



115 Rue de Souché  
79000 NIORT  
Tél : 05.49.24.33.66  
setim@setim-niort.fr

## Programme – Tome 1

*Contexte, données, contraintes générales*

# REAMENAGEMENT DU « CAMPUS BY CCI DEUX-SEVRES » POUR LE REGROUPEMENT DE TOUS LES SERVICES DE LA CCI DEUX-SEVRES

2 Rue E. PEROCHON – 79000 NIORT



Indice	Date	Observation / Mise à jour
1.0	06/11/2024	1 <sup>ère</sup> édition du tome complet
2.0	09/12/2024	MAJ suite retour KP & échange 05/12/2024
2.1	15/01/2025	MAJ suite RV 14/01/2025

## SOMMAIRE

<b>I. Maîtrise d'ouvrage &amp; Eléments de contexte .....</b>	<b>3</b>
I.1 CCI Deux-Sèvres .....	3
I.2 Contexte de l'opération .....	5
<b>II. Présentation du site &amp; du bâtiment existant.....</b>	<b>7</b>
II.1 Situation géographique & intégration dans l'environnement proche .....	7
II.2 Caractérisation du foncier .....	10
II.3 Organisation du site et du bâtiment .....	12
II.4 Bilan de la documentation disponible .....	16
II.5 Etat général du bâtiment.....	20
II.6 Raccordement aux réseaux .....	30
II.7 Servitudes.....	32
<b>III. Contraintes réglementaires et de conception.....</b>	<b>33</b>
III.1 Documents généraux.....	33
III.2 Classement des locaux & Effectifs.....	33
III.3 Urbanisme .....	33
III.4 Etat des Risques.....	37
III.5 Environnement & Energie .....	39
III.6 Autres réglementations techniques.....	42
<b>IV. Organisation calendaire &amp; contraintes de chantier .....</b>	<b>45</b>
IV.1 Phase Etudes .....	45
IV.2 Phase travaux .....	46
<b>V. Contraintes budgétaires.....</b>	<b>47</b>
V.1 Enveloppe financière .....	47
V.2 Contenu de l'enveloppe financière .....	47
<b>Annexes .....</b>	<b>48</b>
Annexe 1 – Plans.....	48
Annexe 2 – Audit énergétique.....	48
Annexe 3 – Retour DT Concessionnaires.....	48
Annexe 4 – DOE Travaux récents .....	48
Annexe 5 – Commission de Sécurité.....	48
Annexe 6 – Maintenance & vérifications périodiques .....	48

## I. MAITRISE D'OUVRAGE & ELEMENTS DE CONTEXTE

### I.1 CCI Deux-Sèvres

#### I.1.a Les Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI)

Les Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI) sont, en France comme dans d'autres pays, des organismes chargés de représenter les intérêts des entreprises commerciales, industrielles et de services d'une zone géographique et de leur apporter certains services. Les CCI sont un des trois types de chambre consulaire avec les Chambres d'Agriculture et les Chambres de Métiers et de l'Artisanat.

Ce sont des établissements publics de l'Etat, qui peuvent, en outre, gérer des équipements au profit de ces entreprises.

Après la création à MARSEILLE de la première Chambre de Commerce en 1599, de nombreuses chambres ont été créées dans les principales villes portuaires et commerciale du pays. Les CCI se développent au cours des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, en lien avec l'essor du commerce et de l'industrie. Elles jouent un rôle important dans la promotion du développement économique, la formation professionnelle, la création d'écoles de commerce ou la régulation des marchés.

L'organisation actuelle a été fixée par la loi du 9 avril 1898, plusieurs fois modifiée, et en dernier lieu codifiée au livre VII du Code de Commerce.

Au XX<sup>ème</sup> siècle, les CCI se structurent en réseau national et international, avec la création de CCI régionales, de CCI France (établissement national fédérateur et animateur des CCI françaises) et de CCI France international (association qui rassemble les CCI françaises à l'étranger).

La création de l'établissement national fédérant et représentant le réseau des CCI date de 1964. Née en 2012, CCI France a succédé à l'Assemblée Permanente des Chambres de Commerce et d'Industrie (APCCI) puis à l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie (ACFCI).

Le réseau représente :

- ✓ 4.362 chefs d'entreprise élus
- ✓ 17.000 collaborateurs
- ✓ 3,800 millions d'entreprises bénéficiaires et électrices

Une CCI régionale (CCIR) est créée par décret et par région administrative. Les CCI territoriales (CCIT) sont créées par décret sur la base du schéma directeur régional du réseau, elles sont rattachées à une CCIR.

#### I.1.b La CCI Deux-Sèvres

La CCI Deux-Sèvres est rattachée à la CCI Nouvelle Aquitaine.

Etablissement public de l'Etat, dirigé par des chefs d'entreprise élus par leurs pairs, elle a pour principales missions :

- ✓ L'information et l'accompagnement des chefs d'entreprises et futurs chefs d'entreprises
- ✓ La représentation des entreprises auprès des pouvoirs publics
- ✓ La formation

Le territoire des Deux-Sèvres constitue un vaste champ d'intervention pour la CCI avec 305 communes, près de 375 000 habitants et plus de 17 000 entreprises de l'industrie, du commerce et des services. L'ensemble des territoires du département est concerné par de nombreux enjeux en termes d'infrastructures, d'habitat, de commerce, de formation ou encore d'environnement.

L'équipe de conseillers d'entreprises est répartie sur les 5 territoires du département :

- ✓ La Bocage bressuirais
- ✓ La Gâtine
- ✓ Le Haut Val de Sèvre-Mellois
- ✓ Le Niortais

### ✓ Le Thouarsais

Dans cette même logique de proximité, le siège social est implanté à NIORT, et 4 bureaux sont installés à BRESSUIRE, PARTHENAY, THOUARS et MELLE.

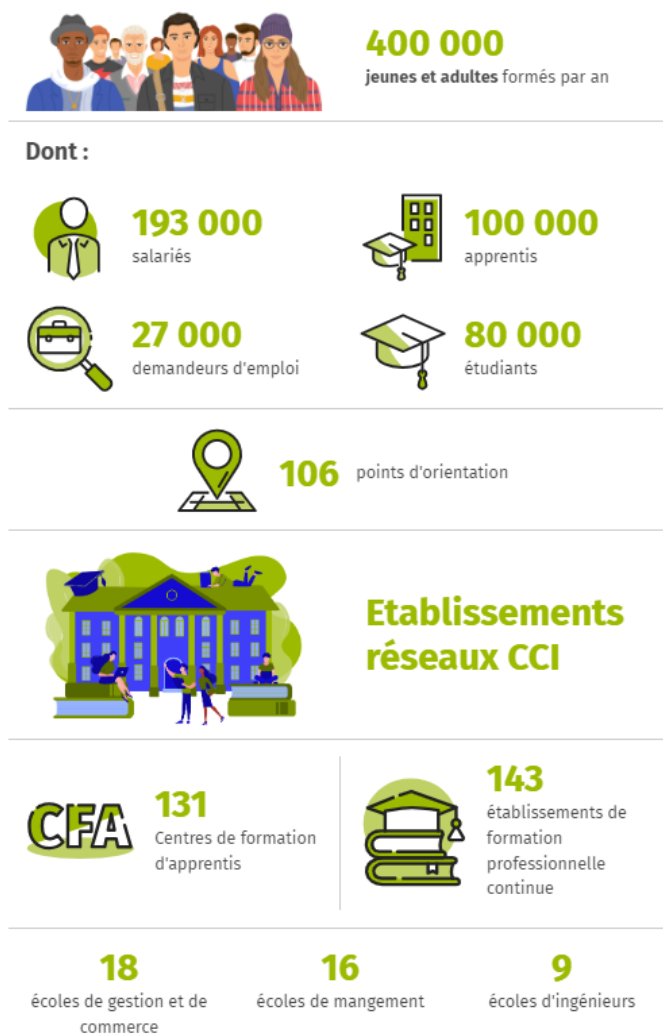
La CCI Deux-Sèvres emploie 45 collaborateurs environ.

La CCI Deux-Sèvres est certifiée ISO 9001 : 2015, et est engagée dans une démarche RSE.

### I.1.c Le réseau CCI et la formation

La formation, autant initiale que continue, constitue l'une des missions de la CCI.

Le réseau des CCI est le deuxième formateur après l'Etat.



Données clés concernant la formation

## I.2 Contexte de l'opération

### I.2.a Contexte immobilier

La CCI Deux Sèvres est propriétaire d'un immeuble (bâtiment « E. Marot »), en centre-ville de Niort, situé au 2 Rue Ernest PEROCHON. Ce bâtiment, construit en 1991, abrite le « Campus by CCI Deux-Sèvres » (centre de formation de la CCI 79). Le site et le bâtiment sont présentés au chapitre II du présent tome.

Jusqu'en juillet 2022, cet immeuble appartenait à un ensemble immobilier beaucoup plus vaste articulé autour d'un bâtiment principal qui abritait depuis plus de 120 ans le siège de la CCI Deux-Sèvres. Plus adapté aux besoins, celui-ci a été vendu au groupe DUVAL en vue d'y édifier un programme immobilier composé d'une surface commerciale, de bureaux, de logements et d'un ensemble hôtelier. Ce programme, qui devait se déployer derrière l'immeuble sur lequel porte la présente opération, semble abandonné et l'ensemble immobilier correspondant pourrait faire l'objet d'une nouvelle transaction, sans visibilité à ce jour sur les caractéristiques d'un nouveau projet.

Depuis lors, le siège de la CCI 79 est installé de façon transitoire dans un immeuble de bureaux de 747 m<sup>2</sup> loué au 20 Avenue Léo Lagrange à NIORT. Un peu moins de 30 collaborateurs y travaillent chaque jour. Y sont également accueillis des publics variés : chefs d'entreprises, collaborateurs, élus, lors de rendez-vous individuels, ateliers, plénières etc. La gouvernance de la CCI y est installée (Présidence). Des réunions du bureau y sont organisées mais l'Assemblée Générale (42 membres) ne peut plus s'y tenir faute d'espaces de réunions suffisants.

A la recherche d'une nouvelle implantation pour son siège, visible, accueillante, accessible et ouverte, en centre-ville de Niort, il a été décidé de profiter de la situation statutaire du bâtiment E. Marot pour envisager le regroupement de tous les services de la CCI 79 dans ce lieu.

L'aménagement intérieur du bâtiment datant de sa construction, il doit être adapté pour correspondre aux usages projetés.

### I.2.b Contexte stratégique

L'opération s'inscrit dans le contexte du plan de transformation de la CCI Deux-Sèvres, qui vise un nouveau modèle économique, plus agile.

Il s'agit donc d'un projet global, aux fortes ambitions bien au-delà des seuls aspects « bâtimentaires », qui devra créer un nouvel « écrin » de la CCI pour les 15 années à venir.

### I.2.c Organisation de la maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la CCI Deux-Sèvres.

Un groupe de travail, piloté par Mme Karine PAILLER (Directrice Aménagement du territoire & Equipements), a été créé pour ce projet.

Le Maître d'Ouvrage s'est entouré ou s'entourera des compétences suivantes :

- ✓ Programmiste : SETIM – NIORT (79)
- ✓ Contrôle technique : le contrôleur technique n'est pas connu à ce jour. Les observations du contrôleur technique devront être intégrées dans la conception dès le stade APS / APD et prises en compte dans le Dossier de Consultation des Entreprises et le cas échéant pendant la phase de réalisation des travaux.
- ✓ Coordination SPS : le coordonnateur SPS n'est pas connu à ce jour. Il interviendra depuis la conception jusqu'à la réalisation.
- ✓ Bureaux d'études spécialisées pour la réalisation des investigations nécessaires en phase Etudes et les contrôles réglementaires en phase Travaux.
- ✓ Fournisseurs spécialisés pour le mobilier et le matériel numérique

### I.2.d Les utilisateurs

Le bâtiment accueillera :

- ✓ La gouvernance de la CCI Deux-Sèvres et les collaborateurs implantés à NIORT, soit une quarantaine de personnes

- ✓ Les services d'accueil du public, quel qu'il soit (chefs d'entreprises, étudiants, demandeurs d'emploi, ...) et les différentes manifestations organisées par la CCI (conférences, ateliers, portes ouvertes, job dating, ...)
- ✓ Des intervenants extérieurs (professionnels, formateurs, jurys d'examens, recruteurs, ...) fréquenteront l'immeuble.
- ✓ Les réunions de Bureau et les Assemblées Générales
- ✓ Le Campus by CCI Deux-Sèvres, représentant un effectif moyen de 100 personnes (250 à 300 en pointe sur des courtes durées : périodes de rentrée, ...)

Un service de location de salle(s), voire de bureau(x), à des extérieurs est également envisagé.

