

Groupe de travail « Immobilier »

Groupe de travail de la formation spécialisée en santé, sécurité et condition de travail (F3SCT) du comité social d'administration pour l'administration centrale (CSA-AC) du 15 octobre 2025

Présidence : Marc RAUHOFF, sous-directeur de la logistique et du patrimoine (SDLP), accompagné par ses Collaborateur-ric-e-s

FO Agriculture était représentée par Patrice Chasset et Mathieu Pinson

Introduction

Ce compte-rendu synthétise les principales opérations de rénovation et d'aménagement en cours sur plusieurs sites du ministère, ainsi que les échanges avec FO Agriculture sur les conditions de travail, la sécurité et l'organisation des espaces. Il couvre notamment le projet de rénovation du site de Maine, l'expérimentation du flex office à la SDLP, la restauration des façades du site de Varenne, ainsi que les travaux techniques relatifs aux huisseries de Barbey-de-Jouy et aux installations de chauffage du site de Varenne.

L'objectif de ces projets est de moderniser les infrastructures, d'optimiser l'usage des espaces de travail, de garantir la sécurité et le confort des agents, et de favoriser la collaboration interservices tout en respectant les contraintes patrimoniales et techniques propres à chaque site. La démarche adoptée combine planification rigoureuse, suivi technique, accompagnement des agents et participation syndicale, afin d'anticiper les impacts sur l'activité quotidienne et d'assurer la continuité des missions pendant les travaux.

Les interventions de FO Agriculture, régulièrement intégrées tout au long des processus, ont permis d'identifier les principaux points de vigilance : conditions de travail et ergonomie, sécurité, organisation des chantiers, modularité et flexibilité des espaces, ainsi que suivi post-installation. Le présent document détaille les projets, les avancées, les mesures prévues pour limiter les nuisances et les réponses apportées aux questionnements exprimés par le syndicat, offrant ainsi une vision globale et cohérente des opérations en cours.

Rénovation du site de Maine

Présentation du projet "Site de Maine"

Le projet concerne l'ancien bâtiment de formation situé avenue du Maine, à proximité de la Gare Montparnasse. Il s'inscrit dans une démarche de mutualisation et d'optimisation des espaces de travail. Les locaux accueilleront principalement le ministère de l'Agriculture (DGAL) et l'OPPIC, avec une troisième entité à définir pour occuper une autre partie de la parcelle. L'objectif est de créer un bâtiment intégrant des zones de travail, de réunion et de convivialité partagées, répondant aux nouveaux modes d'organisation et favorisant la collaboration interservices.

Démarche de conception

Initialement prévu sur un modèle de bureaux traditionnels (un poste par agent), le projet a évolué fin 2024 vers une approche de flex office, à la demande de la direction de l'alimentation. Une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée accompagne cette transformation culturelle et organisationnelle.

La démarche participative a été structurée autour de plusieurs étapes : ateliers de compréhension métiers impliquant encadrement et agents référents, ateliers de co-construction pour définir les typologies d'espaces (individuels, collectifs, informels, bulles, salles de réunion, etc.), puis élaboration d'un macro-zoning validé par la direction. Ce zoning répartit les espaces selon les sous-directions et définit des zones de convivialité.

Les principes d'aménagement retenus comprennent un taux de foisonnement d'environ 0,8 poste par agent, l'installation de postes individuels équipés, la création de bulles de concentration et de salles de silence, ainsi que des zones de convivialité et des points café à chaque étage. Les bureaux individuels resteront réservés aux sous-directeurs et adjoints. Une salle de crise intégrée permettra de maintenir la continuité d'activité du ministère en cas d'urgence.

Concernant l'aménagement intérieur, les agents ont exprimé des inquiétudes sur le manque d'intimité dans les espaces vitrés des plateaux ouverts. La maîtrise d'ouvrage a proposé des solutions adaptées : stores déroulants, vitres dépolies ou mouchetées, et aménagement modulable selon les usages.

Organisation du travail et flex office

Le passage au flex office répond principalement à des contraintes de surface et non à un choix de la DGAL. Des discussions ont été menées sur la mobilité quotidienne des agents, le nombre moyen de déplacements, la capacité et l'usage des salles, ainsi que les zones de silence. Les études menées en amont ont permis d'anticiper les besoins réels des agents.

L'adaptabilité des espaces constitue un élément central du projet. Certaines salles, comme la salle Science, pourront être modulées pour devenir une zone de silence ou une salle de réunion en fonction des besoins. Les agents nécessitant des bureaux fermés pour raisons médicales bénéficieront de postes adaptés, traités au cas par cas.

