MARCHE PUBLIC DE PRESTATION INTELLECTUELLE

Urssaf
Au service de notre protection sociale

cpsti
Ensemble pour la protection sociale des indépendants

PRESTATION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION ET ISOLATION DES FACADES, COUVERTURES ET MENUISERIES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE SITUE 12 AVENUE DE L'OBSERVATOIRE A PARIS 6 EME

Appel d'Offre Ouvert

N° de procédure : P2623-AOO-DIFIS

PROGRAMME DE TRAVAUX

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER 4

1.1. Localisation et description générale : 4

1.2. Caractéristiques architecturales et constructives 5

1.2.1. Structure et enveloppe 7
1.2.2. Finitions intérieures (Bâtiments A et B) : 9
1.2.3. Hall d'entrée Bâtiment A : 9
1.2.4. Menuiseries extérieures : 9

1.3. Installations techniques : 10

1.4. Diagnostics réglementaires et sanitaires : 11

1.5. Performance énergétique : 11

ARTICLE 2 – OBJECTIFS PRINCIPAUX ET CONTRAINTES PARTICULIERES 12

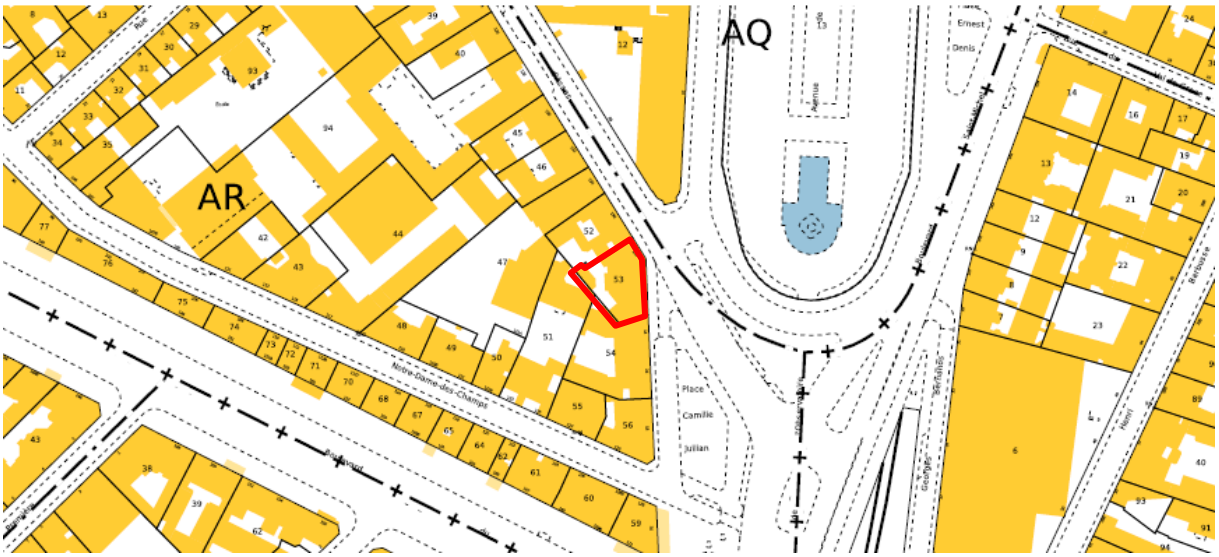
ARTICLE 3 – PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX 12

