

I. - Présentation de l'opération de restauration du clos et couvert

Le musée Nissim de Camondo est installé dans un hôtel particulier du 63 rue Monceau, en bordure du parc Monceau dans le 8ème arrondissement de Paris. Il est constitué de deux bâtiments : le bâtiment des communs, sur rue et l'hôtel particulier, entre cour et jardin. L'hôtel particulier a été construit en 1911-1914 par l'architecte René Sergent, pour le comte Moïse de Camondo pour abriter ses collections d'art du XVIIIème siècle. Il y a vécu jusqu'à sa mort en 1935. Le bâtiment sur rue abritait les communs, avec les anciennes écuries et les bureaux du personnel du comte. Sa construction précède celle de l'hôtel particulier et date des années 1860.

L'ensemble du site, y compris son jardin et clôtures, est classé au titre des monuments historiques par arrêté 2005. Il a été légué par le comte Moïse de Camondo à l'Etat et affecté au ministère de la Culture, en mémoire de son fils, Nissim de Camondo. Un cadre testamentaire strict régit la présentation des collections et du Musée et n'autorise pas leurs modifications.

Le musée Nissim de Camondo est entièrement consacré à l'art décoratif français de la seconde moitié du XVIIIème siècle. Y sont présentés quelques-uns des plus beaux meubles et objets du temps de Louis XV et Louis XVI.

Les ateliers du Carrousel et le musée ainsi que ses extérieurs dépendent d'une seule et même entité, l'association Les Arts décoratifs, association loi 1901 reconnue d'utilité publique domiciliée au 107 rue de Rivoli 75001 Paris, considérée comme un pouvoir adjudicateur au sens de l'article L1211-1 du Code de la commande publique.

Le monument abrite aujourd'hui un ensemble de 3 ERP :

- Un musée dans l'hôtel particulier – ERP de 5ème catégorie. Le 2ème étage de l'hôtel particulier n'est pas ouvert à la visite (réserves et bureaux) ;
- Les Ateliers du Carrousel dans une partie du bâtiment des communs, espaces dédiés à l'enseignement de l'art plastique, considérés comme établissement indépendant de type R et de 5ème catégorie ;
- Un restaurant en concession de type N et de 5ème catégorie dans l'autre partie des communs.

Le Musée des Arts Décoratifs a engagé depuis 2024 une opération de mise aux normes techniques des intérieurs du Musée (mise aux normes de l'ensemble des installations électriques, installation d'un système de détection incendie, remplacement du système de vidéo-surveillance et intrusion, recoupement feu entre les 3 ERP, remplacement des portes récentes par des portes coupe-feu, amélioration de l'accessibilité PMR par le remplacement de la banque d'accueil, l'élargissement de la bande pavée de la cour d'honneur pour constitution d'un cheminement accessible et la création de seuils et rampes amovibles) . Cette opération de mise en conformité a nécessité au préalable un vaste chantier des collections avec la protection et le déménagement des plus des 4000 œuvres qui étaient présentées dans le Musée.

Le Musée est fermé au public, pour ces travaux, depuis août 2024.

L'état sanitaire dégradé, notamment au niveau des couvertures, a conduit le ministère de la culture à mandater les Arts décoratifs pour assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée d'une étude de diagnostic de l'ensemble du clos et couvert. Cette étude a été réalisée par M. Pérouse de Montclos ; architecte en chef des monuments historiques territorialement compétent, entre juillet 2025 et janvier 2026. L'étude a confirmé l'urgence d'une intervention, avec comme objectif premier d'assurer le hors d'eau du site avant la réintégration des œuvres dans le Musée.

