



DE SAINT-PIERRE
ET MIQUELON

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION GENERALE DE SAINT PIERRE ET MIQUELON

ÉTAT DES LIEUX TECHNIQUE ET FONCTIONNEL - DEFINITION DES BESOINS

VERSION 0.1

ALTEREA 
INGÉNIERIE

MARCHE OPTIBAUX PROJET D'AMENAGEMENT DES LOCAUX DE LA POSTE A SAINT PIERRE (975)

MAITRISE D'OUVRAGE :



**DE SAINT-PIERRE
ET MIQUELON**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DE LA COHESION SOCIALE, DU
TRAVAIL, DE L'EMPLOI ET DE LA POPULATION**
BOULEVARD PORT EN BESSIN, BP 4212, 97500
SAINT PIERRE ET MIQUELON

Jean-Paul BELHADI
Secrétaire général
T 05.08.55.19.60
jean-paul.belhadi@dcstep.gouv.fr

ASSISTANT MOA :



ALTEREA AGENCE OUEST

26 BD VINCENT GACHE
44275 NANTES CEDEX
T 02 40 74 24 81

Chef de projet
Rémi LE MOUSTARDER
T 07 57 49 31 99
rlemoustarder@alterea.fr

SUIVI DU DOCUMENT :

Indice	Date	Modifications	Rédaction	Vérification	Validation
V1	06/10/2025	Version initiale	ALTEREA	AABO/RELE	RELE

contact@alterea.fr – www.alterea.fr

Agence Ouest (siège)
26 bd Vincent Gâche CS 17502
44275 Nantes Cedex 2
T 02 40 74 24 81

Agence de Paris -IDF
23 avenue d'Italie
75013 Paris
T 01 46 28 31 89

Agence Nord
21 rue Pierre Mauroy
59000 Lille
T 03 59 54 21 08

Agence Sud-Ouest
Immeuble Perspective
2 rue du Jardin de l'Ars
33800 Bordeaux
T 05 54 52 92 23

Agence Sud-Est
Wojo Lyon Part-Dieu
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
T 04 87 24 90 74

Agence Est
Tour Europe
20 place des Halles
67000 Strasbourg
T 03 88 52 26 01

Agence Sud
Newton Joliette
113 rue de la République
CS 10491
13235 Marseille 02
T 04 13 35 01 60

Agence Occitanie
78 allée Jean Jaurès Le Pré
Catalan - Bât. F
31000 Toulouse
T 02 40 74 24 81

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1 ETAT DES LIEUX DE L'EXISTANT	5
1.1 PRESENTATION DU SITE	5
1.2 POTENTIALITES / CONTRAINTES ARCHITECTURALES POUR L'AMENAGEMENT	8
1.3 ANALYSE TECHNIQUE	10
2 DEFINITION DU PROJET	20
2.1 ELEMENTS DE CADRAGE DU PROJET	20
2.2 DEFINITION DES BESOINS	25
3 ETUDE DE FAISABILITE	28
3.1 AVANT-PROPOS	28
3.2 PRESENTATION DES SCENARIOS	28
3.3 RATIO DIE	32
3.4 DESCRIPTION DES TRAVAUX TECHNIQUES	32
3.5 MONTANT DES TRAVAUX / CHIFFRAGE OPERATION	34

INTRODUCTION

Conformément à la nouvelle circulaire surface du 8 février 2023 et à la politique immobilière de l'Etat menée par la DIE, la Direction Générale de Saint-Pierre et Miquelon souhaite s'inscrire dans une démarche d'exemplarité et poursuivre sa réflexion immobilière pour optimiser et améliorer l'occupation de ses locaux par ses agents.

A la suite de travaux effectués sur l'enveloppe du bâtiment, le souhait est à présent d'étudier la faisabilité technique, opérationnelle et financière de la densification du 1^{er} étage du bâtiment qui est inoccupé à ce jour.

Ce bâtiment est aujourd'hui occupé par des services de la Poste au rez-de-chaussée et dispose de combles vacants. L'objectif principal de l'opération est de réunir sur ce site l'ensemble des services de la Direction de la Cohésion Sociale, du Travail, de l'Emploi et de la Population (DCSTEP), qui sont actuellement dispatchés sur 3 sites différents.

Le bâtiment de la Poste verra donc accueillir les services de la DCSTEP suivants :

- Pôle cohésion sociale, jeunesse, sport et vie associative,
- Pôle concurrence, consommation et répression des fraudes,
- Pôle économie, entreprises, emploi,
- Pôle travail,
- Secrétariat général.

L'enjeu de la réflexion immobilière à conduire est d'optimiser les surfaces de bureaux, notamment au regard des évolutions de l'organisation de travail (télétravail, nomadisme, mode projet) ; d'adapter les locaux, en les transformant pour faciliter le développement du collectif ; d'améliorer les conditions de travail et d'offrir des nouvelles surfaces de travail (salles de réunion de surfaces variées, espaces de travail, zone de silence, zones de convivialité...) selon les besoins, les projections des usagers et de leurs pratiques. Ces nouvelles zones de travail doivent être confortables, ergonomiques, connectées et esthétiques.

Le projet d'optimisation de ces bâtiments doit prendre en compte les éléments de cadrage suivants :

- Amélioration du cadre de travail des agents,
- Reconfiguration des équipes de travail sur un site unique,
- Optimisation de l'accueil du public.

Le présent document vise à restituer l'étude faisabilité du 1^{er} étage du bâtiment de la Poste avec proposition de différents scénarii d'aménagement.

Il présente les annexes suivantes :

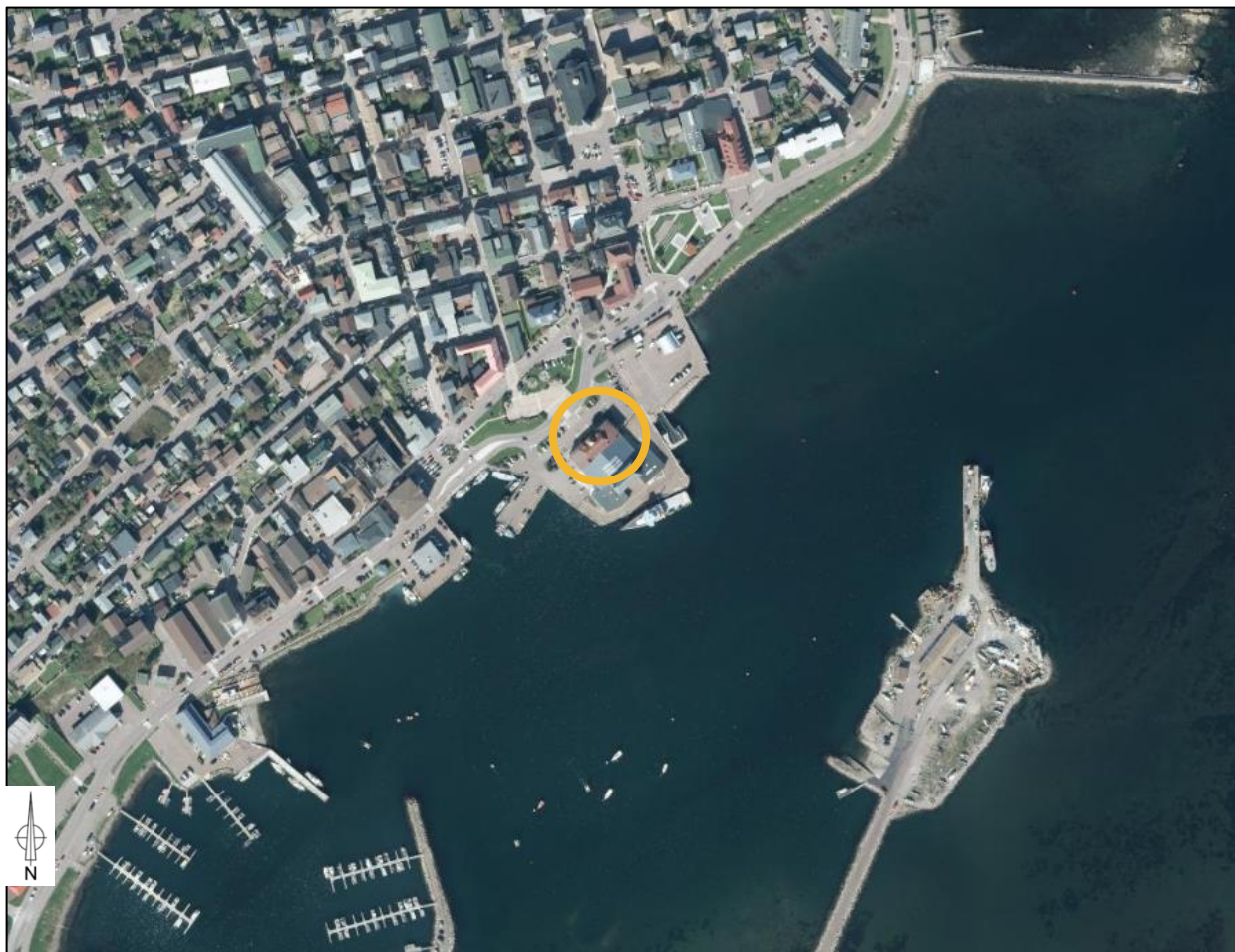
- Annexe 01 : Tableau de définition des besoins
SAINT-PIERRE ET MIQUELON_Définition des besoins_V0.1

1 ETAT DES LIEUX DE L'EXISTANT

1.1 Présentation du site

1.1.1 Situation géographique et urbaine

Le bâtiment la Poste se situe au niveau de la N2, entre le quai Fortune et le quai Mimosa de Saint-Pierre, à Saint-Pierre et Miquelon (97 500).