### I.2.e Le Campus by CCI Deux-Sèvres

Le Campus by CCI Deux-Sèvres accueille chaque année :

- ✓ En formation initiale, près de 300 jeunes qui, en alternance vont acquérir des niveaux Bac +2 et Bac +3, dans les domaines de la bureautique, des langues étrangères, du commerce, du digital, des ressources humaines, ou encore du management par exemple.  
Le rythme de l'alternance peut être différent d'une classe à l'autre. Certains sont présents 3 jours par semaine en fin de semaine, d'autres en début de semaine, d'autres encore 1 ou 2 semaines par mois, ...
- ✓ Des stagiaires de la formation professionnelle continue : près de 30 % des 1.600 clients de la CCI 79 (dirigeants, salariés, créateurs d'entreprises ou demandeurs d'emplois) viennent y suivre des formations individuelles ou collectives de durées très variables. Le spectre des formations dispensées est très large mais concerne essentiellement les services à l'entreprise.
- ✓ 25 formateurs qui permettent la bonne réalisation de toutes ces formations

Un renforcement des 3 domaines suivants est visé :

- ✓ Les Soft Skills
- ✓ La Cybersécurité
- ✓ L'Intelligence Artificielle

Le Campus by CCI Deux-Sèvres est certifié QUALIOP1 depuis novembre 2021, dans les catégories :

- ✓ Actions de formation
- ✓ Actions permettant de valider les acquis de l'expérience
- ✓ Actions de formation par l'apprentissage.



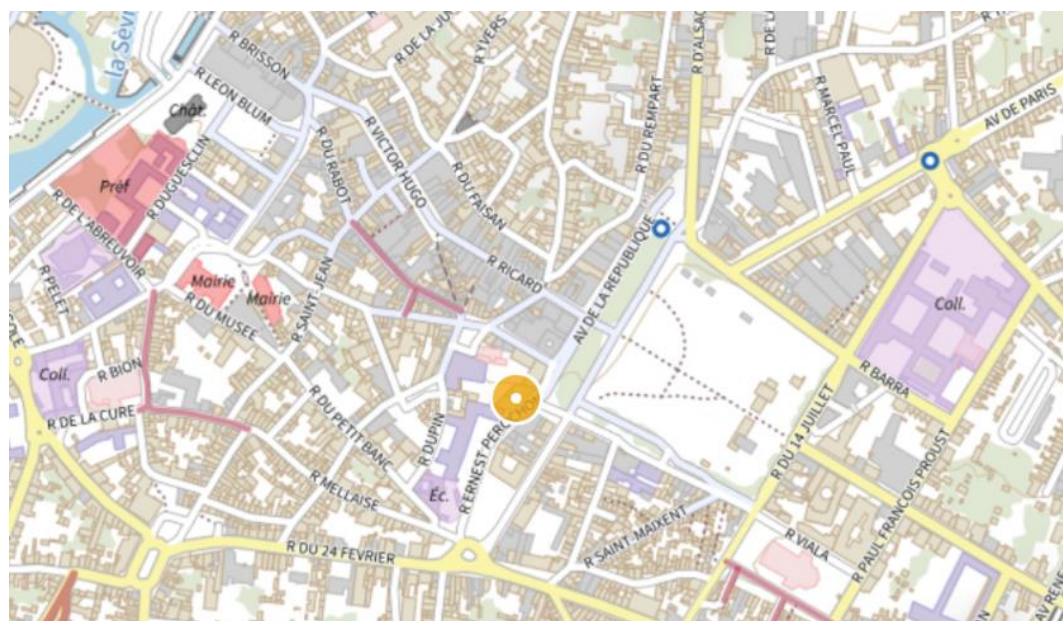
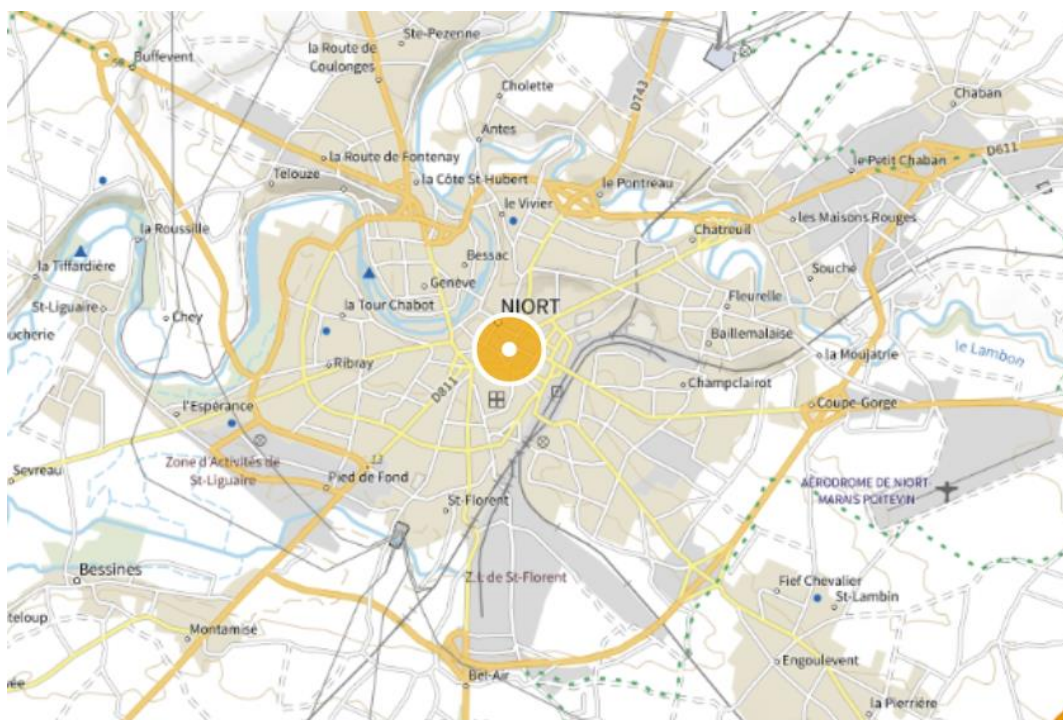
## II. PRESENTATION DU SITE & DU BATIMENT EXISTANT

### II.1 Situation géographique & intégration dans l'environnement proche

#### II.1.a Adresse & situation dans la ville

Le bâtiment objet de la présente opération est localisé au 2 Rue Ernest PEROCHON à NIORT.

Il s'agit d'un emplacement situé au pied de la Place de la Brèche, espace emblématique du centre-ville accueillant une esplanade piétonne desservant les rues commerçantes, un jardin paysager, un parking souterrain et un complexe cinématographique.



Localisation du bâtiment (source GEOPORTAIL)

## II.1.b Caractéristiques particulières de cette localisation

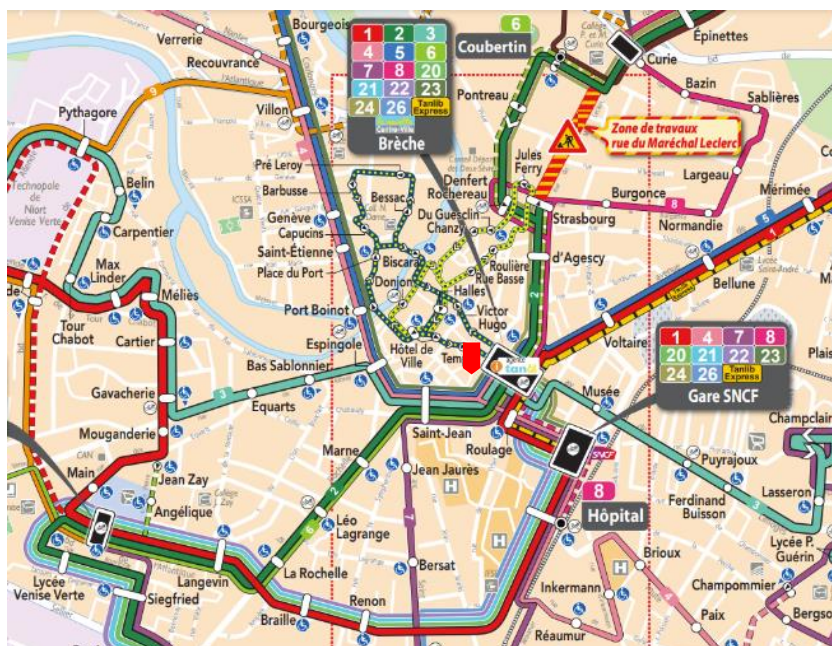
La localisation présente des atouts évidents en termes de :

- ✓ Visibilité et lisibilité, favorisant l'ouverture sur l'extérieur : intégration en cœur de ville, bâtiment parfaitement identifiable par son architecture et sa volumétrie



Vue du bâtiment dans son environnement

- ✓ Accessibilité par les transports : à proximité d'un parking souterrain, du cœur du réseau de transport urbain (bus), de la gare SNCF



Plan des transports en commun (extrait – source TANLIB) – Site repéré par 

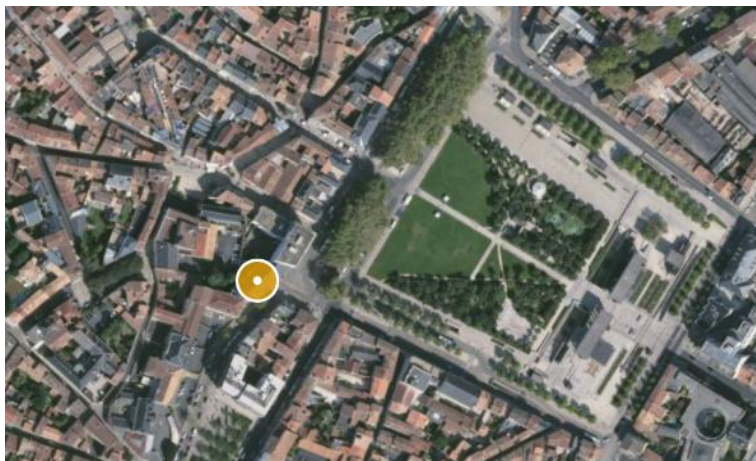
## II.1.c Vue aérienne générale & activités environnantes

Au pied des jardins de la Brèche, l'immeuble s'inscrit dans un tissu urbain relativement dense regroupant :

- ✓ Des immeubles d'habitation
- ✓ Tous types de commerces, restaurants, hôtels, ...



- ✓ Les services publics et administratifs : La Poste à proximité immédiate, Mairie, Préfecture, Hôtel de Police, ... à 400 m, ...
- ✓ L'espace Niort Tech, lieu-ressources de la filière du numérique et de l'innovation (hébergement de structures d'enseignement supérieur, d'entreprises, ...)



Vue aérienne (source GEOPORTAIL)

#### II.1.d Vue aérienne rapprochée et environnement immédiat

Sur la façade avant, le bâtiment est situé en limite d'espace public (trottoir).

Il est bordé, à droite et à gauche, par des immeubles résidentiels avec surfaces commerciales en RDC (résidence Montaigne à droite, résidence Jade à gauche)

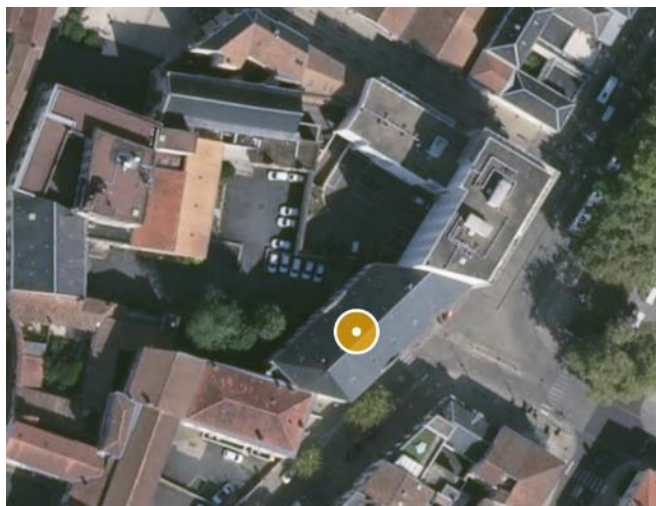


Immeubles à droite et à gauche (source GOOGLE MAPS)

A l'arrière, l'immeuble donne sur un parking extérieur appartenant à un tiers. Il s'agit du parking de la partie de l'ensemble immobilier vendu récemment à un promoteur pour le développement d'un programme immobilier mixte.