ARTICLE 4 – ENVELOPPE FINANCIERE 14

ARTICLE 1 – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

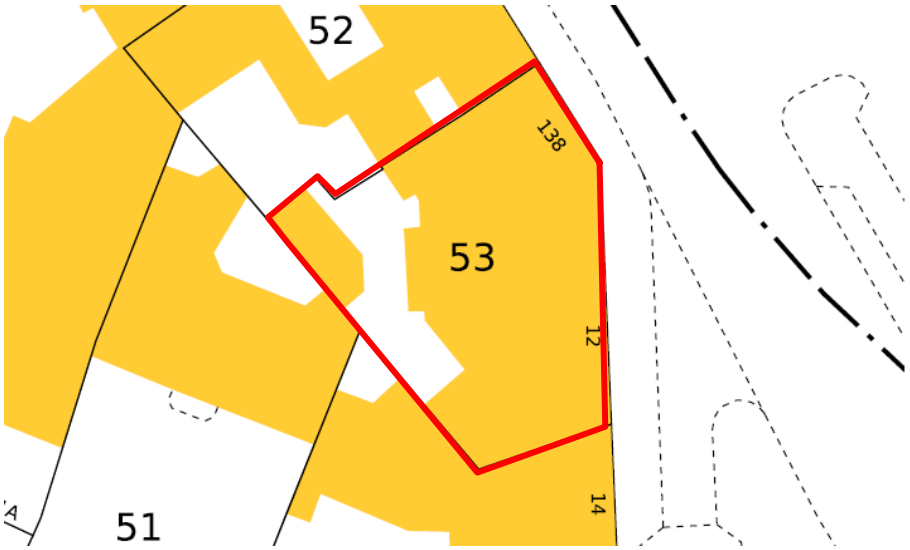
1.1. Localisation et description générale :

L'ensemble immobilier, à usage d'habitation, est situé à Paris dans le 6e arrondissement, sur une parcelle accessible depuis le n° 12 avenue de l'Observatoire, du côté de la Place Camille Jullian et donnant au droit du n°38 rue d'Assas,



et figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Parcelle	Adresse	Contenance
AR	N° 53	138 RUE D'ASSAS 12 AV DE L'OBSERVATOIRE 75006 PARIS	439 m²

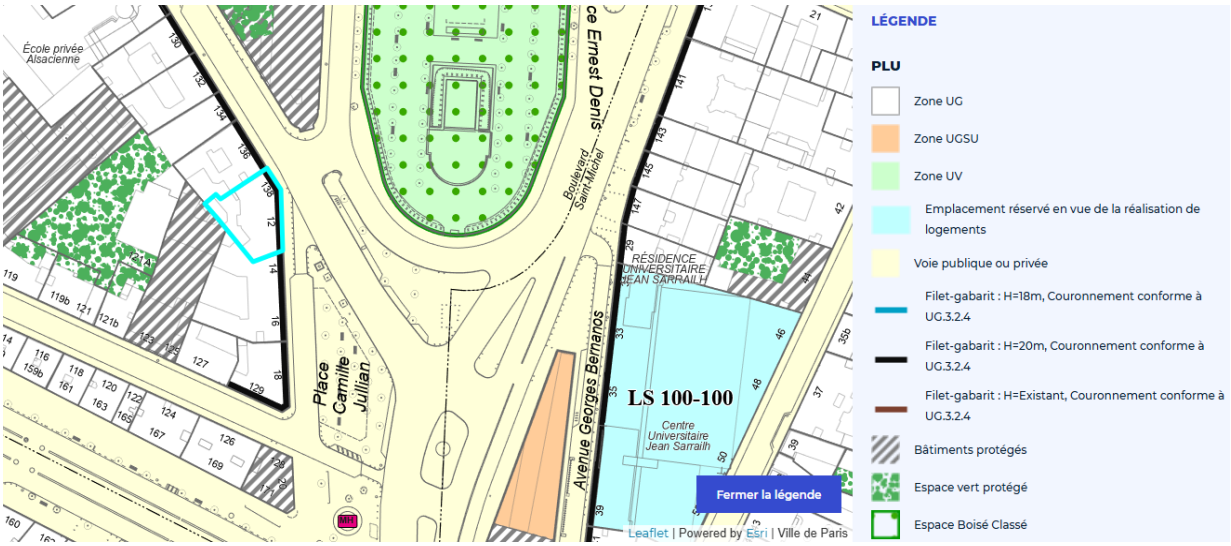


Cet ensemble est composé de la façon suivante :

- En angle sur l'avenue, un bâtiment A élevé sur un niveau de caves, composé d'un rez-de-chaussée, de 6 niveaux courant et d'un 7e étage en attique ;
- En fond de parcelle, un bâtiment B sur cour élevé sur un niveau de caves s'élevant sur 6 niveaux donnant sur la cour et dont les murs pignons donnent sur les parcelles voisines (125 rue Notre-Dame-des-Champs et 136 rue d'Assas).

