



PRÉFET DES PYRÉNÉES - ATLANTIQUES

Mise aux normes incendie du bâtiment C de la cité administrative de Pau

Programme technique détaillé

22/06/2026

Préfecture des Pyrénées-Atlantiques
Secrétariat général commun
Pôle immobilier

Sommaire

1 SYNTHÈSE GÉNÉRALE.....	3
2 LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE L'OPÉRATION.....	3
3 ÉTAT EXISTANT.....	4
4 LES TRAVAUX RÉALISÉS ET À VENIR.....	11
5 LES BESOINS DU PROJET.....	14
6 LES CONTRAINTES.....	17
7 LES EXIGENCES PARTICULIÈRES.....	18

Rédacteur	Moreau Frédéric - Pôle immobilier SGCD64	frederic.moreau@pyrenees-atlantiques.gouv.fr	06 88 10 15 26
Historique			

1 SYNTHÈSE GÉNÉRALE

L'opération consiste à réaliser la mise aux normes, réglementaire, du bâtiment C de la cité administrative de Pau.

Un rapport du SDIS datant du 31 mars 2017 avait listé les améliorations à apporter.

Depuis, des travaux ont été réalisés :

- sur les installations de chauffage qui ont **permis de retirer le gaz de ce bâtiment.**
- sur les installations de rafraîchissement qui ont permis de retirer la PAC en se raccordant sur celle du bâtiment B.
- sur les installations électriques en remplaçant le TGB et tous les tableaux divisionnaires
- sur les baies de brassage en les déplaçant des bureaux vers les circulations

Il reste cependant de nombreux travaux à réaliser pour une mise en conformité incendie.

2 LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE L'OPÉRATION

Les objectifs principaux de l'opération sont :

- répondre aux exigences du rapport du SDIS
- compléter les dispositions suites aux travaux réalisés et à l'évolution de la réglementation
- remplacer la centrale SSI en la configurant pour qu'elle soit la plus complète possible
- installer une alarme sur smartphone astreinte et GTB
- enfermer les baies de brassages dans des placards ventilés équipés de détecteurs

L'ensemble de ces points imposera de l'organisation et de la rigueur dans l'enchaînement des phases de travaux au regard du site occupé

Les travaux sous la direction de l'équipe de maîtrise d'œuvre seront suivis par une équipe exclusivement dédiée à ce projet et constituée de spécialistes de la sécurité incendie

3 ÉTAT EXISTANT

3.1 Présentation générale

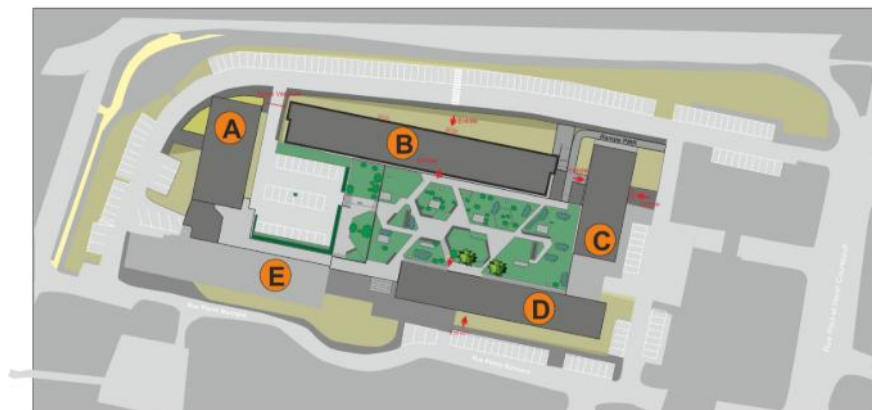
L'ouvrage concerné (bâtiment C) est l'un des bâtiments de la cité administrative de Pau située dans la proche périphérie du centre-ville. Il accueille les services de la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) et Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) à partir du 23 juin 2026.

Le bâtiment, de type R+3, a été construit en 1973 et rénové en 2012.