Vue arrière



Vue aérienne rapprochée (source GEOPORTAIL)

## II.2 Caractérisation du foncier

### II.2.a Données cadastrales

Les références cadastrales de la parcelle composant le terrain d'emprise du bâtiment sont les suivantes :

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle  
 Contenance cadastrale de la parcelle  
 Adresse de la parcelle

000 BR 542  
 591 mètre carré  
 2 RUE ERNEST PEROCHON  
 79000 NIORT



Plan de situation –Parcelles repérées par : (Source : site web cadastre.gouv.fr)

### II.2.b Bornage

Il n'a pas été réalisé de bornage, les limites physiques étant explicites (cf ci-dessous § II.2.c)

### II.2.c Limites physiques du foncier

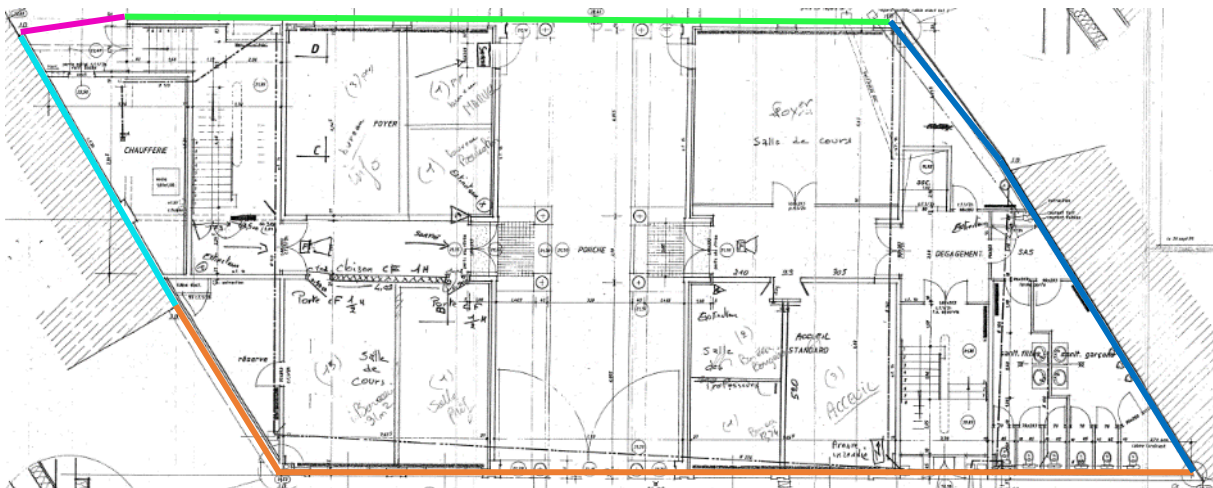
Les limites physiques du terrain sont facilement identifiables :

- ✓ Façade sur rue (Sud-Est), façade arrière courante (Nord-Ouest), pignon gauche côté rue (Sud-Ouest) – repéré en **vert** et **orange** sur plan ci-dessous : la limite correspond à la façade du bâtiment
- ✓ Pignon gauche côté arrière (Sud-Ouest) et pignon droit (Nord-Est) – repéré en **bleu clair** / **bleu foncé** sur plan ci-dessous : la limite correspond au joint de dilatation avec l'immeuble adjacent

Par exception à ce qui précède, la limite de propriété arrière ne marque pas le décrochement de façade, créant une courette permettant l'accès à la chaufferie – repéré en **rose** sur plan ci-dessous.



*Repérage sur plan cadastral*

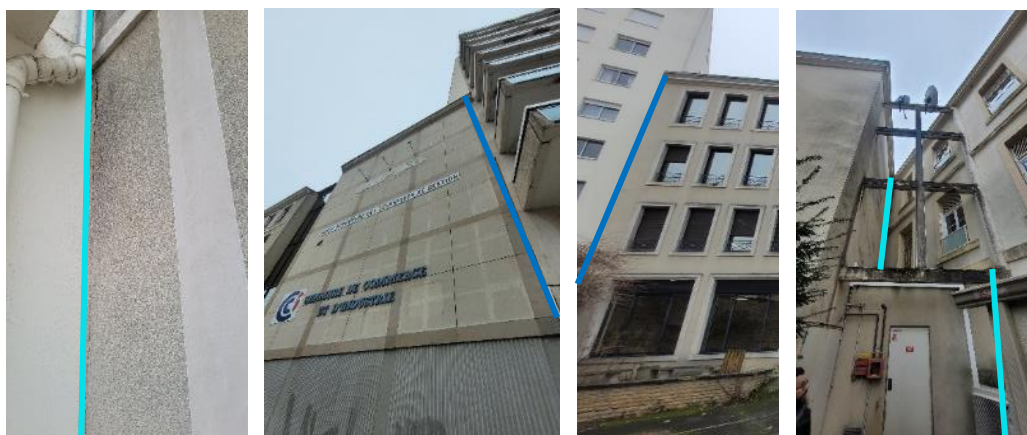


Repérage sur plan RDC





*Façade sur rue et pignon gauche côté rue (à gauche) / façade arrière (à droite)*



*Pignons côté rue (à gauche) / côté arrière (à droite)*

## II.3 Organisation du site et du bâtiment

### II.3.a Description

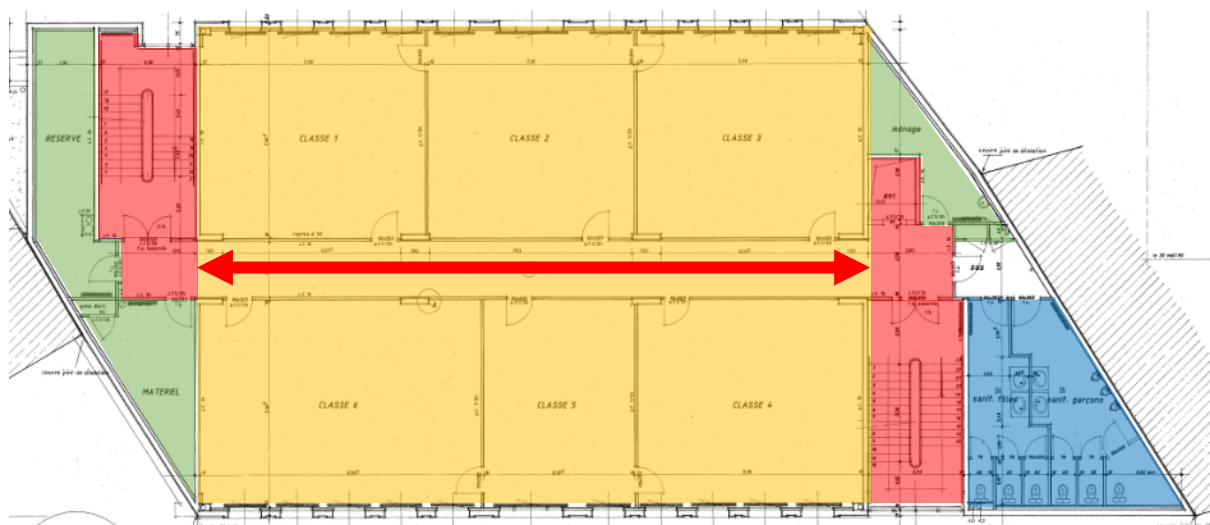
L'immeuble est de type R+4, sans niveau de sous-sol.

Le porche du RDC donne accès aux locaux de part et d'autre, comprenant des bureaux administratifs et le foyer des élèves.

Dans les niveaux, la partie centrale (située entre les 2 escaliers d'extrémité), de forme rectangulaire (environ 23 m longueur x 16,40 m profondeur), accueille une série de salles de classes desservies par une circulation centrale. Certaines ont été aménagées en bureau, salle de repos des collaborateurs, salle des professeurs et foyer des élèves.

Les extrémités, de forme biaise, du bâtiment permettent l'intégration des escaliers, de l'ascenseur, des sanitaires (à chaque niveau) et de locaux de stockage ou à usage technique (incluant les gaines techniques abritant les armoires divisionnaires et distribution verticale des réseaux.





Aménagement type d'un étage courant :      Salles de classe + circulation centrale

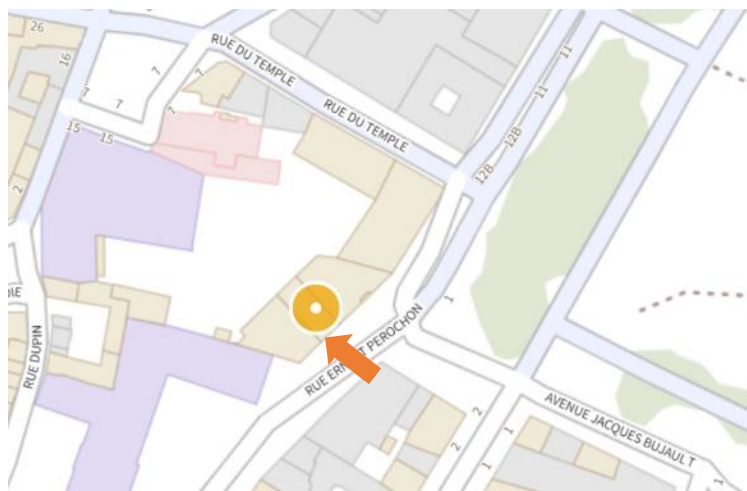
     Circulations verticales      Sanitaires      Locaux stockage / techniques

↔ Circulation longitudinale

Organisation générale des niveaux

### II.3.b Accès

Le bâtiment dispose d'un accès unique, via le porche donnant sur la Rue Ernest PEROCHON, fermé par un portail battant à 2 vantaux. Le porche dessert les 2 entrées du RDC, ainsi que 2 issues de secours.

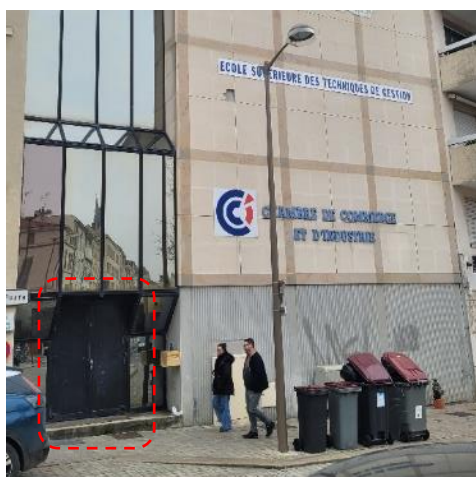


Repérage de l'accès (source : GEOPORTAIL)



*Positionnement du porche au centre de la façade (à gauche – source : GOOGLE MAPS) / portail (à droite)*

Une porte piétonne donne également en façade sur rue, utilisée uniquement à des fins d'issue de secours.



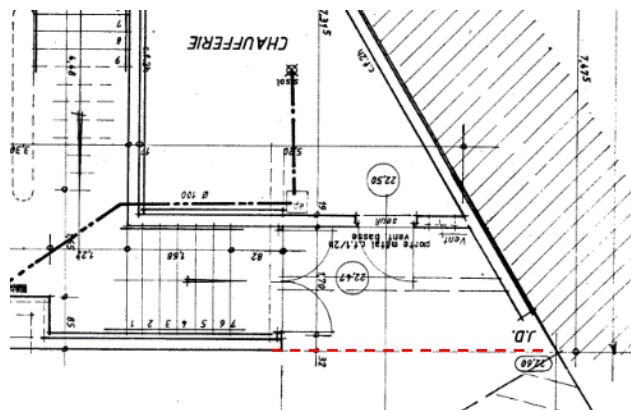
*Issue de secours sur rue*

A l'arrière, le porche est actuellement ouvert, débouchant sur un espace extérieur appartenant à un tiers. Cette configuration ne pourra pas perdurer, une fermeture sera donc à prévoir.



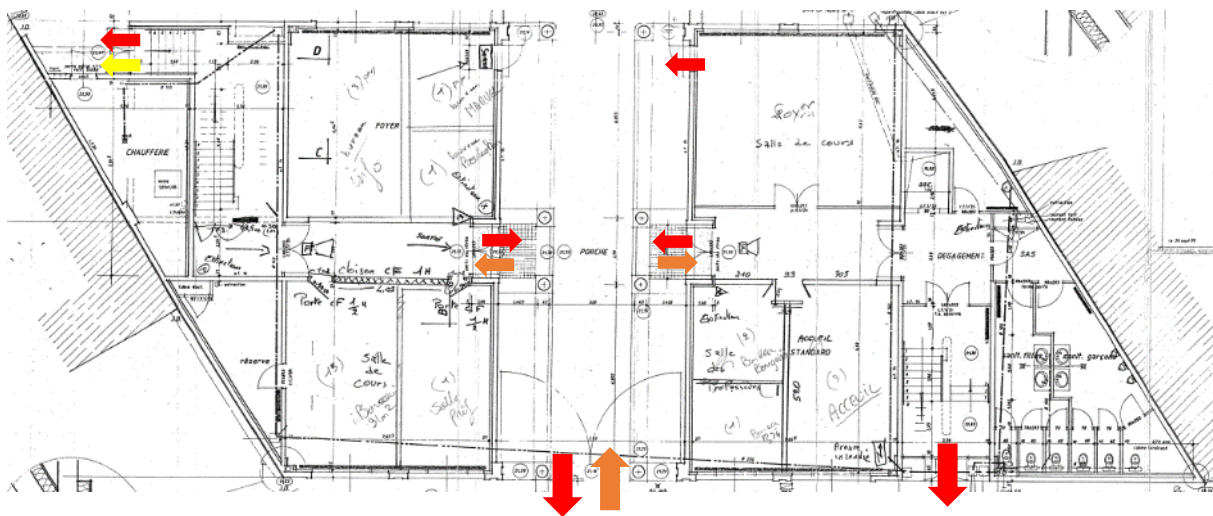
*Débouché du porche sur façade arrière*

Une porte piétonne, à l'arrière, est utilisée à des fins d'issue de secours et d'accès à la chaufferie via une courette extérieure (l'espace extérieur est beaucoup plus conséquent, mais seule une infime partie appartient au terrain d'emprise de l'opération, propriété du maître d'ouvrage).



Courette arrière

Il en résulte le croquis de synthèse suivant :



Accès et issues de secours : → Accès au bâtiment → Issue de secours → Accès technique

Configuration actuelle RDC

### II.3.c Flux intérieurs

Les niveaux du bâtiment sont desservis par :

- ✓ 2 escaliers (2 unités de passage / escalier)
- ✓ 1 ascenseur (630 kg / 8 pers.)

Ces circulations verticales débouchent sur des paliers desservant :

- ✓ Les sanitaires et locaux de stockage / techniques
- ✓ La circulation horizontale longitudinale, desservant les locaux type salles de classe, d'une largeur de 1,95 m

### II.3.d Historique des travaux réalisés

Le bâtiment a été construit en 1991.

