DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES

VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 29/04/2025

Publication :
le 09/05/2025

SEANCE DU 5 MAI 2025

Délibération n° D-2025-154

Marché de maîtrise d'oeuvre - Requalification de l'Ilot Denfert-Rochereau - Approbation du programme et de l'enveloppe financière France Services - Autorisation de souscrire le marché

Président :
Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Guillaume JUIN.

CONSEIL MUNICIPAL DU 5 mai 2025

Délibération n° D-2025-154

Conduite d'Opérations et Maîtrise d'Oeuvre

Marché de maîtrise d'oeuvre - Requalification de l'Ilot Denfert-Rochereau - Approbation du programme et de l'enveloppe financière France Services - Autorisation de souscrire le marché

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre de sa politique d'accueil de tous les publics et d'accompagnement aux démarches numériques pour un accès aux droits, en accord avec les services de l'Etat, la Ville de Niort a postulé pour la labellisation d'un deuxième guichet France Services au sein d'un quartier politique de la ville.

En accord avec l'Etat, dans l'attente de la concrétisation dans un temps court de la requalification de l'îlot Denfert-Rochereau, un lieu temporaire, labellisé le 30 novembre 2022, a été ouvert au Centre Du Guesclin. Il devient donc nécessaire de repositionner ce deuxième guichet France Services dans de nouveaux locaux de façon pérenne.

Dans le cadre de la requalification de l'îlot Denfert-Rochereau, l'affectation du second guichet France Services de la Ville est ainsi programmée au sein des anciens locaux de la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB). Ce bâtiment aux façades de pierres calcaires adossé au Centre Socioculturel (CSC) Grand Nord sera mis en valeur sur le plan patrimonial à l'image du bâtiment B du CSC dont il est semblable en termes de volume et d'aspect de façade et de couverture.

Le programme prévoit l'installation des locaux France Services sur les 3 niveaux du bâtiment d'une surface de l'ordre de 320 m². L'ouverture au public est prévue pour le deuxième trimestre 2028.

L'enveloppe financière affectée aux travaux est estimée à 900 000 € HT, valeur décembre 2024, hors mobiliers, équipements, matériels informatiques.

Le coût de l'opération est évalué à 1 600 000 € TTC intégrant les travaux, les frais de prestations intellectuelles (y compris Maîtrise d'Œuvre) ainsi que les différents frais annexes, aléas, révisions / actualisation…

Les équipes de maîtrise d'œuvre consultées pour ce projet de réhabilitation devront disposer à minima des compétences suivantes :

- Architecte ;
- Bureau(x) d'étude(s) technique(s) compétent(s) dans les domaines des fluides, SSI et structures ;
- Economie de la construction ;
- Acoustique ;
- Ordonnancement-Pilotage-Coordination.

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue se verra confier les missions suivantes :

- Missions de base : APS, APD, PRO, AMT, VISA, EXE partiel, DET et AOR ;
- Missions complémentaires :
  - MC1 : Mission système de sécurité incendie (SSI) ;
  - MC2 : Notice fonctionnement – Détermination des coûts d'exploitation et de maintenance avec bilan énergétique ;
- Autres missions : DIAG, OPC.

Le forfait de rémunération estimé est de 145 000 € HT.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le programme et l'enveloppe affectée aux travaux soit 900 000 € HT, hors honoraires et autres frais, et le coût de l'opération de 1 600 000 € TTC (hors acquisition, mobilier et moyens technologiques) ;

- autoriser le lancement de la consultation de Maîtrise d'Œuvre et la signature du marché associé ;

- autoriser la sollicitation des aides financières susceptibles d'être allouées auprès des services de l'État et des collectivités concernées.

LE CONSEIL
ADOPTE

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance — Le Président de séance

Lydia ZANATTA — **Jérôme BALOGE**

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE NIORT
(DEUX-SEVRES)

ILOT DENFERT ROCHEREAU

REHABILITATION D'UN BATIMENT EN GUICHET « FRANCE SERVICES »

PROGRAMME DE MAITRISE D'OEUVRE

Avril 2025

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHE 3

ARTICLE 2 – LE CONTEXTE 3

2-1 - Contexte général du site Denfert Rochereau 3

2.2 - Contexte à l'échelle du projet 6

ARTICLE 3 – LOCALISATION, PLU ET CADASTRE 7

3.1 - Localisation 7

3.2 - Plan local d'urbanisme 7

3.3 - Position cadastrale 8

3.4 - Contexte géographique et géologique 9

ARTICLE 4 – PROGRAMMATION PREVISIONNELLE 10

4.1 - L'existant 10

4.2 - Le projet 11

4.3 - Le programme 16

4.4 – Dispositions techniques 21

4.5 – L'enveloppe financière 29

4.6 – Planning prévisionnel 29

ARTICLE 5 – PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES 30

ARTICLE 6 – PIECES A TRANSMETTRE AU PRESTATAIRE 32

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHE

Le présent programme concerne les travaux de réhabilitation d'un bâtiment de l'îlot Denfert Rochereau en guichet « France Services ».

Ce bâtiment, anciennement locaux CAPEB est actuellement propriété de la SEMIE et son rachat est programmé prochainement par la ville de Niort. Il s'inscrit dans une opération d'ensemble « secteur Denfert-Rochereau » de réaménagement des espaces publics et de requalification des constructions présentes en cœur d'ilot par la Ville de Niort, et financée dans le cadre de la Convention NPNRU.

L'objet de ce programme est de définir les besoins et les exigences techniques en vue de retenir un maitre d'œuvre qui concevra et réalisera le projet.

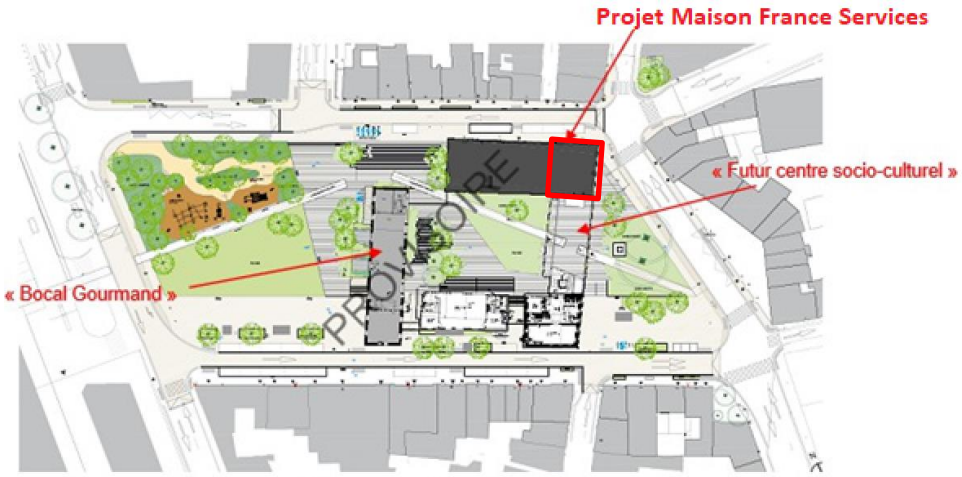
ARTICLE 2 – LE CONTEXTE

2-1 - Contexte général du site Denfert Rochereau

L'aménagement d'ensemble de l'îlot d'implantation du projet du Maître d'Ouvrage, situé dans le quartier Denfert Rochereau, est réalisé par la ville de Niort. Il est situé à l'interface de la zone d'habitat social du Pontreau et du centre-ville. Le site est également en connexion directe avec l'Enseignement Supérieur puisqu'il forme un point de convergence entre les sites Du Guesclin et Beaune la Rolande. Il concentre les grandes fonctions urbaines du quartier - services publics, commerces, habitat, espaces publics généreux - mais dans un état de vétusté apparent et de déclin commercial prononcé. L'opération d'aménagement public consiste à doter le quartier d'une nouvelle centralité structurante avec un apport de services et d'espaces publics au profit de la population.

La maîtrise d'œuvre de l'espace public, projet porté par la Ville de Niort, a été confiée à un groupement de maîtrise d'œuvre. Le projet d'aménagement, en cours de réalisation, vise à livrer des ensembles bâtimentaires accueillant notamment le CSC autour d'une place publique largement végétalisée. Le projet répond également à une volonté d'un privilège donné aux mobilités douces et à favoriser les parcours urbains pour les habitants.

Les parvis longeant la rue Pluviault, commerçante, permettent une pluralité d'usages pouvant accueillir des manifestations variées allant du marché hebdomadaire au concert de plein air. Ces parvis permettent également aux commerçants d'étendre leur offre de service et les critères de commercialité du quartier.



Projet de la Ville de Niort

Les programmes d'aménagement des principaux équipements structurants « centre socio-culturel » et restaurant « Le Bocal Gourmand » visent à améliorer la mise en valeur des bâtis patrimoniaux et leurs fonctionnalités. Le centre socio-culturel est repensé pour lui offrir un square généreux et sécure, en donnant une lecture simple de l'équipement avec un repérage formel des entrées, en localisant et en organisant les différentes entités fonctionnelles par niveaux, en facilitant les circulations verticales notamment pour les PMR, en améliorant les performances acoustique et énergétique du lieu.

Une campagne de fouilles archéologiques a d'ores et déjà eu lieu sur la place Denfert Rochereau.

L'emprise foncière de l'opération se situe dans le « secteur du centre-ville et des faubourgs du XIXe siècle ». Elle est intégrée au périmètre de « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » de Niort (PSMV).

Les emprises supplémentaires acquises par l'EPFNA accueillaient préalablement dans plusieurs biens très composites, des logements, des bureaux ainsi qu'un restaurant.

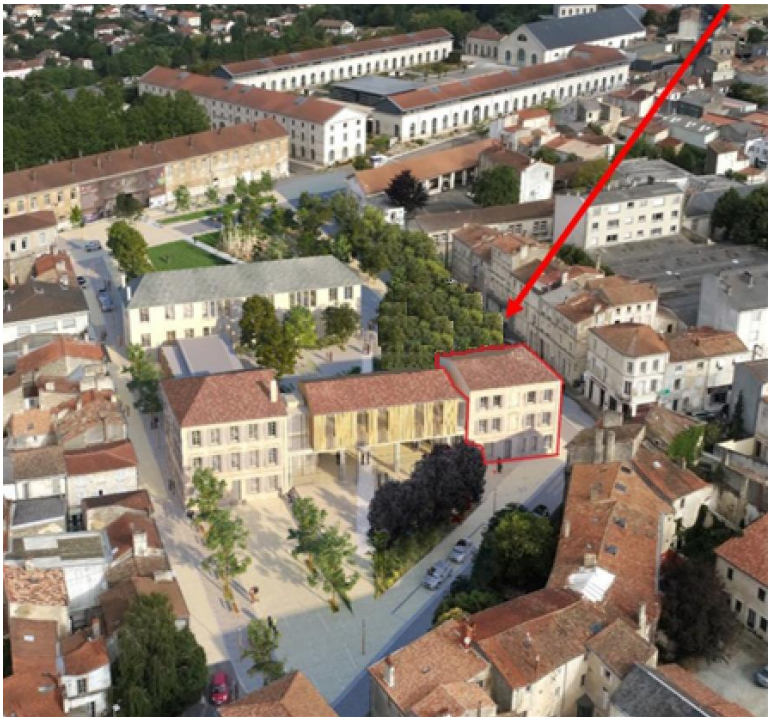
L'ensemble de ces biens, libérés de différentes occupations, a permis, dans la dynamique de requalification urbaine, de procéder au lancement d'un appel à projets de la Ville de Niort et l'EPFNA avec pour enjeu, l'impulsion d'un projet de construction d'une maison France Services sur le bâtiment faisant l'angle de la rue Chabot et de la place de Strasbourg.

