

UIOSS de Loir et Cher



Projet de rénovation énergétique

du site de l'Union Immobilière des Organismes de Sécurité Sociale

situé au 6 rue Louis Armand à BLOIS

PROGRAMME FONCTIONNEL

1 – SITUATION ET CONTEXTE

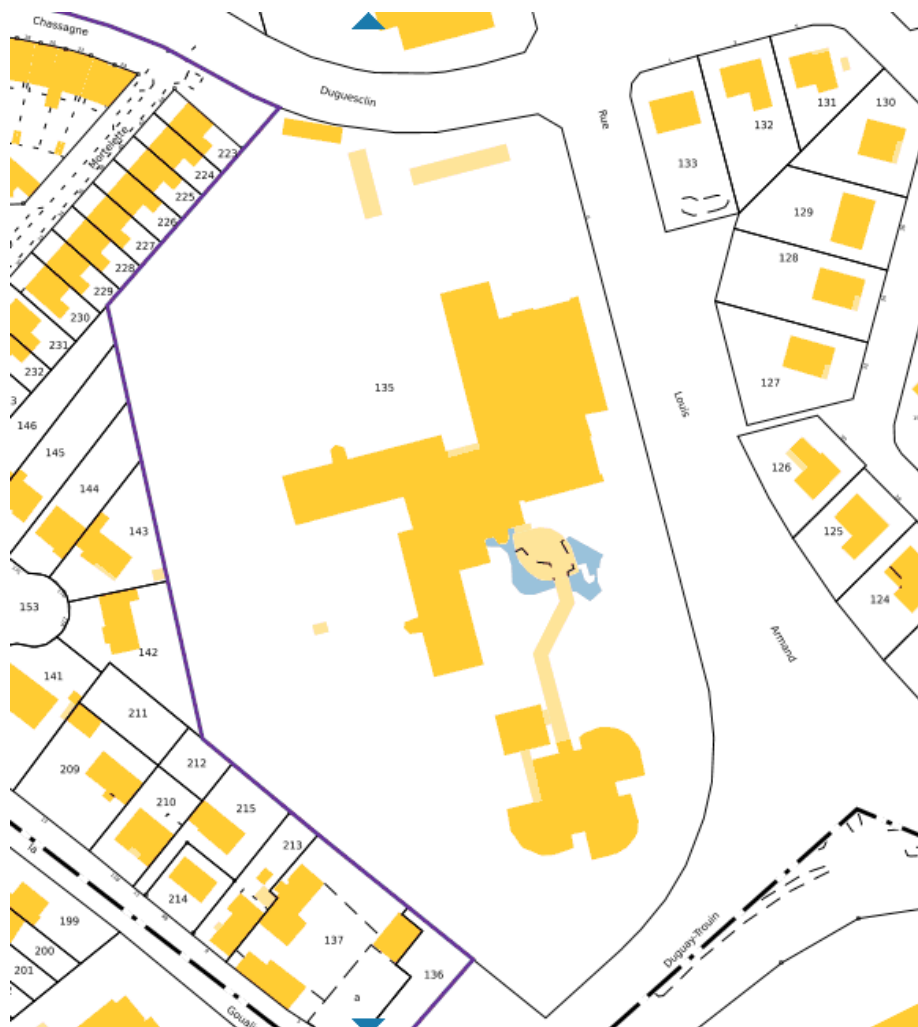
A) Le bâtiment

Le bâtiment qui abrite les Organismes de Sécurité Sociale, dont la fin de construction date de 1982, appartient à l'UIOSS (Union Immobilière des Organismes de Sécurité Sociale). Il est classé en ERP de catégorie 5 type W (pour la partie accueil) et L (pour la salle de conférences).



La surface cadastrée représente 26 428m², sur la parcelle identifiée en HA 135.

Cette parcelle est ceinturée au nord par la rue Duguesclin, à l'ouest par la rue Louis Armand et au sud par la rue Duguay-Trouin.



La surface du bâtiment représente 12 588m² de SDP, le tout réparti sur 6 niveaux, du R-1 au R+4.

Les organismes abrités en son sein sont :

- La CPAM
- La CAF
- L'URSSAF
- Les sites départementaux de la CARSAT

Ces organismes sont des occupants, qui sont contributeurs financiers auprès de l'UIOSS, organisme auprès duquel ils délèguent la gestion et l'entretien courant du patrimoine foncier.