La construction de l'immeuble s'est achevée en 1907.

<u>Réglementation d'urbanisme et servitudes d'utilité publique</u> :



L'immeuble est situé :

- En zone UG
- Dans le périmètre d'un site inscrit, de protection de monuments historiques ;
- Dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites ;
- Dans une zone à risque d'exposition au plomb ;

Il totalise une superficie locative d'environ 2 132 m².

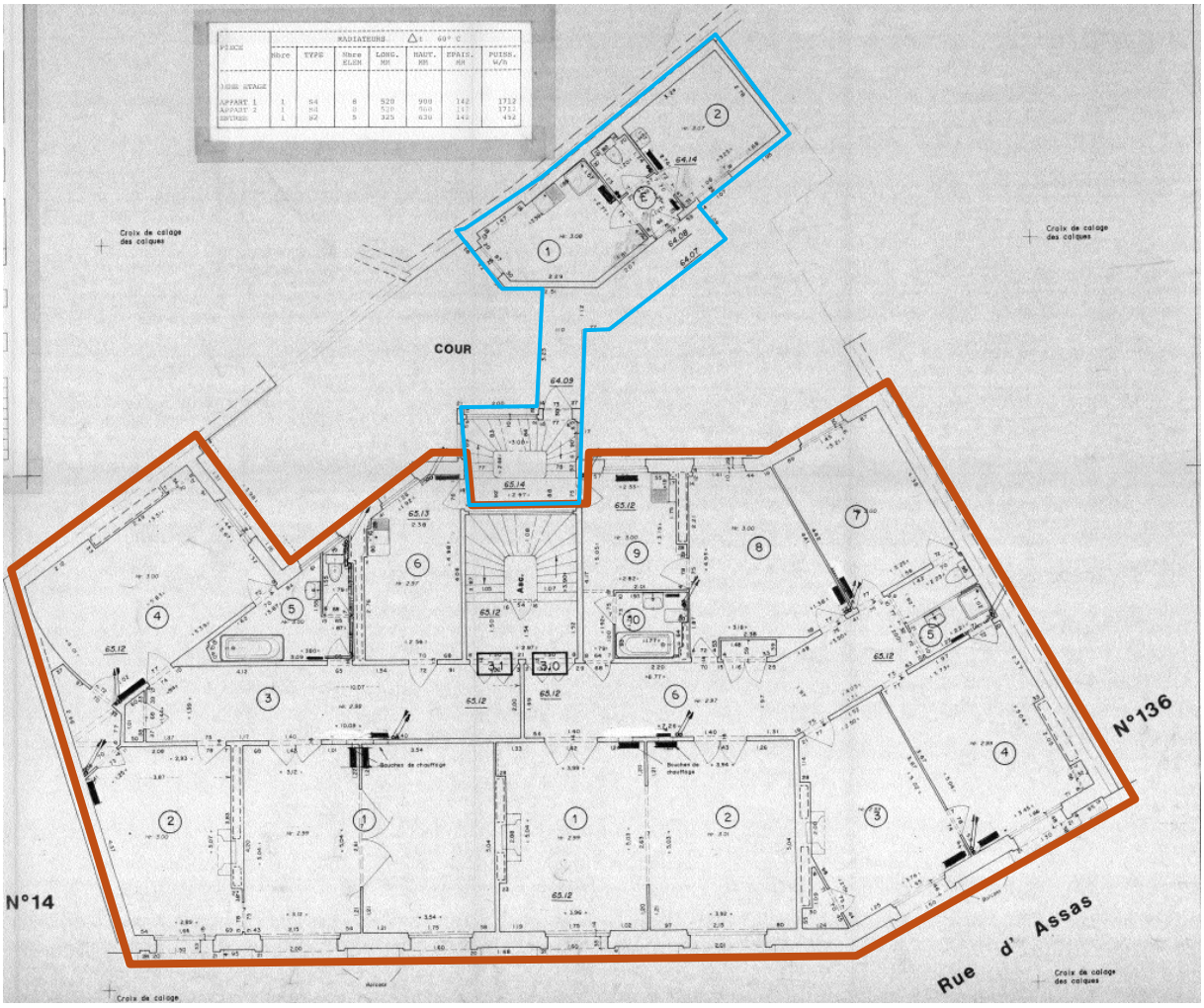
Le bâtiment A est composé de 17 appartements, 1 chambre et une loge
Le bâtiment B est composé de 5 appartements T1 et de 4 chambres.