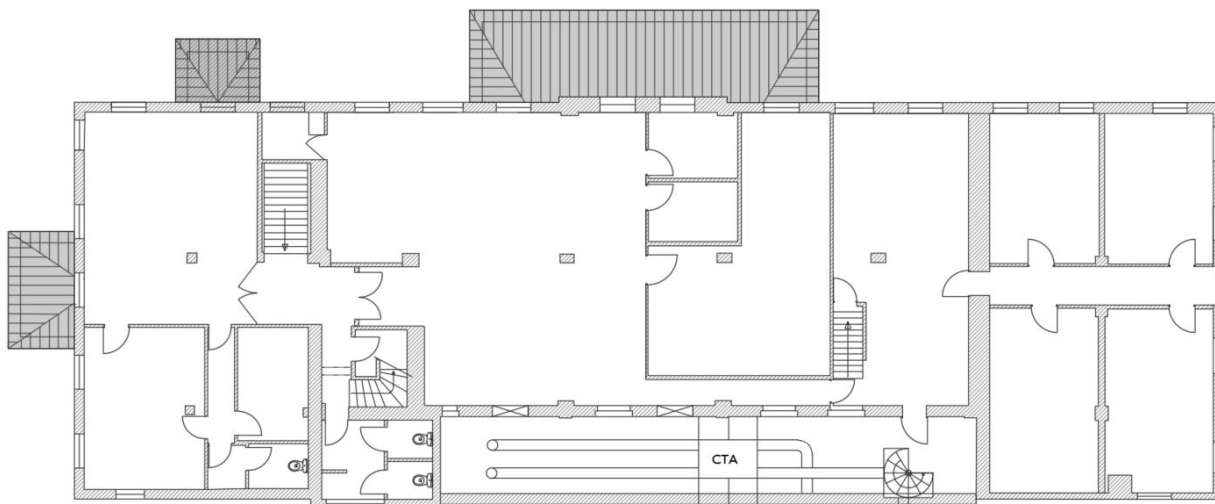
Situation géographique du site. Source : [Géoportail](https://www.geoportail.fr)

1.1.2 Périmètre du projet et de l'étude

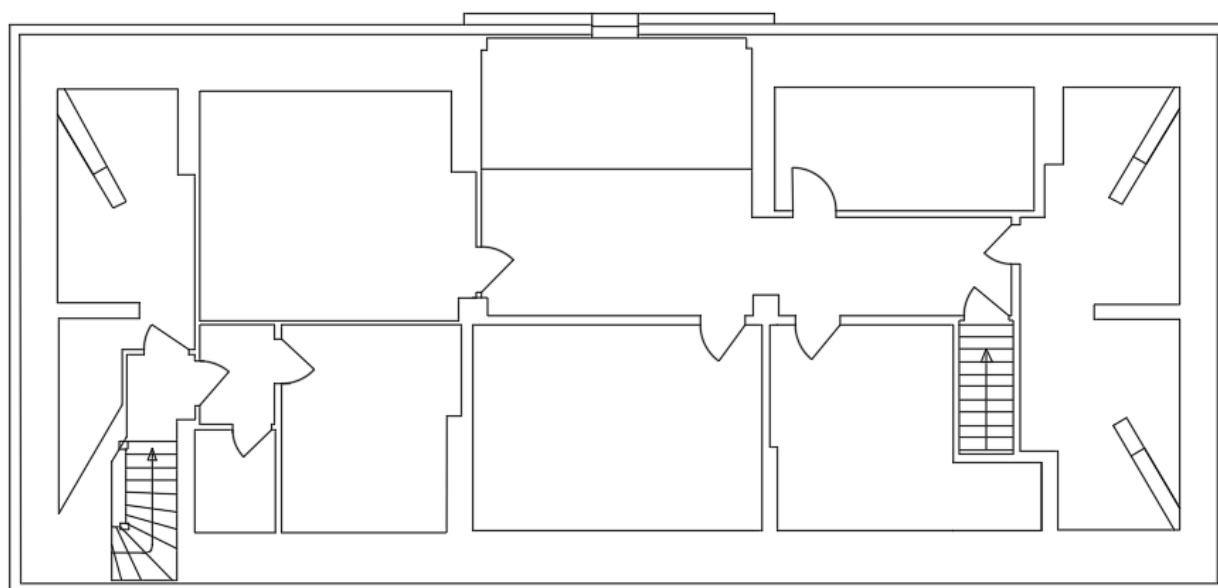
Le périmètre d'étude intègre le 1^{er} étage du bâtiment de la Poste et les combles.

Le rez-de-chaussée occupé par les services de la Poste est hors périmètre de l'étude.

Le périmètre de l'étude est présenté par le plan de niveau ci-dessous :



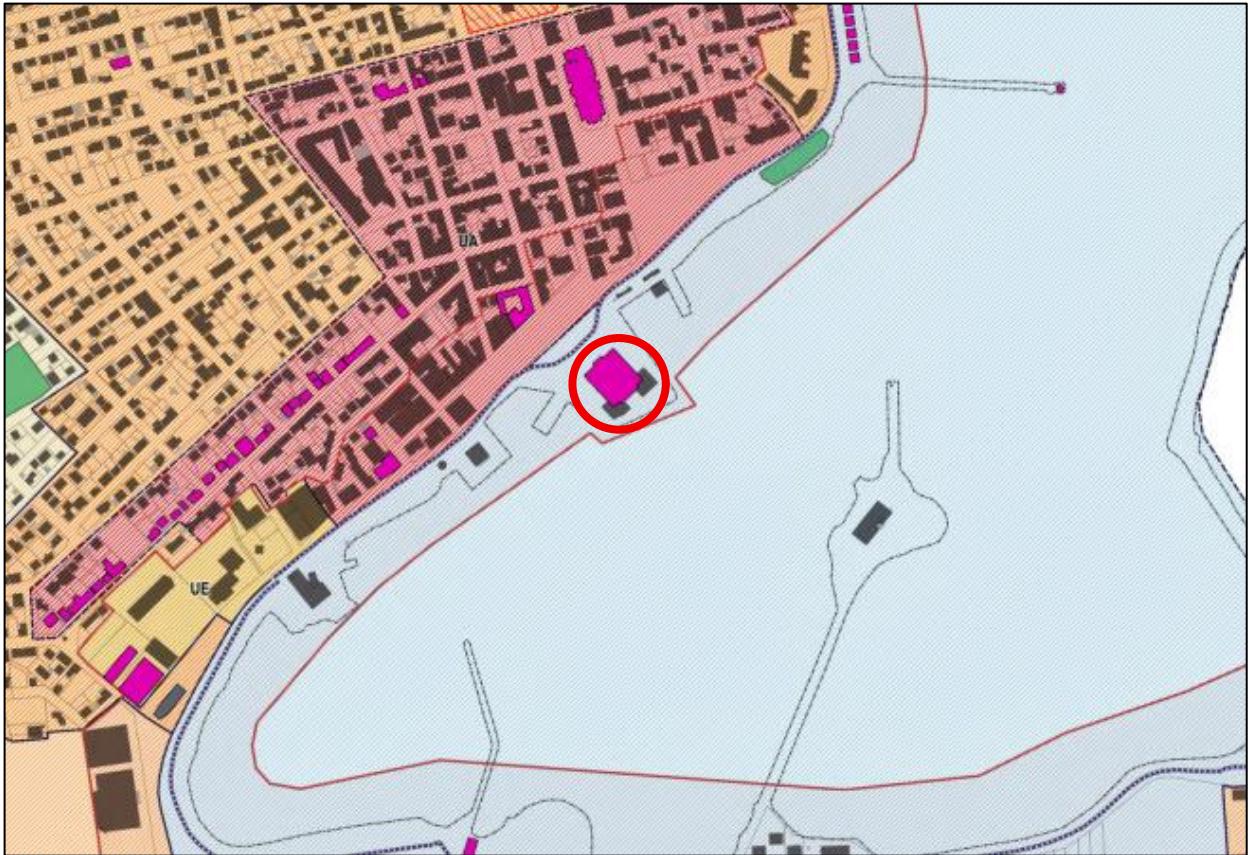
Périmètre d'étude : plan du 1^{er} étage du bâtiment



Périmètre d'étude : plan des combles du bâtiment

1.1.3 Contraintes réglementaires

Le bâtiment est recensé en tant que « patrimoine bâti ». Toutes modifications de l'enveloppe extérieure seront contraintes.



Zonage et règlement graphique de Saint-Pierre et Miquelon. Bâtiment entouré en rouge.

Source : [préfecture Saint-Pierre et Miquelon](http://www.prefecture-saint-pierre-et-miquelon.fr)

Le site est localisé en zone Np ; elle regroupe l'ensemble des installations portuaires et non portuaires de Saint-Pierre et de Miquelon-Langlade, qui sont tournées vers l'exploitation et l'animation du front de mer. Il est en zone UC, qui représente les quartiers périphériques à dominante d'habitat peu dense. L'opération porte uniquement sur le réaménagement intérieur du 1^{er} étage du bâtiment de la Poste. Par conséquent, l'étude n'est à ce jour pas concernée par les prescriptions urbaines.

Néanmoins, le concepteur s'assurera de respecter le règlement en vigueur, consultable ici : [Zone Np Saint-Pierre et Miquelon](#).

1.2 Potentialités / contraintes architecturales pour l'aménagement

1.2.1 Structure du bâtiment

La structure du bâtiment est constituée de poteaux poutres, ainsi que de murs porteurs.

Avantages :

- La trame poteaux poutres permet de dégager de grandes surfaces sans contrainte de murs porteurs.

Inconvénient :

- Le réaménagement de l'espace est contraint par la trame de poteaux et pas les murs de refend.
- La morphologie du bâtiment limite la localisation des postes de travail en périphérie pour bénéficier de la lumière naturelle.

