

MARCHE PUBLIC DE PRESTATION INTELLECTUELLE



**PRESTATION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA
RESTAURATION DES FACADES, REMPLACEMENT
PARTIEL DES MENUISERIES EXTERIEURES, ET
REFECTION DES COUVERTURES DE L'IMMEUBLE SITUE 7
RUE ANATOLE DE LA FORGE PARIS 17^{EME}**

**Appel d'Offres Ouvert
N° de procédure : P2617-AOO-DiFiS**

PROGRAMME DE TRAVAUX

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – PRESENTATION DE L'IMMEUBLE	3
1.1 LOCALISATION ET DESCRIPTION GENERALE	3
1.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET CONSTRUCTIVES.....	5
1.3 INSTALLATIONS TECHNIQUES	6
1.4 DIAGNOSTICS REGLEMENTAIRES ET SANITAIRES	7
ARTICLE 2 – OBJECTIFS ET CONTRAINTES DE L'OPERATION	8
ARTICLE 3 – PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX	9
ARTICLE 4 – ENVELOPPE FINANCIERE	10

ARTICLE 1 – PRESENTATION DE L'IMMEUBLE

1.1 Localisation et description générale

L'immeuble est situé au **7 rue Anatole de la Forge**, dans le 17^e arrondissement de Paris, au cœur du quartier des Ternes, à proximité immédiate de la place Charles-de-Gaulle et de l'Arc de Triomphe.



Il est implanté sur la parcelle cadastrale **AI n°27** et s'inscrit dans un tissu urbain dense caractéristique de l'ouest parisien.

SECTION	PARCELLE	ADRESSE
AI	N°27	7 rue Anatole de la Forge

1.2 Caractéristiques architecturales et constructives

Façades

La façade principale sur rue est réalisée en pierre de taille et présente les caractéristiques architecturales typiques des immeubles haussmanniens du début du XX^e siècle. Elle comporte de nombreux éléments de modénature ainsi que plusieurs niveaux de balcons répartis du 2^e au 6^e étage.

Les façades donnant sur les cours intérieures présentent une composition différente, mêlant briques de parement et enduit. Ces façades sont équipées de garde-corps métalliques et présentent une hétérogénéité dans les dispositifs d'occultation des baies.

Les pignons sont constitués de briques et d'enduit.

Balcons et gardes corps

La façade principale comporte deux typologies de balcons :

- Des balcons avec garde-corps métalliques ;
- Des balcons avec garde-corps en pierre.

L'ensemble de ces ouvrages est supporté par des consoles en pierre intégrées à la façade.

Les balcons du 6^e étage disposent d'une protection par étanchéité plomb mise en œuvre au-dessus de la pierre.

Les façades sur cour comportent également un balcon filant au niveau du 6^e étage équipé de garde-corps métalliques.

Les ouvrages métalliques et en pierres présentent des états de conservation variables.

Menuiseries extérieures et occultations

Les caractéristiques des menuiseries extérieures sur l'immeuble sont aujourd'hui hétérogènes.

Une partie des fenêtres a fait l'objet de remplacements antérieurs par des menuiseries bois équipées de double vitrages.

Toutefois, plusieurs menuiseries anciennes en simple vitrage, survitrage ou PVC demeurent en place.

L'ensemble des fenêtres de la façade principale sur rue sont équipés de persiennes métalliques.

Sur les façades donnant sur cour, les dispositifs d'occultations sont plus hétérogènes et certaines fenêtres ne disposent pas de persiennes.

Nous ne disposons pas d'une cartographie exhaustive des menuiseries avec la répartition des ouvrages conservés et remplacés, ainsi que des différentes occultations.

Toitures et couvertures

Les couvertures reposent sur une charpente traditionnelle en bois de type Mansart.

La toiture sur rue est constituée :

- D'un brisis en ardoises naturelles ;
- D'ouvrages en zinc ;
- D'une toiture-terrasse revêtue d'une étanchéité bitumineuse.

