

etyo

Office Français de la
Biodiversité (OFB)

Réhabilitation d'une partie
de l'immeuble sis 6 quai du
Clos des Roses / 2 bd
Gambetta à Compiègne

Programme

Cahier 2 – Programme fonctionnel

	Nom	Date	Poste
Créé par	Colyne CORNU	17/02/2025	Project Manager

Version	Date	Statut
V0	17/02/2025	Envoyé
V1	20/06/2025	Envoyé
V2	25/07/2025	Envoyé
V3	09/09/2025	Envoyé
VF	29/09/2025	Envoyé

1. Partenaires impliqués

Préparé pour :

Office Français de la Biodiversité

5 square Felix Nadar
94300 VINCENNES

Représenté par : Étienne Lioret

Par :

AMO – Cabinet ETYO

15 place aux bleuets
59800 LILLE

AVERTISSEMENT

Ce dossier propose des schémas d'orientations qui permettent au Maître d'Ouvrage de réfléchir à son projet et de mieux le définir. Il n'est en aucun cas, un élément de conception.

Table des matières

1. Partenaires impliqués.....	1
2. Objet de la mission.....	4
3. Programme fonctionnel	5
3.1. Les objectifs	5
3.2. Le coût de l'opération.....	5
3.3. Description fonctionnelle	6
3.3.1. Organigramme fonctionnel	6
3.3.2. Tableau de surfaces	8
3.3.3. Implantation du projet	9
4. Planning prévisionnel	10

2. Objet de la mission

Dans le cadre du SPSI défini pour la direction régionale des Hauts de France, un travail global visant à réduire le nombre des implantations existantes tout en assurant une plus grande proximité territoriale a été réalisé.

S'agissant du département de l'Oise, le SPSI 2021-2025 valide le maintien d'un site sur l'agglomération de Compiègne regroupant une partie du service départemental de l'Oise (SD60) et des services régionaux sous réserve d'une relocalisation dans de nouveaux locaux de surface moindre ;

Une recherche auprès des Domaines a alors été engagée afin de relocaliser les agents sur des sites appartenant à l'État. A cet effet, une proposition de locaux domaniaux a été soumise, à savoir l'ex-bâtiment du CEREMA sis 6 quai du Clos des Roses / 2 Bd Gambetta 60200 COMPIEGNE, d'une surface utile brute de 275 m2.

Ces locaux appartiennent à l'État et sont partiellement occupés par les services de Voies Navigables de France (VNF).

L'OFB a souhaité confier à Etyo une étude de faisabilité afin de vérifier les capacités du site à accueillir les effectifs projetés et permettre dans un deuxième temps la rédaction du programme.

Les principaux enjeux de l'étude sont les suivants :

- Adapter le site aux directives nationales de la DIE en intégrant les spécificités métiers des services accueillis
- Améliorer les performances thermiques du bâtiment offrant un confort optimal aux occupants et permettant de réduire les consommations énergétiques

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Fiches Espace
- Annexe 2 : Relevé géomètre intégrant une attestation de surface et des plans de l'existant en format DWG
- Annexe 3 : Audit énergétique réalisé en février 2024 par Alterea
- Annexe 4 : Diagnostic amiante réalisé en janvier 2024 par Bureau Veritas
- Annexe 4 – bis : Diagnostic amiante réalisé en août 2025 par Bureau Veritas
- Annexe 5 : Diagnostic plomb réalisé en janvier 2024 par Bureau Veritas
- Annexe 6 : Diagnostic structure réalisé en septembre 2025 par Structure 5D

3. Programme fonctionnel

3.1. Les objectifs

Dans le cadre de la nouvelle politique immobilière de l'État qui consiste à optimiser et rationaliser les surfaces occupées par les ministères et leur opérateur.

Au-delà de l'optimisation des espaces, cette nouvelle politique immobilière a pour but de moderniser les espaces de travail et de permettre d'améliorer les conditions de vie au travail des cadres et des agents.

Les locaux visés pour accueillir les services de l'OFB sont partiellement occupés par les services de VNF. Ils disposent d'une surface de plancher de 128 m² au rez-de-chaussée et de 192 m² à l'étage.

Nous avons identifié pour le fonctionnement du futur équipement 4 zones :

- La zone d'accueil du public
- Le Service Départemental
- La Direction Régionale
- Les espaces mutualisés entre les deux services

Les effectifs se composent de 15 cadres et agents répartis sur deux services.

