MARCHE PUBLIC DE PRESTATION INTELLECTUELLE

PRESTATION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LES TRAVAUX DE RESTRUCTURATION DES ANCIENNES CHAMBRES DE SERVICE ET DE DEUX APPARTEMENTS DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT DU CSPTI SITUES AUX 81 ET 83 RUE NOLLET PARIS 17EME

Appel d'Offres Ouvert
N° de procédure : P2613-AOO-DiFiS

PROGRAMME DE TRAVAUX

SOMMAIRE

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

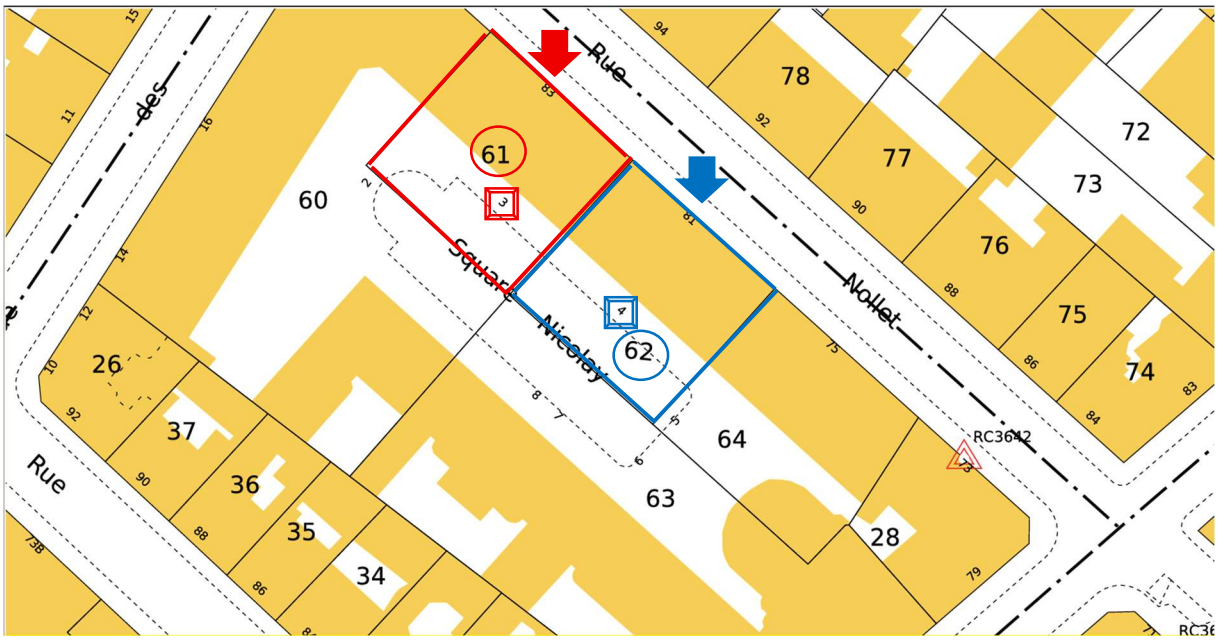
ARTICLE 1 – PRESENTATION DE L'IMMEUBLE

1.1 Localisation et description générale

Le présent programme de travaux porte sur les bâtiments d'habitation situés 81 rue Nollet (Pavillon n°4) et 83 rue Nollet (Pavillon n° 3), dans le 17e arrondissement de Paris, lesquels font partie d'un ensemble immobilier plus vaste (accès principal par le 77bis rue Legendre).

Les bâtiments concernés sont implantés en cœur d'îlot, et bénéficient de façades côté cour et square Nicolaÿ d'une part et côté rue Nollet d'autre part. Ils sont cadastrés respectivement sur les parcelles n°61 et n°62.

L'ensemble s'inscrit dans un tissu urbain dense caractéristique du nord-ouest parisien, composé majoritairement d'immeubles d'habitation édifiés à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle.



Description générale :

L'ensemble immobilier concerné par la présente opération est composé de 2 bâtiments à usage principal d'habitation construit en 1890, et comprenant :

- Pavillon n°3 – 83 rue Nollet : 22 logements et 3 commerces en rez-de-chaussée,
- Pavillon n°4 – 81 rue Nollet : 17 logements et 2 commerces en rez-de-chaussée,

L'ensemble développe une surface habitable totale d'environ 2 260 m².

Organisation des niveaux :

Chacun des bâtiments s'élève sur :

- Un niveau de sous-sol
- Un rez-de-chaussée occupé par des commerces et des logements
- Cinq étages courants
- Un étage sous combles au 6e niveau

La desserte verticale est assurée par :

- Une cage d'escalier principale desservant l'ensemble des niveaux
- Un ascenseur desservant du rez-de-chaussée au 5ème étage

L'accès principal aux deux bâtiments concernés par la présente opération s'effectue depuis la rue Nollet par l'intermédiaire d'un hall sécurisé équipé d'un digicode et d'un interphone. Un accès secondaire est également possible depuis le square Nicolaÿ.

