



# **URSSAF AJACCIO**

**Boulevard Abbé Recco**  
**20090 Ajaccio**

**Programme Fonctionnel**  
**Regroupement des équipes au siège**  
**23/02/2026 version 2**

**Colliers France**  
41, rue Louise Michel  
92594 Levallois-Perret  
France  
Téléphone: +33 1 73 01 21 00  
Colliers.com

# SOMMAIRE

Contexte et objectifs .....	4
<i>Présentation URSSAF Corse.....</i>	<i>4</i>
<i>Compréhension du besoin.....</i>	<i>4</i>
<i>Prestations attendues par le bénéficiaire .....</i>	<i>5</i>
Analyse du bâtiment .....	6
<i>Situation géographique.....</i>	<i>6</i>
<i>Présentation du bâtiment.....</i>	<i>7</i>
<i>Plan de masse du site.....</i>	<i>8</i>
<i>Accès au bâtiment.....</i>	<i>9</i>
<i>Capacité sécuritaire d'évacuation.....</i>	<i>10</i>
<i>Issues de secours.....</i>	<i>11</i>
<i>Capacité sanitaire .....</i>	<i>13</i>
<i>Equipements techniques.....</i>	<i>14</i>
<i>Zone de surcharge .....</i>	<i>17</i>
<i>Répartition des locaux dans les étages .....</i>	<i>17</i>
<i>Définition des surfaces .....</i>	<i>18</i>
<i>Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires d'état (8 février 2023) .....</i>	<i>18</i>
<i>Surfaces du bâtiment .....</i>	<i>19</i>
<i>Renseignement du bâtiment.....</i>	<i>20</i>
Analyse occupationnelle .....	21
<i>Implantation actuelle des services.....</i>	<i>21</i>
<i>Tableau des surfaces par niveau et par services .....</i>	<i>24</i>
Analyse fonctionnelle.....	25
<i>Accueil.....</i>	<i>25</i>
<i>Impression .....</i>	<i>25</i>
<i>FEND (flux entrant non dématérialisés) .....</i>	<i>26</i>
<i>Salle de réunion / Box .....</i>	<i>27</i>
<i>Poste en bureau individuel / poste en bureau partagé .....</i>	<i>29</i>
<i>Cafétéria et Terrasse.....</i>	<i>32</i>
<i>Locaux syndicaux et CE.....</i>	<i>33</i>
<i>Salle informatique et bureau service informatique .....</i>	<i>33</i>
<i>Archives .....</i>	<i>34</i>
<i>Locaux stockage et Atelier.....</i>	<i>35</i>

<i>Télétravail.....</i>	<i>36</i>
<i>Etudes des besoins.....</i>	<i>37</i>
<i>Effectifs prévisionnels .....</i>	<i>37</i>
<i>Locaux annexes et communs .....</i>	<i>38</i>
<i>Principe de réorganisations.....</i>	<i>38</i>
<i>Principe retenu .....</i>	<i>38</i>
<i>Schéma directeur de l'opération.....</i>	<i>40</i>
<i>Principe général .....</i>	<i>40</i>
<i>Faisabilité macro-zoning.....</i>	<i>47</i>
<i>Détail des surfaces du macro-zoning.....</i>	<i>51</i>
<i>Surfaces du bâtiment après réaménagement.....</i>	<i>52</i>
<i>Phasage des travaux.....</i>	<i>52</i>
<i>Calendrier de l'opération .....</i>	<i>52</i>
<i>Programme fonctionnel.....</i>	<i>53</i>
<i>Espace de travail .....</i>	<i>53</i>
<i>Liens entre les services .....</i>	<i>53</i>
<i>Spécificité fonctionnelle.....</i>	<i>54</i>

# Contexte et objectifs

## Présentation URSSAF Corse

Le réseau des Urssaf est le moteur de notre système de protection sociale avec pour mission principale la collecte des cotisations et contributions sociales, sources du financement du régime général de la Sécurité sociale.

Il s'est vu confier progressivement des missions de recouvrement ou de contrôle par un nombre croissant d'institutions et d'organismes tels que l'Unedic, le fonds de solidarité vieillesse (FSV), la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), le fonds CMU ou encore les autorités organisatrices de la mobilité (AOM). Soit un total de 880 partenaires.

La stratégie du réseau des Urssaf est fondée sur le développement de la qualité de la relation et du service (simplification, sécurisation juridique, accompagnement, conseil...) auprès de 12,2 millions d'usagers\*. En tant que service public moderne et fiable, le réseau des Urssaf a développé des offres de service spécifiques, notamment pour les particuliers employeurs (Cesu, Pajemploi), les associations (CEA), ou les petites entreprises (Tese). Il propose également des dispositifs d'accompagnement pour les entreprises en difficulté tel que l'offre HELP.

Pour gagner en efficacité et mieux répondre aux besoins des usagers et des partenaires, le réseau des Urssaf s'est progressivement réorganisé autour de 21 Urssaf régionales.

Cette organisation garantit un traitement homogène et réactif des dossiers, tout en conservant un lien naturel avec les contextes locaux

L'Urssaf Corse en 2024 :

En 2023, l'Urssaf Corse a encaissé 1,36 milliard d'euros, mené 1 371 actions de contrôle et de prévention, a accompagné les entreprises en difficulté et 3 906 créateurs d'entreprises au début de leur activité.

<https://corse.urssaf.fr/accueil.html>

## Compréhension du besoin

En 2021, Colliers a réalisé un programme fonctionnel (plans de macro-zoning) pour le compte de l'URSSAF Corse (et sous la houlette de l'UCANSS), ayant abouti à la rédaction d'un DCE en vue de la consultation des entreprises début 2023.

Mais les évolutions des modes de travail et de la nouvelle doctrine de l'état en matière d'environnement de travail (14m<sup>2</sup> par résident) ont rendu le programme obsolète et les futurs travaux n'ont pas été lancés.

Le constat suivant a été fait depuis la rédaction du programme fonctionnel :  
2 jours en présentiel sont obligatoires pour l'ensemble des salariés.

Les modalités de télétravail n'entravent la mise en œuvre des nouveaux repères immobiliers.

En effet, dans ce type de situation, il a été constaté que l'effectif n'est jamais au complet. Cela représente 20% d'absentéisme au quotidien (congrés, formation, arrêt de travail, temps partiel...)

L'organisation devra se faire en grands espaces et par service.

Le positionnement des ADD, managers et des autres salariés qui bénéficiaient de bureaux individuels n'est plus retenu.

De nombreuses salles de réunion sont à prévoir, ainsi que des bulles de confidentialité, quand il est nécessaire de s'isoler.

Une partie du RDC sert de zone d'archivage et devra être reconvertie comme zone de travail à terme (déjà prévu dans le programme fonctionnel établi)

La cafétéria pourra être envisagée comme un lieu de coworking.

Un nouveau directeur de l'URSSAF Corse a été nommé depuis septembre 2023.

L'antenne de Bastia n'est pas concernée par le projet.

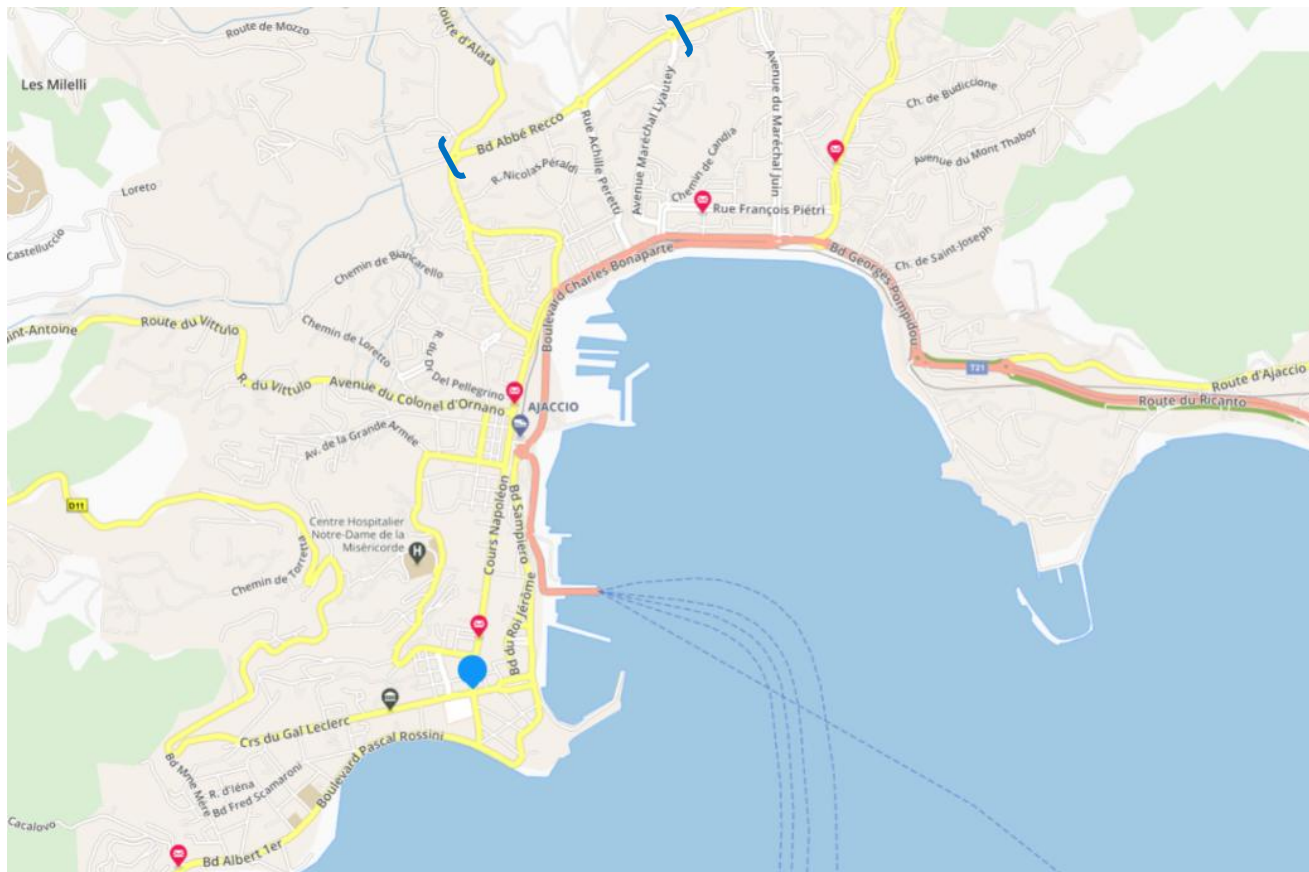
La surface globale des bureaux est de 1713 m<sup>2</sup> SDP.

### Prestations attendues par le bénéficiaire

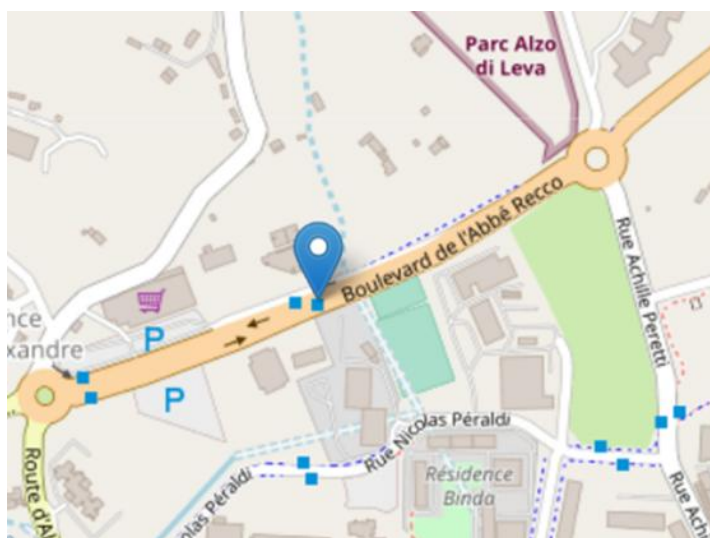
L'évolution des organisations de travail ainsi que les nouvelles directives de l'état en termes d'occupation des espaces de travail se sont traduites par de nouvelles orientations de la Caisse Nationale en la matière. Afin d'intégrer ces éléments dans son projet immobilier, l'URSSAF Corse souhaite donc faire une mise à jour du programme fonctionnel afin de s'inscrire dans cette obligation en revoyant la répartition entre les espaces de travail individuel (poste de travail) et les espaces collectifs / collaboratifs avec l'intégration du bureau en flex-office en référence aux nouveaux repères immobiliers.

