surfaces du patio pour l'activité du CESAM (couverture...).

Plan zonage emprise Agence:

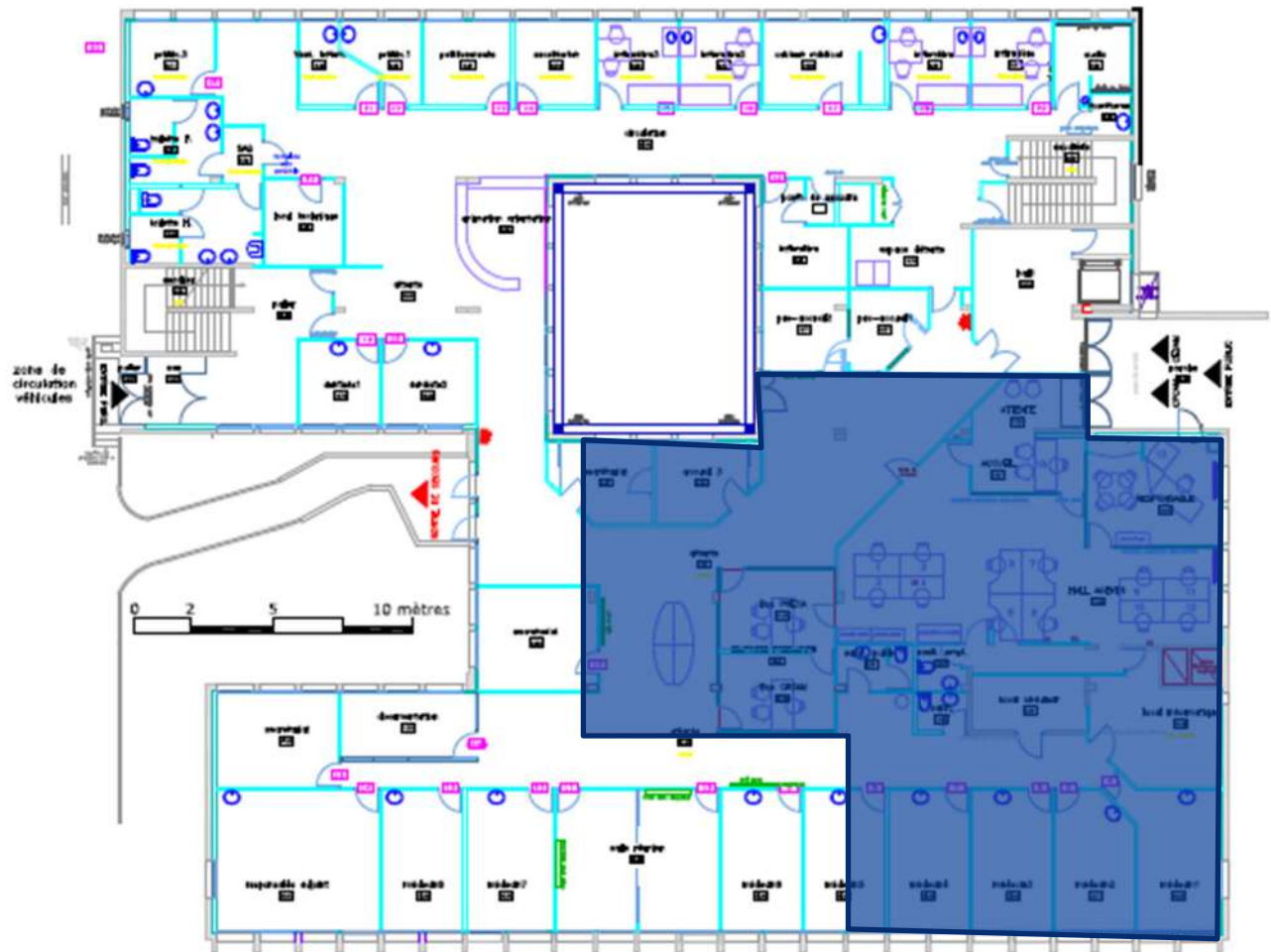


Tableau des surfaces projetées :