Les lots privatifs de ces deux bâtiments sont intégralement occupés. Seule une chambre au bâtiment B est actuellement vacante.

1.2. <u>Caractéristiques architecturales et constructives</u>

Des plans indicatifs des niveaux l'immeuble datés de 1992 sont annexés au présent document (Annexe 1 du Programme de Travaux). Ces plans ne tiennent pas compte des modifications d'agencement intervenues dans certains lots privatifs, et tout particulièrement sur ceux situés au dernier étage du bâtiment A et sur certains lots du bâtiment B.
Il appartiendra au TITULAIRE de vérifier ces informations lors de ses études.

Ci-après, et à titre indicatif, un plan d'étage courant :


COUR
N°14
N°136
Rue d' Assas

1.2.1. Structure et enveloppe

1.2.1.1 Bâtiment A avenue de l'Observatoire :

Façade principale :

- La structure du bâtiment est composée de murs mitoyens supposés en pierre et d'un mur de façade également en pierre de taille. Les structures intérieures visibles sont composées d'un système poteaux/poutres métalliques.
- La façade se compose d'un soubassement pierre, de bossage sur le niveau rez-de-chaussée et 1er étage, de 4 étages en pierre de tailles avec modénatures surmontées d'un niveau en attique en parement brique et d'un dernier niveau de combles en toiture.
- 2 balcons recouverts de plombs sont présents en 2e et 6e étage
- Les planchers des étages / rez-de-chaussée sont composées de solivages métalliques et de dalle en béton armé.
- Les fenêtres et portes-fenêtres sont en bois. Les ouvertures à la française des fenêtres sont principalement de type mouton et gueule-de-loup. Les fenêtres sont à double vitrage, fermeture des menuiseries par crémone en applique ou poignée,
- La porte principale sur rue est métallique et vitrée
- Garde-corps et balcons en ferronnerie,
- Les menuiseries possèdent des persiennes pliantes métalliques du rez-de-chaussée au 6e étage,
- Des lucarnes couvertes en zinc sont présentes au 7e et dernier niveau

Façade sur cour intérieure :

- Façade en brique et enduits peints,
- Menuiseries extérieures en bois à la française de type mouton et gueule-de-loup, et des fenêtres à frappe en PVC
- Les menuiseries possèdent des persiennes pliantes métalliques du rez-de-chaussée au 6e étage,
- 2 balcons recouverts de plombs sont présents au 6e étage dont un surmonté d'une jardinière maçonnée
- Garde-corps et balcons en ferronnerie,
- A rez-de-chaussée une verrière métallique peinte et entièrement vitrée en façade et couverture
- Une verrière en vitrage armé est également présente au 6e étage au-dessus d'un balcon