En 2009, une phase de travaux a permis l'aménagement des combles, créant un 4<sup>ème</sup> étage (R+4) et modifiant partiellement l'aménagement du R+3 (nouveau cloisonnement avec intégration d'un mur mobile) :

- ✓ PC 79 191 08 X0365

- ✓ Avis favorable à l'ouverture de l'aménagement du 4<sup>ème</sup> étage selon visite de la commission de sécurité en date du 29/10/2009

En 2020 – 2021, des travaux techniques ont été entrepris :

- ✓ Déploiement d'une installation de climatisation sur l'ensemble du bâtiment avec l'installation de 3 unités extérieures sous le porche et d'unités murales intérieures dans les différents locaux
- ✓ Climatisation de la salle serveur par installation indépendante
- ✓ Travaux courants forts et VDI (distribution de prises de courants avec adaptation des armoires électriques, distribution de prises RJ45 avec mise en place de baies)
- ✓ Mise en place de robinetterie thermostatique sur les radiateurs et installation d'une chaudière gaz en remplacement de la chaudière fioul (y compris neutralisation de la cuve)

En 2023, les sanitaires du RDC ont été intégralement refaits.

## II.4 Bilan de la documentation disponible

### II.4.a Diagnostic Amiante

Un Repérage Amiante Avant Travaux est en cours de réalisation, sur la base du périmètre de travaux retenu. Le rapport sera fourni dans les meilleurs délais.

### II.4.b Diagnostic Plomb

Un Repérage Plomb Avant Travaux sera réalisé en parallèle des investigations relatives à l'amiante.

### II.4.c Diagnostic Déchets

S'agissant d'une opération de « rénovation significative » de bâtiment « dont la surface cumulée de plancher [...] est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> », il est nécessaire de réaliser un « diagnostic portant sur les produits de construction, les équipements constitutifs du bâtiment, les matériaux et les déchets issus de ces travaux » (*Code de la Construction et de l'Habitation – Art. R126-10*).

Le diagnostic PEMD sera réalisé au stade APS, sur la base du périmètre de travaux retenu.

### II.4.d Diagnostic structurel

Sans objet

### II.4.e Audit énergétique

Un audit énergétique préalable a été réalisé, par le bureau d'études YAC *INGENIERIE*. Le rapport d'audit figure en Annexe 02.

L'audit a pour objectifs de :

- ✓ Réaliser un état des lieux de la situation actuelle
- ✓ Etablir un bilan des consommations « état initial », par analyse des factures et simulation de l'état existant
- ✓ Préconiser des actions d'amélioration avec établissement de plusieurs scénarios et analyse technico-économique

La démarche sera à poursuivre par l'équipe de maîtrise d'œuvre, en phase conception, selon les indications du CCTP.

L'historique des consommations réelles s'établit comme suit :



2019 (référence)	2020	2021	2022	2023
60,7 kWh / m <sup>2</sup> / an	68,6 kWh / m <sup>2</sup> / an	84,7 kWh / m <sup>2</sup> / an	84,2 kWh / m <sup>2</sup> / an	69,6 kWh / m <sup>2</sup> / an

#### II.4.f Relevé topographique

Sans objet

#### II.4.g Relevé des réseaux

Une Déclaration de Travaux (DT) a été réalisée. Le numéro de consultation est le suivant : 20240208 00575 T7Z.

Les retours obtenus figurent en Annexe 03.

*NB : En phase Etudes, le maître d'œuvre prendra contact avec l'ensemble des concessionnaires nécessaires pour la mise au point du projet (réunions concessionnaires, demandes de création ou modification de branchement, sujets techniques, ...).*

#### II.4.h Etudes géotechniques & hydrogéologiques

Sans objet

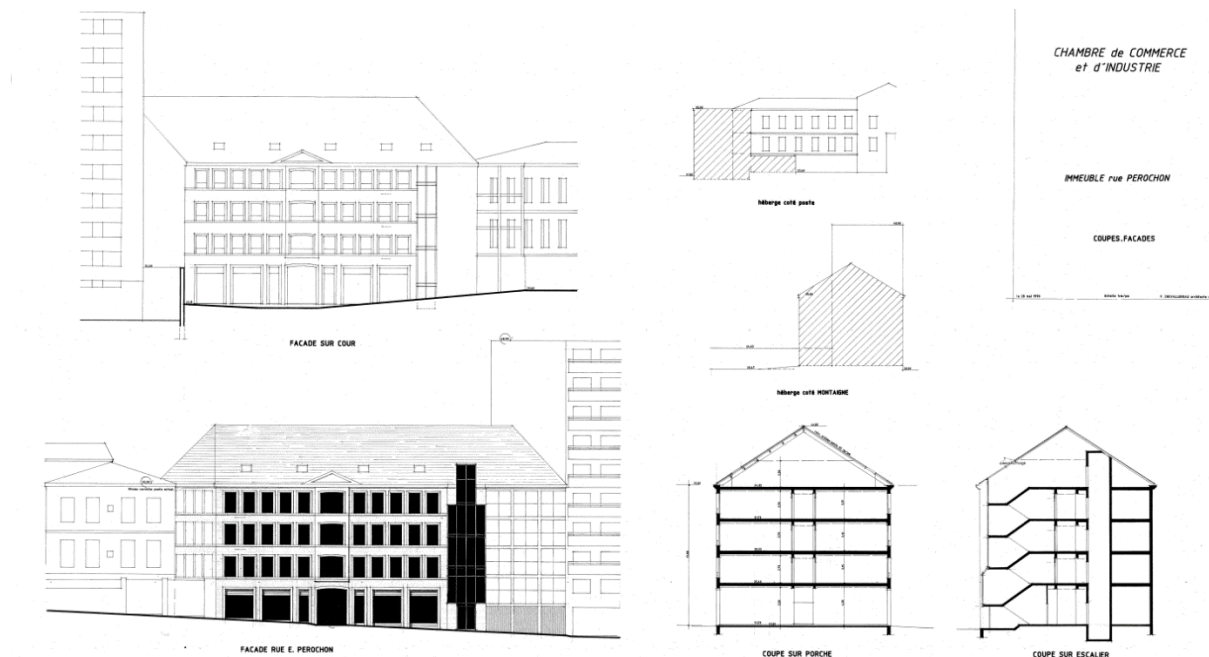
#### II.4.i Etude pollution

Sans objet

#### II.4.j Relevé et plans architecturaux de l'existant

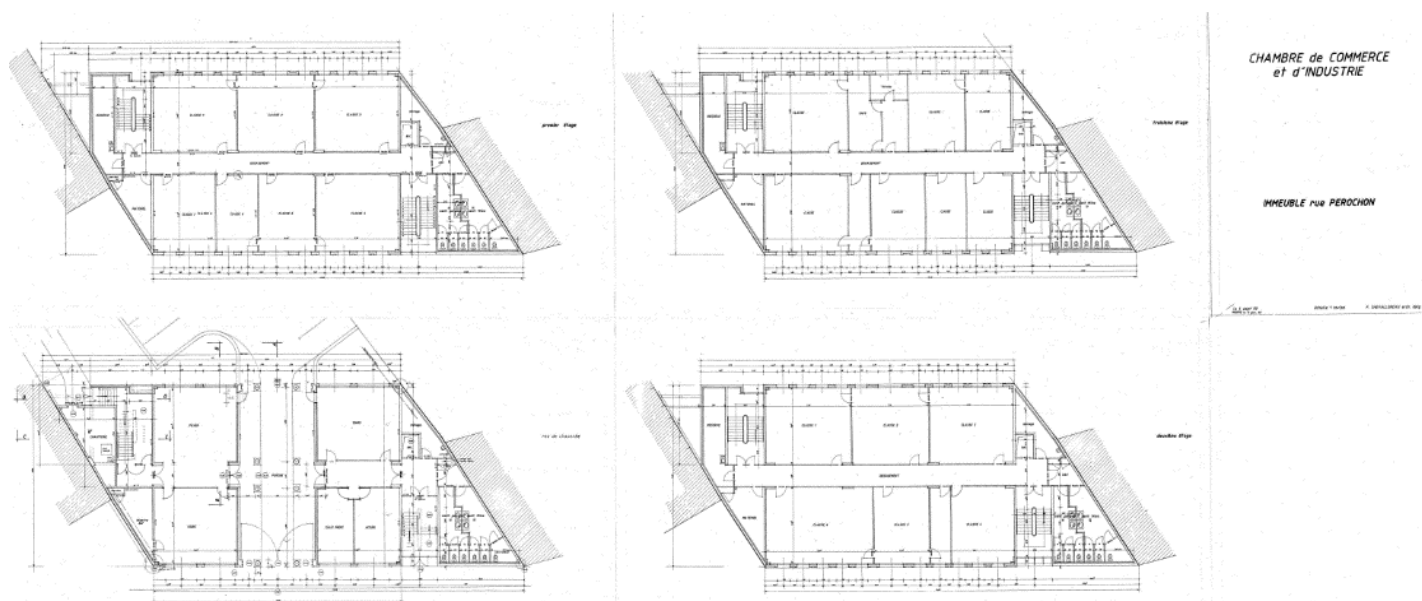
Les documents en possession du Maître d'Ouvrage sont les suivants, ils figurent en Annexe 01 :

- ✓ Plan de masse de la construction
- ✓ Planche façades / coupes de la construction



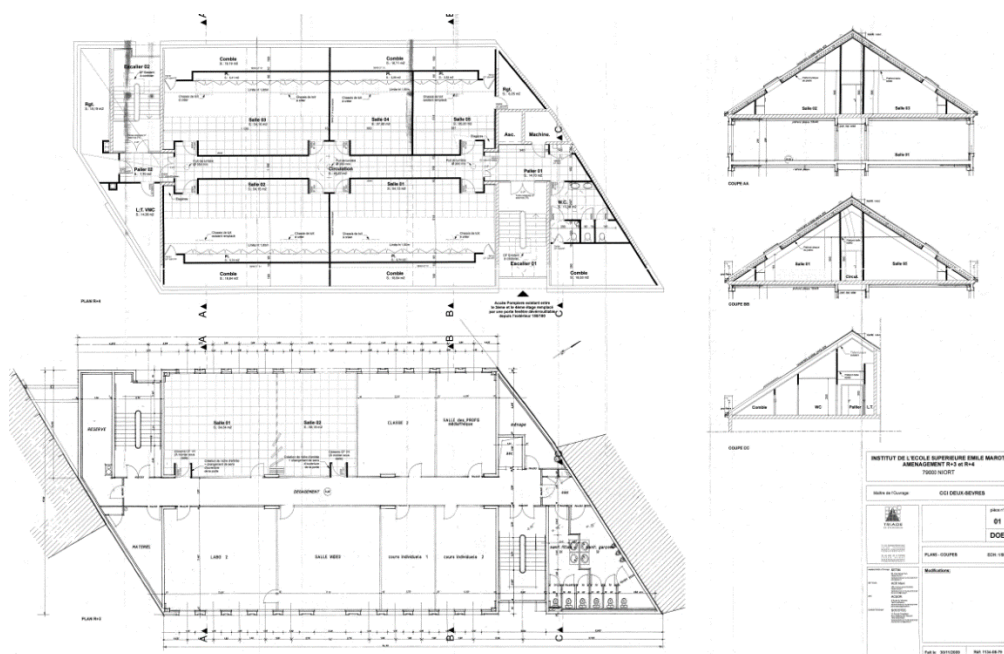
Coupes et façades (construction)

- ✓ Plans des niveaux RDC à R+4 (combles y compris toiture) de la construction, puis modifiés en 1999



Plans RDC à R+3 (construction + mise à jour 1999)

- ✓ Plan annoté du RDC (non daté) reprenant au moins partiellement l'aménagement actuel
- ✓ Plans des niveaux R+3 et R+4 correspondant aux travaux de 2009 (aménagement des combles pour création du R+4), incluant des vues en coupes



Plans R+3 et R+4 (2009)

**NB :** Le maître d'œuvre sera chargé de réaliser les compléments de relevés nécessaires et la mise à jour des fonds de plan, dans le cadre du diagnostic constituant la 1<sup>ère</sup> étape de la phase de conception. Aucun document ou relevé complémentaire ne sera remis par le Maître d'Ouvrage.

