



**PRÉFET
DE LA VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Programme de l'opération

**Nouveaux espaces de travail – bâtiment
Haussmann**

**Préfecture de la Vienne
Place Aristide Briand - 86000 Poitiers**

Date : 24/09/2025

CHAPITRE I

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

L'objectif de l'opération est d'interroger les différents usages pour concevoir des espaces différenciés et adaptés : les modalités d'organisation du travail individuel (bureau cloisonné/box ouvert), la création d'espaces de collaboration en nombre suffisant (salle de réunion, de formations, de visioconférence), les besoins d'aménagements spécifiques (parois, mobilier, acoustiques, plantes) permettant de faire cohabiter des activités de concentration et des moments d'interactions en petit nombre, la préservation et le renforcement de l'appartenance par des espaces de vie conviviaux.

La Préfecture de la Vienne y voit une réelle opportunité pour initier une démarche visant à mieux prendre en compte l'hybridation du travail et ses conséquences sur le management des équipes et les organisations. Elle y voit également la possibilité de consolider ses actions engagées en vue d'améliorer qualitativement le cadre de travail de ses collaborateurs.

I-1 Nature de l'opération/Localisation

Le bâtiment Haussmann de la Préfecture, situé impasse des Écossais à Poitiers, a été construit en 2004. Ce bâtiment reçoit du public, essentiellement au rez-de-chaussée. C'est un ERP de 5e catégorie de type W, d'une surface de 2 257 m² (SUB). Il est chauffé au gaz. Il est occupé par 163 résidents (CERT : 93 ; DCL : 53 ; autres : 17) - Surfaces impactées : RDC - R+1 : 438 m² - R+2 : 620 m² - R+3 : 620 m² - R+4 : 376 m²

Éléments principaux impactés par le projet de travaux : cloisons, sols, électricité, informatique.

Le Centre d'expertise et de ressources titres (CERT) de la Vienne, compétent en matière d'instruction des demandes de certificats d'immatriculation des véhicules, a été créé en novembre 2017. En huit années d'exercice, la gestion totalement dématérialisée sur un périmètre de 20 départements des titres liés à l'immatriculation des véhicules a nécessité de nombreux changements et adaptations pour les agents comme pour les encadrants, que le COVID19 a contribué à accélérer et amplifier.

Le télétravail s'est inscrit structurellement dans les organisations, le mode de travail hybride est venu renforcer le besoin des collaborateurs à davantage de cohésion et d'échanges au sein des services mais également avec d'autres services. C'est dans ce cadre que le CERT de la Vienne a bénéficié du télétravail jusqu'à 3 jours hebdomadaires.

