Maître d'ouvrage

CAF Paris
Adresse non renseignée dans le contact

RAPPORT INITIAL DE CONTRÔLE TECHNIQUE

RICT Indice 0 - 31 août 2026

Objet de l'indice : Première diffusion

CT: Travaux GTB sur 3 sites parisiens

Site Nationale Paris 13, Site de Jaurès Paris 19 et Siège bâtiment Finlay Paris 15
75000 Paris

N° d'affaire : C-CT75E-2026-20-304913

Missions : L, LE, SEI, STI, GTB

Responsable d'opération

Farah BADREDDINE
Agence Paris Est CT
farah.badreddine@btp-consultants.fr

Accréditation COFRAC N° 3-064 concernant les missions L, S, SEI, liste des sites et portées disponibles sur www.cofrac.fr

Dossier d'assurance : dommages-ouvrage Commande n° P-CT75E-2026-20-304913 notifiée le 09/07/2026

Rapport établi sur la base des documents listés au paragraphe Documents examinés.

Renseignements généraux

Maîtrise d'ouvrage

CAF Paris

Calendrier des travaux

Année de démarrage des travaux : 2026
Délai en mois : 6.0

Cadre Réglementaire

Documents examinés

- Plan implantation GTB DCE R+1 du site National
- Plan implantation GTB R+2 du site National
- Plan implantation GTB R+3 du site National
- Plan implantation GTB R+4 du site National
- Plan implantation GTB R+6 du site National
- Plan implantation GTB R+7 du site National
- Plan implantation GTB R+8 du site National
- Plan implantation GTB du RdC du site National
- Plan implantation GTB du SS du site National
- Le CCTP Travaux GTB

Evaluation des documents examinés

Description sommaire du programme des travaux et des objets contrôlés

Les travaux concernent l'installation de 3 GTB hétérägènes sur les 3 sites suivant :

- Finlay (Paris 15), Jaurès (Paris 19) et Nationale Paris 13.

Il s'agit de bâtiments à usage de bureaux, réparti sur plusieurs niveaux avec les caractéristiques suivantes :

- Site Jaurès; R+6 sur un niveau d'entresol, 1 niveau de sous-sol et une terrasse

- Site Nationale : R+7 avec une terrasse sur un niveau de sous-sol

Le parc tertiaire multi-sites sera supervisé depuis le siège grâce à une plateforme d'hypervision centralisée.

Cette solution assurera la gestion technique centralisée des trois sites précedemment sité :

- ***Sur le Site Jaurès*** : Conservation de la GTB mise en place en 2022. Les travaux envisagés concernent- l'audit technique de la GTB existante, avec remontée de l'ensemble des données (mesures, états, alarmes, consommations) avec la plateforme d'hyper vision au siège. Avec mise en oeuvre d'une solution d'interconnexion entre la GTB locale et la plateforme d'Hypervision au siège.

- ***Sur le Site Nationale*** : modernisation d'une GTB multi-marque, incluant la mise à jour des automates BACnet et l'intégration des nouveaux protocoles de communication.

L'objectif est de se conformer au décret BACS classe C

Mise en place d'une supervision locale unifiée

Remontée de la GTB du site vers l'hypervision au siège Finlay /Viala

-***Sur le Sites Finlay/Viala*** : la mise en place d'une hypervision pour reprendre les supervisions des sites Jaurès et Nationale.

Les systèmes techniques suivants sont intégrés dans la gestion technique du bâtiment (GTB) :

- Systèmes de chauffage et production de chaleur : chaudières, sous-stations, émetteurs, pompes à chaleur et systèmes de régulation.

- Systèmes de climatisation et de production de froid : groupes frigorifiques, détendeurs de régulation, centrales de traitement d'air (CTA), ventilo-convecteurs et climatiseurs individuels, incluant la gestion des modes de fonctionnement en configuration maître-esclave pour les ventilo-convecteurs (pilotage coordonné, priorités de consigne, gestion des conflits chaud/froid).

- Systèmes de ventilation et traitement d'air : centrales de traitement d'air, ventilation mécanique contrôlée et caissons d'extraction.

- Systèmes de production d'eau chaude sanitaire : générateurs, échangeurs et systèmes de distribution.

- Gestion de l'éclairage : zones et scénarios de commande par niveau.

- Comptages d'énergie et de fluides : électricité, gaz, chaleur, froid, eau et systèmes de télégestion.

- Fonctions de sûreté et sécurité : alarmes techniques, contrôle d'accès, sécurité incendie, vidéosurveillance et systèmes de télégestion.

La GTB assurera à minima les fonctions suivantes.

- Régulation des installations techniques (températures de consigne, débits, lois d'eau, etc.) avec gestion des programmes pré-enregistrés et personnalisés, ainsi que des dérogations manuelles.

- Programmation des intermittences (horaires, abaissements, arrêts des équipements zone par zone) incluant la mise à l'heure automatique et le passage heures été/hiver.

- Optimisation énergétique (délestage, effacement, pilotage selon météo, occupation, production locale) avec contrôle de la consommation électrique .

- Supervision et visualisation des états, alarmes et historiques avec intégration des systèmes de téléalarme (alarmes technique), télésurveillance (alarme intrusion) et télégestion.

- Suivi des consommations d'énergie et indicateurs de performance (kWh, ratios, reporting aux occupants) incluant la gestion des fluides chauds ou froids pour tous usages.

- Mise en œuvre de relais pour la gestion des énergies (éclairage, chauffage) à des horaires programmés.