1.2.2 Implantations des circulations

Le premier niveau du bâtiment présente les circulations verticales suivantes :

- Un escalier un quart tournant du rez-de-chaussée au R+1.
- Un escalier un quart tournant du R+1 aux combles.
- Un escalier droit du R+1 aux combles.

Les circulations horizontales sont des couloirs internes qui desservent les locaux de part et d'autre, pour conserver des locaux au façade qui bénéficient de lumière naturelle.

Avantages :

- Les couloirs sont directs et optimisés : rationalité des circulations horizontales.
- Les circulations bénéficient de lumière naturelle.

Inconvénients :

- Le réaménagement intérieur est contraint par les localisations des circulations verticales.

1.2.3 Implantation des blocs humides

Le 1^{er} étage comprend 3 sanitaires.

Les recommandations sont d'un cabinet d'aisance et un urinoir pour 20 à 39 hommes et 2 cabinets d'aisance pour 20 à 39 femmes. En partant d'une hypothèse d'une répartition égale entre hommes et femmes, le bâtiment présente en l'état actuel, la capacité maximale d'accueil de 58 personnes.

1.2.4 Trame des ouvertures

Les ouvertures s'insèrent dans une trame régulière des murs de façades.

Ces trames d'ouvertures et les parties opaques du bâtiment sont à prendre en compte dans le réaménagement des bureaux, afin d'éviter les cloisons positionnées au milieu d'un vitrage.

Avantages :

- La régularité des ouvertures et la présence de parties pleines augmentent les possibilités de positionnement des parois.

Inconvénients :

- La trame des ouvertures contraint le cloisonnement du projet de réaménagement.

1.2.5 Etat des lieux fonctionnels

Les services de la DCSTEP sont aujourd'hui répartis sur trois sites différents de cette manière :

	8 rue des petits pêcheurs (site 1)	Boulevard Port en Bessin (site 2)	1 rue Ange Gautier (site 3)
Configuration	Bâtiment de 3 niveaux incluant un appartement au n+1	Bâtiment de bureaux partagé avec l'ATS	Prise à bail
Surface totale	520 m ²	323 m ²	72 m ²
Surface bureaux (SUB)	360 m ²	323 m ²	72 m ²
Nb poste de travail DCSTEP	14	6 (+7 ATS)	3
Type de chauffage	Fioul inclus appartement (1 seule alimentation)	1 partie électrique + 1 partie réseau de chaleur / fioul en secours	Electrique
Etat du bâti	Vétuste et inadapté	Correct	Ancien et inadapté
Nb m ² SUB / agent	25 m ²	24.84 m ²	24 m ²

Le 1^{er} étage du bâtiment de la Poste profite d'une surface totale de 435 m² actuellement inoccupée et les combles 90 m². A noter que cette surface correspond à l'ensemble de la surface exploitable de chaque niveau (1^{er} étage + comble). Elle ne pourra pas être entièrement occupée, puisqu'il faudra soustraire à cette surface des surfaces de circulations et de locaux techniques.

Bien que les locaux soient inoccupés, il est cependant possible de relever les avantages et les principales contraintes de réaménagement suivants :

Avantages :

- Le bâtiment présente beaucoup d'ouvertures en façade, ce qui permet d'assurer un apport lumineux confortable pour des bureaux et autres espaces de travail.

- Les dimensions du bâtiment permettent d'affirmer des proportions rationnelles et adaptées à l'usage de bureau.
- La morphologie du bâtiment rectangulaire assure la possibilité de créer des locaux fonctionnels qui ne seront pas contraints par des murs courbes ou encore par des angles aigus qui sont difficiles à aménager.

Inconvénients :

- Le réaménagement se fait dans un bâtiment existant avec des contraintes de blocs humides, d'ouvertures et de circulations à prendre en compte.
- Absence d'ascenseur dans le bâtiment
- Une des façades des bâtiments ne comprend pas de fenêtre et il n'est pas possible de créer des ouvertures

1.3 Analyse technique

1.3.1 Historique des travaux

Sur le périmètre concerné, les travaux suivants ont été réalisés sur le bâtiment :

Travaux réalisés	Année
Réfection des toitures	2024
Isolation thermique par l'extérieur, isolation par l'intérieur, remplacement des menuiseries extérieures, remplacement bardage extérieur, serrurerie	2025

1.3.2 Classement des locaux et sécurité incendie

Le bâtiment est composé de différentes zones :

- Des zones accessibles au public, ces zones sont considérées comme ERP.
- Des zones non accessibles au public non accompagné et composées principalement de bureaux et un local de station radio locale. Ces zones sont considérées par conséquent comme non ERP et assujetties au code du travail (ERT).

1.3.3 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

On note la présence d'une rampe d'accès PMR. Il n'est pas possible selon les photos transmises de préciser si tous les accès à chacune des entités sont PMR.



Le bâtiment est sur 3 niveaux et ne dispose d'un ascenseur.

Aucun espace d'attente sécurisé pour les PMR n'a été mentionné par la commission de sécurité en étage du bâtiment. Les escaliers desservant les niveaux sont pourvus en partie de dispositifs PMR (nez-de-marche contrastés mais bandes podotactiles absentes sur les photos transmises).

Les photos transmises mettent en évidence la présence marches à l'intérieur pouvant rendre certaines zones non accessibles PMR au sein d'un même niveau :



IMG_7910. Jpg « Entrée accès +1 »

Les photos transmises concernant l'escalier principal desservant les niveaux sont pourvus de nez-de-marches et d'une main-courante de chaque côté. Les dernières contremarches ne sont pas contrastées. Enfin, il n'y a une bande podotactile sur le palier



Escalier entrée accès R+1



Escalier entrée accès R+1



Escalier entrée accès R+1

- Dans le cadre du projet, les interventions de réaménagement viseront à ne pas dégrader la situation actuelle. L'amélioration des escaliers est recommandée et la mise en conformité PMR de l'ascenseur à prévoir.

1.3.4 Amiante / Plomb

Il a été transmis un **rapport de repérage de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante avant travaux** réalisé par la Société Caps Sécurité en date du 07/12/2023.

Ce rapport évoquait sur la zone de travaux prévus la présence d'amiante dans les matériaux suivants :

- Enduit de sol gris
- Joint blanc de fenêtre
- Plaque bitumineux noire

Des diagnostics complémentaires seront nécessaires en fonction du programme de travaux prévu.

1.3.5 Second œuvre

Sol / revêtement de sol

La majorité des revêtements de sol (bureaux) est de type PVC. Les sols des circulations sont en PVC. Les sols des sanitaires sont également en PVC.

L'état des sols est hétérogène selon les photos transmises

Points positifs :

- Le revêtement de sol de type souple est facile à poser, à entretenir et à changer > **potentiel dans le cadre du projet de densification**

Points négatifs ou à améliorer :

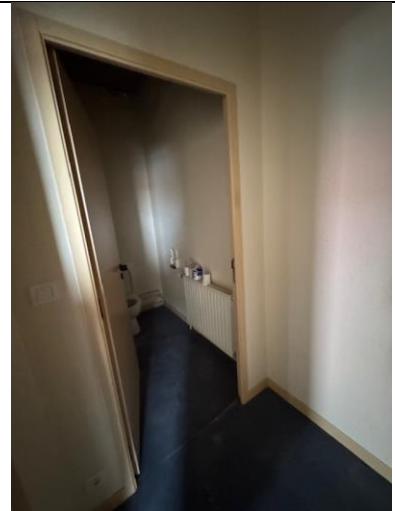
- Revêtement de sol dans un état hétérogène (bon état à vétuste selon les photos transmises)
- Certaines couleurs de sol dans les couloirs et bureaux sont « datées » et peu esthétiques



Sols bureaux en PVC



Sol PVC circulations



Sol PVC dans les sanitaires



Partie centrale 2 : sol en PVC dégradé

Revêtements muraux

Toutes les parois sont globalement peinture et en bon état, aucune dégradation n'a été relevée.

Dans les sanitaires, les murs sont revêtus de peinture. Les parois sont en bon état.

Points positifs :

- Les revêtements muraux sont globalement homogènes, ce qui facilitera les travaux de reprise si besoin.

Points négatifs :

- Des reprises de peintures seront à prévoir pour uniformiser les peintures par fonctionnalité



Faux-plafonds / revêtements des plafonds

Le bâtiment dispose globalement de faux plafonds homogènes.





La hauteur sous plafond n'est pas connue, ni la hauteur du plénum dans un besoin de passage de réseaux pour mise en œuvre d'une ventilation mécanique (VMC).

Points positifs :

- La structure des faux-plafonds sur le bâtiment A permet d'installer des luminaires selon le besoin et de cacher les câbles des installations techniques (chauffage, ventilation, éclairage, etc.) > **potentiel dans le cadre du projet.**
- La présence de ces faux-plafonds permet de changer facilement la localisation de l'éclairage artificiel selon les besoins > **potentiel dans le cadre du projet.**

Points négatifs ou à améliorer :

- La hauteur disponible pour passer des réseaux en plénum dans les faux plafonds est inconnue. En cas de travaux important, il est possible que tous les faux plafonds nécessitent d'être déposé pour assurer un passage adapté des réseaux de ventilation notamment.
- Tout changement dans les cloisonnements et dans les besoins d'éclairage impactera l'emplacement des détecteurs, des boîtiers lumières et CVC.

 <p>Présence d'un faux plafond (600 X 600) : espace à gauche</p>	 <p>Absence de faux plafond : nature du futur plafond ? dans espace à droite</p>	 <p>Présence d'un faux plafond (600 X 600) : partie centrale 2</p>
 <p>Présence d'un faux plafond (600 X 600) : Partie centrale 1</p>		

1.3.6 CVC

Chauffage / refroidissement

Le système de production de chauffage est de type chauffage urbain (au fioul) avec deux chaudières fioul anciennes (années 90) en relève lors des fortes demandes.

