

Rénovation de la cité administrative de Melun

13 avril 2026

Document optimisé pour une lecture sur écran, impression déconseillée

P. Battais



Ordre du jour

Points inscrits à l'ordre du jour de cette réunion :

Notre cité aujourd'hui : le constat

L'histoire du projet

Un investissement structurant pour le territoire

Projet global de transformation

Le réseau de chaleur urbain

Attentes exprimées lors des ateliers

Les principales étapes du projet et le calendrier

2025 : année de travail préparatoire

Le relogement provisoire

Le phasage des travaux

2026 : Le marché global de performance

2026 : Modalités de concertation

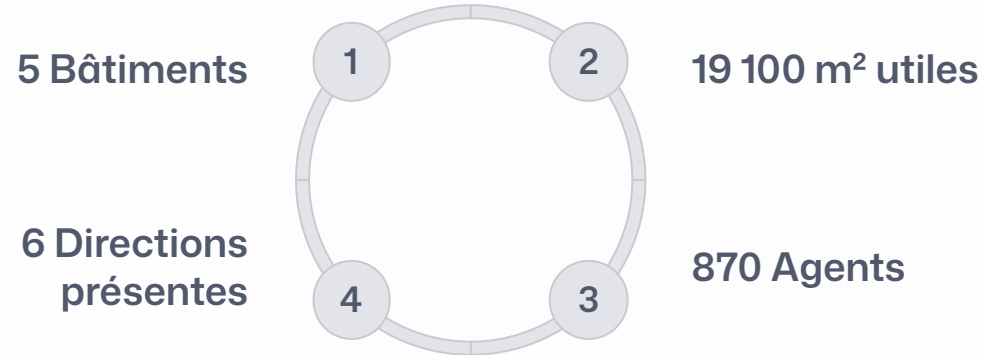
Équipe projet

Maintenir la qualité de service pendant la phase projet

Programme prévisionnel 2026

Notre cité aujourd'hui : le constat

Construite entre 1965 et 1972, la Cité Administrative de Melun est le plus grand site administratif de Seine-et-Marne. Mais après plus de 50 ans sans rénovation majeure, elle montre des signes sérieux d'essoufflement que vous connaissez bien.



- À horizon 2032, la cité sera dimensionnée pour 1 200 agents, avec l'arrivée de deux nouvelles directions : la DDT et la DRIEAT.

Des problèmes bien connus

⚡ Énergie : 4 000 000 kWh consommés chaque année — l'équivalent de la consommation d'une ville entière. Des dépenses énergétiques hors de contrôle, liées à une isolation insuffisante et des équipements obsolètes.

🔒 Sécurité : Les non-conformités ont été levées et la commission de sécurité a rendu pour la première fois un avis favorable en 2025. L'accès au site reste libre, non sécurisé, incompatible avec les exigences modernes de la fonction publique.

🔧 Vétusté : Des installations techniques en fin de vie — chauffage, ventilation, électricité, plomberie. Une maintenance coûteuse et insuffisante qui génère des pannes récurrentes.

😓 Confort : Des conditions de travail dégradées qui ne correspondent plus aux attentes des agents ni aux nouveaux modes de travail : acoustique défailante, thermique inconfortable, espaces inadaptés.



L'histoire du projet

De l'idée à la phase opérationnelle : retour sur les grandes étapes qui ont construit ce projet et lui ont donné sa légitimité.

Avant 2024

Premiers travaux de réflexion sur l'état dégradé de la cité. Le projet prend forme au sein du SGCD, sous l'impulsion du Préfet. Des études préliminaires confirment la nécessité d'une rénovation complète.

Mars 2024

Le projet obtient sa première labellisation nationale par la Conférence Nationale de l'Immobilier Public de l'État (CNIP), reconnaissant son importance et sa pertinence.

Avril 2024

Visite du Ministre délégué chargé des Comptes publics qui confirme le caractère prioritaire du projet et assure son soutien politique et financier.

Janvier – Décembre 2025

Lancement et finalisation de tous les diagnostics. Engagement de l'AMO AGILE. Rédaction du programme fonctionnel et technique avec la mobilisation de 50 agents ambassadeurs dans 14 ateliers de co-construction.