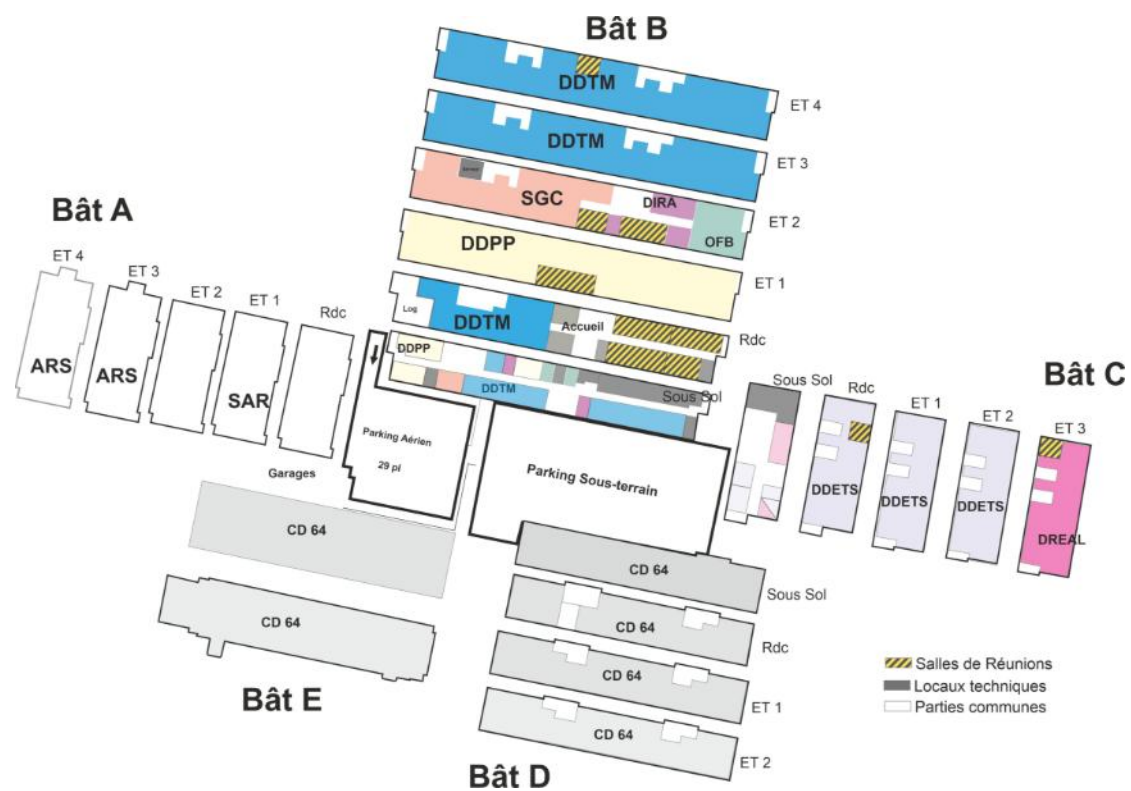


Surface totale de plancher	1 926,23 m ²
Surface totale SUB	1 717,99 m ²
Nombre d'agents	92 agents
Classement	ERP 5eme catégorie type W