# Analyse du bâtiment

## Situation géographique

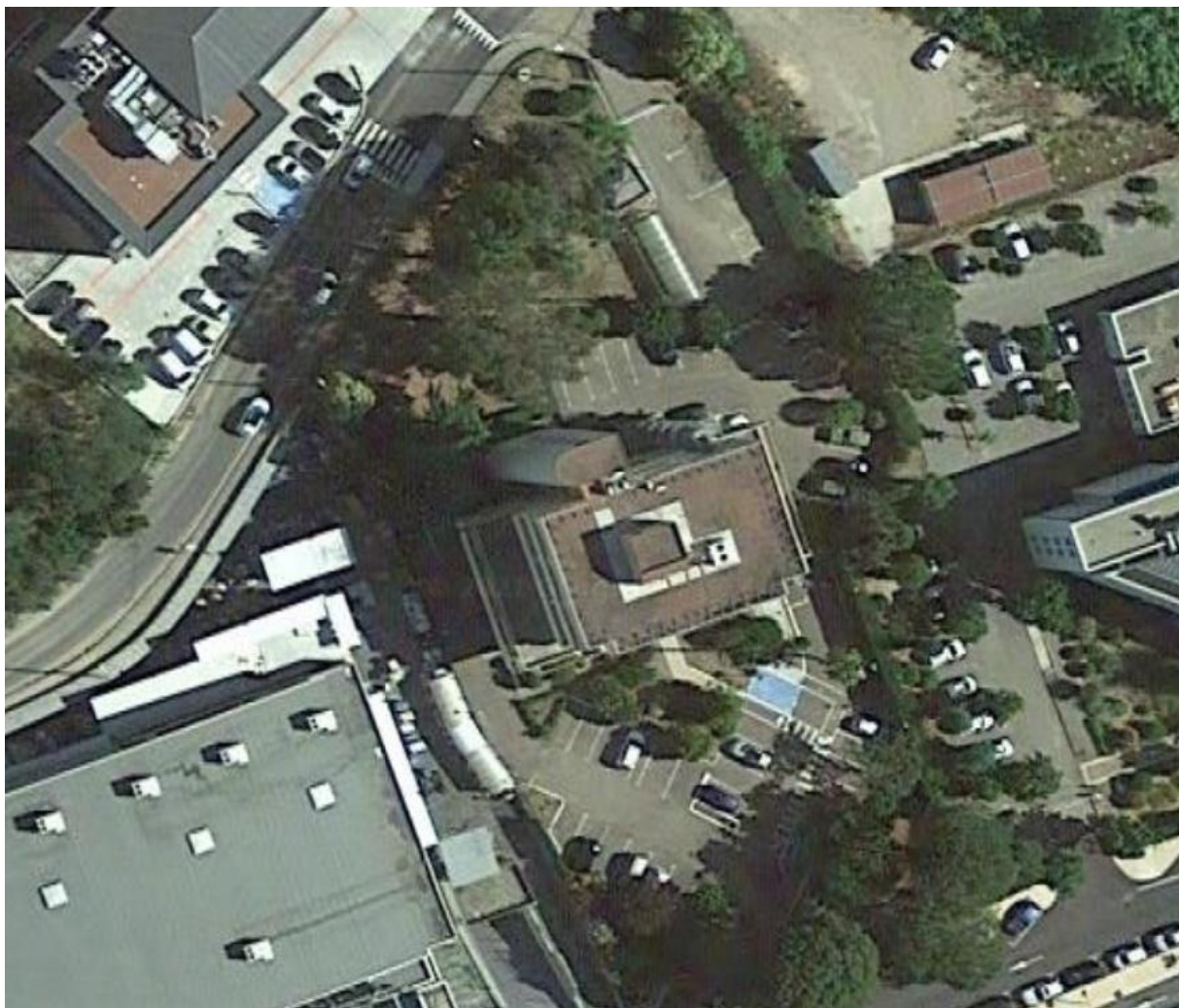


*Situation du boulevard de l'abbé Recco à Ajaccio,*



*Localisation de l'URSSAF Boulevard de l'Abbé Recco*





*Plan de masse*

### Présentation du bâtiment

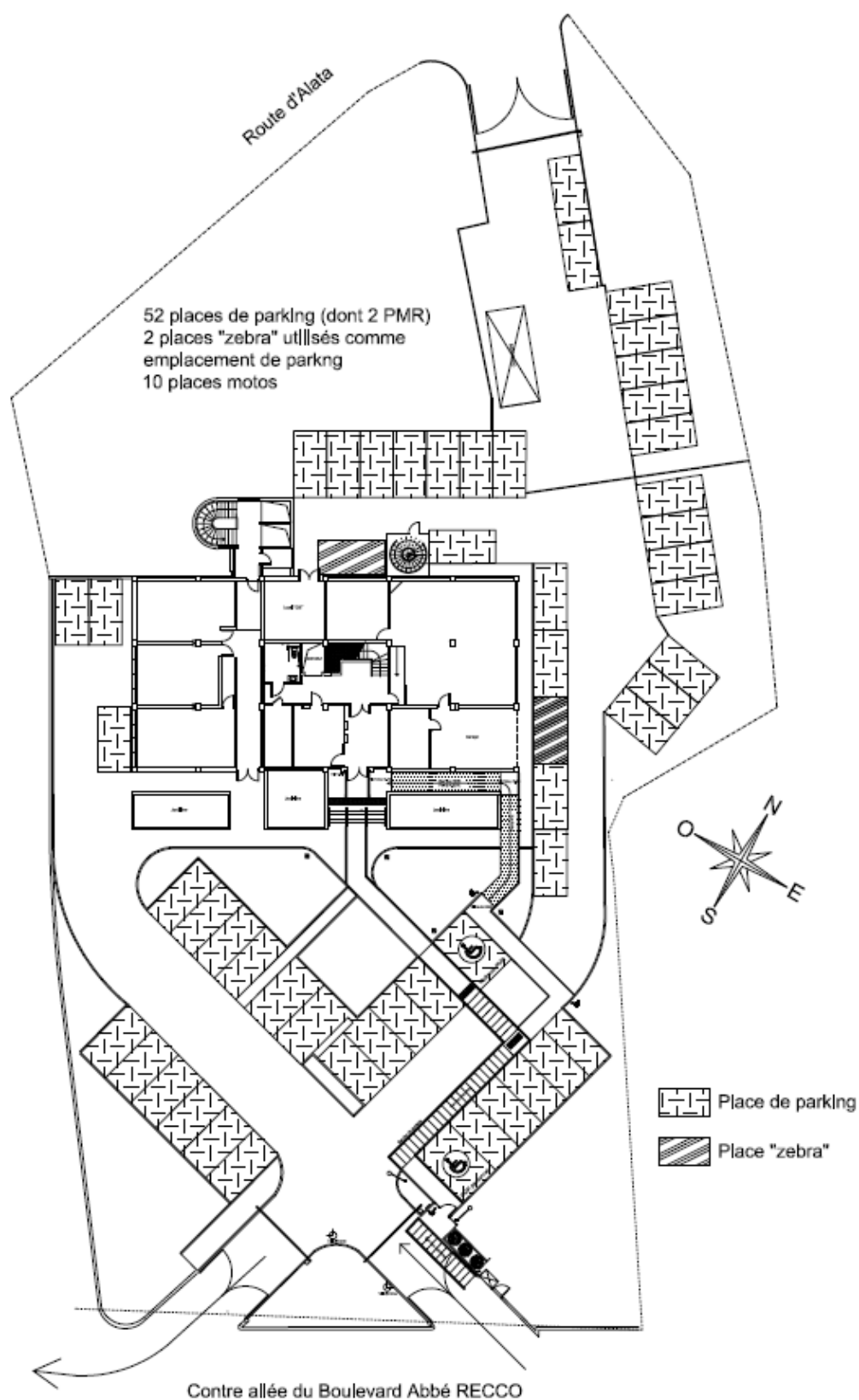
Le bâtiment a été construit en 1985 et partiellement reconstruit en 2001. Les sols / murs / plafonds ont été refaits en 2018, avec le passage en LED dans les zones de circulation.

Bâtiment constitué d'un rez-de-chaussée et de 4 étages, d'une surface d'environ 2000 m<sup>2</sup>.

Actuellement 83 postes sont implantés.

Le bâtiment comporte 2 entrées, une pour le personnel et une pour l'accueil des visiteurs (sur rendez-vous et « tout-venant »). Chaque hall est desservi par un ascenseur et un escalier pour le hall du personnel jusqu'au R+4, un escalier pour le hall visiteurs jusqu'au R+1. La zone d'accueil est en catégorie 5 « ERP », l'autre partie du bâtiment est régie par la réglementation issue du « code du travail ». Le RdC comporte une zone surélevée de 64 cm (zone de l'accueil) par rapport au reste de l'étage. Celui-ci est constitué de zone d'archivage et de stockage dans les zones basses et de l'accueil dans la zone surélevée.

## Plan de masse du site





## Accès au bâtiment



Entrée du personnel



Entrée des visiteurs

## Capacité sécuritaire d'évacuation

Etag	Nombre de personnes admissibles		
	Sécurité incendie		
	Nombre d'issues	Nombre d'UP	Nombre de personnes
R+4	2	2	25 pers.
R+3	2	2	25 pers.
R+2	2	2	25 pers.
R+1	2	2	25 pers.
RDC	2	4	50 pers.
<b>TOTAL</b>			<b>150 pers.</b>

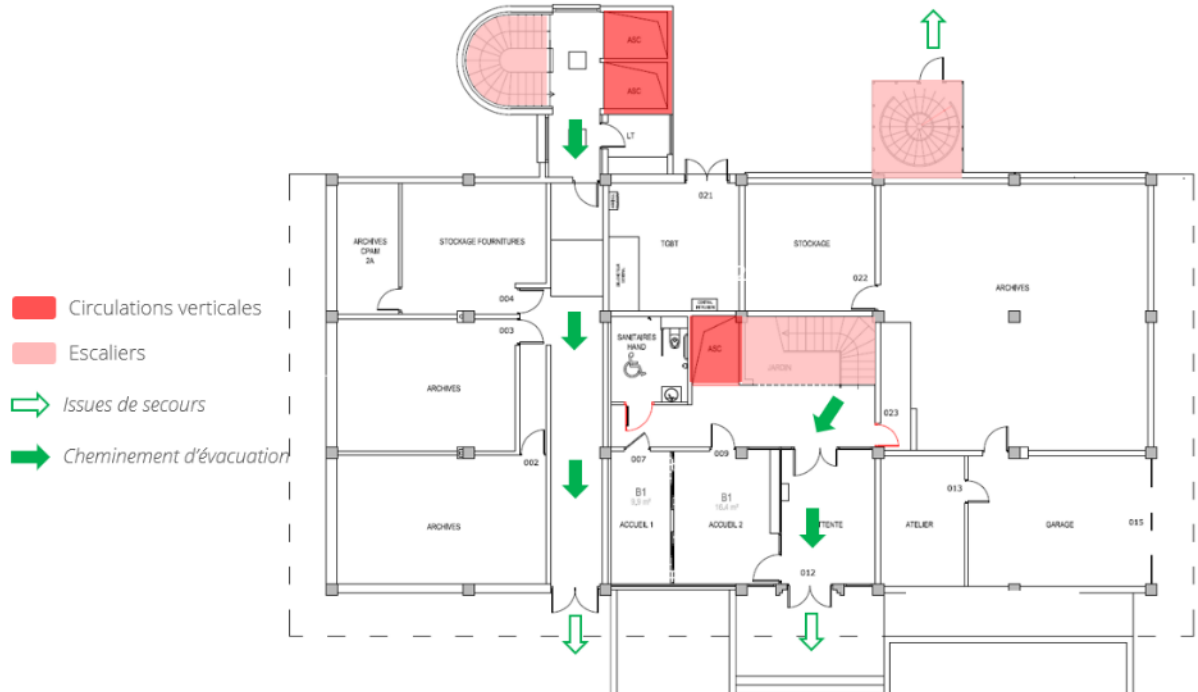
*Effectif cumulé max au regard du nombre d'issues  
(=> répartition sur les étages en fonction de leurs  
surfaces)*

Le nombre d'Unité de Passage au RDC pourrait évacuer 300 personnes.

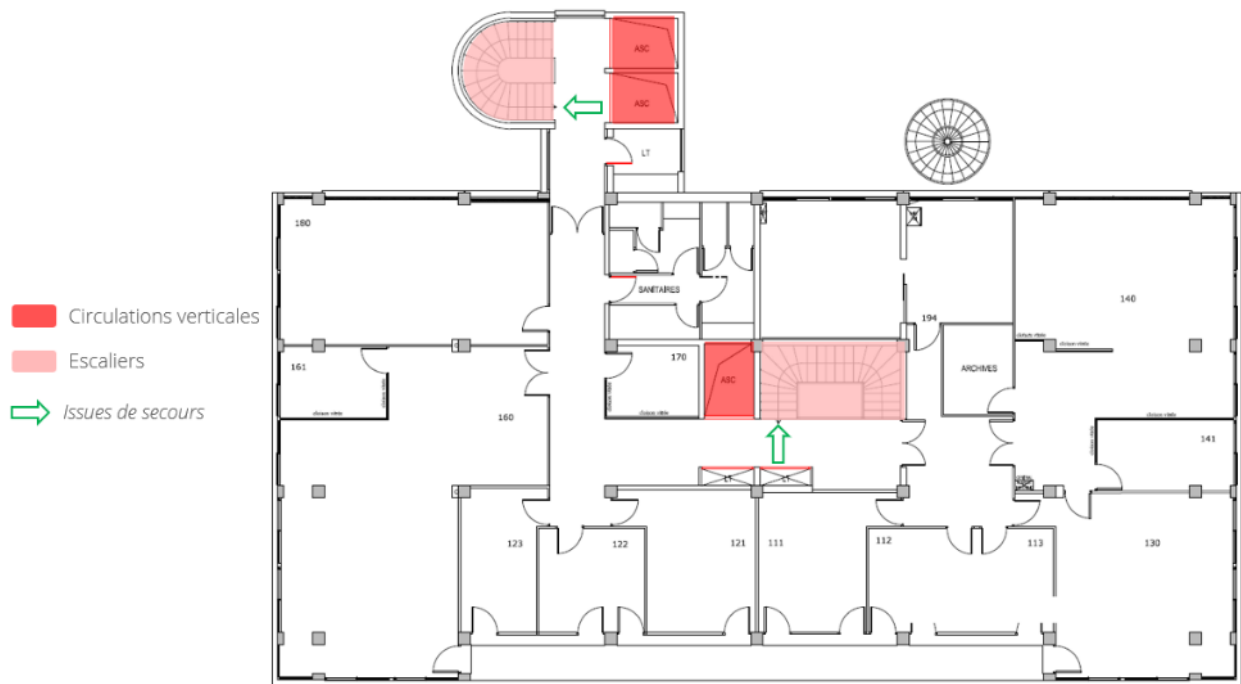
*En l'absence de la notice sécuritaire, une validation par un bureau de contrôle serait nécessaire afin de vérifier le calcul.*

## Issues de secours

### RDC



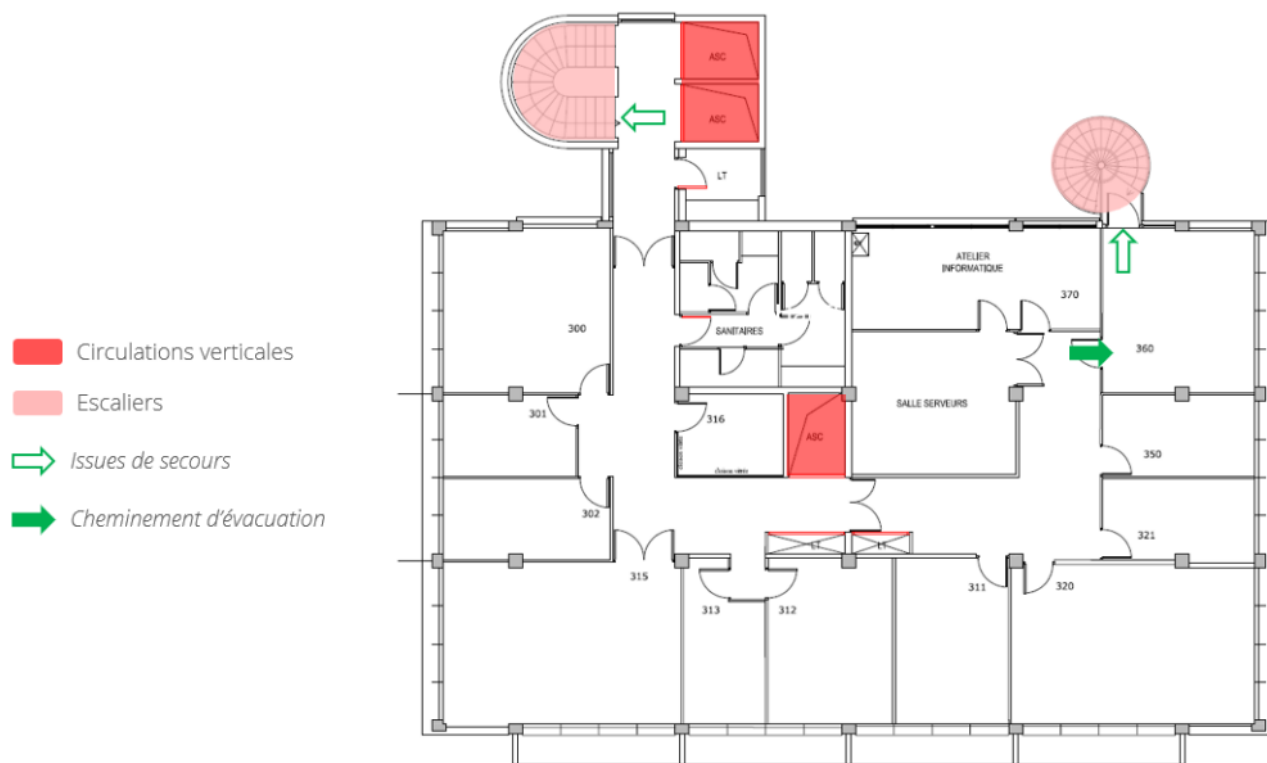
### R+1



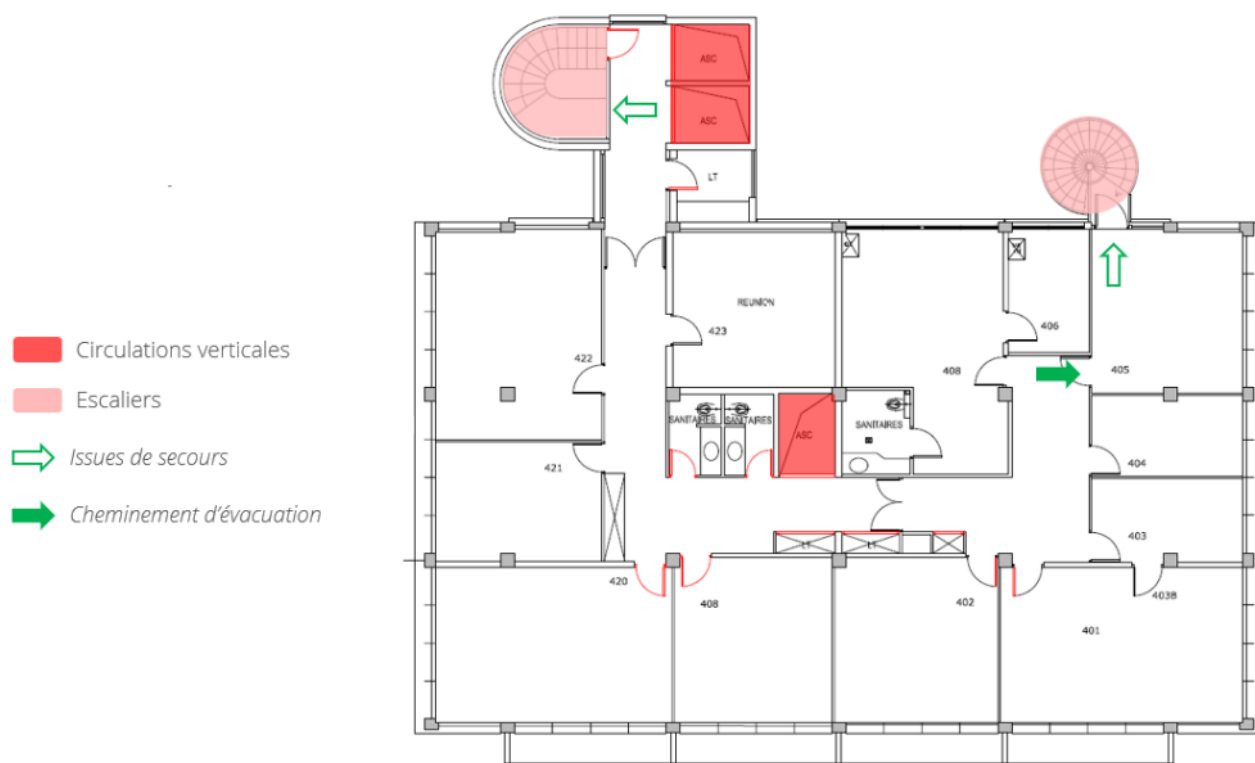
## R+2



## R+3



R+4



## Capacité sanitaire

Etage	Nombre de postes admissibles		
	Nombre de sanitaires		Nbre de postes
	Hommes	Femmes	
R+4	2	1	30 postes
R+3	2	2	40 postes
R+2	1	2	30 postes
R+1	2	2	40 postes
RDC	1		10 postes
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>150 postes</b>

Le capacitaire du parc de sanitaires est de 150 personnes pour le bâtiment (soit 1 sanitaires pour 10 personnes)



La limite d'effectif fixée par le nombre de sanitaires correspond aux agents présents simultanément dans l'immeuble.

