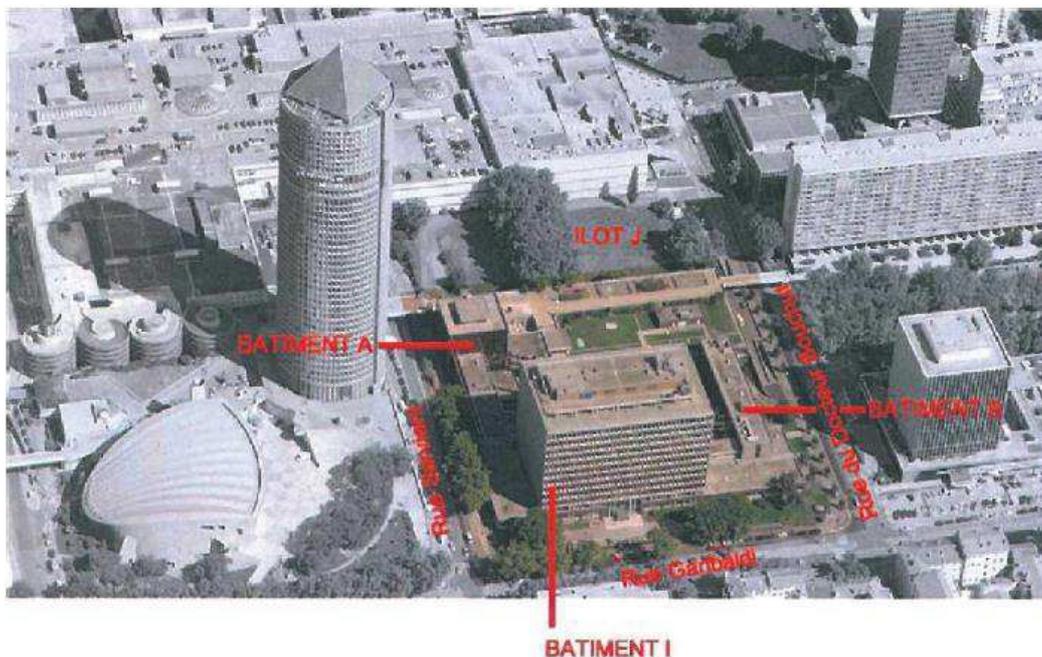


# Note d'ambition du projet

## Nouveau centre administratif d'État de Lyon

### 1 Le contexte



La Cité Administrative d'État (CAE) de Lyon est actuellement située au 165 rue Garibaldi sur un terrain propriété de l'État. Elle est composée de quatre bâtiments interdépendants, dont un immeuble de grande hauteur (Bâtiment I), construits entre 1976 et 1988.

L'ensemble immobilier n'offre plus des conditions de travail et d'accueil du public correspondant aux attentes de l'État tant au niveau de la fonctionnalité, du confort, de la sécurité que des coûts d'exploitation.

### 2 Le projet

Le projet de l'État consiste à relocaliser les services occupants de la Cité administrative (Direction Générale des Finances Publiques, INSEE, Direction départementale des Territoires, Direction Régionale de l'agriculture, de l'alimentation et des Forêts, Agence nationale pour le contrôle des logements sociaux) et la Direccte dans un nouvel ensemble immobilier composé de bâtiments reconstruits in situ et à proximité immédiate, au coeur du quartier Part Dieu qui constituera le nouveau centre administratif d'État de Lyon.

L'opération envisagée sera réalisée en 2 phases au sein de la zone d'aménagement concertée Part-Dieu en cours de réalisation et portée par la métropole de Lyon :

**Une première phase** consistant en la construction d'un ou plusieurs bâtiments, pour une surface de l'ordre de 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur la parcelle adjacente à la parcelle CAE, actuellement propriété de la SPL Lyon Part-Dieu. Il accueillera les espaces de travail des administrations de l'État et d'accueil du public aujourd'hui principalement implantés dans le bâtiment I de la CAE actuelle, en particulier :

- la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques), dont l'accueil du public, la Direction interrégionale du contrôle fiscal, le commissariat aux ventes, le centre interrégional de formation...
- l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques).