Les toitures situées côté cour sont principalement réalisées en zinc.

Les couvertures comportent de nombreux ouvrages émergents comprenant notamment des lucarnes, châssis de toiture, ventilations, chatières et souches de cheminées.

Aucun accès permanent à la toiture n'est actuellement aménagé depuis les parties communes.

Le diagnostic des couvertures a mis en évidence plusieurs désordres importants :

- Corrosion généralisée des ouvrages en zinc ;
- Raccordements et détails d'exécution non conformes ;
- Défauts ponctuels d'étanchéité ;

- Vieillessement généralisé des matériaux ;
- Absence quasi totale d'isolation thermique des combles et sous toiture ;
- Raccordements hétérogènes entre les couvertures en zinc et les toitures-terrasses.

L'état général des couvertures est considéré comme moyen à médiocre et justifie une intervention globale de réhabilitation.

1.3 Installations techniques

Chauffage collectif

L'immeuble dispose d'une chaufferie collective gaz implantée au sous-sol.

La production de chauffage est assurée par une chaudière gaz datant de 2005 alimentant un réseau collectif desservant l'ensemble des logements par l'intermédiaire de radiateurs métalliques à eau chaude, équipé de radiateurs thermostatiques.

Cette chaufferie dispose d'une ventilation basse (VB), ventilation haute (VH) et d'un conduit ZAG. Ces conduits transitent pour certains en façade de l'immeuble.

L'installation de chauffage collectif est opérationnelle et assure pleinement son fonctionnement. La chaudière, mise en service en 2005, présente toutefois une ancienneté significative qui devra être prise en compte dans les années à venir par la programmation de son remplacement.

Eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est collective et assurée depuis la chaufferie gaz.

L'installation comprend notamment un échangeur à plaques alimentant l'ensemble des logements.

Réseau gaz

En complément de l'arrivée gaz pour la chaufferie, l'immeuble dispose d'une colonne montante gaz en service dans une gaine technique de l'escalier principal.

Cette installation alimente encore certains logements disposant d'équipements de cuisson au gaz.

Une campagne de suppression du gaz dans les logements a été initiée il y a plusieurs années, mais nous ne disposons pas de la cartographie des logements encore raccordés au gaz.

Ventilation

L'immeuble est équipé d'une VMC collective composée de deux caissons d'extraction implantés en toiture.

La distribution aéraulique est réalisée dans les courettes.

La majorité des logements est raccordée à cette installation.

Toutefois, plusieurs logements ne sont actuellement pas raccordés au système collectif :

- Les trois logements du rez-de-chaussée ;
- Le logement du 3^e étage gauche ;
- Le logement du 5^e étage gauche ;
- Les deux logements du 6^e étage.

Ascenseur

L'immeuble dispose d'un ascenseur desservant l'ensemble des étages.

Sécurité incendie

Le bâtiment dispose d'un système de désenfumage naturel de la cage d'escalier.

Le dispositif comprend :

- Une commande manuelle implantée au rez-de-chaussée ;
- Un ouvrant de désenfumage asservi situé au dernier niveau.

Installations électriques

L'alimentation électrique des parties communes est assurée depuis un TGBT implanté au sous-sol au sein du local EDF.

Les espaces extérieurs de l'immeuble, notamment la cour centrale, disposent de luminaires assurant l'éclairage des circulations communes.

Les contrôles périodiques Q18, Q19 et code du travail sont réalisés annuellement. Il n'a pas été constaté d'anomalie majeure.

Plomberie : Réseaux d'évacuations des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes (EP, EU, EV)

Les eaux pluviales sont évacuées au moyen de descentes EP dont certaines sont visibles en façade ou dans les cours tandis que d'autres sont intégrées dans le bâtiment.

Les colonnes EU et EV sont majoritairement à l'intérieur du bâtiment, mais certaines colonnes semblent être disposées en courette

Nous ne disposons pas d'une cartographie exhaustive de ces réseaux EP, EU, EV.