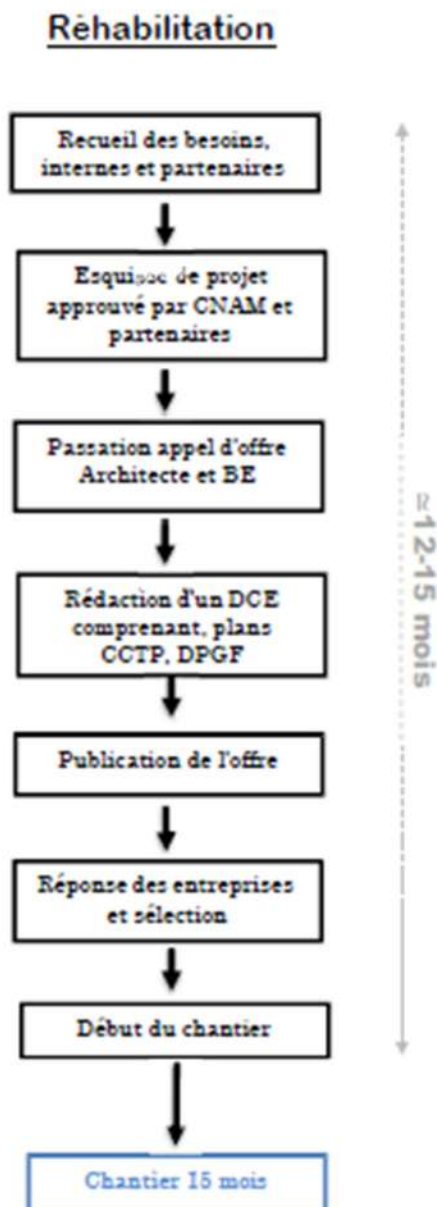
site de la Rose	
zone*	surface affectée
agence	350
accueil CESAM	540
admin + divers CESAM	180
laboratoire	172
archives / stock	95,73
surfaces de bureaux à reattribuer	42
divers : refectoire / vestiaires ...	
* hors circulation/ sanitaires	

VIII. Délais

Les délais afin d'obtenir un projet final sont de 2 types :

- Les délais internes qui constituent toutes les étapes d'études et de validation, ainsi que de publication à notification des marchés (MOE, SPS, BCT, marchés de travaux...)
- Les délais de réalisation de travaux.

Les cheminements administratifs selon que l'option retenue soit l'implantation d'une agence ou la réhabilitation complète sont relativement similaires. La phase appel d'offre et rédaction du DCE étant plus conséquentes pour une réhabilitation lourde, il semble irréaliste de ne pas dépasser 1 an avant mise en chantier.



Les travaux devront être terminés 1^{er} trimestre 2029.

Compte tenu de l'activité particulière du CESAM, il est nécessaire de préserver la continuité de l'activité que ce soit dans l'accueil du public ou dans les activités d'analyses dans les laboratoires. Les travaux de sobriété énergétiques seront réalisés dans ce sens.

Concernant les travaux, étant réalisés en site occupé, sans possible coupure d'activité, il faudra envisager une planification très précise comprenant de multiples phases, avec un suivi très fin. Les déménagements devront être pris en compte dans le planning, ces derniers seront réalisés par les services de la CPAM.

missions	Délai rendu MOE	Délai avis MOA	délai de mission
DIA	2 semaines	1 semaine	3 semaines
APS	6 semaines	1 semaine	7 semaines
APD	3 semaines	4 semaines (avis PRECI)	7 semaines
PRO	6 semaines	4 semaines (avis PRECI)	10 semaines
DCE	2 semaines	4 semaines (avis PRECI)	6 semaines
ACT	6 semaines	1 semaine	7 semaines
DET			15 mois

Les missions VISA/EXE/DOE/AOR/OPC/SSI/SYN se font dans les délais de la mission DET