La puissance du SKID est de 175kW et la puissance des chaudières est de 150 et 175 kW.

On note la présence également d'un climatiseur air/air (détentes directes) dans les locaux informatiques du type multi-split ou mono-split.

La chaufferie dispose d'une ventilation haute et basse. On note la présence d'une coupure électrique extérieure.

Le degré coupe-feu de la porte extérieure de la chaufferie est inconnu.

Il est noté que le circuit secondaire du SKID est branché sur le retour des chaudières, ce qui crée des pertes d'énergie lors du fonctionnement sur le RCU.

La distribution est assurée par un circulateur à débit variable sur le secondaire et de 6 départs distincts (circulateurs à débit fixe et variable) avec vanne d'équilibrage manuelle sur les retours dénommés ainsi :

- Aile Est du bâtiment
- Radiateurs combles (réseau coupé)
- Air chaud (vers la batterie chaude de la CTA et/ou un aérotherme du centre de tri, à l'arrêt)
- Combles
- Radiateurs poste
- Aile ouest (lutherie)

L'ensemble des réseaux dispose d'une régulation par vannes 3 voies avec sonde de température extérieure à l'exception du circuit batterie chaude alimenté à débit constant.

Le chauffage ne semble pas disposer de sondes d'ambiances, il conviendrait à minima de vérifier et d'optimiser le réglage des lois d'eau à la suite des derniers travaux réalisées.

Il n'y a pas de réduit, en période d'absence, concernant la consigne de chauffage paramétrée à 22°C.

Les locaux sont majoritairement équipés de radiateurs à panneaux en acier, récents et bien entretenus équipés de robinets thermostatiques assez récents.

On trouve aussi 2 ventilo-convecteurs, dans le local de livraison et dans le sas d'entrée avec des thermostats d'ambiance.

A l'accueil, où les agents se plaignent du froid, on trouve également un radiateur électrique d'appoint.

Les réseaux de distribution d'eau chaude ne sont pas calorifugés à l'intérieur du bâtiment.



Chaudière fioul, skid RCU, radiateur, ventilo-convecteur, climatisation local boîte postale, radiateur d'appoint

- **Production eau chaude sanitaire**

L'eau chaude sanitaire est produite par un ballon électrique de 180 litres et 3kW centralisée situé en chaufferie et non adapté. Celui-ci paraît surdimensionné par rapport aux usages et semble dépourvu de bouclage, ce qui peut présenter un risque en terme de légionellose. Une production décentralisée serait plus adaptée.



Production d'ECS par ballon électrique en chaufferie

Ventilation

Selon les éléments transmis (audit énergétique), le bâtiment était équipé d'une ventilation double flux mais seuls les réseaux semblent avoir été conservés.

La ventilation est actuellement réalisée de façon naturelle par les occupants au moyen des parties ouvrants en partie basse des menuiseries. Il n'est pas précisé si des entrées d'air sont prévues sur les menuiseries extérieures suite à leur remplacement récent. Après échange avec le chef de projet, il nous a été précisé qu'il n'y a pas d'entrées d'air (menuiserie type « américain »)

On note la présence de bouche d'extraction dans les sanitaires.

Tous les locaux devront disposer d'une ventilation sans exception et de préférence contrôlée (VMC) ou par les fenêtres (exigence du code du travail).



*Anciens réseaux de ventilation
double flux*



*Douche d'extraction au sein d'un
bureau*

Points positifs :

- Raccordement du bâtiment au réseau de chaleur urbain
- Présence de multiples départs de chauffage permettant d'adapter le chauffage par zone
- Présence de vanne 3 voies sur chacun de retours de circuits de radiateurs
- Radiateurs acier en bon état avec robinet thermostatique
- Présence d'une ventilation mécanique au sein des sanitaires

Points négatifs ou à améliorer :

- Chaudière en relèvement au fioul et vétustes
- Vannes d'équilibrage sur chacun des circuits retours de chauffage à remplacer par des vannes à pressions différentiels
- Absence de réducteur en inoccupation concernant la programmation du chauffage (réglage consigne confort à 22°C permanent)
- Le système de ventilation n'est pas adapté à un usage tertiaire (ouverture par les fenêtres pour assurer le renouvellement d'air).
- Ancienne ventilation double flux centralisée HS (absence centrale sur les photos) et incertitude concernant les zones desservies
- Production d'eau chaude sanitaire de type électrique par ballon électrique de 300 litres non adaptée aux usages et pouvant présenter des risques en terme de légionellose si longueur du réseau supérieure à 8m entre production et point de soutirage

1.3.7 Courants forts / courants faibles

TGBT

Localisation, état et dimensionnement non précisés.

Cheminement des réseaux électriques non précisé.

Eclairages

L'éclairage du site est hétérogène.

On y trouve, **selon l'audit transmis** :

- Majoritairement des tubes T8
- Quelques dalles LED dans les bureaux de l'étage rénové
-

Les éclairages sont commandés manuellement.

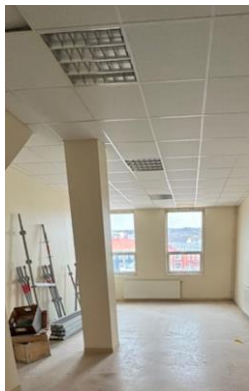
Il n'est pas précisé le type et le mode de fonctionnement de l'éclairage extérieur

- **Points positifs**

- La présence de faux plafonds permet de faciliter le passage des réseaux électrique et les modifications d'implantation de luminaire si besoin en cas de réorganisation fonctionnelle.

- **Points négatifs**

- L'éclairage est majoritairement réalisé par des tubes T8 énergivores.



Tubes T8 : espace à gauche



Tubes T8 : palier R+1



*Dalles LED :
local dans partie
centrale 2*



*Espace en cours de
travaux (espace à
gauche)*

Appareillage

Il n'est pas possible d'identifier le cheminement des réseaux d'électricité à l'intérieur du bâtiment en l'absence d'informations.

Il n'est pas possible de préciser si le nombre actuel et/ou la distribution des réseaux courants forts et courants faibles sont adaptés à un réaménagement intérieur, en l'absence d'informations.

Il n'est pas possible de préciser l'état des appareillages électriques.

Le rapport de la commission de sécurité du 17 décembre 2023 mentionne notamment :

- l'absence de pictogramme au droit des extincteurs au CO2
- la mise en place des plans aux normes NF S 60-303

Points positifs :

- Néant

Points négatifs :

- Les photos ne laissent pas apparaître de réseaux de distribution électriques pour l'alimentation des futurs postes de travail

1.3.8 Plomberie / Sanitaires

L'état du réseau de plomberie et des équipements sanitaires ne peut pas être caractérisé au regard des photos transmises.

En cas de réalisation de travaux, les réseaux devront être conformes à chacun des réglementations.

Points positifs :

- Non caractérisé

Points négatifs :

La production d'ECS centralisée en chaufferie n'est pas adaptée aux usages. En cas de souhait de conservation d'eau chaude pour les sanitaires, il est recommandé d'installer des ballons électriques de faible volume à proximité des points de puisages (type décentralisée).

1.3.9 Ascenseur

Le bâtiment ne **dispose pas d'un ascenseur**.

2 DEFINITION DU PROJET

2.1 Eléments de cadrage du projet

2.1.1 Normes DIE

Dans le cadre du projet, en tant que service de l'Etat, le DCSTEP doit se conformer aux normes des surfaces de la Direction Immobilière de l'Etat (DIE), qui définit un objectif maximal de surface de 16m² à 18m² SUB/résident.

La SUB comprend la totalité du potentiel d'occupation des bâtiments, c'est-à-dire les espaces de bureaux à proprement parler, mais aussi les espaces et locaux supports et fonctionnalités qui leur sont directement associés.

La notion de résident doit être entendue au sens des personnes physiques utilisatrices régulières et pérennes du bâtiment, quel que soit leur statut administratif, en prenant en compte leur temps de présence réelle dans le bâtiment au regard des missions exercées. Ce nombre de résidents se calcule à partir du nombre d'ETP, modulé par le taux de nomadisme.

Ce nombre de résidents peut être modulé par le taux de présence réelle (télétravail) pour définir un nombre de personnes présentes.

Les surfaces dédiées aux seules activités de bureaux ou mobilisables sont appelées Surface de Bureaux Aménageable (SBA).

La DIE définit aujourd'hui des indicateurs bâtimentaires et d'occupation :

- Indicateurs bâtimentaires :
 - Mesure du rendement de plan pour l'aménagement d'espaces de travail : SBA / SUB, tendre vers un rendement de 0.8
 - Mesure d'optimisation fine du bâtiment : SBA / nombre de résidents
- Indicateurs d'occupation :
 - Taux de foisonnement par service : nombre de postes de travail individuels attribués ou non attribués / nombre de résidents (hors télétravail). Plus le chiffre est proche de 1, plus l'occupation est traditionnelle. Plus le chiffre est bas, plus la part de mutualisation est élevée. La DIE recommande un taux de foisonnement entre 0,6 et 1.
 - Mesure du nombre de positions de travail offertes : nombre de positions de travail / résidents.
 - Mesures de la répartition entre surfaces affectées aux postes de travail individuels et surfaces affectées aux espaces collaboratifs : % entre les surfaces affectées aux postes de travail individuel et celles affectées aux surfaces collaboratives.

2.1.2 Respect des contraintes réglementaires

2.1.2.1 Structure

Le réaménagement des bureaux respectera les contraintes structurelles des bâtiments existants.

Les charges d'exploitation admissibles des planchers existants doivent être en adéquation avec les nouveaux aménagements.