La présente mission de maîtrise d'œuvre et le programme, découpages en tranches et phasages ci-après découlent des constats et conclusions de cette étude de diagnostic, à savoir :

- des ouvrages très vétustes d'une manière générale nécessitant une intervention globale d'envergure avant réintégration des œuvres dans des conditions satisfaisantes de conservation ;
- un état de dégradation très avancé et alarmant des couvertures et ouvrages associés (couvertines, souches, DEP, chéneaux, etc.) des deux bâtiments avec des ouvrages n'assurant plus le hors d'eau de manière convenable et pérenne ;
- un état de dégradation préoccupant des ouvrages en pierre connexes aux habillages de couverture (corniche, entablement, chéneau, balustrade, etc.) avec chutes d'éléments ;
- un état de dégradation avancé des menuiseries du bâtiment sur rue ;
- les menuiseries du bâtiment principal (hôtel particulier) sont relativement en bon état de conservation. Elles nécessitent tout de même des travaux de remise en état pour assurer leur bonne conservation, surtout les portes et portes-fenêtres en RDC, ainsi que leurs remises en peintures ;
- des volets métalliques, avec moulurations bois, fortement dégradés au 2^{ème} étage du bâtiment principal ;
- un constat d'altération des façades du bâtiment des communs, en pierre de taille, très fortement encrassées, mais avec une maçonnerie relativement en bon état, sur rue et des enduits récents inadaptés (plastiques et étanches) côté cour ;
- des façades en maçonnerie enduite (imitation stuc) pour l'hôtel particulier, encrassée et localement dégradée, mais dont l'état de conservation général reste bon ;
- une forte dégradation avec encrassement et colonisations biologiques du perron et escalier vers jardin.
- des infiltrations diverses sous les jardinières et depuis la terrasse du restaurant ;
- une présentation non satisfaisante des jardinières et des toitures terrasses ;
- la disparition de certains ouvrages de couvertures, tel que les écoinçons en plomb, les mitrons de cheminées, etc. ou encore des stores en tissu sur les menuiseries RDC haut et 1^{er} étage de l'hôtel particulier ;
- des interventions récentes inadéquates.

II. - Objectifs du maître d'ouvrage

Au regard de l'état dégradé des ouvrages portant atteinte à la bonne conservation du monument mais aussi des intérieurs du musée et de sa collection, les Arts décoratifs, avec l'appui du ministère la culture et plus particulièrement la Direction générale des patrimoines et de l'architecture ont décidé de lancer une opération de restauration du clos et couvert.

L'opération programmée découle du programme de travaux défini dans le cadre de l'étude de diagnostic du clos et couvert citée ci-avant. Elle concerne la restauration de l'ensemble des couvertures des deux bâtiments (terrassons en zinc et brisis en ardoise et ouvrages associés aux couvertures) et des ailes en retour à rez-de-chaussée (toiture terrasse bitumineuse) ainsi que des verrières, des corniches en couronnement des deux bâtiment avec leurs décors en reliefs (modillons, frises, etc.), de la balustrade en couronnement de l'hôtel particulier, de l'ensemble des façades des deux bâtiments et ailes en retour à rez-de-chaussée (façade pierre de taille pour le bâtiment des communs sur rue et enduite sur cour – réfection de l'enduit ; soubassement en pierre pour l'hôtel particulier et stuc imitation pierre dans les étages).

La restauration des couvertures s'accompagnera d'une révision du chevronnage et charpente mis à nu si ceux-ci s'avèrent en mauvais état. En complément, les souches de cheminées seront reprises et les mitrons seront rebouchés de manière adaptée pour éviter les infiltrations d'eau.

Seront également restaurées les descentes d'eaux pluviales, les chéneaux et l'ensemble du système d'évacuation eau pluviale, jusqu'au raccordement sur rue.

Dans le cadre de la réfection des couvertures, une réflexion sera à mener pour améliorer l'intervention ultérieure sur les ouvrages, en apportant des moyens d'accès sécurisés en entretien maintenance des couvertures des deux bâtiment (vérification des couvertures, désengorgement des chéneaux et DEP souvent encombrés par les feuilles par la proximité immédiate du parc Monceau, etc.).

Les jardinières des ailes en retour sur cour seront restituées dans leur état de référence historique en complément du remplacement des jardinières existantes couronnant les murs délimitant la cour d'honneur. La maîtrise d'ouvrage fait son affaire de la plantation des végétaux à créer.

L'ensemble des menuiseries extérieures seront restaurées, y compris la porte cochère sur rue et l'ensemble des verrières métalliques, garde-corps et barreaudages, y compris le rétablissement d'un châssis vitré à claire-voie au niveau de la façade est (sur descente à couvert), aujourd'hui disparu et remplacé par une cloison plâtre.

