

# Fiche Opération



« *Bassin immobilier yonnais et Cité administrative Travot* »

*Pays de la Loire / Ministère de l'Intérieur*

CNIP du 12/12/2022

Contact	
Référent	Pierre PASQUIET
Service	Préfecture de la Vendée (Finance et Immobilier)
Téléphone	02 51 36 72 54
Mail	pierre.pasquiet@vendee.gouv.fr

Circuit du projet		Date
Courrier de saisine de la CNIP par le Préfet	x	10.11.2022
Avis du RRPIE	x	9.11.2022
Avis de l'administration centrale de tutelle (projets des services déconcentrés ou des opérateurs)	-	
Interne (région, ministère, opérateur)	Oui / Non	
Autres (COPIL, validation DB...)	Oui / Non	

La labellisation permet de s'assurer que les projets immobiliers ont fait l'objet d'une analyse multi - critères objective qui permet :

- d'évaluer la qualité de la démarche adoptée et de vérifier que les bâtiments projetés sont conformes aux indicateurs de la PIE ;
- d'examiner la performance économique et l'impact budgétaire du projet. Pour ce faire, 15 critères ont été définis pour évaluer le projet. <sup>1</sup>

**La présente fiche peut être adaptée en fonction du contexte, de l'ampleur ou du niveau de sensibilité de l'opération. Pour les opérations à faibles enjeux, une possibilité de réponse allégée est ainsi mentionnée sur certains articles.**

<sup>1</sup>Cf annexe 1 ; certains critères pourront être considérés comme sans objet en fonction de la solution envisagée.

# 1. Présentation générale de l'opération

## - Localisation du projet

La Roche-sur-Yon est le chef-lieu du département de la Vendée.

Le parc immobilier tertiaire occupé par les services et les opérateurs de l'État y représente 25 sites et 30 bâtiments.

Le projet immobilier présenté à la CNIP porte plus particulièrement sur la Cité administrative Travot, ancienne caserne militaire composée de plusieurs bâtiments, implantée en coeur de ville.

## - Objectifs recherchés et enjeux majeurs de l'opération

L'enjeu principal de cette opération immobilière est la rénovation de la Cité administrative Travot afin de lever le risque sécuritaire élevé qu'elle présente pour les agents en raison de l'état fortement dégradé des planchers et de la charpente de ses deux bâtiments principaux.

Outre l'aspect sécuritaire primordial dans ce dossier, la rénovation poursuit la réalisation de deux objectifs principaux :

- ✓ améliorer la performance immobilière :
  - \* en termes d'occupation en tendant vers le respect des ratios de la PIE
  - \* par un raisonnement en coût global en réduisant les charges de fonctionnement induites par l'éparpillement actuel des bâtiments occupés sur le bassin yonnais
  - \* par une gestion technique du parc recentré et permettant la mutualisation des moyens immobiliers de proximité dans un contexte où la compétence technique est rare
- ✓ améliorer la performance énergétique des bâtiments de l'État dans le but d'atteindre la réduction des consommations d'énergie visée par le décret dit « tertiaire » du 23 juillet 2019.

## - Stratégie immobilière dans laquelle s'inscrit l'opération

- Conformité aux orientations d'un SDIR ou d'un SPSI

Le SDIR 2023-2027 des Pays de la Loire est en cours d'élaboration.

La rénovation de la Cité Travot en constituera le dossier prioritaire.

Les acteurs régionaux, MRPIE et SGAR, ont été associés au projet dès son origine afin de respecter la stratégie immobilière des Pays de la Loire qui vise à densifier les bâtiments domaniaux en regroupant les services et à répondre aux enjeux énergétiques.

- Services concernés ou impactés par le projet

=> Sur les sites multi-occupants :

\* Cité Travot : DDFIP, Éducation Nationale, SDRT, OFB et DREAL

\* Bâtiment Leclerc : DDETS et ARS

=> Sur les mono-sites : DDFIP, Douanes et Atelier Canopé

## - Description sommaire du projet :

- Typologie du projet (démolition – reconstruction – réhabilitation lourde – construction neuve – prise à bail – réaménagement, ...)

Le projet consiste en une réhabilitation lourde de la Cité administrative Travot, suivie de son réaménagement pour permettre la réinstallation des services actuels et l'accueil de services supplémentaires, renforçant significativement sa densification.

- Montage envisagé

Une équipe projet mixte (administration et intervenants extérieurs) sera chargée de mettre en œuvre le projet dans son intégralité.

Le projet sera mené selon les principes de la loi MOP. Après l'actualisation du programme, un marché de maîtrise d'œuvre sera passé afin de réaliser les pièces techniques du marché de travaux.

- Modalités du recueil des besoins (régie, Amo, niveaux de précision )

L'ampleur et les enjeux du projet nécessitent une assistance externe pour porter le projet sur tous ces aspects : administratifs, juridiques, techniques et opérationnels. Un conducteur d'opération sera recruté pour apporter son assistance au maître d'ouvrage.

- Échéance de l'opération envisagée : 2027
- Analyse des risques liés au projet : impacts sociaux, risque réglementaire, risque juridique, risque sécuritaire, risques financiers ...

Le risque majeur et inéluctable en cas d'inaction des services de l'État est d'ordre sécuritaire en raison de l'état très dégradé des planchers des bâtiments A et C et de la charpente du bâtiment A de la Cité Travot qui sont au cœur des préoccupations. Il engendre par nature un risque social et financier avéré.

En cas d'aggravation des désordres ou de la survenance d'un accident, plusieurs conséquences en découleraient : mise en cause de la responsabilité de l'État et de la responsabilité pénale du Préfet en présence d'éventuelles victimes, coût exorbitant de la réhabilitation de la Cité Travot auquel s'ajoutera la nécessité de procéder au relogement en urgence des services et agents actuellement sur site afin d'assurer la continuité de service, avec un coût encore plus significatif.

➤ *Risque sécuritaire lié au **mauvais état des planchers** des bâtiments A et C :*

Fin 2017, une première étude du cabinet d'études ECSB (Etude Charpente et Structure Bois) pour le réaménagement des bureaux libérés par l'ONAC (R+1), révèle que la structure du bâtiment A est sous-dimensionnée et nécessite un certain nombre de renforts, la charge maximale acceptable étant de **170 daN/m²**.

Plusieurs parties du bâtiment A présentant de fortes déformations de planchers visibles à l'œil nu, le cabinet ECSB a été missionné pour poursuivre ses investigations sur le bâtiment et les étendre au bâtiment C, de même composition. Ses conclusions ont été rendues **en mars 2020** (cf. annexe V). Les sondages ont permis de relever d'une part la présence d'insectes ou de champignons ligneux, d'autre part les faiblesses structurelles. Le diagnostic démontre qu'une forte proportion de

la structure du bâtiment est sous-dimensionnée, de 30 % de la SUN pour le bâtiment C et de 60 % de la SUN pour le bâtiment A par rapport à l'usage actuel.

L'étude contient par ailleurs un descriptif succinct des travaux connexes et préparatoires à réaliser pour un chiffrage hors travaux associés et préparation de travaux de 295 k€ pour le bâtiment A et 174,5 k€ pour le bâtiment C.

Le cabinet d'étude attire l'attention sur les mesures conservatoires à mettre en œuvre rapidement. Cependant, la réalisation désormais effective de ces mesures ne permet pas de garantir la pérennité du site et en interdit en tout état de cause la densification dans l'état actuel du site. En effet, la portance actuelle des planchers permet à peine de supporter une charge de 250 daN/m<sup>2</sup> alors qu'en cas de densification des bureaux, le plancher devrait pouvoir supporter un poids de 350 daN/m<sup>2</sup>.

Il est précisé par ailleurs que la structure des planchers n'est pas visible compte tenu de la présence de faux-plafonds et que les sondages effectués n'ont été que ponctuels. Il existe donc un risque sécuritaire important qui ne peut être réglé que par la réfection complète des planchers aux endroits identifiés.

En effet, les différentes études menées par des sondages ponctuels ne donnent pas une photographie complète de la structure des bâtiments.

À titre d'exemple, suite à la réalisation de travaux d'aménagement d'un service au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C en avril 2022 (cf.annexe IX), il a été mis en évidence la présence d'un champignon lignivore (mérule) sur plusieurs solives et une partie du plancher entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage. Le risque d'effondrement de 3 ou 4 solives était réel à court terme en l'absence d'une intervention rapide qui a été alors réalisée immédiatement.

Compte tenu de l'ampleur des travaux nécessaires, il a été fait appel à un nouveau bureau d'étude afin de pouvoir chiffrer différents scénarii de réhabilitation dans le cadre d'une redistribution des espaces et d'une densification du site.

Le rapport d'étude rendu fin 2021 propose plusieurs solutions de démolition/reconstruction des planchers et prévoit des travaux d'une durée de 26 mois (cf. annexe IV).

➤ *Risque sécuritaire lié au **mauvais état de la charpente** du bâtiment A*

Les différentes études réalisées ont permis de détecter la présence de parasites dans les structures bois ainsi que dans la charpente du bâtiment A.

Les infiltrations d'eau dans la charpente du bâtiment A ont permis le développement de champignons lignivores (mérule) qui ont causé des dégâts importants sur les sablières qui sont, par endroits, désolidarisées des chevrons d'où un risque avéré d'effondrement d'une partie de la structure.

En 2022, la société SAPA, spécialisée dans le traitement des charpentes contre les champignons et insectes xylophages et dans les travaux d'étanchéité, a été mandatée afin de déterminer les mesures nécessaires à la sécurisation de la charpente du bâtiment A.