Une douche au R+1 dans la zone sanitaire est mise à disposition de l'ensemble du personnel.

Tous les sanitaires ont été rénovés en 2018, lors des travaux de rénovation intérieur.



*Sanitaires du R+4*

## Equipements techniques

### CVC

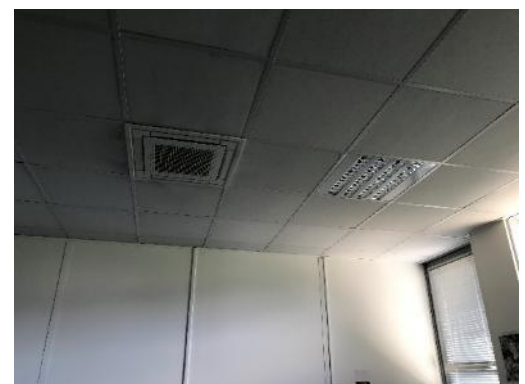
La partie centrale de l'immeuble constitue une zone qui, précédemment ne comportait pas d'installation de climatisation.

Afin d'occuper celle-ci, transformer désormais en bureaux, il a été nécessaire de les équiper en climatisation indépendante.

Le reste du bâtiment est pourvu de ventilo convecteurs réversibles installés en périphérie de l'immeuble et raccordés à une pompe à chaleur en toiture.



*Ventilo convecteur*



*Climatisation cassette en plafond*

## CFO

Le TGBT est au RDC, à chaque étage une armoire électrique. Les alimentations sont installées en plinthe en façade.



*Armoires électriques étages*



*Prises en plinthes*

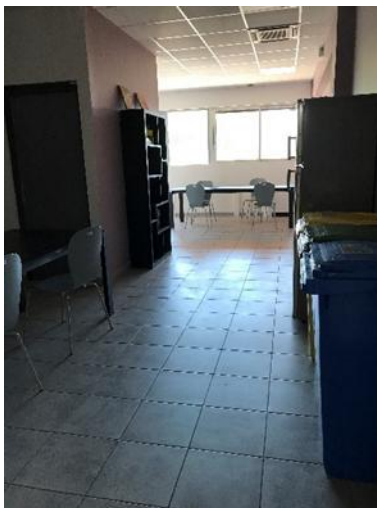
## VDI

Des baies VDI sont installées :

Au R+1 : dans le bureau 194,

Au R+2 : dans un local accessible de la cafétéria,

Au R+4 : dans le bureau 406.



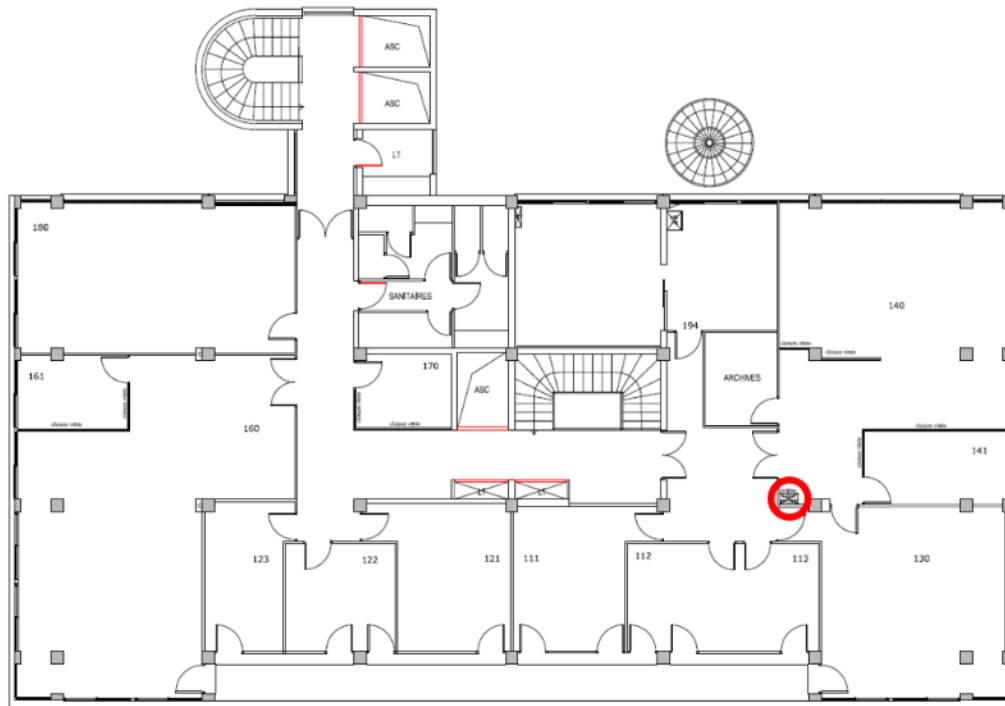
*Local VDI au R+2*



*Baie VDI au R+4*

## Emplacement central SSI

La centrale SSI se trouve au R+1 dans le bureau 140.

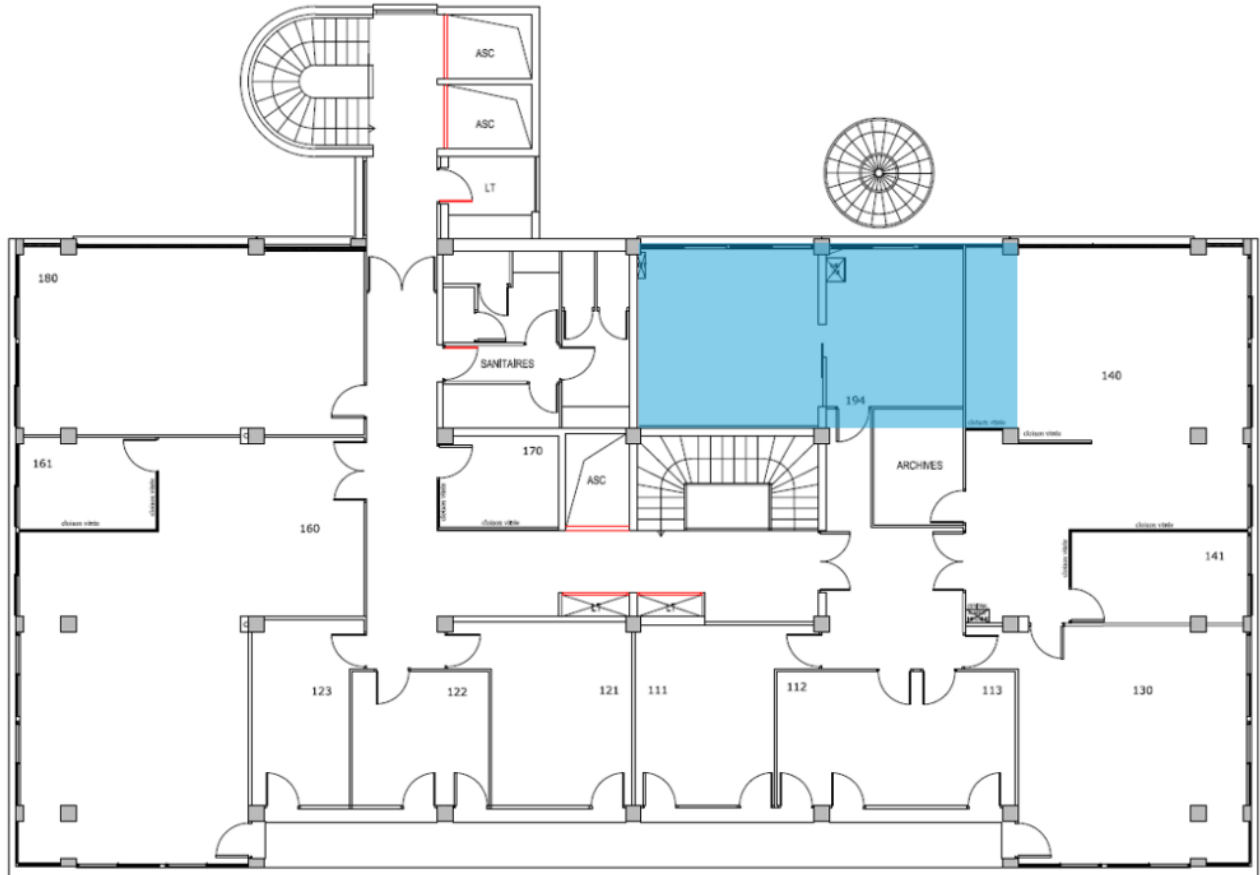


○ Centrale SSI



### Zone de surcharge

Les zones de surcharges se situent aux mêmes emplacements de chaque étage. (du R+1 au R+4). Une vérification sera nécessaire pour confirmation l'identification de ces zones.



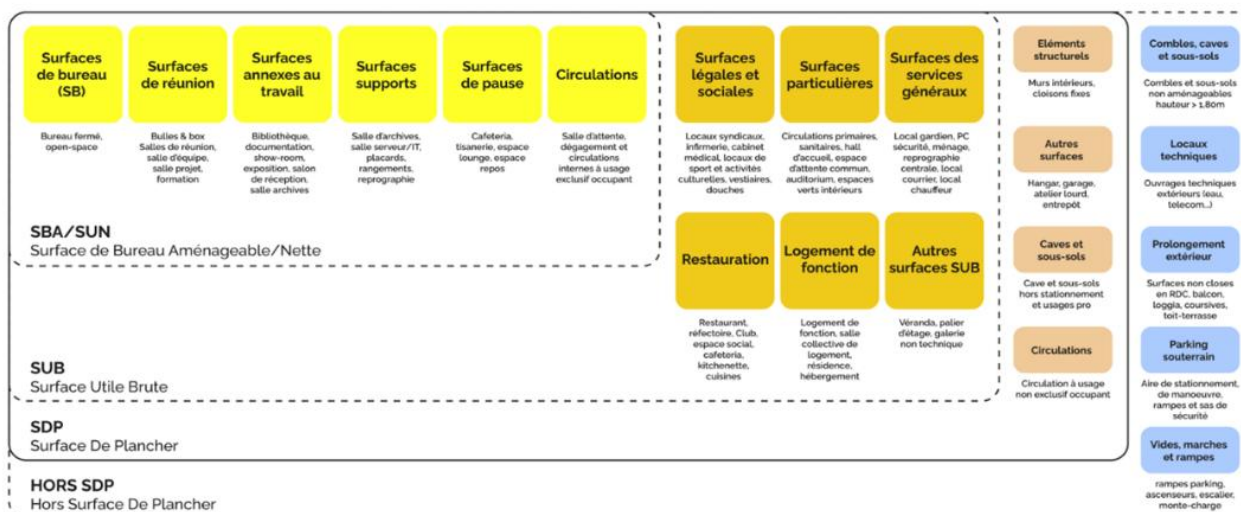
*Zone de surcharge*

### Répartition des locaux dans les étages

- RDC : Bureaux d'accueil, archives, stockages et atelier
- R+1 : Bureaux, box, machines OPEX
- R+2 : Bureaux, salle du conseil, cafétéria et terrasses
- R+3 : Bureaux, box, salle informatique et local CSE
- R+4 : Bureaux et salle de réunion de 10 places

## Définition des surfaces

### Surfaces UGAP/DIE



## Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires d'état (8 février 2023)

### A. Maintien de la SUB

L'optimisation immobilière n'est désormais soumise qu'à un seul ratio normatif exprimé en  $m^2$  SUB / résident assorti d'une cible pivot ( $16 m^2$ ) et d'un plafond ( $18 m^2$ ).

#### A. Indicateurs bâtimentaires

##### 1- Mesure du rendement de plan pour l'aménagement d'espaces de travail

Il mesure l'efficacité du plan du bâtiment pour y accueillir des espaces de travail. Il peut notamment être utile comme critère de choix d'un bâtiment.

**SBA/SUB**  
**A titre indicatif, un rendement de 0,8 traduit un rendement de plan satisfaisant**

##### 2- Mesure de l'optimisation fine du bâtiment

De manière plus fine, l'optimisation du bâtiment peut être mesurée par l'indicateur suivant, **outil d'aide à l'optimisation non assorti d'un plafond** :

**SBA (en  $m^2$ ) / nombre de résidents**

#### B. Indicateurs d'occupation

Ils ont pour objectif d'apprécier l'adaptation et l'optimisation des locaux à la réalité des usages et de l'occupation.



**Taux de foisonnement :**

**Nombre de postes de travail individuels attribués ou non attribués / nombre de résidents**

Plus le chiffre est proche de 1, plus l'occupation est traditionnelle. Plus le chiffre est bas, plus la part de mutualisation est élevée.

Il est recommandé d'adopter un taux de foisonnement compris entre 0,6 et 1<sup>6</sup>

La surface nécessaire et optimisée d'un bâtiment peut dès lors être calculée comme suit :

**SUB x taux de foisonnement**

**SBA x taux de foisonnement**

Cet indicateur permet d'envisager la possibilité d'optimiser la surface au-delà du ratio normatif d'optimisation en SUB/résident.

Cette variété de positions de travail est mesurée par l'indicateur suivant :

**Indicateur du nombre de positions de travail : nombre de positions de travail / résident**

Sans être une norme, un nombre de positions de travail par résident compris entre 1,5 et 2 représente une offre de positions de travail intéressante dans le contexte actuel. Il permet en outre de disposer d'une marge pour l'accueil temporaire des prestataires et stagiaires non comptabilisés dans les résidents. Ce ratio doit nécessairement être supérieur ou égal à 1 afin que l'ensemble des résidents d'un bâtiment puissent s'y retrouver simultanément.

## Surfaces du bâtiment

Etag	Typologie des surfaces de bureaux aménageable (m²)								Typologie des surfaces utiles brutes (m²) (assortie du ratio)			
	Bureau	Réunion	Annexes au trvail	Circulations	Locaux support	Légale & Sociale	Espace mixte restauration / travail	Total SBA	Services Généraux	Autres locaux supports	Restauration	Total SUB
R+4	230,96 m²	21,18 m²		60,32 m²				312,46 m²		11,61 m²		324,07 m²
R+3	191,04 m²	7,06 m²		66,51 m²				264,61 m²		60,63 m²		325,24 m²
R+2	81,84 m²	60,22 m²		62,08 m²				204,14 m²		17,07 m²	38,95 m²	260,16 m²
R+1	279,39 m²	7,05 m²		66,08 m²	6,68 m²	57,38 m²		416,58 m²		20,57 m²		437,15 m²
RDC				65,64 m²	155,32 m²			220,96 m²	86,16 m²	50,23 m²		357,35 m²
TOTAL	783 m²	96 m²		321 m²	162 m²	57 m²		1419 m²	86 m²	160 m²	39 m²	1704 m²

Etage	Typologie des surfaces utiles brutes (m²)			Typologie des surfaces de plancher (m²)				Typologie des surfaces de hors plancher (m²)						
	Logement de fonction	Locaux spécifiques	Total SUB	Elements structurels	Autres surfaces	Elements techniques	Total SDP	Combles Caves Sous-sol	Locaux techniques	Prologement extérieur	Parkings souterrain	Toiture Terrasse	Vides Tremis	Total Hors SDP
R+4			324,07 m²			2,60 m²	326,67 m²		4,75 m²					4,75 m²
R+3			325,24 m²			2,37 m²	327,61 m²		4,75 m²					4,75 m²
R+2			260,16 m²			2,06 m²	262,22 m²		4,75 m²			206,92 m²		211,67 m²
R+1			437,15 m²			2,06 m²	439,21 m²		4,75 m²					4,75 m²
RDC			357,35 m²				357,35 m²		25,35 m²					25,35 m²
<b>TOTAL</b>			<b>1704 m²</b>			<b>9 m²</b>	<b>1713 m²</b>		<b>44 m²</b>			<b>207 m²</b>		<b>251 m²</b>

## Renseignement du bâtiment



**SBA**

1 419m<sup>2</sup>



**SUB**

1 704m<sup>2</sup>



**Mesure de rendement**

0,83



**Circulation**

321 m<sup>2</sup>



**1er jour**

90%



**Largeur du plateau**

16m

**Trame**

1,10m

Mesure de rendement : Satisfaisant

Rapport 1<sup>er</sup>/2<sup>nd</sup> jour : Très peu de second jour (<6m des fenêtres en façade) soit des espaces aménageables en bureaux permanents.