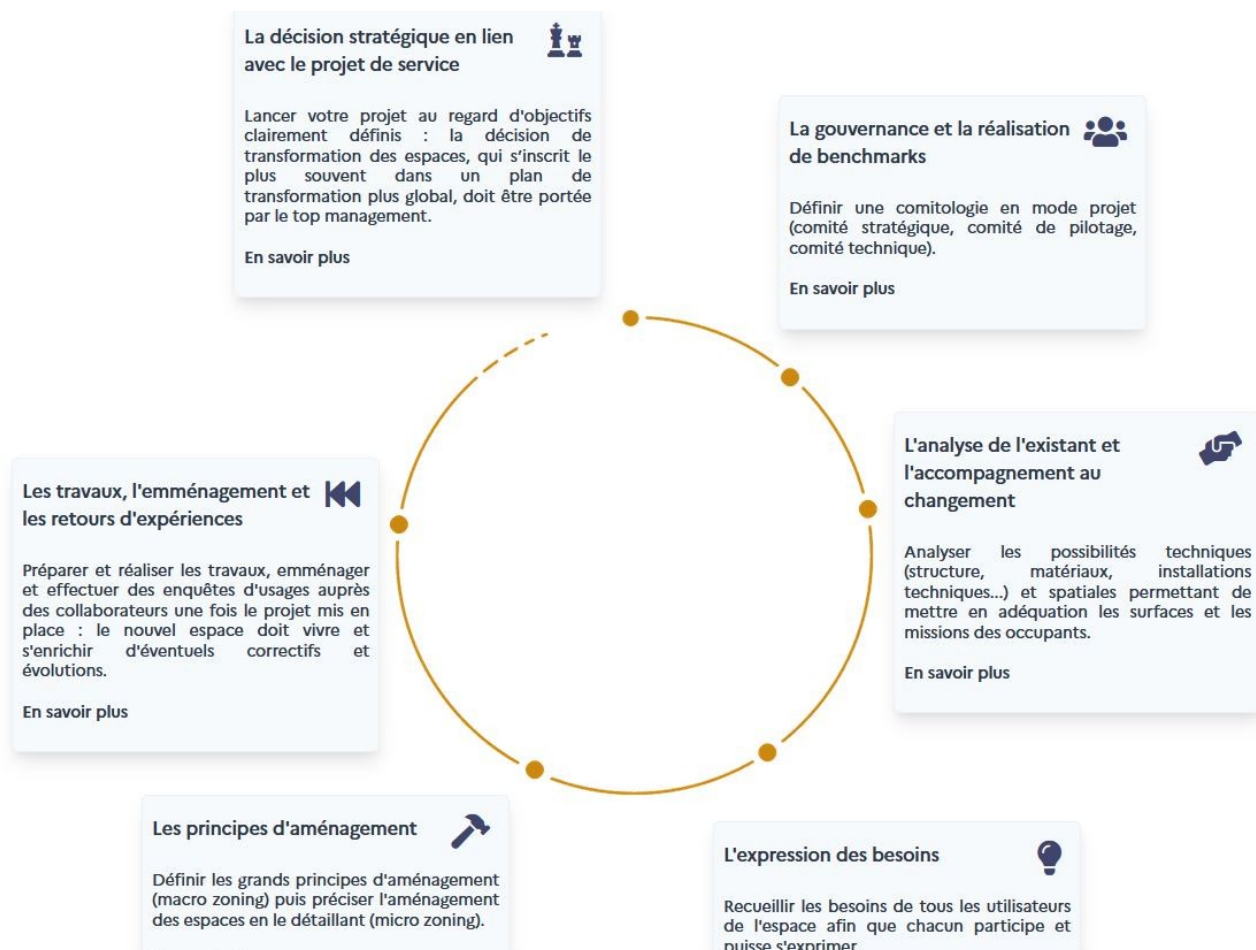
Parallèlement, la relocalisation du centre opérationnel départemental (COD) au sein de l'hôtel de la préfecture a conduit la Direction de la citoyenneté et de la légalité (DCL) à changer de bâtiment. La DCL est ainsi venue densifier l'occupation des locaux du bâtiment occupé par le CERT, au moment où elle est à son tour confrontée à des enjeux forts de dématérialisation, notamment liés au déploiement de l'ANEF, administration numérique des étrangers en France. Cette installation de la DCL au sein du bâtiment Haussmann a pour conséquence de densifier considérablement les espaces et, cette opération se réalisant dans un premier temps sans travaux d'aménagement, a supprimé une salle de réunion, une salle de formation ainsi que des espaces de convivialité.

Enfin, l'espace accueil des usagers doit être repensé pour satisfaire à la fois les besoins des usagers et des agents accueil.

C'est pourquoi, une réflexion est engagée afin d'identifier les axes de travail mais aussi les difficultés induites par ce projet immobilier d'aménagement. Par ailleurs, les évolutions dans l'organisation du travail tant au CERT qu'à la DCL nécessite la mise en place d'un processus

d'accompagnement au changement qui permettra à l'ensemble des équipes et des managers de travailler à des espaces plus adaptés à leurs besoins.

Au-delà de cet enjeu de transversalité et de partage, il y a également celui de l'attractivité de nos organisations qui amènent à questionner nos pratiques managériales. Ces dernières doivent pouvoir s'appuyer sur des lieux de travail facilitateurs des transformations des organisations, optimisés et réversibles afin d'éviter d'occuper des surfaces sous-utilisées du fait du développement du travail distant, phénomène profond et durable notamment au CERT.



Le maître d'oeuvre devra organiser l'opération en fonction de tous les paramètres annoncés dans le programme. Il devra notamment établir le phasage des travaux en tenant compte des priorités, mais aussi et surtout en site occupé. Il doit émettre et suivre des formalités administratives telles que la demande d'autorisation de travaux ainsi que la préparation de l'opération. Il doit fournir au maître d'ouvrage tous les plans et pièces écrites nécessaires à la réalisation des ouvrages.