Avancement du projet

Le concours de maîtrise d'œuvre a été réalisé en 2023. Les ateliers de co-conception ont eu lieu en 2024, et les plans ont été validés par la direction à l'été 2025. Le projet a été présenté aux agents lors du "café projet" du 2 octobre 2025. L'appel d'offres pour les travaux a été lancé fin septembre 2025 et les offres ont été réceptionnées le 24 octobre 2025. Les travaux devraient débuter début 2026, pour un emménagement prévu au premier semestre 2028.

Sur le plan immobilier, la livraison du site de Maine permettra de résilier définitivement le bail de Vaugirard, actuellement prolongé jusqu'en 2028. Cette opération vise le transfert complet de la DGAL sur le site de Maine. Une réflexion est en cours pour le relogement ultérieur du CGAAER.

Suivi et accompagnement des agents

Un dispositif d'information continue sera maintenu, incluant webinaires réguliers et visites de chantier, afin de suivre l'avancement et de préparer l'appropriation des nouveaux espaces. Des ateliers "règles de vie" permettront de définir collectivement le fonctionnement du flex office, avec formalisation sous forme de charte d'usage ou de règlement intérieur. L'accent est mis sur la pédagogie et l'appropriation progressive des nouveaux modes de travail.

Les "cafés-projet" ont permis de remonter certaines préoccupations des agents, notamment sur la densité perçue des plateaux et le fonctionnement réel des espaces partagés. Ces retours alimenteront les ateliers et la pédagogie sur l'utilisation effective des zones de travail.

Intervention de FO Agriculture

FO Agriculture a pris la parole après la présentation du projet pour exprimer des préoccupations sur les conditions de travail dans le futur bâtiment. Les principaux points abordés concernaient la densité des espaces, le nombre d'agents par espace allant jusqu'à 18, le niveau sonore dans les open spaces, le confort et l'ergonomie des postes de travail, ainsi que la formalisation des règles d'usage du flex office.

Les représentants FO ont également questionné la mobilité quotidienne des agents, la capacité et l'usage des salles, la disponibilité des zones de silence, la modularité des espaces et la protection de l'intimité dans les plateaux vitrés. La prise en compte des agents en situation de handicap nécessitant des postes fermés a également été évoquée.

L'administration a apporté plusieurs réponses : études acoustiques et mobilier anti-bruit, bulles de repli et casques individuels, suivi post-installation pour ajuster les aménagements selon l'usage réel, et organisation d'ateliers participatifs pour co-construire la charte ou le règlement d'usage. La modularité des espaces permettra d'adapter le bâtiment aux besoins spécifiques et de répondre aux demandes des agents.

Synthèse de la position FO Agriculture

FO Agriculture reste très dubitatif sur les espaces restreints rassemblant plus de 10 agents, insiste sur la nécessité de préserver la qualité de vie et la concentration dans les espaces partagés, de garantir un mobilier ergonomique, de prévoir suffisamment de zones de calme et de formaliser clairement les règles de fonctionnement du flex office avec la participation des agents. L'administration s'engage à intégrer ces éléments dans la conception et l'accompagnement des utilisateurs, avec un suivi post-installation et des ajustements possibles selon les retours des agents.

Conclusion

Le projet du site de Maine constitue une opération emblématique de transformation des espaces de travail du ministère. La démarche participative, la prise en compte du confort et des besoins spécifiques des agents, la modularité des espaces, ainsi que la coordination interinstitutionnelle sont des facteurs clés de réussite. Le calendrier reste conforme aux prévisions malgré les contraintes budgétaires et immobilières liées au transfert complet de la DGAL sur le site. L'opération devrait constituer un exemple de modernisation et d'adaptation aux nouveaux modes d'organisation dans les services de l'État.

Expérimentation du Flex Office à la SDLP

Contexte et objectifs

La SDLP a lancé une expérimentation de **flex office** dans le cadre de la modernisation des espaces de travail et de la rationalisation des surfaces. L'expérimentation concerne environ 500 m² pour 47 agents, avec un ratio de 0,8 poste par agent et un total de 1,8 position par agent grâce à des postes alternatifs (bulles individuelles, salles de concentration, forums modulables, espaces collaboratifs).

Les objectifs principaux sont d'optimiser les surfaces, favoriser la collaboration et la transversalité, moderniser les outils et tester un modèle reproductible dans d'autres services, tout en respectant les contraintes patrimoniales du bâtiment.

Cette mise en œuvre s'est appuyée sur des consultations des agents sur l'utilisation des espaces et la détermination de profil agents. Cela a permis de garantir l'appropriation progressive des espaces et d'adapter les aménagements aux besoins réels.

