MP CONSEIL
CONSEIL ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

www.mp-conseil.com



Ministère de La Justice
Secrétariat Général
Délégation Interrégionale Grand-Est
Département de l'Immobilier

MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

ÉTUDE DE FAISABILITE

RELOCALISATION DE L'ALIP ET DU SIEGE DU SPIP A STRASBOURG





MP CONSEIL
Agence Grand-Est
23 Rue De La Haye
67300 Schiltigheim

QPQiBi
L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE
CERTIFICAT N° 08 12 2015



Ministère de La Justice
Secrétariat Général
Délégation Interrégionale Grand-Est

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 4
1.1. Contexte générale 4
1.2. Enjeux et objectifs de l'opération 4
1.3. Object du document 4
2. INTERVENANTS 5
3. DONNEES RELATIVES AUX SITES 6
3.1. Situation actuelle 6
3.1.1. SPIP 7
3.1.2. ALIP 8
3.2. Périmètre opérationnel 11
3.3. Desserte du site 12
3.3.1. Véhicules 12
3.3.2. Bus 12
3.3.3. Tram 13
3.3.4. Deux roues 14
3.4. Sécurité 15
3.5. Avis des agents de l'antenne (ALIP) et du siège (SPIP) 16
3.6. Contraintes réglementaires urbaines 17
3.7. Risques naturels et technologiques 18
3.7.1. Inondation 18
3.7.2. Séisme 19
3.7.3. Mouvements de terrains 19
3.7.4. Retrait/gonflement des argiles 19
3.7.5. Radon 20
3.7.6. Canalisation de matière dangereuse 20
3.7.7. Installations industrielles classées 20
3.7.8. Pollution des sols 20
3.8. Etat de l'existant 21
3.8.1. Plan 22
3.8.2. Surfaces 25
3.8.3. Accessibilité PMR 25
3.8.4. Consommations d'énergie 25
3.8.5. Structure 25
4. BESOINS 27
4.1. Objectifs et enjeux 27
4.2. Besoins spécifiques exprimés par les utilisateurs 27
4.3. Schéma fonctionnel 29
4.4. Surfaces programmées 30
4.5. Ratio DIE 32
4.6. Comparatif surfaces du cahier des charges 33
4.7. Comparatif surfaces existantes 34
5. FAISABILITÉ SPATIALE 35
5.1. Préambule 35
5.2. Scénario 01 36



5.2.1. Proposition d'aménagement....36
5.3. Scénario 02....39
5.3.1. Proposition d'aménagement....39
5.4. Scénario 03....41
5.4.1. Proposition d'aménagement....41
5.5. Conclusion de la faisabilité spatiale....43



1. INTRODUCTION

1.1. Contexte générale

La Délégation interrégionale Grand-Est – Département de l'immobilier de Nancy – a été missionnée par la Direction Interrégionale des Services Pénitentiaires (DISP) Grand-Est afin de réaliser une étude de faisabilité pour la relocalisation des locaux de l'ALIP et du siège du SPIP de Strasbourg. Ces deux structures sont actuellement situées à Schiltigheim.

Les locaux du siège du SPIP sont situés au 10 avenue Pierre Mendes-France à Schiltigheim tandis que les locaux de l'ALIP sont situés au 171 avenue du général de Gaulle également à Schiltigheim.

Les locaux du SPIP ne sont pas accessible au public et sont, entre autres, composée de bureaux et d'une salle de réunion

Les locaux de l'ALIP comprennent une partie publique avec un espace d'accueil et d'attente, des box sécurisés dédiés aux entretiens, des salles de formation et une partie non accessible au public, composée de bureaux et d'un salle de réunion.

Le présent document a pour but d'étudier la faisabilité de relocaliser ces deux innéités au sein d'un même bâtiment situé au Parc des Froges à Strasbourg.

1.2. Enjeux et objectifs de l'opération

Les objectifs principaux sont de :

➢ Vérifier l'opportunité et la faisabilité de l'opération

➢ Définir les travaux à réaliser avec éventuellement des options et/ou variantes,

➢ Définir le coût des travaux,

➢ Définir le calendrier d'exécution et les contraintes de chantier.

1.3. Object du document

L'étude de faisabilité a pour objectif de vérifier que les locaux envisagés pour la relocalisation de l'ALIP de Strasbourg et du SPIP peuvent répondre au besoin identifié par les utilisateurs, et d'évaluer le coût des aménagements nécessaires à l'installation dans ces locaux.

Le présent document développe une analyse de site et l'analyse des besoins.



2. INTERVENANTS

- La maîtrise d'ouvrage est assurée par :

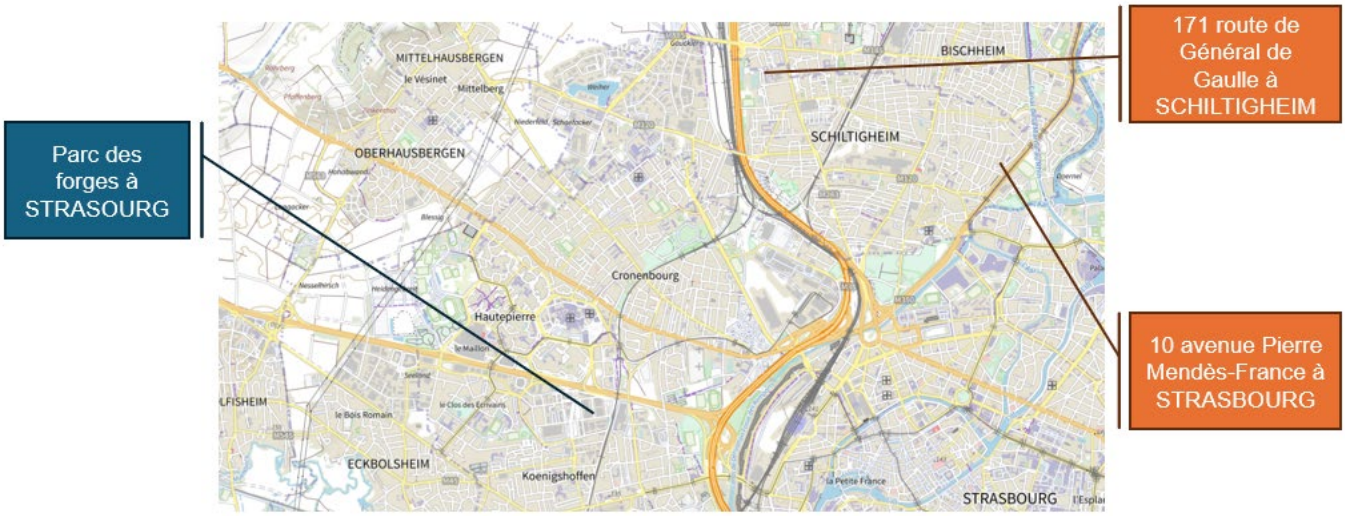
MINISTERE DE LA JUSTICE
Secrétariat Général - Délégation Interrégionale Grand-Est
Représentée par **M. Jean-Philippe ROMARY,** Chef de projets
Tel : 06 15 16 16 47
Mail : jean-philippe.romary@justice.gouv.fr

- La mission de programmation a été confiée à :

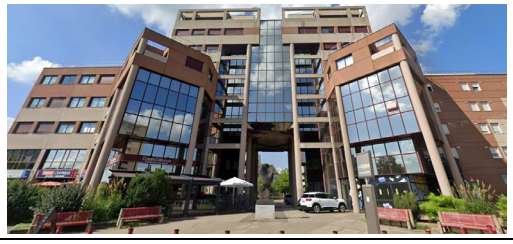
MP CONSEIL – Agence Grand Est
23 rue de La Haye – 67300 SCHILTIGHEIM
Représentée par M. Bruno THIEBAULD, chargé de projets
Tél : 03 88 56 03 09
Mail : bthiebauld@mp-conseil.com

3. DONNEES RELATIVES AUX SITES

Les bâtiments situés au 171, route du Général de Gaulle et au 10, avenue Pierre Mendès-France à Schiltigheim, qui accueillent respectivement les locaux de l'ALIP Strasbourg et du SPIP, ne sont plus adaptés aux besoins de ces services. Une étude de faisabilité doit permettre d'examiner la possibilité de regrouper ces structures sur un site situé dans le Parc des Forges à Strasbourg.



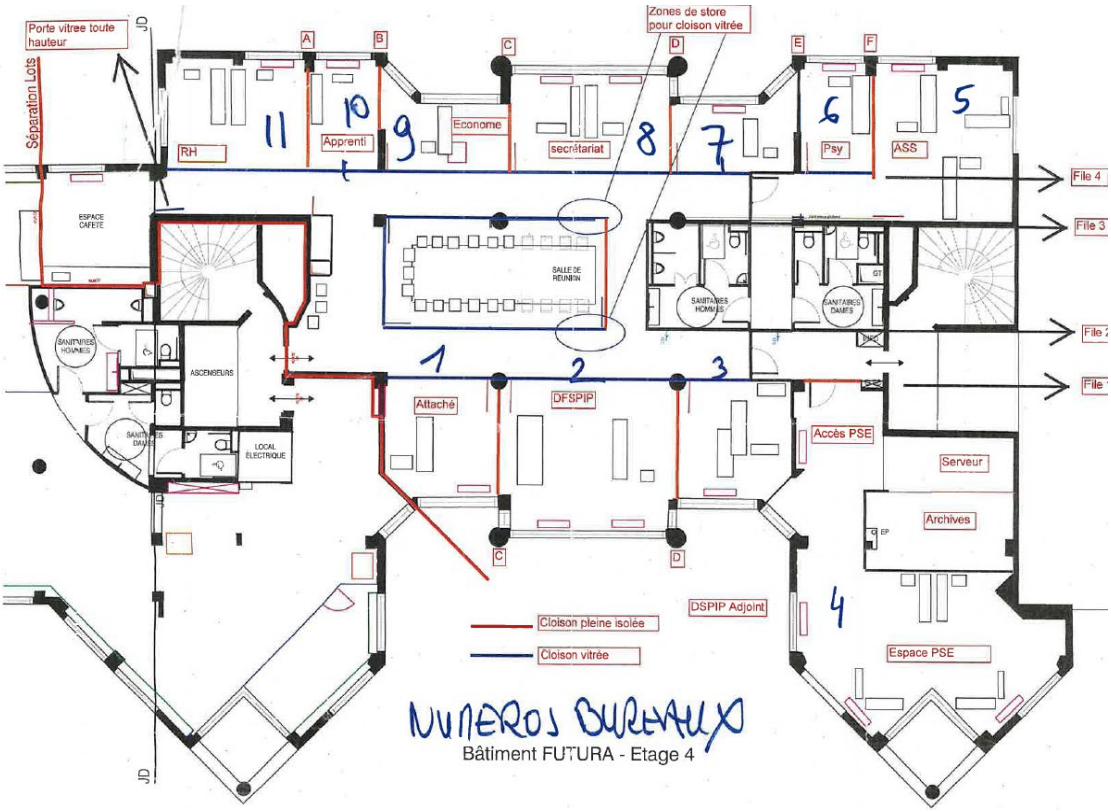
3.1. Situation actuelle

ALIP	SPIP
Lieu : 171 route du Général de Gaulle Schiltigheim	**Lieu :** 10 avenue Pierre Mendes- France Schiltigheim
	
Surfaces : 1 316 m² dont : • 330 m² pour l'accueil du public ; • 790 m² pour la zone administrative ; • 196 m² d'archives en sous-sol.	**Surfaces :** 470 m²
Stationnement : 3 places pour les véhicules de service et 27 pour les agents.	**Stationnement :** 5 places pour les véhicules de service dans un parking silo à proximité.
45 agents	18 agents
Accessibilités PMR pas adaptée au fonctionnement du service.	
Ligne de bus n° C9 et 60 : arrêt Poincaré	Ligne de tram B : arrêt Futura Glacière



3.1.1. SPIP

Le SPIP fonctionne actuellement sur un seul niveau. Les différents bureaux (au nombre de 11) sont répartis en périphérie du plateau, tandis qu'une salle de réunion occupe le centre. En complément de ces espaces, le SPIP dispose également d'une cafétéria équipée d'une table et d'une kitchenette ainsi que de sanitaires.

