



**PRÉFET  
DE LA ZONE  
DE DÉFENSE  
ET DE SÉCURITÉ  
SUD-OUEST**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Secrétariat Général pour l'Administration  
du Ministère de l'Intérieur  
du Sud-Ouest**

**Marché de Maîtrise d’œuvre  
pour les travaux de rénovation de la caserne BARADE  
de MONT-DE-MARSAN (40)**

## **NOTE DE PRÉSENTATION DE L’OPÉRATION**



## Table des matières

<b>1. PRÉSENTATION DE L’OPÉRATION.....</b>	<b>3</b>
a) Contexte de l’opération.....	3
b) Accès au site.....	4
c) Enjeux sûreté.....	4
d) Enjeux environnementaux.....	4
e) La Maîtrise d’ouvrage.....	4
<b>2. EMPRISE FONCIÈRE DU PROJET.....</b>	<b>5</b>
a) Situation.....	5
b) PLU et cadastre.....	6
c) Décomposition des bâtiments.....	6
<b>3. PROGRAMME DE L’OPÉRATION.....</b>	<b>8</b>
a) Documents à la disposition du futur titulaire.....	8
b) Projet et périmètre des travaux :.....	8
c) Maintien de l’activité.....	9
d) Travaux dans les bâtiments.....	9
e) Enveloppe financière :.....	10
f) Durée prévisionnelle :.....	10
<b>4. MISSION.....</b>	<b>10</b>
a) Obligation de résultats.....	10
b) Les exigences énergétiques.....	11
c) Les exigences environnementales.....	11
d) Rendus.....	12

## 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

### a) Contexte de l'opération

Située 50 rue Pierre BENOIT, 40192 Mont-de-Marsan, la caserne de Gendarmerie de BARADE date de 1971. Cet ensemble immobilier regroupe :

- 44 logements « familles » (répartis dans 3 bâtiments),
- un bâtiment de bureaux,
- et des bâtiments techniques (ateliers / garages / transfo / etc ).

Les infrastructures de cette caserne sont vieillissantes, mal isolées, et n'ont pas fait l'objet de rénovation lourdes ces dernières années, malgré certains sinistres constatés.

Leurs compositions **impliquent des déperditions fortes, des consommations énergétiques élevées, dans un contexte de l'augmentation des coûts de l'énergie, de la crise écologique et du dérèglement climatique**. Leurs rénovations sont donc une priorité.



## b) Accès au site

Les accès au site se font par deux entrées opposées , via des voiries praticables par des poids lourds :

- l'accès par la rue Pierre Benoit : entrée principale du site
- l'accès par le chemin du Baradé : entrée privée réservée aux familles

## c) Enjeux sûreté

L'attention du candidat est portée sur la **question des enjeux de sûreté**, à savoir :

- La destination des locaux, et les contraintes spécifiques liées au corps de gendarmerie.
- La sécurité des usagers, avec la présence de logement familles, dont des enfants.
- La question des accès restreints, avec une programmation des visites et des enquêtes personnelles sur les demandes d'accès.
- Le **maintien en activité des locaux (site occupé) pendant la phase travaux**

Afin de pouvoir accéder au site, pour l'ensemble de ses intervenants , le candidat devra prévoir les éléments suivants à minima :

- venue annoncée en amont (date, noms/prénoms, service, immatriculation et modèle du véhicule)
- transmission des cartes nationales d'identité des personnes devant accéder au site (CNI) / chaque personnel devra être muni de sa CNI pour franchir le poste de sécurité

## d) Enjeux environnementaux

Le titulaire devra s'engager à intégrer des **enjeux environnementaux et des bonnes pratiques environnementales** dans l'exécution des prestations du marché, liste non exhaustive ci-dessous :

- Transmission des documents livrables au format dématérialisé et/ou sur supports en papier recyclé ou ecolabellisé,
- Application d'une politique d'allègement de flux numérique (tri des données, stockage en réseau, visioconférences, gestion de mail et envois raisonné, etc.),
- Limitation des déplacements et privilégier les transports collectifs,
- Formation des collaborateurs aux enjeux environnementaux liés à l'objet du marché.

## e) La Maîtrise d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage est : M. le Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud-Ouest.