Prenant soin de s'articuler avec le lauréat du concours d'architecture urbain et paysager pour l'aménagement public, le renouvèlement de l'ensemble patrimonial permet à la ville de Niort, au bénéfice du nouvel essor du quartier, l'implantation d'un équipement France Services au sein de ce nouveau programme immobilier selon les attentes programmatiques ci-dessous précisées.

Cet immeuble idéalement situé et desservi, à 10 min à pied de l'hypercentre, à proximité immédiate du Conseil Départemental des Deux-Sèvres et du site « Du Guesclin », répond parfaitement à l'objectif visé.

Vue du projet CSC Grand Nord vu depuis la place de Strasbourg

Vue d'ensemble du projet global ilot Denfert Rochereau avec, entouré en rouge, l'emprise du projet « France Services »



Vue d'ensemble du projet global de l'ilot Denfert Rochereau avec, entouré en rouge, l'emprise du projet « France Services »

2.2 - Contexte à l'échelle du projet

Le bâtiment historique remarquable situé à l'angle de la rue de Chabot et de la place de Strasbourg sera impérativement remis en valeur et réhabilité (ancien local de la CAPEB). L'extension présente sur la façade ouest de ce bâtiment, en rez-de-chaussée, sera supprimée.

Pour l'ancien bâtiment « CAPEB », le gros-œuvre (murs, fondations, planchers, charpente) de l'ancien bâtiment semble sain : un diagnostic structurel permettra de confirmer les prescriptions structurelles éventuelles à mettre en œuvre pour le développement du projet. La couverture, les zingueries, les huisseries / menuiseries, l'installation électrique, le réseau AEP, le réseau d'assainissement, les aménagements intérieurs feront l'objet d'une remise en parfaite conformité.

Une ancienne cave voutée est présente sur site, sous le bâtiment Ex-CAPEB. Son accès sera impérativement maintenu et repensé afin d'en permettre l'accès (intérêt patrimonial et nécessité de visites régulières depuis un accès propre souhaité depuis le square de l'ilot Denfert Rochereau). La création, dans le cadre du présent projet, d'un édicule à l'architecture intégrée au site et adossé au bâtiment historique pourra assurer le maintien de cet accès. L'autre cave présente sous l'emprise du projet fera partie intégrante du projet.

L'ensemble immobilier visé par le programme est vacant depuis plus d'une décennie.

Ce projet a fait l'objet d'une concertation préalable avec les services de l'UDAP afin de cadrer l'établissement du présent programme. Une rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera à programmer dans le cadre du présent marché, en présence du Maître d'Ouvrage, dès la phase APS, afin de conforter le développement du projet et limiter ainsi les risques de délais additionnels de la phase d'instruction (permis de construire).

Le projet doit s'intégrer parfaitement dans la restructuration complète du site Denfert Rochereau.

ARTICLE 3 – LOCALISATION, PLU ET CADASTRE

3.1 - Localisation

Le projet se situe en centre de Ville de Niort, dans la partie Nord-Ouest de la commune (encadré en rouge)

3.2 - Plan local d'urbanisme

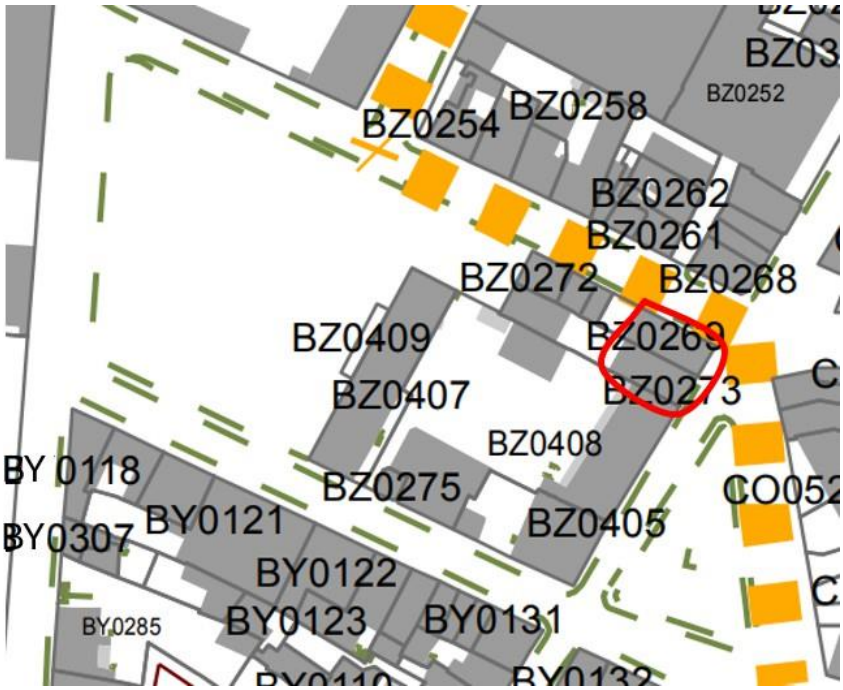
Le présent programme est intégré en zone urbaine au cœur du centre-ville (zone UAa) ; cette dernière est destinée aux logements et aux activités diverses tels que services et commerces compatibles avec l'habitat.

Le PLUI-D de la Ville de Niort est accessible via le lien suivant

➔ https://www.niortagglo.fr/fileadmin/CAN/habiter_etudier/urbanisme/pluid/PLUi-D_Niort_Agglo_Arret/5.PLUi-D_Niort_Agglo_Reglement/5.2.PLUi-D_Niort_Agglo_Reglement_Litteral.pdf

Le Maître d'œuvre aura préliminairement à sa réponse au marché pris connaissance de l'ensemble des textes et annexes du PLUi-D en vigueur ; les directives de ce document seront toutes intégrées au projet, notamment aux déclarations administratives.

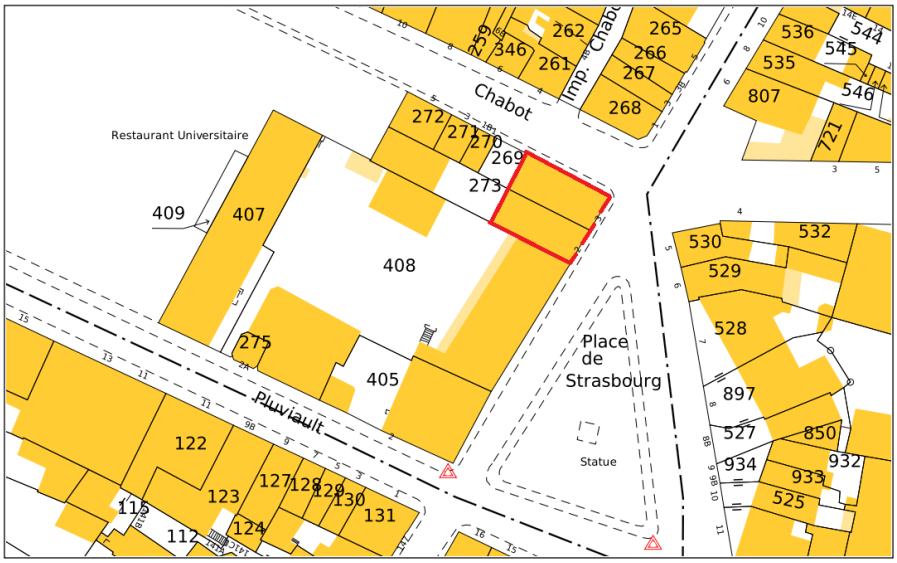
Ci-dessous, on trouve un extrait du PLUi-D (5.1.Reglement Graphique 79191 Niort.pdf, page 5/10) qui situe au droit du projet de la SEMIE (entouré en rouge).

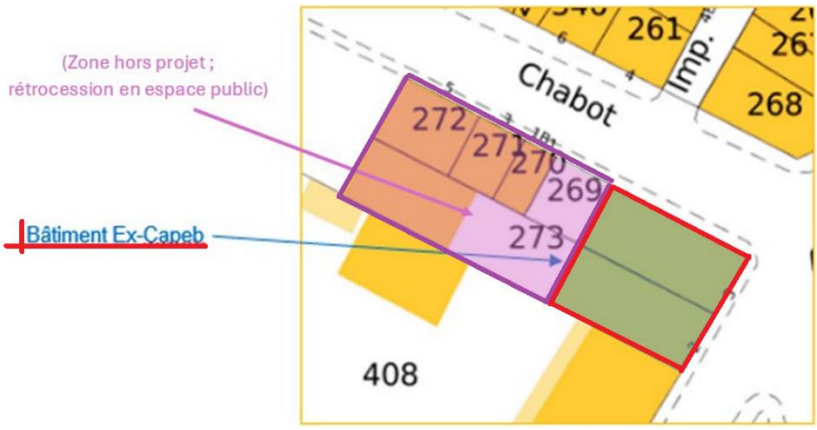


3.3 - Position cadastrale

Les références cadastrales des parcelles actuellement propriété de la SEMIE et qui feront l'objet d'une acquisition prochaine par la ville de Niort sont les suivantes :

Adresse	Références cadastrales
2 et 3 place de Strasbourg	Lot 273
1 rue Chabot	Lot 269
1 B rue Chabot *(hors projet)*	Lot 270
3 rue Chabot *(hors projet)*	Lot 271
5 rue Chabot *(hors projet)*	Lot 272





La maitrise d'ouvrage se chargera des acquisitions foncières et éventuels bornages associés.

3.4 - Contexte géographique et géologique

Le candidat est invité, pour compléter son information obtenue via la consultation et prise de connaissance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Déplacement (selon chapitre 4.2 du présent document), à consulter le site internet suivant : https://www.georisques.gouv.fr

On y apprendra notamment que :

- Des risques naturels sont attachés au site géographique ; ils sont d'ordre sismique (classement modéré) et géologique (mouvements de terrain + radon : potentiel faible)
- Des risques technologiques sont identifiés à l'adresse du projet (installations industrielles classées, pollutions des sols, canalisations de transport de matières dangereuses)

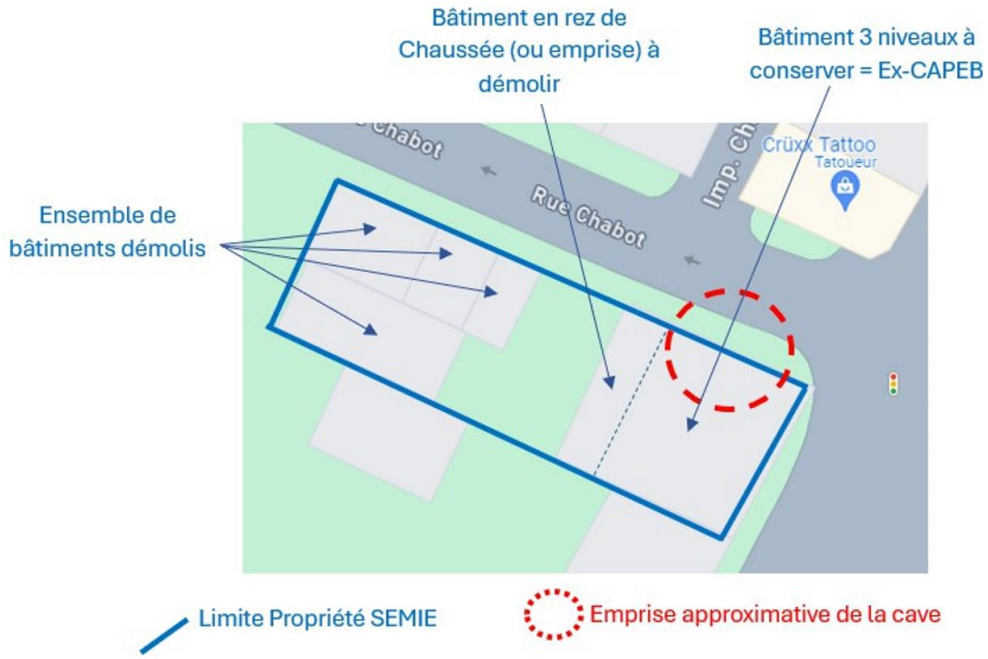
En complément des règles inhérentes au bruit environnant, le maitre d'œuvre prendra également en compte le plan de prévention du bruit dans l'environnement local disponible selon le lien suivant :

➔ https://www.vivre-a-niort.com/cadre-de-vie/deplacements-stationnement/plan-de-prevention-du-bruit-dans-lenvironnement/index.html

ARTICLE 4 – PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

4.1 - L'existant

Pour rappel, hormis le bâtiment historique impérativement conservé, les autres constructions hors emprise du projet ont fait l'objet d'une démolition.