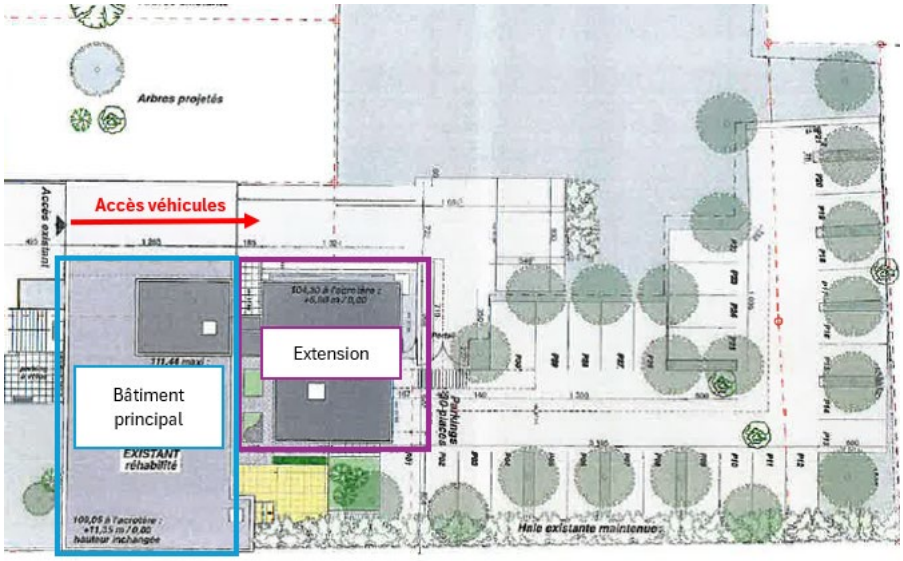


3.1.2. ALIP

L'antenne de l'ALIP se développe sur plusieurs niveaux avec au sous-sol les archives, en rez-de-chaussée la zone accessible par le public et les bureaux sur le premier et le second niveau. Afin de pouvoir accueillir l'ensemble des besoins de l'ALIP, une extension a vu le jour.

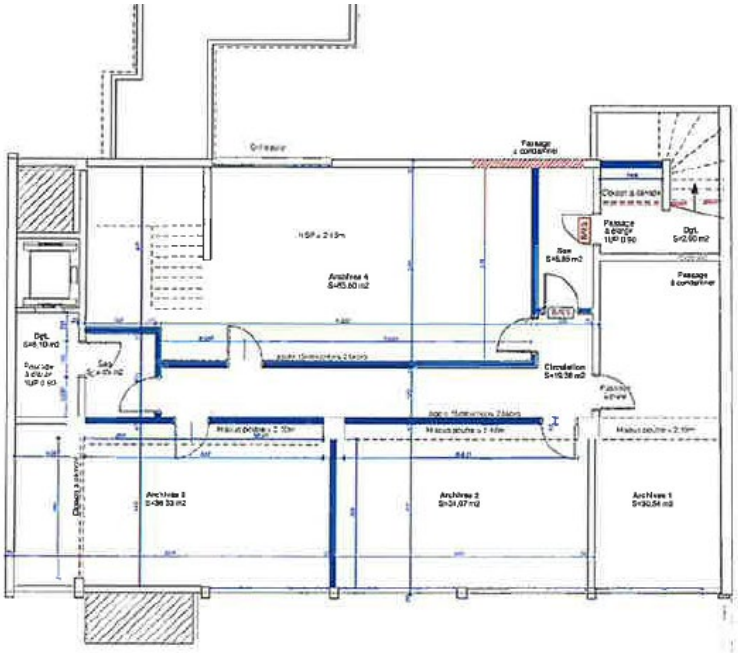
- **Parking**

Le siège de l'ALIP dispose d'un parking d'une trentaine de place réservé pour les agents et les véhicules se service. Les usagers en rendez-vous doivent se garer dans la rue ou utiliser les transports en commun.



- **Sous-sol**

Le sous-sol actuel est utilisé pour stocker les archives et un peu de mobilier. Un tri sera effectué avant le déménagement vers le nouveau site.

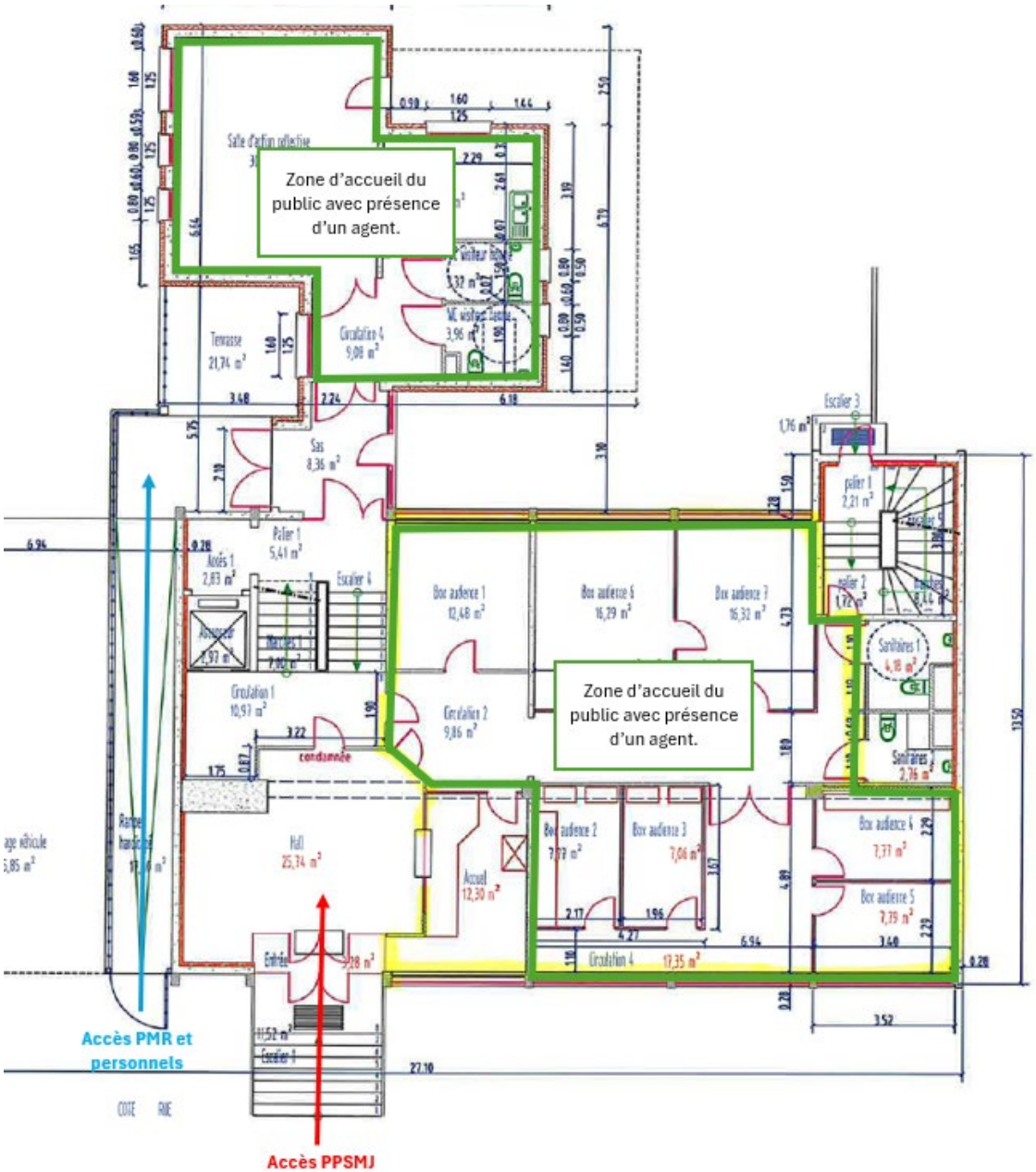




- **Rez-de-chaussée**

Le rez-de-chaussée est actuellement utilisé pour l'accueil des PPSMJ. Il comprend notamment une zone d'accueil avec des box, ainsi qu'un espace dédié aux actions collectives. L'un des problèmes rencontrés dans cette organisation réside dans le fait que ces deux zones ne sont pas contiguës, ce qui oblige à franchir plusieurs portes sécurisées pour passer de l'une à l'autre.

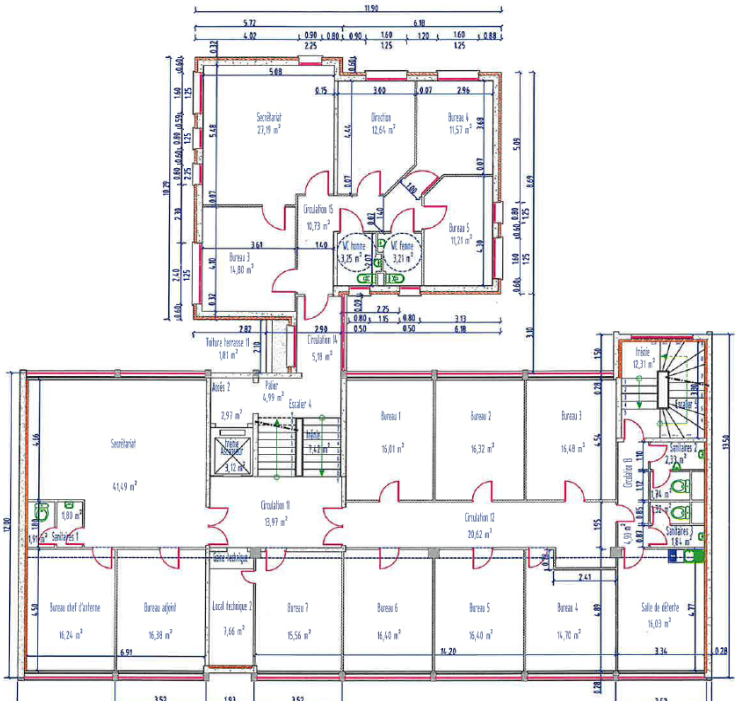
Un second problème concerne l'accueil des personnes à mobilité réduite. Celles-ci doivent emprunter l'accès réservé au personnel pour atteindre la zone d'accueil, ce qui soulève des enjeux en matière de sécurité. Le nouveau projet devra donc permettre la mise en place d'un accès unique, entièrement sécurisé, pour les PPSMJ.

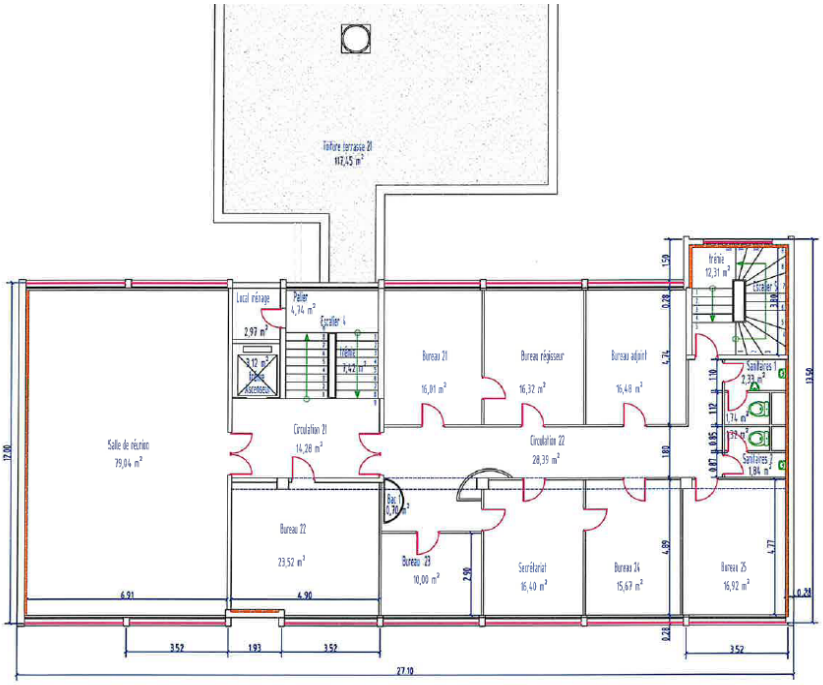




➢ **R+1 et R+2**

Les deux autres niveaux sont réservés aux agents avec les différents bureaux, la salle de réunion, la salle de détente ainsi que les sanitaires.







3.2. Périmètre opérationnel

Le site étudié se situe dans la commune de Strasbourg, au 9 rue Madeleine Rebérioux à Strasbourg. Le bâtiment se situe sur la parcelle 000 LT 247 du cadastre.



Références de la parcelle 000 LT 247	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 LT 247**
Contenance cadastrale	**3 959 mètres carrés**
Adresse	**9 RUE MADELEINE REBERIOUX 67000 STRASBOURG**

Le bâtiment tertiaire comporte est de type RDC + 4 niveaux avec des plateaux de bureaux :

- Au rez-de-chaussée : des surfaces commerciales brutes de béton avec fluides en attentes et sans affectation ainsi qu'un espace cafétéria pour la société 2CRSI.
- Du R+1 au R+3 : des plateaux nus ou partiellement aménagés.
- R+4 : Plateau utilisé par la société 2CRSI

3.3. Desserte du site

3.3.1. Véhicules

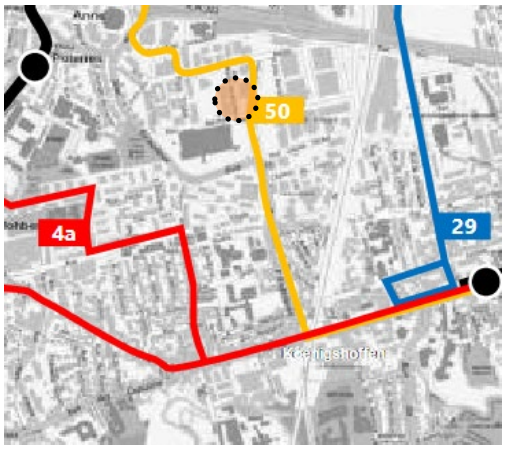
Le site dispose d'un unique accès pour les véhicules par la rue Maria Deraismes, et comporte un parking en surface de 35 places et un parking souterrain de 70 places.