#### II.4.k Dossier des Ouvrages Exécutés

Les documents en possession du Maître d'Ouvrage sont les suivants, ils figurent en Annexe 04 :

- ✓ DOE partiel des travaux de 2009 :
  - Plans – Coupes Architecte
  - Menuiserie intérieure (y compris mur mobile)
  - Ventilation
- ✓ DOE des travaux de 2019 – 2020 (électricité, chauffage, climatisation) comprenant : plans, schémas d'armoires, carnet de matériel
- ✓ DOE des travaux de 2023 (réaménagement des sanitaires du RDC) : architecte, menuiseries intérieures, carrelage, plomberie, électricité

#### II.4.l Commission de sécurité

Les documents suivants figurent en Annexe 05 :

- ✓ PV de la Commission communale du 20/11/2024

#### II.4.m Vérifications périodiques & Maintenance

Les documents en possession du Maître d'Ouvrage sont les suivants, ils figurent en Annexe 06 :

- ✓ Installations thermiques – Chauffage :
  - Rapport de vérification APAVE du 31/10/2024 => 1 observation (« Absence de traçabilité des actions de ramonage annuel »)
  - Attestation d'entretien BRUNET du 06/02/2024 => Pas d'observations particulières
  - Rapport de visite BRUNET du 29/05/2024 => Quelques actions à prévoir (remplacements d'éléments)
- ✓ Installations thermiques – Climatisation :
  - Rapport de visite BRUNET du 26/08/2024 => Pas d'observations particulières
- ✓ Ventilation :
  - Rapport de visite BRUNET du 21/03/2024 => Pas d'observations particulières
- ✓ Installations électriques :
  - Rapport de vérification dans un ERP APAVE du 03/01/2025 => Sans observation
  - Rapport de vérification « Code du Travail » APAVE du 03/01/2025 + certificat Q18 => 3 observations relatives à des dysfonctionnements ou désordres très localisés
- ✓ Ascenseur :
  - Rapport de vérification APAVE du 18/12/2024 => Sans observation
- ✓ Système de Sécurité Incendie / Equipement d'alarme / Désenfumage / Extincteurs
  - Rapport de vérification triennal SSI QUALICONSULT du 27/07/2021
  - Rapport de vérification APAVE du 31/10/2024 => 3 observations (sélecteurs de ferme-porte à revoir & absence de cartouche de remplacement pour le désenfumage)
  - Rapport de visite CHRONOFEU des 19/06/2024 et 13/09/2024
  - Rapport de maintenance « Incendie » STECO du 29/02/2024 => Nombreuses observations
  - Rapport de maintenance « Eclairage de sécurité » STECO du 29/02/2024 => 1 observation

## II.5 Etat général du bâtiment

### II.5.a Espaces extérieurs

- ✓ Accès extérieur peu lisible
- ✓ Présence de ressauts et de pavés moyennement carrossables



*Accès par le porche*

### II.5.b Structure

- ✓ Structure béton, ne présentant pas de désordre particulier visuellement décelable

### II.5.c Clos-couvert

- ✓ Façades pierre et béton enduit ou matricé selon les zones en état correct, sauf quelques désordres localisés et un certain degré d'encrassement



*Façade et pignon sur rue*



*Façade et pignon arrière*





*Encrassement des enduits et points singuliers (corniches, ceintures, encadrement de baies), joint de corniche à reprendre*



*Quelques dégradations localisées suite à chocs mécaniques*



*Façade sur rue : Fissuration et traitement de JD à reprendre en liaison avec immeubles tiers / Enduits dégradés en pied avec éléments métalliques corrodés*



*Façade arrière : Enduits sur poutres dégradés / Parement à refixer en linteau / Enduit dégradé en pied*

- ✓ Menuiseries extérieures en aluminium laqué avec double vitrage minimaliste (sauf portes techniques : ensembles métalliques) vieillissantes (laquage décoloré, étanchéité à l'air et performance thermique moyennes, compas hors service, ...), nécessitant *a minima* une révision.

Quelques infiltrations très localisées sont constatées à l'intérieur des locaux.



*Châssis isolé du RDC (à gauche) / en étage (au centre) / mur rideau escalier (à droite)*



*Porte d'entrée / porte technique*



*Laquage décoloré, étanchéité à l'air imparfaite, double vitrage minimaliste, infiltrations (de gauche à droite)*

- ✓ Volets roulants en lames perforées manuels, pour partie non fonctionnels ou difficilement manœuvrables mais dont le principe est satisfaisant





*Volets roulants*

- ✓ Surchauffe estivale des bureaux côté Place de la Brèche, due à un ensoleillement excessif
- ✓ Isolation des parois verticales par doublage intérieur, de performance relativement limitée au vu de l'année de construction du bâtiment
- ✓ Toiture ardoise visuellement en bon état (n'excluant pas la réalisation de l'entretien courant et la vérification totale de cette dernière en plus des points singuliers tels que les solins contre bâtiment tiers)



*Vues générales*



*Jonction contre bâtiment tiers*

- ✓ Infiltrations au droit de certains châssis de toiture, conduisant à une détérioration des ouvrages en bois



*Châssis de toiture*

## II.5.d Installations techniques - CVC

- ✓ Groupes VRV (installés sous le porche) et cassettes murales (bureaux / salles de classes) récents.

Pour améliorer les flux d'air et permettre l'utilisation des groupes à leur capacité nominale, le gainage des 2 groupes les plus éloignés de la façade est toutefois à envisager.



3 unités extérieures VRV DAIKIN (VRV IV+ INVERTER)



Commande et unité intérieure murale

A noter que le local « informatique » est équipé d'une climatisation dédiée

- ✓ Chauffage assuré par une chaudière gaz récente installée en chaufferie située à l'arrière du bâtiment, radiateurs équipés (pour la quasi-totalité) de robinets thermostatiques.



Chaudière gaz en chaufferie



Différentes générations de radiateurs



Le cheminement du réseau gaz (depuis la rue : passage sous le porche et dans les locaux du RDC) n'a toutefois pas fait l'objet des finitions nécessaires, et certaines reprises n'ont pas été assurées dans les locaux (calfeutrement autour des réseaux de chauffage, reprises de plinthes, peinture, ...)



*Cheminement du réseau gaz au RDC*

- ✓ Ventilation basique du RDC au R+3 : système simple flux avec bouches d'extraction en sanitaires (+ dans le foyer du RDC) et entrées d'air au droit des coffres de volets roulants. Certaines bouches ont été positionnées dans le plénum des sanitaires avec transfert par le plafond en lames métalliques perforées.

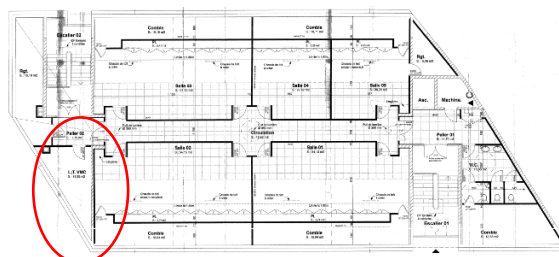


*Différents types de bouches d'extraction rencontrées, visibles ou au-dessus du plafond métallique*



*Réseau de gaine avec clapet coupe-feu / Entrée d'air (à droite)*

- ✓ Niveau R+4 traité par une centrale double-flux



*Centrale double-flux en local technique R+4*

## II.5.e Installations électriques

- ✓ TGBT et certains tableaux divisionnaires plutôt récents, les autres visuellement corrects



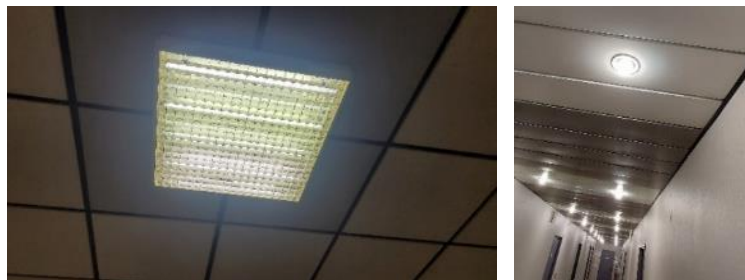
*TGBT (à gauche) / différentes générations de tableaux divisionnaires*

- ✓ Distribution récente de prises de courant et prises R45, réparties dans les salles



*Distribution en goulottes techniques basses et haute / en cloison*

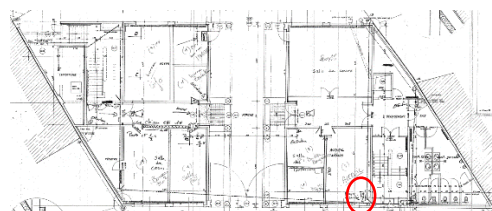
- ✓ Eclairage à remplacer dans son intégralité (luminaires + commandes) : équipements actuels énergivores, sur commande manuelle uniquement, n'assurant pas un confort visuel acceptable et insuffisants dans certaines zones (escaliers par exemple où de plus les interrupteurs sont « cachés » derrière les portes coupe-feu)



*Equipements d'éclairage actuels*

- ✓ Contrôle d'accès en place sur les accès extérieurs
- ✓ Vidéosurveillance non fonctionnelle, absence d'alarme intrusion
- ✓ Système de Sécurité Incendie : système gérant l'alarme sonore et la manœuvre de portes sur ventouse, fonctionnel mais vieillissant. La plupart des sanitaires ne sont pas équipés de diffuseurs lumineux.

La centrale est mal positionnée (placard d'un bureau du RDC, sous un réseau d'évacuation)



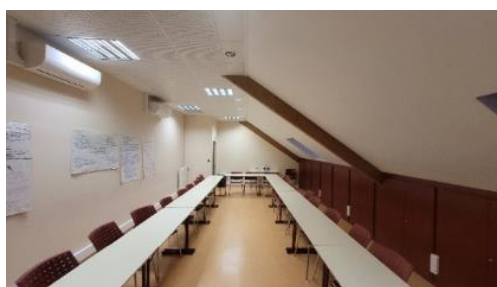
Centrale incendie



Diffuseur sonore, diffuseur sonore et lumineux, porte sur ventouse (de gauche à droite)

## II.5.f Prestations architecturales intérieures

- ✓ Certaines zones pourront être conservées en l'état :
  - Ensemble des salles et circulation du R+4 (sauf revêtements muraux des circulations)



Salle et circulation R+4

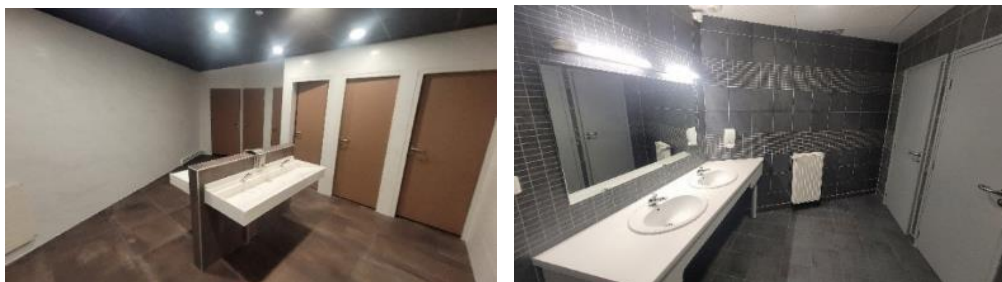
- Grande salle du R+3, aménagée plus récemment et cloisonnable par mur mobile



Salle R+3



- Sanitaires du RDC et du R+4



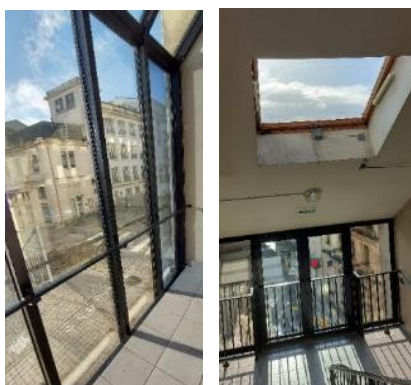
*Sanitaires RDC (à gauche) / R+4 (à droite)*

- ✓ Pour les autres locaux, ils n'ont pas fait l'objet de réfection (sols / murs / plafonds) depuis la construction du bâtiment, ou de manière très partielle (peinture par exemple)



*Exemple de circulation, salle de classe, sanitaire*

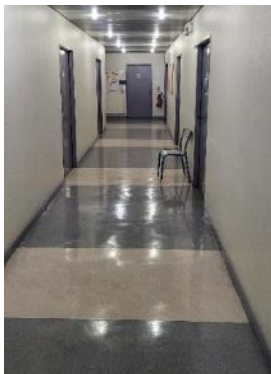
- ✓ Escaliers particulièrement lumineux du fait de la présence d'un mur rideau toute hauteur. Ils ont été récemment mis en conformité avec la réglementation PMR : continuité et prolongement des mains courantes, contraste des contre-marches, dispositifs podotactiles, ...



*Escalier côté Place de la Brèche*



- ✓ Circulations horizontales larges (mais sans lumière naturelle)



*Couloir longitudinal d'un étage courant*

- ✓ Acoustique entre salles a priori correct : complexes usuels aux étages courants et gestion vraisemblablement correcte de la percussion cloisons / poutres / rampants au R+4



*Cloisonnement au droit d'une poutre au R+4*

- ✓ Espaces d'Attente Sécurisés créer ou à mettre aux normes selon dispositions réglementaires liées à ce type de locaux

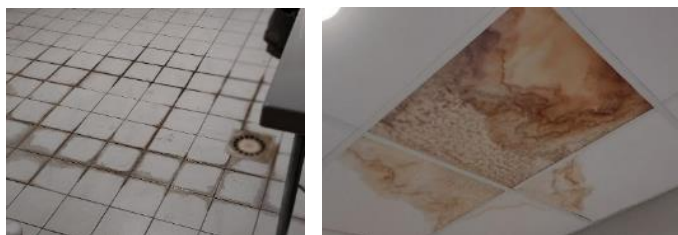
## II.5.g Installations Plomberie – Sanitaires

- ✓ Appareils sanitaires en état variable : état d'usage à état neuf
- ✓ Absence de points d'eau dans locaux le nécessitant (foyer, salle de repos, ...), présence de piquages générateurs de fuite (type collier de prise en charge autoperforant pour le raccordement de fontaine à eau).