I-2 Objectifs de l'opération

Les objectifs de l'opération sont les suivants : s'adapter aux nouveaux modes d'organisation du travail et notamment au télétravail, très développé au CERT, à la dématérialisation des procédures ANEF à la DCL et à la réorganisation de l'accueil ;

1. proposer des espaces adaptés aux différentes postures de travail et répondre aux attentes des agents en la matière ;
2. améliorer le cadre de vie au travail de ses agents ;

3. créer des espaces fonctionnels et agréables, modulables et réversibles en rationalisant l'occupation : « Réfléchir avec les équipes sur la manière de structurer le travail individuel, poser la question du bureau fermé, requestionner tous les espaces non optimisés pour les réallouer au collectif de travail, offrir des espaces d'échanges, créer des espaces de convivialité adaptés, monter le niveau qualitatif de l'aménagement des espaces. »

4. œuvrer à la transition écologique et la réduction de consommation énergétique des bâtiments ; valoriser la démarche écoresponsable des agents. Le réemploi/le cycle court seront privilégiés dans les choix de mobilier.

Et ce, se déployant en site occupé en s'appuyant sur des professionnels reconnus pour accompagner méthodologiquement les équipes à la transformation et la création des nouveaux espaces de travail dans une démarche de coconstruction.

Enfin, ce projet a pour vocation de créer une dynamique qui pourra être dupliquée à l'échelle de la Préfecture, et servir de vitrine pour l'organisation des espaces de travail dans le département.

I-3 Faisabilité/Organisation de l'opération

Les acteurs pour conduire le projet sont les suivants :

1. Comité de pilotage COPIL : Instance décisionnelle
 - Monsieur le préfet de la Vienne et Madame la Secrétaire Générale
 - et en tant que de besoin les services concernés.
2. Équipe projet :
 - La Secrétaire Générale de la Préfecture de la Vienne ;
 - Le SGCD 86 ;
 - Les directeurs.
3. Les experts internes :
 - RH, communication interne, pôle IMG achat, budget, informatique.
4. Les représentants du personnel
5. Les agents ambassadeurs
6. Les contributeurs externes : Equipe de maîtrise d'oeuvre, bureau de contrôle, coordonnateur sécurité protection de la santé, entreprises de travaux.

Le Maître d'ouvrage a décidé de s'attacher les services du Secrétariat Général Commun qui assure la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Cette mission consiste à aider le Maître d'Ouvrage dans sa mise au point du programme, dans le choix du Maître d'œuvre, dans le suivi des études et du déroulement administratif des procédures, dans la dévolution et le lancement des travaux, dans le règlement des comptes et litiges, et dans la réception de l'ouvrage. La mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ne se substitue pas au Maître d'Ouvrage à qui seul appartient le pouvoir de décision. De même, il ne se substitue pas au Maître d'œuvre qui est le seul responsable, devant le Maître d'Ouvrage, de la conception des ouvrages, de la direction et de l'exécution des travaux.

CHAPITRE II

BESOINS ET EXIGENCES ESSENTIELS

II-1 : Le recueil des besoins des utilisateurs du bâtiment Haussmann:

Les besoins principaux exprimés par le groupe de pilotage puis déclinés par le groupe de travail sont les suivants :

	DCL	CERT
Un travail de réaménagements des espaces	X	X
De petits espaces de réunion collaboration (4/6 pers) connectés et équipés de visio mutualisés	X	X
Des espaces pour s'isoler (box...)	X	X
Un espace de réunion connecté grand format mutualisé et modulable	X	X
Amélioration des conditions d'accueil des usagers	X	
Réflexion sur les boxes d'accueil peu utilisés	X	
Diversifier les postures de travail	X	X
Améliorer les aménagements extérieurs	X	
Des espaces de convivialité mutualisés	X	X
S'engager dans une démarche plus écoresponsable	X	X
Faire des territoires d'équipes homogènes	X	X

Le programme de réaménagement des locaux a été constitué à partir de la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État avec des espaces dédiés au travail individuel ouverts et une diversité de lieux pour s'isoler ou se réunir. Ils devront être examinés par le bureau d'études chargé de la maîtrise d'oeuvre qui intégrera toute demande d'aménagement non prise en compte dans le projet et proposera une solution technique satisfaisante.

Cette solution sera soumise aux acteurs chargés de conduire le projet (cf I-3) pour observations puis validation et constituera alors la base du dossier de consultation des entreprises.

Les travaux proposés devront s'intégrer à l'environnement intérieur (cloisons, revêtement de sol, peinture, etc...)

Ils prendront en compte les travaux dans les domaines suivants : matériel informatique / réseaux, mobilier, courants faibles et courants forts. Une solution devra être apportée aux nuisances sonores et thermiques dues à la présence d'un puits de jour traversant les étages 2, 3 et 4.

Les modifications techniques nécessaires sur le réseau de chauffage ou sur le réseau électrique devront être proposées par le bureau d'études dans le cadre de l'opération.

Une sécurisation des zones non accessibles au public devra être prise en compte.