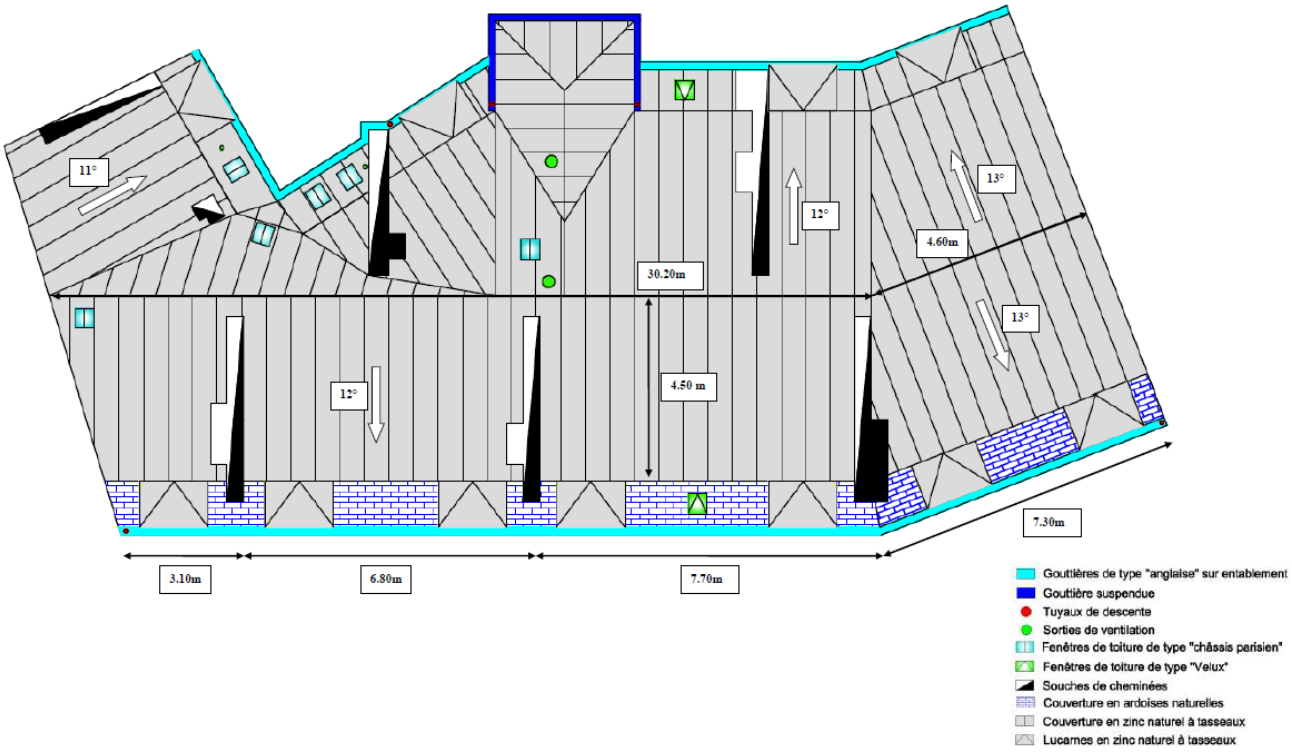
Murs d'héberges :

- Côté rue d'Assas, mur en moellons dépassant le bâtiment voisin sur un niveau

Couverture :

- La couverture du versant coté avenue présente un brisis en ardoises et terrasson en zinc, ainsi que des souches de cheminées enduites et mitrons en terre cuite.
- La couverture du versant coté cour est en zinc et comprends des vélux et châssis de toit.
- Les eaux pluviales du bâtiment A sont principalement évacuées par des descentes en façades et également par certaines chutes positionnées à l'intérieur de l'immeuble.
- Des souches de cheminées maçonnées et surmontées de mitrons principalement en terre cuite
- L'accès à la toiture s'effectue depuis le châssis de désenfumage depuis le palier du 7e étage de la cage d'escalier principale. Aucune protection collective n'est présente en toiture.

Ci-après relevé indicatif de la couverture :



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

- Vétusté des ouvrages en zinc ;
- Raccordements et détails d'exécution non conformes ;
- Défauts ponctuels d'étanchéité ;
- Vieillissement généralisé des matériaux ;
- Faible isolation thermique des combles et sous toiture ;
- Dégradations des éléments maçonnés et fissurations infiltrantes des couronnements
- Dégradations des bois de lucarnes

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

1.2.1.2 Bâtiment B sur cour :

Façades sur cour :

- Façade mur enduit peint,
- Menuiseries extérieures en bois à la française de type mouton et gueule-de-loup, et des fenêtres à frappe en PVC
- Persiennes pliantes métalliques,
- Bardage zinc isolée partiellement présent au dernier niveau

Murs pignons coté propriétés voisines :