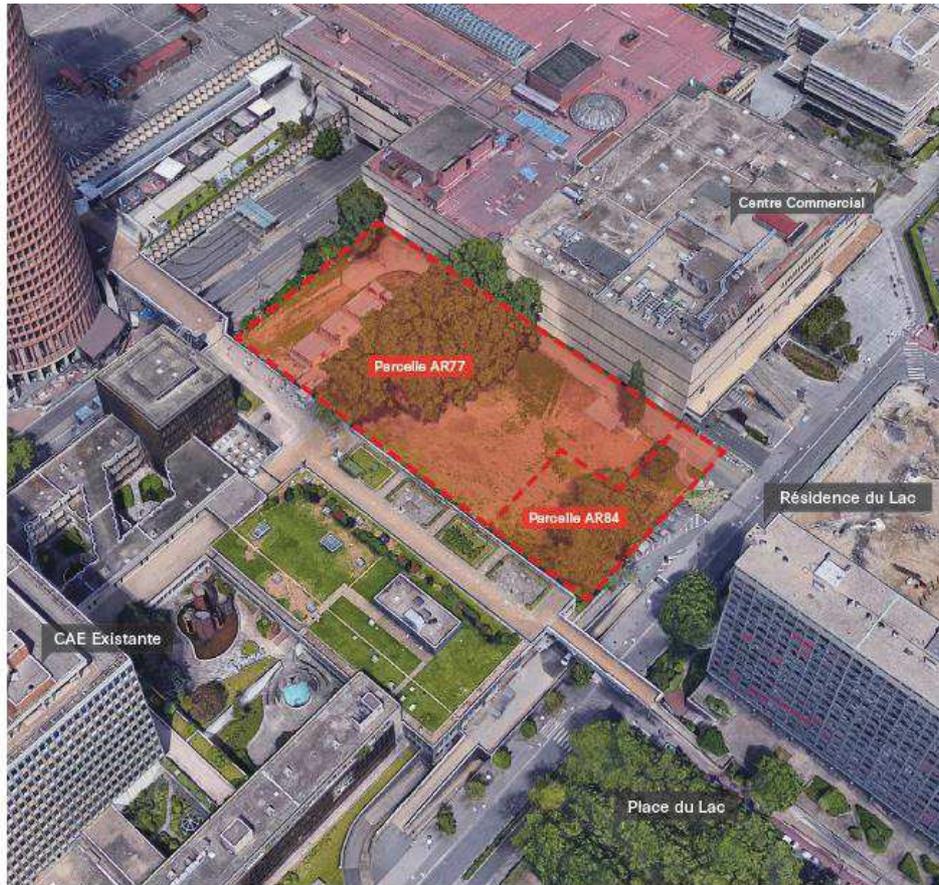
Ce(s) nouveau(x) bâtiment(s) permettront notamment de reloger les services implantés dans le bâtiment I de la CAE actuelle, vieillissant.

Des espaces d'accueil du public (ERP), de formations, de réunions, des espaces communs et un restaurant inter-administrations sont également envisagés.

Cette première phase, menée par l'État sous la forme d'un marché public global de performance, devra être livrée début 2023.

**Une seconde phase** consistera, via un contrat que l'État passera, à valoriser le site actuel de la CAE, prévoyant qu'il soit remis à son profit sur cette parcelle ou à proximité immédiate un ou plusieurs bâtiment(s) correspondant au solde de ses besoins. Ce solde correspond à la déduction de la surface de plancher effectivement réalisée sur le lot J des 35 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher du programme global. Le solde à réaliser sur la parcelle CAE ne pourra excéder 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La phase 2 sera lancée dès 2020 (études préalables), en parallèle de l'opération de conception / réalisation sur le lot J.

Cette deuxième phase permettra, notamment à horizon 2026, le relogement des services implantés dans les bâtiments A et B de l'actuelle cité et les services de la DIRECCTE, actuellement dans un bâtiment en location.



*CAE existante et parcelle dite "Lot J"*

### 3 Exigences du projet immobilier de la phase 2

Le projet immobilier de la phase 2 doit nécessairement et impérativement répondre aux exigences suivantes :

1- **Exigence financière** : lors de la phase 2, un contrat sera passé par l'État avec un opérateur privé consistant à construire, au profit de l'État, un ou plusieurs bâtiments de bureaux correspondant au solde de ses besoins tel que décrit au chapitre précédent et ne pouvant excéder 15 000 m<sup>2</sup> SDP ainsi qu'à valoriser le reste de la parcelle actuelle de la CAE non utilisé par le projet de Cité, dans le cadre des droits à construire autorisés sur cette parcelle.

Cette seconde phase ne devra occasionner aucun versement de soulte par l'État, pour lequel le projet doit répondre à un objectif de neutralité financière.

2- **Exigence technique** : l'ensemble immobilier à destination de l'État pour la phase 2 doit nécessairement être conforme aux critères de la Politique Immobilière de l'État, en particulier :

- présenter un ratio d'occupation compris entre 16 et 18 m<sup>2</sup> SUB par Poste de Travail,

- prévoir un ratio de performance de plan SUN/SUB supérieur à 70 % et une organisation de plateaux modulables, propices à l'accueil de surfaces tertiaires aisément adaptables.