Ainsi, le projet se concentre sur le bâtiment remarquable sur la partie ouest des parcelles 269 & 273.

Les caves en sous-sol du bâtiment conservé, pourront être exploitées. La cave voûtée historique restera accessible et toute disposition sera prise pour en garantir la conservation et sa stabilité. Aucun désordre ne pourra y être toléré ; tous les confortements et autres sujétions de maintien en l'état seront prévus tant en phase étude qu'en phase travaux, de même que tous les constats de commissaire de justice, les différents témoins et autres mesures permettant de confirmer à tout instant et sur toute la durée des travaux que ces derniers n'affectent pas la cave en question.

Pour précision sur celle-ci, on retiendra qu'il s'agit d'une crypte voûtée à croisée d'ogive rare et classée, estimée par les services de la DRAC comme remontant au XIIIème siècle, d'environ 8,50 m de diamètre. L'escalier primitif permettant son accès actuel (escalier) sera préservé et sécurisé.

En aucun cas, elle ne fera l'objet de zone de stockage ou décharge lors des travaux. Toutes les dispositions pour ne pas en altérer la conservation seront intégrées aux marchés de travaux, y compris protection aux chocs et infiltrations diverses, traitement de l'air ambiant (exemple, ne pas ajouter de l'humidité pouvant induire des moisissures, etc…). La ventilation naturelle de la voûte sera maintenue et des visites régulières seront effectuées pour vérifications.

Le candidat pourra prendre connaissance des lieux lors d'une visite de site selon les modalités décrites au règlement de consultation.

En pièce annexe, des plans de niveaux et des coupes précisent le dimensionnement du bâti existant et ses altimétries.

Les surfaces approximatives brutes sont les suivantes :

Niveau	Surface approximative en m²
Bâtiment ex-Capeb	
Sous-sol (hors cave classée)	30.00
Rez de chaussée	110.00
Étage 1	110.00
Étage 2	110.00
TOTAL :	**360.00**

Le candidat prendra connaissance des autres pièces fournies, listées à l'article 6.

4.2 - Le projet

Le Maître d'Ouvrage est accordé à proposer à la collectivité la création d'un équipement public sur la commune de Niort dit « France Services » (Anciennement MFS : Maison France Services).

Ce service public de proximité objective les priorités suivantes à prendre en compte dans la conception des espaces :

- Amélioration à l'accessibilité aux services publics de l'État et des collectivités territoriales.
- Renforcement de l'offre de service, accompagnement des usagers dans leurs démarches administratives.
- Engagement à la résolution de la difficulté d'accès aux services publics.

La structure visant alors les missions suivantes :

- L'accueil, l'information et l'orientation du public,
- L'accompagnement des usagers à l'utilisation des services en ligne des opérateurs partenaires,
- L'accompagnement des usagers dans leurs démarches administratives dématérialisées ou non,
- La mise en relation des usagers avec les opérateurs partenaires,
- L'identification des situations individuelles qui nécessitent d'être portées à la connaissance des opérateurs partenaires,

Les opérateurs de France Services sont notamment :

- Des agents des services de la Collectivité, le Centre Communal d'Action Sociale… assurent des permanences et l'accueil des publics
- La Caisse d'Allocation Familiales des Deux-Sèvres,
- La Caisse de Retraite et de Santé au Travail Centre-ouest,
- Le Ministère de la Justice (tribunal judiciaire),
- La Caisse Primaire d'Assurance Maladie,
- La Direction Départementale des Finances Publiques,
- La Poste,
- La Mutualité Sociale Agricole du Poitou,
- Pôle Emploi / France Travail
- Le Ministère de l'Intérieur (Préfecture des Deux-Sèvres)

Comme décrit précédemment, le projet est développé sur le bâtiment historique conservé, sur l'ensemble des niveaux.

L’extension RDC existante sera démolie.

La façade sur cour (façade Ouest) témoigne d’une construction en deux phases, non homogènes :

Sur la partie Nord (angle de la rue Chabot) l’appareillage et l’épaisseur de la maçonnerie témoignent d’une bonne qualité de construction, équivalente aux façades Nord et Est. Cette partie, toujours en traduction de la concertation menée avec l’UDAP sur le diagnostic du patrimoine avant la rédaction du programme, serait à remettre en valeur.

En extension sur la partie Nord, il a été validé et orienté le principe de construction d’un édicule en rez-de- chaussée permettant principalement de pouvoir traiter l’accès à la cave voutée depuis le square de l’ilot Denfert Rochereau, par une porte adaptée et prévue à cet effet, depuis l’espace public, de manière complètement isolée aux accès de France Services.

La partie de la façade ouest sur cour, sur une seconde partie vers le sud, a été réalisée dans un appareil plus médiocre et d’épaisseur réduite.

L'accès principal sera quant à lui positionné sur le pignon sud où il est prévu dans le projet du CSC porté par la Ville de Niort, un grand sas mutualisé sous bâtiment A du CSC permettant l’accès à l’ensemble des équipements de service public installés sur le front de la place de Strasbourg. A noter qu’un sas dédié à l’accès France Service sera réalisé dans le cadre du présent projet au droit de ce grand espace mutualisé.

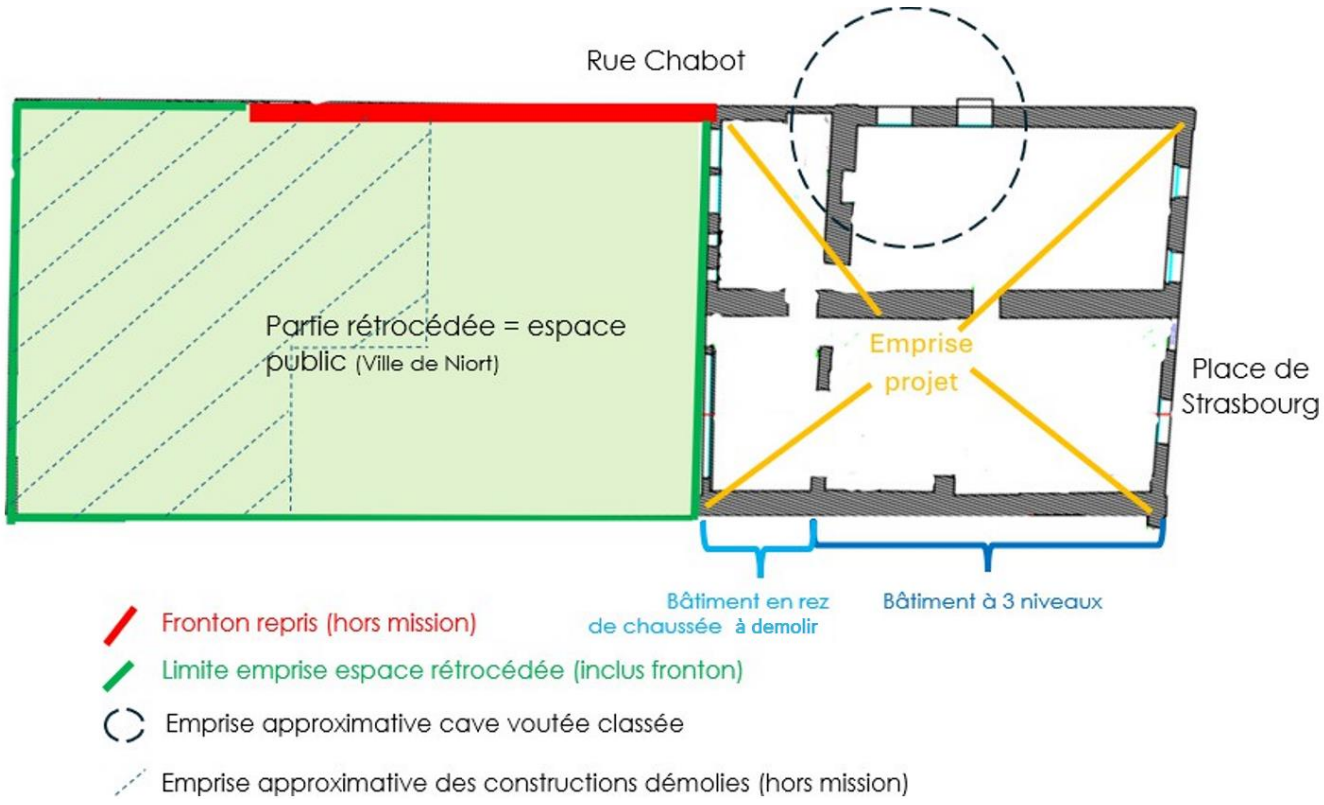
La conservation et l’exploitation d’autre(s) cave(s) existante(s) sous le bâtiment ex-Capeb seront incluses à l’offre financière du titulaire (Par exemple : enduit anti- salpêtre, isolation thermique en sous face de rez de chaussée, traitement de l’air, etc…)

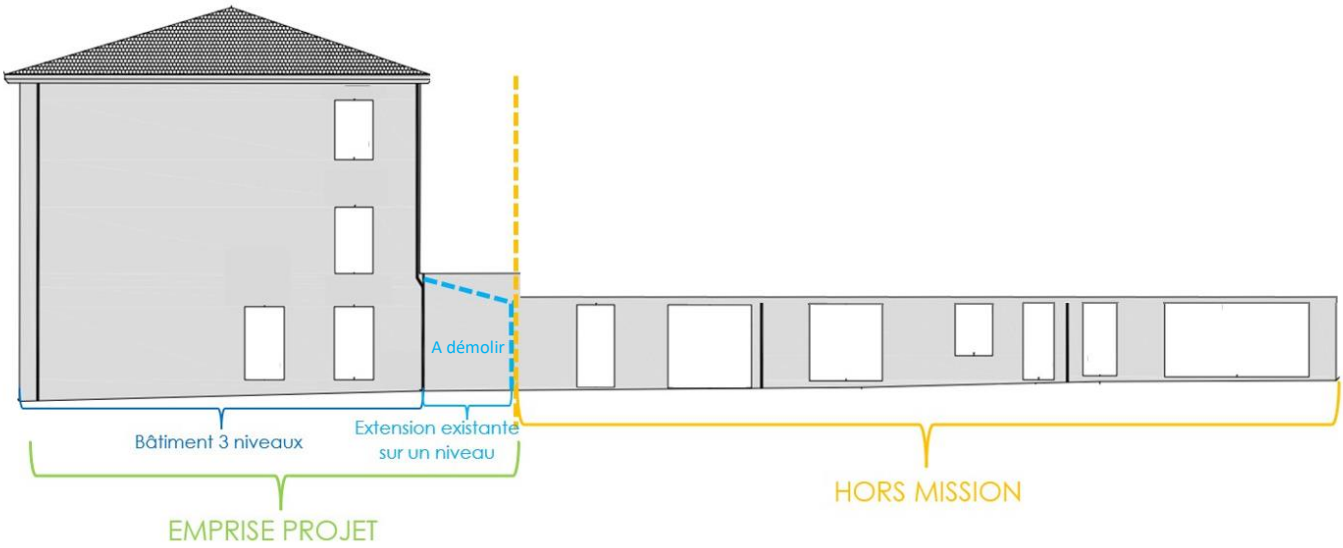
A noter qu’en raison de la nature de l’opération, plusieurs permis pourront être déposés. (Le curage intérieur soumis à l’avis et prescriptions de l’ABF et le permis de construire).