Le Service départemental comprend :

- Un chef de service
- Un chef de service adjoint
- Un chef d'unité
- 6 agents

La Direction régionale comprend :

- Un agent au service RH
- Un agent au service prévention
- 2 agents au service connaissance
- 2 agents au service police

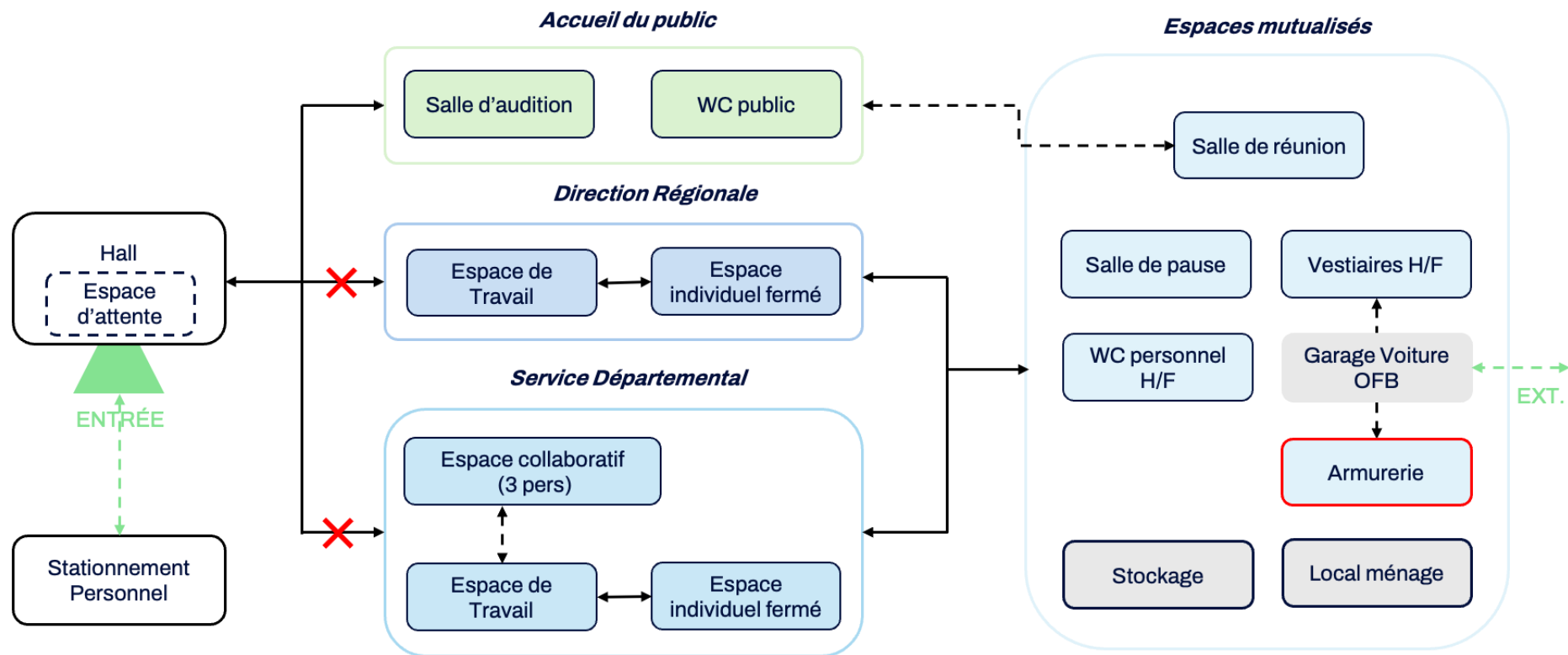
3.2. Le coût de l'opération






Afin de limiter le coût travaux, la maîtrise d'ouvrage insiste sur le fait de conserver au maximum les éléments qui sont dans un état correct, sans dégrader la qualité du projet.

3.3. Description fonctionnelle

3.3.1. Organigramme fonctionnel

L'organigramme ci-dessous représente le fonctionnement projeté des nouveaux bureaux de l'OFB.



