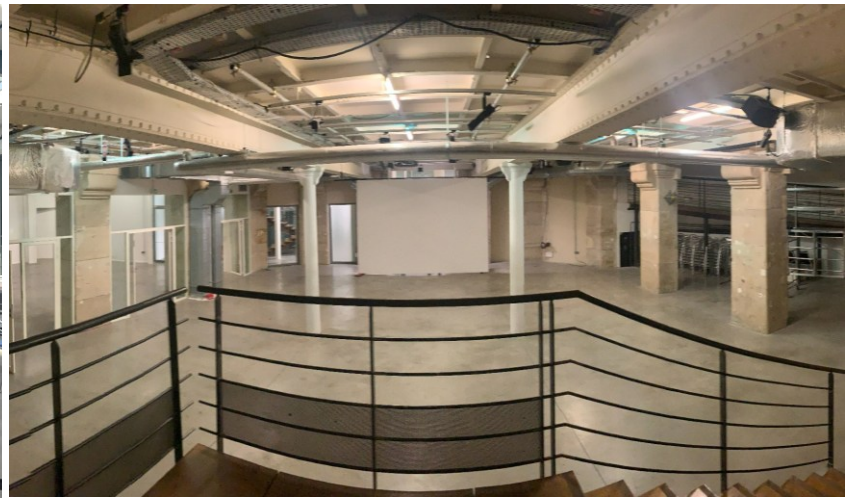
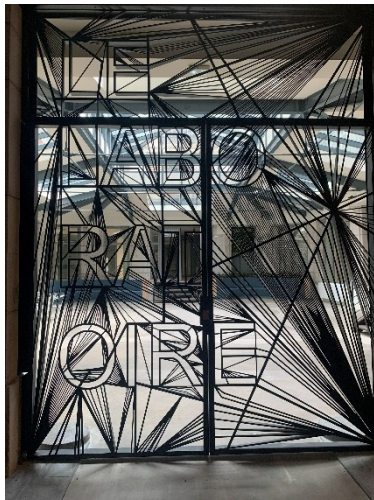


PROGRAMME DE REAMENAGEMENT DU SITE 4 RUE BOULOI / Implantation du futur pôle de la Comédie Française : Repetition, Bibliothèque, Administration.



Programme fonctionnel – v1 30 juillet 2026

CAFÈ
programmation d'architectures culturelles

sommaire

PREALABLE	3
POTENTIALITES & CONTRAINTES DU SITE '4 rue Bouloi'	5
Histoire du site	7
Contexte urbain et accès	8
Contexte architectural	11
Contexte technique	16
PÔLE COMEDIE FRANCAISE : PROGRAMME FONCTIONNEL	18
Objectifs capacitaires	19
Statut de l'équipement : Etablissement Recevant des Travailleurs (ERT)	22
Programme fonctionnel et surfacique	23
DONNEES OPERATIONNELLES	26
Tests de faisabilité spatiale (hypothèse)	27
Points de vigilance techniques du bâti	29
Interventions à prévoir : transversales ou spécifiques	30
Estimation prévisionnelle des travaux	34
Délais et compétences de l'équipe de maîtrise d'œuvre	35

PREALABLE

Une intervention dans le cadre de la stratégie immobilière globale de la Comédie Française

Le parc immobilier occupé par la Comédie-Française s'étend aujourd'hui sur 8 sites :

- La Salle Richelieu classée monument historique, ERP de type L avec une activité annexe de type N et de type M de 2ème catégorie, susceptible de recevoir un effectif total de 1276 personnes dont 450 au titre du personnel (Paris 1^e) - *Propriété de l'État*;
- Une partie des ateliers de création de costumes et les stockages des costumes situés à Paris - *Propriété de la Société des Comédiens Français* ;
- Les ateliers de construction et de stockage des décors (Sarcelles 95) – *Propriété de la Société des Comédiens-Français*;
- Les places de parking (parking du Louvre, Paris 1^e) – *Remises en dotation depuis 1998* ;
- Le Théâtre du Vieux-Colombier (Paris 6^e) – *Propriété de la Société du Théâtre du Vieux-Colombier*;
- Le Studio-Théâtre (Paris 1^e) - *Location* ;
- Les bureaux administratifs rue de Rivoli (Paris 1^e) - *Location* ;
- La Bibliothèque-Musée du Palais Royal (Paris 1^e) - *Location*.

3

Le constat d'un éclatement actuel des fonctions

Les problématiques induites par la multiplicité des sites sont aujourd'hui nombreuses pour la Comédie Française : elle nuit à la circulation de l'information, elle complique le management et l'intégration des équipes et alourdit les fonctions support, elle limite les mutualisations possibles et augmente les coûts logistiques et immobiliers.

L'exigence d'un rapprochement des fonctions et d'une proximité géographique des sites à Richelieu

Cette exigence de rapprochement des fonctions l'est, d'une part, pour la mise en œuvre de la programmation de la Comédie-Française, d'autre part pour la qualité de communication quotidienne inter services.

Concernant la fonction de répétition, la Comédie-Française manque, au minimum, d'une salle de répétition pour y répéter notamment les petites formes, notamment celle qui seront jouées au Studio-Théâtre.

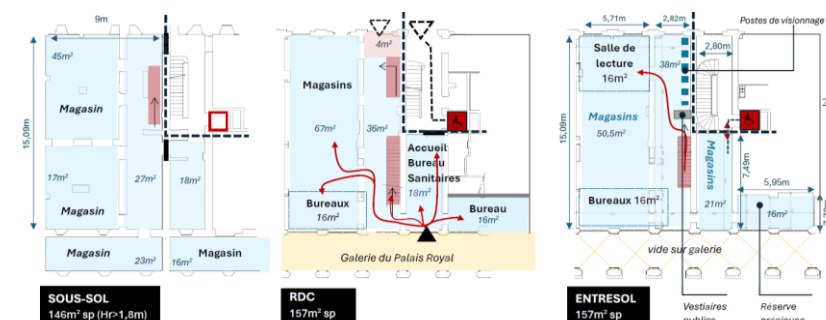
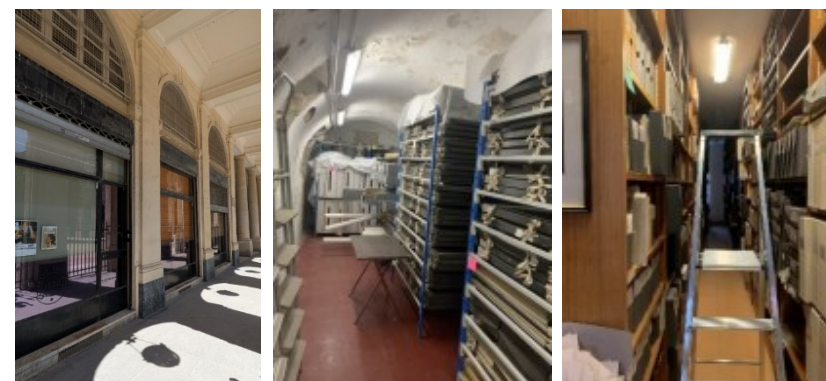
La bibliothèque-Musée de la Comédie-Française

Elle est aujourd'hui située dans l'enceinte du Palais-Royal, rue du Beaujolais, Paris (1^{er}) et dispose d'une superficie de 483 m² répartis sur 3 niveaux (RDC, R+1 et SS), très é triqués et dont la densité d'implantation est très forte.

Les locaux sont vétustes, peu pratiques pour y cheminer avec des documents. Par ailleurs il y est impossible d'y accueillir correctement des personnels ou publics en situation de handicap.

Ces locaux sont loués par la Comédie Française à la Banque de France. Une étude de faisabilité précédente a montré que les coûts d'aménagement à engager au regard du bénéfice de ces travaux pour la fonctionnalité bibliothèque-musée étaient trop importants.

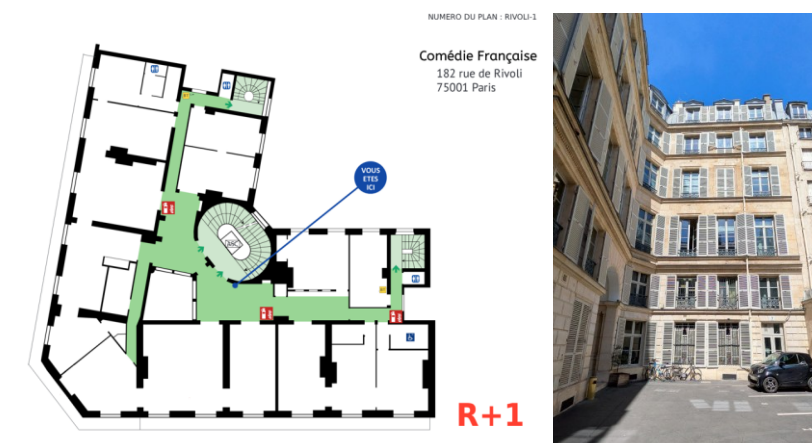
Un diagnostic fonctionnel des existants a été réalisé en 2025 auquel nous renvoyons pour plus d'information sur la fonction bibliothèque.



Les bureaux administratifs de la Comédie Française

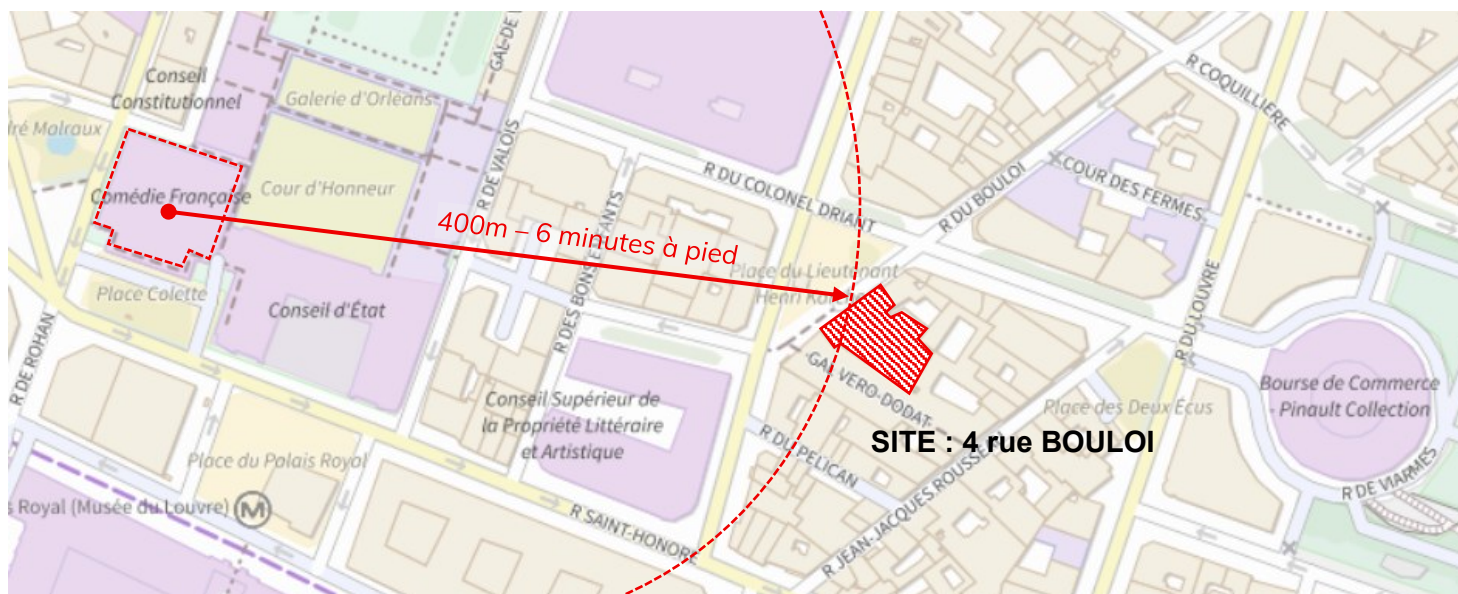
Les bureaux concernés sont situés aujourd'hui situés rue de Rivoli à Paris (1^{er}). De configuration domestique (anciens appartements) ils sont relativement segmentés et hébergent les directions transversales et certaines directions métiers de la Comédie Française.

Leur superficie est de 640 m² de surface de plancher au total : un local Rivoli 1 (Direction des Ressources Humaines, service Action culturelle) et un local Rivoli 2 (service au public, médiation et service billetterie). Ces locaux sont également loués par la Comédie Française.



