



**MAPA 2026/04 - Marché de Maîtrise
d'œuvre
Réhabilitation d'un bâtiment tertiaire
avant déménagement – Site de
Dieppe**



Programme fonctionnel

1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Dans le cadre de son programme immobilier 2023–2027, la Caisse d'Allocations Familiales de Seine-Maritime engage une opération de relocalisation du site de Dieppe.

Cette opération s'inscrit dans une démarche globale de modernisation des implantations de la Caf76, visant à adapter les espaces de travail et d'accueil aux nouvelles modalités d'organisation, aux objectifs de sobriété immobilière et énergétique, ainsi qu'aux enjeux de qualité de vie et des conditions de travail.

Le projet porte sur le déménagement complet du site Dieppois vers un nouveau bâtiment tertiaire existant devant faire l'objet d'une réorganisation intérieure et de la création d'un espace ERP destiné à l'accueil du public.

L'opération vise notamment :

- L'optimisation des surfaces utilisées ;
- L'amélioration des conditions d'accueil des allocataires ;
- L'amélioration des conditions de travail des agents ;
- L'intégration des standards Caf relatifs au Flex office ;
- Le développement d'espaces collaboratifs et modulaires ;
- Le respect des exigences réglementaires relatives à l'accessibilité, à la sûreté et à la sécurité ;
- La prise en compte des objectifs environnementaux et RSO ;
- La maîtrise des coûts d'exploitation futurs.

Le présent document constitue le programme fonctionnel et technique destiné à permettre la consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Il définit les besoins fonctionnels, les contraintes techniques, les exigences qualitatives ainsi que les attendus généraux de l'opération.

Conformément au Code de la Commande Publique, il peut être précisé et complété avant le commencement des études de projet du MOE (phase PRO)

2 CONTEXTE ET ENJEUX DU PROGRAMME IMMOBILIER CAF76

Le programme immobilier de la Caf de Seine-Maritime s'inscrit dans le cadre des orientations nationales de la Branche Famille et du Plan National Immobilier.

Les transformations engagées visent à adapter durablement les implantations de la Caf76 aux nouveaux usages professionnels et aux objectifs nationaux de sobriété immobilière.

Les principaux objectifs poursuivis sont les suivants :

- Adapter les locaux aux nouvelles organisations du travail ;
- Accompagner le développement du télétravail ;
- Favoriser les espaces collaboratifs et mutualisés ;
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- Optimiser les surfaces utilisées ;
- Renforcer la qualité de vie au travail ;
- Moderniser les espaces d'accueil du public ;

- Renforcer les dispositifs de sûreté et de sécurité.

Le projet Dieppois constitue l'une des opérations majeures de cette stratégie.

Le projet vise notamment à réduire significativement les surfaces occupées tout en maintenant un haut niveau de qualité de service, de confort et de fonctionnalité.

L'opération s'inscrit dans une logique de transformation des usages, de modularité et de rationalisation des implantations.

3 OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET DIEPPOIS

Le projet poursuit plusieurs objectifs principaux.

3.1 Optimisation immobilière

Le projet vise à rationaliser les surfaces utilisées par la Caf de Seine-Maritime sur le territoire Dieppois.

La surface cible du futur site est estimée à environ 750 m² contre environ 2 000 m² actuellement. (SUB)

Cette réduction de surface doit être rendue possible par :

- Le développement du Flex office ;
- La mutualisation des espaces ;
- L'adaptation des locaux aux nouveaux usages ;
- L'optimisation des circulations ;
- Le recours à des espaces modulaires.

3.2 Modernisation des espaces de travail

Le projet doit permettre de proposer des espaces de travail adaptés aux nouvelles modalités professionnelles.

L'organisation future devra favoriser :

- La coopération entre équipes ;
- La transversalité ;
- Le travail collaboratif ;
- La modularité des usages ;
- L'amélioration de la qualité de vie au travail ;
- L'attractivité du travail en présentiel.

3.3 Amélioration de l'accueil allocataires

En application de la charte d'accueil propre à la Branche Famille, l'espace d'accueil du public devra offrir :

- Un parcours usager lisible ;
- Un accueil fluide ;
- Des espaces d'attente adaptés ;
- Des espaces confidentiels ;

- Des conditions d'accessibilité optimales ;
- Un haut niveau de sûreté ;
- Une ambiance qualitative et apaisante.