2.1.2.2 Besoins sanitaires

Le nombre de sanitaires doit répondre au code du travail (article R4228-10 du Code du Travail), à savoir :

- 1 WC et 1 urinoir pour 20 hommes ;
- 2 WC pour 20 femmes.

L'étude considère une hypothèse d'une parité entre hommes et femmes.

Ainsi, il convient de prévoir au minimum :

- de 1 à 19 femmes : 1 cabinet d'aisance ;
- de 20 à 39 femmes : 2 cabinets d'aisance ;
- de 40 à 59 femmes : 4 cabinets d'aisance (etc.).
- de 1 à 19 hommes : 1 cabinet d'aisance ;
- de 20 à 39 hommes : 1 cabinet d'aisance + 1 urinoir ;
- de 40 à 59 hommes : 2 cabinets d'aisance + 2 urinoirs (etc.).

2.1.2.3 Eclairage

Depuis août 1983, l'éclairage des lieux de travail fait l'objet d'une réglementation.

A l'intérieur des bâtiments, priorité doit être donnée à l'éclairage naturel pour répondre aux besoins de confort et sécurité au travail, sachant que l'éclairage artificiel n'est qu'un éclairage de compensation.

Les réglementations définissent les caractéristiques de l'éclairage, les valeurs minimales d'éclairage et les conditions de vue sur l'extérieur.

2.1.2.3.1 Eclairage naturel et vue sur l'extérieur :

Les caractéristiques de l'éclairage sont définies par différentes réglementations.

Circulaire DRT n° 90/11 du 28 juin 1990 relative à l'éclairage naturel et à la vue vers l'extérieur :

Sous-section 3 .Eclairage.

Art. R. 232-7-1 Un second alinéa a été ajouté à cet article. L'exigence d'une lumière naturelle suffisante au poste de travail doit se limiter au domaine du possible, c'est à dire sans modification des locaux existants. Cela signifie que la lumière naturelle pourra être exigée toutes les fois qu'une amélioration de l'implantation des postes de travail, au regard de l'éclairage naturel, pourra être effectuée sans nécessiter de travaux d'aménagement du local.

En revanche, en cas de nouvel aménagement, les principes développés dans la circulaire n°90-11 du 28 juin 1990 restent applicables, à savoir nécessité :

- qu'il y ait toujours amélioration,
- à tout le moins, qu'il n'y ait pas aggravation par rapport à la situation antérieure, au regard des conditions d'éclairage naturel.

Articles R.4213-2 et R 4213-3 du Code du Travail :

Les articles précisent que, sauf incompatibilité avec la nature des activités, justifiée par le maître d'ouvrage, de **nouveaux locaux de travail ne pourront être aménagés sans utilisation de la lumière naturelle et sans vue sur l'extérieur. Il n'a pas été fixé de valeur minimale d'éclairement naturel, car cet éclairement ne dépend pas exclusivement des dispositions architecturales des locaux mais également des conditions extérieures de site, cela particulièrement dans le cas de l'éclairage latéral. Cependant, chaque fois que cela sera possible, il est recommandé d'assurer un niveau d'éclairement naturel par temps clair, supérieur aux valeurs minimales (présentées ci-après).**

Norme AFNOR NF X 35-102 de 1998 : Dimensions des espaces de travail en bureaux :

La norme AFNOR impose qu'un espace de travail puisse bénéficier d'un éclairage naturel (sans apport thermique excessif et sans éblouissement).

La norme indique aussi que l'éclairage naturel de ces derniers n'est plus assuré, lorsque la distance entre la façade vitrée et les postes de travail est supérieure à L=6 mètres. En d'autres termes, les postes de travail situés à plus de 6 mètres d'un vitrage permettant la vue sur l'extérieur doivent être considérés comme des « postes aveugles » en ce qui concerne leur niveau d'éclairage par la lumière du jour.

- **Dans le cadre du projet, l'aménagement devra répondre à ces réglementations et recommandations.**

2.1.2.3.2 Valeurs minimales d'éclairage artificiel

Les valeurs minimales de l'éclairage artificiel sont définies par différentes réglementations.

NF EN 12464-1 :

La norme française définit le niveau d'éclairage minimum à maintenir selon la typologie de local :

Typologie de locaux	Niveau d'éclairage minimum à maintenir
Circulations intérieures	100 à 150 lux
Vestiaires, sanitaires	200 lux
Locaux d'archives	200 lux
Bureaux	300 lux, 500 lux d'appoint
Salles de réunion	500 lux, gradable
Espaces de convivialité	500 lux, gradable

- **Les éléments d'éclairage qui seront modifiés dans le cadre du projet devront respecter ces niveaux d'éclairage minimum.**

2.1.2.4 Ventilation

Le réaménagement des bureaux doit respecter la réglementation en vigueur relative à la qualité de l'air dans les bureaux.

Le réaménagement doit également garantir un taux de concentration de CO2 permettant de travailler dans de bonnes conditions.

L'ANSES (Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) préconise de ne pas dépasser le seuil des 1000 pm de concentration. Afin de tendre vers ce seuil, une ventilation mécanique efficace doit être mise en place avec des débits de l'ordre de 25m³/h personne.

Les matériaux choisis (peinture, revêtements, mobilier) doivent répondre aux normes en vigueur quant à des niveaux de polluants dans l'air.

- **Les débits de ventilation et la qualité des matériaux mis en œuvre devront garantir le respect de la réglementation et la qualité de l'air intérieur.**

2.1.2.5 Confort acoustique

Le réaménagement des bureaux doit respecter la réglementation en vigueur relative aux performances acoustiques des bureaux et espaces associés.

- **Les matériaux et revêtements mis en place, notamment au niveau des cloisons, devront permettre de répondre à ces préconisations.**
- **Au niveau des bureaux partagés, des salles de réunion, des points de reprographie et des lieux de convivialité, des dispositifs spécifiques seront mis en place pour diminuer l'inconfort sonore.**

2.1.3 Evolutions dans le domaine de l'aménagement d'espaces de travail

Les espaces de travail sont de plus en plus pensés sur une notion de lieu de travail hospitalier : à la fois dans le confort de l'espace de travail que dans la diversification des postures de travail.

Dans un contexte où la surface d'un poste de travail, stricto sensu, tend à diminuer et où la notion de bureau évolue, les espaces annexes doivent se diversifier dans leur morphologie et dans leurs usages. Un espace doit devenir « capable », c'est-à-dire que son aménagement doit pouvoir s'adapter à des usages différents, se succédant au cours de la journée. Cette polyvalence permet par exemple de créer des espaces de travail temporaire et des échanges d'échanges informels entre les collaborateurs.

Les images de références ci-dessous visent à sensibiliser la maîtrise d'ouvrage sur les grandes évolutions des espaces de travail et sur les morphologies possibles.

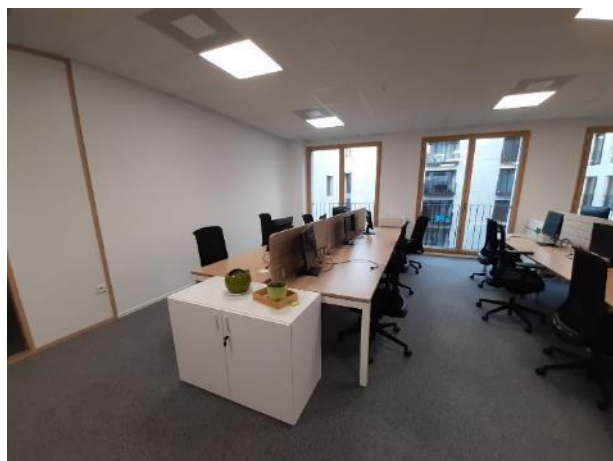
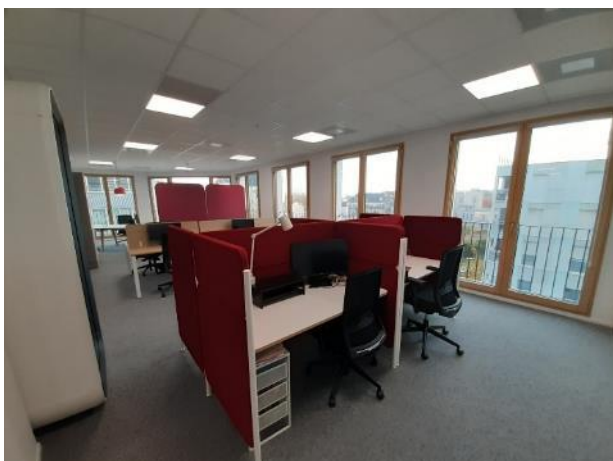
Bulle de tranquillité / petite salle de réunion / espaces d'échanges

Les photos ci-dessous sont des photos des bureaux du groupe Altyn.





Optimisation des éléments mobiliers



Espace de convivialité (espace de pause, salle de convivialité, cafétéria)



2.2 Définition des besoins

2.2.1 Recensement des besoins

Les besoins ont été recensés au travers des éléments suivants :

- Un appel à projet auquel Alterea a pris connaissance des principaux enjeux de l'étude,
- Une trame de recensement des besoins communiquée par Alterea et complétée par le directeur de la DCSTEP,
- Un questionnaire des usages et des besoins communiqué en interne de la DCSTEP et transmis à Alterea.

Pour rappel, cette étude de densification porte sur l'intégration au bâtiment de la Poste les services suivants :

- Pôle cohésion sociale, jeunesse, sport et vie associative,
- Pôle concurrence, consommation et répression des fraudes,
- Pôle économie, entreprises, emploi,

- Pôle travail,
- Secrétariat général.