Principes d'aménagement et organisation des espaces

Après ateliers de co-construction, le **scénario territorial** a été retenu : chaque bureau conserve un territoire identifiable pour permettre aux agents de retrouver leurs collègues habituels, tout en favorisant la porosité entre équipes.

Les aménagements incluent :

- Espaces de concentration pour les activités nécessitant calme et confidentialité.
- Espaces collaboratifs modulables, transformables selon les besoins.
- Cœur de vie convivial pour échanges informels.
- Équipements mutualisés : mobilier modulable, casiers individuels, écrans partagés.

Certaines zones stratégiques sont prévues pour la continuité d'activité et pour répondre aux besoins spécifiques des agents.

Accompagnement au changement

L'accompagnement comprend réunions d'information, webinaires, assistance technique et suivi post-installation pour ajuster espaces et règles d'usage selon les pratiques réelles. Le flex office doit favoriser la collaboration et la modernisation sans compromettre le bien-être des agents. Les phases expérimentales permettent d'identifier les bonnes pratiques avant toute généralisation.

En pratique

Règles de vie : une démarche impliquant les agents via des ateliers et webinaires permettra de définir des règles de vie, garantissant ainsi une appropriation progressive des espaces et l'adaptation des aménagements aux besoins réels. Les règles d'usage prévoient le respect des zones silencieuses, le rangement des espaces, l'occupation des bulles et la réservation des salles, et elles restent évolutives afin de s'adapter à l'usage réel.

Équipements et confort : La mise en place de la téléphonie intégrée, d'un wifi généralisé, d'équipements visio et de doubles écrans pour les postes concernés vise à maintenir, voire améliorer, le confort par rapport à la situation actuelle.

Contraintes techniques : Les aménagements ont été conçus pour s'adapter aux bâtiments anciens et aux normes de sécurité, tout en maximisant la transparence et la luminosité des espaces.

Travaux et continuité d'activité : Un phasage des travaux sera mis en place, accompagné de relogements temporaires et de mesures de télétravail, afin de limiter la densité sur le site pendant le chantier.

Accessibilité et flexibilité : Les aménagements seront conçus en tenant compte de l'adaptation aux besoins spécifiques des agents, de la modularité des espaces et d'un suivi post-installation pour garantir leur efficacité.

Intervention de FO Agriculture

FO Agriculture exprime plusieurs questionnements et inquiétudes concernant le projet d'expérimentation du flex office à la SDLP. Elle exprime une demande similaire à celle formulée sur le projet DGAI, à savoir la transmission des résultats des enquêtes menées sur les agents, et les « profils agents » ainsi déterminés. Concernant les conditions de travail, **FO Agriculture** attire toujours l'attention sur les risques liés au bruit, à la concentration, à la densité et aux déplacements, et souligne la nécessité de tester les dispositifs techniques et de prévoir des espaces alternatifs suffisants. En matière d'ergonomie et d'adaptation, Elle insiste sur l'identification en amont des agents nécessitant des postes fermés ou adaptés, ainsi que sur le respect des standards ergonomiques pour le mobilier et les équipements numériques. **FO Agriculture** insiste également sur la participation et l'appropriation des espaces, estimant essentiel d'impliquer les agents dans la définition des règles et usages, formalisés sous forme de charte ou de règlement évolutif. Enfin, elle rappelle l'importance d'un accompagnement et d'un suivi post-installation, avec des indicateurs concrets sur l'occupation, la satisfaction et les incidents.

Engagements et perspectives

- Présentation publique du phasage des travaux et mesures pour limiter la densité.
- Affichage et communication continue des règles de vie.
- Suivi participatif post-installation avec ajustements modulaires.
- Validation du scénario final, lancement des travaux préparatoires, observation des usages et bilan intermédiaire prévu.
- Transfert progressif des agents et résiliation du bail de Vaugirard.

Conclusion

L'expérimentation du flex office à la SDLP est une initiative pilote visant à concilier **optimisation des espaces, collaboration et modernisation**, tout en garantissant **la qualité de vie et le confort des agents**. Pour **FO Agriculture** son succès repose sur un accompagnement technique et organisationnel rigoureux, une participation active des agents et un suivi post-installation pour ajuster les espaces et les règles d'usage. Le flex office doit rester un outil au service des agents et de la performance collective.

Restauration des façades du site de Varenne – Compte-rendu synthèse

Contexte et objectifs

Le projet concerne la **restauration et le ravalement des façades** du site de Varenne. Ses objectifs principaux sont d'assurer la sécurité et la pérennité des structures extérieures, de prévenir toute détérioration due aux intempéries ou à l'usure, et d'améliorer l'esthétique et l'image du site, tout en respectant les normes architecturales et patrimoniales.