L'UIOSS est piloté par une Direction, et les macro-arbitrages sont pris par un Comité de Direction composé d'agents de Direction émanant des organismes contributeurs. Ce Comité de Direction se réunit autant que de besoin en fonction des sujets et priorités. Pour les sujets opérationnels, les managers des services généraux des organismes se rencontrent régulièrement avec l'UIOSS pour procéder aux arbitrages et avoir de la réactivité.

Le nombre total de salariés sur le site se situe approximativement à 450 répartis sur les 4 organismes. Chaque organisme a mis en place du télétravail, selon des modalités qui lui sont

propres. Les horaires d'ouverture aux salariés sont de 07h00 à 18h00, du lundi au vendredi. Les horaires d'accès des visiteurs sont de 08h30 à 16h30, du lundi au vendredi également.

Datant d'un peu plus de 40 ans, le site a fait l'objet de réaménagements ponctuels par les organismes, pour adapter leur environnement de travail aux évolutions et contextes professionnels changeant (création d'open-spaces, adaptation au télétravail, etc...).

Le site est régulièrement entretenu et maintenu afin qu'il soit tant que possible en permanence conforme aux normes et exigences les plus récentes. Ainsi ont été entrepris les travaux d'importance suivants :

- Changement des fenêtres du site en 2008
- Refonte des installations électriques en aval du TGBT en 2012
- Changement, étanchéisation et isolation des toitures-terrasses en 2017
- Rénovation totale du contrôle d'accès du site en 2021
- Relamping par des LED des zones URSSAF et CAF en 2022
- Changement de la centrale SSI en 2026

B) Le projet

La CNAF (Caisse Nationale d'Allocations Familiales) a validé un projet de rénovation énergétique du bâtiment. Le présent programme de l'opération a pour objectif de décrire les besoins et attentes de l'organisme dans ce cadre de ce projet.

Ce projet s'appuie sur les résultats issus d'un audit énergétique qui a eu lieu en fin d'année 2024, par le cabinet Alterea. Cette restitution proposait 6 scénarios d'amélioration du confort thermique du bâtiment, dont l'un sert de base aux orientations prises dans le cadre de ce projet.

C) Les acteurs du projet

Maître d'ouvrage : UIOSS du Loir et Cher

Utilisateurs concernés : CPAM (intégrant le Service Social de la CARSAT), CAF, URSSAF et Agence Retraite blésoise de la CARSAT

L'opération est financée par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF). La délivrance des Crédits de Paiements sera soumise à une autorisation de programme, délivrée par la Direction de la Gestion des Biens Immobiliers et des Achats Nationaux (DGBIAN) de la CNAF

Pour l'accompagner dans sa démarche de programmation, la maîtrise d'ouvrage s'est adjoint les compétences :

- D'une équipe du département immobilier de l'Union des Caisses Nationales de Sécurité Sociale (UCANSS) constituée d'un chargé d'affaires généraliste, d'un spécialiste thermicien et d'un spécialiste électricien.

L'UCANSS assiste la maîtrise d'ouvrage dans :

- La définition du programme technique,
- L'évaluation des coûts de l'opération et des délais,

- L'analyse des documents produits par la maîtrise d'œuvre en phase APS, APD, PRO, DCE, ACT, DET et AOR.
- Du correspondant régional du Centre de Ressources Centre Pays de la Loire (CDR CPL), qui assiste la maîtrise d'ouvrage sur les aspects fonctionnels et organisationnels du déroulé du projet, et sur le suivi de l'opération.

L'organisme mandatera également à minima :

- Un bureau de contrôle,
- Un coordonnateur chargé de la Sécurité et de la Protection de la Santé (SPS)
- Diagnostiqueur (amiante et PEMD).

2 – LES TRAVAUX SOUHAITES

Le souhait de l'UIOSS est de procéder à la rénovation énergétique de son bâtiment. Les principaux points de travaux prévus vont concerner :

Corps d'état CVC / Plomberie - Sanitaire

- Dépose des réseaux de chauffage, des sous-stations et des émetteurs sur l'ensemble du bâtiment. Suite au RAAT de février 2026, il a été repéré des matériaux amiantés dans les peintures des canalisations des sous-stations.
- Création d'une sous-station de chauffage urbain et modification des cheminements des réseaux
- Création de nouvelles sous-stations
- Déploiement des nouveaux réseaux de chauffage sur l'ensemble du bâtiment
- Fourniture et pose de nouveaux radiateurs sur l'ensemble du bâtiment
- Dépose des installations et réseaux de renouvellement d'air existants des locaux CPAM, URSSAF et service médical
- Mise en place de nouvelles centrales de traitement d'air à récupération d'énergie haute efficacité (>85%), compris module adiabatique pour le traitement de l'ambiance en période estivale pour les locaux CPAM, URSSAF et service médical
- Création de nouveaux réseaux de soufflage et de reprise des locaux CPAM, URSSAF et service médical
- Adjonction d'un module adiabatique pour la ventilation des locaux de la CAF
- Mise en place d'un système de GTC.