2.2.2 Principes de dimensionnement

Le dimensionnement se base sur les principes suivants :

- Taux de nomadisme appliqué : le taux de nomadisme pris en compte est nul.
- Taux de télétravail appliqué :
 - 100 % de présentiel pour l'ensemble des agents
- Espaces de travail :
 - Bureaux individuels pour le directeur et directeur adjoint avec un coin réunion.
 - Bureaux individuels semi ouvert pour les chefs de pôle et le secrétaire général.
 - Bureaux partagés pour les autres agents, en privilégiant les espaces de travail de 4 postes de travail maximum.
 - Création d'une bulle pour 2-3 personnes dédiée par pôle.
 - Pas de prévision de postes spécifiques pour les stagiaires, alternants et vacataires.
 - Postes de travail nomades : prévision d'un bureau de passage mutualisé à l'échelle de la DCSTEP.
- Salles de réunion :
 - Création de deux salles de réunion pour 6 personnes mutualisées à l'échelle de la DCSTEP.
 - Création de deux bulles pour 4 personnes de réunion pour 6 personnes mutualisées à l'échelle de la DCSTEP.
- Salles de projet/idéation :
 - Création d'une salle de projet/idéation pour 6 personnes mutualisée à l'échelle de la DCSTEP.
- Point reprographie :
 - 1 alcôve reprographie à répartir sur l'ensemble du R+1 à proximité des espaces de travail.
- Espaces de convivialité :
 - Création d'une salle de pause servant également pour les prises de repas pour 10 personnes en place assise.

A noter que cette étude prend en compte des besoins supplémentaires en option qui comprennent une salle de conférence pour l'ensemble des agents du site et mutualisée pour tous les services de l'Etat, ainsi qu'un espace de ressources documentaires accessibles à l'ensemble des agents du site.

La MOA demande qu'au regard des métiers/fonctions exercées, la configuration des locaux doit venir répondre aux 3 positions de travail majeures qui sont identifiées et utilisées alternativement par les agents :

	1/ Temps de travail collectif	2/ Accueil réception public	3/ Temps de travail concentré
Format	Espaces modulables (2 à 6 personnes)	Borne d'accueil + espace fermée et à l'abri des regards pour les situations spécifiques	Espace au calme pour des fonctions supports (Rh, paye, informatique budget...) ou espaces de réflexion
Equipement	Equipement visio conférence (micro, télé) + prises réseaux + écrans rétractables + tableaux	Borne accueil avec SI numérique pour le public + salles isolées / fermées avec prises réseaux+ écrans rétractables	Bulles de travail, individuelles ou partagées, équipés de prises réseaux, stations d'accueil
Nb agents concernés	Tous	Environ 15 dont 2 agents d'accueil (1.5 ETPT) + agents de contrôle et renseignements + pôles	20

2.2.3 Présentation des besoins théoriques

Le détail des besoins théoriques se trouvent en annexe de ce présent document.

Les besoins théoriques totalisent une SUB de 450 m² (**dont 1/3 de la surface considérée comme aveugle et ne permettant pas d'aménager des bureaux**) pour 23,5 résidents. Le ratio d'occupation est de 19 m² SUB/résident, ce qui ne répond pas aux objectifs de la DIE d'avoir un ratio compris entre 16 et 18 m² SUB/résident.

Néanmoins, les besoins théoriques totalisent une surface supérieure à la surface existante disponible au R+1 du bâtiment de la Poste, avec un delta d'environ 15 m².

A la suite de ces conclusions, pour tendre vers les objectifs de la DIE, Alterea d'inclure les combles aménageables du bâtiment à l'étude sur un des scénarios.

3 ETUDE DE FAISABILITE

3.1 Avant-propos

Les scénarios présentés ci-après ont pour seul objectif de vérifier la faisabilité de l'opération. **Il ne s'agit en aucun cas d'un projet architectural.**

C'est un **outil d'aide à la décision pour le Maître d'Ouvrage** afin de se prononcer sur les futurs choix programmatiques permettant la définition du Programme Technique Détaillé.

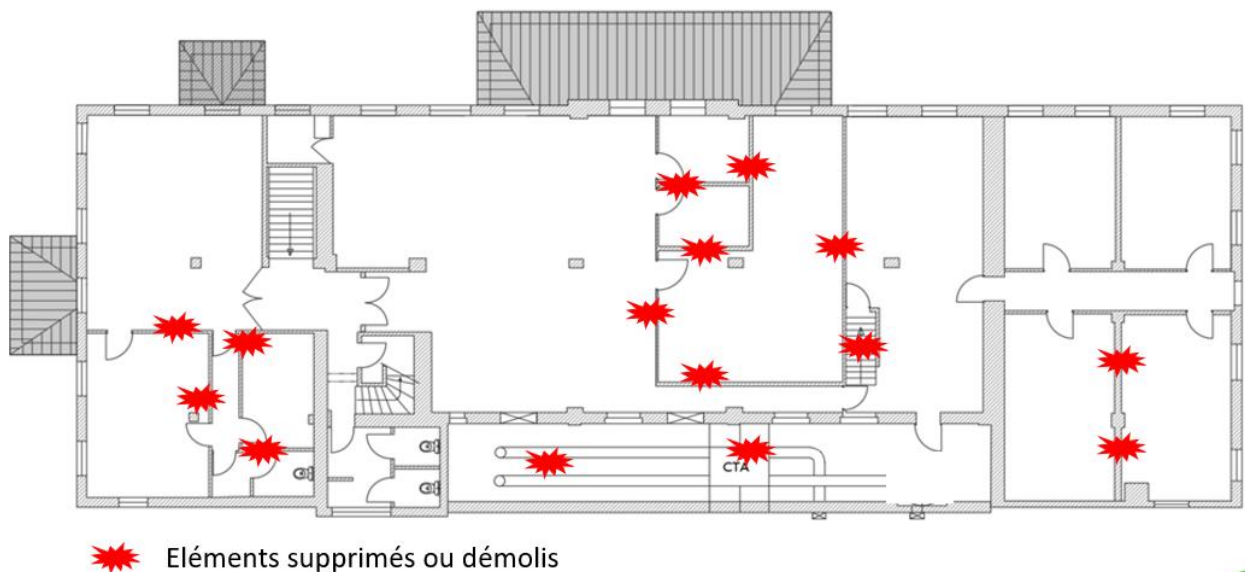
L'étude de faisabilité de l'opération doit conduire à :

- La vérification de la capacité d'insertion du projet sur le site,
- La confirmation des choix programmatiques,
- La définition du budget de l'opération,
- L'élaboration du planning de réalisation.

3.2 Présentation des scénarios

Sur la base des besoins et objectifs fonctionnels exprimés par les différents services et suite à l'analyse technique et fonctionnel du bâtiment existant, 3 scénarios de faisabilité fonctionnels et techniques ont été étudiés.

Les scénarios nécessitent la suppression de plusieurs cloisons et l'escalier qui mène aux combles, le décroissement dépend de chaque scénario. Ci-dessous le plan qui identifie les éléments supprimés.



Scénario 1 :

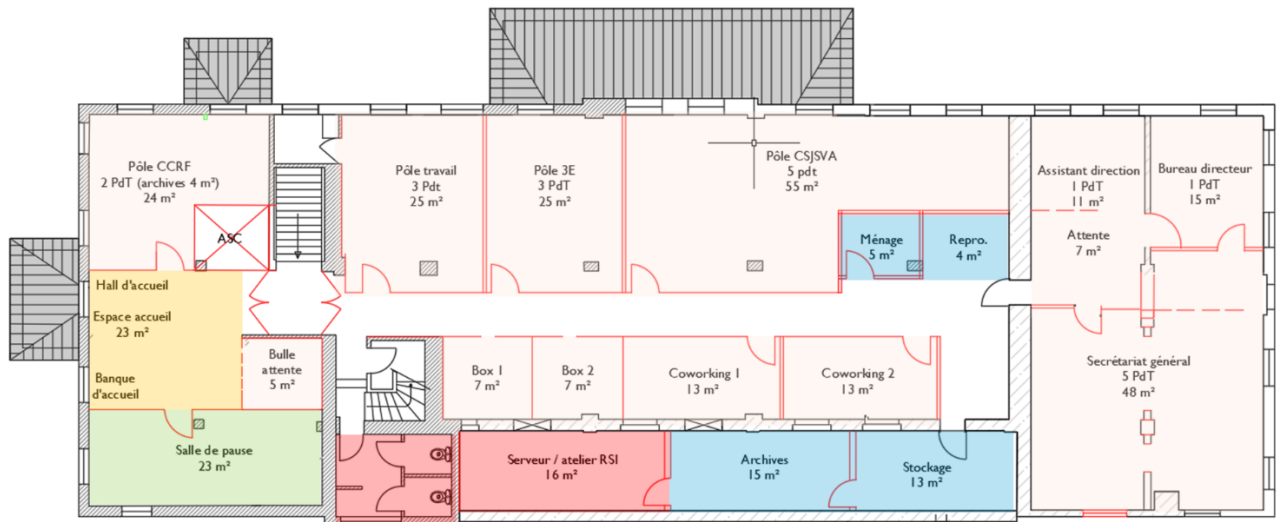
D'un point de vue fonctionnel, le scénario 1 consiste à :

- Aménager les services au niveau R+1 avec aménagement de plusieurs bureaux partagés (3 à 5 postes de travail).
- Deux espaces de coworking aveugles et deux box
- Mettre en place un ascenseur PMR permettant de desservir le niveau 1 du bâtiment
- Aménager un espace accueil avec vue sur l'entrée principale
- Aménager la salle de pause en lien avec l'espace accueil

- Supprimer le local CTA actuel pour prévoir des espaces de stockage et un local serveur, cela nécessitera la mise en place d'un plancher ou ragréage car le plancher du local n'est pas uniforme
- L'aménagement de 2 WC (**non accessibles aux PMR : présence de marches + surface insuffisante**)
- L'aménagement d'un local CTA dans les combles

Les bureaux sont aménagés en façade afin de permettre un apport en éclairage naturel et une vue sur l'extérieur conformément à la réglementation.

