PRÉFÈTE
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 public de Maîtrise d'œuvre
Phase CANDIDATURE

Concours restreint de Maîtrise d'Œuvre (MOE) relatif à la construction du futur Hôtel de Police de Niort (79)

SGAMI33-2026-28-FCS

NOTE DE PRÉSENTATION SOMMAIRE DE L'OPÉRATION

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION....3
a) Contexte de l'opération....3
b) Enveloppe financière....3
c) La Maîtrise d'ouvrage....3
d) Les principes de fonctionnement d'un Hôtel de Police....3
e) Orientation du projet à prendre en compte....4
2. SITE D'IMPLANTATION DU NOUVEL HÔTEL DE POLICE....6
a) Situation et cadastre....6
b) PLU....7
c) Risques naturels et technologiques....8
d) Données synthétiques du projet....8
3. MISSIONS....9
a) Obligation de résultats....9
b) Les exigences énergétiques et environnementales....9
LISTE DES DIAGNOSTICS....12

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

a) Contexte de l'opération

Le Ministère de l'Intérieur a décidé le relogement de l'Hôtel de Police de Niort (79000), actuellement situé 2 rue de la préfecture à Niort, sur une parcelle État acquise en 2022 située au 210 avenue de la Venise verte à Niort où se trouve actuellement l'ancien Laboratoire départemental d'Analyses agroalimentaires et vétérinaires Sèvres Atlantique (LASAT) .

L'opération consiste à construire un bâtiment neuf fonctionnel et évolutif afin d'offrir un bâtiment adapté aux missions actuelles et futures de la police nationale et d'améliorer les conditions d'accueil du public.
L'opération comprend la déconstruction des bâtiments et clôtures existants au sein de la parcelle.

b) Enveloppe financière

L'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux (compris désamiantage et démolition des bâtiments existants) est de : **10 368 000 €TTC** (TVA 20%).

La durée prévisionnelle des travaux est de 18 mois (compris période de préparation, désamiantage et démolition).
Les travaux devront-être réceptionnés et livrés au plus tard en Mars 2030.

c) La Maîtrise d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage est : Mme la Préfète 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 Sud-Ouest est : Mme CHARPENTIER Alexandra
tél : 06 82 53 43 85 / 05 56 99 72 12
mail: alexandra.charpentier@interieur.gouv.fr

Les utilisateurs sont : Police Nationale

d) Les principes de fonctionnement d'un Hôtel de Police

Un Hôtel de Police a un fonctionnement permanent : 7j/7 et 24h/24
C'est un bâtiment classé en ERP 5e catégorie pour la zone d'accueil et de prise de plainte tandis que les autres locaux sont soumis à la réglementation Code du Travail.

Il est composé de plusieurs ensembles fonctionnels (qui seront détaillés dans le Programme fonctionnel) :

- espaces extérieurs comprenant notamment le stationnement (véhicules de service et du personnel)
- espace d'accueil et de prise en charge du public 24h/24 – 7j/7
- locaux de prise en charge des « personnes mise en causes » et de garde à vue
- espaces fonction commandement
- espaces nécessitant une sécurisation et une confidentialité totales

- espaces Investigation
- espace chef de poste et services de police
- espace sécurité publique
- Locaux communs
- Locaux logistiques et prestataires
- Locaux techniques

Les différents types d'usagers amenés à entrer dans un Hôtel de Police sont :

- Le personnel Police (utilisateurs permanents) :
→ Les effectifs prévisionnels de Police à considérer sont de : 183 agents

- Les usagers, contraints ou non comprenant :
→ Les gardés-à-vue (usagers contraints)
→ Le public constitué de plaignants et victimes / témoins / proches de victimes ou de personnes interpellées / personnes venant accomplir des démarches administratives

- Les partenaires et prestataires extérieurs :
→ des professionnels amenés à exercer ponctuellement leur métier dans les locaux : avocats, magistrats, médecins, psychologues , traducteurs et interprètes, assistants sociaux et diverses associations
→ des prestataires et fournisseurs extérieurs effectuant des tâches de nettoyage, d'entretien et de maintenance des bâtiments et de leurs installations etc.