3.4 Intégration des objectifs environnementaux et RSO

Le projet devra intégrer les engagements RSO de la Caf76 et une attention particulière sera notamment portée :

- Au réemploi ;
- À la durabilité des matériaux ;
- À la sobriété énergétique ;
- À la réduction des consommations ;
- À la limitation des coûts d'exploitation ;
- À la performance environnementale globale de l'opération.

4 DESCRIPTION GENERALE DE L'OPERATION

4.1 Situation actuelle

La surface occupée par la Caisse d'Allocations Familiales représente 2 000 m² de Surface Utile Brute, répartie en 3 niveaux, du RDC bas au R+1. Le site est situé au 4bd Georges Clemenceau à Dieppe.



70 salariés y sont rattachés administrativement et peuvent pratiquer le télétravail. Ils dépendent de chaque direction qui compose la CAF :

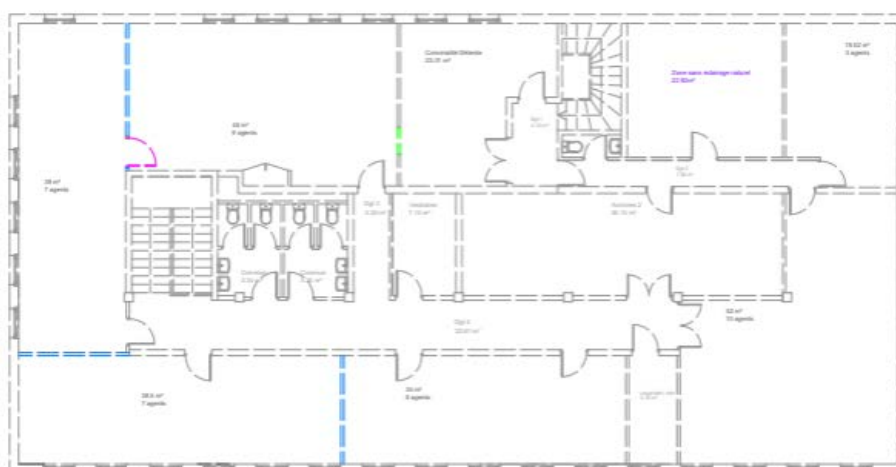
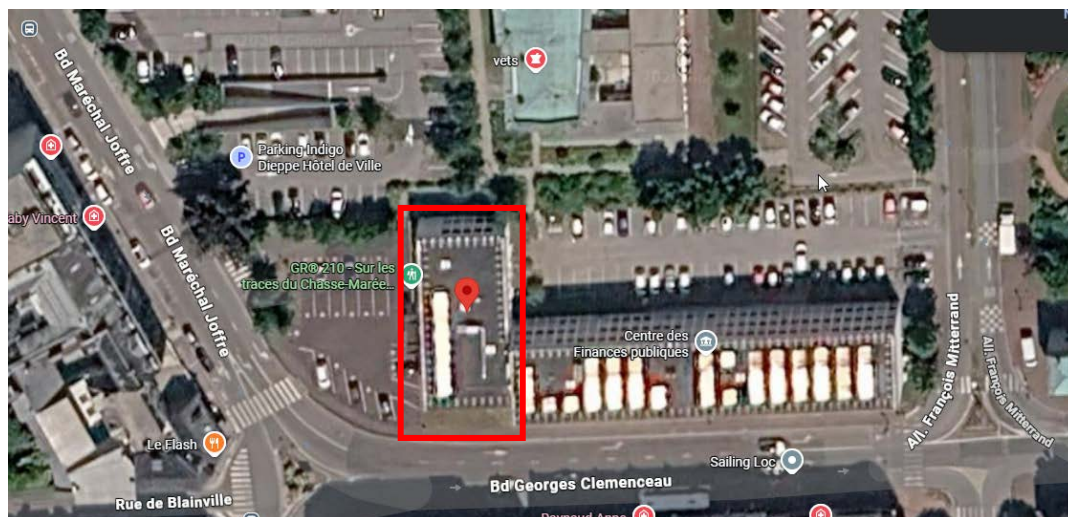
- La Direction de l'Accompagnement des Allocataires et des Partenaires (DAAP)
- La Direction des Prestations et de la Relation de Service (DPRS)
- La Direction Comptable et Financière (DCF)
- La Direction des Ressources (DR)

Les horaires d'ouverture aux salariés sont de 07h00 à 19h00, du lundi au vendredi.