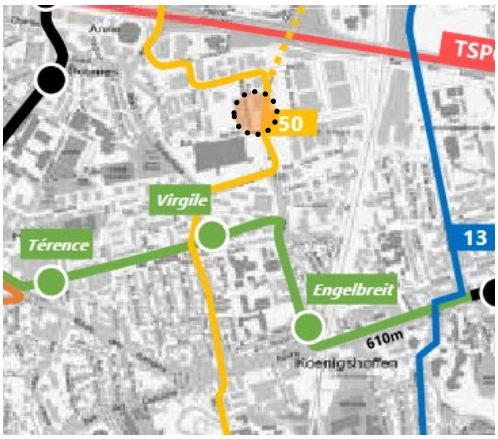
3.3.2. Bus

Il existe, pour le moment, l'arrêt Forge de la ligne 50 juste devant le bâtiment. La future ligne de tram ne semble pas modifier cet arrêt.



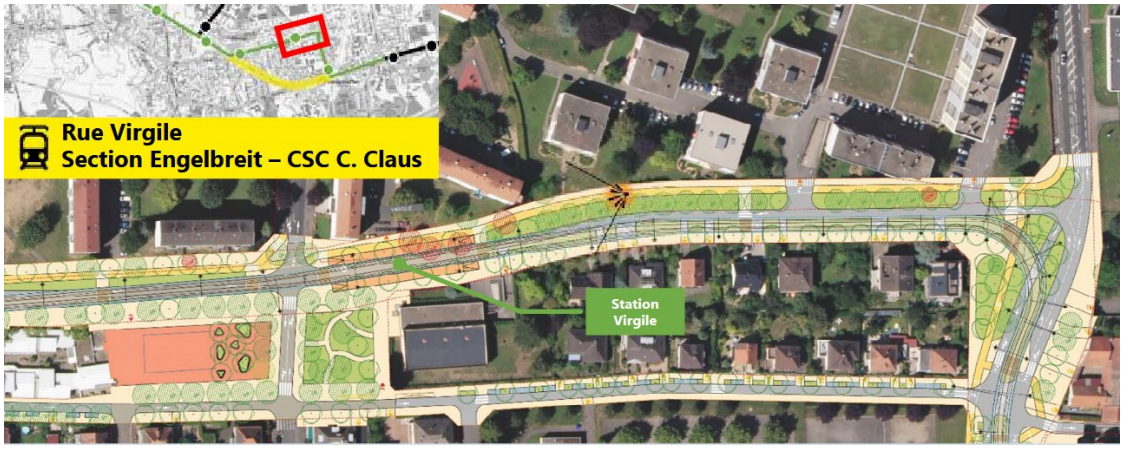


Réseau CTS actuel



Futur réseau

3.3.3. Tram



Source : EMS

Ce plan montre l'arrivé d'un futur arrêt de tram situé rue Virgile. Ce dernier sera normalement situé à environ 685 m du bâtiment cible.



3.3.4. Deux roues

Une piste cyclable passe devant le bâtiment Terracotta et ce dernier dispose de nombreux arceaux pour les vélos. En revanche seulement 10 places sont couvertes et aucune de ces places n'est sécurisées par un local fermé à clé.



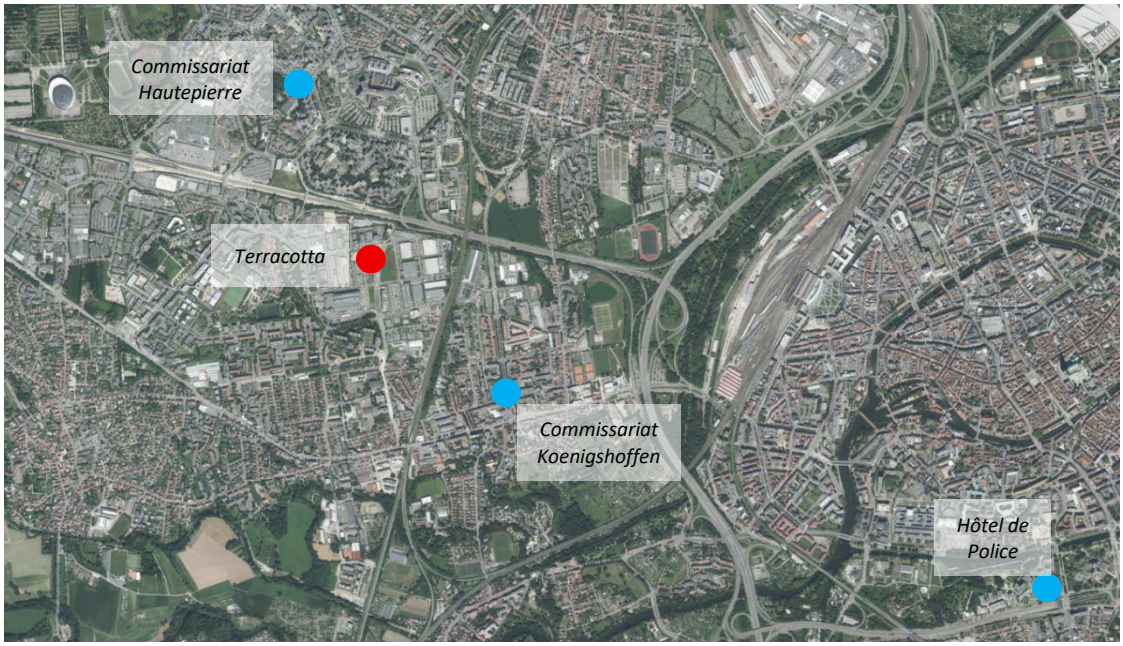




3.4. Sécurité

La sécurité constitue un enjeu important, notamment pour l'ALIP Strasbourg, qui accueille entre 60 et 100 personnes par jour. À ce jour, le site cible n'est pas du tout clôturé. En revanche, les accès aux bâtiments sont sécurisés par un digicode (sans dispositif de vidéoprotection).

La proximité d'un poste de police est également considérée comme une nécessité pour l'ALIP Strasbourg. Le tableau ci-dessous positionne le commissariat par rapport au bâtiment cible.



Commissariat de Hautepierre : 33 rue Françoise Dolto, 67 200 Strasbourg Horaire : Lundi, mardi, jeudi, vendredi : 08h00 – 12h00 ; 13h00-17h00 Mercredi : 08h35 – 12h00 ; 13h00 – 17h00	**Commissariat de Koenigshoffen :** 4 Allée des Comtes, 67 200 Strasbourg Horaire : Lundi, mardi, jeudi, vendredi : 08h00 – 12h00 ; 13h00-17h00 Mercredi : 08h35 – 12h00 ; 13h00 – 17h00	**Hôtel de Police :** 34 route de l'Hôpital, 67 000 Strasbourg Horaires : 24h/24



Des renseignements ont été réalisés concernant la sécurité de la région, avec partenariat du contrat intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance et de la radicalisation (CISPDR) de l'Eurométropole de Strasbourg et la police nationale. Ces renseignements ont conclu que :

- La Rue Madeleine Rebérioux se situe dans le sous-quartier des Forges. Les problématiques plus constatés sont des rodéos le soir et les week-ends, des trafics sur le parking du Grand Frais et des excès de vitesse et problématique de stationnement.
- L'accessibilité sur le site est en mutation, avec une nouvelle station sur la M351, le nouveau tram Ouest qui sera inauguré en novembre et une future station multimodale des Forges (connectant Hautepierre et Cronenbourg) dont les travaux vont démarrer.

La direction interdépartementale de la police nationale l'a également communiqué des statistiques relatives au quartier des Poteries dans lequel se situe la rue Madeleine Rebérioux. Les atteintes aux biens (vols, dégradations, incendies) sont en hausse

- 5 incendies volontaires enregistrés en 2024 contre 12 en 2025.
- Les vols à la roulotte sont passés de 11 faits constatés en 2024 contre 35 en 2025.
- Les vols par effraction, 10 faits en 2024 contre 15 en 2025.

Les risques concernant l'immobilier et les véhicules, la DIPN préconise l'équipement spécifique de notre structure. Cela confirme **la nécessité de places de parking en sous-sol.**

3.5. Avis des agents de l'antenne (ALIP) et du siège (SPIP)

Les agents des deux services concernés ont été invités à se prononcer sur le projet de relocalisation via un questionnaire diffusé sur leur interface de travail. Voici les résultats de cette consultation :

- **Participation** : 22 répondants sur 55 destinataires. (10 affectés au siège et 12 à l'unité MO)

Concernant le déménagement :

- Déménagement de la seule unité "Milieux Ouverts (MO)" : 4 avis favorables.
- Déménagement de l'unité MO et du siège : 9 avis favorables.
- Contre tout déménagement : 5 avis favorables.
- Sans avis : 4 personnes.

Bénéfices évoqués par les agents :

- Gain d'espace.
- Amélioration de la cohésion entre les agents et la facilitation des échanges physiques avec l'ensemble des agents.
- Accès à des équipements neufs, avec moins de difficultés techniques liées aux locaux actuels, jugés relativement anciens.
- Parking gratuit

Freins identifiés :

- Éloignement des nouveaux locaux, situés dans une zone excentrée.
- Difficultés de circulation.
- Insécurité potentielle liée au quartier.



3.6. Contraintes réglementaires urbaines

Le projet est concerné par le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg. Le site fait partie de la zone UXb4 (zone d'activités artisanales et tertiaire) du PLUi approuvé le 31 mai 2024.

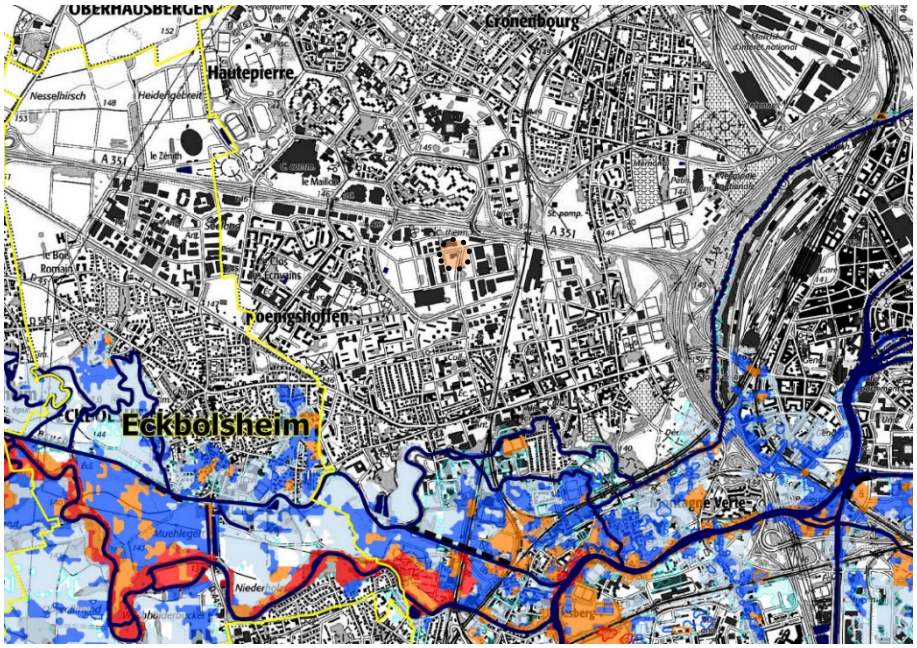
Dans le cadre du projet, qui consiste en l'aménagement intérieur d'un plateau de bureaux, les règles d'urbanisme de la zone UXb4 ne sont pas contraignantes. Il sera cependant nécessaire de s'y référer si un des scénarios envisage des aménagements extérieurs complémentaires.



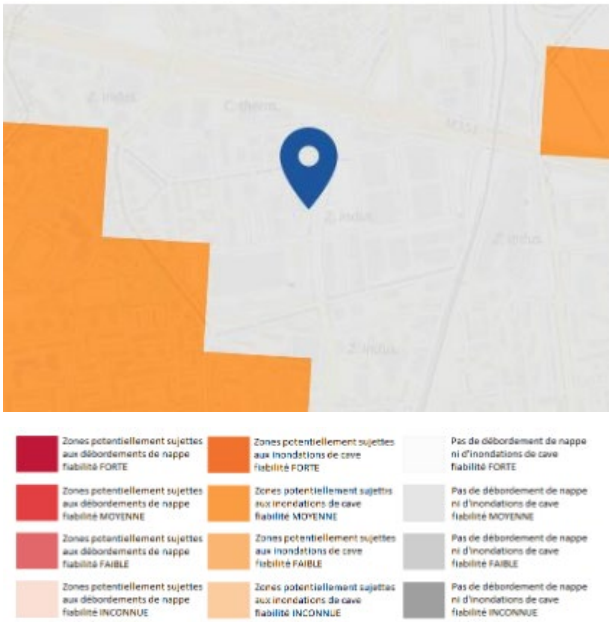
3.7. Risques naturels et technologiques

3.7.1. Inondation

Le site est en dehors du périmètre du PPRI.



Le site n'est pas concerné par un risque de débordement de nappe ou d'inondation de caves.