Le traitement consiste en :

- \* la reprise de la couverture pour mettre un terme aux infiltrations d'eau
- \* la dépose et le remplacement des sablières contaminées et le traitement fongicide des sablières restantes sur l'ensemble des combles.

En parallèle, il est préconisé la pose d'étais, ce qu'interdit formellement l'état actuel des planchers, insuffisamment robustes pour porter leur poids.

La réalisation d'une étude identique sur la charpente du bâtiment C a été demandée sur le BOP 723 en 2023. Toutefois, à la différence du bâtiment A, les combles du bâtiment C sont réhabilités et occupés ce qui nécessitera de procéder par sondages et ne permettra pas d'avoir une vision globale de la charpente.

## 2. Situation actuelle des implantations du(es) service(s)

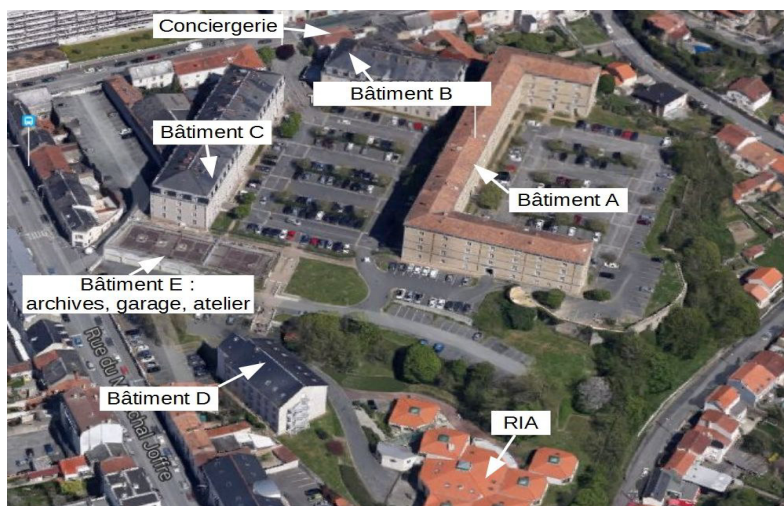
- Localisation (commune, code postal)

La Cité administrative Travot se situe en plein centre de la ville de La Roche-sur-Yon (85 000), rue du 93<sup>ème</sup> régiment d'infanterie. Elle participe au dynamisme de la ville, elle-même engagée dans un plan pluriannuel de réhabilitation renforçant son attractivité et l'économie locale dans le cadre du programme « Coeur de ville », dont elle a été lauréate.

- Services concernés par le projet

La Cité Travot est une ancienne caserne militaire construite au XIX<sup>ème</sup> siècle et réhabilitée en bâtiments administratifs dans les années 1950. Elle est composée de sept bâtiments :

- \* une conciergerie à l'entrée du site
- \* quatre bâtiments de bureaux (A à D)
- \* un bâtiment atelier et archivage, récemment couvert de panneaux photovoltaïques (E)
- \* un restaurant inter-administratif (RIA)
- \* un foncier en contre-bas et limitation des deux zones, non exploitable, en accotement des anciens remparts (zones verdure).



Les bâtiments A, B et C sont définis d'intérêt patrimonial au sein de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en vigueur à La Roche sur Yon.

### Occupation actuelle du site :

- Le Bât. A, construit en 1834, est le plus ancien bâtiment de la Cité. Il héberge actuellement la DDFIP, la DDSP Police, la DREAL et des services de l'Éducation nationale.
- Le Bât. B, datant de 1876, héberge uniquement la DDFIP.
- Le Bât. C a été édifié en 1877. Il accueille la DDFIP et la DSDEN.

- Le Bât. D, le plus récent, datant des années 1920 est occupé par les services de l'Office français de la biodiversité, ceux de la DSDEN, dont le Centre d'information et de documentation, ainsi que la Commission médicale des conducteurs qui dépend de la préfecture de la Vendée.

#### Occupation envisagée du site :

La Cité Travot est actuellement sous-densifiée. Sa réhabilitation est un préalable indispensable à toute densification permettant d'atteindre les ratios d'occupation de la Politique immobilière de l'État et de rationaliser le parc immobilier de la plaque yonnaise.

Ainsi, la rénovation complète du site favorisera la densification et par ricochet la libération d'autres bâtiments occupés à La Roche sur Yon par des services ou des opérateurs de l'État dans le parc domanial ou pris à bail. Sont ainsi envisagés, dans les scénarii proposés, la libération :

- du Bâtiment interministériel Leclerc, 185 bd du Maréchal Leclerc (domanial)
- du site « Jaurès » de la DDFIP de Vendée, 18 rue Haxo (domanial)
- de la trésorerie des hôpitaux, 5 rue de la Simbrandière (pris à bail)
- du bureau des Douanes et service de la viticulture, 43 rue Charles Bourseul (pris à bail)
- et de l'Atelier Canopé, 136 boulevard de l'Industrie (pris à bail)

#### Présentation de l'occupation actuelle du périmètre à fin 2022 :

Nature des structures actuelles	Bâtiments	Services	SUB occupée 2022 (par bâtiment)	Postes de travail 2022 (par bâtiment)	Postes de travail actuels (par service)	Ratio d'occupation m² SUB/Pdt	Nombre d'agents 2022 (par bâtiment)	Nombre d'agents 2022 (par service)	Ratio d'occupation M² SUB/agent
Services départementaux Mono-site	Direction départementale des finances publiques	DDFIP 85 Direction	1 611	72	72	22,37	72	72	22,37
	Trésorerie des hôpitaux	Trésorerie des hôpitaux	384	26	26	14,76	26	26	14,76
	Bureaux des Douanes et de la viticulture	Bureaux des Douanes et de la viticulture	594	10	10	59,40	10	10	59,40
	SGC Yon Vendée	SGC Yon Vendée	905	36	36	25,14	36	36	25,14
	Atelier Canopé	Atelier Canopé	380	6	6	63,33	6	6	63,33
	UT DREAL – bâtiment quitté	UT DREAL	521	0	0	/	0	0	/
Multi-occupation	Immeuble interministériel Leclerc	ARS	2 267	132	46	17,18	132	46	17,18
		DDETS			86			86	
	Conciergerie cité Travot	Service du courrier	152	1	1	152,00	1	1	152,00
	Bâtiment A cité Travot	DDFIP	4 012	125	80	32,10	125	80	32,10
		SDRT			18			18	
		UT DREAL			20			20	
		Commission médicale DSDEN (élèves)			7			7	
	Bâtiment B cité Travot	DDFIP	1 961	96	96	20,43	96	96	20,43
	Bâtiment C cité Travot	DDFIP	4 051	190	87	21,32	190	87	21,32
		DSDEN			103			103	
	Bâtiment D cité Travot	OFB	1 278	59	22	21,66	81	22	15,78
		CIO			5			27	
		Circonscription IEN			30			30	
		Commission médicale conducteurs			2			2	
	Sous-total cité administrative Travot		11 454	471	471	24,32	493	493	23,23
Autres bâtiments	DDFIP Vendée	CDIF départemental	non connu	26	26	/	26	26	/
Total			18 116	779	779	23,26	801	801	22,62

Les éléments issus de l'Outil d'Aide à la Décision (OAD) sont présentés ci-après



Date CHORUS : 17/10/2022

Date RT : 16/10/2022

## Fiche site 176401 - CITE ADMINISTRATIVE TRAVOT - LA ROCHE SUR YON



Ville : La Roche-sur-Yon  
Région : Pays de la Loire

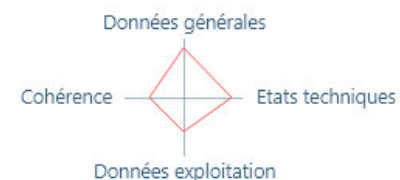
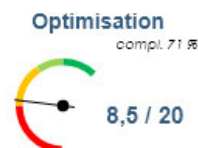


Ministère : Multi-occupation

Domanialité : 18 7

Etat  
Autres

Complétude 246 / 275



## Liste des biens :

Code du bien	Libellé du bien	Etat de santé	Année de construction	Effectifs physiques	SUB	SUN	Nb PdT	SUN/PdT	Conso kWh EF	Ratio conso kWh EF/m²
352266	BAT A - CA		1830	-	-	-	-	20	602 258	5 215
352267	BAT B - CA		1870	94	1 961	1 387	124	11	31 000	16
352268	BAT C - CA		1900	-	-	-	-	14	364 830	360
352269	BAT D - CA		1920	-	-	-	-	9	115 104	552
352270	BAT E - CA		1987	0	-	0	0		132 097	743

Très satisfaisant Satisfaisant Peu satisfaisant Pas satisfaisant



Occupation 1 / 10

7 Bien(s) (bâti et non bâti)

495 postes de travail

13 581 m² SUB  
6 694 m² SUN

Surface de plancher : 0 m²

## Répartition des biens par type

Afficher par m² SUB



4 Bureau 1 Logement 0 Enseignement ou sport 0 Terrain 0 Réseaux et voiries  
0 Commerce 1 Technique 0 Culte et monuments 0 Agricole 0 Autre  
(bâtiment(s))