POTENTIALITES & CONTRAINTES DU SITE '4 rue Bouloi'

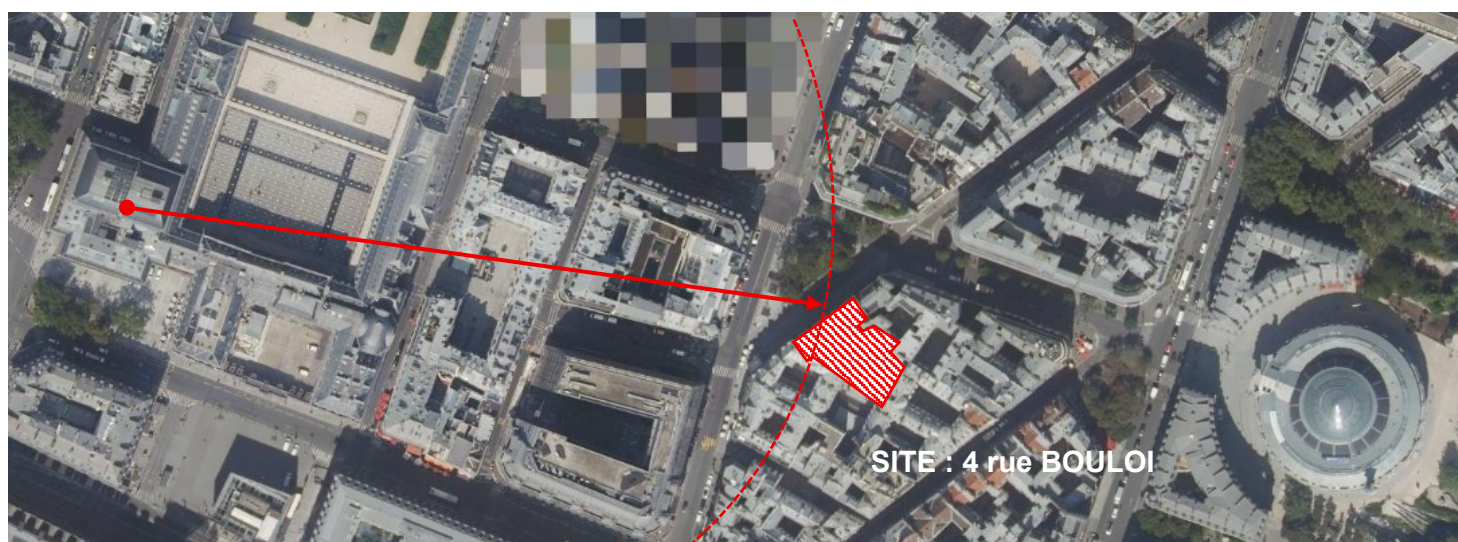
5



Présentation

Le site bénéficie d'une localisation intéressante à proximité quasi immédiate du site de la salle Richelieu, site principal de la Comédie Française (distance de 400m entre les deux lieux soit un parcours de 5 minutes à pied).

6



Le bâtiment hébergeant le site est par ailleurs positionné en retrait sur une petite place triangulaire (pl. du lieutenant H. Karcher); il bénéficie d'une desserte piétonne relativement large et qualitative ainsi que d'un accès possible de véhicules de livraison protégé par des bornes fixes.

Histoire du site

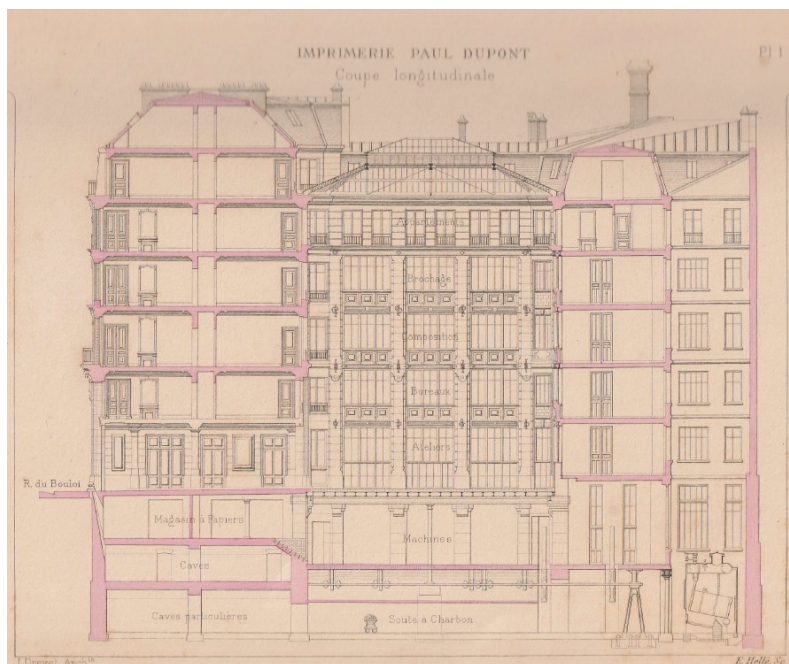
Cet immeuble est issu de la transformation d'une maison de rapport en site hébergeant une ancienne imprimerie (imprimerie Paul Dupont transformée par l'architecte J. Drevet entre 1888 et 1890).

La structure générale montre l'intégration pionnière d'une **armature métallique intérieure** au cœur d'un bâti en pierre de taille, conçue spécifiquement pour supporter les vibrations et le poids des machines de l'imprimerie.

La coupe longitudinale ci-dessous montre ainsi l'optimisation des espaces adoptée pour répondre aux besoins industriels et administratifs :

- Toiture et verrière : grande structure vitrée au centre permettant d'éclairer naturellement les étages supérieurs.
- Étages supérieurs : espaces administratifs et de stockage (séchage, brochage).
- Étages intermédiaires : ateliers de production (composition, bureaux, ateliers).
- Rez-de-chaussée et sous-sols : zones dédiées aux machines lourdes (machines) et caves où étaient positionnées les soutes à charbon), permettant de limiter les vibrations et faciliter l'approvisionnement en énergie du bâtiment.

7



En façade, la maison de rapport avec sa distribution en bureaux et appartements de location ;

En arrière, sur la cour, tout le bâtiment industriel de l'imprimerie ;

Au fond, le bâtiment mixte attendant sa reprise en vue d'agrandissements futurs.

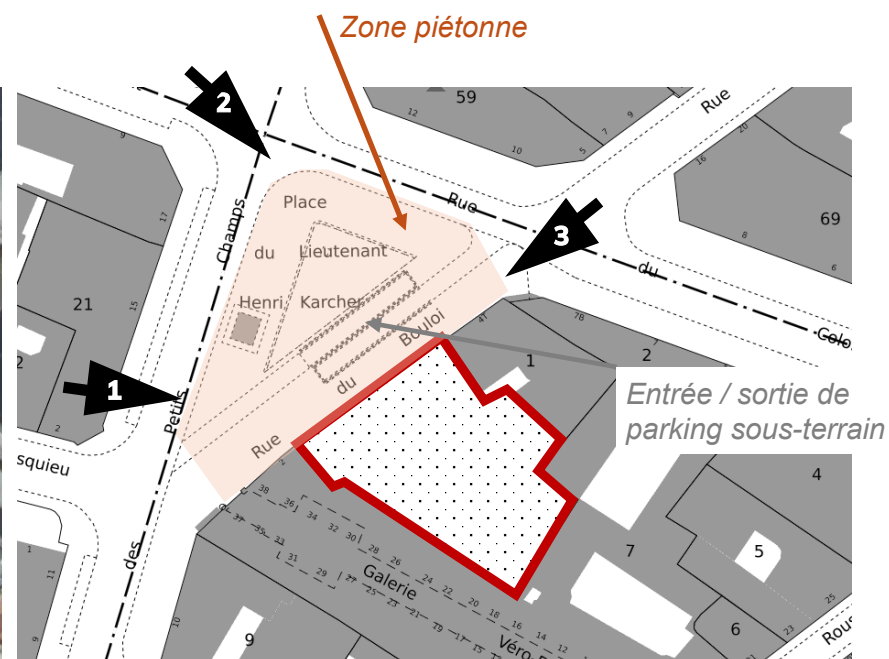
Tout à fait en sous-sol, et s'étendant sous la maison de rapport, les soutes à charbon, les machines motrices et les transmissions qui actionnent les machines à imprimer, dont une partie occupe l'étage supérieur, sous les bâtiments industriels ; la salle des machines correspond au sous-sol du rez-de-chaussée, sur la rue, dans lequel on a réservé les magasins à papier.

Les caves des appartements sont au-dessous de ces magasins et au-dessus de la cave à charbon de l'imprimerie.

Le bâtiment central contient tous les autres services : composition, bureaux, machines à imprimer, brochure, façonnage, etc.



Contexte urbain et accès



1
Façade sur la place Henri Karcher / square de la place / rampes d'accès/sortie du parking souterrain



2



2

Accès spécifique et borné des véhicules sur la place H. Karcher vers entrée A

Le site disponible concerne les 3 niveaux inférieures du bâtiment situé au 4 rue Bouloi 1^{er} arrondissement). Les niveaux supérieurs sont occupés par des activités de logement ou tertiaires et disposent d'accès dédiés.

Le site bénéficie d'une localisation intéressante à proximité quasi immédiate du site de la salle Richelieu, site principal de la Comédie Française (distance de 400m entre les deux lieux soit un parcours de 5 minutes à pied).

Le bâtiment hébergeant le site est par ailleurs positionné en retrait sur une petite place triangulaire (pl. du lieutenant H. Karcher); il bénéficie d'une desserte piétonne relativement large et qualitative ainsi que d'un accès possible de véhicules de livraison protégé par des bornes fixes.

Le bâtiment du 4 rue Bouloi propose trois niveaux disponibles pour l'implantation des fonctions de la Comédie Française ; ces niveaux sont accessibles par sa façade principale.

Accès au site

En usage courant les **accès des personnes** se font à RDC en autonomie et sont au nombre de trois (cf. planche suivante) :

- [A] : un accès principal relativement large (4,1m) permettant d'accéder à niveau au plateau rdc principal ; cet accès est introduit par un volume de sas intermédiaire.
- [B] : un accès autonome permettant de descendre directement au sous-sol intermédiaire et disposant d'une plateforme PMR (accès des personnes à mobilité réduite) et d'un escalier.
- [C] : un troisième accès autonome à un volume isolé des flux principaux du bâtiment mais connecté directement au sous-sol intermédiaire par un escalier. Celui-ci n'est pas accessible aux pmr depuis les autres espaces du site.

Accessibilité des pmr

- depuis la rue soit via la plateforme PMR existante (et vers le sous-sol) / desserte de l'entresol et du sous-sol via la rampe existante de connexion entre demi-niveaux,
- depuis l'entrée centrale, via un ascenseur (calibrage 400Kg) desservant l'ensemble des niveaux.

Accès des livraisons (marchandises, documents, logistique...)

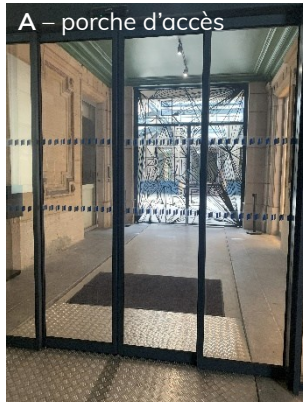
- leur accès (arrivée / départ) peut se faire en façade grâce à un accès voirie borné (sécurisé) menant à l'accès principal du site. De là les marchandises peuvent soit être acheminées vers le RDC, soit descendre en sous-sol en empruntant la plate-forme PMR.