Le site actuel comprend une zone accueil d'environ 150 m2 et de 8 box.

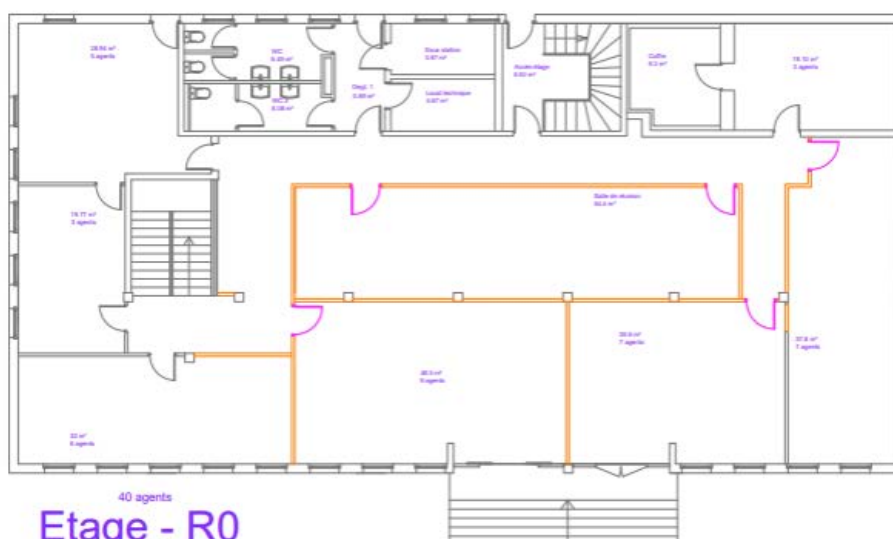
4.2 Nature du bâtiment à aménager

Le futur site sera implanté dans un immeuble tertiaire existant situé au 6 bd George Clémenceau à Dieppe :



42 agents

Etage - R1



40 agents

Etage - R0

Le bâtiment sera principalement réaménagé par :

- Des travaux de recloisonnement ;
- La réorganisation des espaces ;
- L'adaptation des réseaux techniques ;
- La création d'une zone ERP destinée à l'accueil du public.

Il n'est pas envisagé de modification structurelle du bâtiment ou d'ajout architectural (annexe, étage ...)

4.3 Effectifs concernés

Le futur site accueillera environ 70 agents.

L'organisation future reposera sur un fonctionnement en Flex office avec un ratio cible estimé à 0,6 position de travail par agent.

4.4 Organisation générale du site

Le futur site devra notamment intégrer :

- Une zone accueil allocataires ;
- Des espaces de travail mutualisés ;
- Un espace de réunion ;
- Des espaces collaboratifs ;
- Un espace restauration ;
- Un ou des espaces de débord ;
- Des locaux techniques ;
- Des espaces de stockage ;

Les surfaces exactes et le macro-zoning seront définis en début de mission de maîtrise d'œuvre.

5 PROGRAMME FONCTIONNEL

Les aménagements devront répondre aux principes suivants :

- Modularité maximale des espaces ;
- Optimisation des circulations ;
- Lisibilité des parcours ;
- Qualité acoustique ;
- Confort thermique ;
- Valorisation de la lumière naturelle ;
- Qualité des ambiances ;
- Flexibilité des usages ;
- Robustesse des matériaux ;
- Facilité d'entretien ;
- Adaptation aux évolutions futures.

L'ensemble des espaces devra être conçu de manière évolutive afin de permettre de futures adaptations des organisations de travail.

6 ESPACE D'ACCUEIL ALLOCATAIRES

6.1 Principes généraux

L'accueil du public devra être conçu selon une logique d'accueil mixte prévu dans un Espace Multi-Services dit « EMS » et comprenant :

- Une zone d'accueil physique en flux continu ;
- Une zone d'accueil sur rendez-vous ;
- Une zone d'accompagnement numérique.