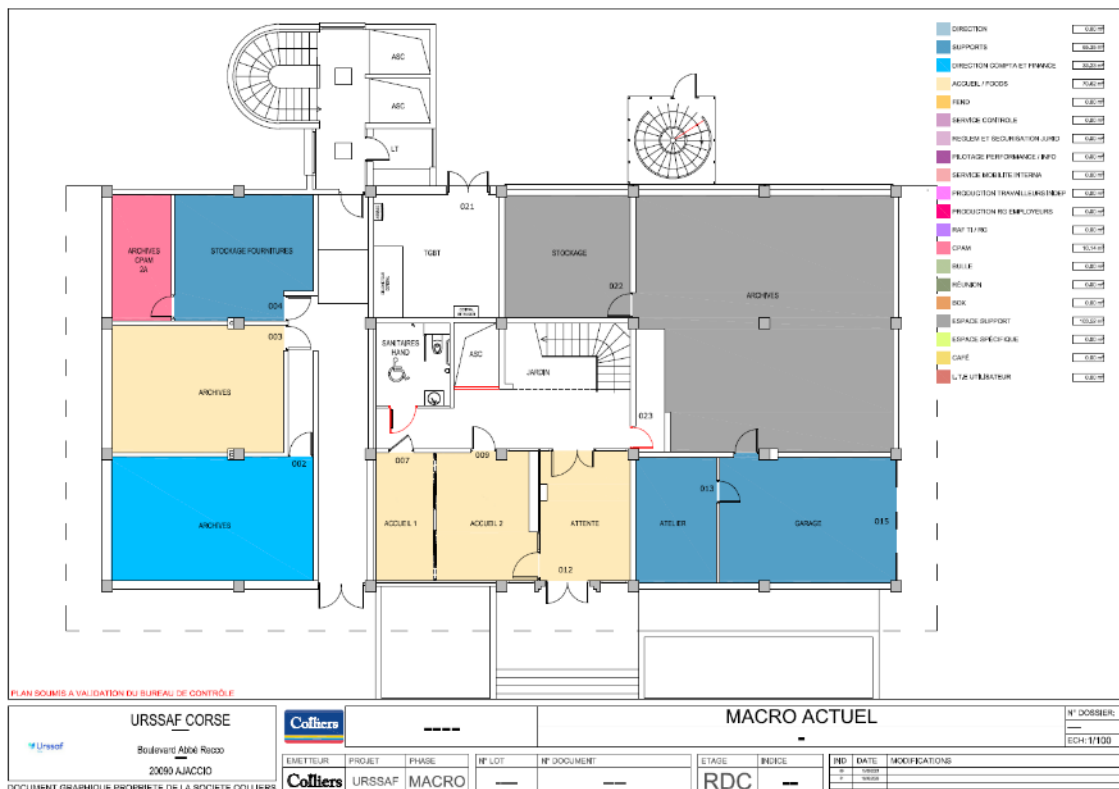
Largeur du bâtiment : Noyau excentré

Trame : Régulière

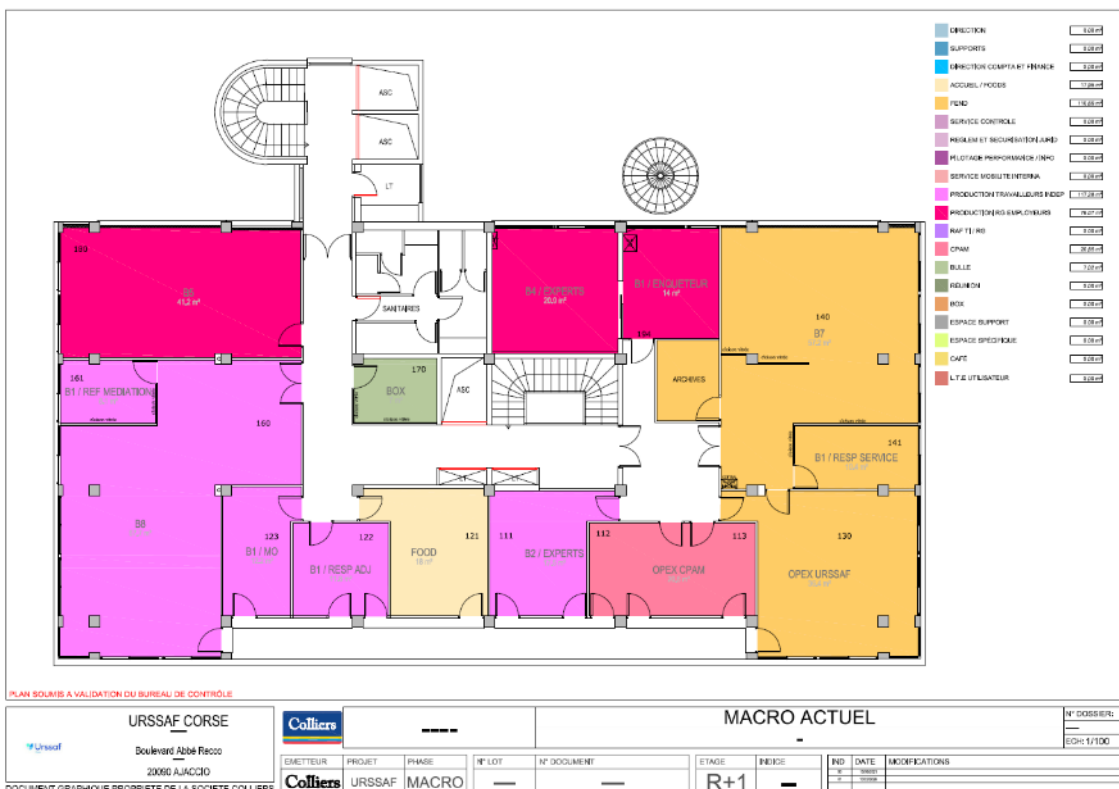
# Analyse occupationnelle

## Implantation actuelle des services

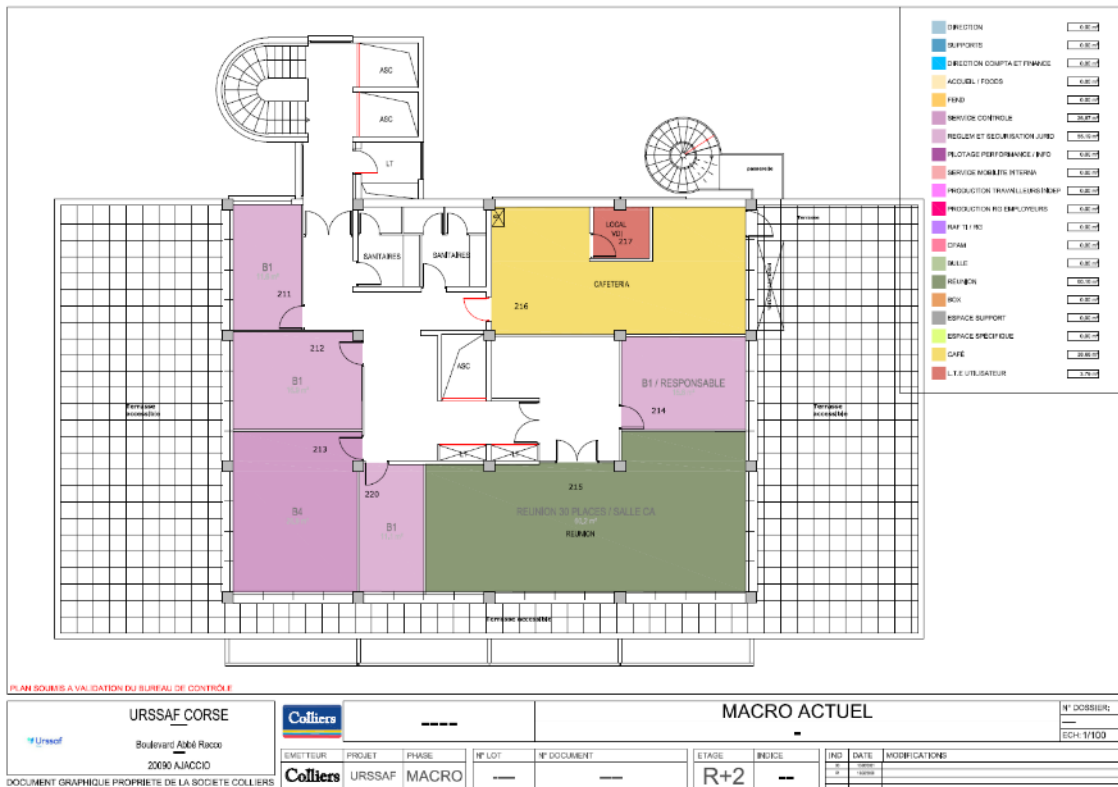
### RDC



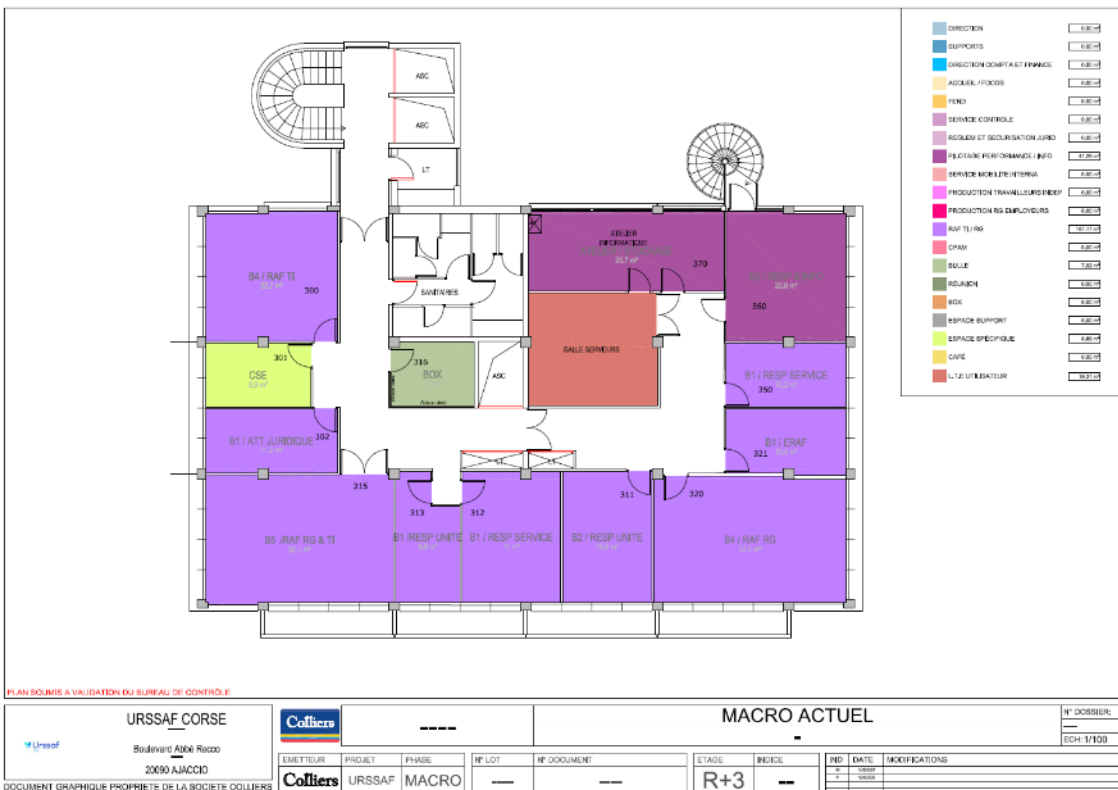
### R+1



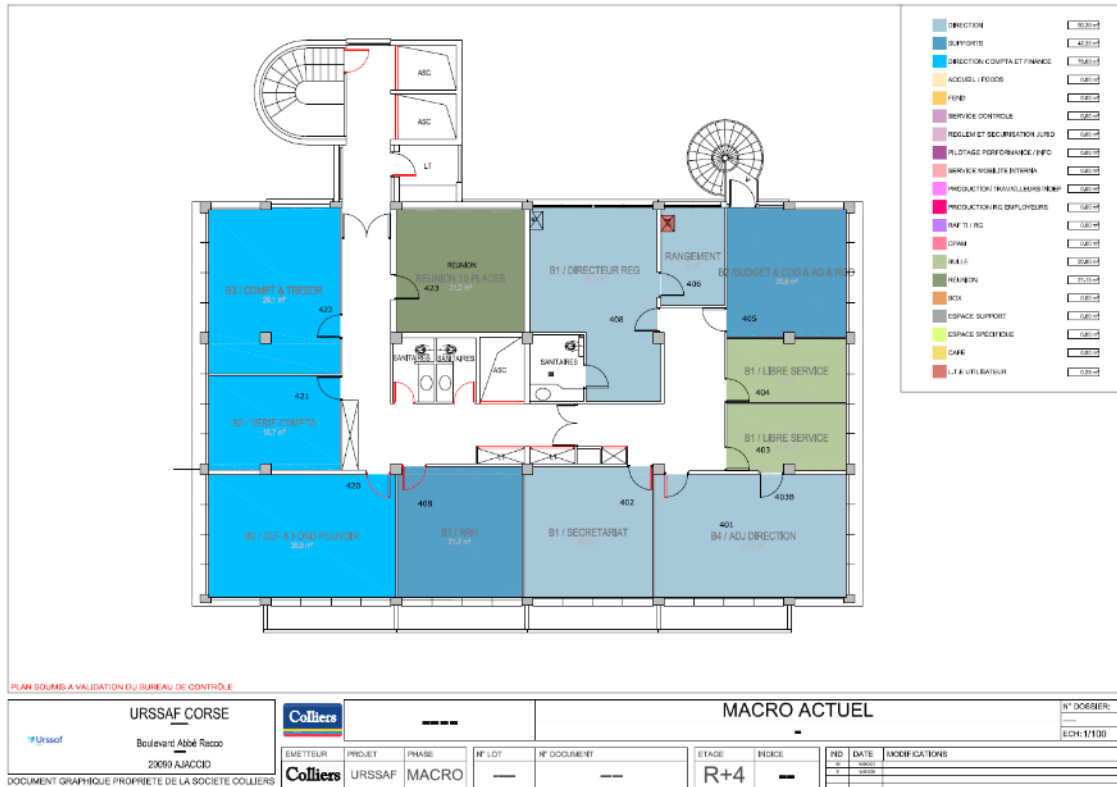
## R+2



## R+3



## R+4





## Tableau des surfaces par niveau et par services

ETAGE	SERVICES	POSTES DE TRAVAIL	SURFACES
4	DIRECTION (dont Attachée et Assistante de Direction)	6	90,39
4	SUPPORTS (RH/CG-Budget/AG) (dont 2 alternantes)	5	107,70
RDC / 1	ACCUEIL / FRONT OFFICE ET OFFRES DE SERVICES (FOODS) - Services	5	88,57
1	FLUX ENTRANTS NON DEMATERIALISES (FEND) - Service + manager	5	110,69
1	CPAM-2A (OPEX)	3	30,79
2	SERVICE CONTRÔLE - Responsable + assistant	2	26,87
2	REGLEMENTATION ET SECURISATION JURIDIQUE - Service	4	55,19
3	POLE PILOTAGE PERFORMANCE ET INFORMATIQUE - Service + cadre + expert	4	41,28
1 / 3	PRODUCTION TRAVAILLEURS INDEPENDANTS - Service + cadres techniques + manager	13	117,28
1	PRODUCTION RG EMPLOYEURS - Service + cadres techniques + managers	11	76,07
3	RAFTI / RG - Service + cadres techniques + CDD (SA) + managers	18	161,11
4	DIRECTION COMPTABLE ET FINANCIERE (dont vérif. + DCF)	7	109,86
	<b>TOTAL SERVICES</b>	<b>83</b>	<b>1015,80</b>

ETAGE	SERVICES	POSITION DE TRAVAIL	SURFACES
4	BULLE	6	34,84
4	SALLE DE REUNION	10	21,15
3	BUREAU CSE	1	8,88
3	LOCAL SERVEUR / VDI	-	23,29
2	SALLE DU CONSEIL	30	60,16
2	CAFETERIA	-	38,68
RDC	ATELIER / STOCKAGE	-	103,52
	<b>TOTAL AUTRE LOCAUX</b>	<b>47</b>	<b>290,52</b>

<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>1306,32</b>
--------------	------------	----------------

Les surfaces SBA et SUB du bâtiment sont dans le chapitre analyse du bâtiment.

Calcul sur la base de **83 Résidents**

- Le ratio SBA est de **17,44 m²**
- Le ratio SUB (assortie du ratio) est de **20,53 m²**
- Nombre de position : **1,56**

Le ratio des surfaces SUB /résident est supérieur aux ratios cibles de l'état.

- Pour rappel : SUB : 14 m²/résident
- Pour rappel : Position de travail / résident : entre 1,5 et 2

## Analyse fonctionnelle

### Accueil

L'URSSAF dispose d'un hall d'accueil de 42m<sup>2</sup> équipé de deux bureaux d'accueil. L'accueil public se fait avec ou sans rendez-vous.



*Bureaux d'accueil*



*Bureau d'accueil*



*Hall d'accueil*

### Impression

Les systèmes d'impression sont gérés par des imprimantes « réseau » positionnées dans les zones de circulations n'entravant l'évacuation des locaux.