3.7.2. Séisme

La commune est concernée par un risque sismique modéré.

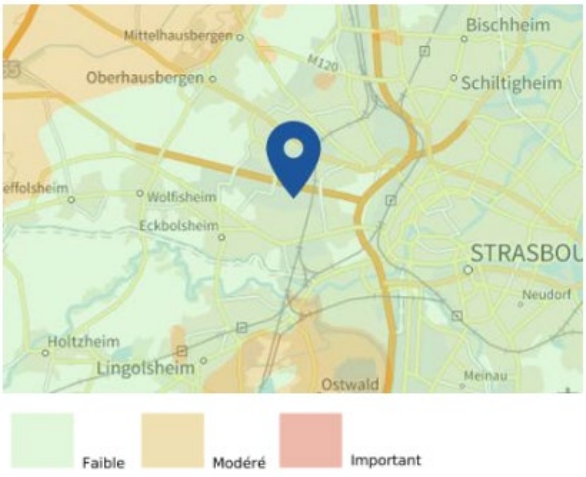
3.7.3. Mouvements de terrains

Le site n'est pas concerné par un risque de mouvement de terrain.



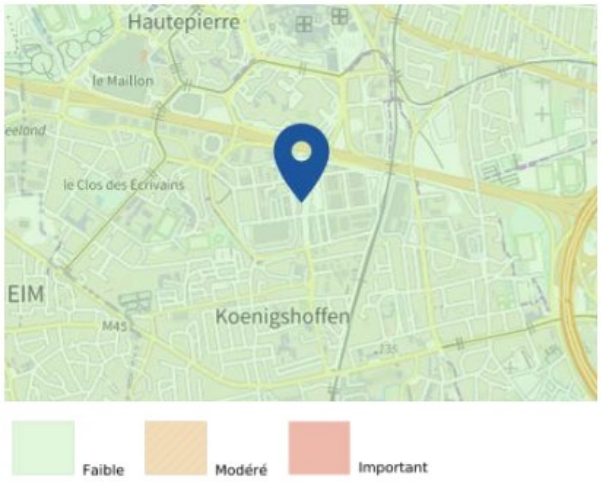
3.7.4. Retrait/gonflement des argiles

Le site est concerné par un risque faible.



3.7.5. Radon

La commune est concernée par un risque faible.



3.7.6. Canalisation de matière dangereuse

Le site n'est pas concerné par le tracé d'une canalisation de matière dangereuse.

3.7.7. Installations industrielles classées

Le site n'est pas voisin d'une installation classée.

3.7.8. Pollution des sols

Le site est construit au droit d'un ancien site industriel, et à proximité d'un site industriel en activité.



Voir fiches descriptives en annexe :

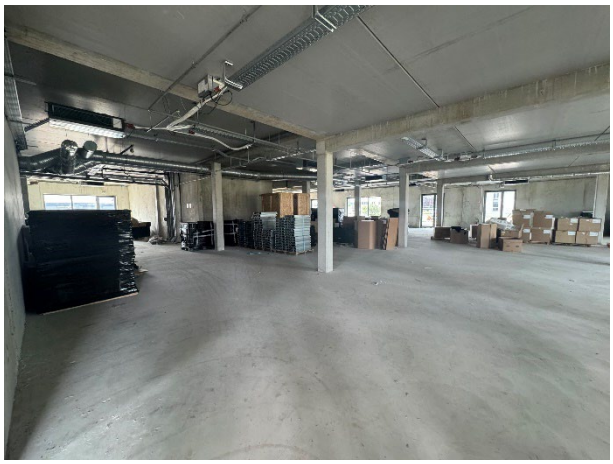
Identifiant	Nom établissement	Statut instruction
SSP000436201	USINE CLESTRA HAUSERMAN	En cours
SSP000447601	STEELCASE (STRAFOR)	En cours

12 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3764820	Travail des métaux	Indéterminé	

3.8. Etat de l'existant

Le rez-de-chaussée est en grande partie inoccupé et brut. La seconde partie est utilisée par la cafétéria de la société 2CRSI.







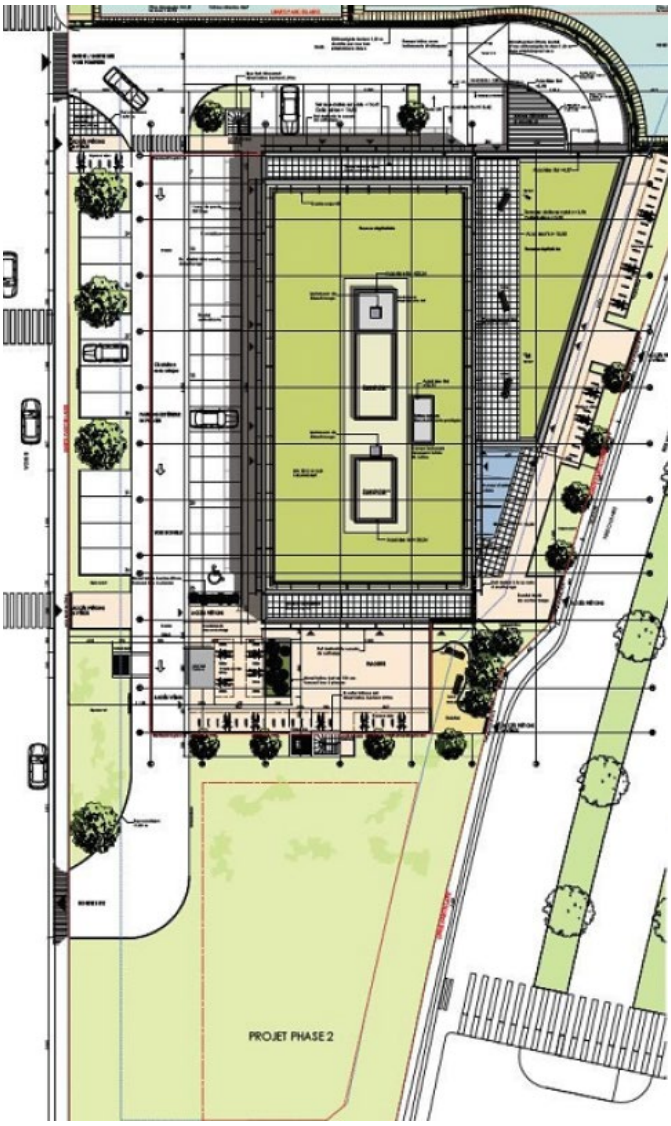




3.8.1. Plan

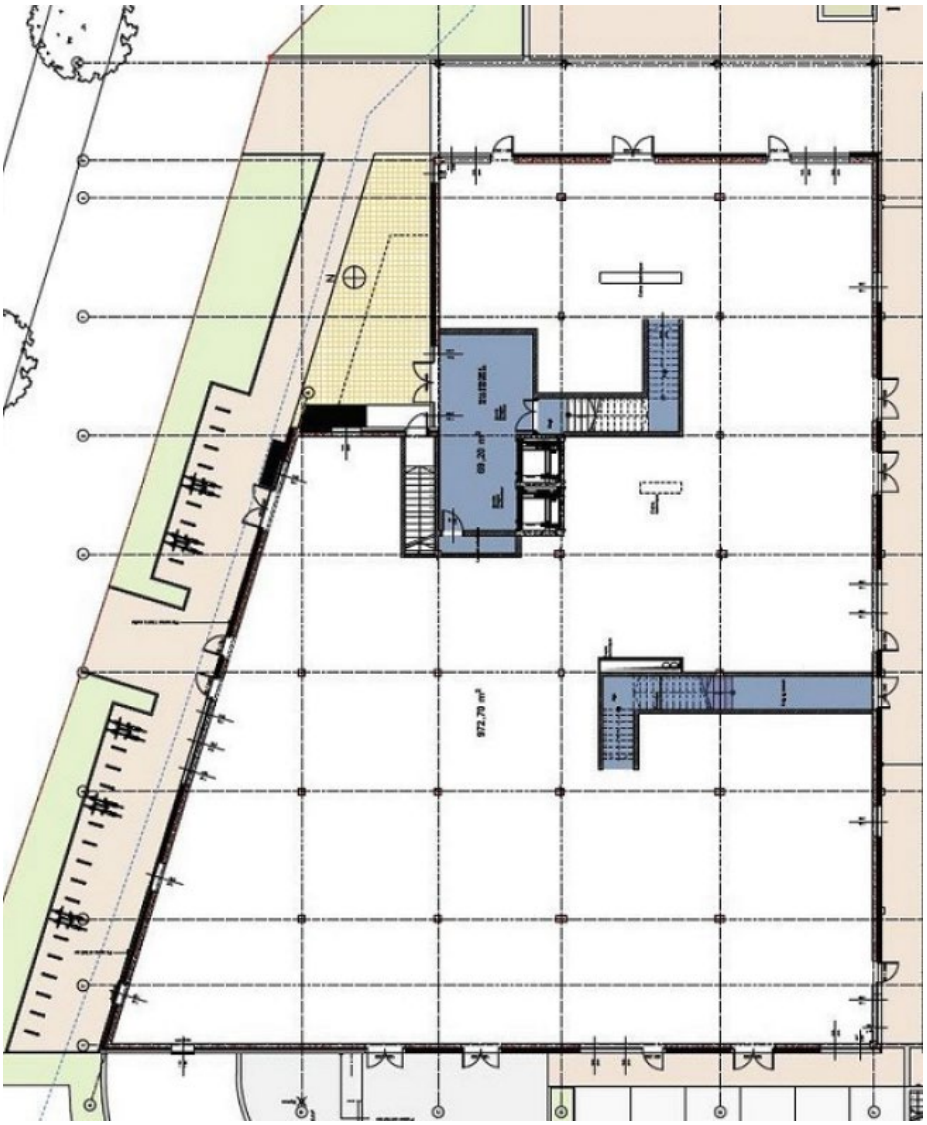
Le plan masse et le plan de niveau sont disponibles au format pdf et dwg.

- **Plan masse :**



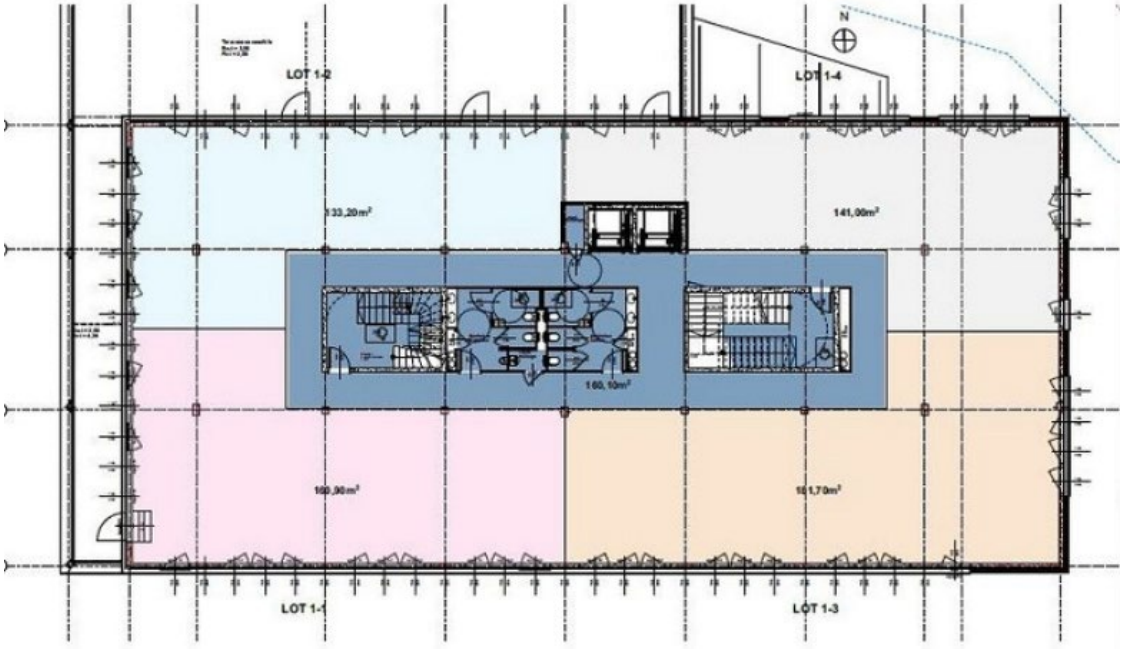


- **RDC :**

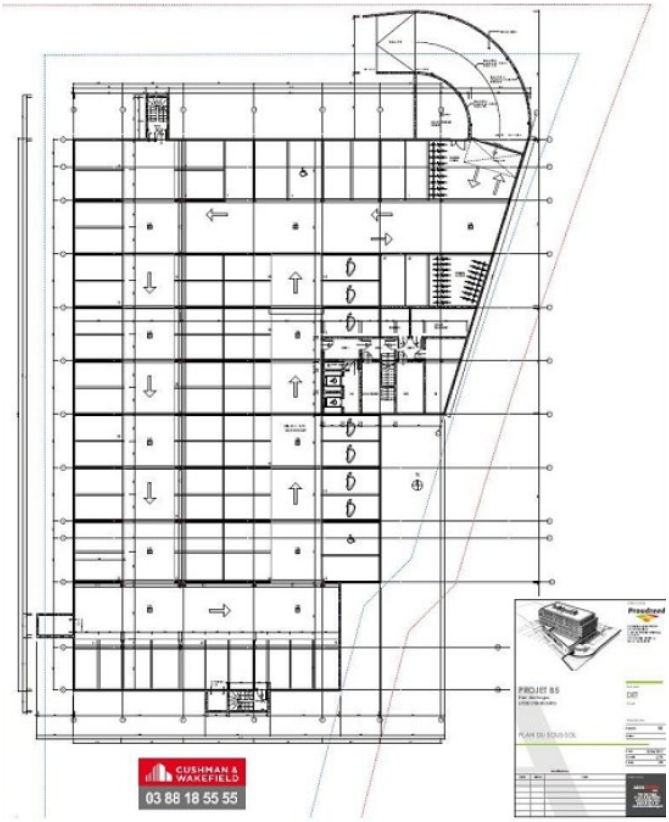




➢ **R+1**


N
LOT 1-2
LOT 1-4
133,20m²
141,00m²
160,10m²
LOT 1-1
LOT 1-3

➢ **R-1**


CUSHMAN & WAKEFIELD
03 88 18 55 55



3.8.2. Surfaces

Les surfaces dans le bâtiment sont les suivantes :

Etages	*Surfaces*
RDC	1 055 m²
Etage 1	790 m²
Etage 2	847 m²
Etage 3	847 m²
Etage 4	736 m²

3.8.3. Accessibilité PMR

L'ensemble du bâtiment est accessible par ascenseur. Les autres dispositifs d'accessibilité PMR seront à prendre en compte dans l'aménagement tertiaire.