A – accès principal



Accès technique livraison

A – porche d'accès

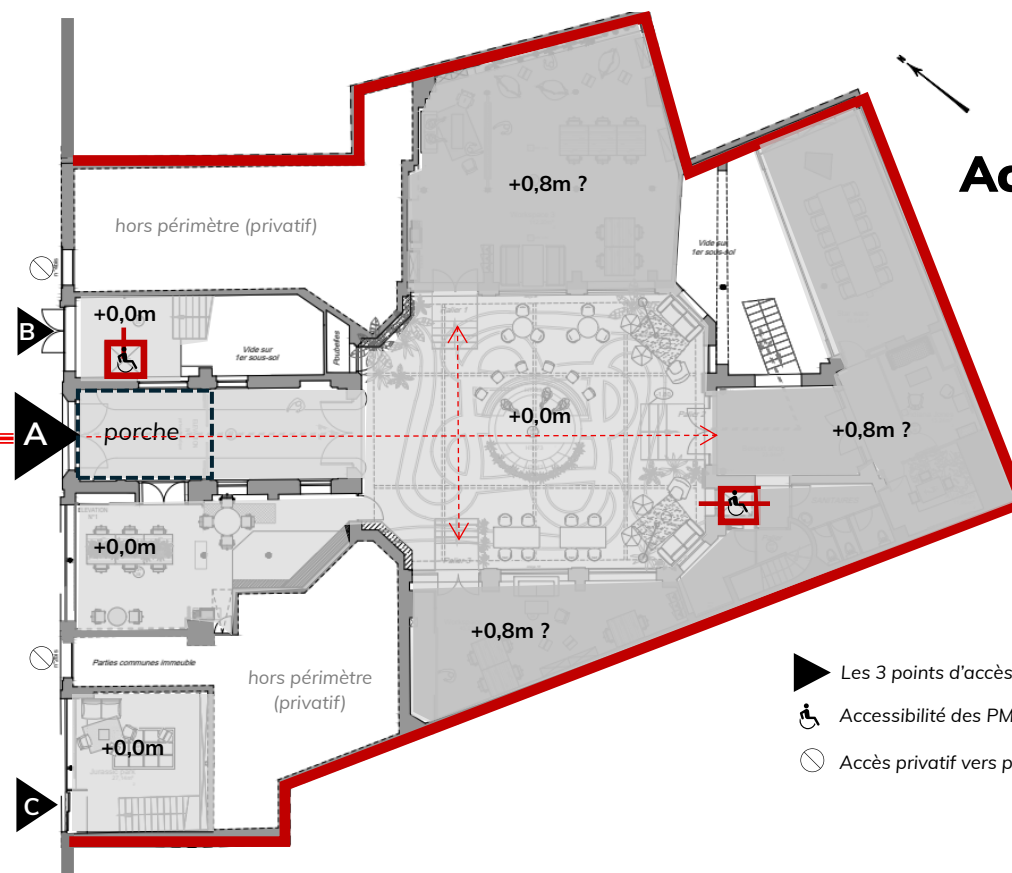


B – accès PMR*

*Personne à Mobilité Réduite



3 points d'accès sur la façade sur rue Bouloi



- ▶ Les 3 points d'accès aux locaux
- ♿ Accessibilité des PMR
- ⊘ Accès privatif vers parties communes de l'immeuble

Accès au site
(4, rue Bouloi)

Contexte architectural

Organisation

Le site intègre les 3 niveaux inférieurs du bâtiment du 4 rue Bouloi, exclusion faite des deux halls d'accès privés réservés aux logements et espaces tertiaires situés dans les niveaux supérieurs du bâtiment. La disposition globale est la suivante :

- un RDC accessible directement depuis la rue présentant un plateau central à niveau et des plateaux périphériques surélevés (env. +0,8m),
- un sous-sol intermédiaire articulé en deux niveaux connectés par une rampe de liaison,
- un sous-sol inférieur disposant des espaces les plus performants en surcharges admissibles où se situaient au XIXème siècle les rotatives de l'imprimerie historique.

La disposition des locaux bénéficie de lumière naturelle à rdc (façades nord-ouest vitrées sur rue, éclairage zénithal sous verrière centrale) ; elle bénéficie d'éclairages indirects en sous-sol intermédiaire et d'éclairages artificiels uniquement en sous-sol.

Surfaces

Le site présente une surface totale de 1615 m² de surfaces dites de plancher, prise au nu des murs périphériques (environ 1240m² de surfaces utiles sur les base actuelles du site et hors circulations et dégagements).

Cf. tableau de surfaces page suivante : il synthétise le repérage des surfaces et hauteurs disponibles et sur chacun des trois niveaux concernés. Il introduit également un code coloré anticipant la localisation pressentie des trois fonctionnalités de la Comédie Française devant être implantées.

NB : les plans au format dwg des différents niveaux sont communiqués dans le DCE de consultation mais aucune coupe n'existe à ce jour sous ce format.

Volumes

Les potentialités en volumétrie du site sont intéressantes notamment :

- dans le volume central en RDC sous verrière présentant une hauteur de 6,2m sous verrière
- en sous-sol inférieur où la hauteur sous structure atteint par endroit 4,7m.

Le reste des espaces dispose de hauteurs utiles plus faibles.

Les planches des pages suivantes permettent un repérage visuel des espaces du site.

SITE 4 RUE BOULOI

BILAN DES SURFACES DISPONIBLES

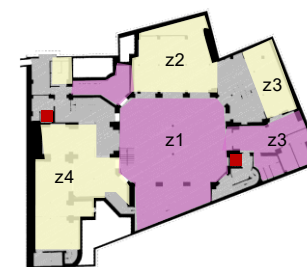
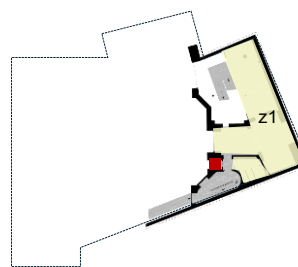
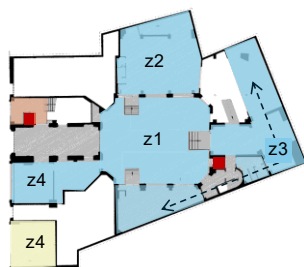
Repérage des surfaces affectables par usage

bibliothèque-musée
conservation / salle de lecture / bureaux

répétition /
plateau et loges

administration/
bureaux et réunion

circulations /
horizontales et verticales + LT



SURFACES UTILES

Synthèse SU par usage projeté

455 m² su

272 m² su

499 m² su

CIRCULATIONS

_horizontales / paliers + rampe

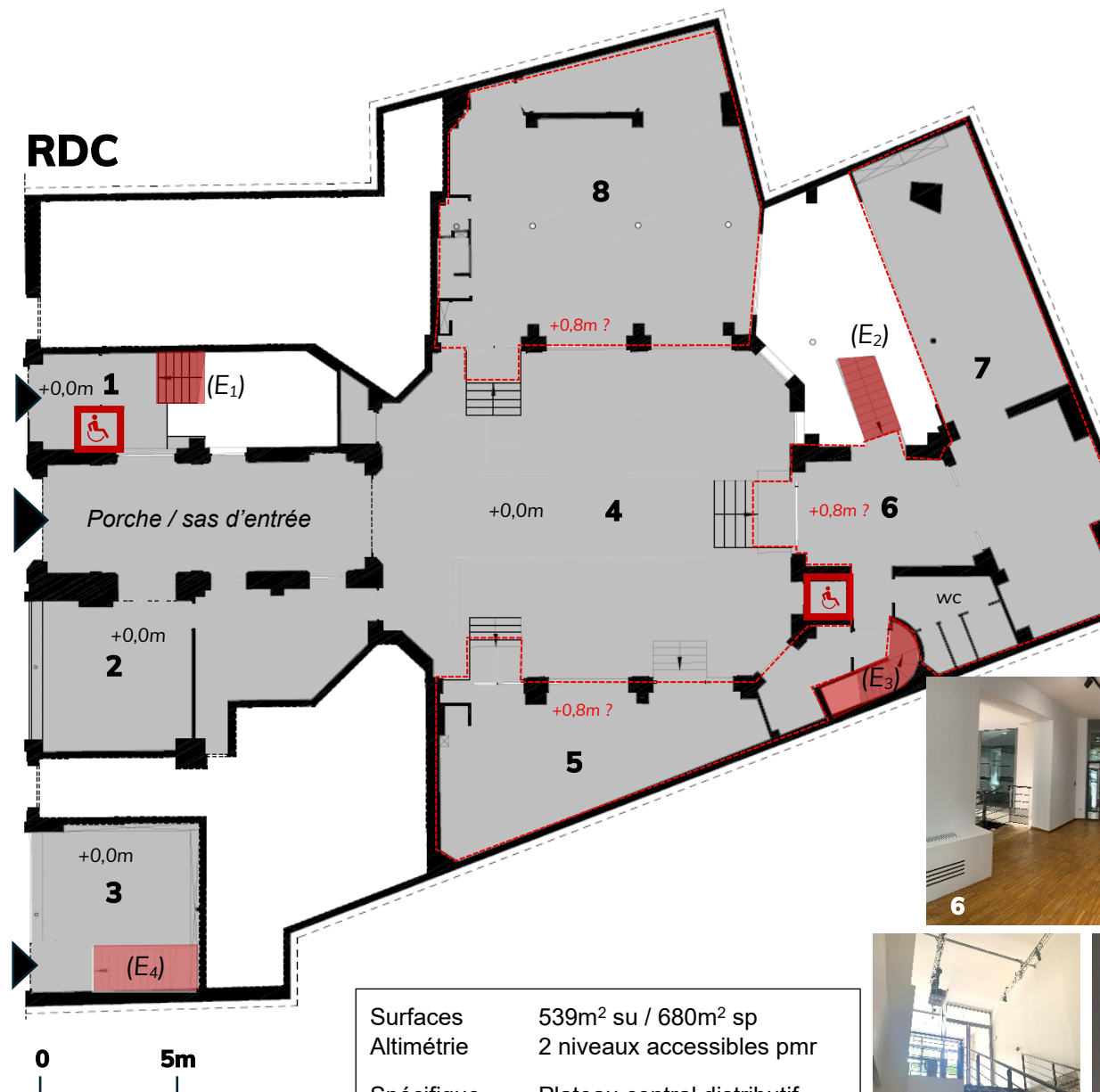
_verticales / escalier

_verticales / ascenseur

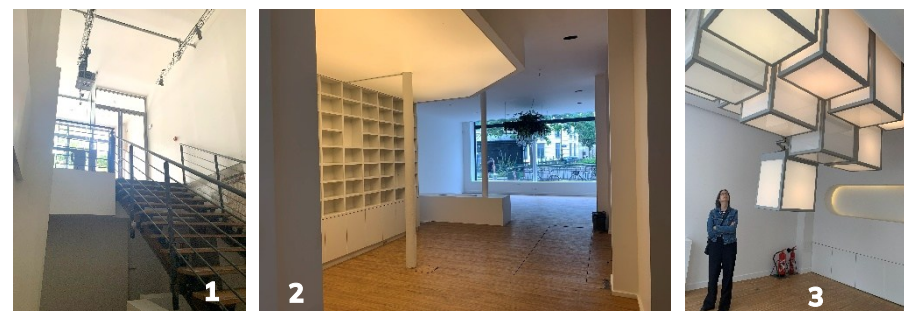
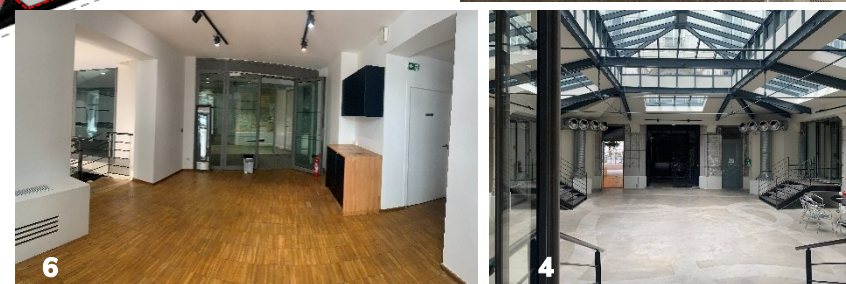
SURFACES PLANCHER