Ci-dessous la proposition d'aménagement :



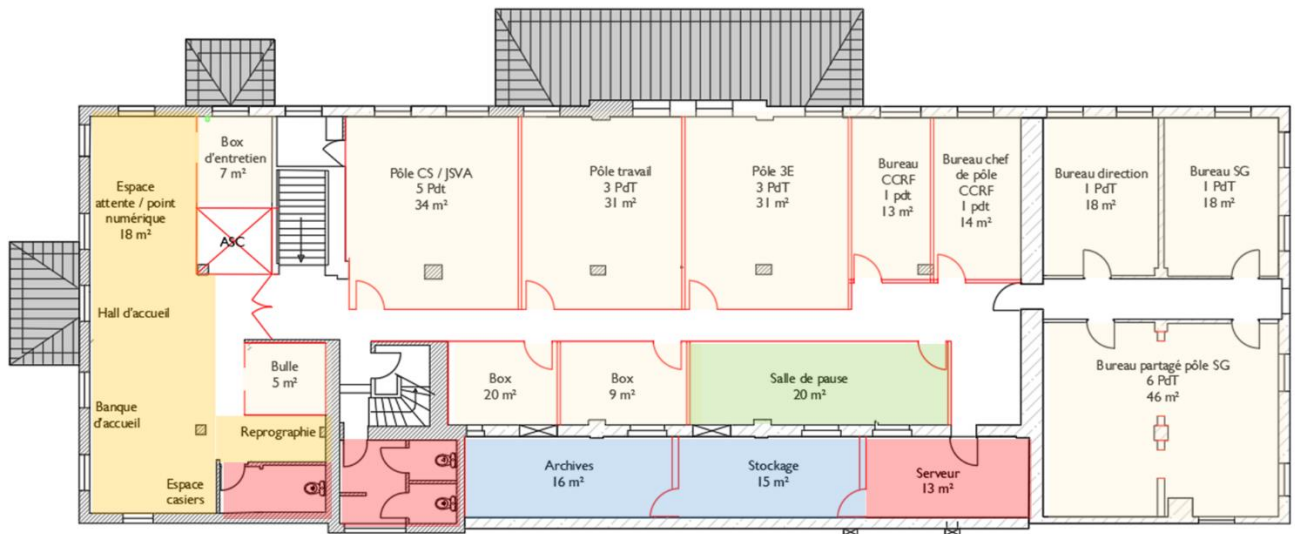
Scénario 2 :

D'un point de vue fonctionnel, le scénario 2 consiste à :

- Aménager les services au niveau R+1 avec aménagement de plusieurs bureaux partagés (3 à 6 postes de travail).
- Mettre en place un ascenseur PMR permettant de desservir le niveau 1 du bâtiment
- Aménager un espace accueil avec vu sur l'entrée principale
- Supprimer le local CTA actuel pour prévoir des espaces de stockage et un local serveur, cela nécessitera la mise en place d'un plancher ou ragréage car le plancher du local n'est pas uniforme
- L'aménagement de 3 WC dont 1 WC accessible au PMR
- L'aménagement d'une salle de pause

Les bureaux sont aménagés en façade afin de permettre un apport en éclairage naturel et une vue sur l'extérieur conformément à la réglementation.

Ci-dessous la proposition d'aménagement :



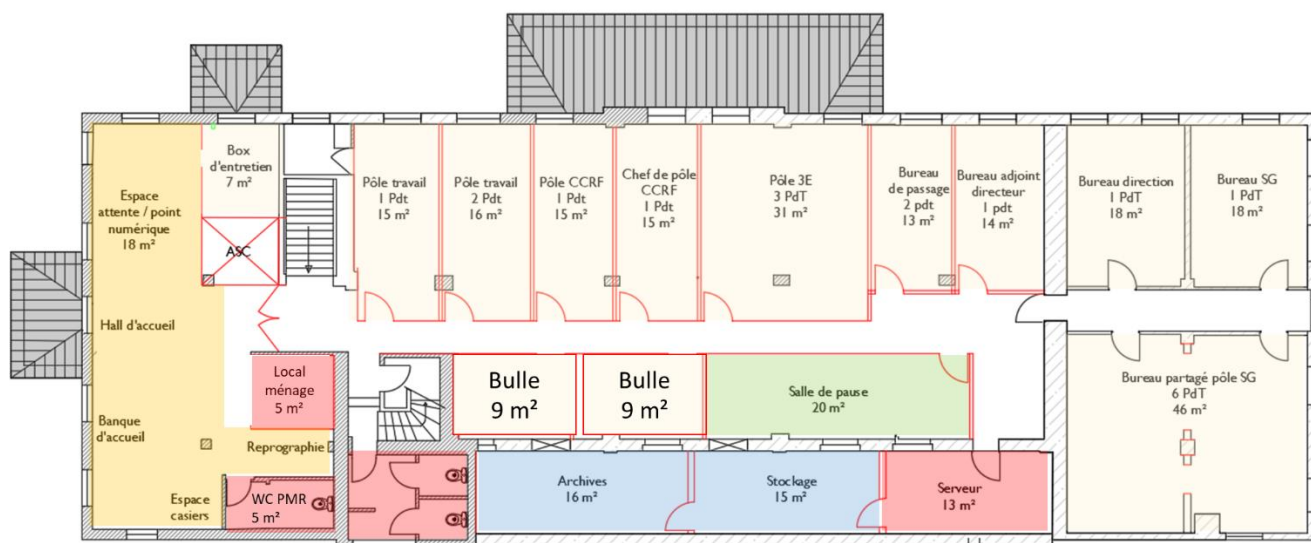
Scénario 3

D'un point de vue fonctionnel, le scénario 3 consiste à :

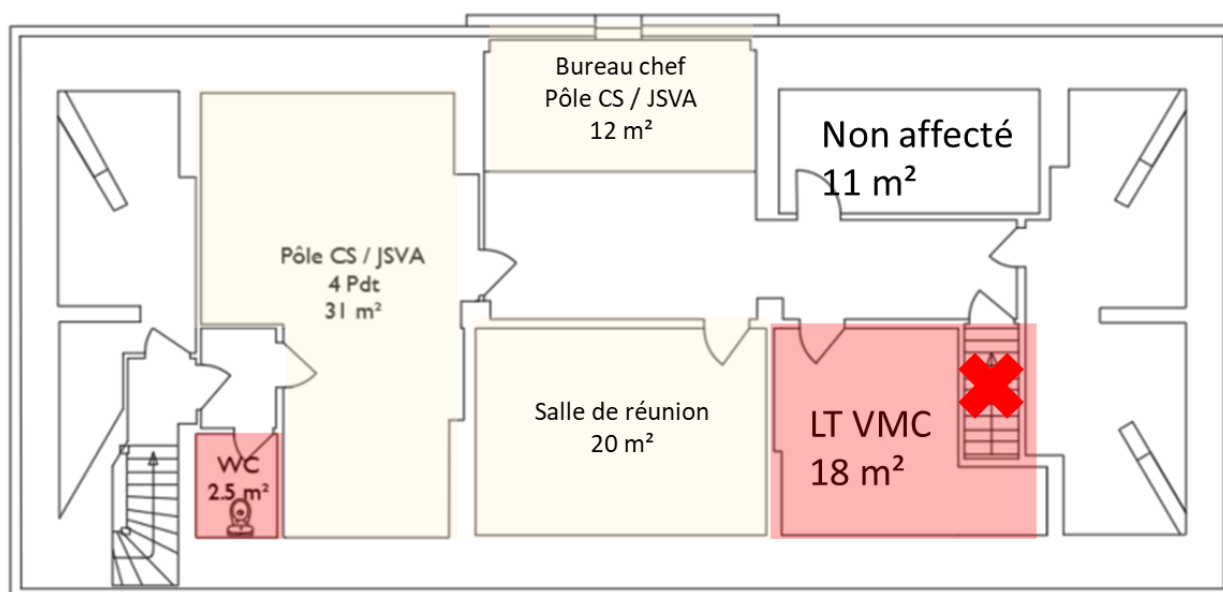
- Aménager les services au niveau R+1 et R+2 (Comble) avec aménagement de plusieurs bureaux individuel pour les chefs de service.
- Mettre en place un ascenseur PMR permettant de desservir le niveau 1 du bâtiment
- Aménager un espace accueil avec vu sur l'entrée principale
- Supprimer le local CTA actuel pour prévoir des espaces de stockage et un local serveur, cela nécessitera la mise en place d'un plancher ou ragréage car le plancher du local n'est pas uniforme
- L'aménagement de 3 WC dont 1 WC PMR
- L'aménagement d'une salle de pause
- L'aménagement de deux bulles
- L'aménagement du pôle CS/JSVA au niveau R+2 avec création d'un sanitaire

Les bureaux sont aménagés en façade afin de permettre un apport en éclairage naturel et une vue sur l'extérieur conformément à la réglementation.

Ci-dessous la proposition d'aménagement :



Niveau R+1



Niveau R+2 (Comble)

3.3 Ratio DIE

Le tableau ci-dessous définit le ratio DIE à savoir nombre de m² SUB par résident.

Ce tableau montre que le ratio DIE n'est pas respecté, les ratios sont supérieurs à 18 m² SUB par résident, cela s'explique par la trame du bâtiment et le fait qu'1/3 de la SUB est considérée comme aveugle.