3.8.4. Consommations d'énergie

Le bâtiment est une construction neuve RT 2012, avec les caractéristiques principales suivantes :

- Façades habillées d'un parement type semi-mur rideau, composé d'une structure en aluminium fixée sur les voiles béton.
- Fenêtre avec vitrage clair unique avec affaiblissement acoustique de 32 dB. Vitrage de type anti-effraction de classe P5A pour le RDC.
- Stores extérieurs de type *sun-screen* à commande manuelle pour l'ensemble des façades en étages.
- Chauffage : production de chaud et de fois réalisé par un système VRV 3 tubes permettant un fonctionnement chaud-froid simultané. Emission réalisée par des ventilo-convecteurs plafonniers 2 tubes implantés en faux plafond dans les bureaux.
- Ventilation : bureaux équipés d'une ventilation à double flux et récupérateur à roue installée en toiture permettant la récupération d'énergie et le mode « free cooling ».
- Electricité : Présence d'un comptage pour chaque lot privatif de bureaux à savoir 4 par étage.

3.8.5. Structure

Ossature en béton armé pour murs de façades, trumeaux, allèges, linteaux, refends et murs des cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Principe de voile percé pour les façades avec finition soignée des cadres de baies et surfaçage intérieur pour face apparente à peindre.

Poteaux en béton armé.

Les surcharges d'exploitation sont de :

- 350 daN/m² dans les bureaux en étage ;
- 500 daN/m² pour les locaux du rez-de-chaussée ;



- 250 daN/m² pour les terrasses accessibles du 1er et 4ème étage ;
- 150 daN/m² pour la toiture terrasse ;
- 500 daN/m² pour les locaux techniques en toiture.

Les hauteurs libres finies sont les suivantes (avec une tolérance de + ou – 2 cm) :

- Bureaux en étage : 2,60 m
- Locaux au RDC : 3,20 m
- Hall à RDC : 3,00 (avec zones surbaissées selon la décoration)
- Sanitaires, locaux ménage, rangement, etc. : 2,40 m



4. BESOINS

4.1. Objectifs et enjeux

Le projet consiste à relocaliser l'ALIP de Strasbourg et le SPIP dans des locaux plus adaptés à leurs besoins, en termes d'effectifs et de conditions d'accueil du public (sécurité, accessibilité PMR, etc.). Le projet permettra également de réunir le SPIP et l'ALIP au sein d'un même bâtiment.

L'accessibilité du nouveau site par transports en commun sera primordiale, compte-tenu du public accueilli.

4.2. Besoins spécifiques exprimés par les utilisateurs

L'ALIP a besoin que l'aménagement de ses locaux distingue une zone d'accueil de public sécurisé, et une zone administrative indépendante.

- La zone d'accueil sécurisé est à destination du public, et comporte :
- Un sas d'entrée avec contrôle d'accès sur les deux portes ;
- Un guichet avec passe document, espace d'attente et espace sanitaire ;
- Des box d'entretien confidentiels ;
- Une salle d'activité collective ;
- Un local pour la pose des PSE (Placement sous Surveillance Electronique).

L'ensemble de la zone accueil est placée sous vidéosurveillance. Les box et le guichet d'accueil sont équipés de boutons d'appel d'alerte sous les bureaux.

La zone d'accueil sécurisé est accessible depuis la zone administrative par des portes avec contrôle d'accès.

La zone administrative comporte les espaces de travail suivants :

- Un bureau administratif en back-office du guichet d'accueil ;
- Des bureaux individuels ou partagés (2 à 3 postes de travail voir 4 si présence d'une phone box à proximité) ;
- Une salle de réunion pour 35 à 40 personnes mutualisable avec le siège ;
- Une salle de pause pour 25 personnes avec cuisine équipée ;
- Des archives mutualisable avec le siège ;
- Des espaces reprographies ;
- Un espace avec deux douches mutualisable avec le siège ;
- Les locaux techniques usuels (ménage, serveur, TGBT, CVC, etc.).

L'espace administratif sera calibré pour 45 agents, avec un poste de travail par agent.



Contrairement à l'ALIP, le siège du SPIP n'a pas vocation à accueillir du public. Il devra donc pouvoir être isolé de l'antenne, notamment grâce à des accès sécurisés et/ou à une différenciation des niveaux dans le bâtiment. Certains espaces, tels que la salle de pause ou la salle de réunion, seront toutefois mutualisés entre les deux services. Le SPIP comporte les espaces de travail suivants :

- Un local de stockage PSE ;
- Un bureau pour les agents de la DDSE ;
- Des bureaux individuels ou partagés (2 à 3 postes de travail voir 4 si présence d'une phone box à proximité) ;
- Une salle de réunion pour une douzaine de personnes ;
- Une tisanerie ;
- Un ou des espaces reprographies (selon le scénario) ;
- Des archives, mutualisables avec l'ALIP ;
- Les locaux techniques usuels selon le scénario (ménage, serveur, TGBT, CVC, etc.).

Concernant les aménagements extérieurs, l'ALIP aurait besoin dans l'idéal d'un site clôturé, avec portail et vidéosurveillance (à minima : au droit du parking).

Les stationnements à prévoir pour l'ensemble du projet sont au nombre de 51 :

- 11 véhicules administratifs à stationner en sous-sol ;
- 30 véhicules pour les professionnels à stationner en sous-sol ;
- 10 places pour le public à stationner à l'extérieur.

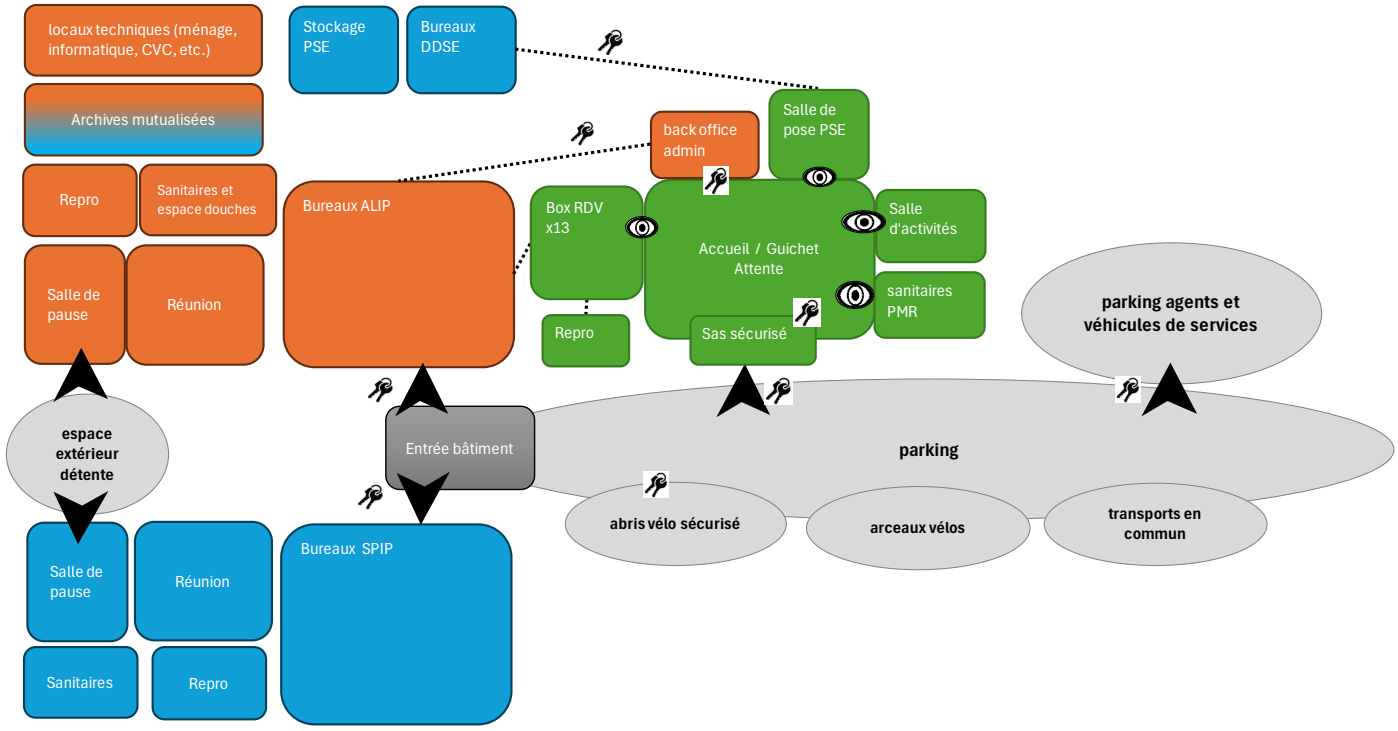
Trois attentes pour une borne IRVE, à destination d'un futur véhicule de service électrique, serait à prévoir.

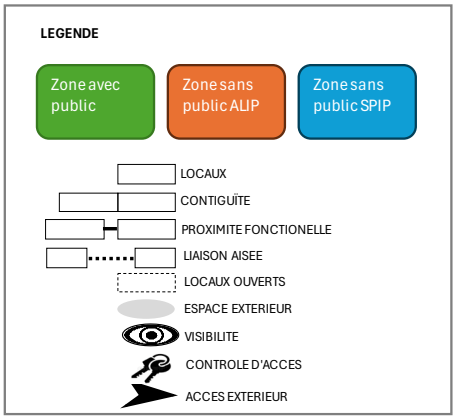
Un local vélo fermé et sécurisé et un espace détente extérieur seraient un plus.



4.3. Schéma fonctionnel

Le schéma suivant synthétise les liaisons entre les locaux, et le accès à prévoir selon les besoins exprimés par les usagers.



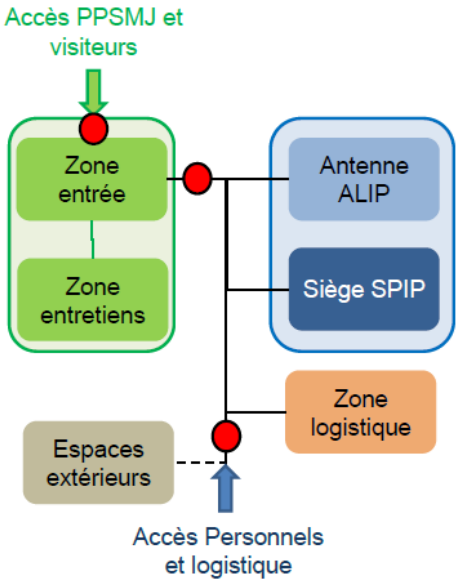




Ce schéma fonctionnel correspond globalement au schéma présent dans le « *Référentiel stratégie immobilière Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation SPIP – Milieu ouvert* ». En effet, ce dernier indique que l'accès PPSMJ / visiteurs doit être différents de celui du personnels / logistique.

Les zones entrée et entretiens doivent être sécurisé et isolé par une porte avec contrôle d'accès des espaces administratifs.

Il est admis que l'antenne de l'ALIP et le siège du SPIP partage la même entrée. Les deux services devront cependant fonctionner de manière indépendante.