Ratio SP/SU

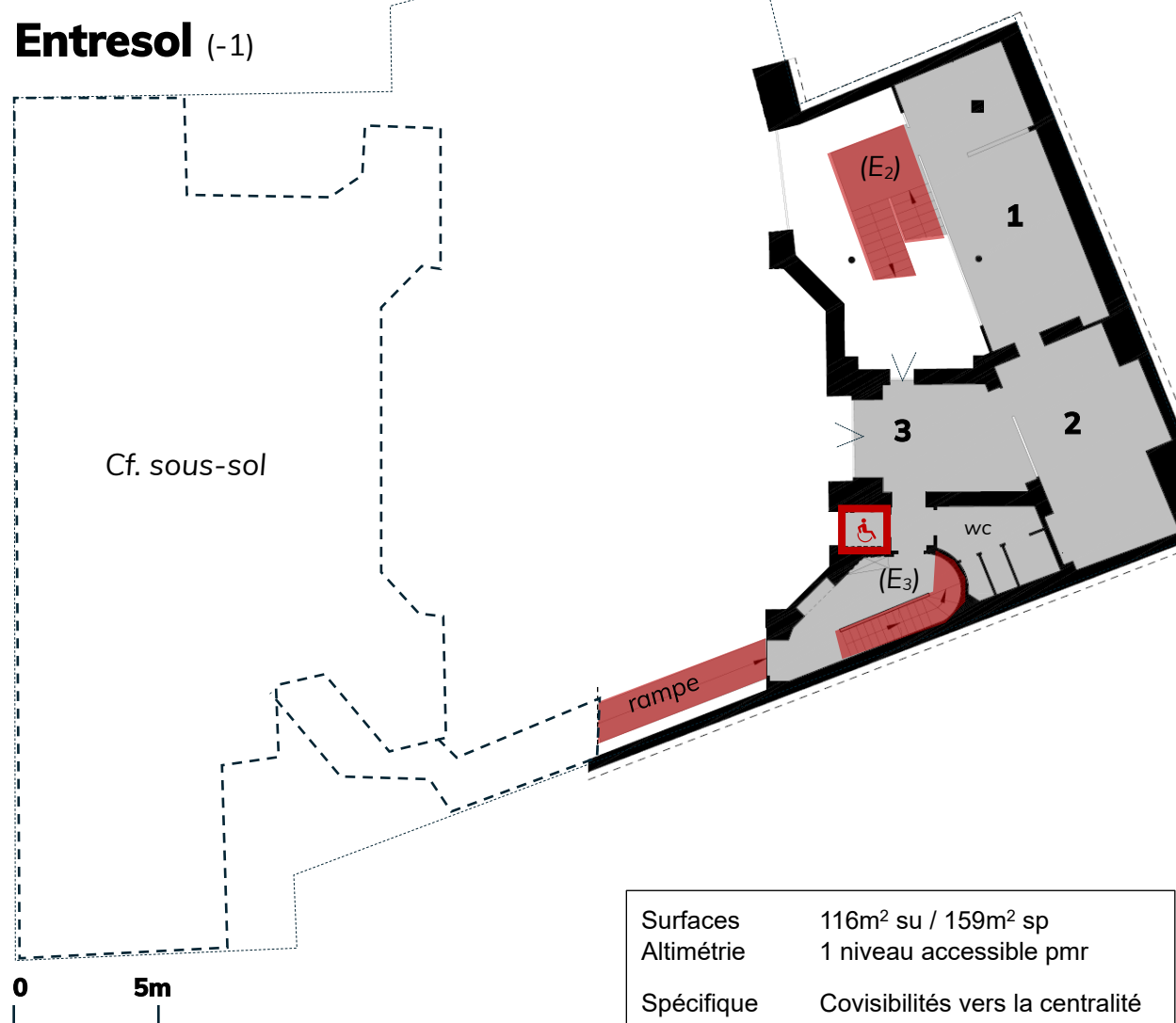
			TOTAL SURFACES DISPONIBLES																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<table><tr><th colspan="4">RDC</th></tr><tr><th>Local</th><th>Surface</th><th colspan="2">HSP</th></tr><tr><td></td><td>539</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>zone 1</td><td>plateau central (su difficile!)</td><td>157</td><td>6,25</td></tr><tr><td>zone 2</td><td>plateau affectable</td><td>112</td><td>2,61</td></tr><tr><td rowspan="3">zone 3</td><td>plateaux affectables</td><td>110</td><td>2,83</td></tr><tr><td>toilettes</td><td>11</td><td>—</td></tr><tr><td>plateau affectable</td><td>47</td><td>2,64</td></tr><tr><td>zone 4</td><td>plateau affectable</td><td>62</td><td>3,08</td></tr><tr><td></td><td>plateau affectable biblio</td><td>40</td><td>3,09</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>80</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>palier ascenseur</td><td>20</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>porche entrée</td><td>45</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>escaliers plateau central</td><td>15</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td>—</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td>680 m²</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>1,26</td><td colspan="3"></td></tr></table>	RDC				Local	Surface	HSP			539			zone 1	plateau central (su difficile!)	157	6,25	zone 2	plateau affectable	112	2,61	zone 3	plateaux affectables	110	2,83	toilettes	11	—	plateau affectable	47	2,64	zone 4	plateau affectable	62	3,08		plateau affectable biblio	40	3,09						80							palier ascenseur	20			porche entrée	45			escaliers plateau central	15				—				680 m²			1,26				<table><tr><th colspan="4">ENTRESOL</th></tr><tr><th>Local</th><th>Surface</th><th colspan="2">HSP</th></tr><tr><td></td><td>116</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>zone 1</td><td>bureaux</td><td>48,3</td><td>2,34</td></tr><tr><td></td><td>bureaux</td><td>35</td><td>2,37</td></tr><tr><td></td><td>bureaux</td><td>22,5</td><td>2,37</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>toilettes</td><td>10</td><td>2,37</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>57</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>palier ascenseur</td><td>2,7</td><td colspan="2">—</td></tr><tr><td>rampe d'accès</td><td>18</td><td colspan="2">—</td></tr><tr><td>escalier sud + palier</td><td>17</td><td colspan="2">—</td></tr><tr><td>escalier nord</td><td>19</td><td colspan="2">—</td></tr><tr><td></td><td>—</td><td colspan="2">—</td></tr><tr><td></td><td>—</td><td colspan="2">—</td></tr><tr><td></td><td>159 m²</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>1,37</td><td colspan="3"></td></tr></table>	ENTRESOL				Local	Surface	HSP			116			zone 1	bureaux	48,3	2,34		bureaux	35	2,37		bureaux	22,5	2,37																		toilettes	10	2,37										57							palier ascenseur	2,7	—		rampe d'accès	18	—		escalier sud + palier	17	—		escalier nord	19	—			—	—			—	—			159 m²			1,37				<table><tr><th colspan="4">SOUS-SOL</th></tr><tr><th>Local</th><th>Surface</th><th colspan="2">HSP</th></tr><tr><td></td><td>584</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>zone 1</td><td>plateau central répétition</td><td>143</td><td>4,05</td></tr><tr><td></td><td>zone rangement (partie sous rampe)</td><td>43</td><td>—</td></tr><tr><td>zone 2</td><td>plateau nord affectable</td><td>86</td><td>4,7</td></tr><tr><td></td><td>réserve</td><td>21</td><td>4,7</td></tr><tr><td>zone 3</td><td>plateau est affectable</td><td>42</td><td>2,04</td></tr><tr><td></td><td>plateau est / loges</td><td>51</td><td>2,04</td></tr><tr><td></td><td>toilettes</td><td>10</td><td>2,04</td></tr><tr><td>zone 4</td><td>plateaux affectables</td><td>141</td><td>2,22</td></tr><tr><td></td><td>régie</td><td>25</td><td>2,32</td></tr><tr><td></td><td>Local technique 'Fraicheur de Paris'</td><td>13</td><td>—</td></tr><tr><td></td><td>toilettes</td><td>9</td><td>—</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>142</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td>circulations</td><td>33</td><td></td></tr><tr><td></td><td>circulations / esc nord</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td></td><td>palier ascenseur (dont EAS)</td><td>12</td><td></td></tr><tr><td></td><td>rampe d'accès</td><td>9</td><td></td></tr><tr><td></td><td>escalier plateau</td><td>22</td><td>—</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>escalier ouest / LT</td><td>21</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>5,4</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>776 m²</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>1,33</td><td colspan="3"></td></tr></table>	SOUS-SOL				Local	Surface	HSP			584			zone 1	plateau central répétition	143	4,05		zone rangement (partie sous rampe)	43	—	zone 2	plateau nord affectable	86	4,7		réserve	21	4,7	zone 3	plateau est affectable	42	2,04		plateau est / loges	51	2,04		toilettes	10	2,04	zone 4	plateaux affectables	141	2,22		régie	25	2,32		Local technique 'Fraicheur de Paris'	13	—		toilettes	9	—						142								circulations	33			circulations / esc nord	40			palier ascenseur (dont EAS)	12			rampe d'accès	9			escalier plateau	22	—						escalier ouest / LT	21				5,4							776 m²			1,33				1 239 m² su 12 279 m² 1 615 m² sp	
RDC																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Local	Surface	HSP																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	539																																																																																																																																																																																																																																																																																									
zone 1	plateau central (su difficile!)	157	6,25																																																																																																																																																																																																																																																																																							
zone 2	plateau affectable	112	2,61																																																																																																																																																																																																																																																																																							
zone 3	plateaux affectables	110	2,83																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	toilettes	11	—																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	plateau affectable	47	2,64																																																																																																																																																																																																																																																																																							
zone 4	plateau affectable	62	3,08																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	plateau affectable biblio	40	3,09																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	80																																																																																																																																																																																																																																																																																									
palier ascenseur	20																																																																																																																																																																																																																																																																																									
porche entrée	45																																																																																																																																																																																																																																																																																									
escaliers plateau central	15																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	—																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	680 m²																																																																																																																																																																																																																																																																																									
1,26																																																																																																																																																																																																																																																																																										
ENTRESOL																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Local	Surface	HSP																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	116																																																																																																																																																																																																																																																																																									
zone 1	bureaux	48,3	2,34																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	bureaux	35	2,37																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	bureaux	22,5	2,37																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	toilettes	10	2,37																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	57																																																																																																																																																																																																																																																																																									
palier ascenseur	2,7	—																																																																																																																																																																																																																																																																																								
rampe d'accès	18	—																																																																																																																																																																																																																																																																																								
escalier sud + palier	17	—																																																																																																																																																																																																																																																																																								
escalier nord	19	—																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	—	—																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	—	—																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	159 m²																																																																																																																																																																																																																																																																																									
1,37																																																																																																																																																																																																																																																																																										
SOUS-SOL																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Local	Surface	HSP																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	584																																																																																																																																																																																																																																																																																									
zone 1	plateau central répétition	143	4,05																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	zone rangement (partie sous rampe)	43	—																																																																																																																																																																																																																																																																																							
zone 2	plateau nord affectable	86	4,7																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	réserve	21	4,7																																																																																																																																																																																																																																																																																							
zone 3	plateau est affectable	42	2,04																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	plateau est / loges	51	2,04																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	toilettes	10	2,04																																																																																																																																																																																																																																																																																							
zone 4	plateaux affectables	141	2,22																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	régie	25	2,32																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	Local technique 'Fraicheur de Paris'	13	—																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	toilettes	9	—																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	142																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	circulations	33																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	circulations / esc nord	40																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	palier ascenseur (dont EAS)	12																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	rampe d'accès	9																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	escalier plateau	22	—																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	escalier ouest / LT	21																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		5,4																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	776 m²																																																																																																																																																																																																																																																																																									
1,33																																																																																																																																																																																																																																																																																										



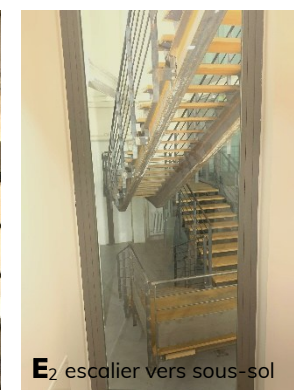
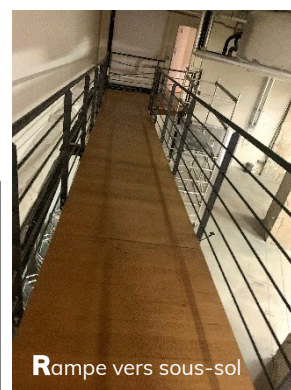
Surfaces	539m ² su / 680m ² sp
Altimétrie	2 niveaux accessibles pmr
Spécifique	Plateau central distributif Grande verrière centrale Covisibilités entre périphérie et centralité