Les locaux devront être accessibles aux personnes présentant un handicap et conformes aux normes de sécurité incendie.

II-2 : Contraintes et exigences

a. Contraintes

Les contraintes de l'opération sont les suivantes :

- une occupation permanente des locaux
- un puits de jour traversant l'ensemble des étages
- un délai de réalisation court
- des nuisances sonores, visuelles et olfactives limitées

Situation au regard de l'amiante : le bâtiment construit en 2004 n'est pas concerné par l'amiante et le plomb.

Diagnostics déjà réalisés sur le bâtiment : audits énergie/accessibilité 2010, ADAP Etat, Audit thermique Climatconseil 2020

b Exigences /compétences

Le projet global nécessitant la création d'espaces découloinnés, la mise en place d'organisation type travail hybride, flex-office avec du mobilier innovant nécessitera des appuis externes multidisciplinaires tels que accompagnement au changement, space planning, acousticien, etc....

Les prestations demandées nécessitent des compétences particulières en matière de :

- architecte d'intérieur (cloisonnement, travaux de second-œuvre, aménagement mobilier intérieur, etc.)
- économie de la construction
- ordonnancement, pilotage et coordination (OPC)
- fluides dont CVC / Electricité/ Informatique
- thermique
- acoustique
- accompagnement au changement, co-construction / organisation des nouveaux espaces de travail au regard des besoins des utilisateurs (avec une option « maquettes 3D » pour le macro et le micro zoning).

L'architecte spécialisé en aménagement intérieur de bâtiments aura une mission de conseil sur le choix du mobilier appelé à être remplacé et sur le choix des prestataires (en privilégiant le mobilier de réemploi ou de cycle court). Il lui est demandé de définir les équipements mobiliers, cahiers des charges mobiliers, guide d'achat.

La maîtrise d'oeuvre devra également accompagner les équipes au changement, ce projet impliquant des transformations managériales fortes et un besoin de projection sur les nouvelles postures de travail. La maîtrise d'usage prenant en compte les besoins et les pratiques de l'utilisateur final sera intégrée aux moments clés du projet, notamment lors de la conception.

Un calendrier prévisionnel de l'opération est demandé. Le bureau d'études sera membre du groupe de travail chargé de l'élaboration du phasage des déménagements liés aux travaux.

La maîtrise d'oeuvre devra recueillir les besoins des utilisateurs en s'appuyant sur des méthodes et/ou outils tels qu'enquête, groupes ateliers, etc... et faire un retour des expressions de besoin au maître d'ouvrage.

II-3 : Description des travaux projetés / Estimation financière

Le coût prévisionnel des travaux est de 400 000 euros HT, hors prestations suivantes :
déménagements, libération des bureaux avant travaux.

Il inclut :

- cloisonnement / décroisonnement, mobiliers adaptés à l'aménagement co-construit
- adaptation des réseaux électrique et informatique
- optimisation de la lumière naturelle, éclairage led, détecteurs présence
- réfection des sols et murs des espaces transformés
- isolation thermique et acoustique
- mises aux normes réglementaires en matière d'accessibilité, sécurité incendie, sûreté
- installation de la signalétique intérieure correspondante
- tous travaux nécessaires au parfait achèvement du projet

II-4 : Calendrier

Les exigences opérationnelles sont synthétisées par le tableau ci-dessous :

CALENDRIER PREVISIONNEL	Fait/non fait	Date de Lancement mm/aaaa	Date de finalisation mm/aaaa
Consultation ingenierie	Non fait	09/2025	12/2025
Conception etudes/accompa gnement au changement	Non fait	01/2026	05/2026
Consultation entreprises	Non fait	06/2026	08/2026
Réalisation / Travaux	Non fait	09/2026	01/2027
Réception	Non fait	02/2027	03/2027

II-5 : Recrutement d'une équipe de maîtrise d'oeuvre

Les exigences essentielles et compétences demandées sont listées au II-2b du présent document.

II-6 : Recrutement d'un coordonnateur SPS et d'un bureau de contrôle

- Un bureau de contrôle sera recruté. Il lui sera confié une mission de contrôle de la solidité, solidité des ouvrages, sécurité des personnes, sécurité incendie, accessibilité, thermique
- Un coordonnateur SPS sera recruté car des entreprises interviendront de manière simultanée sur le chantier.

ANNEXES :

- plan de situation
- plans des niveaux : -1, 0, 1, 2,3 4 du bâtiment G dit « Haussmann », coupes et façades à l'origine de la construction du bâtiment en 2004