Le bâtiment devra avoir un accès piéton public dédié accessible PMR et les accès différenciés nécessaires à l'exécution des missions de la Police Nationale.

e) Orientation du projet à prendre en compte

Le langage architectural du projet est laissé à l'initiative du concepteur. Toutefois, certains grands objectifs visés par le futur Hôtel de Police seront à intégrer dans la conception du projet.

Le bâtiment proposera l'image d'un bâtiment administratif du Ministère de l'Intérieur dont il assurera la bonne représentation et devra s'intégrer au tissu environnant tout en étant parfaitement identifiable

Le Projet se doit d'être exemplaire sur le volet énergétique (énergie renouvelable, lumière, chauffage, ventilation etc.) mais également en termes d'intégration paysagère, de respect de l'environnement mais aussi en termes de désartificialisation, végétalisation, gestion des eaux, équipements, mobilité...

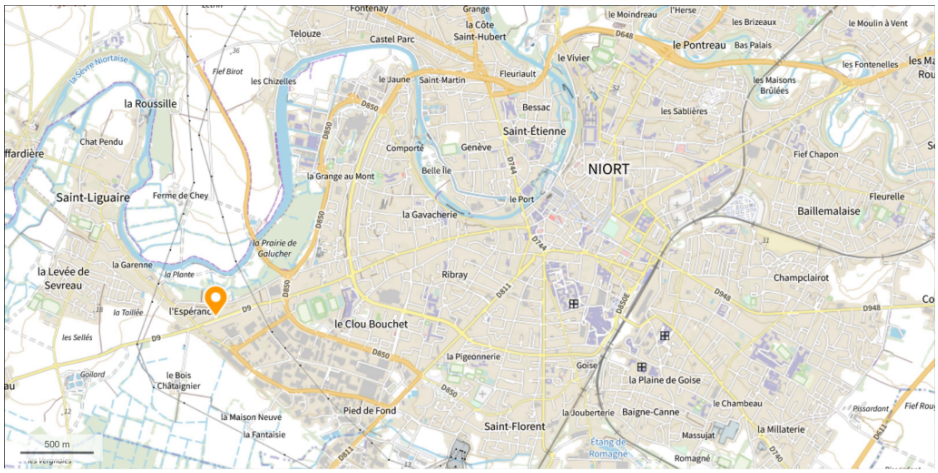
Il est par conséquent souhaité de la part du concepteur une réflexion architecturale et une réalisation à l'approche globale à l'échelle du site, efficiente sur le plan énergétique, à minima conforme aux seuils carbone réglementaires en vigueur au moment du dépôt du permis de construire, résiliente face aux effets du dérèglement climatique, accueillant des espaces sains et confortables, réversibles dans la mesure du possible, dans une maîtrise du budget prévisionnel et des futurs coûts d'exploitation-maintenance.
Afin de garantir une exploitation frugale et pérenne des bâtiments les choix d'implantation se baseront sur les principes bioclimatiques et la mise en œuvre de solution technique économe et durable, tant d'un point de vue, énergétique, pérenne mais aussi pauvre en carbone.
Il conviendra de s'appuyer sur les avantages qu'offre le site pour apporter un langage architectural et un cadre sécuritaire sans renvoyer une image carcérale.