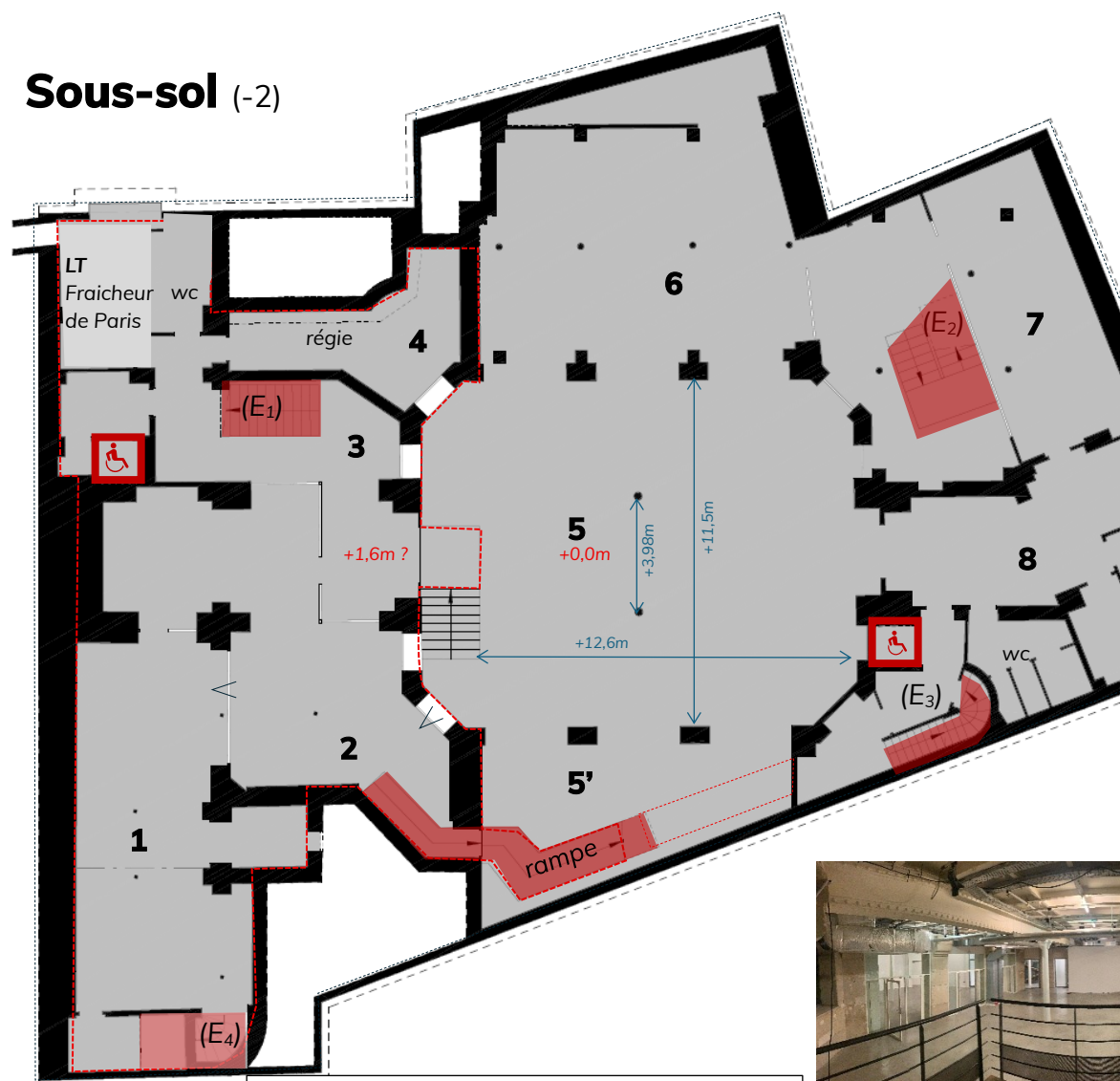
Entresol (-1)



Surfaces	116m ² su / 159m ² sp
Altimétrie	1 niveau accessible pmr
Spécifique	Covisibilités vers la centralité plateau sous-sol Rampe vers partie ouest de

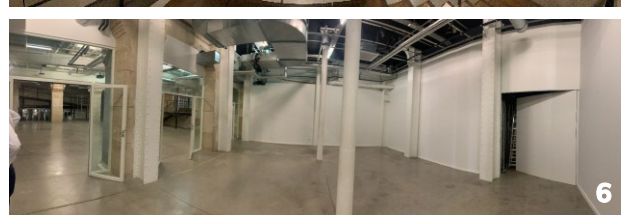
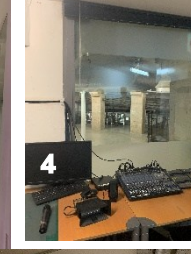
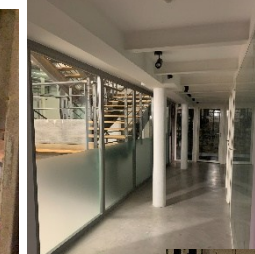
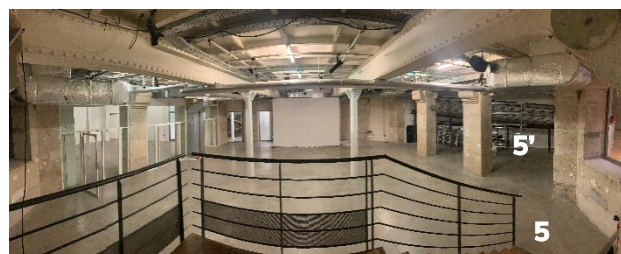
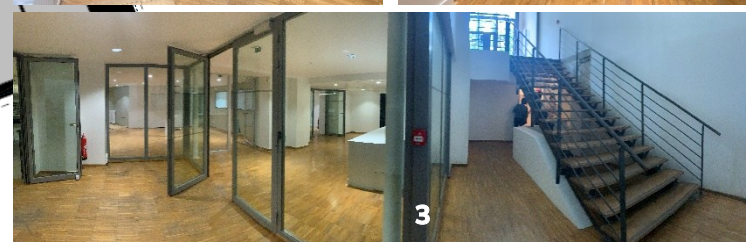
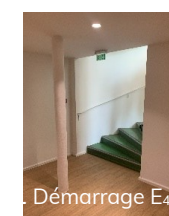
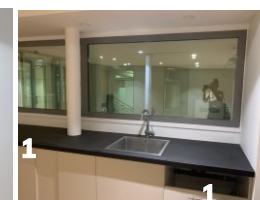
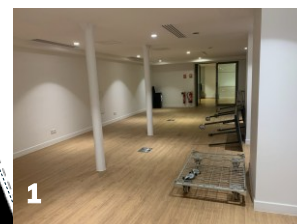


Sous-sol (-2)



0 5m

Surfaces	584m ² su / 776m ² sp
Altimétrie	2 niveaux accessibles pmr
Spécifique	Covisibilités vers la centralité du plateau de sous-sol Accès direct possible (pmr) depuis la rue.



Rampe liaison entresol / sous-sol

Contexte technique

Etat général

Les derniers aménagements du bâtiment sont relativement récents, et réalisés à destination de fonctions tertiaires et événementielles ponctuelles.



Réseaux CFO-CFA

Le site intègre déjà un certain nombre de prises qu'il conviendra de développer dans le cadre du projet pour satisfaire à l'implantation des différentes fonctionnalités envisagées (bureaux, bibliothèque, répétition).

Réseaux CVC

Sur les dispositifs CVC du bâtiment une étude précédente CVC avait précédé les derniers aménagements du projet, notamment le volet climatisation installé depuis et dont bénéficie aujourd'hui le site.

Le site intègre en sous-sol un local technique « fraîcheur de Paris » raccordant le projet au réseau de production urbain parisien Climespace ou « fraîcheur de Paris'. Ce dispositif permet aujourd'hui de réaliser la climatisation de confort dans l'ensemble du site.



Capacité en effectifs	Les derniers aménagements du bâtiment étaient dédiés à l'installation d'une société d'évènementiel et permettaient d'accueillir un grand nombre de personnes en sous-sol pour des activités ponctuelles de ce type. Du point de vue strictement de la sécurité incendie, l'effectif admissible au niveau du rez-de-chaussée et dans l'établissement était de 500 personnes dans son usage tertiaire et ponctuellement évènementiel Les circulations à la fois en nombre et en largeur de dégagements up sont calibrés aujourd'hui pour ces effectifs.
Structure du bâti	De visu le bâtiment ne montre pas de problématiques structurelles. Aucun diagnostic structurel n'existe à notre connaissance sur ce bâti mais le sous-sol permettrait à terme des surcharges importantes (la localisation des anciennes rotatives d'imprimeries à cet endroit au XIXème siècle en atteste certainement). Les niveaux d'entresol qui accueillaient déjà des espaces tertiaires de bureaux semblent suffisants pour permettre l'implantation de zones de magasins rayonnages fixes (400 daN/m²) mais cela nécessiterait d'être confirmé par une étude plus précise des structures à cet endroit.

PÔLE COMEDIE FRANCAISE : PROGRAMME FONCTIONNEL

18

Objectifs capacitaires

La bibliothèque-musée

Accueil des publics spécifiques

La bibliothèque est un centre de ressources pour tous les personnels techniques et artistiques de la Comédie Française mais aussi pour des publics de chercheurs ou spécialistes extérieurs. Aussi l'accueil ponctuel des publics sur site et sur rendez-vous doit être possible sans engager de perturbations sur les flux des personnels administratifs ou des artistes en répétition sur site.

L'étude précédente de programmation et de faisabilité qui avait porté uniquement sur la rénovation du site actuel de la bibliothèque-musée (site du Palais Royal) avait permis de dresser les données capacitaires nécessaires du projet, que nous rappelons ici. Nous renvoyons d'ailleurs à cette étude pour la description plus précise de la fonction bibliothèque et des typologies de documents qui y sont conservés.

Espaces d'accueil des publics

Le public est accueilli et ensuite accompagné tout au long de sa consultation par le personnel de la bibliothèque. Il est néanmoins nécessaire de prévoir un dispositif d'accueil de ces publics ponctuels (chercheurs, étudiants, metteurs en scène, comédiens...) :

- Un point d'accueil équipé d'un meuble vestiaire (casiers) accessible pour les effets personnels (sécurité des ouvrages),
- 6 places de consultation assises (taille tables 1m x 0,75m) pouvant être surveillées aisément par un personnel,
- 3 à 4 places de consultation vidéo / numérique (taille tables 0,8m x 0,75m),
- Accès des publics à un espace sanitaire.

Bureaux des équipes de la bibliothèque

Il s'agit d'améliorer le confort d'usage des personnels et notamment le dimensionnement individuel des espaces de travail où la manipulation des collections nécessite une surface minimale de travail. Le programme part de l'hypothèse quantitative d'une équipe de **8 personnes** se répartissant de la façon suivante :

- Accès en journée essentiellement / préférentiellement en autonomie sur rue pour l'accueil de publics
- 1 poste de direction associé à possibilité de réception de 3-4 personnes en rendez-vous,
- 5 postes de travail dédiés à l'équipe de la bibliothèque (usage permanent) dont 1 poste de chargée de médiation, 3 postes de documentalistes, 1 poste d'attachée de conservation
- 1 à 2 postes stagiaires (usage ponctuel et en alternance).

Chacun des bureaux affectés au personnel (1,5m x 0,75m) disposera à proximité de rangements de type rayonnage pour les documents en attente / cours de traitement et d'un caisson de rangement personnel.

Magasins de conservation

Accès et flux internes L'accès des collections et archives au magasin doit être assuré depuis l'extérieur (accès ponctuel par véhicule) et par un cheminement aisé : circulation par chariot (0,6m largeur), accès aux différents niveaux de magasin par ascenseur et/ou rampe d'accès pour flux entrant et sortant.

Zones de magasins / rayonnages

Linéaire global La répartition par niveau est indicative mais le linéaire global ciblé dans l'étude précédente (**2045 ml**) doit trouver place sur le nouveau site.

Taux de remplissage Aujourd'hui remplies à 100% les rayonnages devront disposer d'un **taux de remplissage plus faible (95%)** cohérent avec le statut d'archive du lieu mais facilitant tout de même la manipulation des documents consultés par les personnels mais aussi le cas échéant l'intégration de l'accroissement éventuel ponctuel mais nécessaire de certains fonds non clos.

Formats Les formats des documents sont variables au sein de la bibliothèque et l'implantation doit tenir compte de cette caractéristique spécifique et dimensionnante du lieu.