*Raccordement d'une fontaine à eau*

- ✓ Odeurs nauséabondes liées aux siphons de sol des sanitaires et infiltrations entre niveaux



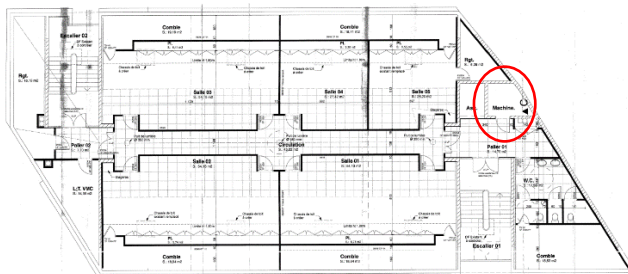
*Siphon de sol avec problématique d'infiltration*

## II.5.h Ascenseur

- ✓ Tous les niveaux sont desservis par un ascenseur 630 kg / 8 pers. vieillissant



*Ascenseur*

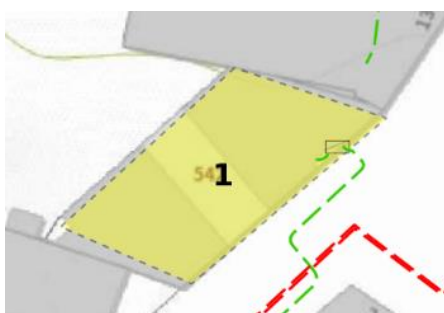


*Machinerie en local technique R+4*

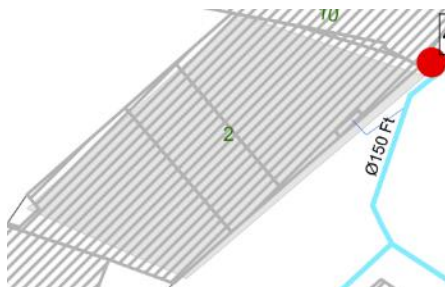
## II.6 Raccordement aux réseaux

Le bâtiment est raccordé aux différents réseaux d'adduction et évacuation côté rue :

- ✓ Courants forts



✓ Eau potable



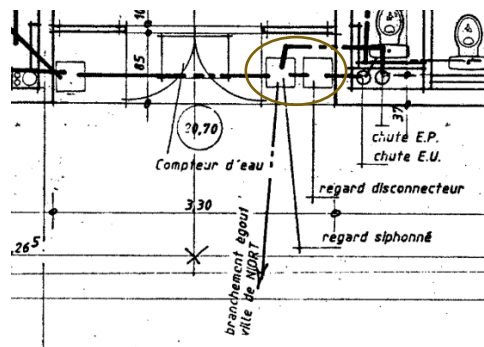
✓ Gaz



✓ Téléphonie :



✓ Assainissement



## II.7 Servitudes

### II.7.a Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

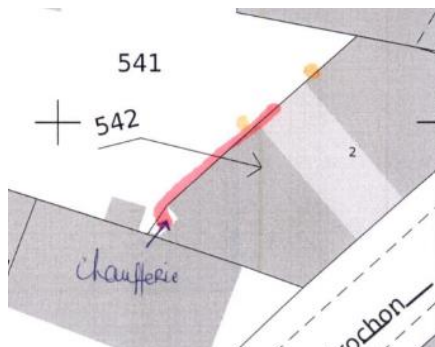
Le terrain est grevé des SUP suivantes :

- ✓ Monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1) – PDA Centre-Ville
- ✓ Sites patrimoniaux remarquables (AC4)
- ✓ Servitude aéronautique de dégagement (T5)

### II.7.b Autres servitudes

L'étude des actes se rapportant à l'immeuble et au foncier met en avant :

- ✓ L'existence de servitudes particulières au titre de fond dominant, à prendre en compte au titre de la conception du projet et de l'organisation des travaux :
  - Servitude de passage : droit de passage pour accéder au local chaufferie (largeur 1,20 m, à toute heure)
  - Servitude d'écoulement : débord et écoulement des condensats de climatisation



Localisation des 2 servitudes explicitées ci-avant

- Servitude de tour d'échelle
  - Servitude de surplomb : pour la toiture
  - Servitude de vue
- ✓ L'existence d'une convention d'accès au terrain situé à l'arrière, via le porche de l'immeuble, qui devrait s'éteindre au 31/12/2024 soit avant le démarrage des travaux de la présente opération
- ✓ L'absence de servitude relative à la constitution d'issues de secours à l'arrière du bâtiment



### III. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET DE CONCEPTION

#### III.1 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 autre autorisation d'urbanisme adaptée.

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.

#### III.2 Classement des locaux & Effectifs

Avant réaménagement, l'immeuble est classé ERP, type R 4<sup>ème</sup> catégorie, pour un effectif public de 290 personnes.

Après réaménagement, il constituera toujours un **ERP** de caractéristiques suivantes : **types R, W, L – 3<sup>ème</sup> catégorie**.

Pour éviter toute modification conséquente des issues de secours et dégagements, l'effectif sera limité à :

- ✓ **299 personnes en étages**
- ✓ **399 dans le bâtiment**

#### III.3 Urbanisme

Le concepteur devra se référer au Plan Local d'Urbanisme en vigueur pour intégrer l'ensemble des prescriptions.

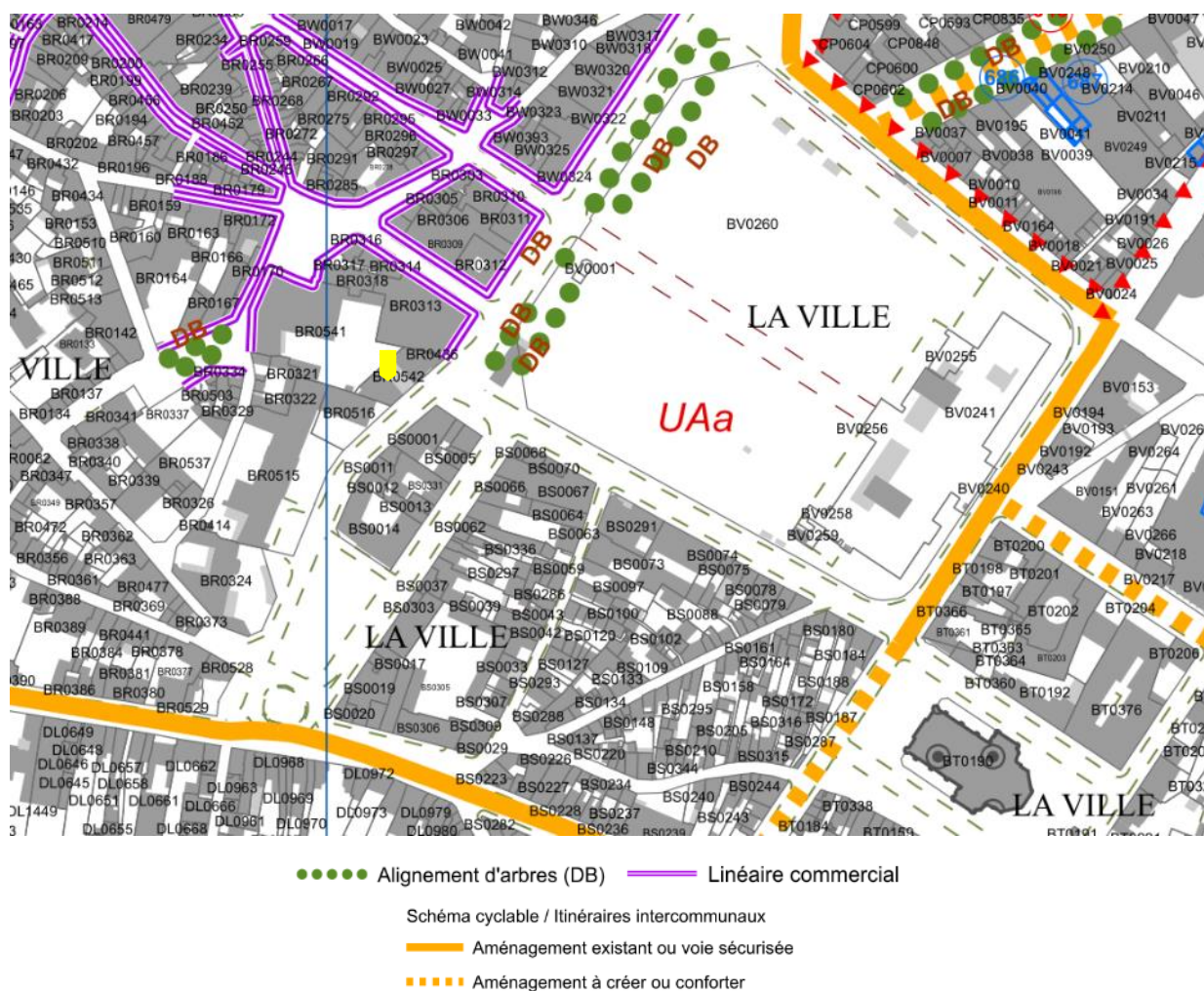
Il en sera de même pour :

- ✓ Les risques naturels, miniers et technologiques (PPRN notamment)
- ✓ Les Servitudes d'Utilité Publique
- ✓ Le périmètre ABF, la présence de monuments historiques
- ✓ Les axes de transport terrestre classés en voies bruyantes
- ✓ Toute autre règlement d'urbanisme

*NB : Les documents correspondants étant accessibles librement, ils ne sont pas matériellement joints en annexe du présent Programme.*

### III.3.a Plan Local d'Urbanisme / AVAP

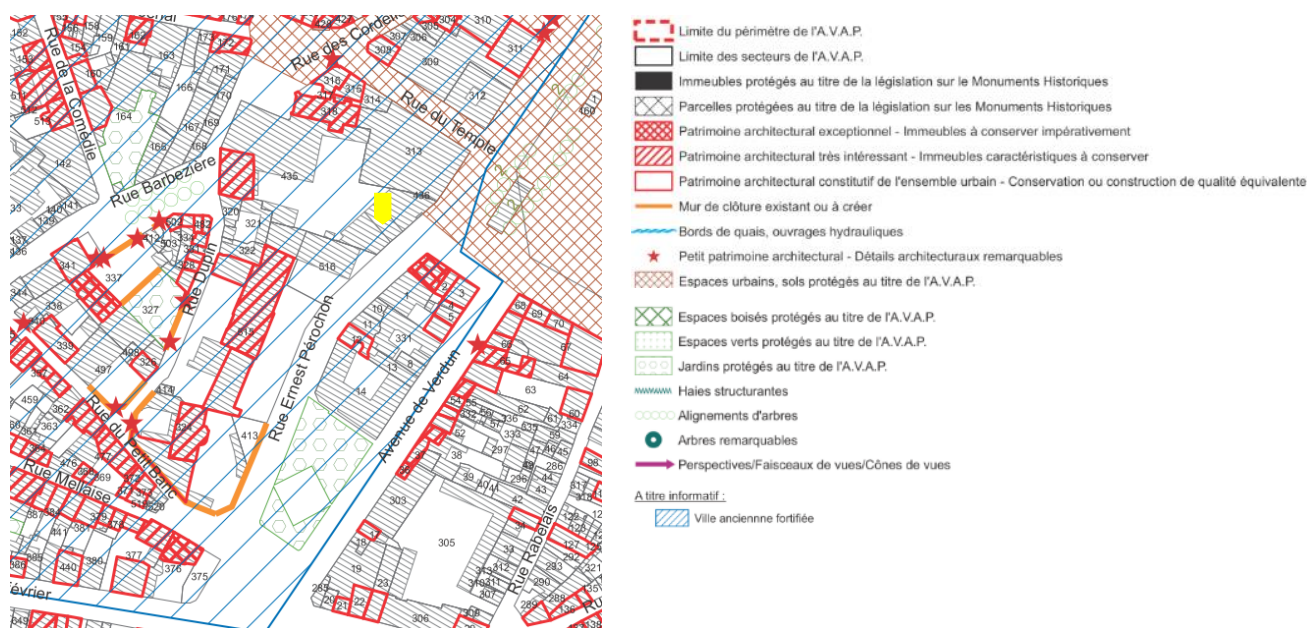
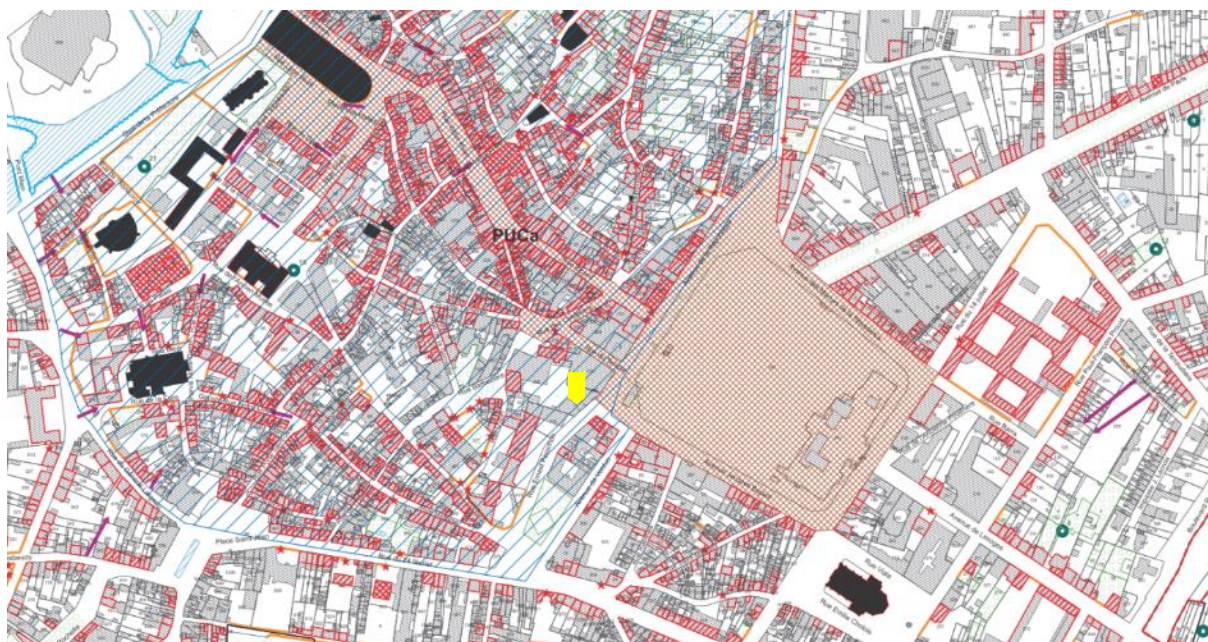
Le terrain est situé en **zone UAa**. Le règlement graphique général ne fait pas apparaître de contraintes particulières.