Décembre 2025

Le projet reçoit sa seconde labellisation nationale par la CNIP, confirmant la pleine confiance de l'État dans son sérieux et sa maturité opérationnelle.

Mars 2026

Publication du marché et entrée dans la phase compétitive avec le lancement de l'appel à candidatures. Le projet entre dans son ère opérationnelle.

Un investissement structurant pour le territoire

La rénovation de la Cité Administrative de Melun représente un investissement majeur de l'État, évalué de manière rigoureuse et indépendante.

67.18 M€

Investissement global

Porté intégralement par l'État dans le cadre de la modernisation du parc immobilier public.

39.6 M€

Valeur collective nette créée

Calculée par une étude socioéconomique indépendante sur la durée de vie du bâtiment.

1.6 €

De retour pour chaque euro investi

Un investissement rentable, justifié et structurant pour le territoire.

Projet global de transformation

Le projet est conforme à la circulaire Borne relative à la politique immobilière de l'État. Le bâtiment rénové devra répondre aux normes énergétiques et environnementales attendues en 2050.

Votre espace de travail, enfin modernisé

- Un poste de travail attribué pour chaque agent — pas de flex office imposé
- Des espaces modulables : salles de réunion, espaces de concentration, zones collaboratives
- Un confort repensé : acoustique, luminosité, ergonomie, thermique
- Des réseaux informatiques performants dans tout le bâtiment

Un cadre de travail sain et durable

- -75% d'émissions de gaz à effet de serre
- -40% de consommation d'énergie d'ici 2050
- Raccordement au réseau de chaleur urbain de Melun, alimenté par géothermie
- Bâtiment classé performance énergétique A

Un accueil du public repensé

- Une signalétique claire, un parvis couvert et accueillant
- Un espace d'accueil végétalisé et sécurisé
- Des box d'entretien bien équipés
- Accessibilité PMR garantie dans l'ensemble

Engagements du projet

- Un poste de travail attribué par agent
- Des espaces de travail de 10 bureaux maximum
- Les administrations sont consultées pour la conception

Le réseau de chaleur urbain : une solution durable

Le raccordement de la Cité Administrative au réseau de chaleur urbain est un pilier de sa rénovation, transformant en profondeur l'approche énergétique.



Principe de fonctionnement

Aujourd'hui, la cité produit sa propre chaleur grâce à des chaudières au gaz situées dans les sous-sols. Avec le raccordement, la chaleur sera produite de manière centralisée par un opérateur extérieur, puis acheminée par un réseau de canalisations enterrées et distribuée via les réseaux internes existants (radiateurs, ventilo-convecteurs...).



Avantages environnementaux

Le réseau de chaleur urbain permet de mutualiser la production pour plusieurs bâtiments. Il favorise l'utilisation d'énergies renouvelables et de récupération (biomasse, géothermie, chaleur fatale industrielle...), réduisant significativement les émissions de gaz à effet de serre et la consommation de gaz.



Avantages économiques

Un prix de la chaleur stable et compétitif sur le long terme, moins soumis aux fluctuations des prix des énergies fossiles. Les coûts d'investissement, d'entretien et de renouvellement des chaudières sont mutualisés à l'échelle du réseau, réalisation d'une économie substantielle sur la facture énergétique globale.



Modalités de mise en œuvre

Le raccordement sera réalisé dans le cadre des travaux de rénovation prévus. Il nécessitera la création d'un poste de livraison et l'adaptation des installations intérieures. Des solutions temporaires seront mises en place pour assurer la continuité de fourniture de chaleur pendant les travaux.

Attentes exprimées lors des ateliers

14 ateliers participatifs

Conduits depuis 2024



Espaces collaboratifs

Besoin d'espaces de travail collaboratifs et de convivialité pour chaque service



Matériaux & acoustique

Recours à des matériaux plus respectueux de l'environnement et attention portée à la qualité acoustique des espaces

50 agents volontaires

Associés à la démarche de concertation



Espaces verts & bien-être

Aménagements favorisant le bien-être et présence d'espaces verts



Pistes d'optimisation

Identification des pistes d'optimisation du projet issues de la concertation

Document de restitution des ateliers 2025

Un document de restitution des ateliers 2025 a été élaboré et transmis aux ambassadeurs. Leurs observations sont attendues avant une diffusion à l'ensemble des agents.