La répartition des collections montre à la fois

- une variété de supports : monographies, catalogues, photographies, vidéos, documents d'archives, maquettes de costumes, tableaux.....
- une variété de formats allant du petit format habituel courant (moins de 30cm de hauteur), au grand format (plus de 50cm – registres, presses anciennes, documents graphiques de la salle des maquettes) en passant par des formats intermédiaires.
- une conservation verticale où horizontale pour certaines selon leur typologie (pièces de la salle des maquettes par exemple, registres...).

Part de compactus Cela ne pourra s'envisager qu'en sous-sol du site Bouloi où des surcharges admissibles supérieures sont envisageables (historiquement des rotatives d'imprimerie y étaient positionnées). Cette part constitue à ce stade une variable d'ajustement de l'implantation des rayonnages qui permettra de densifier les magasins ponctuellement :

- grandes hauteurs sous-plafond (HSP 4,7m) autorisant une hauteur de 7 à 8 tablettes
- hauteur plus réduite (HSP 2,22m mini) et limitée à 5 ou 6 tablettes selon les hauteurs de formats concernés.

Surcharges admissibles La fonction bibliothèque doit nécessairement tenir compte des surcharges admissibles imposées par sa fonction de magasin de conservation et l'implantation de rayonnages fixes et/ou mobiles :

- 250 daN/m² pour les zones de bureaux,
- 400 daN/m² pour les zones de rayonnages fixes,
- 600 à 1200 daN/m² pour les zones de rayonnages mobiles (selon disposition et densité).

Aucun document technique n'a été communiqué dans le cadre de la faisabilité ; nous émettons des hypothèses de portance des planchers qui devront être confirmées par des investigations complémentaires lors des études de maîtrise d'œuvre, notamment sur les planchers d'entresol. Les rayonnages mobiles en sous-sol sont envisageables puisqu'ils prennent place où étaient implantées historiquement les machines rotatives de l'ancienne imprimerie.

Les services administratifs

Il est prévu d'accueillir sur le site certaines directions transversales et certaines directions dites métiers de la Comédie Française à savoir en nombre de postes en simultané 47 postes se déployant selon la partition suivante :

- | | |
|--|-----------|
| - Direction des Ressources Humaines | 8 postes |
| - Service paie | 5 postes |
| - Service Agence comptable et commande publique | 13 postes |
| - Service au public et médiation | 6 postes |
| - Service billetterie | 15 postes |
| - Espaces communs (sanitaires, tisanerie, espace reprographie) | |

La surface d'un bureau dépend de recommandations ergonomiques et non d'une loi stricte, la référence principale étant la norme NF X 35-102 relative à l'aménagement des espaces tertiaires. La Loi française (Code du travail) ne fixe pas de surface exacte en mètres carrés, mais impose un volume d'air minimal de 11 m³ par salarié. Les surfaces suivantes¹ sont des recommandations :

- Bureau individuel : La norme NF X 35-102 conseille 10 m² pour une personne seule.
- Bureau collectif : Il faut compter 11 m² par personne dans un bureau partagé fermé.
- Open space / espace bruyant : la recommandation monte à 15 m² par personne pour limiter la gêne et offrir de l'espace

¹ L'ensemble de ces surfaces s'entend en intégrant la surface strictement utile du bureau, les dégagements périphériques et les espaces communs mutualisés et mis à disposition des équipes. Il s'agit ainsi plus d'une surface de plancher rapporté à un poste de travail.

Dimensions et circulation

- Poste de travail : le plan de bureau idéal mesure au minimum 1,20 m de long sur 0,80 m de profondeur (1,5m de longueur testée en faisabilité).
- Allées de circulation : il convient de prévoir un espace libre d'au moins 0,80 m pour qu'une personne puisse passer, et 1,50 m pour le croisement de deux personnes.
- Hauteur sous plafond : un minimum de 2,50 m est recommandé pour assurer un bon confort respiratoire.

L'espace de répétition

Concernant les fonctions artistiques il s'agit de prévoir l'implantation d'un plateau de répétition permettant aux artistes de répéter et dont la dimension serait calée sur celle du plateau du studio théâtre (situé dans la Galeries du Louvre).

Les données capacitaires sont les suivantes pour cette fonction :

- Autonomie d'accès et d'usage en journée et soirée par les artistes en répétition,
- Plateau taille 5 x 8m hors zone coulisse/stockage de proximité (capacité trentaine d'artistes en simultané)
- 2 à 3 petites loges d'appoint,
- Accès à des sanitaires.

22

Statut de l'équipement : Etablissement Recevant des Travailleurs (ERT)

L'article R-4211 – 2 du Code du Travail définit ce qu'est un ERT. **Toute surface accueillant un minimum de 20 employés dans le cadre de leur emploi** est considérée comme un **Établissement Recevant des Travailleurs (ERT)**.

Il prend en compte divers postes de travail et se distingue en plusieurs catégories selon le nombre de salariés quel que soit son secteur d'activité : **l'équipement serait à priori en catégorie ERT 3**. Cette donnée sera à vérifier par le contrôleur technique en début d'étude.

Bibliothèque	8 personnels + 6 à 8 publics
Bureaux	47 personnels + invités ponctuels
Répétition	30 artistes / techniciens

**Effectif total estimé
à env. 100 pers. en usage courant**

Programme fonctionnel et surfacique

Accès

Chacune des fonctions du programme à implanter sur le site doit s'envisager de façon préférentielle avec un accès spécifique garantissant son autonomie d'usage :

- Administration [A] : Accès des personnels en journée par la porte centrale,
- Bibliothèque [B] : Accès des personnels de la bibliothèque et des publics spécifiques par le segment de façade sud,
Accès des publics accueillis en journée et uniquement sur rendez-vous pour consulter les documents et pièces de la bibliothèque-musée.
- Répétition [C] : Accès des artistes au plateau de répétition en journée ou soirée par le segment de façade nord, disposant d'une plate-forme accessible aux personnes à mobilité réduite.

Fonctions, activités et surfaces

Le programme cible pose les conditions dimensionnelles du projet présentées dans le tableau suivant d'activités et surfaces. Le tableau est structuré selon les trois grandes entités fonctionnelles. Les objectifs dimensionnels sont exprimés en surfaces dites utiles à l'activité (su). Elles s'entendent hors circulations verticales et zones de distribution principales.

23

Activités & surfaces

Partie 1/2

PROGRAMME THEORIQUE CIBLE							
FONCTION / Espaces	CAPACITE DIMENSIONNANTE					SURFACE UTILE	
	Poste de travail (p.) en simultané	Places (pl.)	Documents (ml)	Ouvert / Fermé	Individuel / Collectif	SU unitaire (m2)	SU CIBLE PROGRAMME (m²)
A ADMINISTRATION							
Accès Entrée administrative	Porche d'entrée			pm hors su			
1 Service Ressources Humaines	8 postes						85
A1.1 DRH	1 poste			Fermé	(2 postes)	15,0 m2/poste	15
A1.2 Adjointe RH	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A1.3 Chargés RH	3 postes			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	30
A1.4 Chef de projet / Chargée de recrutement / Alternante	3 postes			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	30
2 Service Paie	5 postes						50
A2.1 DRH adjointe en charge de la paie et de la gestion sociale	1 poste			Fermé	Individuel	10,0 m2/poste	10
A2.2 Responsable paie / Chargé de paie x2 / Poste libre	4 postes			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	40
3 Service Agence comptable & Commande publique	13 postes						130
A3.1 Agent comptable / chef de service financier	2 postes			Fermé	(2 postes)	10,0 m2/poste	20
A3.2 Responsable commande publique	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A3.3 Comptable en charge des retraites / Alternant	2 postes			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	20
A3.4 Adjoint comptable et Chef service recettes / Trésorerie / Budget / Assistant compt.	3 postes			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	30
A3.5 Chef de service des dépenses / 2 comptables / 1 chargé de mission / comptable	5 postes			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	50
4 Service au public / Médiation	5 postes						50
A4.1 Responsable service éducatif	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A4.2 Responsable relation avec le public	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A4.3 Chargé de développement public	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A4.4 Chargé de médiation et communication	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A4.5 Chargé des actions éducatives	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
5 Service Billetterie	16 postes						160
A5.1 Responsable du développement du secrétariat général	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A5.2 Chef du service Billetterie	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A5.3 Responsable du développement du secrétariat général	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A5.4 Responsable coordination billetterie et comptabilité	1 poste			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	10
A5.5 Chargée Billetterie et publics spécifiques	2 postes			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	20
A5.6 Agents de billetterie	2 postes			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	20
A5.7 Agents de billetterie	8 postes			Ouvert	Collectif	10,0 m2/poste	80
6 Espaces communs							85
A6.1 Salle de réunion		10 pl.				1,5 m2/pl.	15
A6.2 Espace impression		2 u				5,0 m2/u	10
A6.3 Sanitaires		2 u				10,0 m2/u	20
A6.4 Tisanerie commune / Foyer repos		10 pl.				2,0 m2/pl.	20
A6.5 Stockage fournitures		2 u				5,0 m2/u	10
A6.6 Local ménage							10
TOTAL FONCTION ADMINISTRATION	47 postes						560 m2 su

Activités & surfaces

Partie 2/2

B BIBLIOTHEQUE					
<i>Accès publics</i>		<i>Accès rue en façade</i>		<i>pm hors su</i>	
1 Accueil et consultation		10 pl.			60
B1.1 Accueil				pm	
B1.2 Vestiaire			8,0 u	5	
B1.3 Salle de consultation		6 pl.	4,0 m2/pl	25	
B1.4 Bureau surveillance / personnel	1 pl.			10	
B1.5 Visionnage		4 pl.	2,5 m2/pl	10	
B1.6 Sanitaire public			2 u pmr	10	
2 Conservation		2046 ml.			315
<i>Accès technique</i>		<i>Accès rue arrière plots existants</i>		<i>pm</i>	
B2.1 Magasins				300	
B2.2 Réserve précieuse				15	
3 Bureaux		8 postes			85
B3.1 Direction #1 + table réunion	1 poste		15,0 m2/poste	15	
B3.2 Attachée de conservation	1 poste		10,0 m2/poste	10	
B3.3 Chargée de médiation	1 poste		10,0 m2/poste	10	
B3.4 Documentalistes	3 postes		10,0 m2/poste	30	
B3.5 Stagiaires	2 postes		10,0 m2/poste	20	
4 Espaces communs					25
B4.1 Tisanerie		8 pl.		15	
B4.2 Poste impression				5	
B4.3 Stockage - fournitures				5	
TOTAL FONCTION BIBLIOTHEQUE-MUSEE		8 postes	10 pl.	2046 ml	485 m2 su

C REPETITION					
<i>Accès artistes</i>		<i>Accès sur rue / Accès PMR</i>		<i>pm hor su</i>	
1 Plateau de répétition			30 pers.		145
C1.1 Emprise scène (id. studio théâtre)		8,5 x 4,5m		40	
C1.2 Dégagements périphériques				60	
C1.3 zone de coulisses / stockage				45	
2 Nodal réseaux					25
3 Loges et sanitaires					40
C3.1 Loge #1				10	
C3.2 Loge #2				10	
C3.3 Loge #3				10	
C3.4 Sanitaires-douche				10	
TOTAL FONCTION REPETITION			30 pers.		210 m2 su