- Façade mur enduit peint,
- Murs pignons pleins dénués de toute ouverture
- Dernier niveau en rampant maçonné surmontant un bandeau ceinturant le bâtiment

- Mur mitoyen ou voisin surmonté d'un chéneau sur la hauteur du 1er étage visible depuis la cour de l'immeuble 125 rue Notre-Dame-des-Champs

Couverture :

- Toiture terrasse en étanchéité bitumineuse -avec ou sans isolation - recouverte de dalle sur plots pour recevoir le bloc de VMC commune. Elle est équipée d'un garde-corps techniques autoportant sur l'intégralité de la périphérie, et accessible par une échelle à crinoline depuis la passerelle du 6e étage.
- Le caisson de VMC commune est posé sur l'étanchéité.
- La descente d'eaux pluviales est intérieure.

1.2.2. Finitions intérieures (Bâtiments A et B) :

Logements :

- Plafonds enduits et peints
- Cloisons en plaques de plâtre et murs enduits et peints, partiellement en faïence dans les pièces humides,
- Sols en parquet bois dont certains sont d'origine
- Sols en carrelage dans les pièces humides.

Les étiquettes des diagnostics de performance énergétiques (DPE) des logements sont comprises entre les lettres C et E.

1.2.3. Hall d'entrée Bâtiment A :

- Plafonds et murs en stuc.
- Sol en mosaïque de pâtes de verre.

Escalier principal Bâtiment A :

- Marches, demi-palier et palier en pierre et carreaux de pierre / marbre du rez-de-chaussée jusqu'au 6e étage. La dernière volée du 6e au 7e étage, les escaliers sont en bois. Tapis d'escalier fixés par tringle. Garde-corps et main courante métallique. Murs et plafonds peints.

Escalier de service Bâtiment A :

- Escalier – cage B: Marches en bois massif. Paliers en carreaux de ciment encadrés de parquet bois massif. Garde-corps et main courante en acier et bois. Murs et plafonds peints.

1.2.4. Menuiseries extérieures :

Les bâtiments A et B présentent environ 138 menuiseries ou ensembles menuisés, 8 portes et environ 14 châssis de toit – les quantités sont données à titre indicatif et devront être vérifiées en étude.

Les performances des menuiseries extérieures sont hétérogènes. La majorité des menuiseries est en simple vitrage. Certaines fenêtres dotées de survitrage. D'autres fenêtres, principalement en PVC, sont de type double-vitrage avec une faible épaisseur de la lame d'air et sans rupteur de ponts thermiques.

Certaines fenêtres ont été récemment remplacées, châssis bois avec profils à mouton et gueule de loupe, double vitrage avec intercalaire.

Les châssis de toit sont principalement de type châssis parisiens en simple vitrage armé basculant. Certains châssis ont été récemment remplacé en double vitrage oscillant de type vélux. Un châssis de désenfumage à commande électrique existant surmonte l'escalier principal.

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 2025 alimentant un réseau collectif desservant l'ensemble des logements par l'intermédiaire de radiateurs fonte et 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 cour de l'immeuble.

L'installation de chauffage collectif est opérationnelle et assure pleinement son fonctionnement.

Eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est individuelle et assurée par des ballons électriques.

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

La suppression des alimentations privatives gaz est réalisée au fil de l'eau lors de la libération des appartements.

Ventilation

Le bâtiment A n'est pas équipé d'une VMC collective. Des installations de VMC individuelles sont présentes dans certains logements.

Le bâtiment B est équipé d'une VMC collective composée d'un caisson d'extraction implanté en toiture terrasse.

La majorité des logements du bâtiment B est raccordée à cette installation.

Ascenseur

Le bâtiment A dispose d'un ascenseur desservant l'ensemble des niveaux.
Les 6 niveaux du bâtiment B sont uniquement accessibles depuis les passerelles et l'escalier de service du bâtiment A.

Sécurité incendie :

Le bâtiment A dispose d'un système de désenfumage naturel de la cage d'escalier. Ce dispositif comprend :

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

L'escalier de service du bâtiment B permettant l'accès au bâtiment B ne dispose pas de système de désenfumage.