Les principales étapes du projet



2025 : année de travail préparatoire



Options initiales écartées

À l'origine, l'option de travaux en site occupé a été écartée en raison de sa complexité. La densification importante des sites existants a également été abandonnée au profit de conditions de confort et de sécurité adaptées pour les agents.



Négociation et validation

La prise à bail ne constituant pas la règle, un dossier a été présenté à la Direction de l'Immobilier de l'État afin d'intégrer les 7 millions d'euros du relogement dans l'opération globale.



Prospection et sélection du site

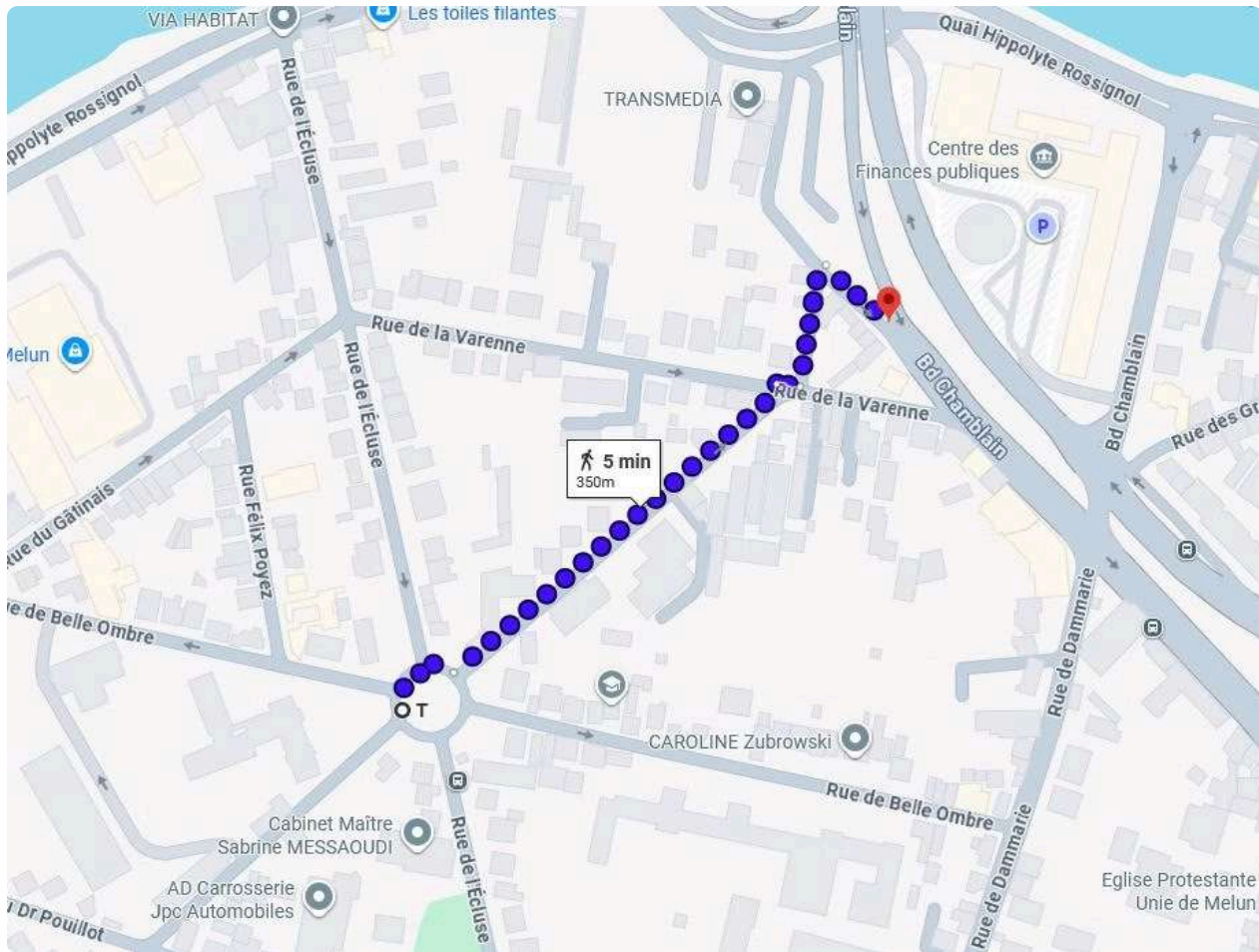
Plus d'une dizaine de sites ont été examinés, avec l'appui du Service des Domaines. Plusieurs visites ont été conduites afin d'identifier le site le plus adapté aux besoins transmis par les services.