Cité administrative de PAU



Le bâtiment C est
propriété de l'ETAT

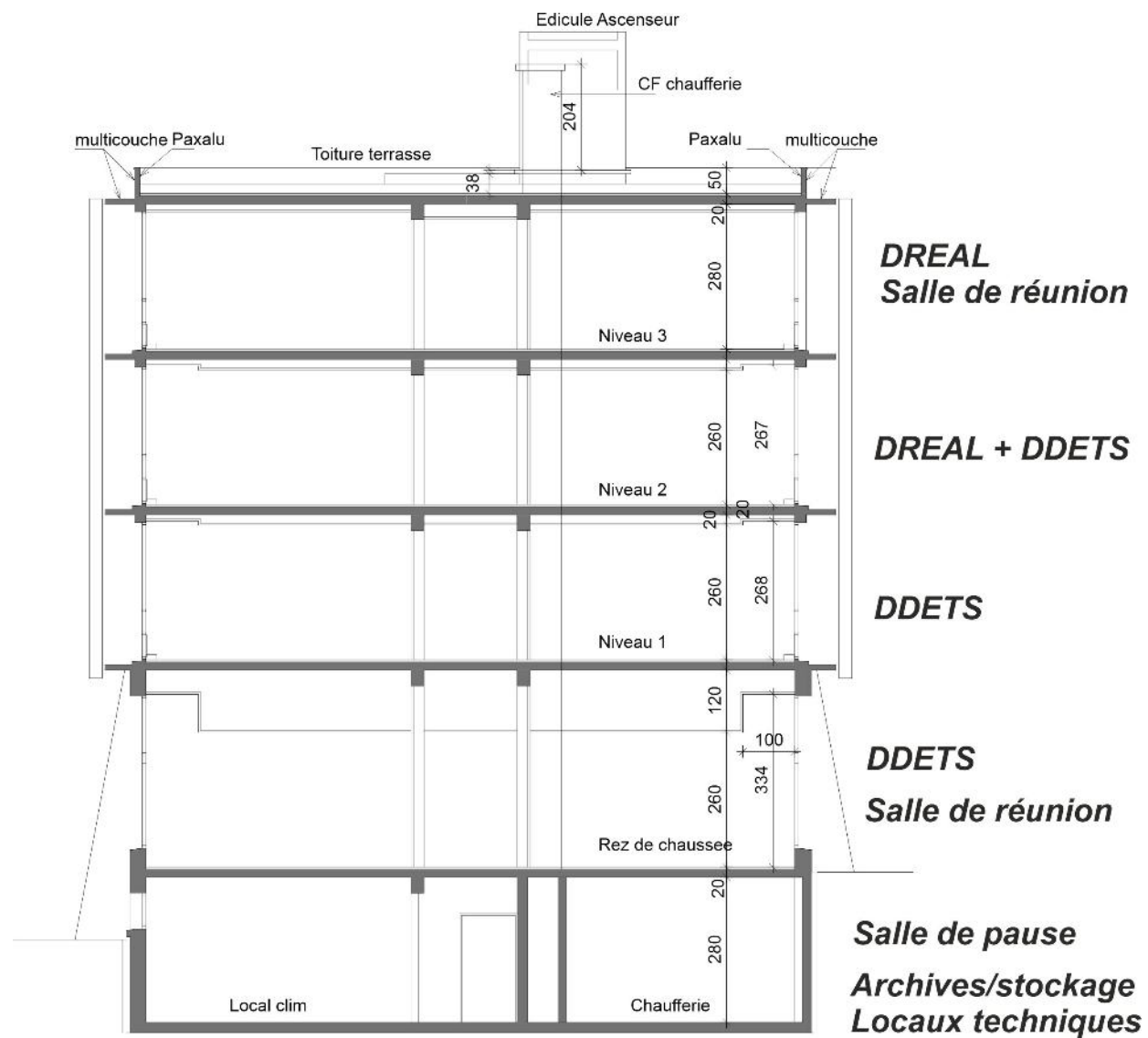


Il héberge les services de
la DDETS et de la
DREAL

3.2 Données générales

Parois	Composition / Descriptif	État
Type de construction	Structure poteau/poutres + remplissage panneaux	Bon état
Façades principales	Panneaux vitrés double vitrage + isolation	Rénové en 2012 Pas d'isolation sur les allèges
Les murs extérieurs pignons	Béton + lame d'air + contre cloison	Etat moyen – amiante dans colle carrelage – A rénover et isoler
Fenêtres	Menuiseries aluminium double vitrage UW = 1.3	Rénové en 2012 – UW=1.8 Pas d'isolation sur les allèges
cloisonnement	Cloisons démontables	Bon état
Revêtements de sols	Lino + Sol PVC + moquette forbo	Bon état Colle carrelage Escaliers + Sous-sol amiantée
Faux plafonds	Ancienne plaques 1.2 m + 60x60 étage 4	Grande partie Etat moyen
Toiture	Dalle Béton + 10 cm isolant	A reprendre et isoler avant pose de capteurs
Plancher	Dalles béton	Bon état général
Chauffage Rafraichissement	Chauffage : Echangeur chaleur raccordé au RCU : - 1 circuits radiateurs parties communes + RDC -2 circuit ventilo-convecteurs bureaux (Est + Ouest) Automate chaufferie + régulateurs bureaux connecté GTB Circuit froid raccordé sur le circuit du bâtiment B en cours	Bon état mais travaux sur ventilo-convecteurs à prévoir
Ventilation	Apport d'air par ventilos convecteurs + Extraction sanitaires, couloirs salles réunion	A reprendre
Eau chaude sanitaire	2 ballons	A remplacer
Eclairage	Eclairage fluorescent + quelques LED	A remplacer
SSI	Centrale SSI	Pas de désenfumage ni de cages coupe-feu Centrale à remplacer
Sureté	Centrale détection + capteurs	Bon état
Electricité	Transformateur + TGBT + 1 TD par étage Remplacé en 2024	TGBT + TD remplacés en 2024