PLUi-D approuvé le 08/02/2024 – Règlement graphique : Extrait de la planche Sud-Est

L'immeuble est toutefois situé dans le **périmètre AVAP** (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) **PUCa**, recouvrant le centre ancien de NIORT et comprenant un sous-secteur correspondant à l'ancienne ville fortifiée





AVAP Ville de NIORT – Document d'approbation – Extrait du plan Centre-ville Est

Le maître d'œuvre consultera la dernière version du PLUi-D ([site web niortaggo.fr](http://site.web.niortaggo.fr)), et notamment :

- ✓ Règlement graphique
- ✓ Règlement littéral
- ✓ Annexe AVAP, et en particulier toutes les prescriptions particulières applicables au secteur

### III.3.b Autorisation en matière d'urbanisme

Le projet impose la procédure de **Permis de Construire (PC)** et le recours à un architecte.

Le maître d'œuvre se référera notamment à l'Arrêté du 11 septembre 2007 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, modifiant le Code de l'Urbanisme.

L'instruction d'un permis de construire intègre les exigences relatives à l'accessibilité et à la sécurité incendie et, le cas échéant, aux Bâtiments de France.

### III.3.c Réglementation « Loi sur l'eau »

Sans objet pour la présente opération

### III.3.d Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération du Niortais en vigueur a été approuvé en conseil communautaire le 10 février 2020, pour une entrée en vigueur en avril 2020.

### III.3.e Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Le site est situé à proximité de plusieurs infrastructures de transport terrestre référencées :

N° du tronçon	Nom de l'infrastructure	Début du tronçon	Fin du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (l)	Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
BUS-Niort-esplanade république-1	Voie communale Esplanade de la république	Carrefour avec av. J. Bujault	Carrefour avec rue Ricard	5	10m	Tissu ouvert
BUS-Niort-esplanade république-2	Voie communale Esplanade de la république	Carrefour avec rue Ricard	Carrefour avec rue Alsace Lorraine	5	10m	Tissu ouvert
Niort-Bujault	Voie communale av. Jacques Bujault	Carrefour avec rue du 14 juillet	Carrefour avec esplanade de la République	5	10m	Tissu ouvert
Niort-Gare-1	Voie communale rue de la gare	Carrefour avec avenue de Verdun	Carrefour avec rue du 14 juillet	3	100 m	Rue en U
Niort-Gare-2	Voie communale rue de la gare	Carrefour avec rue du 14 juillet	Carrefour avec rue Mazagran	3	100 m	Rue en U



Catégorie d'infrastructure et largeur de secteurs définis dans l'arrêté du 30 mai 1996

- Catégorie 1 - 300 m
- Catégorie 2 - 250 m
- Catégorie 3 - 100 m
- Catégorie 4 - 30 m
- Catégorie 5 - 10 m
- Secteur affecté
- Tissu ouvert
- Rue en U

Classement sonore des voies – Selon données du site web de la préfecture des Deux-Sèvres / Site représenté par

### III.3.f Plan d'Exposition au Bruit des aéroports

La localisation n'est pas concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de NIORT SOUCHE.



## III.4 Etat des Risques

### III.4.a Inondation

#### INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPR Inondation Niort - Révision a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 24/11/2006

Date d'approbation : 03/12/2007

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



Extrait de l'ERRIAL

### III.4.b Retrait / Gonflement des argiles

#### ARGILE : 0/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

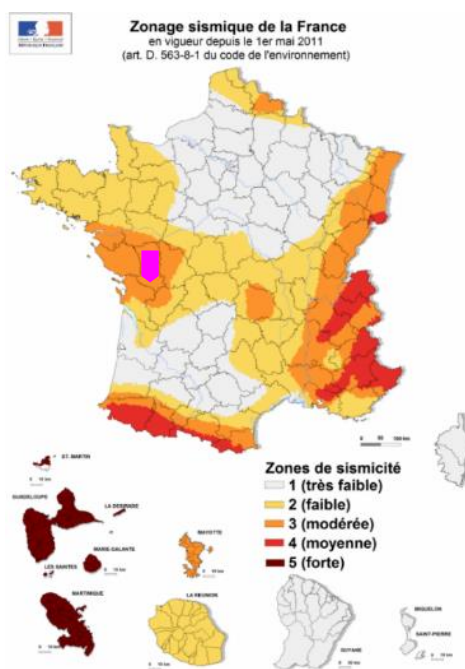
Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



Extrait de l'ERRIAL

### III.4.c Sismicité

Le site est situé en zone de sismicité 3 (modérée).



Zonage sismique de la France

#### III.4.d Radon

Le site est classé dans une zone à risque faible.

#### III.4.e Risque industriel

##### RISQUE INDUSTRIEL



Le Plan de prévention des risques technologiques (PPR) de type Risque industriel nommé PPRT SIGAP OUEST a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 19/01/2015

Date d'approbation : 30/04/2015

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Effet thermique

Effet de surpression

Le plan de prévention des risques technologiques est un document réalisé par l'État qui a pour objectif de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future autour du site.



Extrait de l'ERRIAL

## III.5 Environnement & Energie

### III.5.a Consultation des bases de données

#### POLLUTION DES SOLS (500 m)

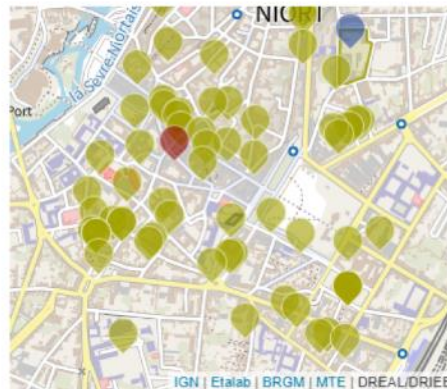


Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 62 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

1 site(s) présente(nt) une proximité forte avec votre parcelle. Dans le cas où vous souhaiteriez en savoir davantage, il est recommandé de faire réaliser une étude historique et, le cas échéant, des analyses de sols par un bureau d'étude spécialisé dans le domaine des sols pollués.



Extrait de l'ERRIAL

### III.5.b Statut ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)

Aucune installation ICPE soumise à Enregistrement ou Autorisation n'est recensée sur le site.

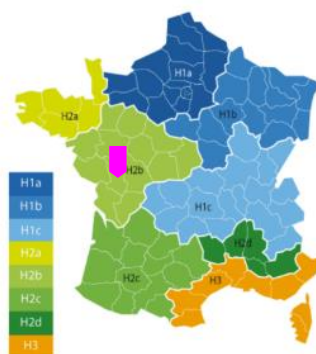
L'opération ne conduit pas à la création d'une ICPE.

### III.5.c Réglementation environnementale

#### GENERALITES

L'ensemble des démarches techniques et administratives (attestations, études, ...) relatives à la réglementation thermique (ou environnementale) effectivement applicable au projet sont réputées incluses dans le périmètre d'action du maître d'œuvre.

Le site est situé en zone climatique H2b.



Zones climatiques en France métropolitaine

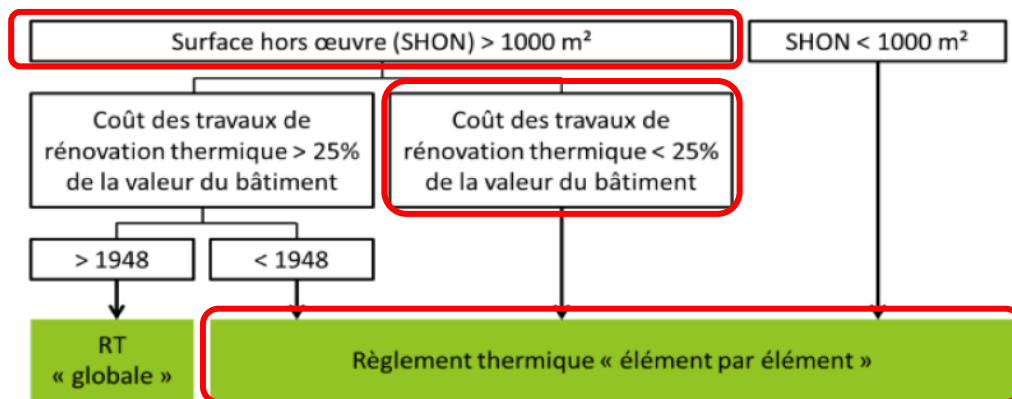
#### PARTIES NEUVES

La réglementation environnementale **RE2020** s'applique pour les parties nouvelles.



### PARTIES EXISTANTES

Pour les parties existantes, la Réglementation Thermique Bâtiment Existant (mise en place en 2007) s'applique dès lors que des travaux de rénovations concernant l'enveloppe, le CVC (*Chauffage, Ventilation Climatisation*), l'ECS (*Eau Chaude Sanitaire*), l'éclairage ou la mise en place d'ENR (*Energies Renouvelables*) sont prévus sur un bâtiment existant. Selon l'importance des travaux prévus, deux cadres réglementaires sont possibles. La figure suivante schématise le cadre réglementaire des travaux de rénovation :



Au vu de la nature et de l'ampleur des travaux envisagés, la réglementation applicable à l'opération est la **réglementation thermique « Élément par Élément »**. Cette dernière impose d'installer des produits de performance supérieure aux caractéristiques minimales mentionnées dans l'arrêté du 3 mai 2007 (modifié à compter du 1er janvier 2018).

### III.5.d Décret Tertiaire

La loi 2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi « Grenelle II » a fixé les orientations et les engagements environnementaux de la France. En 2018, l'article 175 de la loi ELAN précise les objectifs de réduction de consommation pour les bâtiments tertiaires.

Le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, dit « Décret tertiaire » ou « Dispositif éco énergie tertiaire », précise les modalités d'application. Ce décret est complété par plusieurs arrêtés, publiés ou en cours de publication.

Il en ressort les éléments suivants :

- ✓ Sont concernés tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, quelle que soit leur année de mise en service, dès lors que la surface de plancher cumulée des activités tertiaires est égale ou supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un ensemble de bâtiments, il faut entendre les établissements qui regroupent plusieurs bâtiments sur une même unité foncière (un ou plusieurs parcelles formant un îlot d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) ou à défaut sur un même site (lien fonctionnel entre bâtiment ou un seul gestionnaire).

Les obligations sont portées à l'échelle de chaque « Entité fonctionnelle » du site

- ✓ Les objectifs d'économies sont déclinés sur 3 échéances : 2030, 2040 et 2050, selon deux méthodes possibles :
  - Relative : Réduction des consommations par rapport à une année de référence (entre 2010 et 2020) de - 40% d'ici 2030, -50% à 2040 et - 60% avant 2050
  - Absolue : Atteinte d'une consommation inférieure à un seuil en 2030, 2040 et 2050, calculé en fonction de l'usage et de la typologie du bâtiment selon des valeurs normatives publiées ou en cours de publication
- ✓ Moyen : Saisi d'un dossier technique sur la plateforme OPERAT (ADEME), suivi annuel des consommations

Le bâtiment est **soumis aux exigences du Décret Tertiaire**, il devra être **conforme aux exigences applicables à horizon 2040**.

### III.5.e Certification et/ou labellisation environnementale

L'opération ne fera pas l'objet de certification ou labellisation environnementale dans le cadre d'une démarche volontaire.

### III.5.f Certificats d'Economies d'Energie (CEE)

Depuis la loi « POPE », fixant le Programme d'Orientation de la Politique Energétique, les travaux générant des économies d'énergie peuvent être transformés en Certificats d'Economie d'Energie (CEE).

Le maître d'œuvre fera en sorte de développer le projet de façon à être éligible au maximum de CEE possibles. Il les identifiera et les calculera à chaque phase de la mission. Il joindra au DCE et à la phase de passation des marchés un cahier spécifique CEE :

- ✓ Indiquant les CEE retenus (type et valeur en kWh<sub>CUMAC</sub>)
- ✓ Obligeant les entreprises à se conformer aux performances minimales induites par les CEE et à fournir à la fin du chantier tous les éléments nécessaires à la constitution des dossiers suivant l'annexe 1 de l'arrêté du 29 décembre 2010 « fixant la liste des éléments d'une demande de certificats d'économies d'énergie » (calculs, attestations, factures, fiches techniques, etc ...).