Finalisation du bail

Une négociation a été menée sur le contrat de bail afin de vérifier l'adéquation des conditions financières et pratiques avec l'enveloppe budgétaire prévue. Le bail a été signé fin mars 2026 ; avant cette date, aucune communication n'était possible, aucun élément n'étant finalisé.

- ❏ Ces démarches ont mobilisé une année de coordination et de négociation en vue de définir les conditions de la phase de travaux. La communication n'a pu intervenir qu'après la signature du bail début avril 2026, aucune annonce n'étant possible avant la finalisation des engagements.



À 5 minutes à pied

De la cité administrative

Salles de réunion ouvertes

Les salles de réunion de la cité resteront ouvertes pendant les travaux

Parking manutention accessible

Le parking manutention de la cité restera ouvert

Stationnement

131 places extérieures + 91 places en sous-sol, (147 places au parking Riam)

L'organisation du relogement provisoire

Engagements retenus

- Proximité du site (max 500 m)
- Qualité des locaux
- Surface équivalente ou supérieure
- Accompagnement dédié
- Maintien de l'accès à un restaurant administratif
- Un grand parking

Calendrier prévisionnel

- Prise à bail : avril 2026
- Déménagements : jusqu'au 1er décembre 2027

3 sites de repli identifiés

Relogement de **550 agents** (DDFIP, DDETS, DDPP, CERT, SGCD) pendant la durée des travaux.

Mesures d'accompagnement

- Aide logistique
- Référents dédiés

Prochaines étapes de concertation

- Groupes de travail
- Visites des sites
- Réunions d'information

1

Discussion interne des directeurs

Réunion des directeurs relative à la répartition des espaces de travail sur les sites de repli.

2

Avant juin 2026 – Concertation sur l'aménagement

Échanges avec les organisations syndicales sur l'aménagement intérieur des espaces de travail.

3

Visite du site

Visite ouverte aux organisations syndicales et aux ambassadeurs volontaires pour la découverte des lieux.

4

Travaux du bailleur (4 mois)

Le bailleur réalise les travaux lourds sur les sites de repli.

5

Travaux du SGCD (4 mois)

Le SGCD réalise les travaux d'aménagement pour la mise à disposition d'espaces de travail.

Phasage des travaux

📅 Une visite du site pris à bail sera proposée dans les prochaines semaines.

01

Aménagement des sites de repli

Le bailleur réalise actuellement 4 mois de travaux sur les sites de repli. À l'issue de cette phase, le SGCD effectuera les travaux d'aménagement nécessaires.

02

Groupes de travail en amont

Des groupes de travail associant les agents et les organisations syndicales seront organisés afin de préparer la relocalisation.

03

Déménagement échelonné vers les sites de repli (2027)

Les bâtiments A, B et l'accueil seront vidés de manière échelonnée au cours de l'année 2027, selon une temporalité adaptée aux contraintes des services. Les agents concernés rejoindront les sites de repli. Le bâtiment C restera occupé pendant cette période.

04

Rénovation des bâtiments A, B et accueil

Les travaux porteront sur les bâtiments A, B et l'accueil. Les agents du bâtiment C rejoindront les bâtiments rénovés A et B. Les agents déjà installés sur les sites de repli y resteront afin de limiter les mouvements.