3.3 Coupe



3.4 Plans



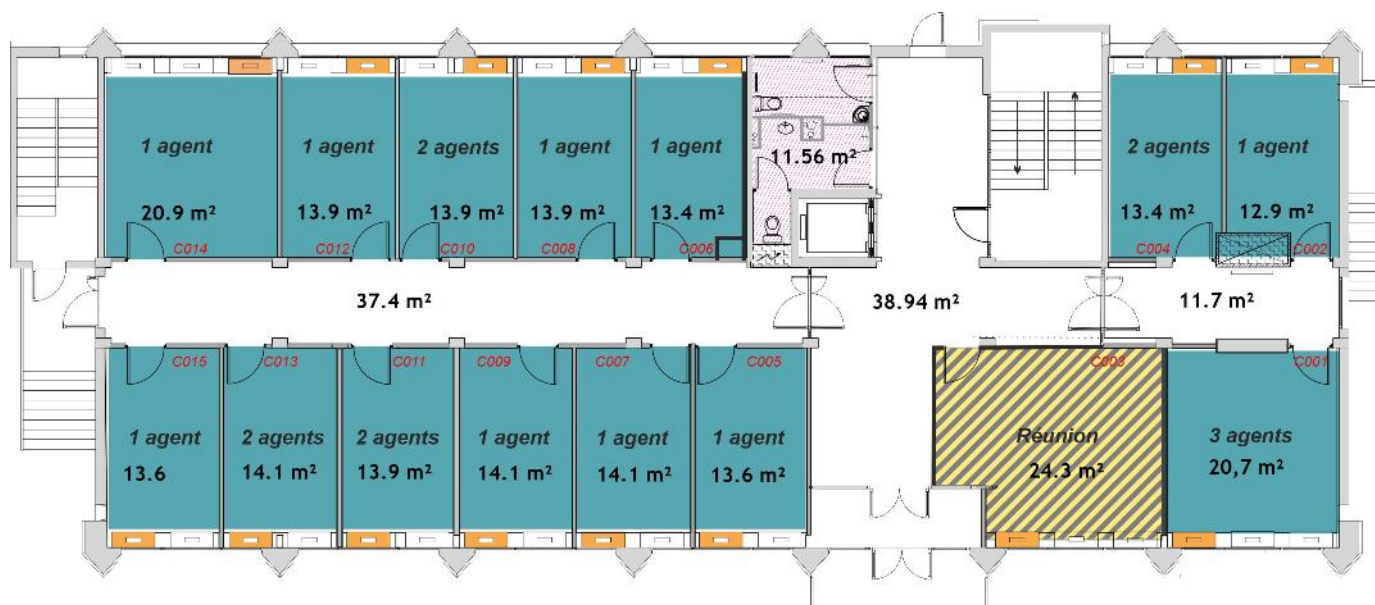
Etage 3

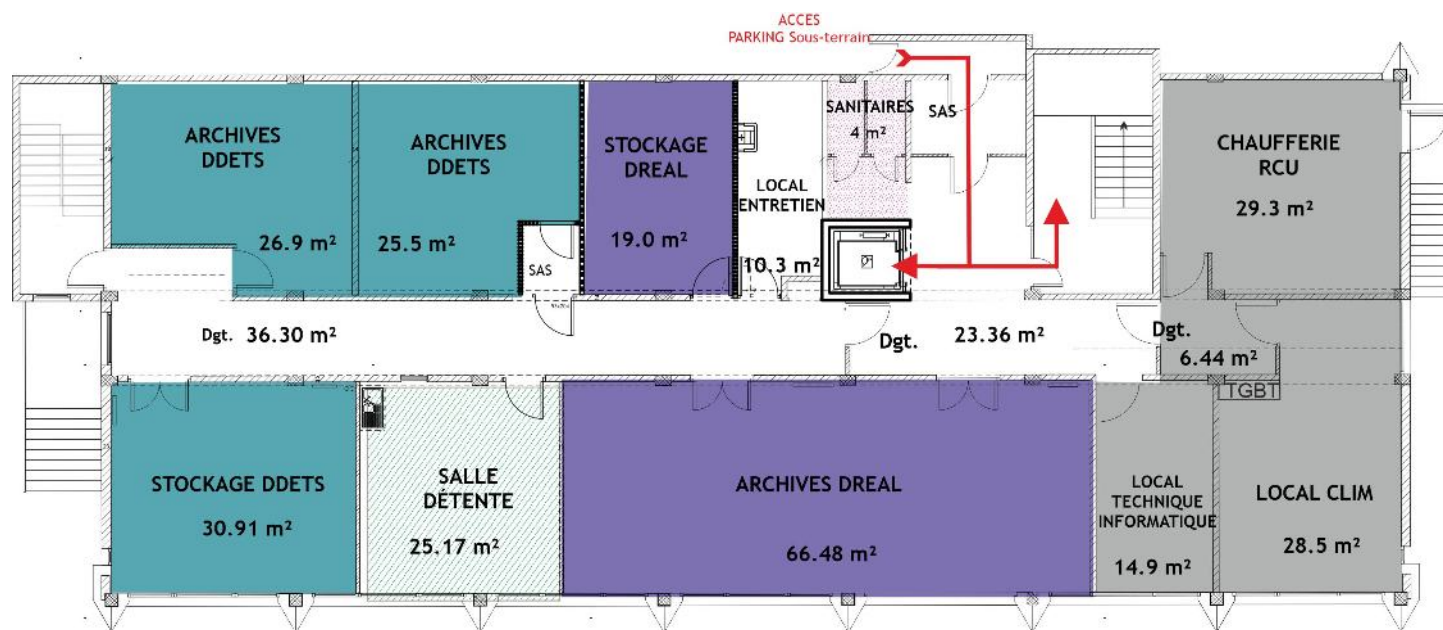
Service DREAL
22 agents
+ salle réunion 6 pers