Récapitulatif des observations

Pas d'observation dans le cadre des missions allouées

Détails des missions

L: Avis sur les dispositions relatives à la solidité des ouvrages

- L-1: Ouvrages de réseaux divers et de voirie — SO
- L-2: Ouvrages de fondation — HM
- L-3: Ouvrages d'ossature — HM
- L-4: Façades - Menuiseries Extérieures — HM
- L-5: Couvert — HM
- L-6: Eléments d'équipement indissociablement liés aux ouvrages — SO

LE: Avis sur les dispositions relatives à la solidité des existants

- LE-1: Renseignements justificatifs et documents se rapportant aux ouvrages existants (constat d'état des lieux, résultats des études de diagnostic effectuées, etc.). — SO
- LE-2: En l'absence des renseignements précités, examen visuel de l'état apparent des existants lors d'une visite du site — F
- LE-3: Solidité des parties anciennes des ouvrages concernées par la réalisation des ouvrages et éléments d'équipement neufs. — F

SEI: Mission relative à la sécurité des personnes dans les Etablissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur

- SEI-1: Mission SEI en ERP — F
- SEI-2: Mission SEI en IGH — SO

STI: Mission relative à la sécurité des personnes dans les bâtiments relevant du Code du Travail

- STI-1: Dispositions applicables à tous les bâtiments
  - STI-1-1: Evacuation des PMR — HM
  - STI-1-2: Dégagements — HM
  - STI-1-3: Moyens de secours et alerte — HM
  - STI-1-4: Désenfumage des escaliers et locaux concernés — HM
  - STI-1-5: Chauffage des locaux — HM
  - STI-1-6: Stockage ou manipulation de matières inflammables — HM
  - STI-1-7: Installations électriques (courants forts) — HM
  - STI-1-8: Eclairage — HM
  - STI-1-9: Quais de chargement — SO
- STI-2: Dispositions complémentaires si supérieur à 8 mètres — F

STI-3: Equipements divers ..... SO

GTB: Avis sur les dispositions relatives à la gestion technique du bâtiment .....

GTB-1: Avis sur le cahier des charges communiqué du système de GTB. ..... F

GTB-2: Avis sur les installations concernées (équipements contrôlés au titre de la mission F + équipements anti-intrusion et de contrôle d'accès) ..... F

GTB-3: Examen des éléments du système GTB se rapportant aux équipements précités : ..... F

Signification des avis

F Favorable : l'examen - dans le cadre de notre mission - de l'ouvrage ou de l'élément d'équipement concerné ne révèle pas d'aléas techniques liés à sa conception ni à sa réalisation.

D Défavorable : l'examen - dans le cadre de notre mission - de l'ouvrage ou de l'élément d'équipement concerné révèle l'existence d'aléas techniques liés à sa conception ou à sa réalisation.

S Suspendu : l'examen - dans le cadre de notre mission - de l'ouvrage ou de l'élément d'équipement concerné ne peut être correctement réalisé en l'absence d'informations complémentaires permettant d'évaluer les aléas techniques s'y rapportant. La non-communication des informations manquantes conduira à la formulation d'un avis défavorable sur cet ouvrage ou cet élément d'équipement dans notre rapport final.

SO Sans objet : l'ouvrage ou l'élément d'équipement cité n'existe pas.

HM Hors mission : l'ouvrage ou l'élément d'équipement cité ne fait pas partie du programme des travaux visé par notre contrat de contrôle technique.

Informations à partager

Les documents suivants sont à transmettre à BTP Consultants :

Rappels de nos conditions générales d'intervention

- Le présent document regroupe les avis de BTP Consultants, formulés suite à l'examen des documents de conception, dans le cadre des missions de contrôle technique souscrites par le Maître de l'Ouvrage, conformément au § 4.2.2 de la norme NF P 03-100.
- BTP Consultants doit être systématiquement informé au préalable de tout usage de procédé relevant d'une Technique Non Courante que la maîtrise d'œuvre entend prescrire ou mettre en œuvre.
- L'emploi de procédé relevant de Techniques Non Courantes devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'ensemble des assureurs de l'opération ; BTP Consultants doit être systématiquement informé de ces conditions d'accords et de ces conditions spéciales de souscriptions d'assurance .
- Les observations formulées dans le présent rapport ne visent que les dispositions relatives aux fonctions et/ou aux ouvrages ou éléments d'ouvrage . Ces observations concernent uniquement la phase de conception. La responsabilité de BTP consultants ne peut être recherchée pour une mauvaise conception ou exécution d'ouvrages dont les documents ne lui ont pas été transmis ou d'ouvrages utilisés pour des destinations qui ne lui ont pas été signalées.
- Les dispositions insuffisamment définies, sur lesquelles nous ne pouvons, en l'état actuel, formuler d'avis favorable, doivent faire l'objet de renseignements et justifications complémentaires.
- Les plans d'exécution et notes de calculs des ouvrages, les dossiers techniques des matériaux, matériels et procédés constructifs mis en œuvre, seront à communiquer pour avis, avant le début des travaux correspondants. Les résultats des auto-contrôles menés par les constructeurs concernant l'exécution de l'ensemble des ouvrages des différents corps d'état seront à transmettre au fur et à mesure de l'avancement du chantier.
- Les avis et observations devront être considérés comme défavorables sans justification d'une levée de réserves.
- BTP Consultants, dans le cadre de sa prestation, s'assure que les autocontrôles incombant aux entreprises - tel que rappelé à l'article 1792-1 du Code Civil - s'effectuent pendant l'exécution des travaux d'une manière satisfaisante. BTP Consultants procède, par elle-même au contrôle par sondage de l'exécution des travaux.
- Il convient de communiquer à BTP Consultants le ou les noms des personnes chargées de l'autocontrôle, notamment sur chantier, et de préciser la liste des vérifications envisagées par les entreprises ainsi que les modalités de formalisation de ces vérifications permettant de s'assurer qu'elles sont effectuées de manière satisfaisante.