Le service chargé de l'opération est : SGAMI Sud-Ouest  
Direction de l'immobilier  
89 cours Dupré de Saint-Maur - BP 30091  
33041 BORDEAUX CEDEX

La cheffe de projet du SGAMI est : M. Eric DORE  
tél : 06 77 74 85 65 / 05 56 99 78 13  
mail: [eric.dore@interieur.gouv.fr](mailto:eric.dore@interieur.gouv.fr)

Les utilisateurs sont : **GENDARMERIE NATIONALE**



## 2. EMPRISE FONCIÈRE DU PROJET

### a) Situation

La caserne de gendarmerie Baradé est située en milieu urbain à l'adresse suivante :

- 50 rue Pierre Benoît, 40 400 Mont-de-Marsan



Localisation du site sur un plan IGN



Localisation du site sur une vue aérienne

## b) PLU et cadastre

La caserne se situe est en zone « U » du PLU.

Elle s'étend sur plusieurs parcelles cadastrales ( 1, 220, 218, 433) selon extrait ci-dessous :



Localisation du site extrait de [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)

## c) Décomposition des bâtiments

Les bâtiments de logements sont décomposés selon le tableau suivant :

LOGEMENTS	Surface (m²)	Nombre d'étages	Nombre de logements	Typologie
BÂTIMENT N°005 (F):	530	Rez en garage et locaux + 2 niveaux de logements	4	2 T5 ; 2 T6 ;
BÂTIMENT N°006 (G2) :	1 950	Sous-sol semi-enterré + 5 niveaux de logements	19 + 1 bureau	9 T4 ; 10 T5 ; + 1 bureau
BÂTIMENT N°007 (G1):	1 950	Sous-sol semi-enterré + 5 niveaux de logements	20	5 T3 ; 10 T4 ; 5 T5 ;
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>4 430</b>		<b>43 (+1)</b>	

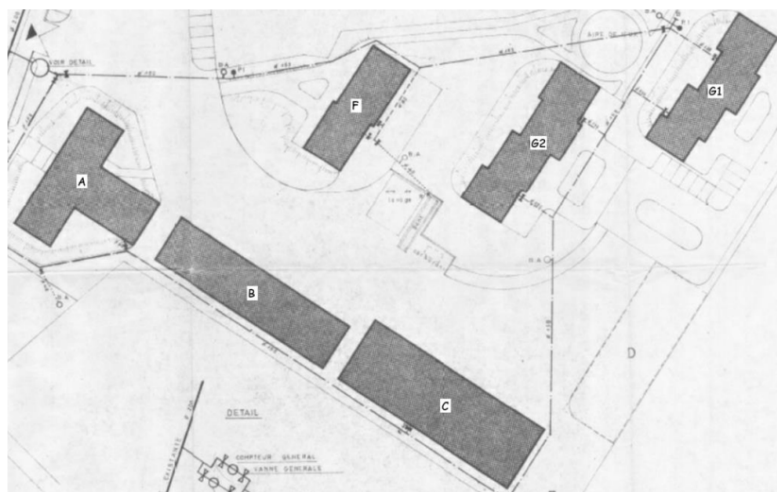
Les bâtiments tertiaires et ateliers sont décomposés selon le tableau suivant :

TERTIAIRES ATELIERS	ET	Surface (m <sup>2</sup> )	nombre d'étages
BÂTIMENT LST 001 (A) :		905	Sous-sol semi-enterré + 1 à 3 niveaux de bureaux
BÂTIMENT LST 008 (ALGECOS)		195	2 niveaux de préfabriqué. Bureaux. <b>Hors présent programme.</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>		<b>1 100</b>	
BÂTIMENT LST 002 (B):		575	Rez-de-chaussée : ateliers et garages
BÂTIMENT LST 003 (C):		820	Rez-de-chaussée : ateliers et garages + mezzanine en bureaux
<b>TOTAL ATELIERS</b>		<b>1 395</b>	

Les plans de repérage ci-dessous des bâtiments permettent la visualisation de leur implantation :



Repérage des bâtiments du site (en chiffre)



Repérage des bâtiments du site (en lettres)



### **3. PROGRAMME DE L'OPÉRATION**

#### **a) Documents à la disposition du futur titulaire**

Les documents qui seront à la disposition du futur titulaire après notification seront :

- Diagnostic amiante et plomb + enrobés + HAP
- Diagnostic structure
- Étude Raccordement RCU
- Audit énergétique
- Diagnostic acoustique
- Relevés géomètre
- Diagnostic TCE
- Mesures sonométriques de bruits liés à la base aérienne
- Relevé des réseaux enterrés
- Passage caméra des réseaux enterrés
- Audit électrique
- Étude Sécurisation
- Diagnostic Termites
- Diagnostic SSI
- Diagnostic pollution des sols
- Diagnostic PEMD
- Plans de géomètre

Le titulaire aura à sa charge la **synthèse de l'ensemble des diagnostics** et l'assistance à la MOA dans la **commande de potentiels diagnostics complémentaires**.