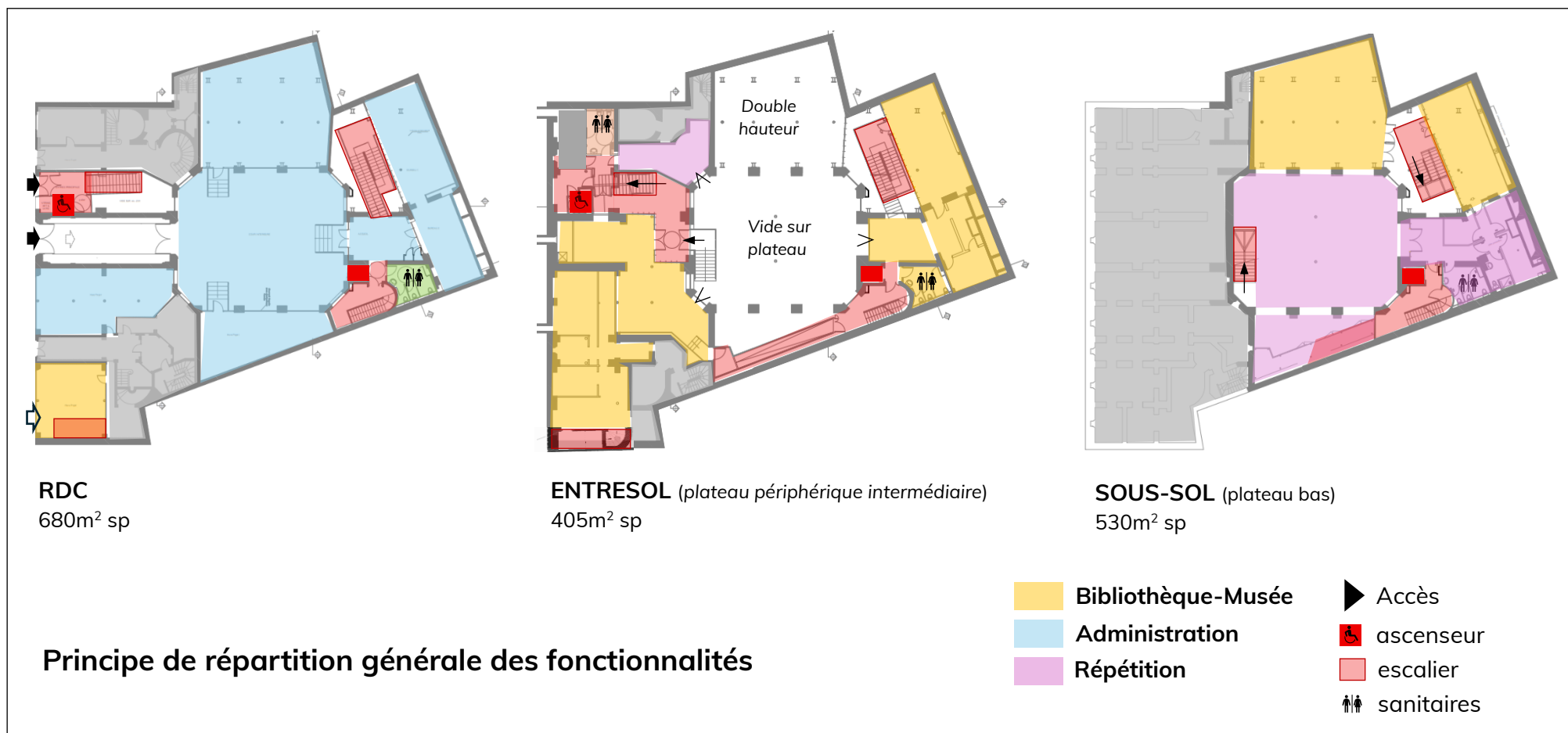
TOTAL PROGRAMME CIBLE SITE BOULOI	55 postes	10 pl	2046 ml		30 artistes	1 255 m2 su
--	------------------	--------------	----------------	--	--------------------	--------------------

DONNEES OPERATIONNELLES

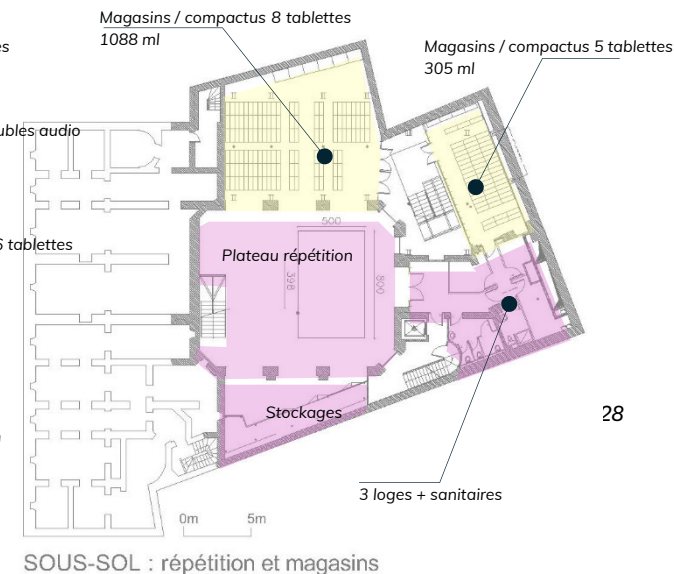
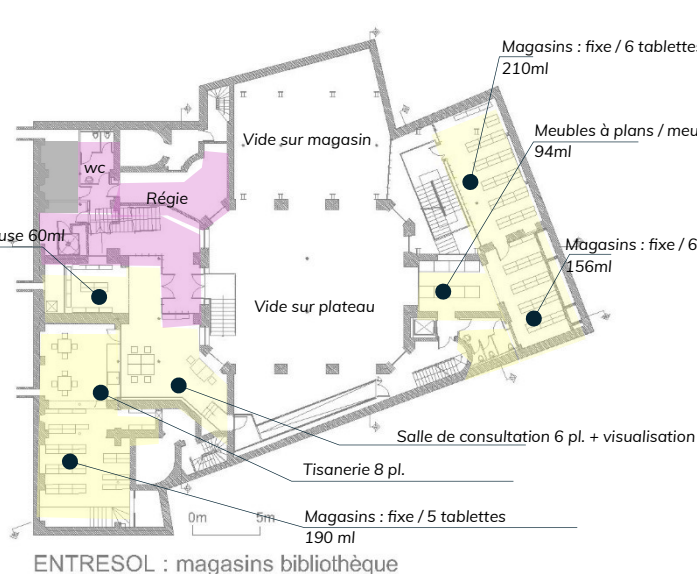
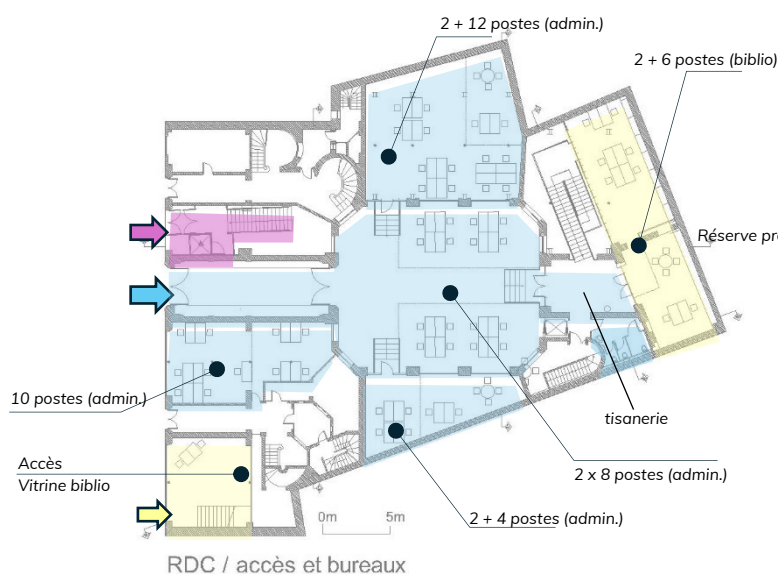
26

Tests de faisabilité spatiale (hypothèse)

Nous transmettons ici l'hypothèse de faisabilité qui a prévalu à l'estimation initiale des budgets de l'opération. Cette faisabilité reste indicative et se base sur notre connaissance actuelle du site, notamment technique. Elle donne néanmoins les grandes orientations spatiales souhaitables pour le projet.



Hypothèse testée avec rayonnages mobiles dans la bibliothèque (en sous-sol)



28

Administration	46 postes dont 2 bureaux fermés de 2 postes (2 x directeurs-adjoints)
Bibliothèque	Espace d'accès à rdc Vitrine de la bibliothèque 8 postes dont 1 poste fermé (directeur)
Commun	Sanitaires mixtes sur le niveau

Bibliothèque / Magasins	Capacité du niveau : 710ml Rayonnage fixe sur 5 et 6 tablettes + meubles spécifiques (plan, audio) Salle de lecture 6 pl.
Répétition	Accès direct depuis la rue en rdc Régie avec vue sur plateau
Commun	Sanitaires mixtes sur le niveau Tisanerie commune du personnel ?

Bibliothèque / Magasins	Capacité du niveau : 1393ml Compactus sur 5 et 8 tablettes
Répétition	1 plateau taille Studio Théâtre (5 x 8m) hors dégagements 1 zone de stockage / coulisse associé
Commun	3 petites loges /un sanitaire douche Sanitaires mixtes sur le niveau

TOTAL BIBLIOTHEQUE	2103ml (objectif programme atteint - 2046ml) 8 postes de travail du personnel bibliothèque 6 postes de consultation des ouvrages
TOTAL ADMINISTRATION	46 postes de travail du personnel

Points de vigilance techniques du bâti

La structure du bâtiment, remaniée au fil du temps est composée d'une base en pierre, modifiée et reprise par une structure métallique. Les observations montrent que l'articulation entre les plateaux rdc et sous-sol n'est pas nécessairement étanche de niveau à niveau. Les cloisonnements successifs l'ont été au gré des besoins mais sans exigences d'isolation thermique, acoustique ou SSi. Le projet d'implantation des services de la comédie à cet endroit devra ainsi prendre en compte ces aspects et certainement les fiabiliser par des investigations complémentaires qui permettront le cas échéant de lever certaines options intégrées au chiffrage ici présenté.

Statut des magasins et leur protection contre l'incendie

La fonction bibliothèque dispose de zones de magasins qu'il convient d'isoler à minima des autres espaces mitoyens, notamment de la salle de répétition en sous-sol. Le niveau d'isolement et de stabilité au feu des volumes actuels entre eux semble faible. Aussi des renforcement de cloisonnements, voire de planchers seront certainement nécessaires. Cette hypothèse est intégrée dans notre estimation.

Au-delà de l'isolement (CF2H) envisagé, la question de la modification du désenfumage des espaces doit également être intégrée à la réflexion selon réglementation en vigueur². Ainsi « les locaux de plus de 300 mètres carrés situés en rez-de-chaussée et en étage, les locaux de plus de 100 mètres carrés aveugles et ceux situés en sous-sol ainsi que tous les escaliers comportent un dispositif de désenfumage naturel ou mécanique ». La faisabilité montre que la segmentation des magasins ne présenterait aucun local supérieur à ce seuil.

29

L'étanchéité acoustique entre le sous-sol et le rdc

Aujourd'hui aucune mesure acoustique n'a encore été prise pour connaître le niveau actuel exact d'isolement entre ces deux niveaux et éviter de trop grandes communication sonores entre le plateau de répétition (envisagé en sous-sol) et le niveau rdc du bâtiment (fonction de bureaux). Une option d'isolation acoustique est proposée dans le chiffrage qui pourra être minimisée si les investigations métrologiques sont favorables.

Portance des planchers

Le bâtiment dispose de planchers en entresol dont nous n'avons pas pu préciser la portance mais qui sont susceptibles d'accueillir des surfaces de magasins en rayonnages fixes de 4 à 5 tablettes de hauteur (surcharges 400daN/m²). L'hypothèse de faisabilité part du principe que ces planchers sont d'une portance suffisante. Des investigations complémentaires pour le confirmer sont souhaitables.

² Code du travail en vigueur au 23 juillet 2026 / Section 3 : Désenfumage (Articles R4216-13 à R4216-16)

Interventions à prévoir : transversales ou spécifiques

Interventions **transversales** concernant l'ensemble du site

Réseaux CVC	Reprise pour adaptation aux nouvelles fonctions notamment celle des magasins et adaptation aux nouvelles partitions potentielles d'espaces. Reprise réseaux et terminaux selon projet (climatisation, ventilation, chauffage). (Reprise désenfumage et cloisonnements règlementaires)
Réseaux CFO-CFA	Adaptation des réseaux et terminaux aux futurs usages des espaces (compléments prises et acheminement câbles).
Réseau et dispositions SSI	<u>Coupe-feu</u> Adaptation nécessaire du dispositif aux fonctionnalités nouvelles notamment à la fonction de magasins (présence de documents) par des cloisonnements permettant d'isoler les magasins des espaces latéraux (plateau de répétition) et des espaces supérieurs (bureaux au-dessus). • Parois verticales (murs) et planchers : Ils doivent obligatoirement présenter une résistance au feu EI 60 (coupe-feu 1 heure) au minimum. • Portes d'intercommunication : Les blocs-portes reliant les archives aux bureaux doivent être EI 30 (coupe-feu 1/2 heure). • Ferme-porte automatique : les portes doivent obligatoirement être équipées d'un groom (ferme-porte) pour assurer qu'elle reste fermée en permanence en dehors des accès. <u>Désenfumage</u> Le volume de la salle de répétition en sous-sol dispose déjà d'un dispositif de désenfumage. Les locaux périphériques sont inférieurs à 100m² et ne nécessitent pas de désenfumage selon la réglementation.
Alarme sûreté	Adaptation à la présence de la fonction bibliothèque (sûreté des œuvres- antivol...).
Contrôle d'accès	Existant par badge à reconfigurer et compléter selon nouveaux cloisonnements envisagés et zonage par types d'accès (personnels, artistes, technique).
Signalétique	Signalétique nouvelle extérieure à prévoir. Signalétique intérieure à reprendre / créer sur l'ensemble des surfaces – intérieure et extérieure (façades d'accès publics, artistes, personnels).