-  Liaison directe
-  Liaison de proximité
-  Liaison vers l'extérieur
-  Accès personnel uniquement
-  Contrôle d'accès

3.3.2. Tableau de surfaces

		Effectif	Nombre d'espaces	Surface par espace	Description	Surface utile en m²	Dont SUB assortie du ratio
RDC						124 m²	20 m²
Hall d'entrée	RDC-01		1	PM	Hall permettant de desservir de manière aisée les divers espaces et incluant une zone d'attente pour les visiteurs extérieurs	0 m²	0 m²
Sanitaires public PMR	RDC-02		1	5,0	Il s'agit d'un bloc sanitaire réservé au public et adapté aux personnes à mobilité réduite en liaison directe avec le hall d'accueil.	5 m²	
Salle d'audition/Espace de Travail	RDC-03	1 à 2 agents + 1 visiteur	1	15,0	Salle permettant de recevoir et d'auditionner du public extérieur dimensionnée pour 1 à 2 agents et 1 visiteur.	15 m²	
Garage	RDC-04		1	54,0	Garage fermé permettant de garer aisément la voiture ciblée de l'OFB contenant également une zone réservée au stockage du matériel et des archives ainsi qu'une zone intégrant la baie informatique et l'armoire électrique.	54 m²	
Local informatique	R+1 - 09		1	4,0		4 m²	
Armurerie	RDC-05		1	3,8	Pièce fermée avec un contrôle d'accès permettant aux agents de ranger leurs armes en toute sécurité.	4 m²	
Vestiaire Femme	RDC-06	7	1	9,0	Vestiaire femme avec des casiers et des bancs ainsi qu'une douche.	9 m²	
Vestiaire Homme	RDC-07	8	1	13,0	Vestiaire homme avec des casiers et des bancs ainsi qu'une douche.	13 m²	
Circulations	RDC-08		1	16,0	Les circulations correspondent à l'ensemble des espaces permettant de desservir aisément les divers locaux.	16 m²	16 m²
Local ménage	RDC-09		1	4,0	Espace de rangement du matériel de nettoyage et d'entretien.	4 m²	4 m²
R + 1						184 m²	184 m²
Espace collaboratif (3 personnes)	R+1 - 01	3	1	18,0	Bureau partagé des chef et chef adjoint du service départemental. Cet espace permet d'installer deux bureaux individuels	18 m²	18 m²
Espace de travail Service Départemental	R+1 - 02	7	1	42,0	Espace de travail collectif avec des bureaux individuels réservé aux agents du Service Départemental	42 m²	42 m²
Espace de travail Direction Régionale	R+1 - 03	6	1	36,0	Espace de travail collectif avec des bureaux individuels réservé aux agents de la Direction Régionale	36 m²	36 m²
Espace individuel fermé	R+1 - 04	2	2	3,5	Call-box pouvant accueillir jusqu'à 2 personnes permettant une bulle de confidentialité	7 m²	7 m²
Salle de réunion	R+1 - 05	9	1	25,0	Salle de réunion dimensionnée pour pouvoir accueillir au besoin l'ensemble des équipes du Service Départemental et de la Direction Départementale	25 m²	25 m²
Salle de pause/repas	R+1 - 06	15	1	25,0	Salle de repos pour le personnel avec coin cuisine/café, tables et chaises ainsi qu'un espace permettant de faire occasionnellement des réunions avec l'ensemble du personnel.	25 m²	25 m²
Sanitaires adultes	R+1 - 07		2	4,0	Sanitaires H/F séparés à destination du personnel proche des espaces mutualisés	8 m²	8 m²
Circulations	R+1 - 08		1	23,0	Les circulations correspondent à l'ensemble des espaces permettant de desservir aisément les divers locaux	23 m²	23 m²
TOTAL BATIMENT						308 m²	
Dont Total Surface Utile Brute (SUB)							204 m²
Total SUB/Résident							19,1 m²

3.3.3. Implantation du projet

Le scénario retenu est un scénario privilégiant, en rez-de-chaussée, la création d'un garage pour la voiture siglée de l'OFB ainsi qu'un espace d'accueil du public comme demandé lors du recueil des besoins.

Dans le scénario retenu, la salle d'audition est située près de l'entrée afin de permettre un accueil simple et efficace du public extérieur à l'OFB suivant la réglementation PMR.

A l'étage, trois espaces de travail (1 pour le service régional et 2 pour le service départemental) permettent aux agents de travailler dans des espaces de travail ouverts. Ces espaces de travail sont complétés par des espaces de travail individuel ou bulles de confidentialité dimensionnées pour 1 personne et des espaces de travail collaboratifs permettant de faire des réunions en comité restreint avec 3 personnes.