L’avis préalable de l’Architecte des bâtiments de France sera sollicité dès que possible au développement du projet (dès la phase APS) ; l’aval et le référencement de ses prescriptions seront ainsi traités avec un objectif de recueillir un aval de principe sur le projet de sa part avant le dépôt du permis de construire.

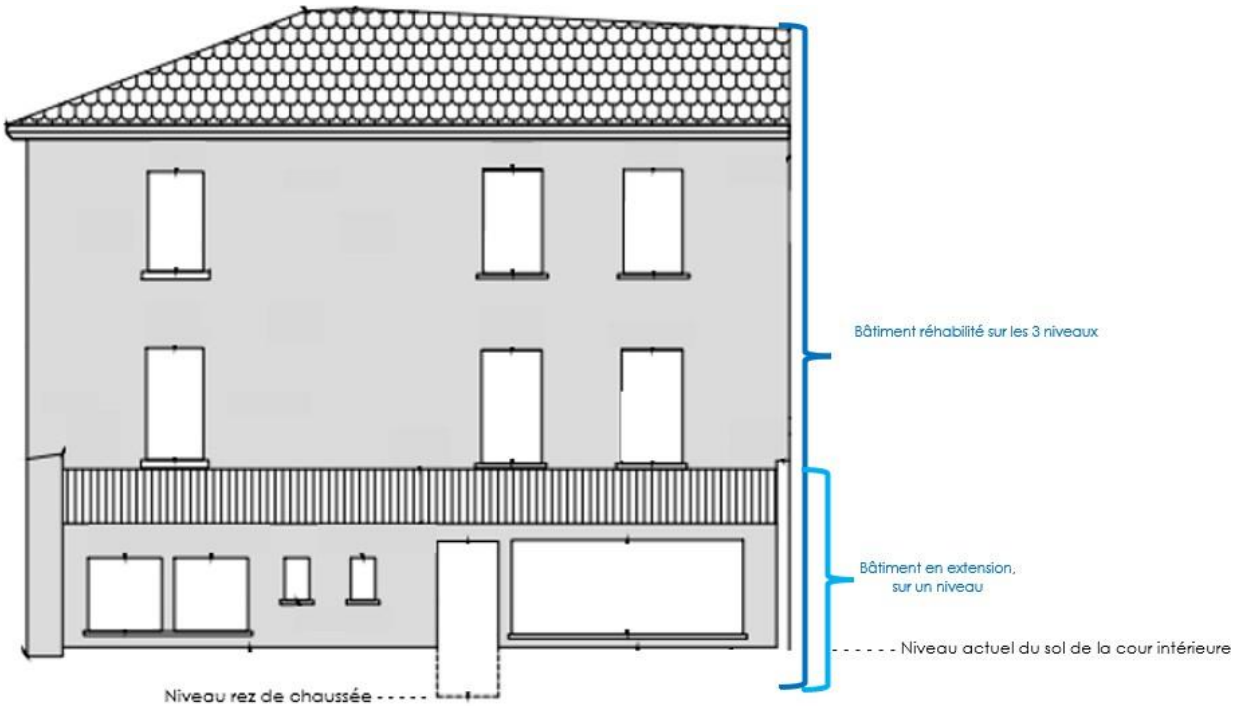
Sur l’assiette de propriété, les surfaces résiduelles ayant déjà fait l’objet de démolition seront traitées en espaces verts (hors projet).

Schéma de principe du projet issu de la propriété foncière du Maître d’Ouvrage :