Etage 2

Service DREAL
26 agents





SOUS-SOL

LOCAUX			Surface bureaux aménageables SBA en m ²	Surface utile brut assortie du ratio SUB en m ²	Surface utile brut SUB en m ²	Surface chauffée
Zone	Utilisation	surface plancher				
Sous sol	Sous total	377,59 m ²	0,00 m ²	281,35 m ²	281,35 m ²	281,35 m ²
RDC	Sous total	354,24 m ²	230,70 m ²	326,24 m ²	326,24 m ²	326,24 m ²
Etage 1	Sous total	397,20 m ²	270,20 m ²	369,20 m ²	369,20 m ²	369,20 m ²
Etage 2	Sous total	399,00 m ²	272,00 m ²	371,00 m ²	371,00 m ²	371,00 m ²
Etage 3	Sous total	398,20 m ²	273,80 m ²	370,20 m ²	370,20 m ²	370,20 m ²
TOTAL		1 926,23 m ²	1 046,70 m ²	1 717,99 m ²	1 717,99 m ²	1 717,99 m ²

4 LES TRAVAUX RÉALISÉS ET À VENIR

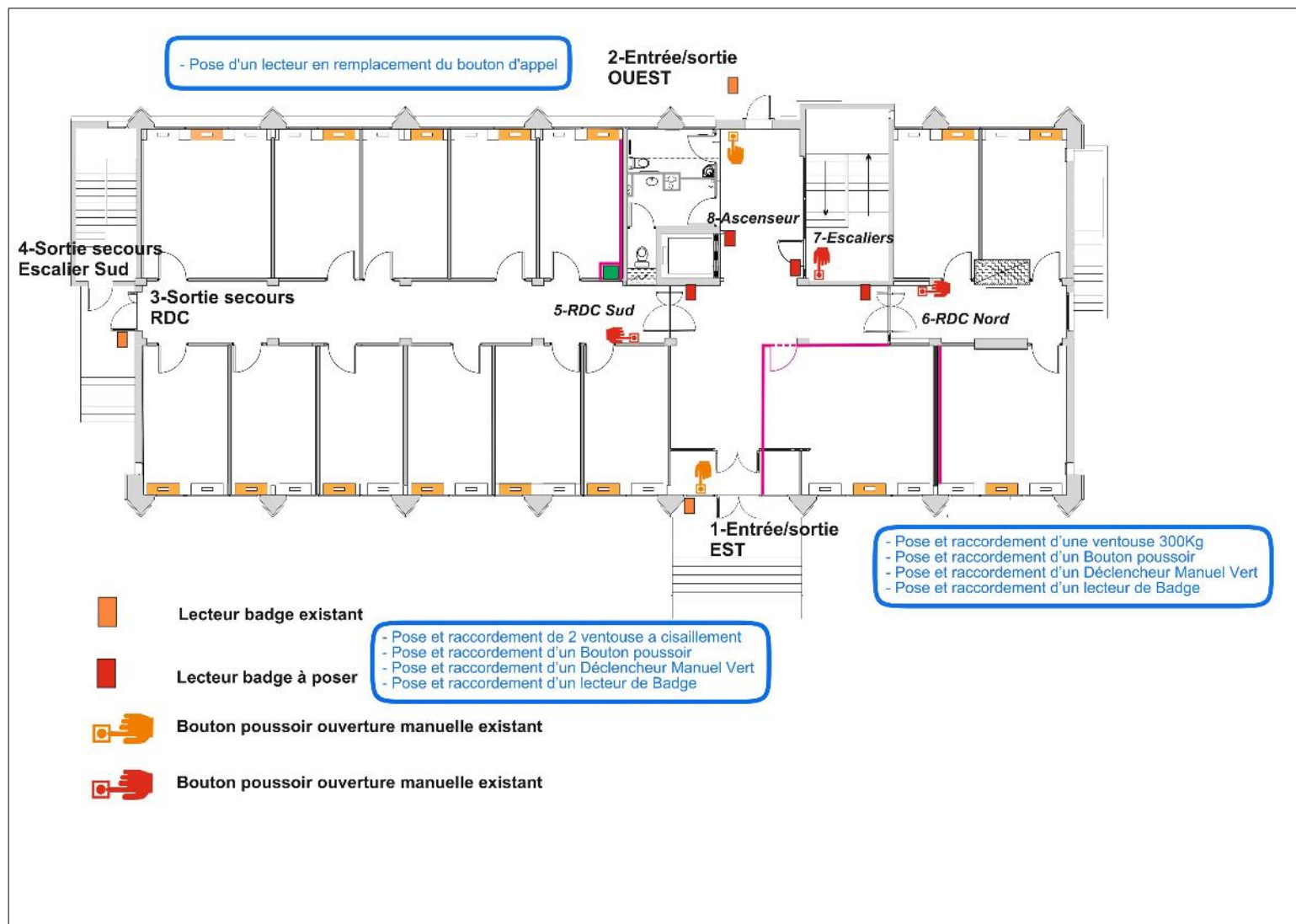
4.1 Travaux réalisés

Année	Travaux	Observations
2012	Remplacement des fenêtres remplacement de ventilo-convecteurs désamiantage	Il reste de l'amiante (voir DTA et RAAT)
2022	Raccordement au réseau de chaleur Mise en place d'une GTB	
2024	Remplacement des armoires électriques	
2024	Dépose de la PAC et raccordement sur PAC bâtB Réfection chaufferie Dépose du gaz	
2026	Déplacement des baies de brassage Mise en place d'une cloison coupe feu au premier étage Isolation des murs sur sanitaires	

4.2 Travaux programmés à venir

Année	Travaux	Observations
2026	Renforcement du contrôle d'accès au RDC	
2026	Réaménagement du RDC – création d'une salle de réunion en lieu et place de l'accueil	

Renforcement du contrôle d'accès au RDC



Toutes les portes sous contrôle d'accès devront être raccordées sur la centrale SSI

N°	Accès	Batterie CA	Comportement en coupure + action requise	Asservi SSI	Accès secours BADGE	Accès non secours CLE
1	Porte principale EST	Oui — 8h	Reste FERMÉE ~8h. Non asservie incendie. Serrure intérieure à clé (boîte à clés) — FERMER MANUELLEMENT.	Non	X	
2	Porte OUEST PMR	Aucune	Ventouse libérée par manque de courant : RESTE OUVERTE. Serrure int/ext à clé (boîte à clés). FERMER IMPÉRATIVEMENT À CLÉ — ce sera l'ACCÈS PRINCIPAL par manque de courant.	A vérifier		X