#### **b) Projet et périmètre des travaux :**

L'objectif de cette opération est d'effectuer une **rénovation** sur le volet de la **réhabilitation énergétique**, une **mise aux normes des bâtiments** composants la caserne, une **rénovation des salles de bain des bâtiments de logements** ainsi qu'un **raccordement au réseau de chaleur urbain** de la commune de Mont-de-Marsan.

Le **programme technique et fonctionnel** est défini ci-dessous :

#### **Bâtiments de logements : N°005 (F) , N°006 (G2) et N°007 (G1) :**

- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures et châssis
- La mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur
- La mise en place d'une isolation du plancher bas en sous sol (flocage)
- La sécurisation des accès en toiture et l'installation de garde-corps en toiture
- La réfection complète du complexe d'étanchéité des toitures terrasses
- La reprise des souches de cheminées (passivation, peinture...)
- La sécurisation des portes d'accès aux bâtiments de logements
- La mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée simple flux
- La suppression des colonnes gaz inutilisées et la création d'un réseau neuf de distribution pour l'eau chaude et l'eau froide
- La rénovation de 24 salles de bain amiantées restantes (désamiantage et réfection complète sol/mur/plafond)



- La reprise des désordres structurels en façade et en sous-face de plancher

#### **Bâtiment de bureaux : LST N° 001 (A)**

- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures et châssis
- La mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur
- La mise en place d'une isolation du plancher bas en sous sol
- La sécurisation des accès en toiture et l'installation de garde-corps en toiture
- La réfection complète du complexe d'étanchéité des toitures terrasses
- La mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée
- La sécurisation des portes d'accès aux bâtiments de bureaux
- La reprise des désordres structurels en façade

#### **Bâtiments ateliers/garage : LST N° 002 et N° 003**

- Le ravalement / peinture des bâtiments ateliers n° 002 et n° 003
- La reprise et le rajout des descentes d'eaux pluviales
- La sécurisation des accès en toiture

#### **Raccordement au réseau de chaleur urbain :**

- Le raccordement des bâtiments de logements et LST au réseau de chaleur urbain.

### **c) Maintien de l'activité**

Il est impératif de **maintenir l'activité du site** (travail administratif, activités physiques, entretien des véhicules...) **pendant toute la durée des travaux.**

Outre l'activité de travail, le site constitue un véritable lieu de vie puisque des familles y résident depuis plusieurs années. A cet égard, il est impératif de limiter au maximum les nuisances qu'occasionneront les travaux aux occupants.

De ce fait, il est nécessaire que l'activité ne puisse être interrompue ou perturbée.

Aussi, le maître d'œuvre devra assurer tout au long du chantier la continuité de tous les fluides et énergie dans le cadre des travaux.

Si des coupures temporaires s'avèrent nécessaires, les utilisateurs devront en être informés suffisamment à l'avance pour que la communication puisse être faite sans soucis avec les occupants.

En tout état de cause les coupures éventuelles de chauffages devront être prévus hors période de chauffe.

### **d) Travaux dans les bâtiments**

Les interventions devront être guidées par un **phasage précis dès les phases APD et PRO.**

Les travaux prévus à l'intérieur des logements et bureaux constituent la **principale source de nuisance** pour les occupants.

Le MOE proposera **différentes solutions de travaux permettant de limiter la durée et les nuisances de ces interventions.**

Les logements de la gendarmerie et les bureaux restant occupés pendant les travaux, il sera nécessaire de prévoir une **organisation et un phasage soignés des interventions des entreprises.**

La **communication** est un élément important pour la réussite d'une opération en site occupé : le MOE et les entreprises devront **informer les occupants de la consistance des travaux et des gênes occasionnés**.

#### e) Enveloppe financière :

L'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux **travaux** est de : **2,9 M €TTC**.

#### f) Durée prévisionnelle :

Durée globale prévisionnelle de l'opération est de **38 mois** selon la décomposition ci-dessous :

- Durée prévisionnelle de la phase **conception** : **10 mois** (y compris période de validation du MOA et la consultation des entreprises de travaux)
- Durée prévisionnelle de la phase **réalisation** : **16 mois de travaux** (y compris période de préparation de 2 mois)
- **GPA** : **12 mois**

## 4. MISSION

La prestation du titulaire comprendra une **mission de maîtrise d'œuvre (réalisation des études et de suivi de l'exécution des travaux)** permettant de concevoir et de suivre les travaux envisagés.