## Occupation SUN

Pas satisfaisant 16,61 %

## Optimisation

Pas satisfaisant 0,46 %

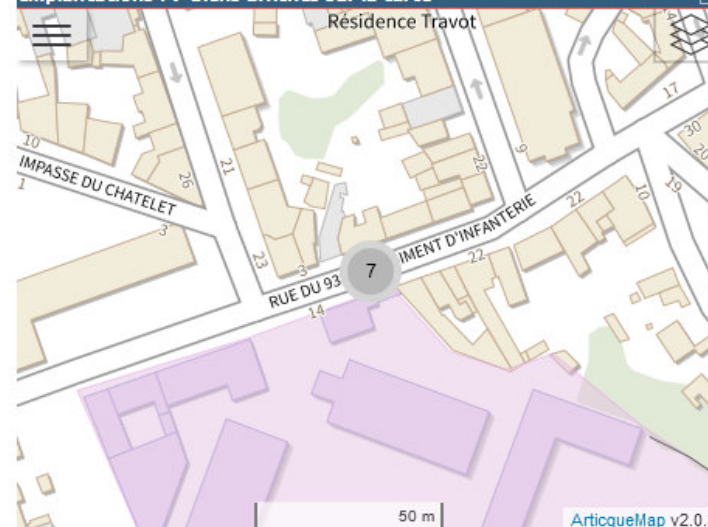
## Occupation SUB

Satisfaisant 67,01 %

## Performance CDU

Pas satisfaisant 20,60 %

## Implantations : 7 biens affichés sur la carte



ArticqueMap v2.0.3

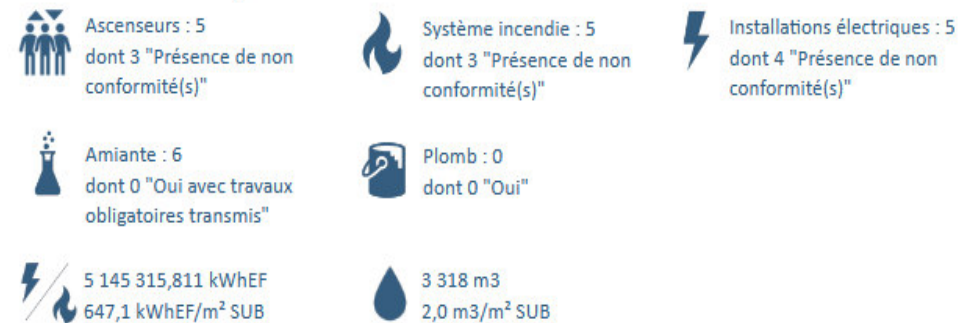


**Etat technique**

39 / 40

SUB ERP: 10 754 m<sup>2</sup>

Nombre de bâtiments ayant réalisé les contrôles :



**Charges**

27 040 €

Charges de fonctionnement :



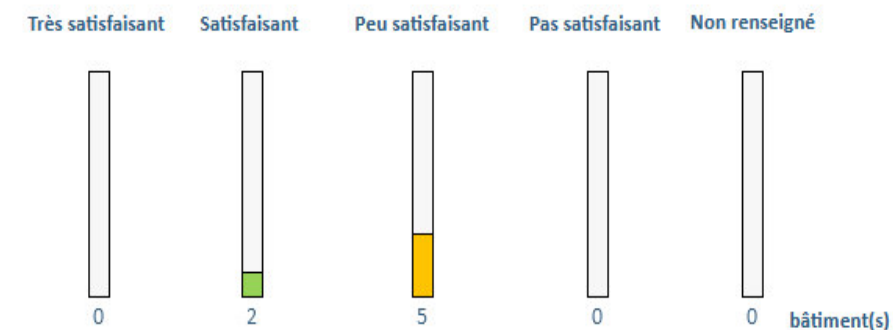
Autres charges & loyers :

Pas de données à afficher

**Etat de santé du bâti**

10 / 10

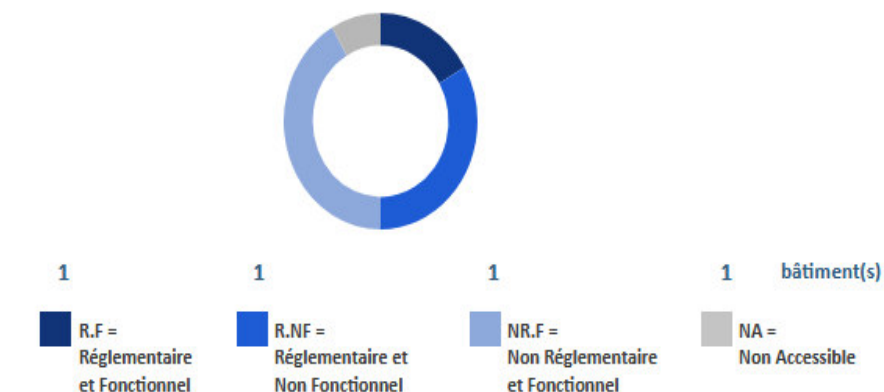
► Afficher par m<sup>2</sup> SUB



**Etat d'accessibilité**

10 / 10

► Afficher par m<sup>2</sup> SUB



Date CHORUS : 17/10/2022

Date RT : 16/10/2022

## Fiche du site n° 176401 - CITE ADMINISTRATIVE TRAVOT - LA ROCHE SUR YON



Ville : La Roche-sur-Yon  
Région : Pays de la Loire



7 bien(s)  
(bâti et non bâti)



495 postes de travail \*



13 581 m<sup>2</sup> SUB \*  
6 694 m<sup>2</sup> SUN \*



5 145 315,811 kWhEF \*  
647,1 kWhEF/m<sup>2</sup> SUB \*



3 318 m<sup>3</sup> \*  
2,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> SUB \*

Complétude



Préservation

compl. 82 %



Optimisation

compl. 71 %



Modernisation

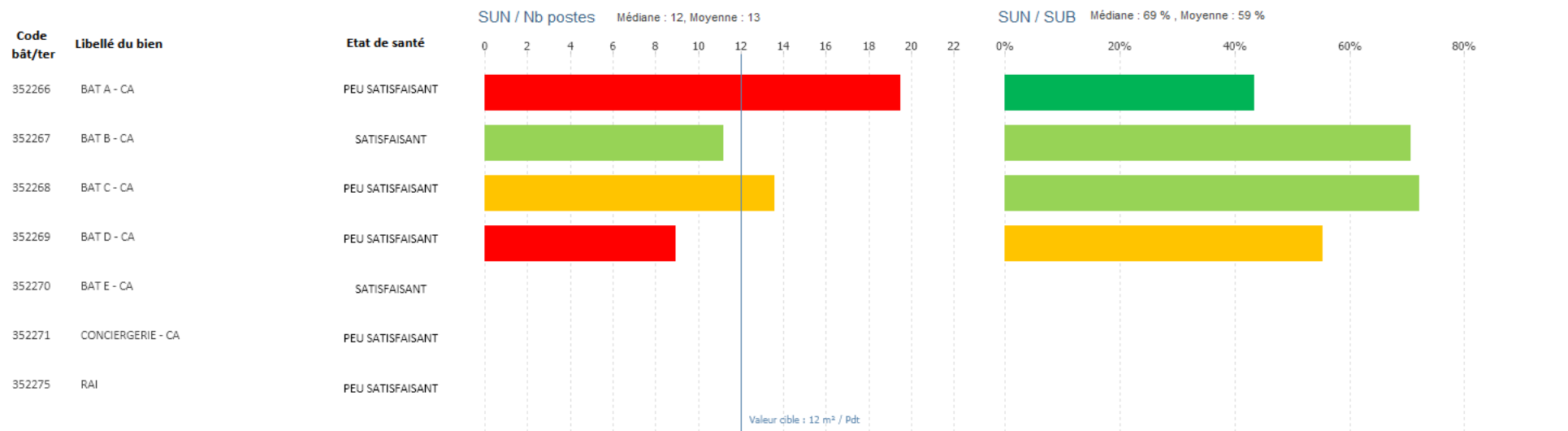
compl. 68 %



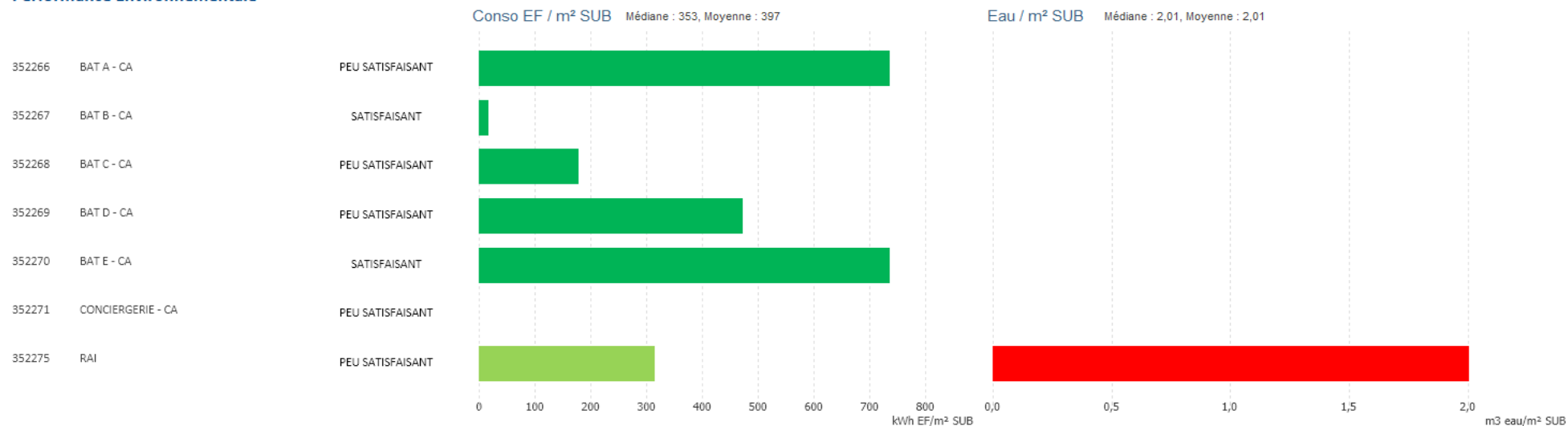
Code bât/ter	Libellé du bien	Etat de santé	Année de construction	Effectifs physiques	SUB	SUN	Nb PdT	SUN/PdT	Conso kWh EF	Ratio conso kWh EF/m <sup>2</sup>	
352266	BAT A - CA		1830	-	-	-	-	20	602 258	5 215	Très satisfaisant
352267	BAT B - CA		1870	-	1 961	1 387	124	11	31 000	16	Satisfaisant
352268	BAT C - CA		1900	-	-	-	-	14	364 830	360	
352269	BAT D - CA		1920	-	-	-	-	9	115 104	552	
352270	BAT E - CA		1987	-	-	0	0	-	132 097	743	Peu satisfaisant
352271	CONCIERGERIE - CA		-	-	152	29	2	-	-	-	
352275	RAI		1982	-	1 654	45	3	-	384 560	233	Pas satisfaisant