3	Porte sortie secours RDC	Gâche 24V	Équipée d'une gâche électrique — TYPE DE GÂCHE À VÉRIFIER (comportement par manque de courant inconnu). Serrure int/ext à clé. Accès secondaire potentiel.		X	X
4	Porte sortie escalier secours	Aucune	Ouverture par barre anti-panique. Serrure NE FONCTIONNE PAS — porte fermée par l'extérieur uniquement.	barre anti-panique		
5	Sortie secours chaufferie	Aucune	Ouverture par barre anti-panique. Serrure NE FONCTIONNE PAS — À VÉRIFIER. Porte fermée par l'extérieur.	barre anti-panique	X Sous réserve ouv. manuelle portail parking	X
6	Porte parking sous-terrain	Oui — 8h + batterie intrusion	Reste FERMÉE ~8h. Non asservie incendie (DM présent). Serrure int/ext à clé (boîte à clés). À vérifier en test.	Non		

5 LES BESOINS DU PROJET

Les travaux comprendront :

La mise aux norme conformément aux préconisations du SDIS

L'opération consiste à lever les non-conformités mentionnées dans le rapport du SDIS (joint en annexe) avec une prise en compte des évolutions du contexte d'occupation et réglementaires.

Baies de brassage

Il sera étudié la pose de portes sur les baies de brassages en accord avec le bureau de contrôle.

Le remplacement de la centrale SSI

La nouvelle centrale SSI devra être compatible avec celle du bâtiment B. Une liaison entre les deux permettra :

- de raccorder éventuellement l'alarme qui serait installée au parking sous-terrain
- d'envoyer une alerte sur le smartphone de l'astreinte
- d'envoyer un défaut de synthèse (à minima sur) a GTB existante)

Cette centrale incendie devra prendre en compte tous les équipements existants et à venir

Communication - GTB

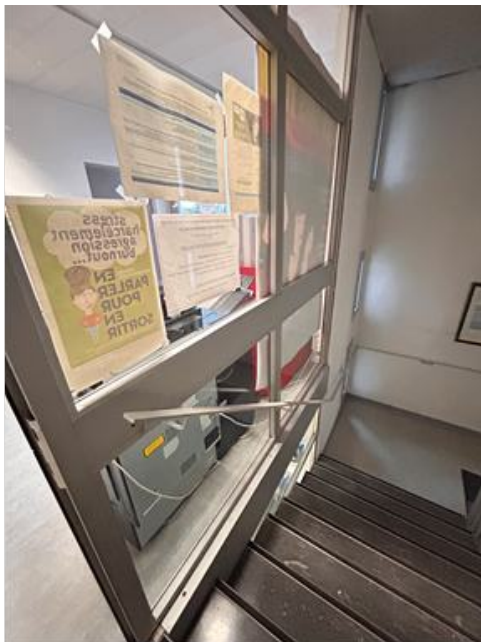
La nouvelle centrale devra communiquer avec celle du bâtiment B sur le smartphone de l'agent d'astreinte (numéro unique)

Le signal pour les 2 bâtiments devra être envoyé à la GTB existante (Synco Siemens) pour une information par mail.