Corps d'états architecturaux / second œuvre

- Dépose / Repose des faux plafonds existants
- Rénovation et/ou adaptation du parking
- Marquage au sol du parking
- Isolation par l'intérieur des murs non isolés (escaliers et circulation centrale)
- Isolation des rampants de la salle du conseil
- Isolation des planchers bas des locaux archives
- Isolation du plancher bas de la salle du conseil
- Reprise de l'isolation des murs de façade (allèges) par l'intérieur
- Traitement de la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, limité aux besoins de la réalisation des travaux du périmètre de l'opération (bâtiment et aménagements extérieurs).

Corps d'état électricité

- Remplacement du transformateur du poste haute tension
- Mise en place de compteurs électriques supplémentaires dans les tableaux divisionnaires d'étage
- Modernisation des éclairages de parking
- Mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques suivant réglementation. La pose des bornes de recharge devra passer en priorité dans le planning des travaux
- Installation d'une centrale photovoltaïque de 230 m².

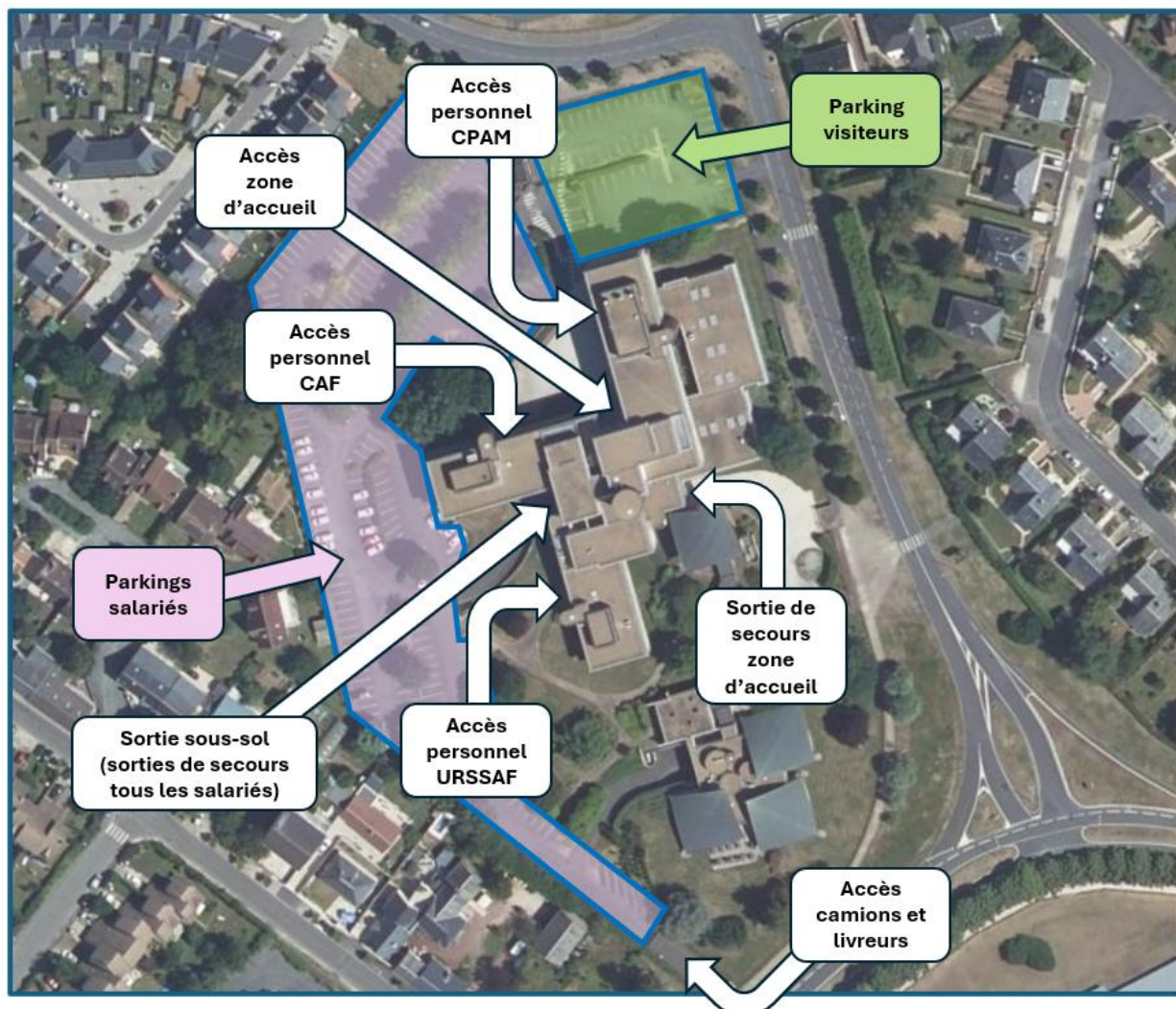
Le projet devra répondre à des objectifs de natures bien différentes :