En cas de nécessités de dépose d'ouvrages assurant le hors d'eau / hors d'air pour restauration en atelier ou de fermeture des espaces, notamment pour la porte cochère, menuiseries, verrière, etc., des ouvrages équivalents devront être installés de manière provisoire. Ceux-ci devront assurer une sécurité / sûreté équivalente, les espaces intérieurs abritant les collections du Musée.

Les menuiseries de l'hôtel particulier seront révisées, en conservation ; une attention particulière sera apportée à la restauration en conservation des volets métalliques avec moulures bois. Malgré leur état de dégradation avancé, les volets du 2^{ème} étage seront conservés et restaurés.

Les stores en tissus, aujourd'hui disparus, seront restitués, avec le rétablissement de leur mécanisme d'actionnement depuis l'intérieur. Celui-ci devra pouvoir être facilement manœuvrable par un agent depuis l'intérieur.

L'ensemble des peintures des menuiseries extérieures seront restituées dans leurs teintes de référence selon les résultats des sondages stratigraphiques, en concertation avec les instances du contrôle scientifique et technique (dont la conservation régionale des monuments historiques).

Les logements dans le bâtiment des communs souffrent des nuisances sonores liées à la présence du restaurant en RDC du bâtiment. Leurs menuiseries extérieures intégreront donc des performances acoustiques, tout en respectant la finesse du dessin d'origine des châssis et la vibrance du verre soufflé existant. Les objectifs d'isolation acoustiques ne seront pas tenus par un référentiel de base ni conditionnés à une étude menée par la compétence d'un acousticien. Le référentiel de base de ces menuiseries sera uniquement conforme au standard minimum du DTU 36.5.P3.

La verrière de la salle de pansage sera reprise. Elle intégrera un système occultant intérieur amovible (automatisé) de type store enrouleur. Les objectifs d'isolation acoustiques ne seront pas tenus par un référentiel de base ni conditionnés à une étude menée par la compétence d'un acousticien. Le référentiel de base de ces menuiseries sera uniquement conforme au standard minimum du DTU 36.5.P3. L'amélioration des conditions thermiques se fera sans étude thermiques ni référentiel de base permettant d'en calculer les objectifs et sous réserve de l'accord des autorités compétentes au regard de la protection au titre des monuments historiques du monument.

L'accès en maintenance sur la terrasse autour de la verrière devra être maintenu, avec une ligne de vie, pour permettre les vérifications régulières d'entretien maintenance de la verrière, des évacuations pluviales, des plantations dans les jardinières et de la treille.

Au regard de la nature des espaces intérieurs et éléments conservés, l'installation d'un parapluie devra être étudié en option pour l'hôtel particulier et les logements des communs.

Il sera étudié également dans ce cadre la révision et remise en état de la grille et portail sur impasse Malesherbes et de la treille surplombant la terrasse de la salle de pansage.

Les études intégreront également celles de la mise en place des installations de chantier avec une base-vie, dans les murs ou hors murs, en fonction de l'effectif prévisionnel des travaux.

L'ensemble des travaux prendra en compte les sujétions liées à la présence avérée de plomb et d'amiante sur le bâtiment ainsi que la méthodologie d'intervention adaptée à ce risque.

Phasage et découpage de l'opération

Afin de prendre en compte les contraintes calendaires, fonctionnelles et budgétaire du maitre d'ouvrage et de l'exploitant, un découpage des travaux par tranches non successives sera pris en compte, avec :

- **Une première tranche de travaux concernera la restauration du clos et couvert de l'hôtel particulier.**

L'objectif de cette première tranche est la mise hors d'eau et hors d'air du musée (tranche ferme), avant la réintégration des œuvres à l'intérieur.

Elle intégrera en **tranche optionnelle n°1** la restauration / nettoyage des façades en stuc imitation pierre. En effet, l'état de conservation de ces ouvrages, correct, permet d'envisager leur restauration dans un second temps et de manière indépendante. Les ouvrages en pierre notamment ceux associés aux couvertures (corniche, balustrade, appuis de fenêtres recevant une bavette plomb, etc.) et le perron vers le jardin sont intégrés dans la tranche **ferme** de cette première phase.