Dans le cadre du projet de construction du nouvel HP, cela se traduira notamment par la recherche des solutions architecturales permettant de concilier :

- L'optimisation et l'adéquation des impératifs fonctionnels
- La parfaite maîtrise des enjeux et impératifs sécuritaires à l'échelle du site ainsi que des différents espaces et des abords
- l'optimisation et la bonne gestion des flux des usagers contribuant à la sécurité des personnes et du site
- L'évolutivité, la flexibilité et la modularité du futur bâtiment et des espaces
- La maîtrise des coûts immédiats d'investissement et des coûts ultérieurs d'exploitation
- Le respect des objectifs et exigences performentiels détaillées ci-après
- La qualité d'usage l'ensemble des usagers/personnels
- L'optimisation des conditions de travail des professionnels tendant vers des espaces de travail plus fonctionnels, mieux aménagés, plus faciles d'entretien et sécurisés
- Un environnement confortable et qualitatif : confort hygrométrique 4 saisons / confort acoustique (respect de la confidentialité et nuisances sonores réduite) / confort d'usage et visuel avec des notamment des espaces de travail facilitant la concentration, l'ergonomie etc

2. SITE D'IMPLANTATION DU NOUVEL HÔTEL DE POLICE

a) Situation et cadastre

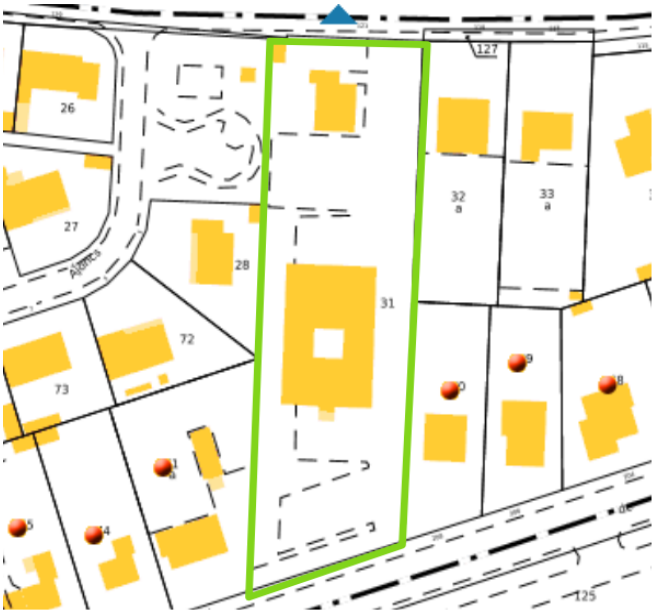


Situation urbaine

Le site retenu pour le projet est situé à 3 km du centre-ville, à proximité d'un accès rocade, permettant un déploiement rapide des forces de sécurité.



Vue générale de parcelle



Extrait cadastral

Le terrain qui accueillera le futur Hôtel de Police de Niort et ses aménagements s'inscrit dans un secteur urbain à dominante résidentielle.

Cadastrée 00EB31 et d'une surface de 4 411 m², la parcelle accueille à ce jour 2 bâtiments construits dans les années 1970 d'une emprise au sol totale de 830 m² :

- 1 bâtiment principal d'une emprise au sol de 700 m² sur 3 niveaux
- 1 bâtiment de logement de gardien d'une emprise au sol de 130 m² de plain-pied

ainsi qu'un transformateur en fond de parcelle.