1.2 Caractéristiques architecturales et constructives générales

Façades :

La façade principale sur la rue Nollet est réalisée en pierre de taille et présente les caractéristiques architecturales typiques des immeubles de rapport parisiens de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle. Elle se distingue par une composition ordonnancée des façades, intégrant de nombreux éléments de modénature en pierre (bandeaux, encadrements de baies, corniches et éléments décoratifs), ainsi que des garde-corps métalliques ouvragés disposés du 1er au 4e étage. Un balcon filant marque le niveau supérieur de la façade et participe à la composition architecturale de l'ensemble.

Les façades donnant sur le square présentent une composition différente, mêlant maçonneries enduites associées ponctuellement à des éléments en pierre de taille. Elles sont percées de baies régulièrement réparties assurant l'éclairement naturel des logements et équipées de garde-corps métalliques.

Ces façades côté rue ont fait l'objet d'un ravalement courant de l'année 2021.

Menuiseries extérieures et occultations :

Toutes les menuiseries extérieures de ces deux bâtiments ont été remplacées courant 2009 et sont constituées de châssis bois équipés de double vitrage.

Les baies sur la façade coté square sont majoritairement dotées de volets battants en bois, quelques baies sont équipées de stores enrouleurs extérieurs.

Toitures et couvertures :

Les bâtiments sont couverts par des toitures à versants, de type combles aménagés, revêtues d'une couverture métallique en zinc à joints debout. Les pans de toiture présentent une géométrie relativement complexe, intégrant plusieurs volumes, ressauts et raccords liés à l'organisation des combles et des anciennes chambres de service.

Les couvertures comportent de nombreux ouvrages émergents, notamment des lucarnes, fenêtres de toit, souches de cheminées maçonnées, conduits de ventilation et équipements techniques divers. Les lucarnes sont habillées de zinc dans une écriture architecturale cohérente avec celle des immeubles parisiens de la fin du XIXe et du début du XXe siècle.

Les évacuations des eaux pluviales sont assurées par des chéneaux, gouttières, noues et descentes en zinc intégrés à la composition des couvertures. Les façades sur cour sont par ailleurs bordées de terrassons et de bandeaux de rive également habillés en zinc.

1.3 Installations techniques

Chauffage :

Les lots privatifs disposent d'installations de chauffage individuelles.

Le chauffage est assuré soit très majoritairement par des chaudières individuelles gaz alimentant des émetteurs à eau chaude, et plus marginalement par des équipements de chauffage électriques.
Les chambres de services ne sont pas équipés d'installations de chauffage.

Eau chaude sanitaire :

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par une production individuelle à chaque lot privatif. Selon les cas, cette production est réalisée par les chaudières individuelles gaz ou par des ballons d'eau chaude électriques.

Réseau gaz :

L'immeuble dispose d'une colonne montante gaz en service dans une gaine technique de l'escalier principal.
Cette installation alimente encore certains logements disposant d'équipements de cuisson au gaz et/ou de chaudières individuelles.

Ventilation :

Les lots privatifs sont équipés de systèmes de ventilation individuels, soit par le biais d'une VMC gaz associée à la chaudière individuelle, soit par le biais d'une VMC individuelle électrique.

Sécurité incendie :

Les bâtiments disposent d'un système de désenfumage naturel de la cage d'escalier. Le dispositif comprend :

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

Installations électriques :

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

Les espaces extérieurs de l'immeuble, notamment le square Nicolaÿ disposent de luminaires assurant l'éclairage des circulations communes.

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

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

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

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

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

La distribution d'eau froide et d'eau chaude sanitaire est assurée par des colonnes montantes desservant l'ensemble des logements. Ces réseaux sont majoritairement situés à l'intérieur du bâtiment.

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

1.4 Diagnostics réglementaires et sanitaires

Amiante :

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

Plomb :

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

Performance énergétique actuelle de l'ensemble immobilier :

L'audit énergétique réalisé en 2024 sur l'intégralité de l'ensemble immobilier met en évidence plusieurs faiblesses de l'enveloppe bâtie et des équipements techniques :

- Absence d'isolation thermique des murs de façades ;
- Isolation thermique des combles et rampants peu performante ;
- Absence d'isolation thermique des planchers bas ;
- Isolation thermique très hétérogène selon les logements, du fait de rénovations réalisées au fil de l'eau ;
- Ventilation sanitaire disparate (naturelle, VMC autoréglable, VMC gaz) ;
- La grande majorité des appartements et commerces de l'ensemble immobilier est actuellement réchauffé par une énergie carbonée (Gaz) ;

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

- Une consommation énergétique moyenne de l'ordre de 280 kWhEP/m².an - Catégorie E
- Une émission moyenne de gaz à effet de serre d'environ 60 kg.CO_2/m².an.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS PRINCIPAUX ET CONTRAINTES PARTICULIERES

La présente opération a pour objet la réalisation de travaux de restructuration d'anciennes chambres de service et de deux appartements vacants dans les immeubles de placement du CPSTI situés aux 81 et 83 rue Nollet Paris 17ème.