- **Une deuxième tranche de travaux, optionnelle n°02**, correspondra à la restauration du **clos et couvert du bâtiment des communs**. Pour cette seconde tranche, le musée pourra être réouvert au public. L'organisation des travaux prendra donc en compte cette disposition pour réduire les nuisances à l'exploitation du Musée.

Chacune de ces tranches est , techniquement et fonctionnement indépendante. Le maitre d'ouvrage pourra ou non affermir l'une ou l'autre de ces tranches. Les préconisations de travaux et le déroulé opérationnel ainsi les estimations correspondantes les distingueront.

Ce découpage est prévisionnel et pourra évoluer en fonction des besoins et des contraintes d'exploitation et de budgets. En tout état de cause, les études du maitre d'œuvre intégreront une flexibilité dans la définition du découpage des tranches de travaux, avec des propositions de découpages permettant au maitre d'ouvrage d'adapter le phasage en fonction des contraintes budgétaires, calendaire et fonctionnelles et des crédits disponibles. Un découpage différent pourra ainsi être établi, tout en respectant ces contraintes.

III. - Calendrier prévisionnel de l'opération

Etudes AVP à PRO/DCE (8 mois) : de mai 2026 à fin décembre 2026

Appel d'offres (en tranche optionnelle 1) suivant disponibilité budgétaire : début 2027

Travaux tranche optionnelle 1 (Musée) : 2027 – durée prévisionnelle 12 mois

Travaux tranche optionnelle 2 (Communs) : fin 2029 – 2030 - durée prévisionnelle 12 mois

Ce calendrier prévisionnel est donné à titre indicatif et pourra évoluer en fonction des besoins et des contraintes d'exploitation et de budgets.

IV. - Enveloppe financière prévisionnelle

L'enveloppe prévisionnelle travaux est **de 3 413 633 € HT soit 4 096 359,60€ TTC** hors aléas (valeur oct.25) et hors sujétions liées à la présence d'amiante et de plomb et hors marchés éventuels de fournitures et services pour la sûreté des échafaudages.

Elle est décomposée comme suit :

- Tranche ferme (études AVP à PRO/DCE) – assiette servant au calcul : 3 413 633 € HT
- Tranche travaux optionnelle 1 (ACT à AOR) – **Travaux clos et couvert Musée : 2 103 908 € HT**
- Tranche travaux optionnelle 2 (ACT à AOR) – **Travaux clos et couvert Communs : 1 309 725 € HT**

Cette enveloppe et sa décomposition est issue de l'estimation financière des travaux réalisée dans le cadre de l'étude de diagnostic du clos et couvert.

V. - Contraintes particulières ou sujétions

Dispositions particulières liées à la nature des travaux

Les études et la méthodologie d'intervention prendront en compte les sujétions liées à la présence de plomb dans les peintures des menuiseries extérieures ainsi que sur les façades des deux bâtiments, mais aussi au niveau des combles (poussières).

Sera également pris en compte les sujétions liées à la présence éventuelle d'amiante dans les conduits de cheminées (fibre amiante - ciment), dans les joints et mastic vitrier, etc. Un diagnostic plomb et amiante avant travaux seront établis par le maître d'ouvrage délégué.

La présence d'œuvres d'art dans le Musée et dans les ADC sera à prendre en compte dans les études de conception, pour prévoir des solutions et mesures de sécurisations nécessaires contre les risques de vols et les actes de malveillance, que cela soit dans le cadre de la conception / préconisations notamment au niveau des menuiseries mais aussi pendant les phases de travaux (*cf. paragraphe suivant*). Le maître d'œuvre pourra se rapprocher, pour conseils et assistance, de la MISSA (mission sécurité, sûreté et d'audit) du ministère de la culture, avec l'appui et l'intermédiaire du maître d'ouvrage déléguée qui effectue la saisine.

Dispositions particulières liées au déroulement des travaux

Le Musée sera fermé au public pendant les travaux sur l'hôtel particulier. Toutefois, les travaux de la phase 2 (TO2) sur les communs, pourront se dérouler avec un Musée ouvert au public. L'aménagement des accès et installations de chantier devra alors prendre en compte cette disposition pour réduire les nuisances et permettre la réalisation des travaux sans perturber l'activité du Musée.

En tout état de cause, pendant la durée des travaux sur le Musée et les communs, des agents de surveillance et des ateliers de restaurations des œuvres seront présents à l'intérieur des espaces.