Installations électriques parties communes :

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.

La commande de l'éclairage sur les passerelles d'accès au bâtiment B s'effectue par détecteur des spots led positionnés en sous-face des passerelles.

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

Les colonnes EU et EV sont disposées à l'intérieur du bâtiment.

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 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 :

Matériaux contenant de l'amiante :

Le Dossier Technique Amiante a mis en évidence la présence de matériaux contenant de l'amiante au sein des sous-sol. Les matériaux recensés concernent notamment certains conduits en fibrociment présents dans la chaufferie.

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

Matériaux contenant du plomb :

La présence de plomb a été identifiée sur certains garde-corps métalliques et à l'intérieur des logements lors des diagnostics réalisés lors de la restructuration de certains logements.
Un diagnostic plomb avant travaux sera réalisé sur un périmètre à définir durant la phase d'étude AVP, en concertation avec le TITULAIRE.

1.5. Performance énergétique :

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

- Absence ou faible isolation des murs ;
- Faible isolation des combles et rampants ;
- Isolation de la toiture terrasse du bâtiment cour vétuste
- Absence d'isolation des planchers bas ;
- Ponts thermiques non traités ;
- Menuiseries extérieures peu performantes ;

Le DPE collectif de l'ensemble immobilier réalisé en 2024 s'établit comme suit :

Bâtiment A :

- Une consommation énergétique moyenne de l'ordre de 248 kWhEP/m².an - Catégorie D
- Une émission moyenne de gaz à effet de serre d'environ 39 kg.CO_2/m².an.

Bâtiment B :

- Une consommation énergétique moyenne de l'ordre de 522 kWhEP/m².an - Catégorie G
- Une émission moyenne de gaz à effet de serre d'environ 78 kg.CO_2/m².an.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS PRINCIPAUX ET CONTRAINTES PARTICULIERES

La présente opération a pour objet la réalisation de travaux de réhabilitation du clos et couvert de l'ensemble immobilier. Les travaux seront limités au traitement de l'enveloppe.

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,
- Restaurer et valoriser l'aspect originel des façades en respectant le caractère architectural et patrimonial,
- Améliorer l'état général des ouvrages et leur durabilité,
- Améliorer les performances thermiques de l'enveloppe du bâtiment en réduisant les pertes de chaleur en hiver et les gains de chaleur en été,

L'opération se déroulera dans des bâtiments intégralement occupés et impliquera la prise en considération des contraintes suivantes :

- 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 à l'exécution des travaux,
- Limiter autant que possible les interventions dans les appartements,
- L'exécution des travaux devra être conçue et phasée afin de limiter au mieux les désagréments aux occupants ;
- Maintien du clos et couvert pendant toute la durée d'exécution des travaux ;

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

Le projet se déroulera dans un délai prévisionnel d'environ 42 mois : une phase études de 9 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 15 mois, une phase de garantie de parfait achèvement de 12 mois.

ARTICLE 3 – PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX

Les travaux envisagés devront à minima intégrer les prestations suivantes :

Couvertures - Zinguerie :

- La réfection complète de la couverture zinc et ardoises du bâtiment A, avec complément d'isolation par l'ajout d'un matériau isolant performant,
- Vérification de l'état de la charpente du bâtiment A et renforcement si nécessaire,

- La réfection complète du système d'étanchéité du bâtiment B, complément d'isolation par l'ajout d'un matériau isolant performant,
- La sécurisation des accès en toiture des deux bâtiments,
- La réfection des souches de cheminées, remplacement des mitrons dégradés et éventuellement amiantés, pose de chapeaux zinc sur l'ensemble des mitrons,
- Remplacement des évacuations pluviales existantes par de nouvelles qui répondront aux normes actuelles et seront dimensionnées pour faire face aux risques de très fortes pluies.
- Vérification de l'état des zingueries pour s'assurer qu'elles sont en bon état et fonctionnelles.
- Remplacement des zingueries défectueuses : remplacement des zingueries défectueuses pour garantir l'étanchéité et la sécurité de l'immeuble.