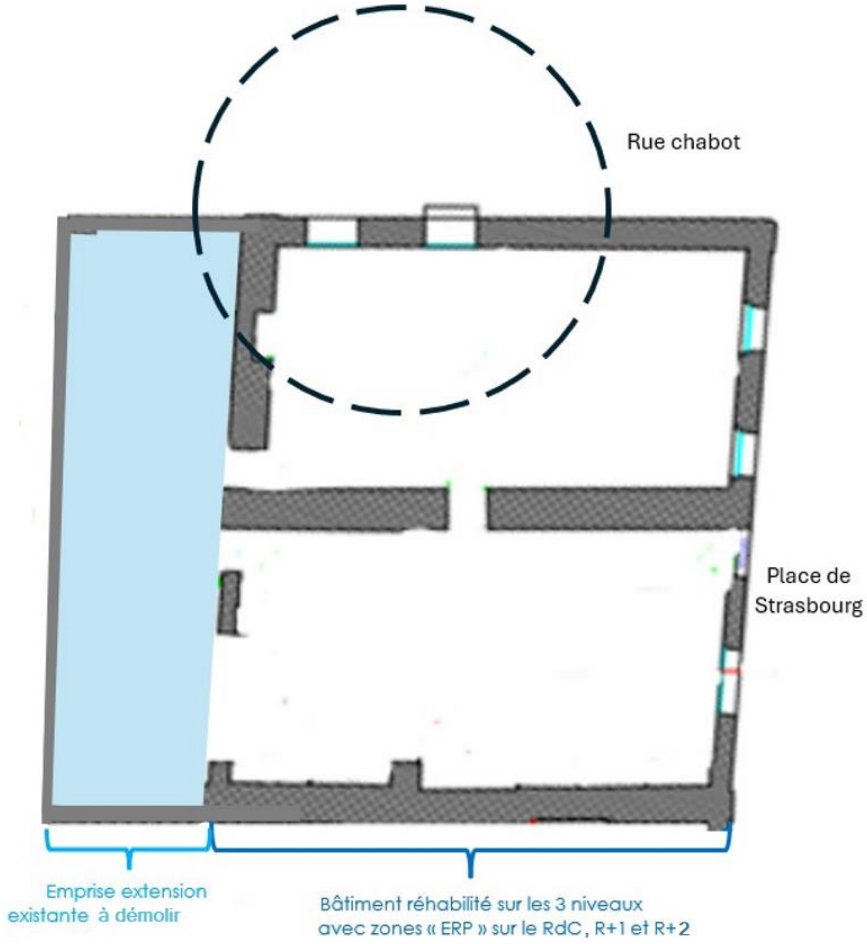


Vue depuis rue Chabot

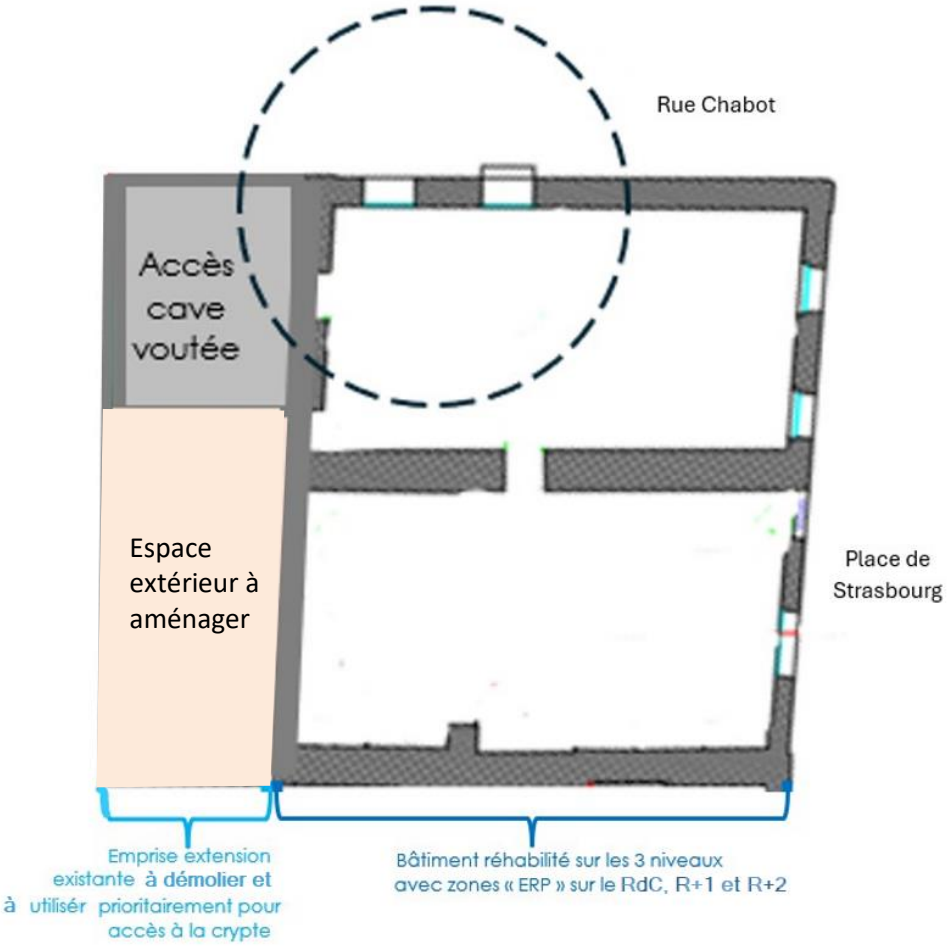


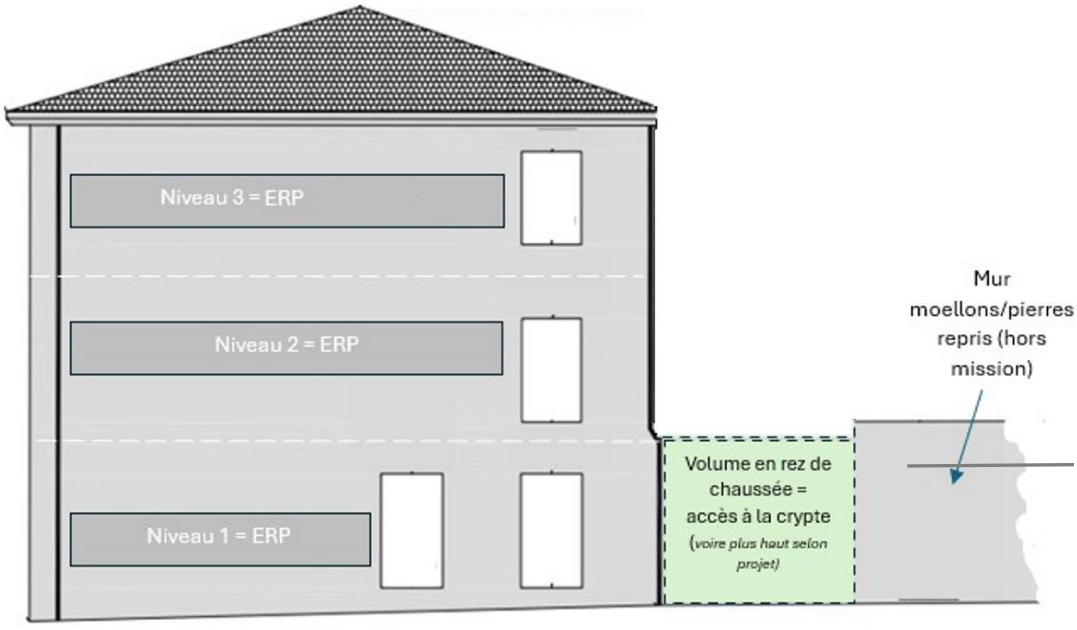
Vue depuis cour intérieure

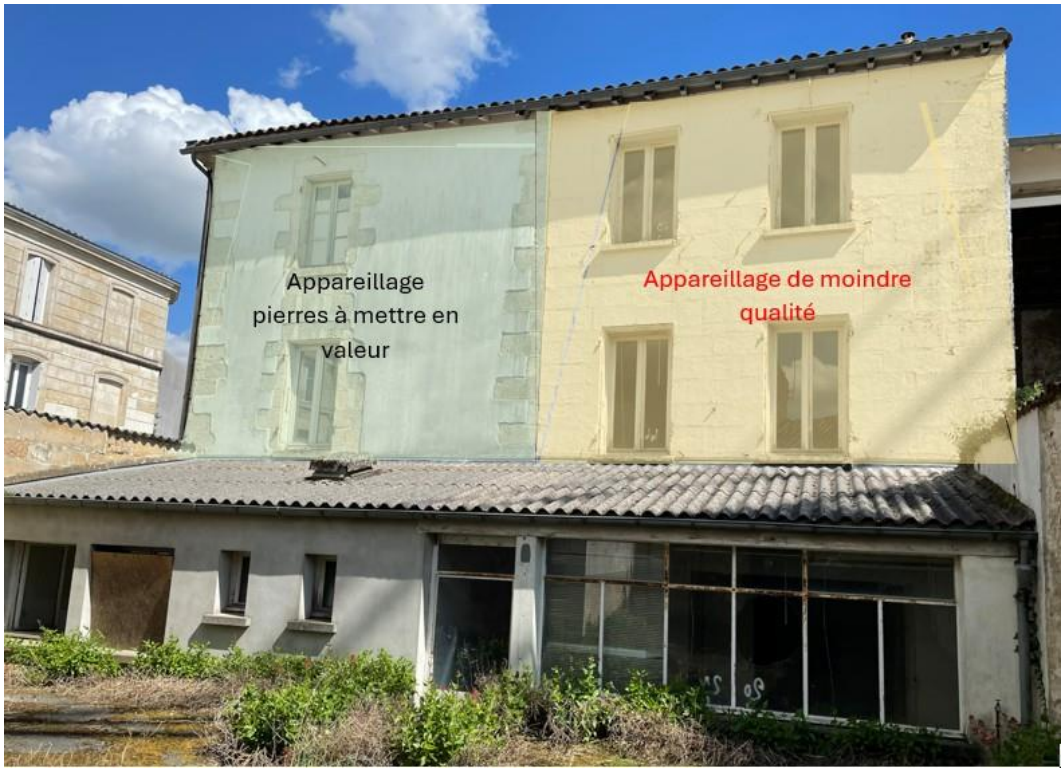
Il en découle un projet imaginé comme suit (emprise du rez-de-chaussée) :

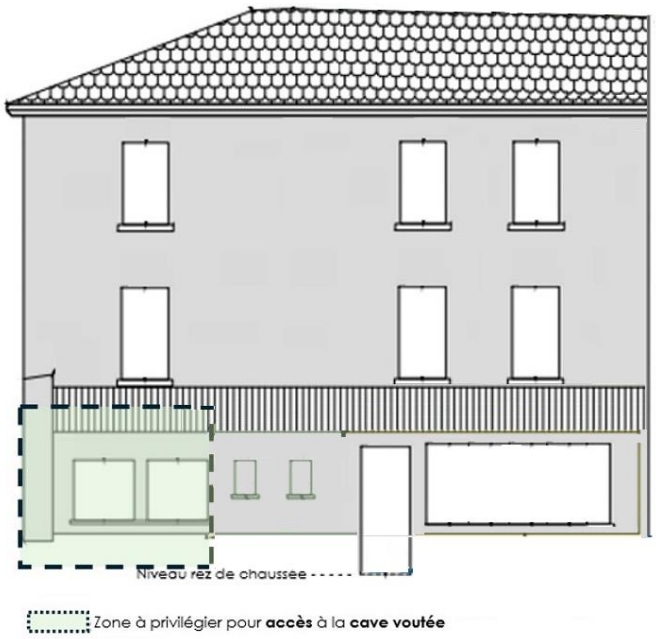


Soit, avec prise en compte de la distribution verticale décrite plus bas :









4.3 - Le programme

Dans sa conception, France Services offrira aux usagers un accès non discriminatoire à tous les publics aux surfaces dites ERP (adulte avec enfant en bas âge, handicapés, personne à mobilité réduite, mal voyants, handicaps mentaux, etc…) :

Il en résulte la programmation suivante :

Local	Destination / Description
Espaces du Pôle Accueil et de Convivialité - **PAC**	
PAC.1 : Hall d'entrée - SAS	Accessible depuis l'extérieur par un SAS dédié à France Services, il s'agit du premier espace dans lequel pénètre le public, localisé en rez-de-chaussée (de plain-pied avec l'extérieur). Espace chaleureux, convivial, confortable, avec affichage des services disponibles au sein de l'équipement public. Les affichages et informations seront visibles dès l'entrée et depuis l'espace de consultation. Une signalétique assurant une orientation aisée et efficace des usagers sera prévue. Local en position centrale formant carrefour entre les différents pôles et point de convergence des différentes activités. Le hall d'entrée intègrera aussi les espaces PAC.2, et PAC.3 présentés aux lignes suivantes.
PAC.2 : Banque d'accueil	Espace ayant pour vocation la gestion du pôle accueil et du pôle numérique tout en formant un point de repère du public. Zone composée des bornes d'accueil visibles depuis l'entrée, d'une banque d'accueil accessible aux personnes à mobilité réduite, avec un poste de travail. Banque idéalement placée par rapport à tous les pôles d'activités et de l'extérieur.
PAC.3 : Sanitaires publics-PMR	Locaux sanitaires PMR accessibles à tous les publics. Dimensions, nombre et équipements selon règles en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental, règles d'accessibilité, etc….) A minima, des sanitaires dédiés au public seront prévus en rez-de-chaussée en liaison avec le hall d'entrée.
Pôle Numérique - **PN**	
PN 1 : Espace numérique principal	Espace, pour tout public, offrant une libre utilisation du matériel à disposition avec mobilisation éventuelle du personnel d'accueil. Sa position lui permettra d'être visible depuis l'entrée et les bornes d'accueil tout en lui assurant un retrait qui offrira une ambiance plus calme et studieuse qu'au niveau du PAC.1 Il sera composé de 3 postes informatiques, avec ergonomie apte à une utilisation confortable, pour tout public, disposés à proximité les uns des autres. Il sera en liaison fonctionnelle avec le PAC et notamment les espaces PAC.1 et PAC.2
Le pôle administratif, de permanences et de consultations confidentielles - **PAD**	
Ce pôle a pour vocation d'accueillir : Les activités administratives internes à France Services et internes aux partenaires de France services utilisant régulièrement l'équipement. Dans les meilleures conditions, les rendez-vous confidentiels avec les bénéficiaires des services. Les principaux utilisateurs de ce pôle seront les employés et bénévoles des institutions et associations « partenaires de France Services », Ils partageront les bureaux (réservés par un planning), l'espace d'attente et le local de reprographie, en fonction de leurs permanences respectives. L'accès au pôle PAD devra être facilité depuis le pôle accueil, notamment depuis les PAC.2	

Pôle accessible au grand public, sous contrôle, ainsi qu'aux employés avec liaison privilégiée entre PAD.1 et PAD. 2, et facile entre PAD.2et PAD.3 La conception veillera à ne pas créer d'espace(s) où le public peut circuler sans contrôle	
PAD 1 : Espace d'attente	Espace accessible à tout public sous contrôle des agents d'accueil, convivial et chaleureux. Equipement permettant d'accueillir 7 personnes assises, complété de présentoirs de documentation diverse. Accès facilité depuis le hall d'entrée à proximité des bureaux PAD.2 Espace mutualisé entre tous les PAD.2
PAD.2 : Bureaux administratifs, de consultations et de permanences confidentielles	Bureaux à vocation administrative et pour consultation confidentielle, à l'usage exclusif des agents et partenaires de France Services. 5 Bureaux seront prévus, de même surface ; ils seront conçus de sorte à assurer une parfaite confidentialité (traitement acoustique à prévoir au droit des éléments constitutifs tels que cloisons, portes,) (2 au RDC et 3 au R+1) Bureaux mutualisés équipés d'une armoire de rangements et d'un poste de travail. 1 bureau du RDC sera spécialisé pour les titres d'identité (présence d'un coffre-fort et de matériel informatique, y compris réseau spécifique ANTS)
PAD 3 : Local reprographie	Local mutualisé entre tous les bureaux avec accès privilégié depuis chacun d'eux accueillant l'ensemble des matériels de reprographie mutualisés.
Le pôle d'activités collectives - **PC**	
Ce pôle a pour vocation d'accueillir les activités de groupe organisées par les partenaires réguliers ou ponctuels de France Services, de type activités de formation, ou campagnes d'information et de mobilisation auprès de publics identifiés. Accès privilégié depuis le pôle accueil et de convivialité au grand public, sous contrôle, ainsi qu'aux employés	
PC 1 : Salle de réunion (R+1)	Espace ayant pour vocation à accueillir des réunions avec une jauge maximale de 20 personnes. Un écran, un système de vidéo-projection, un ordinateur portable, un tableau blanc et un système de visio-conférence pourront y être installés. Des rideaux opaques aux fenêtres permettront de réduire la lumière du jour et d'assurer la visibilité de la projection. Il y sera aussi offert la possibilité d'accrocher des documents aux murs. Salle neutre et confortable dont l'ambiance générale sera particulièrement soignée, permettant de faire de cet espace un lieu où il est agréable de travailler. Une attention particulière sera apportée au confort, à l'ergonomie et à l'apport de lumière naturelle ainsi qu'à la qualité acoustique (confort intérieur et par rapport aux locaux attenants) Local accessible uniquement sous contrôle des agents.
PC 2 : Salle d'ateliers Grande Salle R+2	Cette salle a pour vocation d'accueillir les ateliers et formations organisés par les partenaires de France Services sur réservation avec une jauge maximum de 20 personnes. Deux principaux types d'usages auront lieu dans cet espace : - Des formations avec une configuration en format atelier ou salle de classe - Des réunions de type associatives (impliquant du débat, des tours de table, etc.) : c'est-à-dire une configuration du mobilier plutôt en longueur avec des tables mobiles. Elle sera pré-équipée pour 8 à 10 postes informatiques sur les tables, d'un système de vidéo-projection et d'un tableau blanc. Salle neutre et confortable dont l'ambiance générale sera particulièrement soignée, permettant de faire de cet espace un lieu où il est agréable de travailler. Une attention particulière sera apportée au confort, à l'ergonomie et à l'apport de lumière naturelle ainsi qu'à la qualité acoustique (confort intérieur et par rapport aux locaux attenants) Local accessible uniquement sous contrôle des agents.
PC 3 : Salle d'ateliers Petite salle R+2	Cette salle d'une capacité d'accueil de 15 personnes a pour vocation d'accueillir les ateliers et formations organisés par les partenaires de France services sur réservation. Deux principaux types d'usages auront lieu dans cet espace : - Des formations avec une configuration en format atelier ou salle de classe - Des réunions de type associatives (impliquant du débat, des tours de table, etc.) : c'est-à-dire une configuration du mobilier plutôt en partie centrale de l'espace avec des tables fixes. Elle sera pré-équipée pour 6 à 8 postes informatiques et d'un système de vidéo-projection et d'un tableau blanc. Salle neutre et confortable dont l'ambiance générale sera particulièrement soignée, permettant de faire de cet espace un lieu où il est agréable de travailler. Une attention particulière sera apportée au confort, à l'ergonomie et à l'apport de lumière naturelle ainsi qu'à la qualité acoustique (confort intérieur et par rapport aux locaux attenants) Local accessible uniquement sous contrôle des agents.