Le parcours allocataire devra être lisible, fluide et sécurisé.

Une attention particulière sera portée à :

- La confidentialité des échanges ;
- La gestion des flux ;
- La sûreté des agents ;
- La qualité acoustique ;
- L'accessibilité ;
- Le confort visuel ;
- La signalétique ;
- La gestion de l'attente.

6.2 Espace attente

Le projet devra intégrer un espace d'attente destiné aux allocataires.

Cet espace devra :

- Être facilement identifiable ;
- Permettre une circulation fluide ;
- Offrir un nombre d'assises adapté ;
- Être accessible aux PMR ;
- Intégrer des matériaux robustes et faciles d'entretien ;
- Proposer une ambiance qualitative et apaisante.

Le maître d'œuvre devra porter une attention particulière :

- Au confort acoustique ;
- À l'éclairage ;
- À la gestion des flux ;
- Aux problématiques de sûreté.

6.3 Zone accueil / orientation

Une zone d'accueil et d'orientation devra permettre :

- L'accueil des allocataires ;
- Leur orientation ;
- La gestion des flux ;
- L'accompagnement numérique.

Cette zone devra permettre une surveillance aisée des espaces publics.

6.4 Box de rendez-vous

Le projet devra prévoir des espaces confidentiels destinés aux entretiens avec les allocataires.

Le nombre exact de box sera précisé lors des premières phases d'étude.

Les espaces devront permettre :

- L'accueil social ;
- Les rendez-vous allocataires.

Les box devront intégrer :

- Une isolation acoustique renforcée ;
- Des dispositifs de sûreté ;
- Une ergonomie adaptée ;
- Des solutions de modularité ;
- Un éclairage adapté ;
- Une accessibilité PMR.

6.5 Accessibilité

L'ensemble des espaces d'accueil devra respecter les exigences réglementaires relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les cheminements, mobiliers et équipements devront être adaptés aux différents usages et permettre un accès autonome aux espaces ouverts au public.

7 ESPACES DE TRAVAIL AGENTS

7.1 Principes généraux

L'organisation des espaces agents reposera sur une logique de « Flex office » Caf avec un ratio cible estimé à 0,6 position de travail par agent.

Les espaces devront permettre :

- Le travail individuel ;
- Le travail collaboratif ;
- Les réunions ;
- Les échanges informels ;
- Les usages hybrides ;
- Les usages visio.

Les aménagements devront conserver une forte modularité.

7.2 Espaces de bureaux collaboratifs

Des espaces collaboratifs devront être intégrés afin de favoriser :

- Les échanges entre équipes ;
- Les réunions rapides ;
- Le coworking ;
- Les usages transversaux.

Le maître d'œuvre pourra proposer des solutions complémentaires adaptées aux contraintes du site.

Ces espaces seront équipés de bureaux, de doubles écrans et de casiers individuels.

Des espaces dédiés aux imprimantes devront être prévus.

7.3 Espaces de réunion

Le projet devra intégrer un espace de réunion mutualisées.

Cette espace devra permettre :

- Les réunions de proximité ;
- Les réunions hybrides ;
- Les visio-conférences ;
- Les échanges collectifs.

7.4 Espace de débord

Le projet devra intégrer un espace polyvalent et évolutif permettant de répondre aux besoins ponctuels de regroupement de l'ensemble des agents d'un même service.

8 ESPACE RESTAURATION

Le projet devra intégrer un espace restauration destiné aux agents.

Cet espace devra permettre :

- Les temps de pause ;
- Les usages collectifs ;
- L'amélioration des conditions de travail ;
- La convivialité.

Une attention particulière sera portée :

- À l'ambiance ;
- Aux matériaux ;
- Au confort acoustique ;
- À la facilité d'entretien.

9 PROGRAMME TECHNIQUE

9.1 Généralités

Le maître d'œuvre devra proposer des solutions techniques cohérentes avec les objectifs du programme.

Les choix techniques devront notamment prendre en compte :

- Les contraintes du bâtiment ;
- Les usages futurs ;
- La modularité ;
- Les coûts de maintenance ;
- Les performances énergétiques ;
- Les objectifs environnementaux.