Source : Référentiel SPIP

4.4. Surfaces programmées

Le tableau suivant donne le détail des surfaces demandées à la suite des échanges réalisés avec :

- Mme AGUYO Montserra – Adjointe au DSPIP 67
- M. CHANSEAUME Benjamin – Directeur fonctionnel du SPIP Bas-Rhin
- M. STELLA Sébastien – Chef de l'antenne Strasbourg



	Code Local	Intitulé Local	Remarques / Equipements	Nº	Surface unitaire (m²)	Surface totale (m²)
A - ZONE ERT ALIP	**A01**	**Bureaux ALIP**				**513,0**
	A1-01	Bureau individuel DPIP	3 bureaux simples : Chef d'antenne DPIP 1 DPIP 2	3	12,0	36,0
	A1-02	Bureau partagé agents administratifs		1	30,0	30,0
	A1-03	Bureau individuel back office	Back office du guichet d'accueil	1	12,0	12,0
	A1-04	Bureaux partagés conseillers PIP	bureaux doubles	15	18,0	270,0
	A1-06	Bureau de passage	bureau double	4	18,0	72,0
	A1-07	Bureau binôme de soutien		1	18,0	18,0
	A1-08	Archives	Partagé avec le SPIP	1	75,0	75,0
	A2	**Locaux partagés**				**140,5**
	A2-01	Sanitaires séparés H/F	Selon le projet	4	4,0	16,0
	A2-02	Espace douches	Deux douches mutualisables	2	5,0	10,0
	A2-03	Salle de pause	25 personnes, cuisine équipée, tables, mange-debout, en mitoyenneté de la salle de réunion. Mutualisable avec le SPIP	1	37,5	37,5
	A2-04	Espaces repro	Dans espace administratif et selon le projet	4	2,0	8,0
	A2-05	Salle de réunion	Entre 35 et 40 personnes, en mitoyenneté de la salle de pause. Mutualisable avec le SPIP	1	57,0	57,0
	A2-06	Local ménage	Selon projet	2	4,0	8,0
	A2-07	Local serveur		1	4,0	4,0
	A2-08	local technique CVC				PM
	A2-09	local technique TGBT				PM
		SOUS TOTAL			**SS TOTAL SU**	**653,5**
					PROVISIONS CIRCULATIONS	**130,7**
B - ZONE ERP ALIP	**B1**	**Accueil du public**				**247,0**
	B1-01	Sas d'entrée	Contrôle d'accès sur les deux portes	1	5,0	5,0
	B1-02	Guichet d'accueil	Guichet avec passe docuement, en mitoyenneté d'un bureau en back office	1	30,0	30,0
	B1-03	Espace attente	Visible depuis guichet, avac casiers			
	B1-04	Sanitaires PMR	Porte d'entrée visible depuis guichet	4	5,0	20,0
	B1-05	Box RDV	Visible depuis guichet, 1 fenêtre, une seconde porte vers un box voisin, 1 bouton d'alerte	10	8,0	80,0
	B1-06	Box RDV - PMR		1	12,0	12,0
	B1-07	Box RDV - Visioconférence	Box aménagé pour des entretients avec des proches, mobilier de salon	1	14,0	14,0
	B1-08	Box déporté	Box avec un poste de travail informatique et une imprimante. Visible depuis le guichet.	1	14,0	14,0
	B1-09	Salle d'activités	avec visioconférence, et mobilier modulable	2	35,0	70,0
	B1-10	Espace repro	facilement accessible depuis les box	1	2,0	2,0
		SOUS-TOTAL			**Sous-total SU**	**247,0**
					PROVISIONS CIRCULATIONS	**49,4**



C- ZONE ERT SPIP

B01	**Accueil du public**	**19,8**	**22**	**20**				**268,0**
C01-01	Entrée				contrôle d'accès sur la porte	1	PM	PM
C01-02	Bureau DFSPIP	1	1	1		1	18,0	18,0
C01-03	Bureau DFSPIP adjointe	1	1	1		1	12,0	12,0
C01-04	Bureau RAF	1	1	1		1	12,0	12,0
C01-05	Bureau SA RH	1	1	1		1	12,0	12,0
C01-06	Bureau AA RH / secrétariat direction	1	1	1		1	12,0	12,0
C01-07	Bureau SA économat	1	1	1		1	12,0	12,0
C01-08	Bureau AA économat	1	1	1		1	12,0	12,0
C01-09	Bureau ASS	1	2	1		1	18,0	18,0
C01-10	Bureau binôme de soutien	1	2	1		1	18,0	18,0
C01-11	Bureau RTIG	1	1	1		1	12,0	12,0
C01-12	Bureau double stagiaires	2	2	2		1	18,0	18,0
C01-13	Bureaux agents DDSE	6	6	6		1	30,0	30,0
C01-14	Bureau 1er surveillant DDSE	1	1	1		1	12,0	12,0
C01-15	Bureau adjointe adriministrative DDSE	0,8	1	1		1	12,0	12,0
C01-16	Local de stockage PSE					1	10,0	10,0
C01-17	Sanitaires PMR					2	4,0	8,0
C01-18	Salle de réunion				Salle pour 12 pers.	1	18,0	18,0
C01-19	Tisanerie				Espace avec point d'eau, prises et mange-debout	1	18,0	18,0
C01-20	Espace repro				A répartir selon projet	2	2,0	4,0
	SOUS-TOTAL	**19,8**	**22**	**20**			**Sous-total SU**	**268,0**
							PROVISIONS CIRCULATIONS	**53,6**
		63	**68**	**63**			**TOTAL SURFACES UTILES**	**1 150,5**
							PROVISIONS ESPACES CIRCULATIONS *20%*	**230,1**
							TOTAL SURFACES DANS ŒUVRE	**1 380,6**

EXT - EXTÉRIEUR

EXT01	**Aménagements extérieurs hors parking**							**52,5**
EXT01-01	Abris vélos				Utilisation d'une place de parking clôturée			12,5
EXT01-02	Terrasse d'agrément							40,0
EXT02	**Stationnement véhicules**							**1 275,0**
EXT02-01	Véhicules visiteurs				A placer en surface	10	25	250,0
EXT02-02	Véhicules personnels des agents				A placer en sous-sol	30	25	750,0
EXT02-03	Véhicules de service thermiques				A placer en sous-sol	11	25	275,0
EXT02-04	Bornes électriques				Prévoir 3 bornes	3	PM	PM
							TAL surfaces extérieures	**1 327,5**

Le site étudié propose des surfaces supérieures à l'expression du besoin, donc en première approche, il n'y a pas de problématique de faisabilité spatiale.

4.5. Ratio DIE

Pour la partie ALIP Strasbourg, le ratio théorique de l'espace administratif, issu de l'expression des besoins est : 779 m² / 44 résidents = **17,71 m²/résident**

Pour la partie SPIP, le ratio théorique de l'espace administratif issu de l'expression des besoins est : 307,2 m² / 20,8 résidents = **14,8 m²/résident**

Pour les partie ALIP et SPIP, le ratio théorique de l'espace administratif issu de l'expression des besoins est : 1086 m² / 64,8 résidents = **16,51 m²/résident**

Nota : Le ratio DIE, selon la circulaire 6392, est de 16 m² / résident.

Pour mémoire, selon la DIE, un résident est :
« *Une personne physique, 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.* »



4.6. Comparatif surfaces du cahier des charges

Avant de lancer l'étude de faisabilité, le maître d'ouvrage avait déjà pu identifier les besoins des différents services. Ces besoins sont répertoriés dans le tableau ci-dessous :

Zone	Détail des locaux	Quantité	Surface m²
Zone 1 : zone administrative ALIP + pôle DDSE + siège SPIP	Bureaux, entrées, circulations, salles de réunion, espace reprographie, espaces détente, sanitaires, local ménage, local serveur	64 agents	1024
	Archives	1	75
	Stockage matériel DDSE	1	10
	Sous-total zone 1		*1109*
Zone 2 : zone publique ALIP	SAS d'entrée	1	6
	Accueil sécurisé	1	12
	Hall d'entrée / Salle d'attente	1	25
	Sanitaires PPSMJ dont PMR	4	32
	Salle d'activité avec personne en insertion	2	70
	Box zone accueil PPSMJ	10	80
	Box déporté	1	14
	Box PMR	1	14
	Box équipé visio	1	14
	Circulation interne, dégagement	1	45
	Sous-total zone 2		*312*
	Totale zone 1 + 2		*1421*
Espaces extérieurs	Places parking véhicules admin	9	
	Places parking véhicules agents	15	

En comparaison avec notre estimation réalisée à la suite des différents échanges avec nos interlocuteurs dans ces services, nous arrivons à une différence de – 4,5 m² sur la partie administrative (ALIP + SPIP) et de – 15,6 m² sur la partie zone publique.

La différence est un peu plus prononcée au niveau du parc de véhicules ou nous notons 24 véhicules inscrit dans le cahier des charges contre 51 (11 places pour les véhicules de services, 30 places pour le personnel et 10 places pour les usagers) estimés par les utilisateurs.

Le tableau ci-dessous permet de comparer l'ensemble des surfaces (cahier des charges et estimations) :

Cahier des charges				Projets		Delta (projet-RC)
Zone	**Détails des locaux**	**Quantité**	**Surface m²**	**Quantité**	**Surface m²**	**Surface m²**
Zone 1 : zone administrative ALIP + pôle DDSE + siège SPIP	Bureaux, entrées, circulations, salles de réunion, espace reprographie, espaces détente, sanitaires, local ménage, local serveur	64 agents	1024	66 ETP* 69 postes	1019,5	4,5
	Archives	1	75		75	0
	Stockage matériel DDSE	1	10		10	0
	Sous-total zone 1		**1109**		**1104,5**	**-4,5**
Zone 2 : zone publique ALIP	SAS d'entrée	1	6	1	5	-1
	Accueil sécurisé	1	12	1	30	-7
	Hall d'entrée / Salle d'attente	1	25			
	Sanitaires PPSMJ dont PMR	4	32	4	20	-12
	Salle d'activité avec personne en insertion	2	70	1	70	0
	Box zone accueil PPSMJ	10	80	10	80	0
	Box déporté	1	14	1	14	0
	Box PMR	1	14	1	12	-2
	Box équipé visio	1	14	1	14	0
	Espace reprographie			1	2	2
	Circulation interne, dégagement	1	45	1	49,4	4,4
	Sous-total zone 2		**312**		**296,4**	**-15,6**
	Total zone 1 +2		**1421**		**1400,9**	**-20,1**
Espaces extérieurs	Places de parking véhicules admin	9		11		
	Places de parking véhicules agents	15		30		
	Places véhicules visiteurs	0		10		
	Borne électrique	0		3		
	Abris vélos	0		1	15	
	Terrasse d'agrément	0		1	40	

* prise en compte des agents à 80%, 50% et 40%



4.7. Comparatif surfaces existantes

Nous avons fait le même travail en comparent les surfaces existantes avec le besoins exprimés. Dans ce cas de figure, nous arrivons à une différence de – 235,4 m² pour l'ALIP et de – 148,4 m² pour le SPIP.

Surfaces existantes				Projets		Delta (projet-RC)
Zone	**Détails des locaux**	**Quantité**	**Surface m²**	**Quantité**	**Surface m²**	**Surface m²**
Zone administrative ALIP	Bureaux, entrées, circulations, salles de réunion, espace reprographie, espaces détente, sanitaires, local ménage, local serveur	45 agents	790	44 ETP* 47 postes	709,2	80,8
	Archives	1	196		75	-121
	Sous-total zone 1		**986**		**784,2**	**-201,8**
Zone publique ALIP	Zone accueil public	1	330	1	296,4	-33,6
	Sous-total zone 2		**330**		**296,4**	**-33,6**
	Total zone 1 +2		**1316**		**1080,6**	**-235,4**
Zone administrative SPIP	Bureaux, entrées, circulations, salles de réunion, espace reprographie, espaces détente, sanitaires, local ménage, local serveur	18 agents	470	20,8 ETP* 21 postes	321,6	**-148,4**
Espaces extérieurs	Places de parking véhicules admin - ALIP	3		11		
	Places de parking véhicules admin - SPIP	5				
	Places de parking véhicules agents ALIP	27		30		
	Places véhicules visiteurs	0		10		
	Borne électrique	0		3		
	Abris vélos	0		1	15	
	Terrasse d'agrément	0		1	40	

* prise en compte des agents à 80%, 50% et 40%

Nota : Ces chiffres seront à fiabiliser avec les plans des services.



5. FAISABILITÉ SPATIALE

5.1. Préambule

Le projet consiste en la relocalisation du siège (SPIP) ainsi que de l'antenne (ALIP) sur un nouveau site situé dans le parc des forges à Strasbourg.

Suite aux différentes échanges avec le MOA, nous avons pu définir plusieurs orientations à étudier dans le cadre de cette étude de faisabilité. Le choix des orientations a découlé d'un processus permettant d'écarter certaines propositions.