L'objectif principal de l'opération est d'augmenter les revenus locatifs de l'immeuble par la mise en location de surfaces qui ne génèrent aucun loyer (chambres de services) ou un loyer très en deçà des valeurs de marchés (appartements vacants).

L'opération se déroulera dans des immeubles intégralement occupés, à l'exception des surfaces à restructurer 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 ;
- L'exécution des travaux devra être conçu et phasé 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, en tenant compte des caractéristiques de l'existant et des contraintes de l'opération.

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

ARTICLE 3 – PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX

Les travaux envisagés devront à minima intégrer les prestations suivantes :

Restructuration des anciennes chambres de service :

- Restructuration des anciennes chambres de service et de leur distribution
- Création d'un appartement par pavillon, compris travaux de curage, dépose, démolition, adaptations éventuelles de gros œuvre et de structure, travaux de second œuvre et techniques, compris toutes sujétions de parfaite finition
- Les logements devront répondre autant que possible aux exigences réglementaires en vigueur relatives à l'habitabilité, à la sécurité, et à la performance énergétique, compte tenu des caractéristiques et contraintes du bâti existant.

Restructuration et rénovation de deux appartements vacants :

- Restructuration complète des appartements vacants situés au 5e étage des pavillons n°3 et n°4 ;
- La distribution des pièces devra être adaptée aux usages contemporains et à l'organisation des différents espaces de vie compris travaux de curage, dépose, démolition, adaptations éventuelles de gros œuvre et structure, travaux de second œuvre et techniques, compris toutes sujétions de parfaite finition.

Amélioration de la performance énergétique et de la protection aux fortes chaleurs :

Les surfaces à traiter présentent des performances énergétiques insuffisantes et devront faire l'objet d'une restructuration visant une amélioration significative leur efficacité énergétique. Les travaux devront permettre une réduction substantielle des consommations conventionnelles d'énergie et une amélioration notable du classement au Diagnostic de Performance Énergétique (Objectif minimal des DPE en classe D), notamment par le traitement renforcé de l'enveloppe du bâtiment.

Compte tenu de l'exposition particulière des surfaces sous toiture aux phénomènes de surchauffe estivale, l'opération intégrera également des dispositions spécifiques destinées à garantir un niveau élevé de confort d'été. Le projet privilégiera des solutions constructives permettant de limiter les apports de chaleur, de renforcer la protection thermique des combles et d'améliorer le comportement du bâti lors des épisodes caniculaires. Les aménagements 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.

Niveau de prestations :

Les logements restructurés devront présenter un niveau de prestations cohérent avec leur destination locative, en recherchant un équilibre entre qualité, durabilité et maîtrise des coûts d'exploitation et d'entretien. Les matériaux, revêtements et équipements retenus devront être de bonne facture, robustes et adaptés à un usage résidentiel intensif.

Les choix esthétiques privilégieront des teintes neutres et intemporelles ainsi que des finitions sobres, afin de faciliter l'appropriation des logements par les futurs occupants et de limiter les besoins de remise en état lors des changements de locataires. Les équipements sanitaires, les revêtements de sols et murs ainsi que les menuiseries intérieures devront présenter des caractéristiques de qualité garantissant leur pérennité et leur facilité d'entretien.

D'une manière générale, les prestations devront contribuer à la valorisation durable du patrimoine tout en assurant un bon niveau de confort, de fonctionnalité et d'attractivité pour les futurs locataires.

Couvertures et zingueries :

- Dépose et repose des couvertures et ouvrages de zinguerie rendus nécessaires par l'exécution travaux d'aménagement des combles ;
- Adaptation des émergences de toiture, conduits, ventilations et équipements impactés par le projet ;
- Réfection ponctuelle des raccords d'étanchéité liés aux modifications apportées aux couvertures ;
- Création ou adaptation des fenêtres de toit et ouvrages associés ;

Installations techniques :

- Dépose et remplacement de l'ensemble des installations techniques privatives desservant les logements créés ou restructurés, comprenant notamment les réseaux d'électricité, de plomberie, de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation ;
- Mise en place d'un système de chauffage individuel électrique et des équipements associés dans chaque logement ;
- Vérification et adaptation, si nécessaire, des colonnes montantes, branchements et réseaux collectifs afin de répondre aux besoins de l'opération ;
- Mise en conformité des installations techniques concernées par les travaux.

Parties communes :

- Réalisation des adaptations nécessaires dans les circulations communes et les cages d'escalier pour permettre la desserte des logements créés ;
- Reprise des finitions des parties communes directement impactées par les travaux ;
- Adaptation des équipements de sécurité incendie et de désenfumage si nécessaire ;

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

- Les rapports de repérage avant travaux des matériaux et produits contenant de l'amiante et le rapport plomb ;
- L'audit énergétique de l'immeuble, réalisé en 2024 ;
- Les DPE avant travaux des deux logements vacants ;
- Le rapport technique de la colonne électrique de l'immeuble ;

ARTICLE 4 – ENVELOPPE FINANCIERE

L'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est fixée à : **1.100.000,00 € HT**