Une équipe de maîtrise d'œuvre devra être mise en place. Le **pilotage sera assuré par l'architecte mandataire**.

L'architecte sera accompagné dans sa mission de maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs bureaux d'études dont les compétences particulières requises sont mentionnées dans le règlement de consultation.

Le marché de Maîtrise d'Œuvre comprend les **prestations suivantes** décrites par le Code de la commande publique :

- **missions de base** : APS, APD + dossier des autorisations administratives, PRO, AMT (DCE+ACT), VISA, DET, AOR/GPA.
- **missions complémentaires** : DIAG, OPC, DQE.

#### a) Obligation de résultats

La présente prestation de MOE induit des **obligations de résultats**.

- Les études devront conduire à ce que les travaux exécutés par les entreprises répondent à des objectifs quantifiés. La non-atteinte de ces objectifs constituera une faute de la MOE, sauf s'il est établi que la ou les entreprises exécutantes n'ont pas suivi les plans et recommandations de la MOE.
- Les DCE à l'intention des entreprises de travaux devront être rédigés de sorte que les titulaires des marchés aient eux aussi une obligation de résultats, autrement dit l'atteinte des performances définies dans les études de conception.
- Les performances énergétiques devront être atteintes selon les exigences des Fiches Standardisées CEE qui concerneront l'opération. La Gendarmerie Nationale a une convention avec l'obligé EDF qui instruira le dossier auprès du PNCEE.

Une attention particulière sera notamment apportée aux **exigences et spécificités suivantes** :

- Le projet devra être au plus **performant quant à la consommation d’énergie primaire** : il doit aller au-delà de la réglementation thermique en vigueur ;
- Le projet devra **intégrer des systèmes de construction et des matériaux** (qualité des produits et systèmes, écobilan, matériaux écologique)
- La construction du projet doit être réalisée dans le cadre d’un **chantier à faibles nuisances** et en site occupé et contraint. **Une attention particulière doit être portée sur la limitation des nuisances sur le site et sur les choix techniques et constructif qui devront tendre vers des délais de construction le plus limité possible**
- Les dispositions relatives à la réglementation incendie doivent prendre en compte les bâtiments existants sur la parcelle.

## **b) Les exigences énergétiques**

En phase « études » :

- Le MOE s’assure des **performances énergétiques du bâtiment**.
- Les modélisations environnementales doivent respecter les exigences de complétude, de cohérence, de respect du référentiel Énergie Carbone et de la plausibilité des résultats (QEB).
- Le MOE recherchera les fiches CEE qui pourront s’appliquer au projet.

En phase « chantier » :

- Le MOE communique toutes modifications apportées au projet initial et le calcul de leur incidence sur les performances énergétiques et sur les émissions de gaz à effet de serre précitées.
- Il organise, avant la réception, une visite sur site.
- En cas de non-conformités constatées, le maître d’œuvre s’engage à remettre en conformité l’opération dans un délai fixé par le maître d’ouvrage et qui ne pourra être supérieur à 12 mois après la réception des travaux.
- Conformément au décret n°2007-363 du 19 mars 2007, le Maître d’œuvre établit, lors de l’APD, les études de faisabilité des approvisionnements énergétiques telles que décrites au décret du 19 mars 2007 et ses arrêtés d’application.
- Le MOA attend du titulaire une **véritable aide à la décision en matière de politique énergétique**.
- Le Titulaire réalisera également une simulation thermique dynamique lors de l’APD, après avoir recueilli auprès de la MOA les hypothèses de fonctionnement de chaque local.

## **c) Les exigences environnementales**

Il n’est pas prévu l’obtention d’un label pour la qualité environnementale néanmoins **le projet requiert, de l’ensemble de l’équipe, un engagement environnemental fort**.

Au-delà des conclusions des diagnostics PEMD, l’opération devra impérativement mettre l’accent sur les questions de recyclage, de ressourcerie et de réemploi, en mobilisant des acteurs locaux, entreprises et/ou associations, travaillant également sur la réinsertion sociale.

#### **d) Rendus**

Les documents seront remis par le titulaire au conducteur d’opération en format dématérialisé en priorité. Si nécessité exprimée par le MOA, le titulaire pourra être amené à remettre 3 exemplaires couleur de chacun des livrables. Toutes les pièces seront remises au format modifiable (.ODT .ODS. ODP. DWG .MPP) avec copie systématique en PDF.