Propositions non retenues :

Propositions	Problématiques
Le rez-de-chaussée, actuellement vide, pourrait être aménagé pour accueillir l'espace d'accueil de l'ALIP, offrant ainsi une meilleure accessibilité et une organisation fonctionnelle des flux.	Le niveau est sombre, même avant tout cloisonnement spécifique. De plus, son état brut impliquerait des coûts d'aménagement importants. Aucune des menuiseries, à l'exception des portes, n'est ouvrante. Enfin, il n'existe aucun lien direct entre le rez-de-chaussée et les étages : il est nécessaire de sortir du bâtiment pour y accéder.
La terrasse située au R+1 pourrait être exploitée comme espace d'accueil et point d'accès principal pour les usagers.	La terrasse présente un risque pour la sécurité des personnes, notamment en raison de possibles chutes. Par ailleurs, l'aménagement nécessiterait la création d'une circulation verticale, bien qu'un dispositif de ce type existe déjà dans le bâtiment.
Une exploitation partielle des plateaux permettrait de répartir les fonctions par niveau, en distinguant l'accueil de l'ALIP, les bureaux de l'ALIP et ceux du SPIP.	La configuration soulève des problématiques en matière de sécurité et de confidentialité. Il est donc préférable que les deux services restent séparés d'autres utilisateurs. Par ailleurs, un tel projet pourrait être difficile à faire accepter par le propriétaire du bâtiment.



5.2. Scénario 01

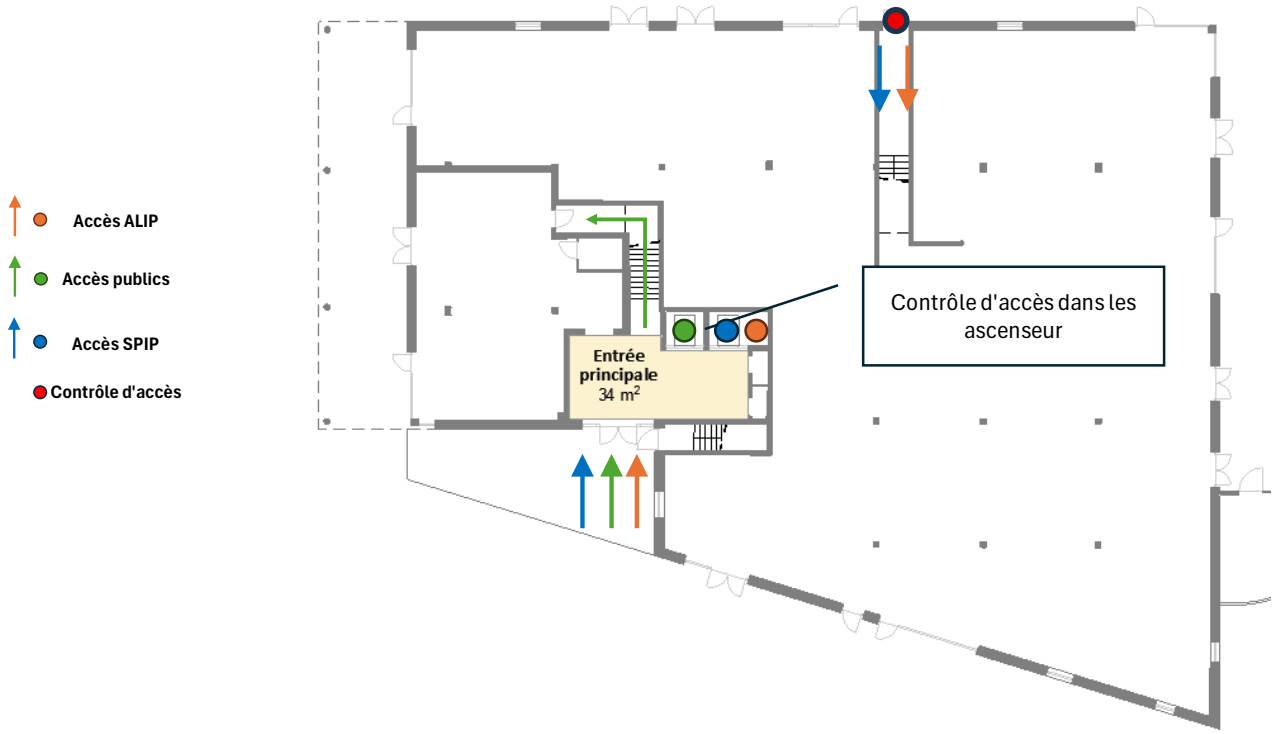
Dans ce premier scénario, nous proposons de placer l'accueil de l'ALIP au R+1 du bâtiment en y ajoutant quelques locaux de la partie agents afin de compléter le niveau. Cette implantation permet une intervention rapide d'agents venants des bureaux vers l'accueil si nécessaire.

Au R+2 nous proposons de placer le reste des bureaux de l'ALIP ainsi que l'ensemble des locaux du siège. Ces deux entités seront séparées par des portes avec contrôles d'accès.

Ce scénario nécessite donc la location de deux plateaux complets (R+1 et R+2).

5.2.1. Proposition d'aménagement

RDC



Ce scénario utilise les deux accès du bâtiment. L'accès principal est utilisé pour les trois entités avec un contrôle d'accès qui se fait au niveau de l'ascenseur via la mise en place d'un badge.

L'ascenseur de droite est réservé pour le agents et pour les autres usagers de l'immeuble tandis que celui de gauche peut être utilisé par les usagers se rendant en rendez-vous à l'ALIP. L'escalier situé à ce niveau peut également être utilisé par les usagers.

Le seconde circulation est accessible uniquement pour les agents et les usagers de l'immeuble. Il ne sera pas possible pour le publics d'utiliser cette entrée pour se rendre dans le bâtiment.



R+1



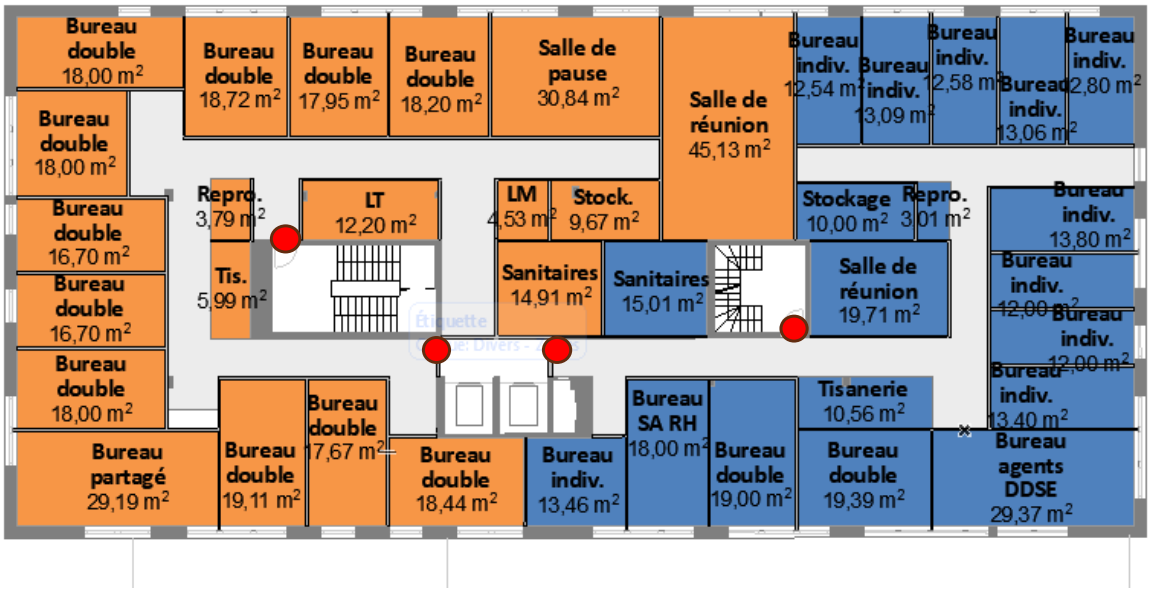
Nous proposons pour ce premier scénario de couper le premier niveau en deux avec d'un côté l'accueil du public et de l'autre une première partie des bureaux de l'ALIP. Cette proximité permet, si nécessaire, une intervention rapide de l'espace agents vers l'espace accueil.

Une fois au niveau de l'accueil, la personne en rendez-vous passe obligatoirement par l'accueil avant de se rendre dans les autres salles (box ou salle d'activités). Des contrôles d'accès à chaque entrée permet de contrôler les flux et de sécuriser les lieux.

Malheureusement, dans ce scénario il n'est pas possible de créer un accès direct à la terrasse. Il sera forcément nécessaire de passer par un des bureaux.



R+2



Au second niveau, nous proposons d'implanter le reste des bureaux de l'ALIP ainsi que l'ensemble des locaux du siège. Nous proposons également de placer des contrôles d'accès à différents endroits du plateau afin de cloisonner les deux entités.

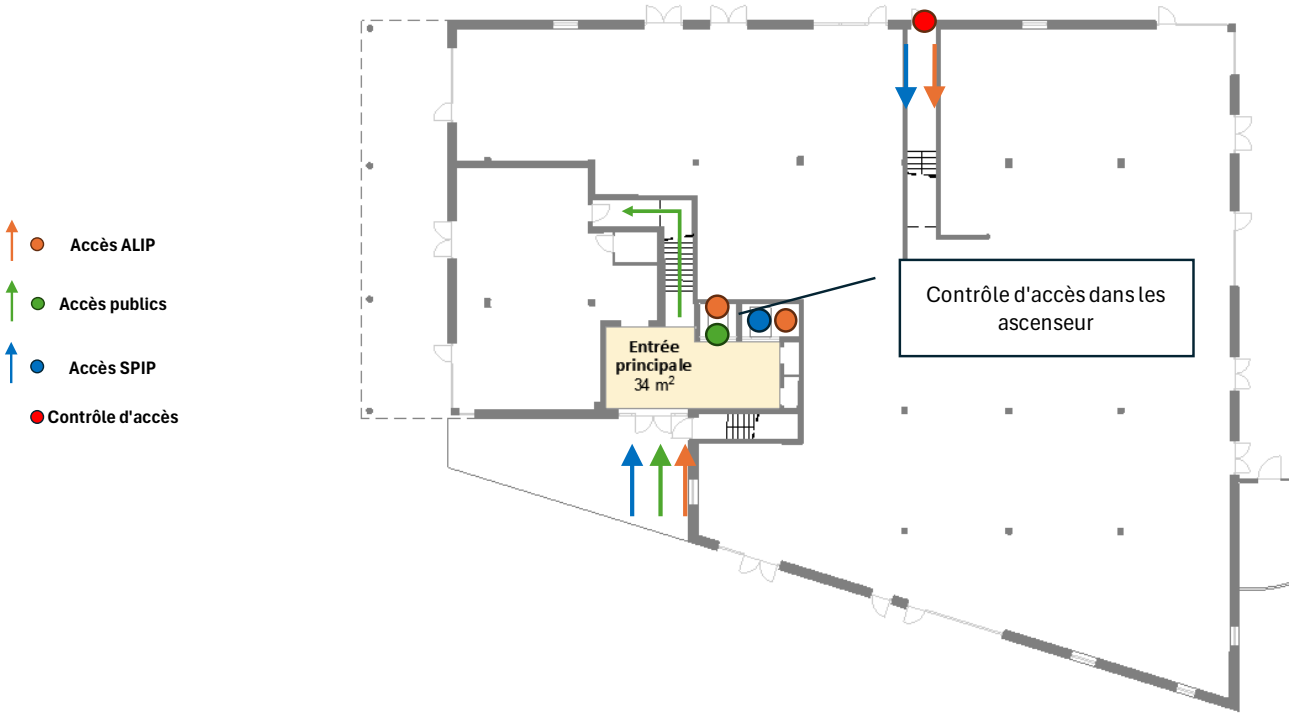
Certains locaux étant mutualisable (grande salle de pause, grande salle de réunion) nous proposons de les placer à proximité de la jonction entre les deux services.



5.3. Scénario 02

5.3.1. Proposition d'aménagement

RDC



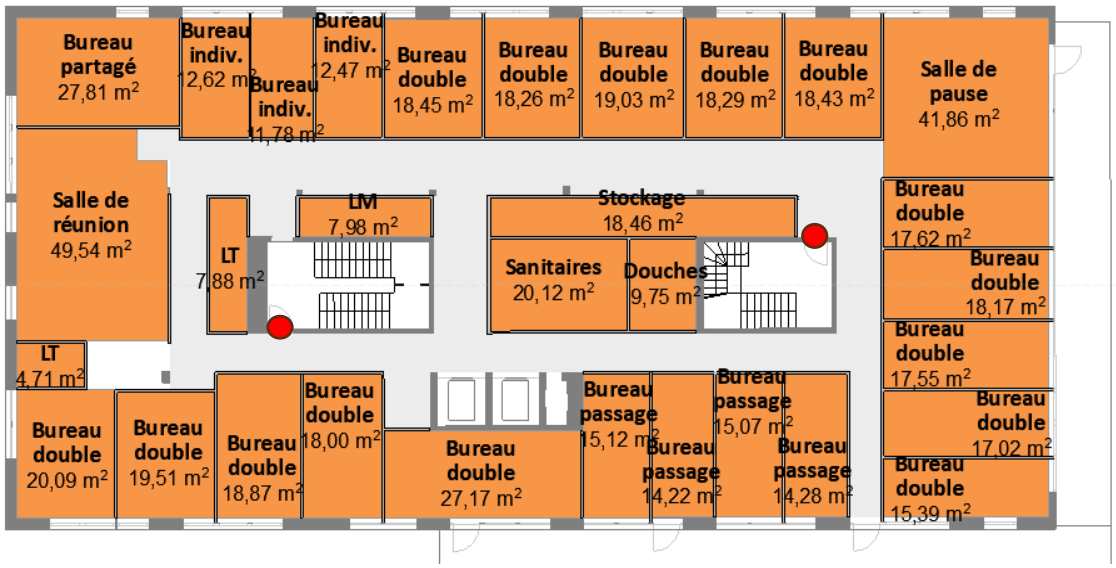
Ce scénario utilise les deux accès du bâtiment. L'accès principal est utilisé pour les trois entités avec un contrôle d'accès qui se fait au niveau de l'ascenseur via la mise en place d'un badge.