- conserver l'adéquation aux besoins des utilisateurs,
- améliorer la gestion immobilière (facilité, maintenance, ...),
- respecter les réglementations,
- optimiser les frais de fonctionnement.

Ces objectifs s'accordent naturellement aux programmes du développement durable qui portent à la fois sur les aspects sociaux, environnementaux et économiques. L'une des composantes importantes de ce projet concerne la pérennité, qui intègre la durabilité des matériaux et des aménagements, ainsi que la réduction des frais de fonctionnement.

Toutes les exigences et contraintes techniques sont stipulées dans le programme technique adossé à ce programme fonctionnel. L'ensemble de ces dernières devront être prises en compte, rigoureusement et de manière permanente, tout au long du projet.

Les contraintes d'accès du bâtiment et les différentes zones du site sont les suivants :



Les zones d'accès sont à maintenir accessibles dans la mesure du possible, des ajustements peuvent être envisagés ponctuellement pour faire face à la contrainte de travaux en site occupé.

3 – L'ENVELOPPE FINANCIERE ET LES PRESTATIONS SOUHAITEES

L'enveloppe financière affectée à ces travaux est de 3.950.000€ TTC toutes dépenses confondues. Il appartiendra au maître d'œuvre de réaliser un chiffrage prévisionnel plus précis en fonction des souhaits de l'organisme.

Ces montants prévoient toutes opérations pour passer de l'état existant à l'état final souhaité, incluant :

- le montant des prestations de travaux

- le montant des honoraires de la maîtrise d'œuvre
- le montant des honoraires de la mission OPC
- le montant des honoraires du coordonnateur SPS
- le montant des honoraires du bureau de contrôle
- l'assurance dommage ouvrage
- les diagnostics et prestations BE diverses
- les opérations de déménagement des bureaux et autres mobiliers
- les opérations de nettoyage par les prestataires, consécutives à leur intervention sur chacun des lots
- ...

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

APS Avant-Projet Sommaire

APD Avant-Projet Définitif

PRO Projet

EXE Etude d'Exécution

ACT Assistance Contrats de Travaux

DET Direction de l'Exécution des Marchés de Travaux

AOR Assistance aux Opérations de Réception

4 – LES EXIGENCES

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

- La sécurité des biens et des personnes
- Les gros travaux bruyants comme les percements sur zones béton doivent être faits en dehors des créneaux horaires 09h00-12h00 et 13h00-16h00
- La limitation de la production des déchets et la réalisation de leur élimination avec la mise en place d'un tri sélectif, et la prise en compte de la loi PEMD
- Le respect de la législation, des règlements, des normes et des DTU applicables

Le volet du projet sur la mise en place des bornes de recharge pour véhicules électriques est prioritaire, et l'ensemble des opérations pour sa mise en place, jusqu'à une opérationnalité complète, devront être privilégiées : en effet le verdissement des flottes automobiles des organismes occasionne une électrification importante du parc, il est donc indispensable d'avoir au plus vite des points de charge fonctionnels.

Une attention toute particulière devra être faite sur le phasage des opérations. En effet, les travaux se dérouleront sur un site qui sera occupé en permanence. Des aménagements de modalités de travail sont possibles – en lien avec chaque organisme lorsque les travaux se

dérouleront dans leurs locaux – néanmoins cette dimension de site occupé doit être intégrée dès le démarrage du projet. Les travaux de génie climatique (coupures chauffage) ne devront pas avoir d'incidences sur la continuité d'activité des organismes.

Par ailleurs, la maîtrise d'œuvre devra prendre toutes dispositions nécessaires pour limiter, au maximum, d'éventuelles nuisances (bruit, poussière, accès, etc.) aux usagers et utilisateurs du site, ainsi qu'à ses riverains.