05

Rénovation du bâtiment C

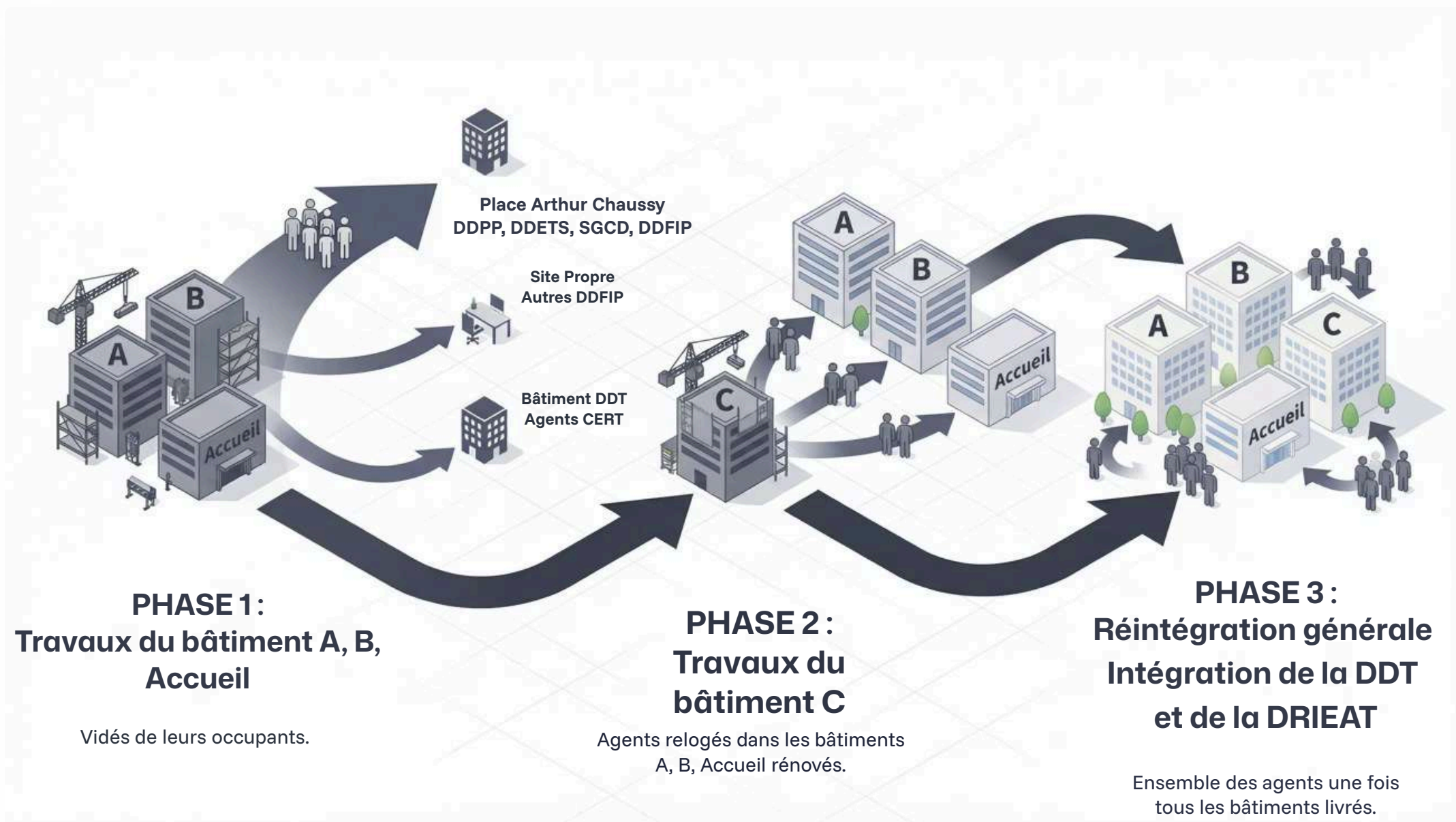
Les travaux concerneront le bâtiment C, après le transfert de ses agents vers les bâtiments A et B rénovés.

06

Réintégration complète

À l'issue des travaux du bâtiment C, l'ensemble des agents réintégrera la cité administrative rénovée. La DDT et la DRIEAT intégreront également le site à cette occasion.