\* La cohérence de ces données dépend de la complétude ainsi que de la qualité des éléments renseignés dans le référentiel technique du parc immobilier de l'État (RT)

## Performance Occupation



## Performance Environnementale



**Cité administrative Travot (site multi-occupants)**

Identification	Cité administrative Travot – Bâtiment A	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	176401 / 352266	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D	
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)	4012 m²	
dont SUB vacante	1132 m²	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	125	
Nombre d'agents (effectif) au 15/11/2022	125	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ <del>résident</del> poste de travail	32 m² SUB / pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	160 m²	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	Présence d'un RIA dans l'emprise de la Cité Travot (1650 m²)	
Emplacements de stationnement (nombre)	350	
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	<del>Non</del>
IGH	<del>Oui</del>	Non
Situation au regard de l'amiante	Présence d'amiante mais sans risque	

(1) Domanial, locatif, mise à disposition

Identification	Cité administrative Travot – Bâtiment B	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	176401 / 352267	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D	
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)	1961 m²	
Dont SUB vacante	0	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	96	
Nombre d'agents (effectif)	96	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ résident poste de travail	20,42 m² SUB/pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	100 m²	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	Présence d'un RIA dans l'emprise de la Cité Travot (1650 m²)	
Emplacements de stationnement (nombre)	Voir bâtiment A	
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	<del>Non</del>
IGH	<del>Oui</del>	Non
Situation au regard de l'amiante	Présence d'amiante mais sans risque	

Identification	Cité administrative Travot – Bâtiment C	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	176401 / 352268	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D	
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)	4050 m²	
Dont SUB vacante	0	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	190	
Nombre d'agents (effectif)	190	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ résident poste de travail	21,32 m² SUB/pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	192 m²	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	Présence d'un RIA dans l'emprise de la Cité Travot (1650 m²)	
Emplacements de stationnement (nombre)	Voir bâtiment A	
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	<del>Non</del>
IGH	<del>Oui</del>	Non
Situation au regard de l'amiante	Présence d'amiante mais sans risque	



Identification	Cité administrative Travot – Bâtiment D	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	176401 / 352269	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D	
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)	1278	
Dont SUB vacante	239 m² (travaux programmés par l'IEN en 2023)	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	59	
Nombre d'agents (effectif)	81	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ <del>résident</del> poste de travail	21,66 m² SUB/pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	75	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	Présence d'un RIA dans l'emprise de la Cité Travot (1650 m²)	
Emplacements de stationnement (nombre)	Voir bâtiment A	
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	<del>Non</del>
IGH	<del>Oui</del>	Non
Situation au regard de l'amiante	Présence d'amiante mais sans risque	
Coût total récurrent en € TTC/an	TOTAL Cité Travot : 368 155 €	
Dont charges de fonctionnement (eau et énergie, nettoyage, entretien et réparations, accueil et sûreté, espaces extérieurs et dépenses générales)	230155 €	
Dont consommation énergétique	138000 €	
Coût total ponctuel en € TTC/an		
Dont travaux d'aménagement . Date de réalisation	néant	
Dont travaux de GER . Date de réalisation	néant	

### Services Départementaux en Mono-occupation

Identification	Direction Départementale des Finances Publiques (Jaurès)	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	132466 / 192075	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D	
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)	1611 m²	
Dont SUB vacante	0	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	72	
Nombre d'agents (effectif)	72	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ <del>résident</del> poste de travail	22,38 m² SUB/pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	120 m²	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter- administrations (en m²)		
Emplacements de stationnement (nombre)	17	
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	<del>Non</del>
IGH	<del>Oui</del>	Non
Situation au regard de l'amiante	Présence d'amiante mais sans risque	

Coût total récurrent en € TTC/an	
Dont charges de fonctionnement (eau et énergie, nettoyage, entretien et réparations, accueil et sûreté, espaces extérieurs et dépenses générales)	49 145 €
Dont consommation énergétique	20 898,00 €
Coût total ponctuel en € TTC/an	
Dont travaux d'aménagement . Date de réalisation	néant

Dont travaux de GER . Date de réalisation	néant	
<b>Identification</b>	<b>Service de Gestion Comptable Yon-Vendée</b>	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	168778 / 324715	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D	
<b>Surfaces et occupants</b>		
m² SUB (surface utile brute)	905 m²	
Dont SUB vacante	287 m²	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	36	
Nombre d'agents (effectif)	36	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ <del>résident</del> poste de travail	25,14 m² SUB/pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	23 m²	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter- administrations (en m²)	-	
Emplacements de stationnement (nombre)	23	
<b>Etat réglementaire et technique</b>		
ERP	Oui	<del>Non</del>
IGH	<del>Oui</del>	Non
Situation au regard de l'amiante	Présence d'amiante mais sans risque	
<b>Coût total récurrent en € TTC/an</b>		
Dont charges de fonctionnement (eau et énergie, nettoyage, entretien et réparations, accueil et sûreté, espaces extérieurs et dépenses générales)	28 235 €	
Dont consommation énergétique	5 450,00 €	
<b>Coût total ponctuel en € TTC/an</b>		
Dont travaux d'aménagement . Date de réalisation	321 636 € (oct.2021 / mars 2022)	

Dont travaux de GER . Date de réalisation	néant
--	-------

Identification	Trésorerie des hôpitaux	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	140706 / 204452	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	L	
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)	384 m²	
Dont SUB vacante	0	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	26	
Nombre d'agents (effectif)	26	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ résident poste de travail	14,76 m² SUB/pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	40 m²	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	-	
Emplacements de stationnement (nombre)	0	
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	Non
IGH	Oui	Non
Situation au regard de l'amiante	Absence d'amiante	
Total Loyer et Charges annuels (en € TTC)		
Dont loyer des surfaces de bureaux	49 493,00 €	
Dont loyer des surfaces d'archives	5 755,00 €	
Dont loyer des parkings	0	
Dont loyer du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations	0	
Dont charges locatives annuelles du site	880 €	
Dont charges de fonctionnement annuelles du site	7 480,00 €	
Dont taxe sur les bureaux (si refacturée par le bailleur)	0	
Dont taxe foncière (si refacturée par le bailleur)	0	
Travaux et autres postes de dépenses (en € TTC)		
Dont travaux d'aménagement réalisés à l'emménagement	néant	

. Date de réalisation	-	
Dont travaux de remise en état à réaliser à la sortie	Aucun travaux à prévoir	
. Date de réalisation prévisionnelle	-	
<b>Identification</b>	<b>Bureaux des Douanes et de la viticulture</b>	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	113289 / 210003	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	L	
<b>Surfaces et occupants</b>		
m² SUB (surface utile brute)	594 m²	
Dont SUB vacante	0	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	10	
Nombre d'agents (effectif)	10	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ <del>résident</del> poste de travail	59,4 m² SUB/pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	30 m²	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	néant	
Emplacements de stationnement (nombre)	20	
<b>Etat réglementaire et technique</b>		
ERP	Oui	<del>Non</del>
IGH	<del>Oui</del>	Non
Situation au regard de l'amiante	Pas de présence d'amiante	
<b>Total Loyer et Charges annuels (en € TTC)</b>		
Dont loyer des surfaces de bureaux	81 984 €	
Dont loyer des surfaces d'archives	4 361 €	
Dont loyer des parkings	Pas de distinction dans le bail	
Dont loyer du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations	-	
Dont charges locatives annuelles du site	6 412 €	
Dont charges de fonctionnement annuelles du site	14 552 €	
Dont taxe sur les bureaux (si refacturée par le bailleur)	-	
Dont taxe foncière (si refacturée par le bailleur)	néant	
<b>Travaux et autres postes de dépenses (en € TTC)</b>		

Dont travaux d'aménagement réalisés à l'emménagement	néant
Date de réalisation	-
Dont travaux de remise en état à réaliser à la sortie	néant
Date de réalisation prévisionnelle	-



Identification	DREAL	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	112252 /204455	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D	
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)	521	
Dont SUB vacante	521	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	0	
Nombre d'agents (effectif)	0	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ résident poste de travail	nd	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	120	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	-	
Emplacements de stationnement (nombre)	25	
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	<del>Non</del>
IGH	<del>Oui</del>	Non
Situation au regard de l'amiante	Pas de présence d'amiante	
Coût total récurrent en € TTC/an		
Dont charges de fonctionnement ( <i>eau et énergie, nettoyage, entretien et réparations, accueil et sûreté, espaces extérieurs et dépenses générales</i> )	44 000 € en période d'occupation	
Dont consommation énergétique	0,00 €	
Coût total ponctuel en € TTC/an		
Dont travaux d'aménagement . Date de réalisation	néant	
Dont travaux de GER . Date de réalisation	néant	

Le site est inoccupé depuis le 8 février 2021, date à laquelle il a été victime d'un incendie criminel.