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations applicables.

9.2 Cloisonnement

Le cloisonnement devra permettre :

- La modularité des espaces ;
- L'évolution future des organisations ;
- La confidentialité des échanges ;
- L'intégration des exigences acoustiques.

Les solutions démontables et évolutives seront privilégiées.

Le recours aux cloisons vitrées devra être étudié afin de favoriser les apports de lumière naturelle.

9.3 Traitement acoustique

Le traitement acoustique constitue un des enjeux majeurs du projet.

Une attention particulière devra être portée :

- Aux bureaux ;
- Aux espaces collaboratifs ;
- Aux espaces d'accueil ;
- Aux salles de réunion ;
- Aux box allocataires.

Le maître d'œuvre devra proposer des solutions garantissant :

- La confidentialité ;
- L'atténuation des nuisances ;
- Le confort sonore ;
- La qualité des échanges.

9.4 Eclairage

La lumière naturelle devra être privilégiée.

L'éclairage artificiel devra être conçu comme un complément.

Le projet devra intégrer :

- Des dispositifs sobres en énergie ;
- Des solutions limitant l'éblouissement ;
- Des niveaux d'éclairage adaptés aux usages ;
- Des solutions de pilotage optimisées.

9.5 Chauffage-Ventilation-Confort Thermique

Les installations devront garantir :

- Le confort des agents ;
- Le confort des allocataires ;
- La performance énergétique ;
- La limitation des consommations.

Le maître d'œuvre devra porter une attention particulière :

- Au confort d'été ;
- À la qualité de l'air ;
- À la ventilation des espaces ;
- Aux problématiques acoustiques liées aux équipements techniques.

9.6 Electricité

Les installations devront permettre :

- L'adaptation future des espaces ;
- Les usages numériques ;
- Les équipements collaboratifs ;
- Les usages hybrides ;
- La modularité des postes de travail.

Le projet devra intégrer :

- Les réseaux courants forts ;
- Les réseaux courants faibles ;
- Les dispositifs de sûreté ;
- Les dispositifs de contrôle d'accès ;
- Les équipements nécessaires à l'accueil du public.

9.7 Signalétique

Le maître d'œuvre devra proposer une signalétique conforme aux règles de la branche famille reprise par la charte nationale en la matière.

La signalétique devra permettre :

- L'orientation des allocataires ;
- La lisibilité des espaces ;
- L'identification des zones sécurisées ;
- L'accessibilité des cheminements.

10 EXIGENCES EN MATIERE DE SURETE ET DE SECURITE

Le projet devra intégrer les exigences de sûreté de la Branche Famille.

Une attention particulière devra être portée :

- À la sécurisation des agents ;
- À la gestion des flux ;
- À la sécurisation des accès ;
- Aux dispositifs d'alerte ;
- Aux exigences PPMS ;
- Aux problématiques d'intrusion ;
- Aux espaces de confinement ;
- Aux dispositifs de contrôle d'accès ;
- À la vidéosurveillance.

Le maître d'œuvre devra intégrer ces exigences dans les propositions d'aménagement.

Les dispositifs détaillés de sûreté pourront être précisés dans des documents complémentaires.

11 EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET RSO

Le projet devra intégrer les engagements RSO de la Caf76 et les solutions proposées devront notamment favoriser :

- Le réemploi ;
- Les matériaux durables ;
- Les équipements sobres ;
- La réduction des consommations ;
- La limitation des déchets ;
- La facilité de maintenance.

Le réemploi devra être étudié prioritairement pour le mobilier et certains équipements.

Lorsque du mobilier neuf sera nécessaire, le recours aux solutions de la centrale d'achat UGAP sera privilégié.

Le maître d'œuvre devra proposer des solutions permettant :

- La maîtrise des coûts d'exploitation ;
- L'amélioration de la performance énergétique ;
- La durabilité des aménagements.

12 FLEXOFFICE – PRINCIPES D'ORGANISATION DES ESPACES

Le projet devra intégrer les principes du Flex office Caf.