Le pôle technique et logistique - **PLT**	
Ces locaux sont exclusivement dédiés aux agents de France Services et autres personnes autorisées, constitués de l'espace de détente pour les agents et des espaces techniques de l'équipement.	
PLT.1 : local archive (R+2)	Local permettant le stockage de toutes natures (autre que PLT.2) en relation avec l'activité de l'équipement public. Les parois, portes et sols prendront en compte les risques de chocs et de poinçonnement. Un stockage par rayonnage y sera prévu.
PLT.2 : local entretien (R+2)	Local assurant le stockage des matériels et produits liés aux activités de nettoyage et d'entretien – Un vidoir y sera prévu avec eau chaude/eau froide. Local avec casiers, servant aussi de vestiaire au personnel d'entretien.
PLT.3 : local technique	Local regroupant l'ensemble des installations communes techniques, type baie de brassage, tableau électrique, etc… autres que celles des différents concessionnaires.
PLT.4 : local détente – (R+2)	Local permettant des moments de convivialité et repas pour le personnel avec évier, meuble sous évier, rangement vaisselle, frigo, micro-ondes, prises pour cafetières, bouilloires. Table et chaises.
PLT.5 : vestiaire du personnel (R+2)	Local regroupant les casiers dédiés au personnel et banc pour assise.
PLT.6 : Sanitaire personnel (1H+1F) – (R+1)	Sanitaires dédiés au personnel France Services. Dimensions, nombre et équipements selon règles en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental, règles d'accessibilité, etc...)

Tableau récapitulatif des surfaces utiles du programme				
Local	**Jauge**	**Nombre d'unité**	**SUP* en m²**	
			unitaire	**totale**
Espaces du **P**ôle **A**ccueil et de **C**onvivialité - **PAC**				
PAC.1 : Hall d'entrée - ***RDC***	10	1	20	20**
PAC.2 : Banque d'accueil - ***RDC***	1	2	6	12
PAC.3 : Sanitaires publics–PMR - ***RDC***	1	1	4	4
Total SU du pôle accueil et de convivialité - **PAC**				**36**
Pôle **N**umérique – **PN**				
PN 1 : Espace numérique principal - ***RDC***	3	1	15	15
Total SU du pôle numérique - **PN**				**15**
Pôle administratif, de permanences et de consultations confidentielles - **PAD**				
PAD 1 : Espace d'attente - ***RDC***	7	1	7	7
PAD.2 : Bureaux administratifs, de consultations et de permanences confidentielles ***(2 au RDC et 3 au R+1)***	5	5	12	60
PAD 3 : Local reprographie ***(1 au RDC + 1 au R+1)***	2	2	4	8
Total SU du pôle administratif, de permanences et de consultations confidentielles - **PAD**				**75**
Le pôle d'activités collectives - **PC**				
PC 1 : Salle de réunion – ***R+1***	20	1	25	25
PC 2 : Grande salle de réunion – ***R+2***	20	1	25	25
PC 3 : Petite salle de réunion – ***R+2***	15	1	15	15
Total surface utile du pôle d'activités collectives - **PC**				**65**
Le pôle technique et logistique - **PLT**				
PLT.1 : Local archives – ***R+2***	/	1	15	15
PLT.2 : Local entretien – ***R+2***	/	1	6	6
PLT.3 : Local technique	/	1	2	2
PLT.4 : Local détente – ***R+2***	6	1	12	12
PLT.5 : Vestiaires personnel – ***R+2***	6	1	8	8
PLT.6 : Sanitaires personnel (1H+1F) – ***R+1***	2	1	13	13
Total surface utile du pôle technique et logistique - **PLT**				**56**
SURFACE UTILE TOTALE:				**247**

***SUP** = *Surface Utile Programmée : Elle représente l'emprise intérieure des espaces affectés à une fonction spécifique dédiée aux utilisateurs.*

En particulier, ne sont pas comptabilisées dans les surfaces utiles :
- les circulations horizontales ou verticales dont les surfaces dépendront de la configuration du projet,
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment tels que chaufferie, traitement climatique, local EDF, dont les dimensions dépendront des choix techniques,

******Surface du Sas extérieur (prévu au projet) non comptabilisée.

Il en découle une SUG (Surface utile globale) d'environ 330 m² (sur les niveaux RdC, R+1, R+2), correspondant à la surface utile programmée additionnée à la surface utile technique (SUT) (surfaces des circulations et locaux techniques) l'écart SUP/SUG s'inscrivant dans un objectif maximal de 25 %.

A noter que la création de l'édicule d'accès à la cave voutée historique ainsi que l'aménagement extérieur à réaliser en lieu et place de l'espace résiduel après démolition de l'extension RdC ne sont pas détaillés dans ce tableau de surfaces, mais il est rappelé que ces prestations sont incluses au présent projet.

Un ascenseur intégré au bâti existant sera créé dans le cadre du projet pour desservir les 3 niveaux du bâtiment.

4.4 – Dispositions techniques

Outre les règles et textes normatifs liés à la conception et à l'exécution des travaux, l'architecte orientera son projet vers la sobriété énergétique ainsi que la modération d'entretien.

Les matériaux pérennes et faciles d'entretien seront à privilégier tant en intérieur qu'en extérieur.

Par ailleurs, le traitement de l'acoustique tant en usage intérieur que par rapport à l'extérieur justifiera des meilleures performances possibles, notamment entre les niveaux et les espaces intérieurs distribués accueillant du public.

La qualité de l'air intérieur se justifiera par la mise en œuvre de matériaux à très faibles émissions (voire aucune) de substances polluantes (COV, formaldéhydes, etc…)

Il est rappelé que le bâtiment ex-CAPEB doit conserver sa facture historique et répondre aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France tout comme les modifications, et complément pour ajout de l'édicule d'accès à la cave voûtée historique.

La conception d'ensemble prendra en compte la composition historique de l'immeuble ; les matériaux employés seront adaptés au projet d'une rénovation globale d'un bâtiment en pierre de taille calcaire.

Les différents équipements bénéficieront d'accès aisés et sécurisés pour les prestations de maintenance.

- **Sécurité du personnel** :
  La seconde porte du sas extérieur sera sécurisée, verrouillable depuis la banque d'accueil.
  Il sera prévu une alarme anti-agression sur PC reliée à Police Municipale depuis la banque d'accueil.
  Les bureaux seront pourvus de portes et cloisonnements vitrés pour assurer un lien visuel depuis les circulations et entre bureaux.
  Les 2 bureaux RDC ainsi que la banque d'accueil doivent être communicants pour le personnel, avec possibilité de sortie directe vers l'extérieur à l'arrière de la banque d'accueil.
  Les espaces dédiés au personnel seront contrôlés par lecteurs de badges. Une réflexion sera menée en début de phase conception entre la maitrise d'ouvrage et la maitrise d'œuvre pour évaluer les modalités de gestion des flux public aux niveaux supérieurs (R+1 et R+2).

- **Matériaux biosourcés** : la conception privilégiera l'emploi de matériaux biosourcés, notamment en termes d'isolation du bâtiment.

Chauffage : le bâtiment sera raccordé au réseau de chauffage gaz déjà réalisé et mis en attente dans la cave. La chaufferie existante étant située dans le bâtiment dénommé « Bocal » situé au droit de l'îlot Denfert Rochereau. Il n'est pas prévu de travaux de remplacement ou modification de la chaudière existante, dont la puissance doit permettre l'alimentation en chauffage du bâtiment France Services.
A noter qu'un projet de réseau de chauffage urbain pourra desservir ultérieurement ce bâtiment. A cet effet, un espace devra rester disponible dans la cave pour permettre l'installation ultérieure d'une sous-station de raccordement à ce chauffage urbain.

- **GTC** : le bâtiment sera équipé d'une GTC permettant un renvoi des informations sur le système d'hypervision de la ville de Niort.

- **Electricité/courants faibles** : le bâtiment sera raccordé au réseau Télécom fibre optique Orange et au réseau fibre optique de la ville de Niort.

-Alarme anti-intrusion : le bâtiment sera équipé d'une centrale anti-intrusion compatible avec les préconisations des services de la ville de Niort.

- **Vidéo-surveillance** : sans objet.

Documents généraux :
Les prescriptions techniques seront conformes aux normes, décrets, spécifications techniques relatives aux règles d'hygiène, de sécurité et de conditions du travail en vigueur au moment du dépôt du Permis de Construire (PC) ou de toute autre demande d'autorisation administrative.

L'équipe de conception est tenue, pour tout ce qui concerne les infrastructures, structures, équipements et aménagements de se référer lors de l'élaboration du projet et de la réalisation de l'ouvrage à tous les textes réglementaires en vigueur, notamment et de manière non exhaustive :

Code de la Santé Publique
Code de l'Action Sociale et des Familles
Code de l'Urbanisme
Code de la Construction et de l'Habitation
Code du Travail
Code des Assurances
Règlement Sanitaire Départemental
Réglementation acoustique
Réglementation parasismique
Textes réglementaires relatifs à l'accueil des personnes handicapées
Cahier des charges D.T.U. et documents connexes annexés au REEF (Recueil des éléments utiles à l'établissement et à l'exécution des projets et marchés de bâtiment en France)
Normes françaises homologuées (NF) éditées par l'association Française de normalisation (A.F.N.O.R.)
Guides techniques concernant la protection sanitaire des réseaux de distribution d'eau de consommation humaine

Dans le cas de divergence entre deux textes réglementaires, la mesure la plus restrictive devra être adoptée.
L'utilisation de matériaux nouveaux ou de procédés de constructions non traditionnels devra faire l'objet de justifications techniques précises, de la présentation des références nécessaires et d'un avis technique favorable. Dans tous les cas, l'utilisation de tels matériaux est soumise à l'avis du bureau de contrôle assurant le contrôle technique de l'opération de construction.

Les réglementations administratives et techniques énumérées ci-avant ne sont pas limitatives. Elles devront être complétées par les concepteurs à l'aide des décrets, arrêtés et normes en vigueur à la date de réalisation de l'ouvrage.
Le maître d'œuvre s'assurera de leur mise à jour à chaque phase de l'opération.

- **Règlementation Environnementale** : la règlementation en vigueur s'appliquant au projet est celle relative aux bâtiments existants.

- **Décret Tertiaire** : le projet respectera les règles en vigueur.

- **Décret Bacs** : le projet respectera les règles en vigueur.

- **Obligations en termes d'énergies renouvelables suivant la loi Climat et Résilience** : sans objet.

