

**CNIP EXAMEN DE PROJETS IMMOBILIERS (LABELLISATION PIE)
DU 2 FEVRIER 2023 À 14H30
en présentiel et visioconférence**

DÉCISION DE LABELLISATION

Restructuration et rénovation de la Cité administrative Travot à La Roche-sur-Yon (85)

Services concernés	Direction départementale des Finances Publiques, Éducation Nationale, Service départemental de renseignement territorial, Office français de la biodiversité, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités, Agence régionale de Santé, Douanes et Atelier Canopé
Ministères concernés	Ministère de l'Intérieur et des Outre-Mer, Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté numérique, Ministère de l'Éducation nationale, Ministère de la transition écologique, Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire, Ministères sociaux
Montant global	28 541 962 €

Avis de la CNIP du 2/02/2023

Labellisation avec recommandations

Décision de la DIE

I) Présentation du projet

Située au centre-ville de la Roche-sur-Yon, la Cité administrative Travot est constituée de plusieurs bâtiments. Parmi ceux-ci les bâtiments A et C présentent de graves problèmes structurels au niveau des planchers et de la charpente. Le projet soumis à la labellisation consiste en une réadaptation complète de la cité, suivie de son réaménagement, afin de lever le risque sécuritaire élevé qu'elle présente pour les agents et à regrouper les services au sein des bâtiments A, B et C. La réhabilitation lourde de la cité permettra la réinstallation des services actuels et l'accueil de services supplémentaires, en renforçant ainsi significativement sa densification. Les travaux comprennent également un volet énergétique important.

Un montage en loi MOP est envisagé avec une assistance de l'AGILE. L'opération s'accompagne de la vente du bâtiment multi-occupants Leclerc et du site de la Direction de la DDFIP (bâtiment Jaurès) ainsi que de la libération de 3 sites locatifs.

II) Analyse de la DIE

Dossier prioritaire du SDIR 2023-2027 des Pays de la Loire, en cours d'élaboration, le projet apparaît performant sur les plans fonctionnel, immobilier et énergétique.

- **Sur le plan immobilier**, les ratios de la politique immobilière sont très proches de ceux préconisés par la PIE : 18.5m²SUB/pdt et 16.5m² SUB/Effectif.
- **Sur le plan énergétique**, le projet prévoit de réaliser des travaux d'isolation des planchers, des murs intérieurs, divers remplacements (fenêtres, portes, ...) ainsi qu'un changement du système de chauffage actuel au gaz pour de la géothermie. Ces travaux permettront d'améliorer de manière sensible la performance énergétique des bâtiments A et C et de passer de la catégorie C en A en termes de DPE, en générant des gains en adéquation avec les exigences du décret d'énergie tertiaire.
- **Sur le plan économique** et compte tenu de l'ampleur des travaux de réhabilitation, le coût global de l'opération est très important avec un RSI élevé. Le RSI élevé s'explique par l'importance des travaux de restructurations envisagés sur la structure des bâtiments, et notamment avec des interventions lourdes sur les planchers ou la charpente. Ces travaux sont indispensables pour mettre fin aux risques de sécurité des biens et des personnes et conduire les travaux d'amélioration énergétique et de densification. Par ailleurs, le chiffrage des différents postes de travaux repose en grande partie sur des devis parfois anciens. La partie relative au relogement transitoire (avec une solution proposée d'installation de bâtiments modulaires sur le site) a également été évaluée sur la base d'une estimation générale ancienne, de même que les coûts des déménagements. Le budget d'opération en toutes dépenses confondues (TDC) nécessitent d'être consolidé plus précisément au vu d'un phasage des travaux réaliste et des études complémentaires à venir et en y intégrant une provision d'aléas et révision de prix plus sécurisante.
- Sur le plan de l'organisation et de la gouvernance pour réussir ce projet, l'équipe projet devra être renforcée (une personne est en cours de recrutement avec un profil technique). Une ressource dédiée devra être également désignée au sein de la cité qui assurera la coordination et la communication entre les occupants du site et les entreprises pendant les travaux pour garantir le maintien de l'activité de la cité et fluidifier la réalisation du chantier.

Le financement de l'opération est actuellement envisagé sur le programme 723. Mais faute de disponibilité sur le CAS immobilier, d'autres sources de financement doivent être recherchées.

III) Décision de la DIE après avis de la CNIP

À l'issue de la CNIP du 2 février 2023, la DIE labellise le projet de restructuration et rénovation de la Cité administrative Travot à La Roche-sur-Yon (85), avec les recommandations suivantes :

- Etudier les possibilités d'un montage de l'opération en MGP plutôt qu'en loi MOP, avec également un accompagnement par une conduite d'opération, compte tenu de la complexité technique de l'opération, et consolider l'organisation et la gouvernance de l'équipe projet.
- Accorder une attention particulière aux diagnostics et études complémentaires s'agissant d'une réhabilitation afin de sécuriser le budget de l'opération.

- Confirmer les prévisions de gains énergétiques par le lancement d'études plus approfondies pour que les performances annoncées respectent les prescriptions du décret tertiaire.
- Lors du lancement des phases de conception, une vigilance devra être portée sur les études d'avant-projet (APS, APD) et études de micro-zoning afin de réaliser des aménagements et espaces de travail ouverts et flexibles permettant le plus d'évolutions possibles dans l'esprit de la doctrine sur les nouveaux espaces de travail.
- Vérifier les effectifs projetés à horizon 2026.
- Etablir un planning précis des différentes phases de travaux (travaux d'urgence, réaménagement des espaces de travail, rénovation énergétique, géothermie,...), des procédures réglementaires, des opérations de relogement et de déménagement, afin de maîtriser un calendrier et de limiter toute dérive.
- Sécuriser le coût global de ce projet en tenant compte notamment du phasage des travaux et des impacts des opérations tiroirs. Le coût de l'opération doit être consolidé sur la base d'études complémentaires et d'un programme détaillé validé incluant l'ensemble des dépenses (Etudes, AMO, Travaux, Relogement, aléas, révisions).
- Etudier la possibilité de détacher du projet global certains postes de dépenses (Etudes / Travaux) visant à réduire la consommation d'énergie qui pourraient démarrer rapidement (2024) et ainsi faire l'objet d'un financement dédié lié à un appel à projet relatif au plan de sobriété énergétique ou sur un autre financement à préciser.

À Paris, le 20 février 2023

Le Directeur de l'immobilier de l'État
Alain RESPLANDY-BERNARD