*Copieur du R+1*



*Copieur du R+2*



*Copieurs du R+3*





*Copieurs du R+4*

### FEND (flux entrant non dématérialisés)

Le bâtiment dispose de locaux dédiés au traitement des courriers, il est composé de :

- Un local avec machine OPEX, table de tri et machine à affranchir,
- Un espace équipé de 7 postes de travail,
- Un bureau attribué à la responsable,
- Une salle d'archives temporaires.
- Un local est réservé pour la CPAM-2A et est équipé d'un machine OPEX.



*Local OPEX*



*Machine courrier entrant*



*Local courrier sortant*



A noter : Dans cette zone se trouve la centrale SSI.



*Central AI*

### Salle de réunion / Box

Actuellement sont implantés :

- Une salle du Conseil de 30 places (62 m<sup>2</sup>),
- Une salle de réunion de 10 places (21 m<sup>2</sup>),
- Deux box d'accueil implantés au R+1 et R+3 (7 m<sup>2</sup> chacun)
- Deux « bulles » au R+4 en libre-service (10 m<sup>2</sup> chacune)

Les salles de réunion sont mutualisées.

Le ratio est de **0,62 places pour 1 poste.**

Bon rapport pour ce type d'implantation.

La salle du Conseil d'Administration est utilisée dans cette configuration une dizaine de fois par an. En dehors de la tenue de cette instance, cette dernière est occupée pour des réunions et des formations internes. Cette salle est équipée de mobilier non modulable.



*Salle du conseil*



La salle de réunion du R+4 est utilisée par l'ensemble des salariées. Elle est équipée d'un système audio et vidéo.



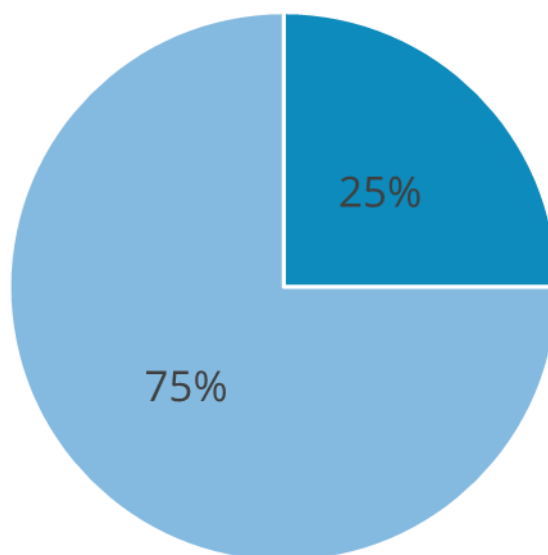
*Salle de réunion du R+4*



Les « bulles » sont dotés de postes de travail aménagés.



Poste en bureau individuel / poste en bureau partagé



■ Poste en bureau individuel ■ Poste en bureau partagé

### Bureau individuel

Ils sont compris entre 8 m<sup>2</sup> et 30 m<sup>2</sup>. Le ratio est de **13,88 m<sup>2</sup> / poste**.

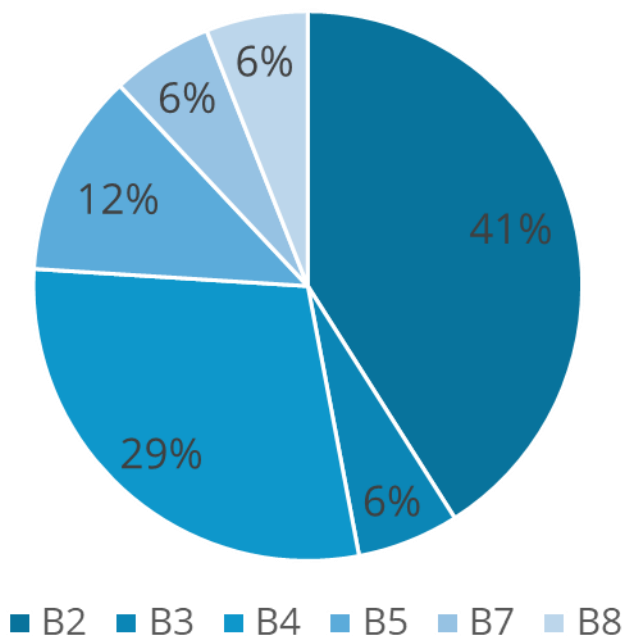


*Exemple de bureau individuel*

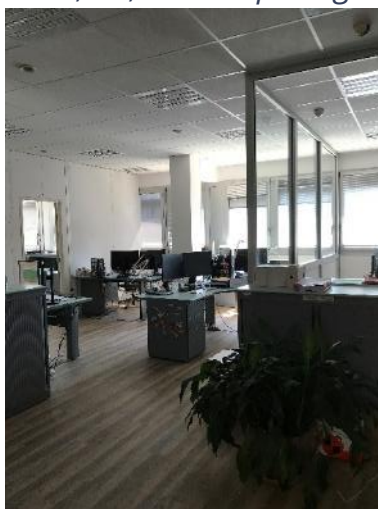
## Bureau partagé

Les bureaux partagés sont des B2 / B3 / B4 / B5 / B7 / B8.

Le ratio est de **8,02 m<sup>2</sup> / poste**.



*Nota : B2, bureau partagé à 2 postes, B3, bureau partagé à 3 postes, etc.*



*Exemple de bureau partagé*

### Placards fixes

Deux placards fixes toutes hauteurs sont implantés au R+2 et au R+4 dans la circulation. Leurs dimensions sont de 180x60 cm et de 250x60 cm.



*Placards fixes*

## Cafétéria et Terrasse

Une cafétéria de 39 m<sup>2</sup> et d'une capacité de 16 places assises se situe au R+2. Elle est équipée d'un meuble avec évier, de deux réfrigérateurs, de meubles de rangement, de micro-ondes, de distributeurs de boissons ainsi que de tables et de chaises. Elle donne accès à une terrasse non aménagée.

Le local VDI occupe une partie de la cafétéria. Le projet vise à le supprimer corrélativement aux travaux de recâblage informatique.



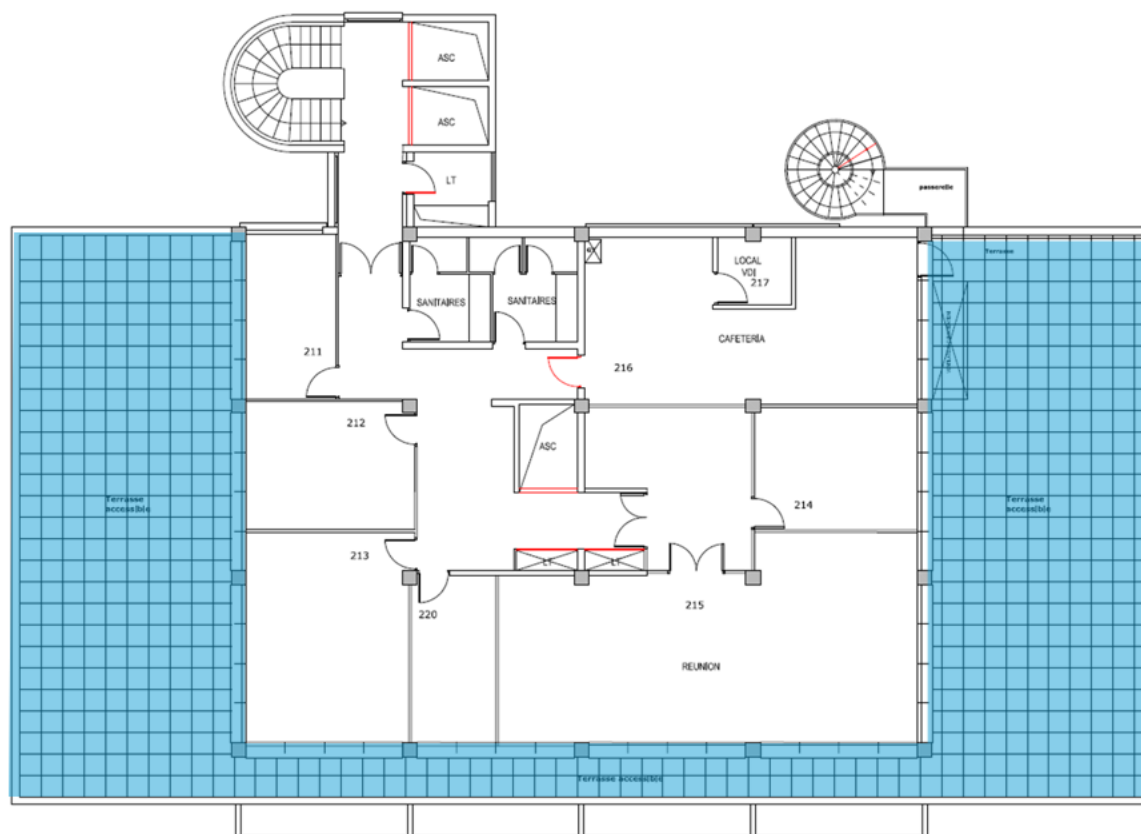
*Zone évier*



*Zone micro-micro-onde*



*Zone distributeurs*



*Zone de la terrasse accessible*



*Porte d'accès vers la terrasse  
coté*



*Terrasse devant la cafétéria*



*Terrasse sur le*

### Locaux syndicaux et CSE

Un seul local de 9m<sup>2</sup> se situe au R+3.

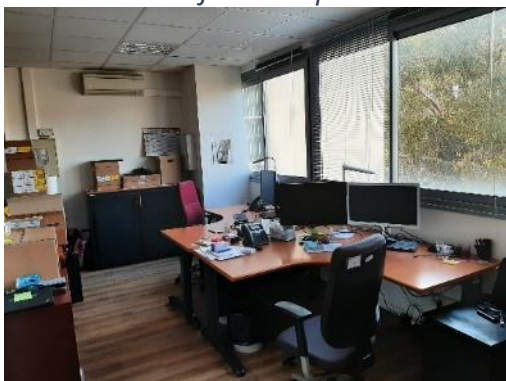
### Salle des serveurs et bureau du service informatique

La salle serveur et le bureau du service informatique se situent au R+3 et ont pour superficies respectives, 19 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>.

Ces 2 locaux ne feront pas l'objet d'un repositionnement pallier.



*Salle informatique*



*Bureau du service informatique*

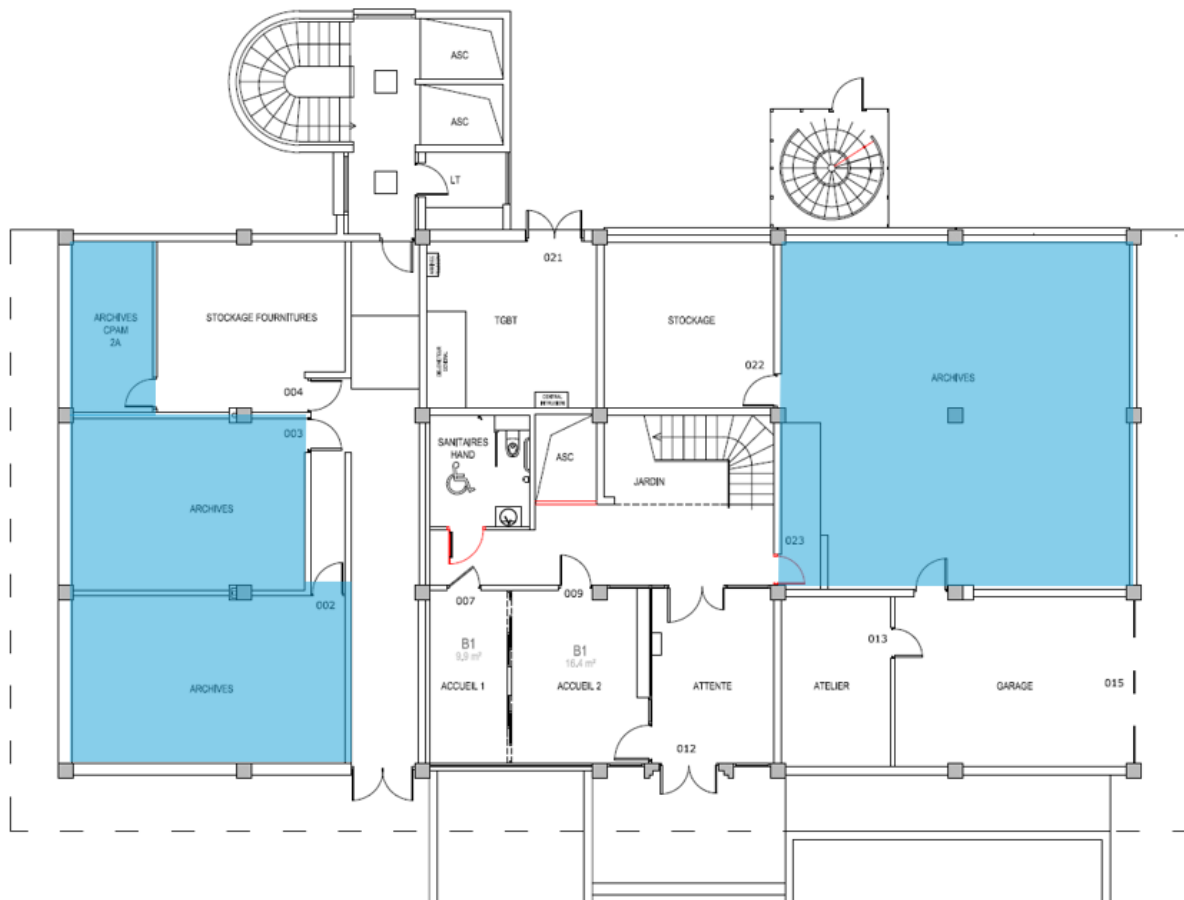


## Archives

Les locaux d'archives sont implantés au RDC

- Direction Comptable et financière : 33 m<sup>2</sup>
- Archives production : 29 m<sup>2</sup>
- CPAM : 10 m<sup>2</sup>
- Archives autres services : 83 m<sup>2</sup>

La dématérialisation croissante des données entraîne une réduction très importante des archives « papier ».



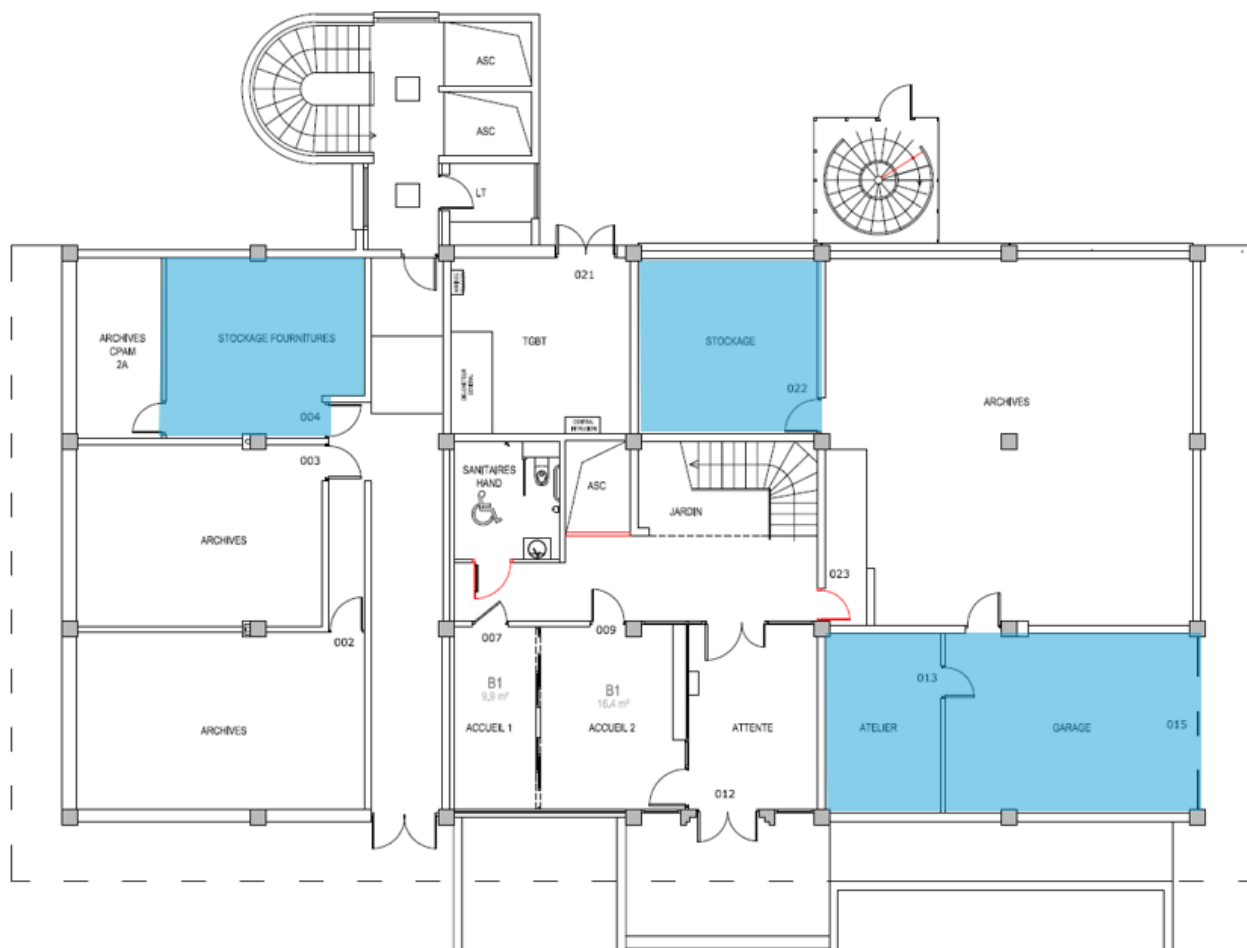
*Zone des locaux archives*



*Locaux archives*

## Locaux : stockage et atelier

Les locaux de stockage et l'atelier se situent au RDC. Ils y accueillent du mobilier, des fournitures et divers matériels.