-**Acoustique** : Les textes suivants seront pris en considération : (liste non exhaustive)

✓ Normes :
▪ Norme NF S 31-080, relative à l'acoustique des bureaux et espaces associés
▪ Norme NF-EN-ISO 717-1 et 2, relative à l'évaluation de l'isolement acoustique des immeubles et des éléments de construction, et indice de classement français correspondant
▪ Norme NF-EN-ISO 11654, relative à l'évaluation de l'absorption acoustique, et indice de classement français correspondant

✓ Code de la Santé Publique – Section 2 « Dispositions applicables aux bruits de voisinage » (art. R1336-5 à 10)
✓ Code du Travail : art. R4213-5 à R4213-6 (obligations du maitre d'ouvrage pour l'insonorisation des lieux de travail)
✓ Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement & circulaire du 25 avril 2003 fixant les modalités d'application des exigences
✓ Accessibilité aux personnes handicapées :
▪ Article 7 de l'arrêté du 24 décembre 2015

▪ Article 9 de l'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R111-19 à R111-19-3 et R111-19-6 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des Etablissements Recevant du Public

✓ Bruits produits par certains équipements :
▪ Arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire
▪ Arrêté du 26 janvier 2007 modifiant l'arrêté du 27 mai 2001 et fixant toutes les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique

-<u>Sécurité incendie</u> :

En matière de sécurité, les principes de conception des ERP doivent permettre de limiter les risques d'incendie, alerter les occupants lorsqu'un sinistre se déclare, favoriser l'évacuation tout en évitant la panique, alerter des services de secours et faciliter leur intervention.
La réglementation incendie en vigueur devra donc être prise en considération, notamment :

▪Arrêté du 5 août 1992 modifié, relatif à la prévention des incendies et de désenfumage de certains lieux de travail
▪Circulaire DRT n°95-07 du 14/04/1995 relative aux lieux de travail
▪Arrêté du 25 juin 1980 modifié, relatif aux risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public
▪IT n°246 relative au désenfumage
▪IT n°249 relative aux façades

-<u>Renouvellement d'air</u> :

OBLIGATIONS GENERALES
Les obligations de renouvellement d'air à mettre en œuvre dans les locaux sont régies par plusieurs réglementations qui devront être respectées : (liste non exhaustive)
✓ Règlement Sanitaire Départemental Type (RSDT) pour toutes les personnes présentes
✓ Règlement Sanitaire Départemental (RSD) des Deux-Sèvres pour toutes les personnes présentes
✓ Code du Travail / Décret n°2008-244 du 7 mars 2008, pour les salariés, et notamment les articles suivants :
▪ Art. R4222-1 : principes et définitions en matière de ventilation, d'aération et d'assainissement de l'air dans les locaux fermés où les travailleurs sont appelés à séjourner
▪ Art. R4222-4 à R4222-9 pour les locaux à pollution non spécifique
▪ Art. R4222-10 à R4222-17 pour les locaux à pollution spécifique
▪ Art. R4212-6 : définition des débits d'air minimaux pour les sanitaires

- **<u>Locaux sanitaires et de restauration</u> :**

Les textes suivants seront pris en considération : (liste non exhaustive)
✓ Code du Travail / Décret n°2008-244 du 7 mars 2008 (Art. R4228-1 à R4228-18) pour les installations sanitaires des salariés
✓ Règlement Sanitaire Départemental (Art. 67) pour les installations sanitaires du public
✓ Code du Travail / Décret n°2019-1586 du 31 décembre 2019 (Art. R4228-19 à R4228-25) pour la restauration des salariés

- **<u>Eclairage</u>** :

Les textes suivants seront pris en considération : (liste non exhaustive)
✓ Code du Travail / Décret n°2008-244 du 7 mars 2008 (Art. R4223-1 à R4223-12)
✓ Norme EN 12464-1

- **<u>Légionellose</u>** :

Le concepteur devra prendre en compte l'ensemble de la réglementation pour lutter contre la légionellose et notamment :

✓ Arrêté du 30 novembre 2005, modifiant l'arrêté du 23 juin 1978, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, des locaux de travail ou des locaux recevant du public.
✓ Arrêté du 1er février 2010 relatif à la surveillance des légionelles dans les installations de production, de stockage et de distribution d'eau chaude sanitaire.
✓ Instruction DGS/EA4 n° 2013-34 du 30 janvier 2013 relative au référentiel d'inspection-contrôle de la gestion des risques liés aux légionelles dans les installations d'eau des bâtiments.

✓ Code de la Santé Publique (art. L1321-1, R. 1321-1 et suivants, notamment R. 1321-49 et R. 1321-53) : obligations relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.
✓ Code du Travail : art. R4421-1 à R4427-5 fixant les règles particulières de prévention et de protection des travailleurs contre les risques résultat d'une exposition à des agents biologiques.
✓ Guide de recommandations du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France (CSHPF), diffusé par la circulaire DGS n° 2002-273 du 2 mai 2002.

- **Accessibilité PMR** :

Le projet sera compatible avec la réglementation accessibilité PMR et notamment avec :
✓ Arrêté du 27 juin 1994 et Décret n°2009-1272 du 21 octobre 2009 (accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés)
✓ Code de la Construction et de l'Habitation :
▪ art. R111-19-7 à R111-19-12 : Dispositions applicables aux Etablissements Recevant du Public situés dans un cadre bâti existant et aux installations ouvertes au public existantes
✓ Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des Etablissements Recevant du Public, situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public
✓ Arrêté du 28 avril 2017 modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées […] des Etablissements Recevant du Public situés dans un cadre bâti existant, des installations existantes ouvertes au public […]
✓ Code du Travail / Arrêté du 21 octobre 2009 (accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés)
✓ Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

Exigences environnementales : exigences à prendre en compte lorsqu'elles s'appliquent aux travaux concernés par l'opération

Les objectifs du PCAET :
Dans le cadre du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), le Maître d'Ouvrage souhaite recevoir des propositions du maître d'œuvre afin de répondre aux différents enjeux exposés ci-après (sans imposer toutefois de contraintes strictes).
Les principaux objectifs du PCAET sont les suivants :
Consommation énergétique (chaud et froid) faible et décarbonée.
Production EnR.
Eléments d'adaptation aux effets du changement climatique.
Prise en compte des mobilités alternatives pour les collaborateurs travaillant sur site.
Dans ce cadre d'objectifs généraux, les éléments à étudier sont les suivants :

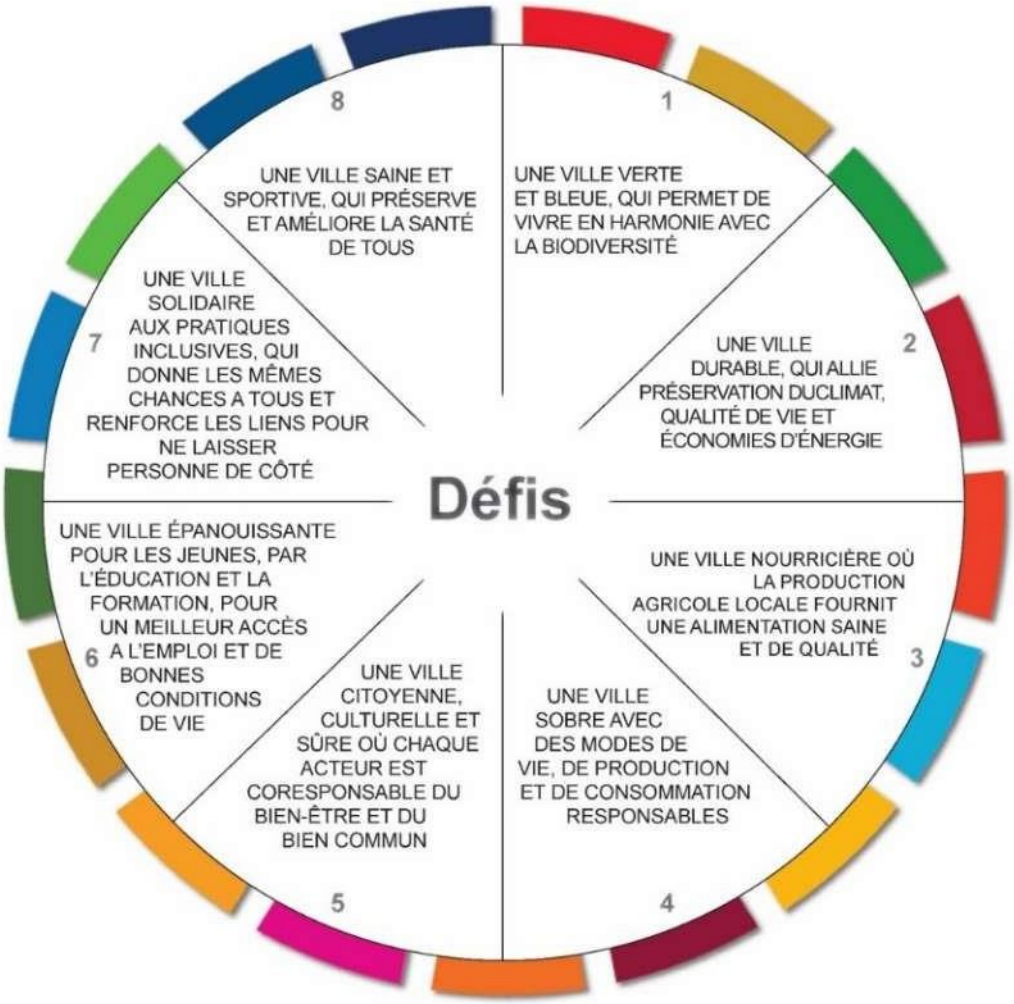
✓ Maîtrise de l'énergie :
Remplacement des menuiseries extérieures avec vitrage isolant
Remplacement de la ventilation mécanique
L'ambition énergétique et climatique doit être élevée
Isolation intérieure et ventilation performantes
Installation de luminaires d'éclairage intérieur général à modules LED
Pilotage performant de l'installation (gestion de la consigne à distance, applications dédiées, …)
Matériaux biosourcés à prévoir
Les eaux de gouttière seront dirigées vers un circuit de récupération

✓ Certificat d'économie d'énergie :
La loi d'orientation énergétique de juillet 2005 a mis en place le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE). Les collectivités locales sont des acteurs éligibles à ce dispositif et peuvent valoriser les économies d'énergie qu'elles ont réalisées par l'obtention de certificats.

L'engagement du Maître d'Ouvrage et son impact sur le déroulé de l'opération :
La Ville de Niort s'est engagée dans le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) et fait valoir ses pleins droits aux CEE résultant des travaux réalisés sur son patrimoine dans le cadre de ce présent marché.
Aussi, l'équipe de maîtrise d'œuvre est informée que :
L'intégralité des certificats d'économies d'énergie se rapportant à ces travaux est propriété de la Ville de Niort. Dès lors, aucune convention de répartition ne sera signée avec les entreprises réalisant les travaux,
Dans le cas d'un double compte, détecté par le pôle national lors de l'instruction des dossiers de demande des CEE, référant aux travaux liés à ce présent marché, les pénalités résultantes seront facturées au titulaire pour non-respect de l'engagement établi à ce présent marché.
Les entreprises, réalisant des travaux susceptibles de générer des CEE, seront sollicitées pour remplir des attestations de fin de travaux et pour fournir les documentations techniques éventuellement nécessaires.

Par conséquent, il est demandé à l'équipe de maîtrise d'œuvre :
D'insérer les clauses administratives relatives à la valorisation des CEE dans les marchés de travaux, sur les lots concernés (liste non exhaustive des travaux susceptibles d'être valorisés en CEE). La liste définitive des travaux à valoriser étant établie en phase APD/PRO-DCE par les services de la Ville de Niort et transmise au mandataire et à l'équipe de maîtrise d'œuvre.
D'informer les entreprises retenues du dispositif et des attentes du Maître d'Ouvrage, lors de la première réunion de préparation au chantier.
Le mandataire sera chargé d'en vérifier la bonne exécution.
Les conditions d'obtention des certificats d'économie d'énergie liées à la surperformance sont décrites dans les fiches relatives aux bâtiments tertiaires du Ministère de la transition écologique et solidaire.

<u>Les objectifs de développement durable (ODD) « 'Niort Durable 2030 »</u> :
Les objectifs ci-après répondent à la feuille de route des ODD « Niort Durable 2030 » (jointe en annexe) et s'appuient sur les objectifs opérationnels du SPASER, le Cahier des prescriptions techniques et environnementales de la Ville de Niort, la boussole ODD, la Charte Villes et Territoires sans perturbateurs endocrinien, et la Charte pour la prise en compte des chiroptères et des oiseaux nicheurs.