L'ascenseur de droite est réservé pour le agents et pour les autres usagers de l'immeuble. L'ascenseur gauche peut être utilisé par les usagers se rendant en rendez-vous à l'ALIP mais également par les agents de l'antenne. L'escalier situé à ce niveau peut également être utilisé par les usagers.

Le seconde circulation est accessible uniquement pour les agents et les usagers de l'immeuble. Il ne sera pas possible pour le publics d'utiliser cette entrée pour se rendre dans le bâtiment.

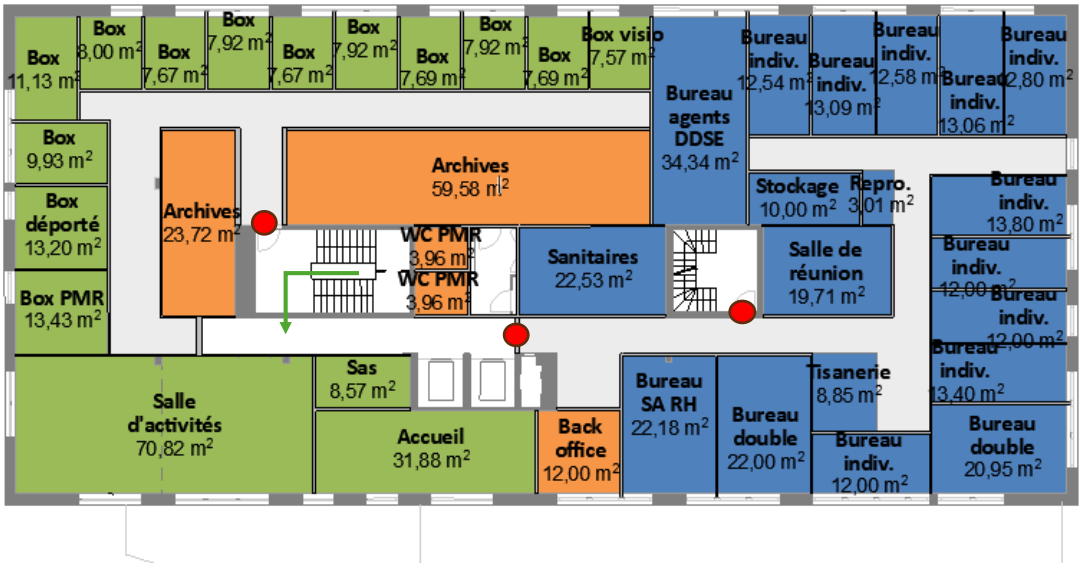


R+1 :



Dans ce scénario, contrairement au précédent, nous proposons de réserver le plateau du R+1 pour y installer la quasi-totalité du service de l'antenne, à l'exception des archives et du bureau back-office. Certains espaces présentent des surfaces plus réduites que dans le premier scénario, mais cette configuration permet de créer deux accès à la terrasse, offrant ainsi aux agents la possibilité de profiter de cet espace supplémentaire.

R+2 :



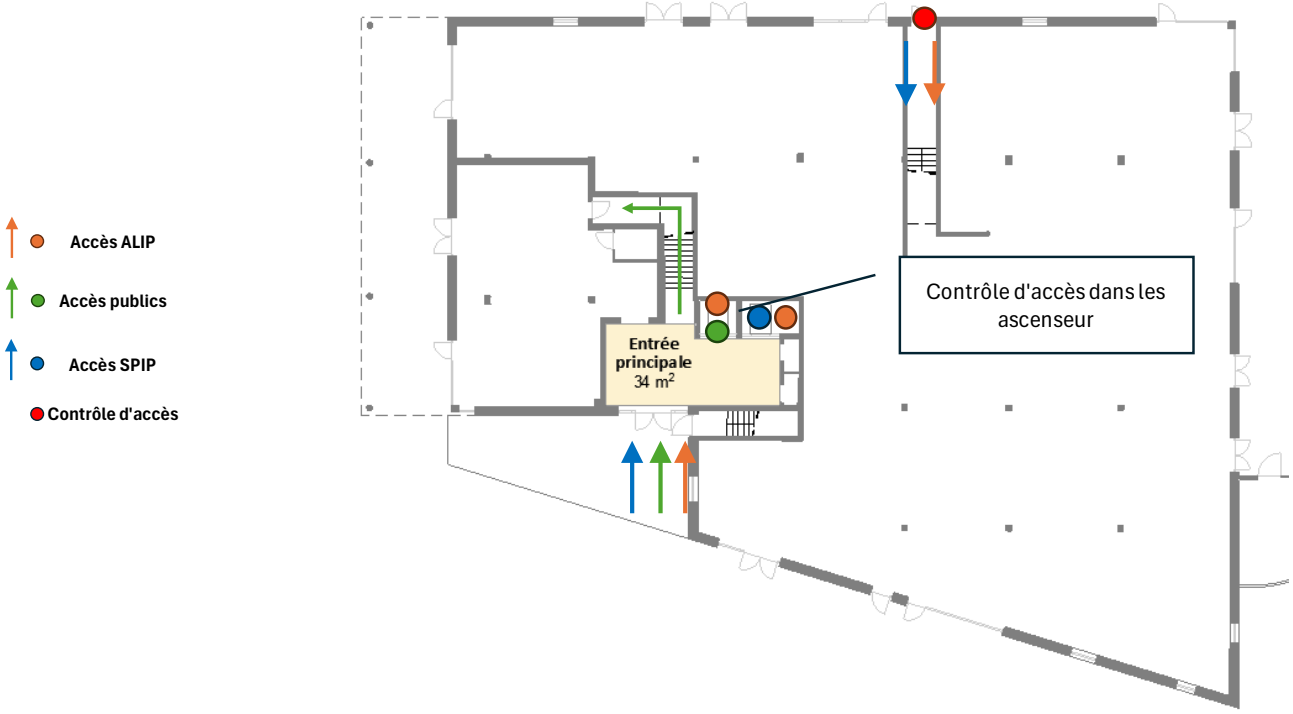
Le second niveau est réservé pour l'espace d'accueil ainsi que pour les locaux du siège. Là encore, un contrôle d'accès aux différents accès permet de cloisonner totalement les deux entités.



5.4. Scénario 03

5.4.1. Proposition d'aménagement

RDC



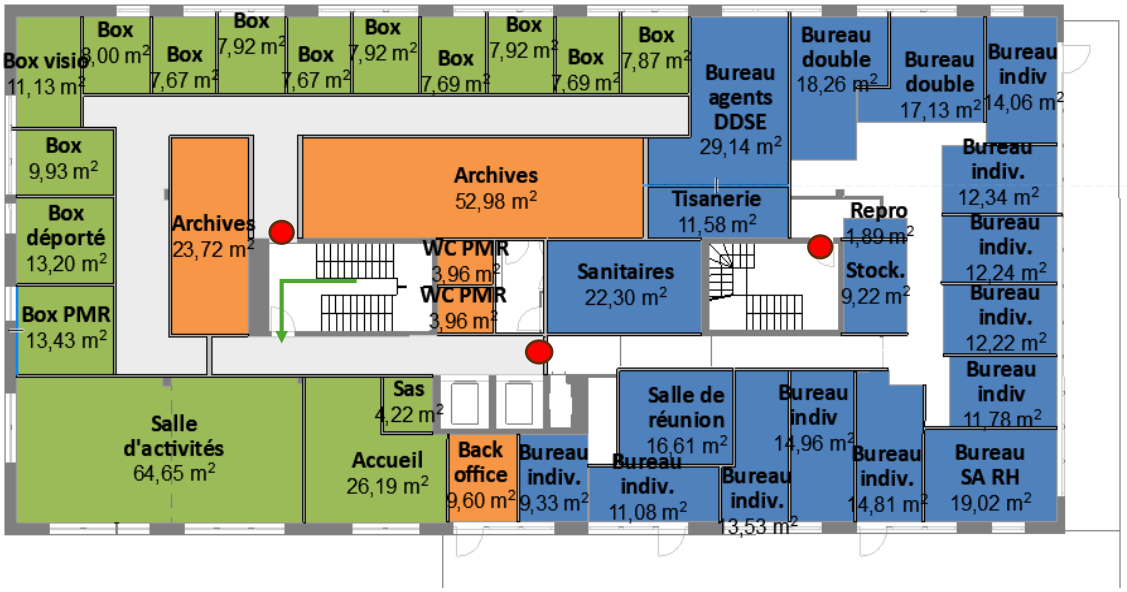
Ce scénario utilise les deux accès du bâtiment. L'accès principal est utilisé pour les trois entités avec un contrôle d'accès qui se fait au niveau de l'ascenseur via la mise en place d'un badge.

L'ascenseur de droite est réservé pour le agents et pour les autres usagers de l'immeuble. L'ascenseur gauche peut être utilisé par les usagers se rendant en rendez-vous à l'ALIP mais également par les agents de l'antenne. L'escalier situé à ce niveau peut également être utilisé par les usagers.

Le seconde circulation est accessible uniquement pour les agents et les usagers de l'immeuble. Il ne sera pas possible pour le publics d'utiliser cette entrée pour se rendre dans le bâtiment.

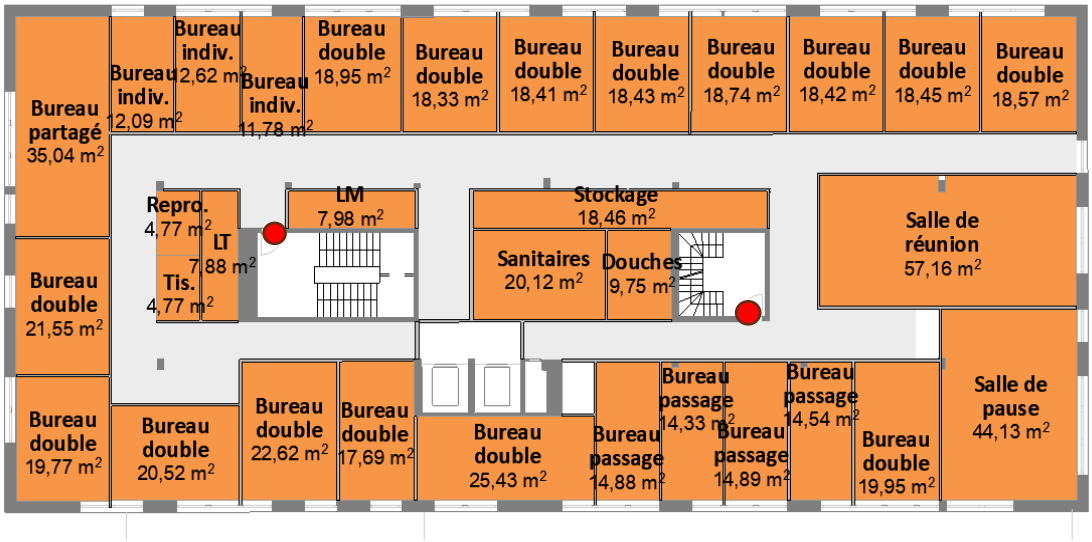


R+1 :



Dans ce scénario, nous proposons de placer l'accueil ainsi que les locaux du siège au R+1 avec un contrôle d'accès permettant de cloisonner les deux entités. La position et la superficie des locaux du siège permettent de créer des accès à la terrasse pour que les agents puissent en bénéficier.

R+2 :



Pour finir, nous proposons de placer au R+2 l'ensemble des locaux de l'antenne. Cette organisation permet au service de fonctionner en toute autonomie. Si nécessaire, les agents peuvent se rendre directement à l'accueil des usagers via l'escalier ou l'ascenseur.



5.5. Conclusion de la faisabilité spatiale

Scénario 01	*Scénario 02*	*Scénario 03*
Présence d'un accès direct entre certains locaux de l'antenne et les espaces accessibles aux PPSMJ. La terrasse n'est pas accessible directement depuis les locaux de l'antenne. La configuration actuelle divise l'antenne en deux parties distinctes, ce qui nuit à la cohérence fonctionnelle du service.	L'antenne est regroupée sur un seul niveau, ce qui facilite la cohérence fonctionnelle. La terrasse est accessible aux agents de l'ALIP, offrant un espace extérieur supplémentaire. Les locaux de l'antenne sont reliés de manière indirecte aux espaces accessibles aux PPSMJ.	L'antenne est regroupée sur un seul niveau, ce qui favorise la cohérence fonctionnelle. La terrasse n'est pas accessible directement depuis les locaux de l'antenne. Les locaux de l'antenne sont reliés de manière indirecte aux espaces accessibles aux PPSMJ.