Vue depuis le 210 avenue de la Venise verte

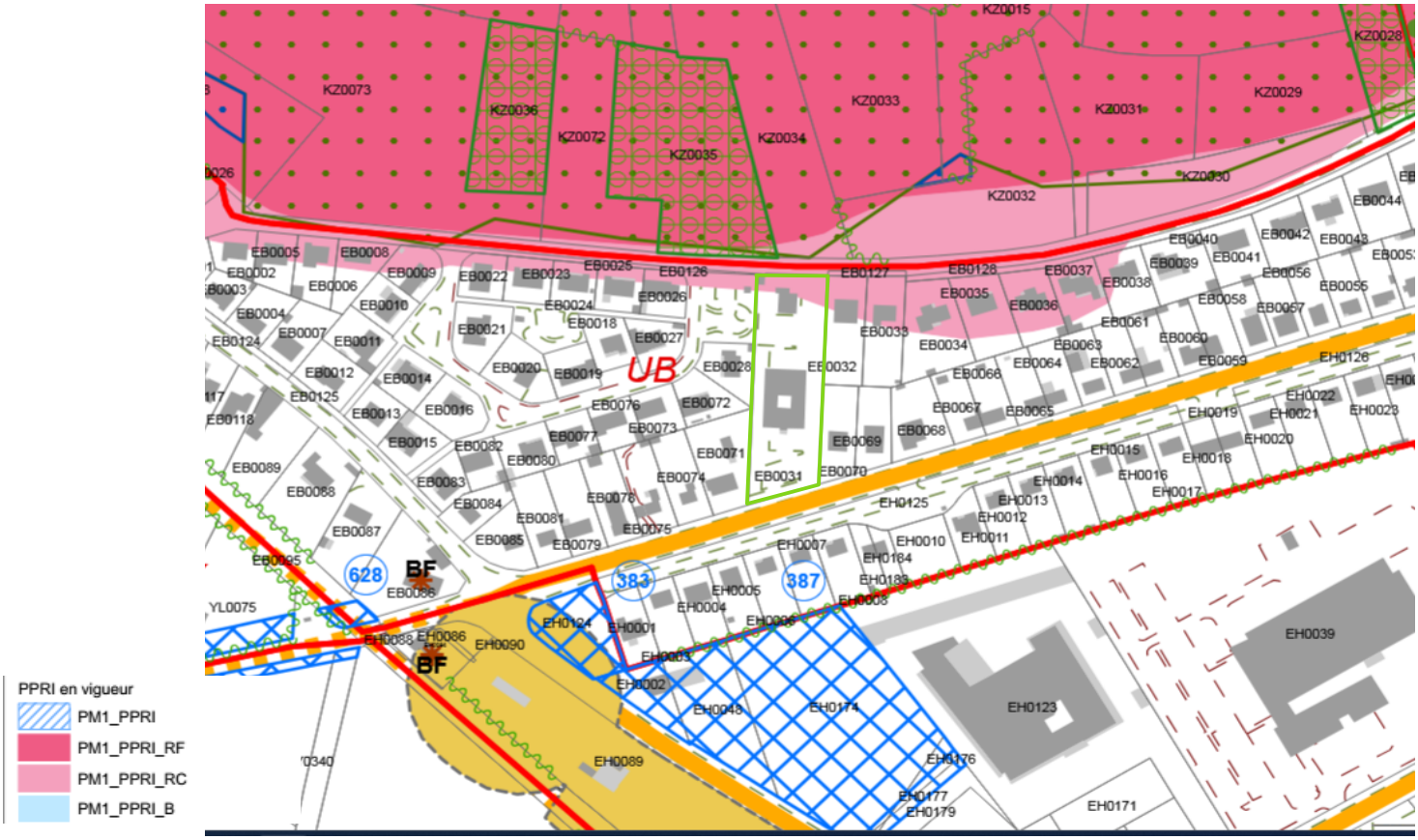


Vue depuis le 121 rue des Marais

b) PLU

Le terrain est situé en zone UB du PLUi-D de Niort-Agglo.

Il est à noter que la partie nord du terrain est situé en zone rouge claire du Plan de Prévention du Risque Inondation de Niort (PPRI) et impactée par les dispositions et réglementations afférentes.



Extrait carte réglementation graphique PLUi-D de Niort

NOTA : L'étude G1 du 13 janvier 2020 préconise une vigilance à porter sur les risques de remontée de nappe, d'inondation et de retrait gonflement des argiles.