Interventions **spécifiques** concernant des parties spécifiques

Menuiseries extérieures	Traitement des menuiseries de façades extérieures sur rue à rez de chaussée (contre ensoleillement, pour protection des regards extérieurs...),
Menuiseries intérieures	Reprise ponctuelle des menuiseries intérieures (tous niveaux) selon nouvelle partition et accès, Au niveau des surfaces vitrées entourant le plateau, isolation visuelle du plateau de répétition à prévoir vis-à-vis des autres fonctions avoisinantes. Intégration/superposition isolements nécessaires si nécessité CF (cf. cloisonnements magasins)
Cloisonnements	Décloisonnements / cloisonnements nécessaires selon programme (tous niveaux) et intégration des degrés d'isolement au feu vis-à-vis des zones de magasins et leur désenfumage éventuel ?
Revêtements S/M/P	Sols : reprise des sols en moquette sur les plateaux périphériques du rdc et de l'entresol. Murs : en bon état mais reprises ponctuelles à prévoir liées aux modifications de cloisonnements. Plafonds : à reprendre selon dispositions nouvelles et nécessité d'isolation CF pour les magasins
Acoustique	_Traitement de l'isolation du plateau de répétition (vis-à-vis des espaces latéraux et vis-à-vis du RDC) La maîtrise d'œuvre disposera à sa notification des mesures acoustiques d'isolement. Un renforcement de l'isolation acoustique sera à envisager entre le sous-sol et le rdc notamment pour garantir la simultanéité d'usages des fonctions. La présence de magasins autour de la zone de répétition ne pose pas de problème de cohabitation sonore mais induit probablement des nécessités de coupe-feu qui peuvent induire des ponts phoniques qu'il faudra étudier le cas échéant. _Traitement acoustique de l'ambiance sonore du plateau (sous-sol) / Le traitement interne du plateau sera certainement classiquement à prévoir. _Intervention acoustique sur le plateau central de bureaux sous verrière (rdc) pour diminuer le taux de réverbération / surfaces réverbérantes à calibrer selon la volumétrie centrale (m³), (Point de vigilance sur l'impact des bruits d'équipements sur les zones de bureaux à maîtriser et non intégré au chiffrage).

Réseau scénique

Création d'un réseaux scénique desservant le plateau de répétition (sous-sol) selon indication direction technique et estimation d'un scénographe d'équipement.

Plomberie

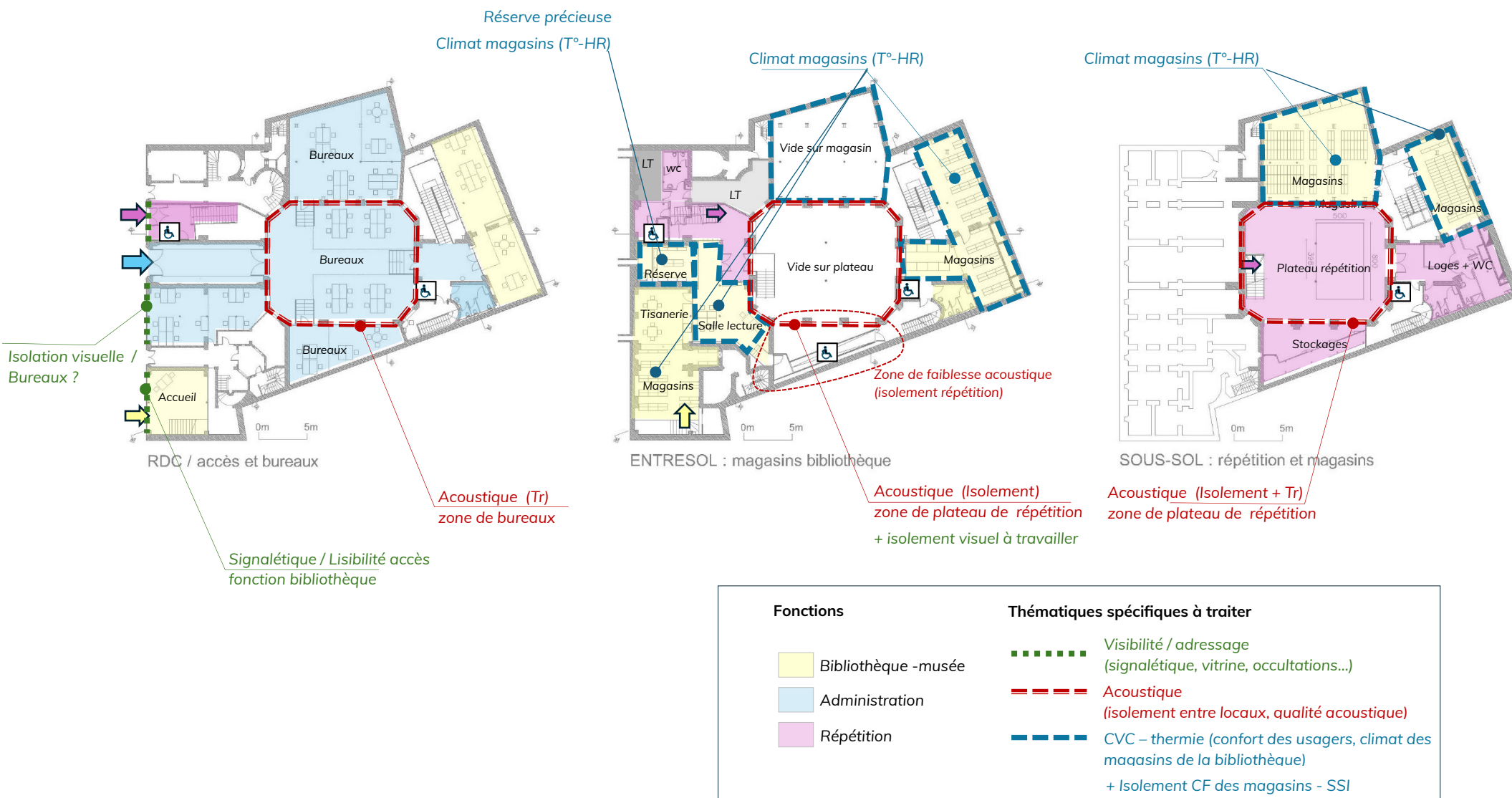
Reprise très ponctuelle des sanitaires (tisanerie(s), loges artistes).

Mobiliers

Le mobilier ne fait pas partie de la mission de maîtrise d'œuvre. Nous précisons les données le concernant uniquement à titre indicatif et concernant la fonction bibliothèque dont l'implantation quantitative a été anticipée. La maîtrise d'ouvrage prendra ainsi en charge elle-même l'implantation des mobiliers de la bibliothèque et des autres fonctions.

- Dans les magasins en sous-sol avec mobiliers de rayonnages de compactus et meubles spécifiques
- Dans les magasins en entresol avec mobiliers de rayonnages fixes, meubles spécifiques, mobiliers d'espaces communs (tisanerie et salle de lecture)
- Mobiliers de bureaux de la bibliothèque et des services administratifs à rez de chaussée.

Repérage : principes d'interventions principales spécifiques



Estimation prévisionnelle des travaux

Les travaux ont été estimés par un économiste de la construction, au stade de la faisabilité spatiale du projet en intégrant les niveaux de connaissance technique actuels du bâtiment et les interventions envisagées et listées précédemment.

Nous attirons aussi l'attention du maître d'œuvre sur le fait que les délais de l'opération étant relativement serrés, une certaine efficacité doit être recherchée dans les interventions qui seront entreprises sur le site.

La partie mobilier n'est pas intégrée à la mission du maître d'œuvre.

Coût travaux Le budget travaux est estimé à **705.000 € HT hors mobiliers**. Il n'intègre aucune reprise de gros œuvre, jugée non utile dans le cadre du présent projet. Le tableau suivant précise de façon indicative la décomposition de ce montant.

POLE COMEDIE FRANCAISE sur le site rue BOULOI			
COUTS ESTIMES DES TRAVAUX			
Lot	Nom	Montant HT	
LOTS TECHNIQUES réseaux - fluides	CFO-CFA	73 000	164 000
	SSI	27 000	
	Sûreté / Alarmes	22 000	
	Réseaux scénographiques	42 000	
	CVC	50 000	56 000
	Plomberie - sanitaires	6 000	
LOTS SECONDAIRES aménagement	Cloisonnement - Plâtrerie	124 000	280 000
	Menuiseries	44 000	
	Revêtements	112 000	
	Acoustique (isolation et traitement)	180 000	180 000
	Signalétique	25 000	25 000
TOTAL TRAVAUX HT		705 000 €	

Délais et compétences de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Délais contraints

Le projet se développe dans le cadre d'un planning contraint assumé par le maître d'ouvrage. Le lancement de la consultation durant la période d'été est ainsi induit par ce planning serré qui doit être absolument respecté.

La réception des travaux (première tranche – RDC) sur le site rue Bouloi doit avoir lieu impérativement le 2 mai 2027 pour permettre de quitter les locaux occupés actuellement rue de Rivoli fin juin. L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue devra ainsi être disponible dès sa notification (septembre) et assurer un enchaînement des phases d'études rapide et efficace.

Le planning envisagé est le suivant :

- fin sept : notification marché de maîtrise d'œuvre,
- début octobre : démarrage des études de maîtrise d'œuvre,
- janvier 2026 : appel d'offre entreprises,
- février-mars 2026 : démarrage travaux,
- début mai : réception travaux première phase (bureaux),
- début juillet : réception travaux répétition / bibliothèque.

(cf. tableau de synthèse du planning ci-contre)

La méthodologie d'avancement proposée par l'équipe pour ce projet devra intégrer ce critère temps contraint.

Compétences attendues

Eu égard aux différentes thématiques développées dans le projet, il est souhaité la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre suivante :

- Un architecte mandataire,
- Un bureau d'études fluides et CVC,
- Une bureau d'études CFA/CFO
- Un bureau d'études Structure (vérification des structures porteuses),
- Un bureau en ingénierie acoustique,
- Un économiste de la construction,
- Une compétence en OPC.

Aucune compétence en scénographie ni réseaux scénique n'est requise.

Un programme général est transmis au candidat dans le cadre de cette consultation qui lui permettra de mesurer les objectifs et données dimensionnelles et techniques principales du projet. A sa notification le candidat retenu bénéficiera d'un programme plus détaillé.

COMÉDIE FRANÇAISE			
Projet de création d'un pôle Administratif - Bibliothèque - Répétition - Planning			
2026	Aout	31	Appel d'offre MOE
		32	
		33	
		34	
		35	
	Septembre	36	Signature du bail
		37	
		38	
		39	
		40	
	Octobre	41	Etude MOE
		42	
		43	
		44	
		45	
	Novembre	46	
		47	
		48	
		49	
		50	
	Décembre	51	
		52	
		53	
2027	Janvier	1	Appel d'offre entreprise
		2	
		3	
		4	
	Février	5	Etudes Exe Travaux
		6	
		7	
		8	
	Mars	9	Travaux
		10	
		11	
		12	
	Avril	13	
		14	
		15	
		16	
	Mai	17	
		18	
		19	
		20	
	Juin	21	
		22	Reception Travaux RDC
		23	Déménagement Bureau Rivo
		24	Remise en état Rivoli
	Juillet	25	Déménagement Bibliothèque
		26	Réintégration des salariés dans les nouveaux espaces
		27	Reception Travaux espace répétition et bibliothèque
		28	
	Aout	29	
		30	
		31	
		32	Réaménagement Espaces Bibliothèque
	Septembre	33	Reprise des activités
		34	
		35	
		36	
		37	
		38	
		39	

Merci pour votre lecture attentive...