Phasage des travaux

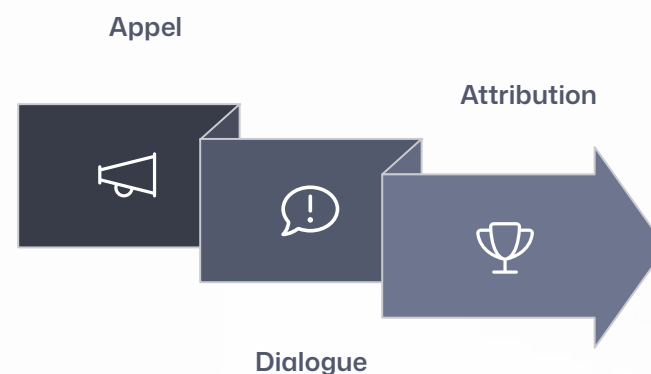


Programme 2026 : Focus sur le marché global de performance

Un montage sur-mesure

Le choix stratégique d'un Marché Global de Performance (MGP) vise à optimiser les résultats du projet. Il regroupe les missions de **conception, réalisation et maintenance** pour garantir performances et coûts sur une longue période qui couvre la livraison du bâtiment.

Le groupement s'engage contractuellement sur des niveaux de performance mesurables (consommations...).



Un processus de sélection en **trois tours** garantit le choix du groupement le plus adapté. Les différents tours correspondent aux étapes successives de sélection des candidats, ponctués par des phases de dialogue et de remise d'offres intermédiaires. Chaque tour permet de dialoguer et de demander un affinement des offres, jusqu'au choix final du groupement attributaire du marché.

- Analyse sur critères prédéfinis, choix de 3 candidats pour le dialogue initial.
- Dialogue approfondi avec les 3 candidats, dépôt d'offres intermédiaires, analyse comparative.
- Remise des offres finales et choix du lauréat sur des critères majoritairement qualitatifs.

Les avantages du dialogue compétitif

Une **association étroite** des futurs utilisateurs et des candidats dès la phase amont pour co-construire un projet adapté.

Un cadre d'échanges **sécurisé juridiquement** permettant aux candidats d'optimiser progressivement leurs propositions.

Une **mise en concurrence approfondie** pour obtenir le meilleur rapport qualité/prix global (conception, travaux, exploitation-maintenance).

Exigence de confidentialité

La procédure exige une **confidentialité stricte** pour préserver les intérêts de chacun. Tous les participants (MOA, AMO, candidats) s'engagent à ne pas divulguer les informations sensibles échangées, garantissant ainsi le respect du secret industriel et commercial. En conséquence, les éléments couverts par cette confidentialité ne pourront pas être discutés avec les directions et les organisations syndicales.

Programme 2026 : L'accent mis sur la concertation

Les conditions de mise en œuvre reposent sur **l'implication des agents** et la **qualité du dialogue social**. En complément des instances réglementaires prévues, l'équipe projet restera disponible pour des temps d'échanges supplémentaires si nécessaire, afin d'assurer les échanges avec les organisations syndicales. Les travaux de concertation se poursuivent pour accompagner la suite du projet.

17 Dialogue social renforcé

Au-delà des instances réglementaires obligatoires (CSA), l'équipe projet s'engage à se rendre disponible pour des temps d'échanges supplémentaires à la demande des organisations syndicales. Une instance informelle de suivi est prévue 2 fois par an pour faire le point sur l'avancement du projet. Le dialogue sera également décliné au sein de chaque direction, afin de tenir compte des réalités de terrain et des préoccupations des agents.

Newsletter & livret de communication

Mise en place d'une newsletter projet et diffusion d'un livret à tous les agents afin d'assurer un niveau d'information commun sur le projet de rénovation.

Approfondissement de la concertation avec les agents

La démarche participative se poursuit et s'intensifie en 2026, avec un travail approfondi d'échanges avec les agents pour affiner les choix d'aménagement.

1

Relance des groupes d'ambassadeurs

Les groupes d'ambassadeurs seront relancés avec un nouvel appel à volontaires. Les restitutions des ateliers seront partagées pour assurer la traçabilité des contributions.

2

Schéma de relogement et site transitoire

Finalisation du schéma de relogement des agents et définition des principes d'aménagement du site transitoire.