*Zone des locaux stockage et atelier*



*Locaux stockage*





*Atelier et son stockage*

### Télétravail

Le protocole d'accord sur le télétravail de l'organisme permet au salarié de disposer de 1 à 3 jours de télétravail hebdomadaire. Le lundi constitue une journée commune à tous les services.

Les jours de présence dans les locaux seront à redéfinir dans le cadre du projet immobilier (mise en place du flex-office).

## Effectifs prévisionnels

Les fiches de recueil des besoins contenant des informations complémentaires sont disponibles en annexe.

101	76
-----	----

## Locaux annexes et communs

LOCAUX COMMUNS	NB	SURF
BOX ACCUEIL	3	33,00
BUREAU CSE	1	11,00
LOCAL SERVEUR	1	12,00
SALLE DU CONSEIL	1	70,00
CAFETERIA	1	66,00
STOCKAGE	1	33,00
ARCHIVES	2	75,00
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>300,00</b>

Les surfaces sont issues des relevés effectués sur les plans du projet d'aménagement. Les archives du service FEND sont intégrées à la surface allouée à celui-ci.

## Principe de réorganisations

- Déplacer l'entrée du personnel vers l'arrière du bâtiment, avec un accès direct vers les ascenseurs, une rentre d'accès est à prévoir,
- Augmenter le nombre de bureaux d'accueil au RDC,
- Favoriser l'implantation des services sur un niveau,
- Utiliser une partie des archives et stockage du RDC pour implanter des bureaux,
- Implanter des bulles dans les étages,
- Aménagement de la terrasse jouxtant la cafétéria,
- Le mobilier de bureau aura pour dimension : 160x80 cm réglables en hauteur pour l'ensemble des agents. Les rangements seront de 100x45cm (hauteur variable). Les casiers seront des colonnes de 3 modules de 50x50x200 cm. La dimension du mobilier des salles de réunion et des bulles sera adaptée à la superficie.
- Isolation thermique et phonique pour l'ensemble des espaces de travail. Traitement en particulier pour les zones : FEND/OPEX, les zones : Accueil, relances téléphoniques et bulles favorisant la confidentialité et confort des occupants.

## Principe retenu

### RDC – Accueil

- Création d'un 3<sup>ème</sup> bureau d'accueil s'implantant sur l'ex-zone atelier.
- Réduction de la superficie du bureau n°2 afin de créer une zone de circulation permettant l'accès au bureau d'accueil n°1.

### RDC – Zones d'archives et stockage

- Implantation du service FEND par réutilisation des locaux actuels suivants : Zones d'archives, stockage, garage, avec création d'espaces vitrés sécurisés.
- Création d'une ouverture vers l'extérieur, installation d'une porte rideau électrifié.

### **Etages**

- Implantation de l'équipe de direction sur un seul niveau,
- Création d'espaces collectifs ouverts sur les circulations,
- Création de bulles de 2 / 3 / 4 places,
- Création d'espaces de reprographie,
- Création d'espaces dédiés à l'installation de fontaine à eau,
- Agrandissement de la salle du conseil et installation d'un mur mobile,
- Création d'une salle webinaire au 4ème étage.

### **Informatique**

- Réduction de la superficie dédiée à la salle des serveurs,
- Création d'un local VDI au 1er étage,
- Création de placards VDI au RDC et au 4ème étage.

### **Cafétéria / Terrasse**

- Agrandissement et réaménagement de la cafétéria,
- Aménagement de la terrasse.

# Schéma directeur de l'opération

## Principe général

L'intégration des salariés occupant actuellement les locaux de l'immeuble du Finosello, 16 avenue Maréchal Lyautey - 20 090 Ajaccio et les réorganisations internes, entraînent une réflexion programmatique de l'ensemble du bâtiment.

### Siège :

- Création de 35 places de parkings,
- Créations de bornes de recharges pour véhicules électriques,
- Redéfinition des installations de sécurité (alarme incendie + caméras et clôtures périmétriques + alarmes intrusion...)

### RDC :

- Réfection complète des zones archives et stockage,
- Création d'ouvertures,
- Réorganisation de l'accueil,
- Déplacement de l'entrée du personnel.

### Etages :

- Création d'ouvertures,
- Décloisonnement des bureaux,
- Création de salles de réunion et/ou de bulles,
- Passage en Flex avec un taux de 0,75,
- Changement de mobilier de bureau (voir en supra),
- Isolation thermique et phonique de tout espace. Traitement en particulier pour bulles favorisant la confidentialité et le confort des utilisateurs,
- Aménagement de la terrasse au R+2,
- Réduction de la surface de la salle des serveurs, création d'un local VDI au 2ème étage et de placard VDI au RDC et 4ème étage,
- Installation d'une arrivée d'eau dans la circulation pour l'installation de fontaine à eau.

### Technique / Structure :

- Remplacement de la PAC + installations + systèmes de climatisation + ventilo-convecteurs + gestion via GTB,
- Eclairages intérieurs – Gestion coupure centralisée,
- Eclairages extérieurs photovoltaïques / solaires,
- Remplacement des installations du réseau électrique – TGBT + armoire principale,
- TGBT en RDC – Hors eau...

- Remplacement des baies de brassages palières + câblage « réseau » informatique,
- Installation d'un système d'énergie photovoltaïque en toiture – alimentation (lavabos + éviers),
- Réfection de l'isolation de la toiture + terrasses du 2<sup>nd</sup> étage,
- Isolation thermique et réfection des façades de l'immeuble + ravalement,
- Remplacement des huisseries (phoniques + thermiques).



Au stade de l'étude de programmation, le parti pris envisagé est le suivant.

**Siège :**

La demande est de 30 places de parkings pour les collaborateurs et 5 places pour les véhicules de services. Implantation de bornes de recharges électriques. Des places devront être supprimées, à la suite de la création des portes sur les façades.

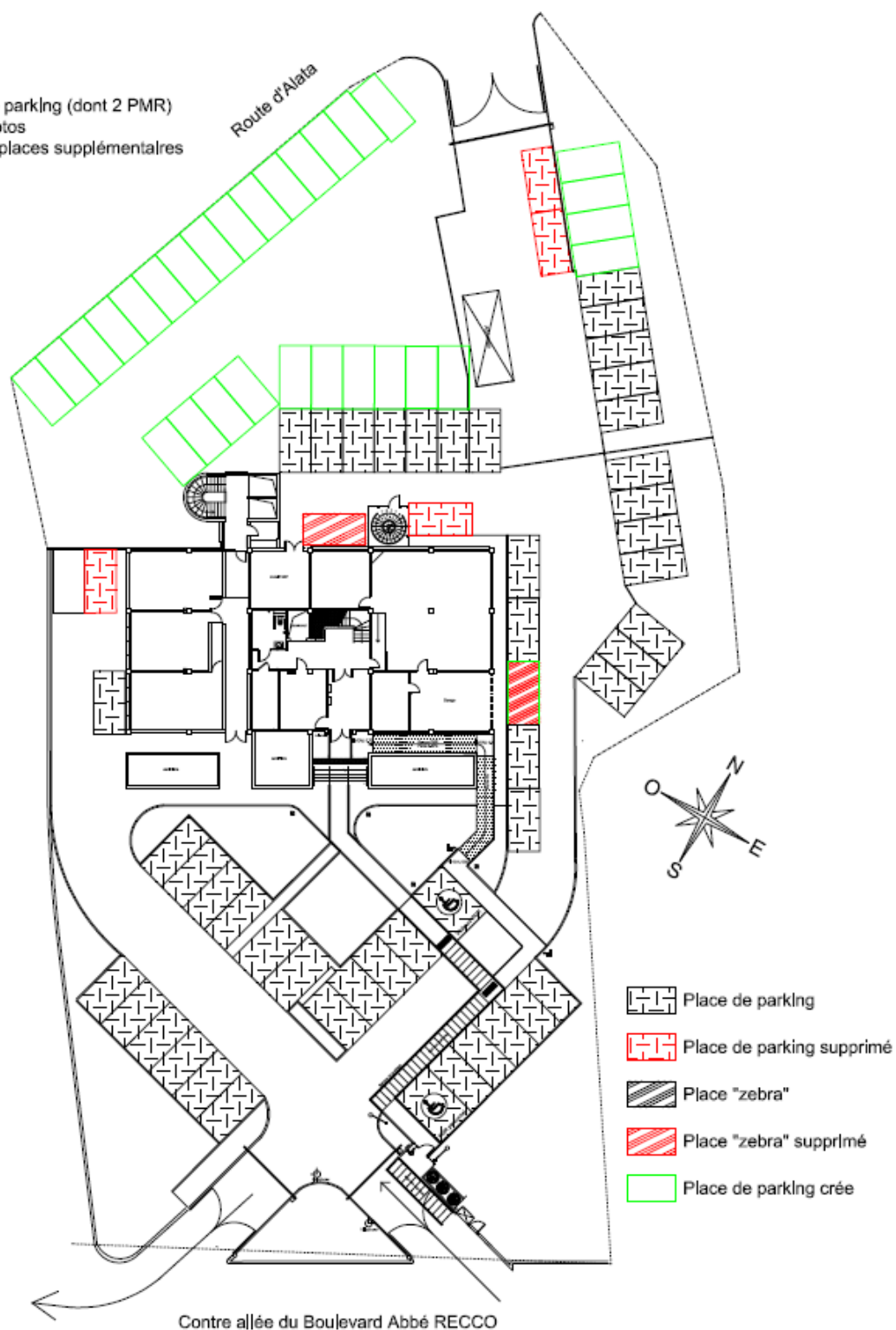
Dans le projet ci-dessous :

- Suppression de 4 places de parkings,
- Suppression des 2 places « zébras »,
- Création de 30 places de parkings.

Le total des places de parkings sera de : **78 places dont 2 PMR et 5 électriques**

Dans le cadre de travaux envisagés, un redéploiement des installations de sécurité (alarme incendie + caméras et clôtures périmétriques + alarmes intrusion...) est à prévoir.

48 places de parking (dont 2 PMR)  
10 places motos  
Projet de 30 places supplémentaires

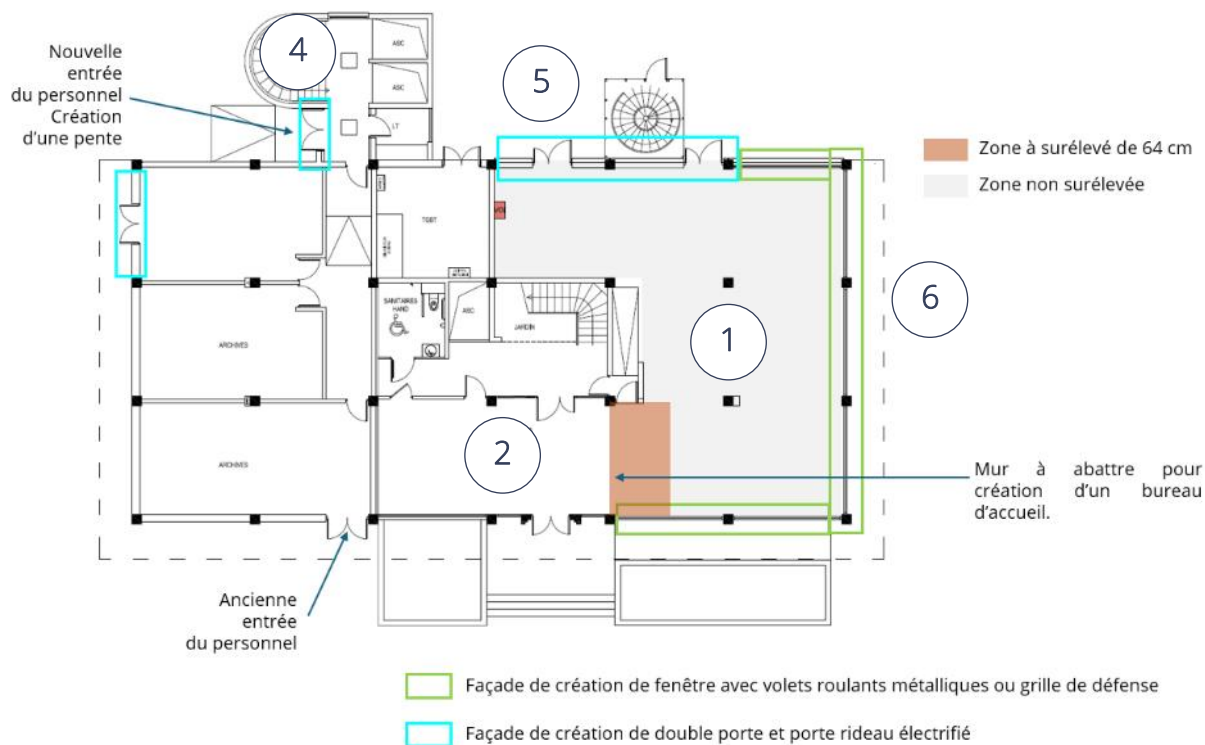


## RDC :

Deux options sont retenues pour la surélévation :

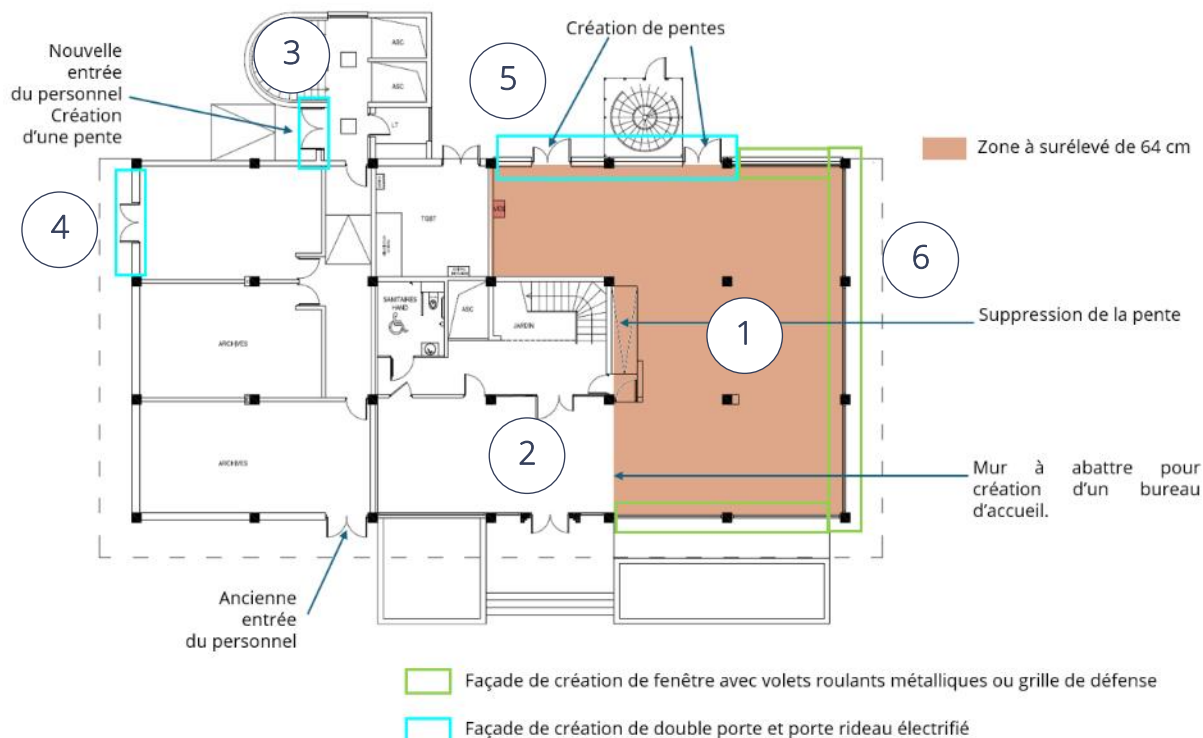
### Option 1 :

Surélévation de 64 cm du 3<sup>ème</sup> bureau d'accueil en lieu et place de l'atelier.



## Option 2 :

Surélévation de 64 cm de l'atelier, du garage, de l'espace de stockage et d'archives.



Zone 1 : Implantation du service FEND, décomposé en 6 espaces :

- 1 bureau partagé
- 1 bulle
- 1 local archives
- 1 local OPEX
- 1 local OPEX CPAM-2A (installation d'une baie VDI)
- 1 local archives CPAM-2A

Isolation thermique et phoniques. Traitement en particulier pour les zones FEND/OPEX.