L'emplacement des sanitaires existant sera conservé dans le futur équipement.

Enfin, la salle de pause et la salle de réunion sont situées à proximité directe afin de pouvoir envisager la création une cloison modulable entre les deux salles.

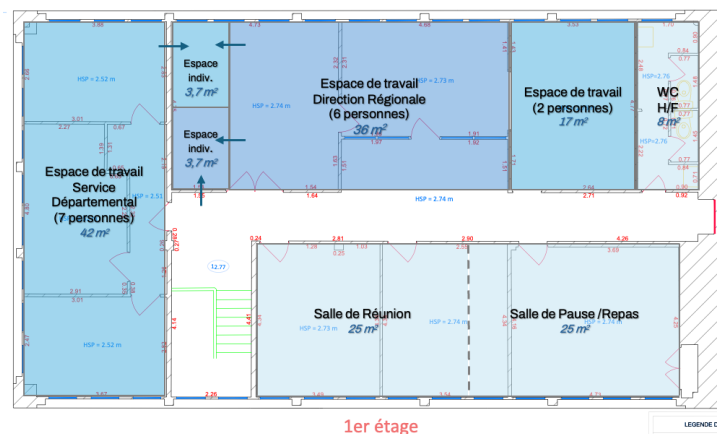
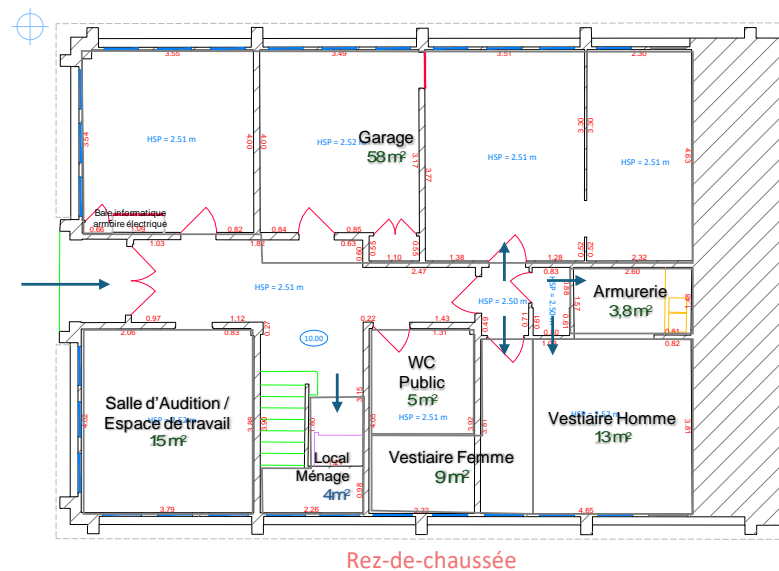


Schéma d'implantation donnés à titre indicatif

Le périmètre de l'opération comprend également la chaufferie en rez-de-chaussée, accessible indépendamment depuis l'espace de stationnement.

4. Planning prévisionnel

- **Études de conception** (de la phase ESQ/DIAG à la purge du délai de recours de la DP) : environ **10 mois**
 - Finalisation de la contractualisation BC et CSPS
 - Délais d'instruction de la demande préalable : 1 mois + 2 mois de recours des tiers + 1 mois de recours administratif
 - Délai de consultation des entreprises : 2,5 mois
- **Exécution des travaux** (compris période de préparation de chantier et réception) : **10 mois (dont 2 mois de préparation de chantier)**

RÉTROPLANNING																	
Désignation	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17
Démarrage de la mission	1J																
Élaboration APD + Validation MOA		4 SEM	2 SEM														
Élaboration Déclaration préalable			2 SEM														
Dépôt PC + Délai instruction / recours				1M INSTRUC.	2 MOIS DÉLAIS RECOURS DES TIERS	1 MOIS RECOURS ADM.											
Élaboration PRO / DCE + Validation MOA				8 SEMAINES	2 SEM												
OS TRAVAUX / Période de préparation de chantier								2 MOIS									
Travaux													8 MOIS				

Réalisé par Etyo

Colyne CORNU

Project Manager

colyne.cornu@etyo.com

+33 7 62 88 46 06