A ce stade, les fiches BAT potentiellement applicables sont :

- ✓ BAT-EQ-127 : Luminaire d'éclairage général à modules LED
- ✓ BAT-TH-116 : Système de gestion technique du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement / climatisation, l'éclairage et les auxiliaires
- ✓ BAT-TH-125 : Ventilation mécanique simple flux à débit d'air constant ou modulé  
ou  
BAT-TH-126 : Ventilation mécanique double flux avec échangeur à débit d'air constant ou modulé

### III.5.g Décret BACS

A la suite du Décret Tertiaire, est paru au JO le 21 juillet 2020 le Décret BACS (*Building Automation & Control Systems*). Il a été ensuite modifié par l'arrêté du 7 avril 2023. Ce décret impose la mise en place d'une GTB (gestion technique du bâtiment) pour les bâtiments tertiaires, neufs et existants, d'un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments dès lors que la puissance des installations de chauffage et ou de climatisation dépasse les 70 kW (contre 290 kW dans la première version du décret).

L'objectif est de voir tous les bâtiments existants concernés de s'équiper de systèmes d'automatisation et de contrôle :

- ✓ D'ici le 01/01/ 2025 pour les sites équipés de systèmes d'une puissance supérieure à 290 kW
- ✓ D'ici le 01/01/2027 dans le cas où leur puissance est comprise entre 70 kW et 290 kW.

La GTB doit être au minimum de Classe B et permettre au minimum les fonctions suivantes :

- ✓ Pilotage des équipements Chauffage / Ventilation / ECS / Climatisation en fonction des conditions intérieures et extérieures
- ✓ Suivi et historisation des mesures (température, hygrométrie, puissance, état, ...) et compteurs (chaud, électricité)
- ✓ Présentation des indicateurs de performance par rapport à des valeurs de références
- ✓ Protocoles de communication ouverts

Le site est équipé d'une chaudière dont la puissance s'établit à 150 kW. Il est ainsi **soumis aux exigences du décret BACS à horizon 01/01/2027**.

### III.5.h Obligations en matière d'énergies renouvelables

La loi Climat et Résilience renforce, à compter du 01/07/2023, l'obligation d'intégrer des procédés de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation aux toitures de certains bâtiments

Ces mesures concernent les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs de stationnement couverts accessibles au public et supérieures à 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; les bureaux d'une d'emprise au sol de plus de 1.000 m<sup>2</sup>. Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments supérieures à 500 m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup> pour les bureaux).

Les travaux de rénovation lourde visés par l'obligation « sont ceux qui ont pour objet le renforcement ou le remplacement d'éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, y compris de la charpente » (nouvel art. R.174-32 du CCH).

L'opération n'est donc vraisemblablement pas concernée par cette obligation.

### III.5.i Politique environnementale du Maître d'Ouvrage

La politique RSE est en cours de formalisation, après un diagnostic réalisé en 2020. Le cas échéant, elle sera communiquée en cours d'opération.

Le maître d'ouvrage est particulièrement attaché à la réutilisation d'un maximum d'éléments issus du démontage (blocs portes, portes, etc.)

## III.6 Autres réglementations techniques

A titre non exhaustif, la conception du projet prendra en compte les documents suivants :

### III.6.a 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 maître 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 1<sup>er</sup> 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

### III.6.b Sécurité incendie

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

### III.6.c Renouvellement d'air

#### 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 :
  - 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

#### OBLIGATIONS LIEES A LA QAI

L'obligation de mesure de la Qualité de l'Air Intérieur (QAI) dans les établissements publics a été instaurée par la loi Grenelle 2 et appliquée par le décret 2015-1926 du 30 décembre 2015 et modifiée par le décret 2022-1689 du 27 décembre 2022. Elle s'applique sur certains Etablissements Recevant du Public. La mise en place de cette obligation est progressive :

- ✓ Établissements déjà entrés dans le dispositif :
  - Etablissements d'accueil collectif d'enfants de moins de 6 ans, à savoir les crèches, haltes-garderies et jardins d'enfants (les relais d'assistantes maternelles et les logements privés des assistantes maternelles ne sont pas concernés)
  - Accueils de loisirs extrascolaires ou périscolaires pour mineurs (mentionnés au 1° du II de l'article R. 227-1 du code de l'action sociale et des familles)
  - Etablissements d'enseignement ou de formation professionnelle du premier et du second degré, à savoir les écoles maternelles, élémentaires ainsi que les collèges et les lycées d'enseignement général, techniques ou professionnels.
- ✓ Établissements dont l'entrée dans le dispositif est prévue au 1er janvier 2025 :
  - Structures sociales et médico-sociales rattachées aux établissements de santé, ainsi que les structures de soins de longue durée de ces établissements
  - Certains établissements et services médico-sociaux prévus au code de l'action sociale et des familles
  - Etablissements pénitentiaires spécialisés pour les mineurs, quartiers pour mineurs de certains établissements pénitentiaires (maisons d'arrêt, centres pénitentiaires ou centres de semi-liberté) ou unités affectées à la prise en charge des mineurs.
- ✓ Les établissements d'activités physiques et sportives couverts dans lesquels sont pratiquées des activités aquatiques, de baignade ou de natation (comme les piscines couvertes) ne sont plus concernés par ce dispositif de surveillance de la QAI. En effet, ces locaux sont considérés comme des locaux à pollution spécifique par le code du travail et doivent respecter les exigences en matière d'aération et d'assainissement définies dans cette réglementation

L'établissement n'est donc pas concerné.



### III.6.d Légionellose

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 1<sup>er</sup> 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 résultant 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

### III.6.e Accessibilité PMR

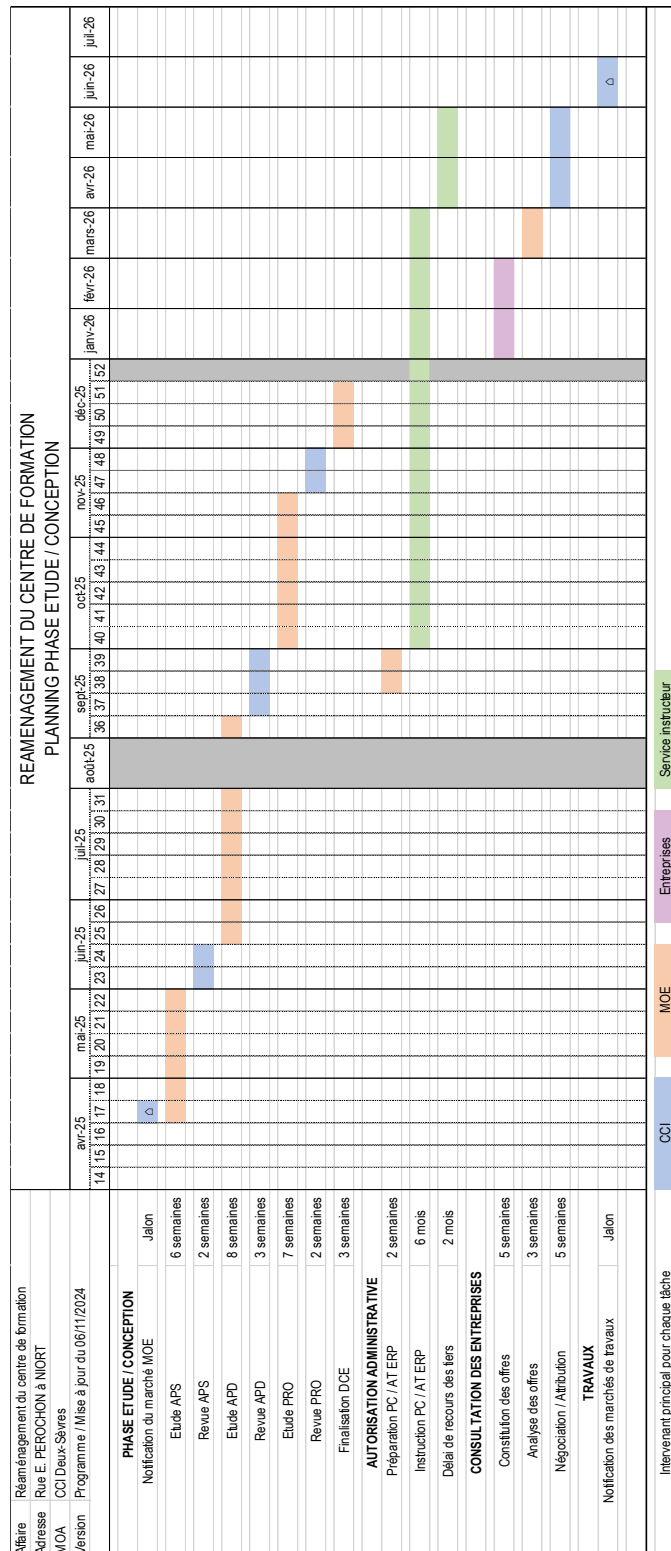
Le projet sera compatible avec la réglementation accessibilité PMR et notamment avec :

- ✓ 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 [...]
- ✓ Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

## IV. ORGANISATION CALENDRAIRE & CONTRAINTES DE CHANTIER

### IV.1 Phase Etudes

La notification du marché de maîtrise d'œuvre est envisagée mi-avril 2025, pour un démarrage de mission immédiat. La phase Etudes s'achèvera fin 2025 par la consultation des entreprises en vue d'attribuer les marchés de travaux 1<sup>er</sup> semestre 2026.



## IV.2 Phase travaux

### IV.2.a Principe de réalisation : site libre

Le maître d'ouvrage a retenu le principe de réalisation des travaux en site libre, impliquant ainsi une délocalisation de l'activité du centre de formation le temps des travaux. La libération de ce dernier est envisagée pour début juillet 2026.

La date exacte de démarrage des travaux est conditionnée par le transfert effectif de l'activité.

### IV.2.b Objectifs

Les travaux sont à réaliser sur l'année scolaire 2026 – 2027.

La durée des travaux est estimée à 10 mois, hors période de préparation réglementaire.

Après les phases d'OPR, réception et levée de réserves, le ré-eménagement et la Commission de Sécurité se tiendront au plus tard à l'été 2027 afin de permettre la rentrée scolaire début septembre 2027.

### IV.2.c Contraintes de chantier

Le chantier devra être conduit dans le but :

- ✓ De réduire au minimum les bruits, les poussières, les trafics lourds et les nuisances de toute sorte, et notamment vis-à-vis :
  - De l'espace public
  - Des résidences situées de part et d'autre
  - Des espaces situés à l'arrière, propriété d'un tiers
- ✓ D'assurer la sécurité des personnes, le passage des piétons et véhicules (et notamment des moyens de secours) en permanence.
- ✓ De maintenir efficacement close l'emprise des travaux
- ✓ De permettre le maintien de l'alimentation en fluides et énergies du bâtiment, ainsi que la continuité de fonctionnement de la salle serveur dans des conditions compatibles avec les exigences d'un tel local
- ✓ De permettre l'accès aux moyens de secours

Le plan d'installation de chantier sera réfléchi pour chaque phase dans ce sens.

Pour les interventions depuis l'espace public, la ou les entreprises en charge des travaux correspondants seront chargées de solliciter les autorisations administratives nécessaires. Le balisage et les protections (tunnel, ...) adaptées seront à prévoir.

Pour les interventions à réaliser depuis l'espace extérieur arrière, propriété d'un tiers, la ou les entreprises en charge des travaux sous pilotage du maître d'œuvre, communiqueront en temps utile avec le maître d'ouvrage qui réalisera les actions nécessaires d'information et de demande d'autorisation.

## V. CONTRAINTES BUDGETAIRES

### V.1 Enveloppe financière

L'enveloppe budgétaire allouée par le Maître d'Ouvrage s'établit à : **1.520.000 € (travaux seuls Hors Taxes)**.

Valeur octobre 2024

Il s'agit d'une enveloppe fermée. Les concepteurs devront proposer un projet fonctionnel, architectural et technique en adéquation avec ce montant.

### V.2 Contenu de l'enveloppe financière

- ✓ Travaux Tous Corps d'Etats (TCE) décrits dans le présent programme, incluant l'ensemble des sujétions d'exécution desdits travaux ainsi que les sujétions du bureau de contrôle, du coordonnateur SPS, de la commission d'accessibilité et de sécurité, ...
- ✓ Travaux de VRD nécessaires à l'ensemble des travaux.  
Ces travaux comprennent les branchements et raccordements aux réseaux existants, les dévoiements de réseaux nécessaires et tous les travaux de voirie pour un parfait raccordement sur le site existant.
- ✓ Ensemble des travaux nécessaires à l'obtention des autorisations administratives
- ✓ Travaux d'adaptation au site, ainsi que tous travaux de remise en état rendus nécessaires par les travaux décrits dans le présent programme
- ✓ Incidences structurelles de l'aménagement des lieux
- ✓ Exigences environnementales
- ✓ Désamiantage et déplombage
- ✓ Equipements et mobiliers décrits dans les fiches techniques du tome 3 dès lors qu'il n'est pas précisé « hors programme »



---

## ANNEXES

**Annexe 1 – Plans**

**Annexe 2 – Audit énergétique**

**Annexe 3 – Retour DT Concessionnaires**

**Annexe 4 – DOE Travaux récents**

**Annexe 5 – Commission de Sécurité**

**Annexe 6 – Maintenance & vérifications périodiques**