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Nombre de résidents	23.5	23.5	23.5
SUB	460 m ² SUB (dont 1/3 de la surface considérée comme aveugle)	460 m ² SUB (dont 1/3 de la surface considérée comme aveugle)	560 m ² SUB (dont un peu plus d'1/3 de la surface considérée comme aveugle)
Ratio DIE m ² SUB/rés.	19.6 m ² SUB/rés	19.6 m ² SUB/rés	23.8 m ² SUB / Rés

3.4 Description des travaux techniques

3.4.1 Scénario 1 et 2

Electricité CFo / Cfa

- Dépose et réfection de l'ensemble des installations de courants faible et courants fort, suivant nouveaux aménagements fonctionnels, cis chemins de câbles, nouveaux câblages, réfection TGBT, création tableaux divisionnaires, pose nouvelles PC, prises RJ45, baie de brassage, pose de sous-compteurs par poste (PC, chauffage, ventilation, éclairage, divers).
- Remplacement des luminaires existants (tube T8) par des LED à gradation automatique avec adaptation des commandes par bouton poussoir et détecteur d'absence depuis le tableau divisionnaire.
- Réglage des luminaires et mesures des niveaux d'éclairage.

CVC (Chauffage, ventilation, climatisation)

- Décrets BACS : mise en place d'une GTB de classe C, conforme au décret BACS, remplacement des capteurs et actionneurs selon besoin et raccordement de tous les équipements (CVC, éclairage) et des sous-compteurs thermiques par départs et électriques par usage (Chaufferie).
- Inversement des piquages de secondaire de l'échangeur du RCU pour que celui-ci soit raccordé sur le départ des chaudières et non le retour des chaudières et mise en œuvre vanne 2 voies pour shunt des chaudières lors du fonctionnement sur RCU, compris fourniture sondes et adaptation régulation (amélioration performance énergétique) (Chaufferie).
- Mise en place de sonde d'ambiance cis raccordement régulation chaufferie (ensemble du plateau).
- Déplacement des radiateurs existants et adaptation des réseaux de distribution selon besoins fonctionnels et ajout radiateurs complémentaires selon besoins (ensemble du plateau).
- Mise en place d'une VMC simple flux dans l'ensemble des sanitaires - Hypothèse : 30m³/h dans les sanitaires - compris alimentation et raccordement au tableau électrique (sanitaires).
- Reprise de la ventilation sur l'ensemble du plateau par la mise en place d'une VMC Double flux - compris pose nouvelle centrale, réseaux de distribution et bouches de reprise et d'extraction, régulation de débit par pièce (sonde CO₂) (ensemble du plateau).
- Remplacement des vannes d'équilibrage sur chacun des circuits retours de chauffage par des vannes à pressions différentiels (ensemble du plateau).
- Réglage et mise au point des installations de CVC (réglages loi d'eau, débit des réseaux de chauffage, débits d'air ventilation, etc...) (ensemble du plateau).

Plomberie /Sanitaires

Localisation : ensemble du plateau, sanitaires, salle de pause

- Dépose et évacuation du ballon ECS existant inadapté au besoin (ensemble du plateau).
- Dépose des réseaux ECS de distribution existants (ensemble du plateau).
- Création de nouveaux réseaux de distribution d'EF et d'ECS (décentralisée) suivant réaménagements fonctionnels (réfection des réseaux en cuivre/multi-couche, vannes d'arrêt, isolation thermique) (ensemble du plateau).
- Mise en place de ballon ECS électrique de faible volume à proximité des points de puisage - sanitaires, compris dépose de l'ancien ballon existant et raccordement au réseau existant - Hypothèse : ballon de 30L - cis alimentation et raccordement au tableau électrique (sanitaires).
- Bloc kitchenette avec un meuble bas avec évier, étagère, plan de travail pour emplacement cafetières, bouilloirs, une étagère pour un micro-ondes + meuble haut, robinetterie (Salle de pause).
- Dépose des équipements sanitaires (WC ; lavabos) (ensemble des sanitaires).
- Appareils sanitaires - WC, lavabo, y compris raccordement des équipements (hors revêtements sol et muraux, plafond, compris dans chiffrage des revêtements) (ensemble des sanitaires).

Structure

- Provision pour renforcement ponctuel de la structure du plancher des combles pour installation VMC

3.4.2 Scénario 3

Electricité CFo / Cfa

Localisation : circulations, bureaux, combles

- Dépose et réfection de l'ensemble des installations de courants faible et courants fort, suivant nouveaux aménagements fonctionnels, cis chemins de câbles, nouveaux câblages, réfection TGBT, création tableaux divisionnaires, pose nouvelles PC, prises RJ45, baie de brassage, pose de sous-compteurs par poste (PC, chauffage, ventilation, éclairage, divers).
- Remplacement des luminaires existants (tube T8) par des LED à gradation automatique avec adaptation des commandes par bouton poussoir et détecteur d'absence depuis le tableau divisionnaire.
- Réglage des luminaires et mesures des niveaux d'éclairage.

CVC (Chauffage, ventilation, climatisation)

Localisation : chaufferie, ensemble du plateau, combles, sanitaires

- Décrets BACS : mise en place d'une GTB de classe C, conforme au décret BACS, remplacement des capteurs et actionneurs selon besoin et raccordement de tous les équipements (CVC, éclairage) et des sous-compteurs thermiques par départs et électriques par usage (Chaufferie).
- Inversement des piquages de secondaire de l'échangeur du RCU pour que celui-ci soit raccordé sur le départ des chaudières et non le retour des chaudières et mise en œuvre vanne 2 voies pour shunt des chaudières lors du fonctionnement sur RCU, compris fourniture sondes et adaptation régulation (amélioration performance énergétique) (Chaufferie).
- Mise en place de sonde d'ambiance cis raccordement régulation chaufferie (ensemble du plateau + combles).
- Déplacement des radiateurs existants et adaptation des réseaux de distribution selon besoins fonctionnels et ajout radiateurs complémentaires selon besoins (ensemble du plateau + combles).

- Mise en place d'une VMC simple flux dans l'ensemble des sanitaires (sanitaires, compris sanitaire combles).
- Reprise de la ventilation sur l'ensemble du plateau par la mise en place d'une VMC Double flux - compris pose nouvelle centrale, réseaux de distribution et bouches de reprise et d'extraction, régulation de débit par pièce (sonde CO2) (ensemble du plateau).
- Remplacement des vannes d'équilibrage sur chacun des circuits retours de chauffage par des vannes à pressions différentiels (ensemble du plateau).
- Réglage et mise au point des installations de CVC (réglages loi d'eau, débit des réseaux de chauffage, débits d'air ventilation, etc...) (ensemble du plateau + combles).

Plomberie /Sanitaires

- Dépose du ballon ECS existant inadapté au besoin (ensemble du plateau).
- Dépose des réseaux ECS de distribution existants (ensemble du plateau).
- Création de nouveaux réseaux de distribution d'EF et d'ECS (décentralisée) suivant réaménagements fonctionnels (réfection des réseaux en cuivre/multicouche, vannes d'arrêt, isolation thermique) (ensemble du plateau).
- Mise en place de ballon ECS électrique de faible volume à proximité des points de puisage - sanitaires, compris alimentation et raccordement au tableau électrique (sanitaires, compris sanitaire combles).
- Bloc kitchenette avec un meuble bas avec évier, étagère, plan de travail pour emplacement cafetières, bouilloirs, une étagère pour un micro-ondes + meuble haut, robinetterie (Salle de pause).
- Dépose des équipements sanitaires (WC ; lavabos) (ensemble des sanitaires).
- Appareils sanitaires - WC, lavabo, sèche main, y compris raccordement des équipements (hors revêtements sol et muraux, plafond, compris dans chiffrage des revêtements) (ensemble des sanitaires).
- Aménagement d'un bloc sanitaire (WC ; lavabo ; sèche main), compris équipements sanitaires et raccordement (combles).

Structure

- Provision pour renforcement de la structure du plancher des combles pour aménagement de différents locaux

3.5 Montant des travaux / Chiffrage opération

Le chiffrage ci-après est établi en phase programmation. Il sera affiné en phase conception. Il ne comprend pas :

- Le coût du mobilier,
- Le coût du matériel informatique, visioconférence, vidéoprotection (il comprend néanmoins les connectiques nécessaires),
- Le coût d'équipements spécifiques.
- Le coût des diagnostics complémentaires (diagnostic structure : planchers)

Tableau de synthèse du chiffrage

Chiffrage septembre 2025

Surface de plancher (zone d'intervention)

Scénario 1 / 2
470m²

Scénario 3
570m²

Postes	Contenu		Coûts	Coûts
1. Travaux base	MISE EN CONFORMITE DONT ASC PMR	(€ HT)	60 400 €	60 400 €
	TRAVAUX AMENAGEMENT FONCTIONNEL	(€ HT)	205 600 €	300 200 €
	ELECTRICITE CFO/CFA	(€ HT)	146 000 €	198 800 €
	CVC	(€ HT)	112 900 €	116 200 €
	PLOMBERIE	(€ HT)	15 100 €	18 000 €
	Surcoût Outre-mer (+30%)	(€ HT)	162 000 €	208 080 €
	Installations de chantier	4% des couts travaux	28 080 €	36 067 €
	TOTAL TRAVAUX (€ HT)		730 100 €	937 800 €
ratio € / m² SDP		1 553 €	1 645 €	
2. Etudes	Honoraires maîtrise d'œuvre	12% des coûts travaux	87 700 €	112 600 €
	Autres études et presta tations (contrôleur technique, OPC, SPS, déménagement/emménagement, autres études / diagnostics, etc.)	5% des coûts travaux	36 600 €	46 900 €
	TOTAL ETUDES (€ HT)		124 300 €	159 500 €
3. Aléas	Aléas et révisions de prix	12% des coûts travaux	87 700 €	112 600 €
	TOTAL ALEAS (€ HT)		87 700 €	112 600 €
TOTAL COUT D'OPERATION (€ HT)			943 000 €	1 210 000 €
TOTAL COUT D'OPERATION (€ TTC) - 0% TVA			943 000 €	1 210 000 €