Zone 2 : Réaménagement de l'accueil

- Création d'un 3<sup>ème</sup> bureau d'accueil,
- Réduction de la superficie du bureau n°2 afin de créer une zone de circulation permettant l'accès au bureau d'accueil n°1,
- Isolation thermique et phoniques. Traitement en particulier pour accueil favorisant la confidentialité et le confort des occupants,
- Conserver le guichet et l'implantation des outils libre-service dans le hall

Zone 3 : Nouvelle entrée du personnel

- Déplacement de l'entrée du personnel, vers l'arrière du bâtiment,

- La création d'une rampe d'accès est nécessaire,
- L'ancienne entrée en conservée pour l'accès aux archives par l'extérieur.

#### Zone 4 :

- Création d'une « porte rideau » électrifiée pour accéder à la zone stockage des services « Supports ».

#### Zone 5 :

- Création de deux portes tierces avec ouverture vers l'extérieur.
- Si l'option n°2 est retenue : Création de rampes d'accès pour chacune des portes.

#### Zone 6 :

- Création de zones vitrées en périphérie du bâtiment,
- Les fenêtres devront être équipées de volets roulants métalliques ou de grilles de défense.

#### **R+1 :**

Décloisonnement et re-cloisonnement selon macro-zoning,  
Création de quatre bulles entre 3 et 4 places et réaménagement de la bulle existante,  
Création d'un local VDI en remplacement la baie VDI actuelle,  
Déplacement de la centrale SSI vers le R+4,  
Création d'un espace « reprographie ».

#### **R+2 :**

Décloisonnement et re-cloisonnement selon macro-zoning,  
Agrandissement de la salle du conseil et installation d'un mur mobile,  
Création d'une bulle de 3 places,  
Suppression du local VDI situé dans la cafétéria. Remplacement par l'installation d'une baie VDI,  
Agrandissement et réaménagement de la cafétéria,  
Création d'une extension de la cafétéria (ce local « partagé » sera « privatisé » lors de la tenue des réunions du conseil d'Administration),  
Aménagement de la terrasse,  
Création d'un espace « reprographie ».

#### **R+3 :**

Décloisonnement et re-cloisonnement selon macro-zoning,  
Création de deux bulles (2/3 places) et réaménagement de la bulle existante,  
Réduction de la superficie dédiée à la salle des serveurs,  
Déplacement du local CSE vers le R+4,

Création d'un espace « reprographie ».

**R+4 :**

Décloisonnement et re-cloisonnement selon macro-zoning,  
Création de quatre bulles (2/3 places),  
Déplacement de la baie VDI dans le local « fournitures »,  
Implantation de centrale SSI au R+4 dans le local « fournitures »,  
Implantation du local CSE,  
Création d'un espace « Webinaire »,  
Transformation des sanitaires direction en sanitaires PMR,  
Création d'un espace « reprographie ».

**Faisabilité macro-zoning**

La faisabilité suivante est une proposition d'implantation et de relocalisation des différents services, étudiée en phase de programmation.

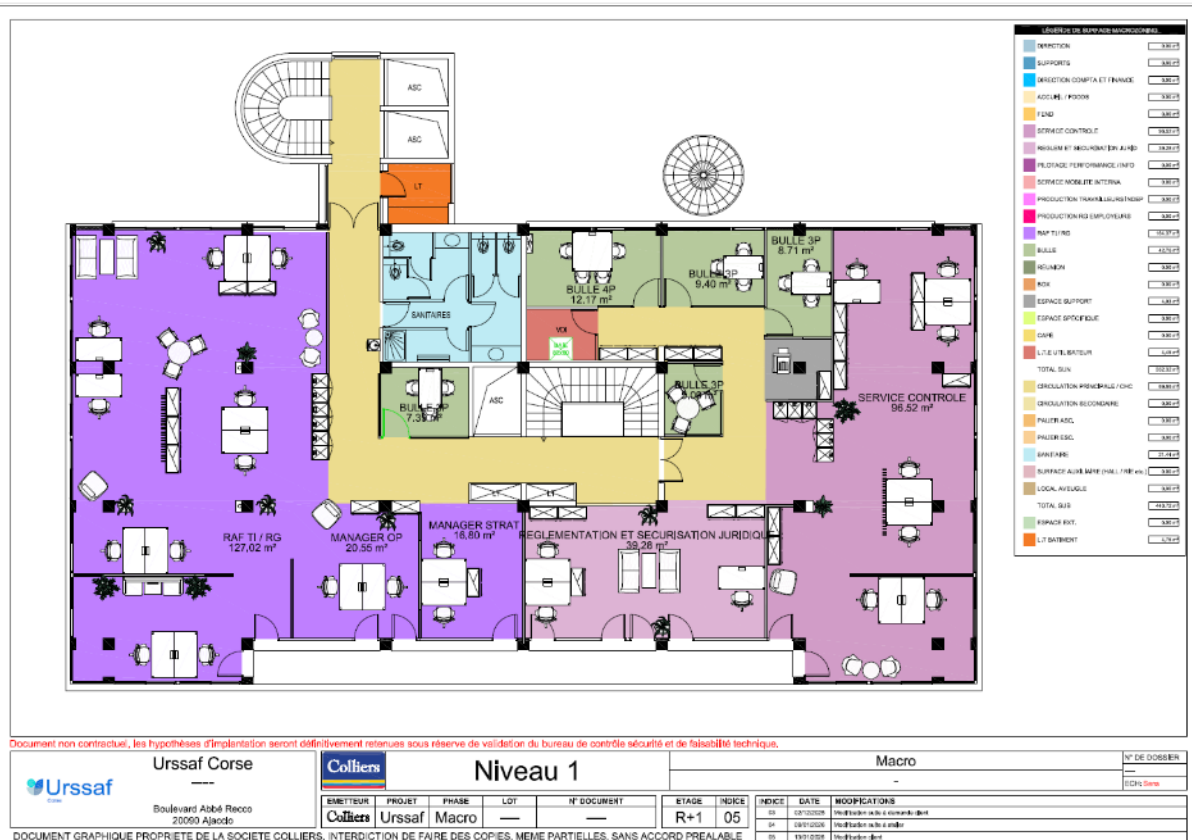
Les principes de la faisabilité :

- Utilisation de la partie RDC récupérée sur les archives et locaux de stockages,
- Regroupement de l'équipe de Direction au R+2,
- Privilégier l'implantation d'un service sur un seul et même étage,
- Favoriser les interactions fonctionnelles,
- A envisager lors de la phase APD : Identification des besoins liés à la mise en place des nouvelles modalités de travail en Middle-Office (non encore définies à ce jour) – Le macro-zoning présenté en infra n'intègre pas cette spécificité organisationnelle.

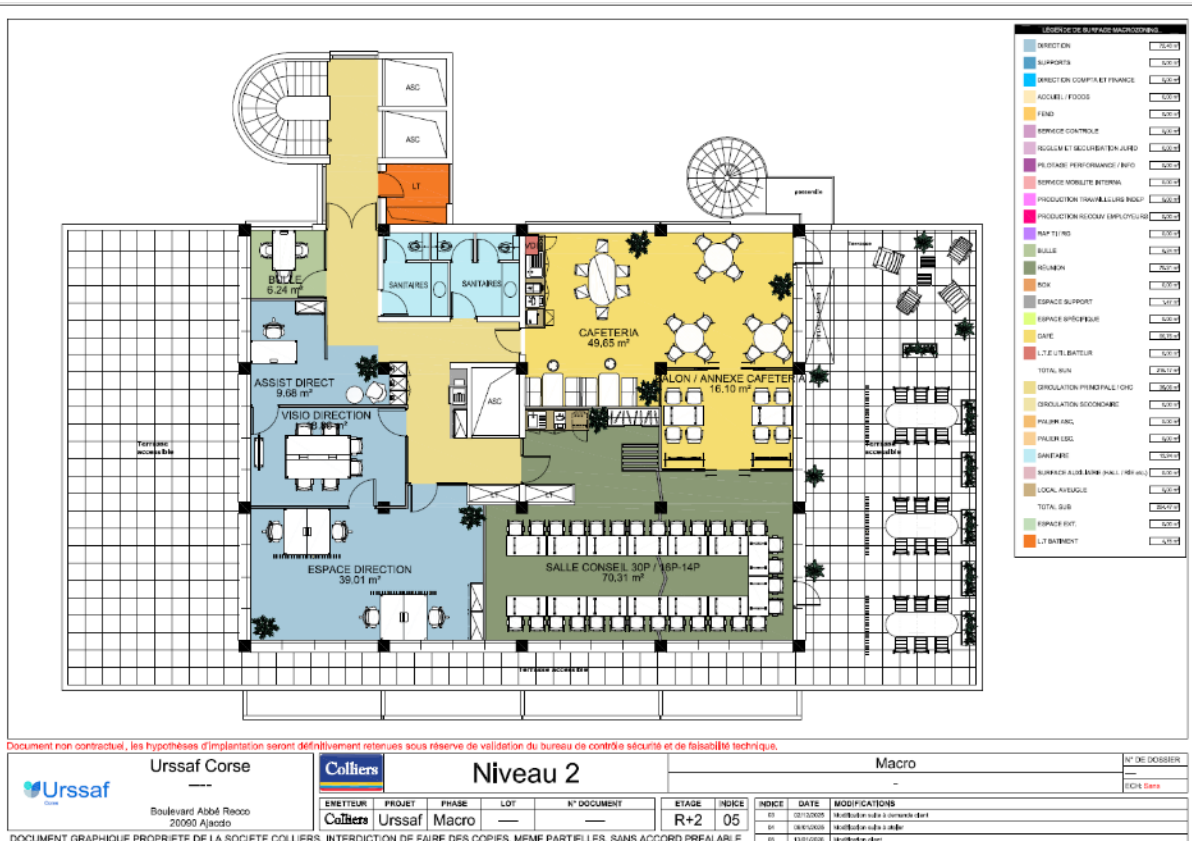




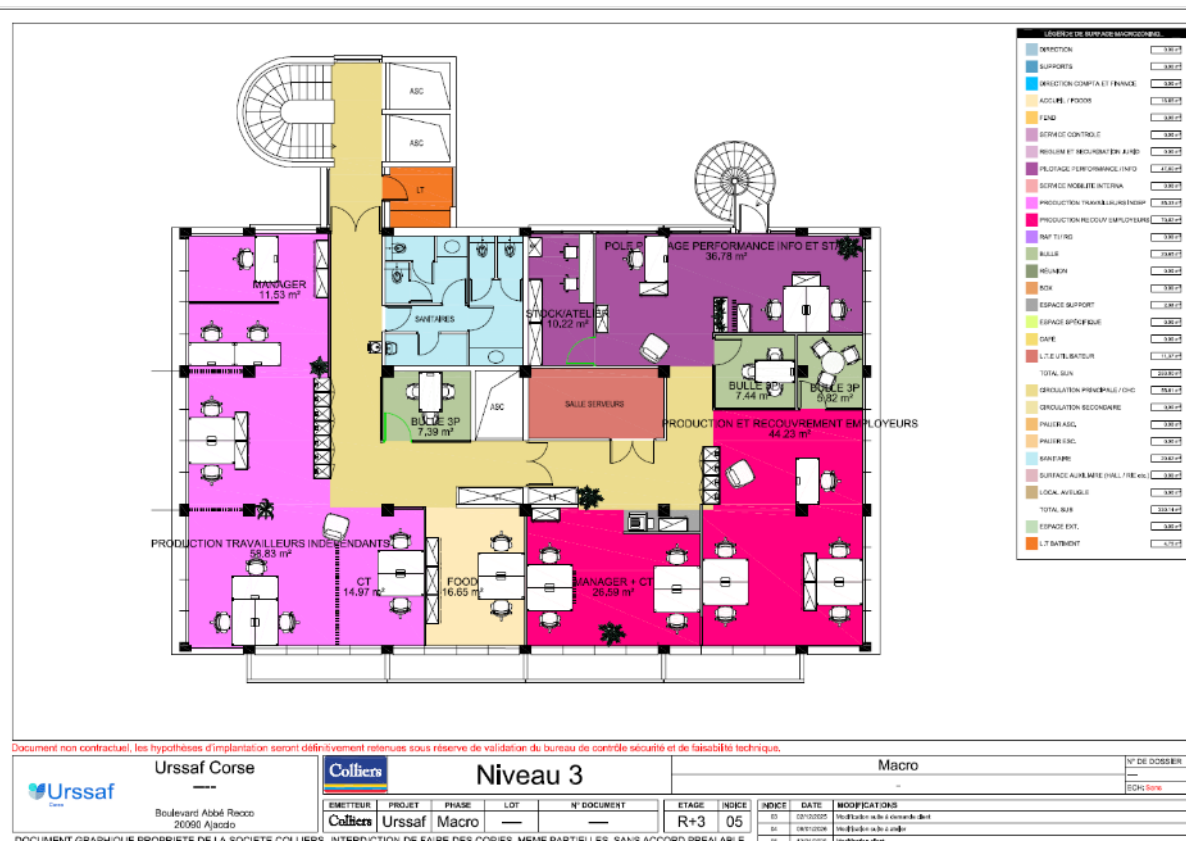
## R+1



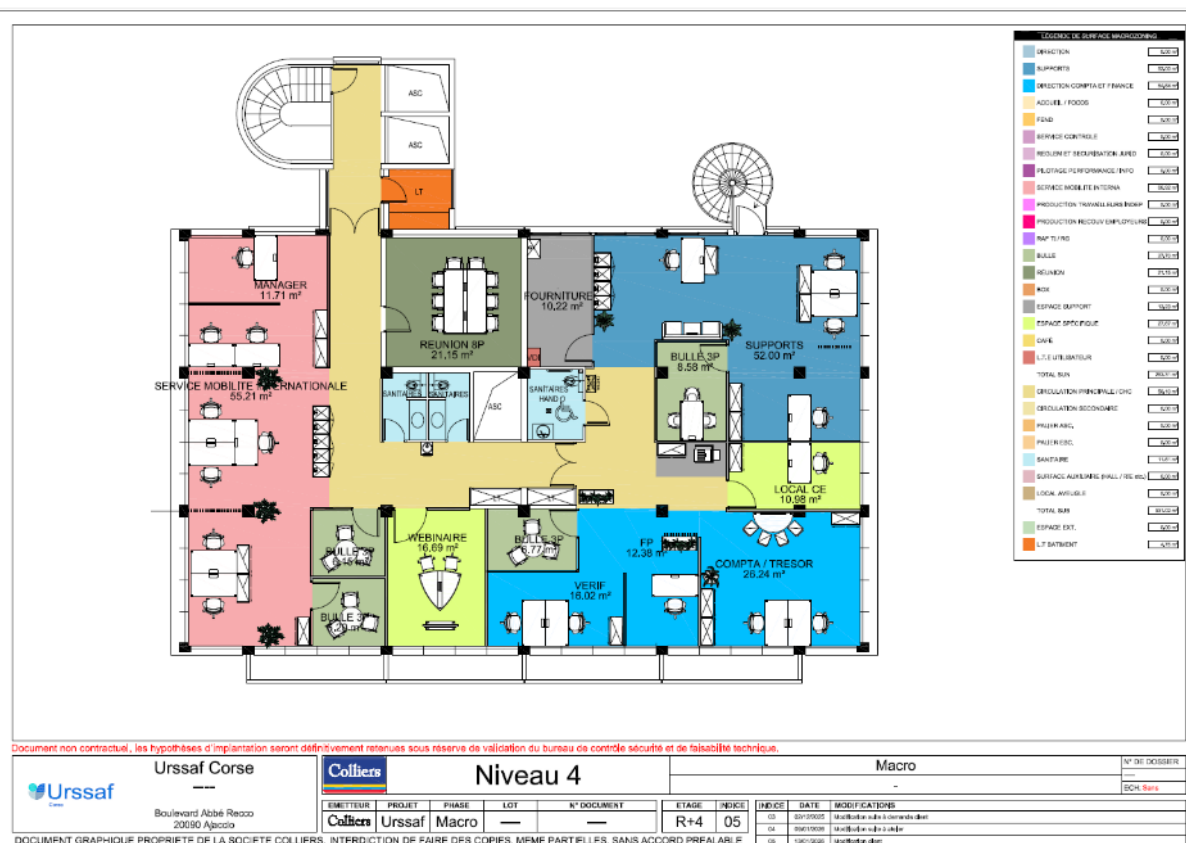
## R+2



## R+3



## R+4



## Détail des surfaces du macro-zoning

ETAGE	SERVICES	POSTES	SURFACES
2	DIRECTION	5	72,40
RDC / 4	SUPPORTS	4	84,87
RDC / 3	ACCUEIL / FRONT OFFICE ET OFFRES DE SERVICES (FOODS)	4	71,31
RDC	FLUX ENTRANTS NON DEMATERIALISES (FEND)	4	99,67
RDC	CPAM-2A (OPEX)	0	31,30
1	SERVICE CONTRÔLE	7	96,52
1	REGLEMENTATION ET SECURISATION JURIDIQUE	3	39,28
3	POLE PILOTAGE PERFORMANCE ET INFORMATIQUE	3	47,00
4	SERVICE MOBILITE INTERNATIONAL	8	66,92
3	PRODUCTION TRAVAILLEURS INDEPENDANTS	10	85,33
3	PRODUCTION RG EMPLOYEURS	9	70,82
1	RAF TI / RG	14	164,37
RDC / 4	DIRECTION COMPTABLE ET FINANCIERE	5	96,86
	<b>TOTAL SERVICES</b>	<b>76</b>	<b>1026,65</b>