Identification	Atelier Canopé	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	212757 / 505447	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	L	
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)	380	
Dont SUB vacante	380	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	6	
Nombre d'agents (effectif)	6	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ résident poste de travail	137,5 m² SUB/pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	25	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	néant	
Emplacements de stationnement (nombre)	néant	
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	Non
IGH	Oui	Non
Situation au regard de l'amiante	Présence d'amiante mais sans risque	
Total Loyer et Charges annuels (en € TTC)		
Dont loyer des surfaces de bureaux	34 491 €	
Dont loyer des surfaces d'archives	1 077 €	
Dont loyer des parkings	0	
Dont loyer du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations	0	
Dont charges locatives annuelles du site	3 868 €	
Dont charges de fonctionnement annuelles du site	16 398 €	
Dont taxe sur les bureaux (si refacturée par le bailleur)	0	
Dont taxe foncière (si refacturée par le bailleur)	7 600 €	
Travaux et autres postes de dépenses (en € TTC)		
Dont travaux d'aménagement réalisés à l'emménagement	Devis en cours pour le rez-de-chaussée du bâtiment	
Date de réalisation	2023 sauf si relogement possible dans le parc	

	domanial
Dont travaux de remise en état à réaliser à la sortie	Néant
Date de réalisation prévisionnelle	-

### Multi-occupation hors Cité Travot

Identification	Bâtiment Leclerc	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	145076 / 221464	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D	
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)	2267	
Dont SUB vacante	0	
m² SBA (surface brute aménageable)	nd	
Nombre de postes de travail (PDT)	132	
Nombre d'agents (effectif)	132	
Nombre de résidents	nd	
Ratio SUB/ <del>résident</del> poste de travail	17,17 m² SUB/pdt	
Indicateur SBA/ résident	nd	
Indicateur SBA/SUB	nd	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	
Surfaces d'archives (en m²)	280	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	Pas de restaurant sur le site	
Emplacements de stationnement (nombre)	138	
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	Non
IGH	Oui	Non
Situation au regard de l'amiante	Pas de présence d'amiante	
Coût total récurrent en € TTC/an	105 915 €	
Dont charges de fonctionnement (eau et énergie, nettoyage, entretien et réparations, accueil et sûreté, espaces extérieurs et dépenses générales)	64 768€	
Dont consommation énergétique	41 147,00 €	
Coût total ponctuel en € TTC/an		

Dont travaux d'aménagement . Date de réalisation	99 252€ en juin 2022
Dont travaux de GER . Date de réalisation	0

### 3. Présentation des différents scénarios étudiés

#### 3.1. Descriptif des différents scénarios

3.1.1 - Démarche générale d'identification des scénarios et du périmètre global retenu pour la réflexion.

Le risque sécuritaire particulièrement important relevé sur les bâtiments A et C de la Cité Travot, déjà signalé dans les précédents dossiers, oblige à l'action. La mise en sécurité des services passe soit par la réhabilitation de la Cité pour mettre fin aux désordres constatés et permettre sa densification, soit par son abandon en relogant des services sur un autre site.

Le scénario d'une cession de la Cité administrative a ainsi été envisagé.

Il impliquerait de devoir reloger les 493 agents actuellement en poste sur le site. Aucun bâtiment domanial du bassin yonnais n'est cependant en mesure d'absorber l'accueil de ces agents, y compris de manière dispersée. L'abandon du site historique obligerait donc à la construction d'une nouvelle cité administrative.

Cette opération présenterait un intérêt financier certain puisque le coût moyen d'une construction nouvelle est moins élevé que celui d'une rénovation lourde d'un bâtiment existant et ancien.

Cependant, aucun foncier situé dans le centre-ville de La Roche sur Yon ne permettrait l'implantation d'un bâtiment administratif capable d'accueillir 490 personnes si bien qu'il faudrait construire le nouveau bâtiment en périphérie de la ville. Or la Cité Travot est située en plein centre-ville de La Roche sur Yon, commune qui bénéficie du dispositif « Action Cœur de Ville » dont l'objectif est de redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes moyennes. Abandonner le site Travot et déplacer les 493 agents qui y travaillent et fréquentent les commerces de proximité du centre-ville aurait des conséquences économiques désastreuses et irait à l'encontre de la politique de la ville menée par l'État qui a labellisé la commune « Action Cœur de Ville ».

En outre, la loi Climat et Résilience prévoit un article de programmation destiné à atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (objectif ZAN). Ainsi, l'État est amené d'ores et déjà à réduire les constructions en dehors des centres-villes de façon à limiter l'étalement urbain ce qui est précisément l'objectif de la loi votée en 2021 dans le cadre de la transition écologique, du sauvetage de la biodiversité et de notre souveraineté alimentaire.

Par ailleurs, une installation du centre administratif yonnais en périphérie de la ville aurait également un impact négatif en termes d'accessibilité pour les agents et les usagers. Outre le fait que la Cité administrative se trouve dans un environnement proche de la gare SNCF, permettant à nombre d'agents non yonnais d'accéder à leur lieu de travail par trajet ferroviaire, le réseau de transports en commun yonnais assure quant à lui une bonne desserte du centre-ville. En revanche, ce réseau est sous-développé pour couvrir l'extérieur de la ville. Un déménagement vers le pourtour de La Roche-sur-Yon, seul espoir de trouver du foncier disponible, impliquerait un recours accru à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-lieu de travail des agents, sans sous-estimer les difficultés d'accès pour les usagers ne disposant pas d'un moyen de transport personnel.

Enfin, abandonner la Cité Travot impliquerait d'être en mesure de la vendre. Or, l'importance de l'emprise foncière du site, son classement en AVAP et, surtout, le coût de sa réhabilitation - qui se reporterait alors sur le nouveau propriétaire - rend assez improbable la manifestation d'intérêt pour le site, la collectivité conduisant par ailleurs un vaste programme de réhabilitation immobilière sur l'ancien du cœur de ville en parallèle et à proximité offrant d'autres opportunités plus séduisantes. Faute d'acquéreur, l'État serait donc tenu de continuer à entretenir le site à minima, même inoccupé.

Au regard de ce constat, la nécessité de préserver le dynamisme économique du centre-ville et de l'intérêt du patrimoine immobilier de caractère de la Cité Travot, l'abandon de cette dernière et la construction d'un nouveau centre administratif n'apparaissent dès lors pas opportuns.

La réhabilitation de la Cité Travot s'impose donc comme le choix le plus pertinent. Sur ce postulat, plusieurs hypothèses décrites ci-dessous ont été étudiées afin de garantir la pérennité de la Cité, de respecter les objectifs environnementaux du décret tertiaire et de densifier les bâtiments conformément aux prescriptions de la DIE.

3.1.2 - Descriptif sommaire de chaque scénario (périmètre, effectif, surfaces, échéances...)

Trois scénarii ont été envisagés.

**Le scénario zéro** est celui du **statu quo** et de ses conséquences adverses. Il risque de s'imposer à l'État si rien n'est fait pour enrayer les désordres structurels touchant les planchers des bâtiments A et C et la charpente du bâtiment A de la Cité Travot.

Si la dégradation des planchers et de la charpente venait à compromettre la sécurité des agents, il devrait être recherché un ou plusieurs bâtiments de bureaux pouvant accueillir en urgence 300 postes de travail. Compte tenu de la rareté des bâtiments de bureaux disponibles sur le bassin yonnais, une solution alternative en modulaire serait inévitablement à envisager avec le coût et les incidences sociales que cela implique.

En outre, ce scénario de statu quo interdit toute densification du site compte tenu de l'impossibilité de faire porter des charges plus lourdes sur les planchers, compromettant alors les objectifs de politique immobilière de l'État tant en termes de rationalisation des espaces occupés que de sobriété énergétique à atteindre à courte échéance puis dans le cadre du décret tertiaire, les travaux à réaliser en ce sens n'étant pas soutenables par la structure fragilisée.

**Les 3 scénarii alternatifs suivants** ont été élaborés avec l'objectif d'améliorer nettement les ratios d'occupation de la Cité Travot et de tendre vers une diminution de la consommation énergétique du site de 60 % à l'horizon 2050 conformément au décret tertiaire.

**Ils ont pour point commun :**

- **la libération des trois biens pris à bail** à La Roche sur Yon (la trésorerie des Hôpitaux, le Bureau des Douanes et l'Atelier Canopé) de manière à réaliser un



gain financier grâce à l'économie de loyers dégagée par la résiliation des baux (177 161 € HT/an).

<b>Prises à bail libérées</b>	Trésorerie des Hôpitaux	384	26	55 248 €
	Bureau des Douanes	594	10	86 345 €
	Canopé	825	6	35 568 €
<b>Total</b>		1803	42	177 161 €

Dans chacun des 3 scénarii, les bâtiments pris à bail ou domaniaux ne pourront toutefois être abandonnés qu'à l'issue de la réhabilitation complète de la Cité Travot.

- **la prise en compte d'un ratio de télétravail** à hauteur de 0,9PdT par effectif pour les services exerçant des missions essentiellement administratives

- **la réflexion en espaces partagés** pour prendre en compte les nouvelles organisations et méthodes de travail

**Le premier scénario**, en plus de la résiliation des prises à bail énumérées ci-dessus, prévoit la vente de 3 biens : le bâtiment D de la Cité Travot et deux immeubles occupés par la DDFIP (le site de la Direction « Jaurès » et celui du Service de Gestion Comptable Yon-Vendée).