Le 2^{ème} étage du Musée abrite actuellement des réserves d'œuvres. Une attention particulière sera apportée dès la conception avec une méthodologie d'intervention permettant d'éviter les risques d'infiltration d'eau pendant les travaux.

Le bâtiment des communs accueille des fonctions différentes qui demeureront en activité pendant toute la durée des travaux, toutes phases confondues, notamment : deux logements de fonction, une résidence, un stockage et un restaurant au RDC avec terrasse extérieure. Les dispositions prévues en conception et ordonnancement prendront en compte cette contrainte et limiteront au maximum les

répercussions des travaux sur l'exploitation. Toutes les mesures seront prévues pour réduire les nuisances.

Par ailleurs, étant donné la présence d'œuvres sensibles dans le bâtiment pendant la durée des travaux, des solutions de sécurisations adaptées, contre les risques de vols, sureté et actes de malveillance, seront à prévoir pendant les phases de travaux : sécurisation des échafaudages que cela soit sur cour ou sur rue, vidéosurveillance, dispositions pour empêcher les accès sur les échafaudages, renforcement de la sécurisation des fenêtres et des couvertures pendant les phases sensibles, ouvrages provisoires lors des déposes, etc.

Le maître d'œuvre pourra se rapprocher, pour conseils et assistance, de la MISSA (mission sécurité, sûreté et d'audit) du ministère de la culture, avec l'appui et l'intermédiaire du maître d'ouvrage délégué qui effectue la saisie.

Différents événements de privatisations pourront se dérouler de manière exceptionnelle dans le Musée pendant les phases de travaux.

Il est également porté à la connaissance du maître d'œuvre que les travaux de restauration des intérieurs du musée, dont le diagnostic est en cours, pourront se dérouler en simultané avec les travaux du clos et couvert. Les travaux de mises aux normes techniques de l'ERP Atelier du Carrousel (ADC), auront quant à eux lieu en même temps que la restauration du clos et couvert du bâtiment des communs.

VI. - Documents fournis

Etude de diagnostic du clos et couvert – R.-L. Pérouse de Monclos (décembre 2025)

Etude stratigraphiques – ateliers Giordani

Rapport plomb avant travaux de mises aux normes – Augeris - version C de nov. 2024

Rapport de tests lingettes plomb parquets et sous-parquets et augets – 2025 (travaux mises aux normes)

Rapport amiante avant travaux de mises aux normes – Augeris - version G de sept. 2025

Diagnostic technique amiante – Biogoujard - février 2021

Rapport fin travaux amiante – Europamiante – octobre 2025

Résultats des prélèvements lingettes plomb en façades – octobre 2025

Etude d'authenticité patrimoniale – Thierry Algrin – novembre 2016

Rapport de vérification paratonnerre – 2024 et suivi des réserves levées

Les archives, conservées dans le musée sont à disposition du maître d'œuvre pour consultation sur place, en coordination avec l'attachée de conservation.

VII. - Représentants du maître d'ouvrage

Le personnel de la DBS (Direction du bâtiment et de la sécurité) sont les personnes habilitées à représenter le maître d'ouvrages auprès du titulaire, pour les besoins de l'exécution du marché.

D'autres personnes physiques ou morales, notamment la conservatrice du Musée et son équipe, la directrice des Musées, le responsable de la sécurité, les AMO désigné par le maître d'ouvrage, peuvent être habilitées par le maître d'ouvrage en cours d'exécution du marché.

VIII. - Autres intervenants

Le maître d'ouvrage communique la liste des autres intervenants liés à l'opération ne relevant pas du cadre contractuel de la mission de maîtrise d'œuvre définis dans ce document. Le recrutement de ces prestataires sera effectué par le maître d'ouvrage en application du code de la commande publique et en coordination avec le maître d'œuvre :

- Maître d'œuvre
- Contrôleur technique
- Coordonnateur SPS
- OPC
- Laboratoires de recherche et /ou d'analyse
- Mainteneur du site
- Les représentants du comité scientifique et technique
- Autres assistants éventuels du maître d'ouvrage
- Les représentants du Ministère, Direction générale des patrimoines et de l'architecture, maître d'ouvrage de l'opération.