Les préconisations en matière de développement durable du projet sont les suivantes :

✓***Enjeu 1 : Santé***

- Utiliser des revêtements muraux et de finition avec de très faibles émissions de COV en mise en œuvre, de classement A+ minimum pour la qualité de l'air.
- Concevoir des locaux rénovés au plus possible accessibles aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.
- Assurer une ventilation suffisante des locaux (notamment les locaux de stockage, maintenance, ménage) suivant les produits stockés et usages des locaux, et respectant les règlements sanitaires.
- Assurer les apports d'air neuf hygiénique suivant la règlementation pour l'ensemble des locaux destinés à l'accueil du public.
- Prendre en compte l'accessibilité universelle dans ses cinq dimensions motrice, sensorielle (visuelle et auditive), mentale, cognitive et psychique ; qu'il s'agisse de handicaps permanents ou provisoires, en matière de conception du bâtiment, en matière d'équipements, mais aussi à terme en matière d'exploitation au niveau des personnels d'accueil.

✓Enjeu 2 : Energie

- Le maître d'ouvrage ne vise pas de label énergétique ou environnemental compte-tenu des contraintes du site actuel mais souhaite que la conception intègre ces notions dans le respect de l'enveloppe budgétaire visée.
- Respecter la performance énergétique des bâtiments de la réglementation RT/RE en vigueur.
- Améliorer les performances thermiques des locaux existants réaménagés par application de la réglementation RT Bâtiments Existants avec un objectif d'optimisation maximale des consommations. Pour apprécier ce point, le Maitre d'Ouvrage demandera à l'équipe projet de pouvoir appréhender les coûts d'investissement d'une part, les coûts estimatifs de fonctionnement d'autre part, afin de pouvoir arbitrer le mode de production retenu.
- Mettre en œuvre des produits et équipements techniques avec motorisations très faibles consommations.
- Lorsque cela est possible, réaliser des installations de ventilation double flux avec récupération d'énergie haut rendement pour les locaux soumis à de forts débits de ventilation.
- Mettre en œuvre des équipements d'éclairage à faibles consommations (LEDs).
- Valoriser des certificats d'économie d'énergie
- Préconiser la réalisation d'une STD (simulation thermique dynamique) et/ou d'une SED (simulation énergétique dynamique) dès la phase APS, de manière à apporter une aide à la décision en orientant les choix énergétiques dès la conception du projet, faire des prévisions des consommations futures dans le suivi d'exploitation et simuler plusieurs options.
- Réalisée à un pas de temps horaire ou infra-horaire, en prenant en compte tous les phénomènes ayant une influence significative sur la thermique du bâtiment, la STD permettrait en effet de simuler de manière réaliste les échanges thermiques dans le bâtiment, les températures et besoins en chauffage.
- La SED, réalisée sur la base de la STD, permettrait quant à elle de donner une vision globale de l'ensemble des usages. Seraient ainsi complétées les informations de la STD, en ajoutant l'ensemble des postes de consommation, y compris ceux qui n'ont pas d'influence directe sur la thermique (ascenseur, auxiliaires de chauffage, de ventilation, éclairage extérieur, …). La SED permettrait également de décrire en détail les systèmes de chauffage et de ventilation, pour prédire les consommations associées de façon fiable.

Préconiser un calorifuge de classe 4 sur l'intégralité du réseau de distribution d'eau chaude (ECS incluse)

✓Enjeu 3 : Gestion de l'eau, des déchets et des espaces naturels

- Utiliser des équipements sanitaires avec robinetteries (/ systèmes de remplissages) temporisées et à débits limités.
- Récupérer les eaux pluviales
- Mettre en place de systèmes de comptage et sous-comptage sur les réseaux de distribution intérieure d'eau.
- Concevoir des installations de production et de distribution (réseaux de canalisations) d'eau chaude sanitaire en correspondance avec les préconisations techniques et sanitaires pour éviter le développement des légionnelles.
- Mettre en place une gestion des déchets de chantier afin d'éviter les nuisances, avec mise en place d'une Charte de Chantier Vert, et le suivi des dispositions préconisées tout au long du déroulement des travaux.
- Proposer l'installation d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) pour permettre le suivi des consommations, l'indication de dysfonctionnement des systèmes et le suivi des températures.
- Préconiser que chaque branche des réseaux hydrauliques soit munie d'une vanne d'équilibrage.
- Préconiser la réalisation d'un SOGED (Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets), document qui décrit l'organisation technique de la gestion des déchets.

✓Enjeu 4 : Acoustique / Confort

- Envisager d'associer un acousticien au projet ou, à défaut, veiller à ce que la qualité d'ambiance acoustique soit satisfaisante au regard de l'isolement des espaces vis-à-vis de l'extérieur, du niveau de bruits de chocs transmis dans les espaces, de l'isolement au bruit aérien des locaux vis-à-vis des autres locaux et de l'acoustique interne des locaux.
- Préconiser du mobilier acoustique

✓Enjeu 5 : Matériau

- Réaliser des installations techniques avec des réseaux et équipements techniques aisément accessibles pour la maintenance et l'entretien (accessibilité des réseaux en faux plafonds, coffres, caniveaux, sous-sol … ; et accessibilité des équipements de chauffage, ventilation et plomberie).
- Apporter un soin particulier aux propositions de réemploi et de réutilisation des matériaux, au stockage sur des sites dédiés des éléments architecturaux déposés et non réemployés, aux circuits de réemploi des matériels et matériaux. Il pourrait être proposer la création d'un lot spécifique réemploi
- Privilégier l'usage de matériaux biosourcés.
- Préconiser que le mobilier mis en place soit issu du réemploi ou certifié « Office Excellence Certifié », que les sols souples employés soient écologiques et comportent un écolabel, que des isolants biosourcés soient mis en œuvre et que les peintures utilisées soient des peintures à l'eau

✓Enjeu 6 : Economie / Gestion

- Réaliser une approche économique du projet en coût global travaux/investissement, exploitation /maintenance, renouvellement)
- Intégrer dans les marchés de travaux, en coordination avec le Maître d'Ouvrage, des clauses d'insertion sociale.

✓Enjeu 7 : Qualité de l'air

- Se référer à la Charte "Ville et Territoires sans perturbateurs endocriniens", dont la ville de Niort est signataire.
- S'assurer, en matière de finition intérieure, que les peintures, vernis, vitrificateurs et lasures soient à base d'eau pour les boiseries, métaux, murs et plafonds, et qu'idéalement, s'ils sont porteurs d'un écolabel, qu'ils ne contiennent ni pigments à base de métaux lourds, ni plus 5% de solvant organique, ni éthers toxiques.
- Envisager, en matière de ventilation, la régulation des débits selon l'occupation et que le système permette la sur-ventilation nocturne.
- Préconiser pour la qualité de l'air intérieur, la réalisation d'une campagne de mesure des COV, du CO et du radon avant la réception du bâtiment, avec mesures correctives appropriées siles valeurs seuils n'étaient pas respectées, puis après 4 à 6mois d'usage.

✓Enjeu 8 : Biodiversité

- Mener une pré-étude biodiversité pour évaluer les enjeux biodiversité notamment concernant les chiroptères et les oiseaux nidifiant dans les cavités puisqu'il s'agit de rénovation de bâti ancien.
- Pour rappel cette pré-étude est demandée dans le cadre du SPASER. Elle pourrait être réalisée par la maîtrise d'ouvrage dès la phase programmation ou en étude préalable par la maîtrise d'œuvre.
- Réaliser un diagnostic de biodiversité, comportant inventaires et préconisations, pour intégrer les problématiques de calendrier de réalisation de travaux perturbant la biodiversité dans ses périodes de nidification et hibernation notamment, et intégrer des équipements tels que installations de nichoirs à oiseaux et gîtes à Chauve-souris. Les nichoirs à oiseaux concerneront principalement les espèces nichant dans des cavités de murs et sous les toitures comme les Hirondelles (espèce en fort déclin).
- La ville de Niort étant signataire d'une Charte de protection des Chiroptères dans les bâtiments et les ouvrages d'art, et étant donné la configuration du bâtiment, il serait opportun d'étudier la mise en place de dispositifs pour faciliter l'entrée des chauves-souris, de type chiroptères, et de dispositifs favorisant leur reproduction et leur hibernation type refuges à chauves-souris (cf. exemples ci-après).

4.5 – L'enveloppe financière

Le candidat fournira une estimation des travaux prenant en compte les diagnostics et études composant le dossier de consultation. Les conclusions des différents diagnostics et rapport de repérage avant travaux seront intégrées à l'offre financière ; il en sera de même pour les orientations données au rapport d'études géotechniques et les repérages de réseaux.

Les coûts liés à la fourniture des éléments indissociables du bâti seront également prévus (placards de rangement et techniques, équipements sanitaires, etc.…)

Pour ce projet, le maître de l'Ouvrage a fixé une enveloppe de **900 000 euros HT** comprenant l'ensemble des travaux nécessaires à la bonne réalisation de l'ouvrage et en respect du programme, y compris les travaux préparatoires (curage, dépollution), en vue de livrer un immeuble prêt à recevoir les aménagements de bureaux et des espaces d'accueil, d'animation des publics. La signalétique intérieure est réputée incluse au marché, hors enseignes.

4.6 – Planning prévisionnel

Le planning prévisionnel ci-dessous présente les phases principales du projet, le détail des délais de chacune des phases, y compris validation MOA étant intégré au CCAP :

-Etudes : **Septembre 2025 à Mai 2026.**

-Consultation travaux et attribution : **Juin 2026 à Octobre 2026**

-Préparation de chantier : **Novembre 2026**

-Travaux : **Décembre 2026 à Mars 2028.**

-L'objectif est une **livraison pour Mars 2028**.

A noter que des réunions des comités techniques et/ou de pilotage seront indispensables d'autant plus que ce projet, à l'échelle d'un ilot, doit s'articuler parfaitement avec l'opération de la collectivité qui porte sur l'ensemble du site Denfert Rochereau.

La production d'un équipement France Services pour le compte de la collectivité impose un partage et une concertation autour du projet durant la phase de conception avec l'utilisateur. Le titulaire prévoira de se rendre disponible pour ces réunions. Il assurera la rédaction des comptes- rendus, les productions demandées (planches, justificatifs, fiches techniques, etc…).

ARTICLE 5 – PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

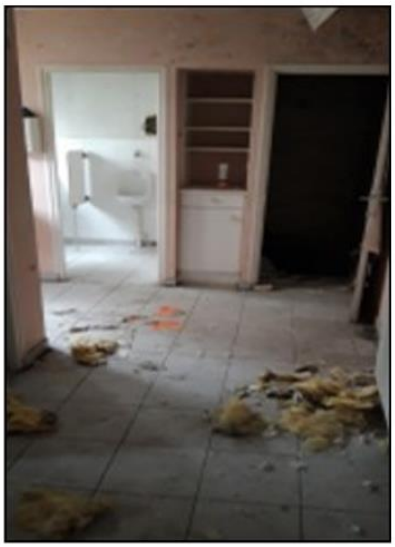
Vue depuis la place de Strasbourg

Vue depuis la rue du Maréchal Leclerc

Vue depuis la rue chabot

Vue depuis le square

État intérieur du bâtiment (ex CAPEB)



ARTICLE 6 – PIECES A TRANSMETTRE AU PRESTATAIRE

Les pièces suivantes seront transmises au maitre d'œuvre retenu :

- 1) Le présent programme de maitrise d'œuvre, ainsi que les fiches espaces annexées au programme
- 2) Les plans du bâtiment (format pdf et dwg : plans de niveaux, façades, coupes)
- 3) Les diagnostics amiante avant travaux et plomb du bâtiment
- 4) Rapport d'étude géotechnique
- 5) Repérage des réseaux secs et humides.