<b>Prises à bail libérées</b>	Trésorerie des Hôpitaux	384	24
	Bureau des Douanes	594	10
	Canopé	825	6
<b>Sites cédés</b>	Bâtiment D	1278	76
	DDFIP – Jaurès	1611	67
	SGC Yon Vendée	905	34
<b>Total</b>		5597	217

A l'échéance 2026, en prenant en compte l'attrition attendue des effectifs, ce scénario permettrait d'atteindre un ratio d'occupation de 18,27 m<sup>2</sup> SUB/PdT à la Cité Travot (16,26 m<sup>2</sup> SUB/effectifs) et de 18,63 m<sup>2</sup> SUB/PdT sur l'ensemble du périmètre étudié.

Les gains dégagés par les produits de cession s'élèvent à 4596 590 €.  
L'investissement net serait de l'ordre 23 347 861 €.

Ce scénario présente toutefois l'inconvénient de scinder l'unité foncière de la Cité Travot par l'abandon du bâtiment D situé en contrebas de la parcelle.

**Le scénario 2** repose également sur la cession de 3 immeubles : le bâtiment D de la Cité Travot, le bâtiment muti-occupants Leclerc et le SGC Yon-Vendée.

	Bâtiments	SUB (m²)	Effectifs
<b>Prises à bail libérées</b>	Trésorerie des Hôpitaux	384	24
	Bureau des Douanes	594	10
	Canopé	825	6
<b>Sites cédés</b>	Bâtiment D	1278	76
	Bâtiment Leclerc	2267	123
	SGC Yon Vendée	905	34
<b>Total</b>		6253	273

Au terme de la réhabilitation, les ratios d'occupation de la Cité administrative seraient de 17,28 m² SUB/PdT et de 15,35 m² SUB/effectifs.  
Sur l'ensemble du périmètre étudié, le ratio serait de 17,64 m² SUB/PdT.

Les gains dégagés par les produits de cession s'élèvent à 6 886 590€.  
L'investissement net serait de l'ordre 21 069 636 €.

De la même manière que dans la précédente hypothèse, le scénario 2 remet en cause l'unité foncière de la Cité Travot du fait de la cession du bâtiment D. Il nécessitera par ailleurs un report des emplois sur d'autres sites que la Cité administrative qui ne pourra pas absorber l'arrivée de l'ensemble des agents en provenance des bâtiments libérés - et cela malgré la prise en compte de l'attrition des effectifs attendue d'ici 2026. Cet impact en termes de perte d'unité reste sensible.

**Le scénario 3** présente une densification de la Cité Travot réaliste et conforme aux prescriptions de la DIE ainsi qu'un bilan financier favorable. Il permet en outre de conserver la totalité de l'emprise foncière de la Cité Travot et sa cohérence. Il prévoit l'abandon des bâtiments pris à bail comme évoqués ci-dessus et la cession de deux bâtiments de la plaque yonnaise : le bâtiment multi-occupants Leclerc et le site de la Direction de la DDFIP (bâtiment Jaurès).

<b>Prises à bail libérées</b>	Trésorerie des Hôpitaux	384	24
	Bureau des Douanes	594	10
	Canopé	825	6
<b>Sites cédés</b>	Bâtiment Leclerc	2267	123
	DDFIP – Jaurès	1611	67
<b>Total</b>		5681	230

La rénovation de la Cité Travot et le nouvel aménagement des espaces permettraient alors d'atteindre un ratio de 18,44 m² SUB/PdT et de 16,41 m² SUB/effectifs sur le site et de 18,50 m² SUB/PdT sur le périmètre étudié.

Les gains dégagés par les produits de cession s'élèvent à 7 091 090 €.

L'investissement net serait de l'ordre de 20 865 814 €.

3.1.3 - Analyse économique et budgétaire comparative de chaque scénario à joindre en annexe de la fiche, sous la forme de l'outil de simulation et d'analyse financière (OSAF).

Voir en annexe

### **3.2. Synthèse des différents scénarios**

*Le tableau ci-dessous reporte les données et valeurs de l'OSAF.*

	<b>Scénario 0</b> <b>(situation actuelle)</b>	<b>Scénario 1</b> <b>Libération des prises à bail</b> <b>+ Cession Bât. D / DDFIP</b> <b>Jaurès / DDFIP Yon-</b> <b>Vendée</b>	<b>Scénario 2</b> <b>Libération des prises à</b> <b>bail + Cession Bât. D /</b> <b>DDFIP Yon-Vendée /</b> <b>Leclerc</b>	<b>Scénario 3</b> <b>Libération des prises à bail</b> <b>+ Cession DDFIP Jaurès /</b> <b>Leclerc</b>
Statut juridique (D/L/MD)	D / L	D / L	D / L	D / L
M² SUB	Périmètre global :26 035 m²	Périmètre global : 12 443 m²	Périmètre global : 11 787 m²	Périmètre global : 12 359 m²
M² SUN – à supprimer	0	2 954 m²	5 363 m²	5 283 m²
PDT à déplacer 2026	0	185	236	208
PDT 2026	668	668	668	668
Effectif 2026	749	749	749	749
Ratio SUB/résident	nd	nd	nd	nd
Indicateur SBA/résident	nd	nd	nd	nd
Ratio SUB/PDT	38,97 m²	18,63 m²	17,64 m²	18,50 m²
Ratio SUB/Effectif	34,76 m²	16,61 m²	15,74 m²	16,50 m²
Ratio SUN/PDT	nd	nd	nd	nd
Ratio SUN/SUB	nd	nd	nd	nd
Avantages	Aucun	<p>Atteinte des objectifs du décret tertiaire pour 2050 pour les bât. A et C et réduction de la dépendance énergétique pour ces mêmes bâtiments qui peut être étendue aux autres bâtiments de la Cité</p> <p>Densification de la Cité Travot</p> <p>Prise en compte des nouveaux modes et espaces de travail grâce à la réhabilitation de la Cité</p> <p>Réduction du nombre de bâtiments occupés par les services de l'État</p> <p>Réduction des coûts de fonctionnement induits par l'éparpillement des sites</p> <p>Réduction des consommations d'énergie grâce à la diminution du nombre de sites et à la densification</p> <p>Synergie des services, notamment regroupement de tous les</p>	<p>Atteinte des objectifs du décret tertiaire pour 2050 pour les bât. A et C et réduction de la dépendance énergétique pour ces mêmes bâtiments qui peut être étendue aux autres bâtiments de la Cité</p> <p>Densification de la Cité Travot <u>conforme aux attendus de la PIE</u></p> <p>Prise en compte des nouveaux modes et espaces de travail grâce à la réhabilitation de la Cité</p> <p>Réduction des coûts de fonctionnement induits par l'éparpillement des sites</p> <p>Réduction des consommations d'énergie grâce à la diminution du nombre de sites et à la densification</p> <p>Synergie des services</p> <p>Mutualisation des moyens développée</p>	<p>Atteinte des objectifs du décret tertiaire pour 2050 pour les bât. A et C et réduction de la dépendance énergétique pour ces mêmes bâtiments qui peut être étendue aux autres bâtiments de la Cité</p> <p>Densification de la Cité Travot</p> <p>Cohérence bâtimementaire de la Cité Travot préservée</p> <p>Prise en compte des nouveaux modes et espaces de travail grâce à la réhabilitation de la Cité</p> <p>Réduction des coûts de fonctionnement induits par l'éparpillement des sites</p> <p>Réduction des consommations d'énergie grâce à la diminution du nombre de sites et à la densification</p> <p>Mutualisation des moyens développée</p>

			services de la DDFIP sur un seul site  Mutualisation des moyens développée  Cession du bâtiment Jaurès classé intermédiaire  Valorisation du patrimoine foncier de l'État dans le cœur de ville	Cession du bâtiment Leclerc permettant de dégager un produit de cession élevé  Valorisation du patrimoine foncier de l'État dans le cœur de ville	Cession du bâtiment Leclerc permettant de dégager un produit de cession élevé  Cession du bâtiment Jaurès classé intermédiaire  Valorisation du patrimoine foncier de l'État dans le coeur de ville			
Inconvénients	Risque sécuritaire inéluctable  Risque physique et pénal en cas d'effondrement d'un parquet ou de la charpente  Relogement des agents dans des bâtiments de bureaux pris à bail, mais pas d'offres de cette ampleur sur le marché locatif donc dans des modulaires avec un coût élevé et risque social  Relogement en urgence avec une problématique importante en termes de dialogue sociale et d'image  Absence de densification possible de la Cité Travot	Réhabilitation coûteuse des bâtiments A et C de la Cité Travot  Fin de l'unité foncière de la Cité Travot  Nombreux déménagements  Dialogue social important à mener avec les services (mais avec un impact moindre par rapport au scénario 0)	Réhabilitation coûteuse des bâtiments A et C de la Cité Travot  Fin de l'unité foncière de la Cité Travot  Solde négatif de 20 postes de travail sur la Cité Travot  Nombreux déménagements  Dialogue social important à mener avec les services (mais avec un impact moindre par rapport au scénario 0)  Libération du site Leclerc récent et en très bon état d'entretien	Réhabilitation coûteuse des bâtiments A et C de la Cité Travot  Nombreux déménagements  Dialogue social important à mener avec les services (mais avec un impact moindre par rapport au scénario 0)  Libération du site Leclerc récent et économe en énergie				
Montant total du projet sur 25 ans (1) (en € TTC)	Coût complet	VAN	Coût complet	VAN	Coût complet	VAN	Coût complet	VAN
En K€	- 85 457	- 63 427	- 45 767	- 32 239	- 41 680	- 27 702	- 41 951	- 27 917

La SUN ne sera connue qu'après le microzoning qui interviendra une fois travaux lourds réalisés.