Les aménagements devront permettre :

- La mutualisation des postes ;
- La diversité des usages ;
- L'adaptabilité des espaces ;
- La modularité ;
- Les usages hybrides ;
- Le travail collaboratif.

Une attention particulière devra être portée :

- Au confort des agents ;
- Aux espaces collectifs ;
- À la gestion des nuisances ;
- Aux besoins de concentration ;
- Aux besoins de confidentialité.

Le maître d'œuvre conservera une liberté de proposition concernant les solutions d'aménagement compatibles avec les contraintes spatiales du site.

13 CONTENU DE LA MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE

La mission confiée au maître d'œuvre sera une mission de base complète comprenant les phases suivantes :

- DIA – Diagnostic ;
- APS – Avant-Projet Sommaire ;
- APD – Avant-Projet Définitif ;
- PRO – Projet ;
- ACT – Assistance pour la passation des contrats de travaux ;
- EXE – Etudes d'Exécution ;
- DET – Direction de l'exécution des travaux ;
- AOR – Assistance aux opérations de réception.

Le maître d'œuvre devra notamment :

- Accompagner la maîtrise d'ouvrage dans la définition du besoin ;
- Réaliser le macro-zoning ;
- Proposer plusieurs scénarios d'aménagement ;
- Établir le chiffrage prévisionnel détaillé ;
- Garantir la cohérence technique du projet ;
- Assurer le suivi de l'opération ;

14 CONTRAINTES D'EXECUTION ET D'ORGANISATION

Le maître d'œuvre devra intégrer les contraintes suivantes :

- Maintien des exigences réglementaires ERP ;
- Contraintes techniques du bâtiment existant ;
- Coordination des travaux ;
- Gestion des accès ;
- Gestion des nuisances ;
- Maîtrise des délais avec un démarrage des travaux au cours du 1^{er} T 2027 ;
- Maîtrise budgétaire.

Les solutions proposées devront permettre :

- La continuité d'activité ;
- La sécurité des personnes ;
- La limitation des nuisances.

15 LIVRABLES ATTENDUS

Le maître d'œuvre devra remettre notamment :

- Les diagnostics ;
- Les plans ;
- Les scénarios d'aménagement ;
- Les estimations financières ;
- Les notices techniques ;
- Les dossiers réglementaires ;
- Les pièces nécessaires à la consultation des entreprises ;
- Les DOE ;
- Les documents de réception.

Les livrables devront être fournis au format papier et numérique.

16 ENVELOPPE FINANCIERE ET CHIFFRAGE PREVISIONNEL

L'enveloppe financière affectée à ces travaux et coûts associés est estimée à **1 230 000 € HT**. Il appartiendra au maître d'œuvre de réaliser un chiffrage prévisionnel plus précis en fonction des souhaits de l'organisme.

Le mobilier n'est pas intégré au chiffrage principal des travaux.

Le maître d'œuvre devra néanmoins intégrer :

- Les principes de réemploi ;
- Les contraintes d'implantation ;
- Les besoins d'aménagement ;
- Les éventuels besoins complémentaires.

17 CALENDRIER PREVISIONNEL

Le calendrier prévisionnel sera précisé ultérieurement par la maîtrise d'ouvrage.

Le maître d'œuvre devra intégrer :

- Les délais d'étude ;
- Les délais administratifs ;
- Les délais de consultation ;
- Les délais travaux ;
- Les contraintes de déménagement ;
- Les contraintes de mise en exploitation.

18 CONCLUSION ET ORIENTATIONS GENERALES

Le projet Dieppois constitue une opération majeure du programme immobilier de la Caf de Seine-Maritime.

Il doit permettre de proposer un environnement de travail modernisé, sobre et évolutif, conciliant :

- Optimisation des surfaces ;
- Amélioration des conditions de travail ;
- Amélioration de l'accueil allocataires ;
- Exigences environnementales ;
- Performance énergétique ;
- Modularité des usages ;
- Qualité architecturale ;
- Exigences de sûreté.

Le maître d'œuvre devra proposer des solutions cohérentes, réalistes et adaptées aux enjeux fonctionnels, techniques et organisationnels du projet.

Une attention particulière devra être portée à la capacité des espaces à évoluer dans le temps afin d'accompagner les futures transformations des organisations et des usages de la Caf76.