Plomberie : Réseaux d'eau froide et d'eau chaude sanitaire (EF, ECS)

La distribution d'eau froide et d'eau chaude sanitaire est assurée par des colonnes montantes desservant l'ensemble des logements.

Ces réseaux sont majoritairement situés à l'intérieur du bâtiment.

Nous ne disposons pas d'une cartographie exhaustive de ces réseaux EF et ECS.

1.4 Diagnostics réglementaires et sanitaires

Amiante

Le Dossier Technique Amiante a mis en évidence la présence de matériaux contenant de l'amiante au sein de l'immeuble.

Les matériaux recensés concernent notamment certains conduits en fibro-ciment présents au sous-sol ainsi que plusieurs éléments localisés en toiture et dans les courettes.

Le diagnostic amiante avant travaux sera réalisé durant la phase d'étude AVP, en concertation avec le TITULAIRE.

Plomb

La présence de plomb a été identifiée sur certains garde-corps métalliques et à l'intérieur des logements lors des diagnostics avant travaux plomb de restructuration de logements.

Le diagnostic plomb avant travaux sera réalisé durant la phase d'étude AVP, en concertation avec le TITULAIRE.

Performance énergétique

L'audit énergétique réalisé en 2024 met en évidence plusieurs faiblesses structurelles de l'enveloppe du bâtiment :

- Absence d'isolation des murs ;
- Faible isolation des combles et rampants ;
- Absence d'isolation des planchers bas ;
- Ponts thermiques non traités ;
- Menuiseries extérieures peu performantes ;
- Équipements de chauffage vieillissants.

L'immeuble présente une consommation énergétique moyenne de l'ordre de 163 kWhEP/m².an et une émission moyenne de gaz à effet de serre d'environ 33 kgCO₂/m².an.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS ET CONTRAINTES DE L'OPERATION

La présente opération a pour objet la réalisation de travaux de réhabilitation du clos et couvert de l'immeuble et la création d'un local vélo dans la cour intérieure.

Les objectifs principaux de l'opération sont les suivants :

- Assurer la pérennité du bâti et traiter les désordres existants affectant le clos et couvert.
- Remédier à la vétusté des ouvrages, notamment les couvertures, façades et menuiseries extérieures.
- Améliorer l'état général des ouvrages et leur durabilité.
- Améliorer les performances thermiques de l'enveloppe du bâtiment. L'isolation thermique devra garantir une performance permettant de limiter au maximum les flux thermiques entre l'intérieur et l'extérieur, en réduisant les déperditions calorifiques ainsi que les gains thermiques
- Valoriser l'aspect architectural de l'immeuble et renforcer son attractivité.

L'opération devra notamment intégrer les contraintes suivantes :

- L'opération se déroulant en site occupé,
 - une attention particulière devra être portée à la gestion des nuisances et au traitement des réclamations des locataires. À ce titre, la maîtrise d'œuvre devra assister la maîtrise d'ouvrage dans l'analyse et le traitement des demandes et réclamations liées aux travaux ;
 - Les travaux devront être conçus et phasés afin de permettre à nos locataires d'utiliser normalement leurs locaux.
 - Maintien du clos et couvert pendant toute la durée des travaux ;
- Contraintes d'accès et d'intervention en milieu urbain dense ;
- Présence éventuelle de matériaux et produits contenant de l'amiante et du plomb ;
- Respect des réglementations en vigueur, notamment en matière de sécurité incendie, d'urbanisme et de protection des tiers.

La maîtrise d'œuvre devra proposer, dans le cadre de ses études, les solutions techniques les plus adaptées permettant de répondre à ces objectifs, en tenant compte des caractéristiques de l'existant et des contraintes de l'opération.

Le projet se déroulera dans un délai prévisionnel d'environ 40 mois : une phase études de 8 mois, une phase de désignation des entreprises de 6 mois, une phase d'exécution des travaux compris période de préparation et levée des réserves de 14 mois, une phase de garantie de parfait achèvement de 12 mois.