# 4. Scénario privilégié

## 4.1. Performance immobilière

Présentation de l'occupation du périmètre du scénario privilégié à horizon 2026 :

Nature des structures actuelles	Bâtiments	Services	SUB occupée 2026 (par bâtiment)	Postes de travail 2026 (par bâtiment)	Postes de travail 2026 (par service)	Ratio d'occupation m² SUB/Pdt	Nombre d'agents 2026 (par bâtiment)	Nombre d'agents 2026 (par service)	Ratio d'occupation M² SUB/agent	Prise en compte du télétravail 0,9 poste par agent ou prise en compte du nomadisme
Services départementaux Mono-site	SGC Yon Vendée	SGC Yon Vendée Et service DDFIP	905	47	47	19,26	51	51	17,75	✓
Multi-occupation	Conciergerie cité Travot	Conciergerie	152	6	1	25,33	6	1	25,33	✗
		Service du courrier			5			5		
	Bâtiment A cité Travot	DDFIP bât A	4 012	222	67	18,07	242	74	16,58	✓
		DDFIP bât C			55			60		✓
		DDFIP Direction Jaurès			61			67		✓
		CDIF départemental			22			24		✓
		SDRT			17			17		✗
	Bâtiment B cité Travot	DDFIP bât B	1 961	112	81	17,51	123	89	15,94	✓
		Trésorerie des hôpitaux			22			24		✓
		Bureaux des Douanes et de la viticulture			9			10		✓
	Bâtiment C cité Travot	DSDEN	4 051	222	87	18,25	244	96	16,60	✓
		ARS			39			43		✓
		DDETS			72			80		✓
		UT DREAL			18			19		✓
		Atelier Canopé			6			6		✓
	Bâtiment D cité Travot	OFB	1 278	59	19	21,66	83	21	15,40	✓
		CIO			5			25		✓
		Circonscription IEN			26			28		✓
		Commission médicale DSDEN (élèves)			7			7		✗
		Commission médicale conducteurs			2			2		✗
	Sous-total cité administrative Travot			11 454	621	621	18,44	698	698	16,41
		Total	12 359	668	668	18,50	749	749	16,50	

Performance immobilière :

Optimisation des surfaces et de l'occupation	Scénario 3
m² SUB (surface utile brute)	12 359 m²
Dont SUB vacante	0
m² SBA (surface brute aménageable)	nd
m² SUN (surface utile nette) *	nd
Nombre de résidents	nd
Nombre de postes de travail (PDT)	668
Nombre d'agents (effectif)	749
Ratio SUB/résident	nd
Indicateur SBA/résident	nd



Indicateur SBA/SUB	nd
Ratio SUB/PDT	18,50 m <sup>2</sup>
Ratio SUN/PDT	nd
Ratio SUN/SUB	nd
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m <sup>2</sup> ) - détailler	néant
Surface d'archives (en m <sup>2</sup> )	À déterminer après travaux lourds
Emplacements de stationnement (nombre)	350
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m <sup>2</sup> )	1650 m <sup>2</sup>
<b>Etat règlementaire et technique</b>	
ERP (catégorie)	5
Caractère IGH (oui/non)	Non
Diagnostic amiante ou DTA	DTA – DAT à prévoir
Diagnostic thermique	Oui (joint en annexe : BATIMGie et Arcalia)
Diagnostics complémentaires	Oui (joint en annexe – Cf Glossaire en fin de dosier)
Autres	

\* La SUN ne sera connue qu'après le microzoning qui interviendra une fois travaux lourds réalisés.

- Gains en matière de densification par rapport à la situation actuelle ; rendement de plans...

Les planchers bois ne peuvent supporter une densification de la cité Travot. La réhabilitation de ces planchers par des planchers aux normes est un atout pour la densification des bâtiments. De 471 postes de travail et 493 effectifs actuellement, il serait envisagé 621 PDT et 698 agents sur la cité Travot portant le ratio à 16,41 m<sup>2</sup> SUB/ effectifs. Sur l'ensemble du périmètre étudié (Cité Travot + SCG Yon Vendée), la projection permet le déploiement de 668 postes de travail et 749 agents soit un ratio d'occupation de 16,50 m<sup>2</sup> SUB/effectifs.

- Atouts fonctionnels, modularité des espaces, adaptabilité à d'autres organisations futures

Les enjeux du développement des nouveaux espaces de travail sont de permettre le rééquilibrage entre les espaces individuels et les espaces collectifs et de réduire les surfaces occupées de façon à entraîner également la diminution de l'énergie consommée. Ces enjeux seront mis en avant dans le cadre de l'aménagement de la Cité Travot rénovée.

Les espaces créés à la Cité Travot seront modulables et pourront s'adapter à différents services, métiers et organisations sans nécessiter la réalisation de travaux conséquents. Pour cela, deux moyens seront mis en œuvre :

- les espaces de travail seront standard et s'adapteront à la majorité des services ;
- les cloisons et délimitations d'espaces seront le plus flexibles possible.

- Prise en compte des nouveaux modes de travail (flex office, co-working, espaces communs multifonctionnels, ...)

La mise à nu des bâtiments et la reprise de l'ensemble des surfaces sont un avantage indéniable dans la prise en compte des nouveaux modes de travail. Il s'agit d'un objectif qui sera assigné au programmiste et au maître d'œuvre pour apporter une modernité dans l'utilisation des espaces en lien avec la mutation de l'organisation du travail.

- Mutualisation d'espaces ou de services inter-administrations (accueil, actions sociales, salle serveur, ...)

La cité Travot est une cité administrative multi-occupante, qui à ce titre, doit mutualiser les espaces. Si la mutualisation de l'accueil ne semble pas opportune compte-tenu de la diversité des services et des publics, les espaces informatiques, les salles de réunion et les espaces de détente sont des axes de mutualisation importants pour rationaliser les espaces entre services.

## 4.2. Performances énergétique et environnementale

4.2.1- Gain attendu en matière de consommation énergétique par rapport à la situation actuelle :

Un audit énergétique remis en mars 2022 a été mené par le bureau d'étude BâtiMgie afin de calculer les économies d'énergie envisageables lors des travaux de réhabilitation des bâtiments A et C de la Cité Travot en prenant en compte la densification de l'occupation du site.

Le constat du bureau d'étude à la suite de l'analyse du bâti et des systèmes est le suivant:

- isolation des bâtiments dans l'ensemble faible, voire inexistante ;
- infiltrations d'air importantes au niveau des SAS ;
- infiltrations d'eau à l'appui de certains ouvrants ;
- problématiques structurelles au niveau des planchers des 2 bâtiments ;
- développement de mûre sur la charpente du bâtiment A (fragilisation de la structure). La mûre s'est également développée entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C et a nécessité un traitement urgent (voir **supra**) ;
- ventilation naturelle dans les bureaux ;
- entrées d'air dans les sanitaires ;
- chaudières vieillissantes : celle du bâtiment A date de 2000, celle du bâtiment C (alimentant également les bâtiments B et E) de 2003. Fin de vie progressive d'ici à 5 ans ;
- schéma de distribution adapté mais réseaux non calorifugés ;
- programmation non accessible et non modifiable ;
- pas de réduit appliqué ;

- éclairage artificiel énergivore. Appareillages LED très ponctuels. Le potentiel d'amélioration est important autant sur la technologie que sur la gestion.

Le bureau d'étude a établi 3 scénarii qui permettent d'atteindre les objectifs du décret tertiaire pour 2030 (-40 % par rapport à la consommation de référence) mais seul l'un d'eux remplit l'objectif assigné pour 2050. Ces 3 scénarii proposent une rénovation globale comprenant l'isolation intérieure, une VMC double flux, le remplacement des SAS et fenêtres de toit ainsi que l'optimisation des sources d'éclairage.

L'isolation extérieure des bâtiments n'est pas envisageable compte-tenu du classement de la Cité dans le périmètre AVAP.

Ils diffèrent cependant quant au système de chauffage à mettre en place :

- scénario A : chaufferie gaz naturel
- scénario B : chaufferie bois granulés
- scénario C : pompe à chaleur géothermie

En raison de ses nombreux avantages, la mise en œuvre du scénario C est préconisée :

=> elle seule respecte l'attendu de – 60 % de consommation d'énergie à l'horizon 2050

=> elle permet une plus grande indépendance énergétique grâce au mode de chauffage par géothermie qui pourra également être étendu aux autres bâtiments de la Cité

=> l'installation photovoltaïque déjà mise en place sur la toiture du Bâtiment E en 2022 pourra alimenter en électricité la pompe à chaleur géothermie et permettre un site d'une entière autonomie en énergie modulable selon les besoins.