Nature des travaux

Les interventions prévues incluent le nettoyage et la préparation des façades (retrait des anciennes peintures et dépôts de pollution), la réparation et consolidation des maçonneries dégradées, l'application de produits protecteurs, le ravalement et la remise en peinture ou enduit selon le choix architectural. Les menuiseries et éléments périphériques (corniches, encadrements) feront l'objet de contrôles et de remplacements ponctuels si nécessaire.

Planning et avancement

Le démarrage et la durée des travaux restent à préciser, avec une estimation de 6 à 9 mois selon les zones. Les étapes principales sont l'installation du chantier, le nettoyage et la préparation des façades, les réparations structurelles et le ravalement final. Des points hebdomadaires avec le maître d'œuvre et les représentants du site sont prévus pour un suivi continu.

Budget et suivi

Le budget reste à compléter, avec des arbitrages réalisés pour garantir la continuité des autres opérations immobilières tout en réalisant la restauration. La direction des services immobiliers (DSI) et le maître d'œuvre assureront le suivi financier et le contrôle qualité.

Intervention de FO Agriculture

Lors des échanges, **FO Agriculture** a formulé plusieurs questionnements et demandes motivées concernant le projet de chantier :

- **Impact sur l'activité quotidienne** : **FO Agriculture** souhaite savoir comment seront gérées les zones qui seront inaccessibles pendant le chantier et quels impacts sont anticipés sur l'organisation du travail. Elle s'interroge également sur les mesures prévues pour limiter les nuisances telles que le

bruit, la poussière ou la circulation restreinte, et sur les moyens de garantir la continuité des missions.

- **Sécurité et signalisation** : FO Agriculture a demandé des précisions sur les dispositifs mis en place pour assurer la protection des agents et des visiteurs, le respect des normes réglementaires et internes, ainsi que sur la clarté de la signalisation autour des zones de chantier.

Points sur les chantiers techniques – huisseries de Barbey-de-Jouy et chauffage Varenne

Travaux sur les huisseries de Barbet-de-Jouy

Le chantier de remplacement des huisseries s'inscrit dans le cadre d'une opération plus large de rénovation de la toiture, incluant la reprise complète de l'étanchéité et l'amélioration de l'isolation thermique. Les vitrages sont en cours de finalisation par l'entreprise Italmura. La logistique a été complexe, avec un relogement temporaire des agents nécessaire au fur et à mesure de l'avancement.

Bilan et bénéfices attendus :

- La phase de clôture est prévue pour le 3 novembre, avec la mise en place du prototype de menuiserie validé avec la maîtrise d'œuvre et la DSS.
- Les premiers effets positifs seront perceptibles dès l'hiver, avec un meilleur confort thermique et une isolation accrue.
- La direction a salué la coordination technique et opérationnelle, et le respect des délais malgré la complexité du chantier.

Chauffage à Varenne

Contexte et diagnostic

Le site fait l'objet d'une rénovation progressive de ses installations de chauffage dans le cadre de la maintenance du réseau CPCU. Les équipements existants, âgés d'environ 15 ans, se sont révélés obsolètes et limités pour le pilotage fin des températures. Une première phase de travaux a sécurisé la production et la distribution de chaleur et amélioré les capacités de régulation énergétique. Ces interventions sont cruciales pour la fiabilité et la performance énergétique du site.

Suivi technique et calendrier des interventions

Trois sous-stations desservent le site, chacune alimentant différents bâtiments. La priorité a été donnée à la sous-station la plus critique. Les autres sous-stations seront traitées lors d'une deuxième phase, programmée après la fin de la saison de chauffe (septembre 2026). Pendant l'hiver, aucune intervention lourde n'aura lieu pour garantir la continuité du chauffage.

Intervention de FO Agriculture

Elle a rapporté l'inconfort prolongé des agents durant les périodes de chauffe tardive, notamment en octobre, utilisant parfois des chauffages d'appoint ou des vêtements chauds. Une demande a été formulée



pour un démarrage anticipé du chauffage afin de limiter cet inconfort, tout en optimisant la consommation énergétique.

L'administration a répondu que la mise en chauffe différée a été justifiée par des relevés de températures intérieures autour de 19 à 20°C. Le chauffage sera remis en service très prochainement en raison de la baisse durable des températures. Les procédures de déclenchement seront ajustées à l'avenir, en tenant compte des retours des agents.

*L'équipe **FO Agriculture***



Être solidaires et avancer ensemble
Résister - Revendiquer - Reconquérir

Suivez toute l'actualité sur notre site : fo-agriculture.fr