Une mission G2AVP est en cours de lancement.
Une réflexion et une attention particulière seront menées dans le cadre des obligations relative à la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) du PLU ainsi qu'aux attentes et prescriptions spécifiques de ce dernier.

c) Risques naturels et technologiques

Risques	Présence du risque
Inondation	Existant, en extrémité nord de la parcelle
Remontée de nappe	existant
Retrait-gonflement des argiles	important
Mouvements de terrain	inconnu
Séisme	Modéré, par décret du 22-10-2010
Pollution des sols et anciens sites industriels	Concerné, 1 site à 250 m
Installations industrielles classées	Concerné, 1 entreprise SEVESO seuil bas à moins de 1,5km
Radon	faible
Termites	Existant, arrêté préfectoral du 09 février 2026

d) Données synthétiques du projet

Le projet prévoit la construction du futur bâtiment et de ses aménagements pour un effectif prévisionnel de **183 agents**.

Le projet architectural devra répondre aux attentes et besoins suivants :

- Un bâtiment d'une Surface Utile d'environ 2270 m² (hors circulations, cloisons et hors locaux techniques et locaux d'entretien/maintenance)
Nota : la surface utile indicative des locaux techniques et locaux d'entretien / maintenance sera d'environ 128 m²

- des surfaces extérieures et de stationnement comprenant dans la mesure du possible 2 zones de distinctes décomposées comme suit :

→ 1 Zone de service permettant d'accueillir à minima :
* 42 véhicules de services (VL, Fourgons, motos et vélos)
* 1 local épave deux-roues
* 1 cour de service à l'abri des regards devant permettre le retournement des fourgons dans l'enceinte du site
* 1 espace de nettoyage

→ 1 Zone de stationnement pour le personnel, les partenaires et prestataires permettant d'accueillir à minima :
* 50 véhicules personnels (VL, vélo et motos)

- de l'ensemble des aménagements extérieurs nécessaires y compris des parvis, des cheminements et circulations, des voies d'accès entrées et sorties (principale et secondaire) etc dont la surface sera déterminée par le MOE selon le projet proposé.

3. MISSIONS

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

- missions de base : ESQ, APS, APD + dossier des autorisations administratives (dont le permis de démolir) , PRO, AMT (DCE+ACT), VISA+SYNTHESE, DET, AOR, GPA.

- missions complémentaires : DIAG, OPC, CSSI, DQE, Traitement de la signalétique

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.

La maîtrise d'ouvrage s'est adjoint les compétences d'un bureau d'études spécialisé en énergie de l'environnement, santé, énergétique et thermique : 180 degrés Ingénierie afin de fixer notamment les exigences environnementales du projet qui seront détaillées ci-après.

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 du programme au travers de la RE2020 qui concerneront l'opération.
• Le projet doit être réalisé dans le cadre d'un chantier à faibles nuisances. Une attention particulière doit être portée sur la limitation des nuisances sur le site et ce, à toutes phases de déconctruction du bâti existant et de construction du futur Hôtel de Police.

b) Les exigences énergétiques et environnementales

Les exigences environnementales sont intégrées de façon systématique aux considérations d'usage, techniques ou opérationnelles. Elles couvrent une vision large de la durabilité : adaptation au changement climatique, biodiversité, performances énergétiques, confort d'usage, analyse de l'impact environnemental des matériaux, gestion de l'eau, gestion des déchets de chantier et économie circulaire.

Démarche énergétique

- Conception bioclimatique du projet pour profiter des gisements naturels (soleil, eau, air, lumière, matériaux naturels) afin d'offrir des espaces confortables en été comme en hiver. Sobriété énergétique du bâti avec la recherche d'une bonne compacité, choix d'orientation favorable, dimensionnement juste, protection solaire des ouvrants, optimisation de l'inertie thermique et de la ventilation naturelle

- Efficacité énergétique : préconisations pour un haut niveau d'isolation de l'enveloppe et le choix d'équipements techniques à haut rendement ;
- Mobilisation des énergies renouvelables disponibles sut le site pour couvrir les consommations du bâtiment.