3

Charte générale d'aménagement

Finalisation du document structurant : regroupement des directions par étage, modularité des espaces, 10 bureaux par espace maximum, bureaux d'entretiens équipés et bonne acoustique...

Équipe projet

La rénovation de la cité administrative de Melun est pilotée par une équipe dédiée et qui bénéficie de l'expertise de ses partenaires.

Les décideurs



Corps Préfectoral et directeurs des services

Pilotage stratégique

Les experts du quotidien, sous la direction du SGCD



Pauline Battais

Directrice de projet et interlocutrice unique



Mequiader Fernandez

Chef du département immobilier et travaux



Jérémy Navarro

Chargé de mission énergie



Malick Sy

Chef du département finances et marchés



Nathalie Morisse

Responsable de la sécurité des biens et des personnes



Agile

Notre AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage), accompagne l'équipe projet sur les volets techniques, programmatiques et de concertation

Les partenaires



Les Ambassadeurs

Agents volontaires impliqués dans la démarche participative, relais de terrain et acteurs de la co-construction du projet



Les représentants du personnel

Interlocuteurs privilégiés du dialogue social, associés à la démarche de concertation et au suivi du projet pour garantir la prise en compte des intérêts des agents.

Pour toute question ou information, une adresse mail dédiée est disponible : pref-renovation-cite@seine-et-marne.gouv.fr

Maintenir la qualité de service pendant la phase projet

Principales réalisations 2025

- Travaux de peinture des places de parking et réfection du sas du bâtiment A
- Rénovation des sanitaires (faïence) et de la salle Marne (peinture et sols) dans le bâtiment C
- Remise en état des couloirs du bâtiment C (dégradés suite à un incendie)
- Remplacement des luminaires du bâtiment Accueil et du parvis
- Aménagement d'une salle de convivialité et d'un point fumeur
- Travaux d'étanchéité (bâtiments Accueil et B)
- Végétalisation des espaces verts autour de l'accueil et élagage des arbres
- Sécurisation des accès (alarmes anti-agression ONAC, agent de sécurité à l'accueil...)
- Interventions de maintenance (urinoirs, désenfumage, chauffage, ascenseurs, groupes électrogènes...)
- Remise en état des TGBT et du poste de livraison électrique
- Levée des observations sur le système électrique par le bureau de contrôle

Un résultat marquant

Pour la première fois depuis l'ouverture de la cité administrative de Melun, la commission de sécurité a rendu un avis favorable en 2025. Ce résultat témoigne des efforts importants engagés sur la mise en conformité et la sécurisation des installations.

Investissements 2025

1 500 000 €

Total des travaux réalisés en 2025

Opérations non imputées sur les quote-part des occupants

300 k€ : Nouveau système de chauffage autonome (bâtiment B)

280 k€ : Remplacement du système de sécurité incendie (SSI)

210 k€ : Remplacement des groupes électrogènes

200 k€ : Déménagement du PC sécurité (mise en conformité)

200 k€ : Remplacement des moteurs de désenfumage (6)

100 k€ : Remise en état des portes coupe-feu (PCF) des ascenseurs

100 k€ : Remise en fonctionnement du groupe froid

50 k€ : Remplacement des vannes 4 voies sur le chauffage

40 k€ : Remise en état des TGBT et du poste de livraison électrique

30 k€ : Levée des observations sur le système électrique par le bureau de contrôle

Programme prévisionnel 2026

- Fiabilisation du fonctionnement des ascenseurs et remise en route de la sirène d'alerte
- Nettoyage des réserves mobilier et des galeries techniques
- Campagne de désembouage des réseaux de chauffage avant l'hiver
- Renouvellement des marchés d'entretien (nettoyage, sécurité, maintenance ascenseurs)
- Poursuite de la maintenance quotidienne et des travaux courants (traçage des parkings...)

Appel au civisme

Règles d'usage des locaux : interdiction de fumer sous les fenêtres, de jeter de la terre dans les lavabos, de jeter des liquides par les fenêtres, d'essuyer ses chaussures sur les murs... Il est essentiel de respecter notre cadre de travail commun.