Menuiseries extérieures – Occultations :

- Selon diagnostic de chaque menuiserie, réalisé par le TITULAIRE, remplacement des menuiseries extérieures déperditives thermiquement et/ou présentant des désordres et/ou peu qualitatives (simple vitrage, vitrage rapporté, menuiseries posées en rénovation, menuiseries PVC...),
- Les menuiseries existantes, et récemment installées, ayant de bonnes caractéristiques thermiques devront être révisées et repeintes. Objectif : coefficient de déperdition thermique Uw ≤1,3 W/ (m².K)) et adaptation du facteur solaire Sw des vitrages selon l'orientation des façades et les dispositifs d'occultations,
- La révision, le remplacement ou l'ajout d'occultations extérieures y compris les tapées sur l'ensemble des menuiseries. Toutes les baies devront être équipées, afin de limiter les apports solaires,

Façades :

- La restauration et le ravalement de l'ensemble des façades en pierre de taille, briques et en enduits. Pour la façade en briques il devra être étudié, en lien avec l'ABF, la possibilité d'une finition minérale très claire et non filmogène éventuellement semi transparente ou laissant perceptible le relief et le calepinage des briques, et ce dans l'objectif d'augmenter la réflectance solaire de la façade,
- La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur revêtue de toutes les façades du bâtiment B, y compris celles coté propriétés voisines. Coefficient de réflexion solaire (albédo) : l'ITE devra avoir un coefficient de réflexion solaire élevé pour réduire les apports solaires, et devra être résistant à la chaleur,
- La requalification de la portion de façade du bâtiment A au droit de l'escalier de service - mise en œuvre d'un bardage sur la hauteur façade, isolation thermique, remplacement ou suppression partielle des menuiseries extérieures existantes. Le bardage devra avoir un coefficient de réflexion solaire élevé pour réduire les apports solaires, et devra être résistant à la chaleur.

Eléments particuliers :

- Le remplacement de la véranda existante côté cour, et desservant un appartement à rez-de-chaussée, par une nouvelle structure étanche et isolée, respectant l'harmonie architecturale de l'immeuble et les normes de construction actuelles. La nouvelle véranda devra être conçue pour assurer une bonne isolation thermique et acoustique, ainsi que pour garantir la sécurité et le confort des occupants. Elle sera réalisée en matériaux durables et maintenables, avec une attention particulière à la qualité de l'ensemble et à la préservation de l'aspect esthétique de l'immeuble,
- Dans le prolongement de la véranda, le remplacement de la marquise filante et protégeant l'escalier menant au sous-sol,
- La révision ou le remplacement de l'auvent vitré situé au 6e étage sur balcon ;
- Le remplacement des recouvrements en plomb des balcons et des garde-corps,
- Le traitement de l'étanchéité et pose d'un nouveau revêtement de sol adapté sur les passerelles entre les deux bâtiments,
- Le traitement des faux plafonds en sous face de chaque passerelle,
- La vérification de la conformité et l'harmonisation des garde-corps sur l'ensemble des façades ;
- La mise en conformité du désenfumage de la cage d'escalier de service du bâtiment A
- La réfection de la signalétique des façades.
- La dépose des réseaux et équipements techniques en façade devenus obsolètes, avec remplacement des éléments maintenus en service.
- Restauration de la porte cochère.
- Suppression ou restauration des garde-manger existants (bâtiment A).

De façon générale, les prestations et matériaux retenus devront contribuer à l'adaptation du patrimoine aux effets du changement climatique, en réduisant la vulnérabilité de ces logements aux fortes chaleurs et épisodes caniculaires, dont la fréquence et l'intensité sont appelées à augmenter sous l'effet du changement climatique.

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.

La maîtrise d'ouvrage communiquera à la maîtrise d'œuvre à l'issue de la phase avant-projet :

- Les rapports de repérage avant travaux des matériaux et produits contenant de l'amiante et du plomb,
- L'audit énergétique de l'immeuble, réalisé en 2024,
- Le cas échéant, les DPE individuels des appartements

ARTICLE 4 – ENVELOPPE FINANCIERE

L'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est fixée à : **2.400.000,00 € HT**