Travaux en site occupé

Tous les travaux seront réalisés en site occupé. Une fermeture exceptionnelle, maximale d'une ou deux journées, peut être envisageable.

5.1 Photos



Cage d'escalier principale :

Parois vitrées non coupe-feu
Portes d'étages non coupe-feu



Cages d'escalier :

Pas de désenfumage



Portes sous-sol non coupe-feu maintenues ouvertes

Copieurs à encloisonner

Baie de brassage à isoler dans placard



6 LES CONTRAINTES

6.1 Travaux en site occupé

L'activité professionnelle du bâtiment ne pourra pas être perturbé dans son intégralité. Une organisation des travaux par étage sera nécessaire. Une concertation entre la maîtrise d'ouvrages et l'équipe de conception sera impérative pour aboutir à une organisation maîtrisée

Cette organisation s'articulera autour de deux axes :

- renforcer les moyens de communication et de contrôle pendant les travaux :

Dans la phase diagnostic, la mission du maître d'œuvre consiste à présenter clairement les alternatives d'organisation des prestations et leurs conséquences afin de permettre au maître d'ouvrage d'arrêter sa stratégie

Dans la phase préparation de chantier, les conditions des prestations devront être précisées dans le cadre de rencontres tripartites entreprises, maîtrise d'oeuvre, maîtrise d'ouvrage afin de préciser, au cas par cas, les contraintes et les exigences

Une charte d'intervention en site occupé sera rédigée pour les entreprises.

La note méthodologique présentée dans l'offre devra préciser ces points.

6.2 Le calendrier de l'opération

Le calendrier général proposé par la maîtrise d'oeuvre devra impérativement tenir compte :

- d'une consultation des entreprises et remise des offres au plus tard 15 décembre (pour préparer les budgets 2027)
- d'une organisation des travaux en site occupé.

7 LES EXIGENCES PARTICULIÈRES

7.1 Exigence de coûts des travaux

L'enveloppe affectée aux travaux par le maître d'ouvrage est de 198 000 € HT soit 237 640 € TTC

7.2 Une opération orientée sur la performance environnementale

Les choix des matériaux et solutions techniques devront impérativement tenir compte des critères suivants :

- performance environnementale
- qualité environnementale des matériaux
- durabilité
- facilité d'exploitation

7.3 Une phase diagnostic avant projet importante

La phase diagnostic sera déterminante pour la suite du projet. La maîtrise d'œuvre réalisera les études de faisabilité nécessaires permettant d'arrêter les choix définitifs des installations.

La phase DIAG permettra :

état des lieux

- d'établir un état des lieux des installations techniques en place et de leur conformité aux normes en vigueur
- **établir et fournir la maquette numérique du bâtiment en format IFC4**
- **de remettre le scan au format LGS avec un logiciel de lecture gratuit**
- mettre à jour les plans autocad avec côtes et surfaces détaillées
- de fournir une analyse fonctionnelle précise de l'installation dans son fonctionnement
- de fournir une analyse technique des installations

Performance technique et réglementaire

- de confirmer l'adéquation entre les besoins et les équipements en place afin de définir les évolutions souhaitées pour les nouveaux équipements
- de réaliser une ou plusieurs estimations financières (en fonction des scenarii possibles)
- La fin de la phase DIAG AVP permettra de fixer la solution retenue afin de passer à l'étape suivante visant à établir les pièces techniques du projet puis de la consultation et de mise en concurrence des entreprises.

Organisation de l'opération

-de déterminer l'organisation générale des travaux

7.4 Maquette numérique 3D

La maîtrise d'œuvre devra travailler impérativement sur maquette numérique 3D permettant au maître d'ouvrage de gérer la maintenance à l'aide de la BIM

La maquette numérique remise par la maîtrise d'œuvre sera utilisée par la maîtrise d'ouvrage durant la phase d'exploitation pour faciliter la maintenance courante, la gestion des données techniques du bâtiment, les diagnostics et le suivi réglementaire, l'élaboration des budgets prévisionnels, les opérations de rénovation...

Le format Open IFC4 permettra le couplage avec un logiciel d'exploitation et de maintenance au choix du maître d'ouvrage.