Confort 4 saisons :

- Confort d'hiver : Pas de sensation de paroi froide, enveloppe performante, étanchéité à l'air performante.
- Confort d'été : garantir des espaces confortables avec des solutions passives et un travail sur l'enveloppe :
- Confort visuel : Simulation d'éclairement naturel et confort visuel ; Performance attendue :
- Confort acoustique : respect des exigences du programme

Approche environnementale

- Évaluation des impacts environnementaux des matériaux de construction par analyse du cycle de vie ;
- Réemploi
- Gestion de l'eau ;
- Chantier à faibles nuisances et suivi de la charte chantier à faibles nuisances

<u>Objectifs intégrés dans les clauses environnementales (soumis à pénalité) dans la fiche de saisine :</u>

- BBIOmax RE2020 -20%
- Cepmax RE2020 -20%
- Seuil anticipé du IC construction si PC déposé avant 1er janvier 2028 à Seuil 2028, si PC déposé après le 1er janvier 2028 à Seuil 2031

<u>Objectif programmatique de performance environnementale (intégrer au programme technique):</u>

- EnR : Calcul du % de couverture des besoins avec des énergies renouvelables à partir du bilan prévisionnel des consommations du bâtiment.
- Etanchéité à l'air : Performance : Q4 < 0.6 m3/h.m²
- Confort d'été : une STD permettra de justifier une zone d'inconfort limitée à 2 % du temps d'occupation, sur la base du diagramme de GIVONI. Cette valeur est obtenue pour l'année sans climatisation. Un scénario canicule et une utilisation défavorable du bâtiment ont été étudiés.
- Confort visuel : 50% d'autonomie en éclairage naturel dans 80% des locaux à occupation prolongée
- Réemploi : Le projet intégrera 1% de son budget à des matériaux de réemploi (hors VRD et espaces verts). Le réemploi peut être insitu (issu du chantier de démolition) ou exsitu (issu d'un autre chantier).
- Gestion de l'eau : Une réflexion sera mené sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle, vers un objectif zero rejet. Les consommations d'eau potable seront réduites par des systèmes hydroéconomes (récupération d'EP, appareil sanitaire économe en eau, etc.)
- Gestion de chantier : Valorisation des déchets de chantier >80 % hors VRD

Une attention particulière sera à apporter sur ce volet conformément au PLU en vigueur.

• En phase « études » :

Le maître d'oeuvre s'assure des performances énergétiques du bâtiment.
Les modélisations environnementales doivent respecter les exigences de complétude, de cohérence, de respect de toutes les exigences ébergétiques et environnementales mentionnées ci-dessus.
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 Maître de l'ouvrage 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 Maîtrise d'ouvrage les hypothèses de fonctionnement de chaque local.

• 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.
Pour le désamiantage des bâtiments existants sur la parcelle la gestion des déchets devra être conforme aux clauses environnementales.

LISTE DES DIAGNOSTICS

RÉALISÉS

- Dossier réseaux enterrés :
  → Plan topographique détection des réseaux (2019)
  → Dossier Inspection télévisuelle assainissement (2026)

- Dossier bornage :
  → Plan et PV de bornage (2020)

- Dossier Amiante :
  → Dossier Technique Amiante DTA (2007)
  → Pré-rapport de repérage avant travaux RAAT (2020)
  → HAP dans les enrobés bitumineux (2020)

- Etude géotechnique préalable G1 (2020)

- Diagnostic pollution des sols (2019)

- Géothermie :
  → études de pré-faisabilité et d'opportunité (2026)

- Diagnostic structurel (2019)

- Documents d'information sur les risques :
  → Rapport de risques Géorisques (à l'adresse 210 avenue de la Venise verte)
  → Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs DICRIM à Niort (2021)

EN COURS

- Diagnostic amiante avant démolition DAAD

- Diagnostic Plomb

- Diagnostic Termites

- Etude Faune-Flore : étude phytosanitaire par un diagnostic de 1er niveau + pré-diagnostic faunistique avant travaux

- PEMD

- Etude Géotechnique G2 AVP