ARTICLE 3 – PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX

Le programme de travaux pour le bâtiment est le suivant :

- Réfection complète des couvertures en zinc, brisis d'ardoises côté rue principale, avec mise en œuvre d'une isolation thermique performante.
- Remplacement de l'étanchéité de la toiture-terrasse côté rue principale.
- Réfection complète des couvertures zinc côté cour et courettes intérieures.
- Réfection des souches de cheminée, remplacement des mitrons dégradés et pose de chapeaux en zinc sur l'ensemble des mitrons.
- Création d'un accès sécurisé aux toitures depuis les parties communes du 7ème étage.
- Restauration des façades, murs pignons et héberges, y compris ceux situés sur les parcelles cadastrales voisines.
- Mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur sur les ouvrages présentant un potentiel d'amélioration énergétique, selon les possibilités techniques, architecturales et patrimoniales définies par les études.
- Ajout de dispositifs d'occultation au 7ème étage.
- Réfection de la signalétique des façades.
- Conservation, rénovation ou remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en façade et en couverture, y compris toutes sujétions de parfaite finition.
- Amélioration des performances thermiques des menuiseries extérieures remplacées (Objectif : coefficient de déperdition thermique $U_w \leq 1,3 \text{ W/ (m}^2 \cdot \text{K)}$) et adaptation du facteur solaire S_w des vitrages selon l'orientation des façades et les dispositifs d'occultations.
- Remplacement des menuiseries extérieures en PVC et des fenêtres de toit du 7ème étage.
- Remise en peinture et révision des menuiseries bois conservées.
- Remplacement de la protection vitrée de la fenêtre de la loge.
- Remplacement complet des persiennes métalliques, y compris les tapées, en façades sur rue et sur cour.
- Restauration ou remplacement de la porte cochère.
- Vérification de la conformité et harmonisation des garde-corps et des lisses de garde-corps.
- Révision ou remplacement des protections métalliques en façade (revêtements en plomb des balcons, appuis de baies, bandeaux de corniches et ouvrages similaires).
- Mise en œuvre de protections métalliques, type plomb ou zinc, sur les sols des balcons et les appuis de baies, avec l'ensemble des raccords et ouvrages accessoires nécessaires.
- Dépose des réseaux et équipements techniques en façade devenus obsolètes, avec remplacement des éléments maintenus en service.
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eaux pluviales en s'assurant du bon dimensionnement.
- Remplacement des descentes d'eaux pluviales et des chéneaux, avec vérification de leur dimensionnement.
- Remplacement du dispositif anti-volatiles dans la courette.
- Suppression ou restauration des garde-manger existants.
- Remplacement des luminaires des courettes par des équipements à haute efficacité énergétique et à faible maintenance.
- Création d'un abri à vélos dans la cour.
- Transformation de la surface vacante dans la cour en local de service pour l'immeuble.
- La prise en compte du contexte d'intervention en milieu occupé pour la définition des ouvrages, la méthodologie d'intervention, et le contrôle des travaux

Le programme de travaux devra être conforté lors des études par le diagnostic des ouvrages existants, la détermination de leur valeur patrimoniale, la définition de leur état sanitaire, leur performance thermique et la cohérence de leur dessin dans la globalité des façades.

La réalisation de l'ensemble des travaux prévus au présent programme est subordonnée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires et devra tenir compte des prescriptions formulées par la Ville de Paris et les administrations compétentes.

Il est à noter que l'immeuble concerné par cette opération sera entièrement occupé durant l'exécution des travaux. Ces derniers devront tenir compte de cette occupation et occasionner la gêne la plus limitée possible aux locataires.

La maîtrise d'ouvrage communiquera à la maîtrise d'œuvre au démarrage de la phase AVP :

- Les rapports de repérage avant travaux des matériaux et produits contenant de l'amiante et le rapport plomb,
- L'extrait d'outil d'aide à la décision énergétique

ARTICLE 4 – ENVELOPPE FINANCIERE

L'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est estimée à : **2.000.000 € HT**