La remise d'un DOE numérique suite à la rénovation du bâtiment devra faciliter la réalisation d'aménagements intérieurs futurs

L'extraction des plans en DWG permettra au maître d'ouvrage de travailler sur plans et sur un logiciel graphique 2D.

Le format IFC (Industry Foundation Classes) conforme à la norme (ISO 16739:2013) est un format de fichier orienté objet destiné à assurer l'interopérabilité entre les différents logiciels de maquette numérique. Il s'agit d'un format libre et gratuit qui se veut être le garant d'un « Open BIM ».

7.5 Organisation des intervenants

L'ensemble des intervenants seront tenus d'effectuer une visite des locaux et joindre une attestation de visite à leur offre. Les précisions seront mentionnées dans le dossier de consultation.

7.5.1 La maîtrise d'œuvre :

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra impérativement comprendre les compétences suivantes :

- agencement, autorisations administratives, suivi de travaux tous corps d'état
- sécurité incendie
- électricité courants forts et faibles et réseaux informatiques
- gestion technique centralisée
- exploitation maintenance (fournir un plan de maintenance sur la période décennale)
- toutes compétences jugées nécessaires dans l'exécution de la mission

La mission de Maîtrise d'œuvre est constituée des éléments suivants :

DIAG AVP : Diagnostic + Etudes d'avant-projet
PRO : Etudes de projet
ACT : Assistance aux Contrats de Travaux
EXE : Etudes d'exécutions (Dossier des quantités exécutées)
DET : Direction de l'Exécution des Travaux

OPC : Ordonnancement et pilotage chantier
AOR : Assistance aux opérations de réception
SSI : Coordination des systèmes de sécurité incendie

Dans le cadre de la mission OPC, le titulaire proposera un outil adapté permettant une saisie facile et instantanée des événements et situations réels, tant pour la phase PRO que pour la réalisation en vue d'informer le Maître d'Ouvrage conformément à la loi MOP.

Tous les livrables (plans, pièces écrites, pièces graphiques....) sont à fournir, au maître d'ouvrage, au format numérique IFC, DWG, PDF vectorisés,, DOC, XLS.

7.5.2 Le SPS

Le Titulaire aura pour mission de veiller à l'application des principes généraux de prévention énoncés aux articles L. 4121-1 à -5, L. 4122-1 et L. 4612-9 du Code du travail. Sa mission a pour but de prévenir les risques résultant des interventions simultanées ou successives des entreprises sur le chantier pendant la phase de réalisation des ouvrages et de prévoir, lorsqu'elle s'impose l'utilisation des moyens communs tels que les infrastructures, les moyens logistiques et les protections collectives. Les conditions particulières d'exercice de la mission de coordination-sécurité sont déterminées dans le présent C.C.P. et ses annexes, étant entendu que les informations figurant dans ces annexes sont indicatives et sujettes à adaptations. Le DIUO sera mis en place dès la conception et sera en accord avec le plan de maintenance.

7.5.3 Le contrôle technique

Le Contrôleur Technique aura pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages. Il interviendra à la demande du Maître de l'Ouvrage et donnera son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre techniques dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis portera notamment sur les problèmes qui concerneraient la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes»

Les missions confiées au contrôleur technique seront :

La mission de base concernant les éléments constitutifs suivants :

- mission L, portant sur la solidité des ouvrages et des éléments d'équipement indissociables;
- mission SEI, portant sur les conditions de sécurité des personnes dans les ERP;

Les missions complémentaires concernant les éléments portant sur:

- Mission LE, relative à la solidité des existants;
- Mission STI : relative à la sécurité incendie des personnes dans les bâtiments relevant du code du travail uniquement

7.5.4 La maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera représenté par le secrétariat général commun (SGC) qui est chargé de la gestion du bâtiment.

L'équipe projet comprendra les agents des pôles immobiliers et logistique du SGC.

7.6 Documents remis par le maître d'ouvrage

En complément des schémas de principes des niveaux remis dans le dossier de consultation, le maître d'ouvrage remettra au titulaire du marché les plans au format DWG à remettre à jour par le maître d'œuvre comme défini dans le CCP.

Pour rappel, les plans seront donnés à titre indicatif et seront non contractuels.

7.7 Documents remis par le maître d'oeuvre

Les documents sont décrits dans le CCP.

En complément des exemplaires sur papier relié cités dans le CCP, les documents seront fournis en version informatique compatible avec les outils informatiques du maître de l'ouvrage (bureautique pour les pièces, soit :

- les pièces écrites en PDF modifiables ou .doc si nécessité de complément ou modification du maître d'ouvrage
- les plans Autocad de tous les niveaux en .DWG modifiable avec calques différenciés comprenant côtes et surfaces
- la maquette numérique du bâtiment en format IFC4
- le scan au format LGS avec un logiciel de lecture gratuit