Prescriptions du scénario C :

Travaux	Coût (€ HT)
Isolation et sous-face des planchers bas donnant sur le porche Bât A et sur le sous-sol Bât C (matériau classique)	67 260
Isolation des planchers haut (matériau bio sourcé)	216 160
Isolation des murs par l'intérieur (matériau bio sourcé)	897 750
Remplacement des SAS, fenêtres de toit et portes sur LNC	115 000
VMC double flux	1 108 363
Optimisation des sources d'éclairage	296 625
Pompe à chaleur géothermie par bâtiment avec champ de sonde commun (BETEG) et rénovation de toute l'installation de chauffage	1 432 772
Total	4 133 930

Ce scénario présente un coût de travaux sensiblement supérieur aux autres scénarii, mais qui sera compensé en partie par les économies d'énergies, de CO2 et financières :

Économie annuelle d'énergie	Économie annuelle CO2	Économie annuelle financière
704327 kWh ef 75,1 % 722876 kWh ep 54,5 %	157,6 tonnes	43 668,00 €

La synthèse des données énergétiques liées au projet se présentera sous la forme suivante :

	Situation actuelle					Scénario 3			
Site	n°REFX	SUB en m²	Consommation énergétique primaire Kwhep/an	Facture €TTC	GES Kg.eqCO2 /an	SUB en m²	Consommation énergétique primaire Kwhep/an	Facture €TTC	GES Kg.eqCO2/an
Bâtiment A	176401/ 352266	4012	602258	30692	92276	4012	111780	15346	4012
Bâtiment B	176401/ 352267	1961	31000	2626	5088	1961	31000	2626	5088
Bâtiment C	176401/ 352268	4050	364830	20658	60750	4050	81000	10329	4050
Bâtiment D	176401/ 352269	1278	115104	5243	14879	1278	115104	5243	14879
DDFiP Jaures	132466/ 192075	1611	250228	20774	49659	1611	0	0	0
Trésorerie des hôpitaux	140706/ 204452	384	20059	3587	1283	0	0	0	0
Bureaux des douanes et de la viticulture	113289/ 210003	594	28305	5237	1811	0	0	0	0
Site Leclerc	145076/ 221464	3727	403737	39096	66377	0	0	0	0
Atelier Canopé	212757 / 505447	825,4	Pas d'occupation sur une année complète			0	0	0	0

#### 4.2.2 - Autres actions en matière de performance énergétique :

- ✓ Travaux d'amélioration énergétique déjà réalisés (nature et date)

Le plan de relance a financé plusieurs opérations en matière d'amélioration énergétique, travaux qui ont été réalisés en 2021-2022 :

- Bâtiment B et D : relamping (remplacement des tubes fluorescents par des luminaires LED)
- Bâtiment E : installation de panneaux solaires
- Bâtiment RIA : remplacement d'un ballon d'eau chaude par un ballon thermoplongeur électrique et d'une GTC

- ✓ Démarche environnementale et niveau de performance et labels attendus ou certifications

La réalisation des travaux d'économies d'énergie envisagés dans le cadre du projet permettrait aux bâtiments A et C d'obtenir un niveau de performance exemplaire. Les objectifs du décret tertiaire à horizon 2050 ( -60 % ) seraient atteints à l'issue des travaux.



- ✓ Actions en matière de sensibilisation des occupants (gestion des usages)

L'investissement pour des travaux en matière de performance énergétique ne saurait être efficace que s'il est accompagné par une attention particulière aux usages. En effet, il est estimé que 40 % des économies d'énergie sont liées aux usages et à l'exploitation/maintenance des bâtiments.

Dès lors et nonobstant la démarche déjà engagée dans le cadre de l'effort de sobriété énergétique actuel, un plan de communication sera mis en place pour favoriser les bons usages conduisant aux économies d'énergie. Au besoin, il pourra être accompagné par un coaching en sobriété énergétique.

### 4.3. Performances économique et financière

	€/TTC
Coût des AMO et études (programmiste, CT, CSPS, CSSI, OPC, ...) <sup>2</sup>	920 667,00 €
Coût prévisionnel des travaux	20 279 173,00 €
Coût de la maîtrise d'œuvre	2 636 293,00 €
Coût des opérations tiroirs	769 007,00 €
Autre	0
Aléas	2 460 514,00 €
Révisions de prix	1 476 308,00 €
<b>Total coût d'investissement (K€) TTC TDC</b>	<b>28 541 962,00 €</b>

Les scénarii 2 et 3 se situent sur des niveaux identiques de performance économique, ce qui n'a donc pas été un critère déterminant pour les différencier.

Le scénario 3 est ainsi sur un coût complet actualisé à 10 ans de – 31 276 K€ (contre – 31 687 K€ pour le scénario 2), à 20 ans de – 38 161 K€ (contre – 38 131 K€ pour le scénario 2) et à 25 ans de – 41 951 K€ (contre – 41 680 K€ pour le scénario 2) et sur une VAN à 25 ans de – 27 917 K€ (contre 27 702 K€ pour le scénario 2).

Le scénario 3 présente ainsi des performances économique et financière très proches du scénario 2 mais conserve l'avantage indéniable de préserver l'unité foncière de la cité administrative.

#### Impact du projet

> Loyers et charges économisés. Dans le cas où des sorties de baux sont envisagées, exposer le calendrier et les conditions de sortie (remise en état, indemnités, ...).

Comme évoqué *supra*, le projet soutenu conduit à mettre fin à trois prises à bail pour un montant économisé de 177 161 € par an. Néanmoins, les sorties de baux ne pourront se réaliser qu'à l'issue de la période des travaux en 2027. En effet, l'état de la Cité et du parc domanial yonnais ne permet pas une sortie anticipée de ces baux pour relogement

intermédiaire et temporaire qui conduirait au surplus à multiplier les frais de déménagement et de réinstallation (y compris temporaire).

> Produits de cession envisagés

Dans le scénario privilégié, deux cessions domaniales sont possibles. Elles représentent un montant total de 7 091 090 €.



## 5. Mise en œuvre opérationnelle

### 5.1. Calendrier de l'opération

*Le calendrier doit permettre d'apprécier les différentes étapes de maturation, définition et réalisation de l'opération jusqu'à la mise à disposition.*

- *Choix de la procédure envisagée (MOP, marché global de performance, marché de partenariat, VEFA, Location avec option d'achat...) : avantages et inconvénients du recours à la procédure d'exécution choisie, notamment en termes de délais, portage des risques, coûts...*

L'équipe projet a fait le choix du recours à la loi MOP.

Ce choix est porté par les avantages suivants : adaptation du projet à l'existant suite au diagnostic réalisé, ajustement et modification du projet pendant la phase des études et gain sur le coût des travaux. La définition des besoins attendus pour la réalisation des travaux pouvant évoluer pendant la phase études, il paraît indispensable de pouvoir conserver cette souplesse dans l'adaptation du projet à tout moment.

*Cette souplesse pourrait être accompagnée par un accord-cadre (mono ou multi-attributaire) afin de bénéficier de réactivité pour la réalisation des appels d'offres.*

- *Études réalisées (faisabilité, préprogramme, programme)*

Un pré-programme avait été réalisé en 2018 dans le cadre du BOP 348. Les contours du projet ayant évolué, il conviendra d'actualiser ce pré-programme afin de lancer l'appel d'offre pour le choix du maître d'œuvre.

D'un point de vue technique, une étude sur l'état des planchers bois a été réalisée sur les bâtiments A et C, et étayée par une étude de faisabilité technique de la réfection de ces planchers. Un audit énergétique a aussi été mené pour envisager les solutions techniques envisageables pour améliorer les performances énergétiques.

- *Définition du projet architectural*

Le projet architectural s'apparente à une opération de rénovation de gros œuvre sans modification de l'aspect extérieur des bâtiments, proscrit en tout état de cause par le classement AVAP.

- *Prochaines étapes*

La prochaine étape consiste à réaliser le programme de l'opération afin de pouvoir mettre en œuvre l'appel d'offre du maître d'œuvre.

- *Échéance de l'opération envisagée/prévue*

*Calendrier du montage opérationnel envisagé :*

Calendrier prévisionnel	mm/aaaa
Contrat maîtrise d'œuvre	11/2023
APS (avant-projet sommaire)	02/2024
APD (avant-projet détaillé)	04/2024
DCE (Dossier de consultation des entreprises)	08/2024
Notification du marché de travaux	01/2025
Livraison fin des travaux	09/2027

## **5.2. Organisation de la conduite opérationnelle de projet**

*Organisation opérationnelle de l'équipe projet (détailler services, effectifs, rôles et compétences)*

Le projet est piloté par Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Vendée et par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques.

Un COPIL se réunira régulièrement pour suivre l'avancement du projet et donner les orientations stratégiques.

Le Secrétariat Général Commun de la Vendée assurera la conduite du projet et supervisera l'action de l'équipe-projet.

Il sera accompagné non seulement par les équipes locales de gestion des bâtiments (service technique de la DDFiP, gestionnaire du site) mais aussi par une assistance à maîtrise d'ouvrage externalisée : sollicitation du SGAMI ou recours à l'Agence de gestion de l'immobilier de l'État (AGILE) ou au marché de la PRFA pour la conduite d'opération, avec une préférence pour l'intervention de l'AGILE.

## 6. Plan de financement prévisionnel

*Le projet de plan de financement (en TTC) doit être décrit dans le modèle idoine. Il doit comprendre les informations relatives au programme de cessions associé au projet.*

*Le projet de plan de financement (fichier Excel : tableau de ventilation des AE et CP) fait pleinement partie de la présente fiche : sa complétude et son envoi conditionnent la validité du dossier.*

Le plan de financement prévisionnel est explicité et détaillé dans le tableau ci-joint en annexe II.

## 7. Glossaire

Documents joints au dossier :	Date
I. Synthèse du périmètre de la situation actuelle et du scénario privilégié	02/12/22
II. OSAF	08/11/22
III. Plan de financement	08/11/22
IV. Audit énergétique BATIMgie	04/02/22
V. Etude de faisabilité + Pré planning Bureau Veritas Solutions	08/11/21
VI. Rapport ESCB	31/03/20
VII. Audit énergétique ARCALIA	25/09/18
VIII. Pré-programme EGIS	06/12/18
IX. Diagnostic technique amiante	17/05/18
X. Rapport photographique Bâtiments A et C	
XI. Fiche OAD des bâtiments du périmètre	
Courrier argumenté du Préfet de Région	
Avis du RRPIE	