ETAGE	SERVICES	PLACES	SURFACES
RDC/1/2/3/4	BULLE	43	105,17
4	SALLE DE REUNION	10	21,15
4	LOCAL WEBINAIRE	2	16,69
4	BUREAU CSE	1	10,98
RDC/1/2/3/4	LOCAL SERVEUR / VDI	-	15,82
2	SALLE DU CONSEIL	30	70,31
2	CAFETERIA	-	65,75
RDC/1/2/3/4	ESPACE SUPPORTS (stock / fournitures / archives/ copies)	-	54,57
	<b>TOTAL AUTRE LOCAUX</b>	<b>86</b>	<b>360,44</b>
<b>TOTAL</b>		<b>162</b>	<b>1387,09</b>

## Surfaces du bâtiment après réaménagement

Etag	Typologie des surfaces de bureaux aménageable (m²)								Typologie des surfaces utiles brutes (m²) (assortie du ratio)			
	Bureau	Réunion	Annexes au travail	Circulations	Locaux support	Légale & Sociale	Espace mixte restauration / travail	Total SBA	Services Généraux	Autres locaux supports	Restauration	Total SUB
R+4	173,56 m²	48,85 m²	16,69 m²	56,10 m²	3,01 m²	10,98 m²		309,19 m²	10,22 m²	11,61 m²		331,02 m²
R+3	209,58 m²	20,65 m²		55,61 m²	2,08 m²			287,92 m²		42,21 m²		330,13 m²
R+2	72,40 m²	76,55 m²		35,06 m²	1,47 m²			185,48 m²		13,24 m²	65,75 m²	264,47 m²
R+1	300,18 m²	42,76 m²		69,96 m²	4,93 m²			417,83 m²		25,89 m²		443,72 m²
RDC	33,90 m²	7,82 m²		53,37 m²	94,15 m²	78,00 m²		267,24 m²	32,87 m²	62,46 m²		362,57 m²
TOTAL	790 m²	197 m²	17 m²	270 m²	106 m²	89 m²		1468 m²	43 m²	155 m²	66 m²	1732 m²

Etage	Typologie des surfaces utiles brutes (m²)			Typologie des surfaces de plancher (m²)				Typologie des surfaces de hors plancher (m²)						
	Logement de fonction	Locaux spécifiques	Total SUB	Elements structurels	Autres surfaces	Elements techniques	Total SDP	Combles Caves Sous-sol	Locaux techniques	Prologement extérieur	Parkings souterrain	Toiture Terrasse	Vides Tremis	Total Hors SDP
R+4			<b>331,02 m²</b>			2,60 m²	<b>333,62 m²</b>		4,75 m²					<b>4,75 m²</b>
R+3			<b>330,13 m²</b>			2,37 m²	<b>332,50 m²</b>		4,75 m²					<b>4,75 m²</b>
R+2			<b>264,47 m²</b>			2,06 m²	<b>266,53 m²</b>		4,75 m²			206,92 m²		<b>211,67 m²</b>
R+1			<b>443,72 m²</b>			2,06 m²	<b>445,78 m²</b>		4,75 m²					<b>4,75 m²</b>
RDC			<b>362,57 m²</b>				<b>362,57 m²</b>		25,35 m²					<b>25,35 m²</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1732 m²</b>			<b>9 m²</b>	<b>1741 m²</b>		<b>44 m²</b>			<b>207 m²</b>		<b>251 m²</b>

- Calcul sur la base de **101 Résidents**
- Le ratio SBA est de **14,53 m²**
- Le ratio SUB (assortie du ratio) est de **17,14 m²**
- Nombre de position : **2,13**

## Phasage des travaux

Ces modalités d'exécution seront déterminées avec l'équipe de Direction et la maîtrise d'œuvre.

## Calendrier de l'opération

Les travaux commenceront en 2027.

# Programme fonctionnel

## Espace de travail

- Bureaux réglables en hauteur aux dimensions 160x80cm.
- Fauteuil ergonomique,
- Sièges « assis-debout »,
- Armoires hautes ou mi haute : 100x45x200 ou 110cm

## Principes d'aménagements :

Compte tenu de leur intégration « en plinthes », les installations électriques (PC) et « réseau » (RJ 45) devront respecter l'implantation suivante :

Le cloisonnement doit être dans la mesure du possible vitré et équipé de vitrophanie.

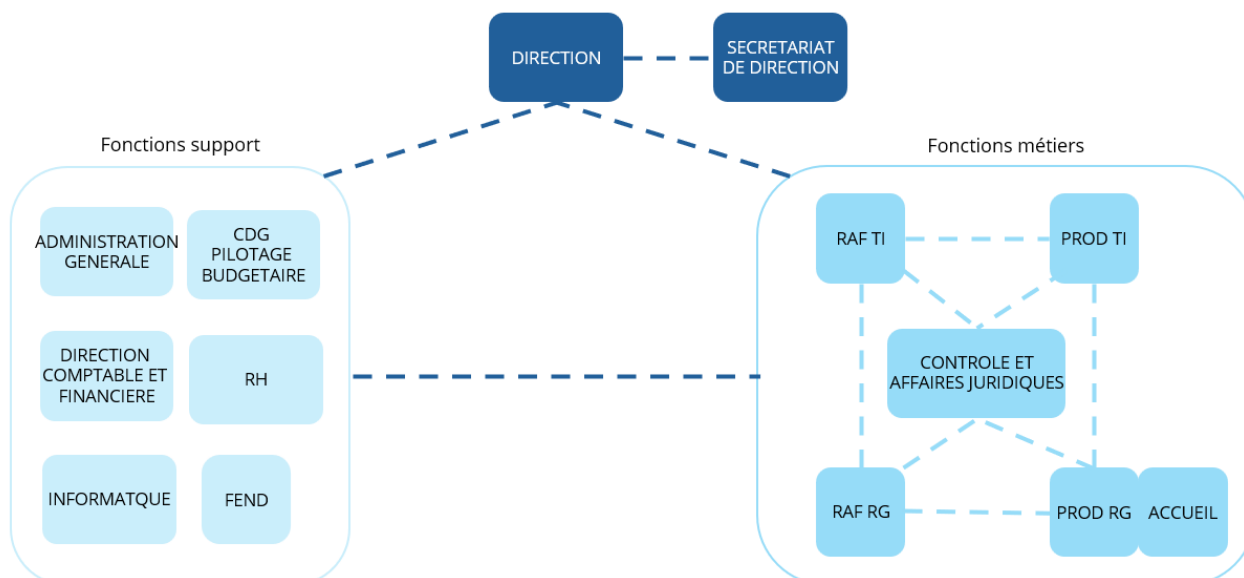
Poste de travail proches des façades et/ou cloisons afin d'éviter l'utilisation de blocs de prises et câblage au sol.

Les postes de travail sont équipés pour la plupart de doubles écrans, d'une dock-station, d'un ordinateur portable.

Les rangements seront partagés dans la zone d'équipe.

Isolation thermique et phoniques dans toute la zone de bureau.

## Liens entre les services



*Détails des liens fonctionnels entre services relevés lors des entretiens :*



## Spécificité fonctionnelle

### Direction

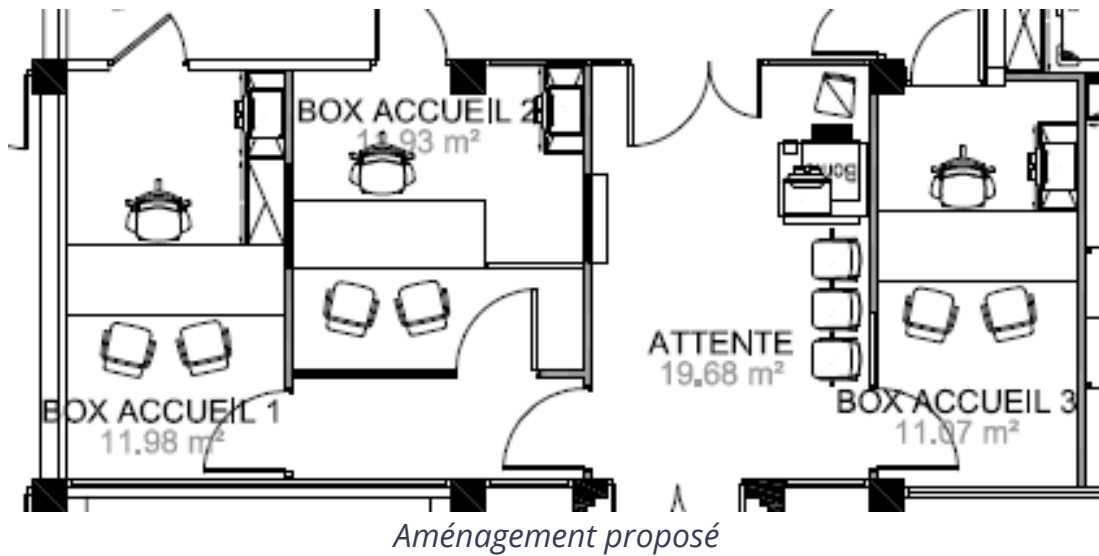
- La zone de direction sera cloisonnée et fermée par des portes sur la circulation. Une salle de réunion de 6 places lui sera dédiée.

### FEND

- Les locaux OPEX (système d'ouverture, numérisation et classification des documents entrants). Il s'agit d'un local fermé et sécurisé. Cette salle est susceptible de générer des nuisances sonores. De ce fait le traitement acoustique devra être particulièrement renforcé pour limiter les gênes dans les locaux adjacents.
- Une zone est dédiée à la réception et au tri du courrier.
- Les machines à affranchir seront installées dans les locaux OPEX.
- Un espace de travail doté de 4 postes est également prévu.
- Un local archives est envisagé.

### Accueil

- Le hall d'accueil constitue l'entrée principale du bâtiment pour les cotisants. Il est pourvu d'un poste en libre-service avec imprimante, d'une gestion de file d'attente et d'une borne pour la mise à jour de la Carte Vitale. La capacité d'accueil sera de 3 personnes. La signalétique de l'espace d'accueil devra être claire et lisible.
- Les 3 box d'accueil – 2 déjà existants - permettent de recevoir les cotisants avec ou sans rendez-vous. Un pré-accueil PMR est également organisé. Ces 3 bureaux seront équipés de mobilier assurant la sécurité du personnel accueillant le public. Une zone de retrait est également envisagée ;
- Le bureau d'accueil supplémentaire est prévu.
- Il doit être installé à l'identique des 2 bureaux d'accueil existant, il disposera de cloisons vitrées afin d'apercevoir rapidement son occupation depuis l'extérieur. L'ouverture de fenêtre est à prévoir, celle-ci seront munie de volets roulants métalliques. Une attention particulière devra être portée sur l'isolation acoustique (confidentialité des échanges). Une porte permettant un accès direct du personnel de l'URSSAF sera réalisée, elle donnera dans service FEND.



### Cafétéria

- Elle sera réaménagée à la suite de la suppression du local VDI. Elle permettra comme actuellement de se restaurer ou d'accueillir une pause-café.



Exemple d'aménagement pour se restaurer

### Salle du Conseil d'Administration et de réunions

- L'espace sera agrandi et équipé d'un mur mobile,
- Du mobilier modulaire sera installé, afin de permettre d'organiser des réunions ou des formations en format « classe »,
- Isolation thermique et phonique renforcée,
- La salle de réunion du R+4 (10 places) est conservée.



*Exemple de mobilier modulaire*



*Exemple de mur mobile*

## Bulles

- Des bulles de 3/4 places, pour s'isoler pour téléphoner ou participer à une Visio, seront implantées dans les étages,
- Le cloisonnement doit être dans la mesure du possible vitré et équipé de vitrophanie,
- Isolation thermique et phonique renforcée.



*Exemple de mobilier pour les bulles*

## Zones « casiers »

- Des zones « casiers » seront implantées aux étages R+1 / R+3 / R+4 dans chaque espace dédié,
- Ceux-ci seront des colonnes de 3 casiers (50x50x50 cm) pour une hauteur maximum de 1,8 m.



*Exemple de casier*

## Zone informelle

- Des zones informelles seront implantées dans les étages,
- Les mobiliers seront des fauteuils acoustiques, des canapés et tables basses des alcôves...



*Exemple de mobilier pour zone informelle*



## Archives

- Des locaux d'archives seront maintenus au RDC. Ils sont équipés de rayonnages.

## Stockage

- Le local se trouvera au RDC, la création d'une porte rideau électrifiée pour accéder par l'extérieur, facilitera les livraisons (papier, mobilier, etc.)
- Un local fourniture sera créé au R+4, à proximité des équipes Supports. Ce local accueillera également la centrale SSI et une baie VDI.

## Locaux Syndicaux / CSE

- Un bureau est destiné aux syndicats et au CSE. Il est équipé d'un poste de travail informatique et d'armoires de rangement.

## Impression / copieur

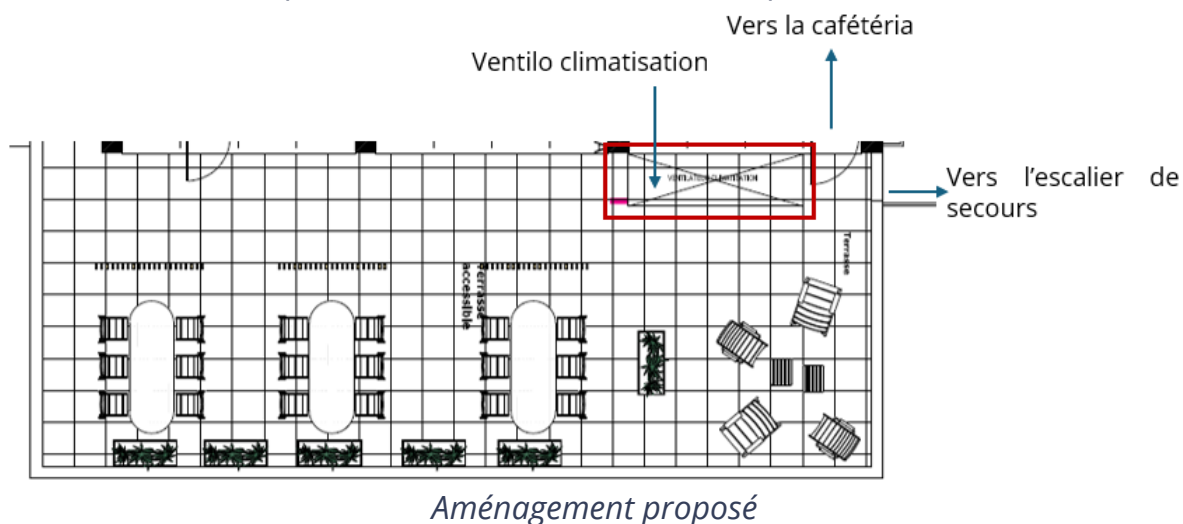
- Les moyens d'impression (imprimante et copieur) seront installés dans les espaces dédiés. Un meuble bas sera installé pour les consommables.

## Studio Webinaire

- Actuellement installé dans les locaux du bâtiment Finosello, celui-ci sera implanté au R+4 du bâtiment du Siege dans la même configuration qu'actuellement.
- Les cloisons doivent être pleines
- Isolation thermique et phonique renforcée.

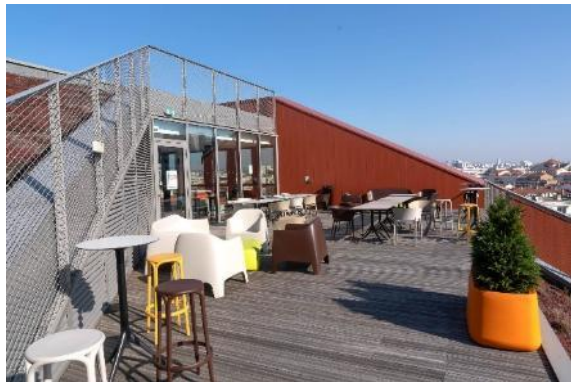
## Terrasse

- La terrasse du R+2 « coté cafétéria » sera aménagée pour permettre aux agents de prendre leur repas, ou de faire une pause à l'extérieur. Elle sera équipée de mobilier résistant aux intempéries. Des protections solaires et visuelles sont à prévoir. Son accès sera direct depuis la cafétéria.





*Exemple de protection solaire et visuel*



*Exemple d'aménagement pour une pause*



*Exemple d'aménagement pour se restaurer*