3- **Exigence environnementale** : Le projet global est lié au programme 348 dont la Direction de l'Immobilier de l'État est responsable. En particulier, le projet en phase 2 devra nécessairement atteindre une performance énergétique de niveau E3C1 et être conforme à la réglementation énergétique en vigueur.

## 4 Objectifs du projet immobilier

En plus des exigences ci-dessus rappelées, cinq macro-objectifs ont été définis pour le projet immobilier à l'échelle globale Phase 1 et phase 2:

1. **L'efficacité économique**, tant d'un point de vue de l'investissement que des coûts d'exploitation et de fonctionnement des bâtiments.

Le coût global de l'opération menée selon un marché global de performance en « phase 1 » doit respecter impérativement l'enveloppe budgétaire allouée au projet sur le Programme 348.

La phase 2 ne devra occasionner aucun versement de soulte par l'État.

Les coûts d'exploitation/maintenance/GER de chacune des deux phases sur 25 ans devront être optimisés.

2. **La performance environnementale**, notamment énergétique, fera l'objet d'un engagement de la part du titulaire des marchés tant en phase 1 qu'en phase 2.

Les titulaires du marché s'engageront sur une performance énergétique du bâtiment ambitieuse et mesurable. Une part de la rémunération dépendra de l'atteinte de cet objectif.

Par ailleurs, les certifications et labels suivants sont demandés :

- certification HQE BD2016;
- label E3C1;
- Label Ready to Osmoz.

3. **La performance immobilière** (ratios d'occupation, modularité et flexibilité, )

La conception des bâtiments devra permettre une fonctionnalité et un accueil du public exemplaires, ainsi que des conditions de travail résolument modernes et qualitatives pour les agents. La capacité d'accueil de postes de travail dans le bâtiment, son adaptabilité et sa flexibilité feront l'objet d'une attention particulière.

La flexibilité d'aménagement permettra à l'État de réaménager facilement les espaces de travail en cas de modifications d'organisation, d'évolution des effectifs et d'évolution des modes de travail. Les concepteurs devront avoir cet objectif en tête pour définir :

- La largeur des bâtiments, leur trame et les choix de structure.
- Les plans de circulation depuis les distributions verticales.
- Les choix de distribution des fluides en électricité et en CVC et les facilités de reconfiguration.

Outre les prestations techniques et architecturales proposées par le groupement, les surfaces pourront être optimisées dans le respect de la fonctionnalité et de la qualité de vie au sein du bâtiment. La flexibilité d'aménagement concerne également les parties communes qui doivent pouvoir être reconfigurées en espaces de travail ou autres si nécessaire.

L'État insiste fortement sur l'optimisation de cette flexibilité technique qui, au-delà de la simple flexibilité fonctionnelle, constitue véritablement une source d'économies substantielles en charges annuelles d'exploitation et une garantie du maintien des conditions de confort dans la durée.

#### **4. La performance calendaire**

Le projet dans sa globalité présente un enjeu calendaire fort. La phase 1 de la Cité sera ainsi livrée à l'échéance 2023. La Phase 2 devra pouvoir être menée dans la continuité de cette première phase afin de limiter au maximum le maintien des services au sein des bâtiments actuels de la CAE. L'optimisation du calendrier de réalisation du projet doit être ainsi être recherchée et tenir compte des spécificités induites par la continuité de services et d'exercice des missions des administrations présentes sur la Cité administrative actuelle.

Les délais de réalisation feront l'objet d'un engagement de la part du titulaire du marché global de performance mais aussi de l'opérateur de la phase 2.

#### **5. La qualité de vie au travail et l'insertion urbaine**

La qualité de vie a travail concerne les espaces de travail et les services communs au personnel :

- Les phases 1 et 2 devront offrir une offre de services commune et des espaces mutualisables entre les deux parties de l'opération : le restaurant inter-administratif de Lyon (RIL), des salles de réunion de grande capacité modulables, un espace formation, des espaces de qualité de vie au travail, des vestiaires et douches, une crèche, une conciergerie, un espace médico-social...
- La qualité des espaces de travail doit participer à la qualité de vie : acoustique soignée, qualité de l'éclairage naturel et artificiel, agencement, espaces de confidentialité...

Par la construction d'un bâtiment de haute performante environnementale (certification HQE BD 2016 et label E+C- de niveau E3C1), le projet permettra notamment une réduction de la facture énergétique par poste de travail de 77 %. Les surfaces seront également rationalisées permettant de passer d'un ratio d'occupation actuel de 30 m<sup>2</sup> de surface utile brute par poste de travail à un ratio d'occupation compris en 16 et 18 m<sup>2</sup> de surface utile brute par poste de travail. Cette rationalisation est rendue possible par la construction de bâtiments neufs, performants, fonctionnels, flexibles et modulables, et par la mutualisation de nombreux espaces entre les administrations.

## **5 Un projet dans le périmètre de la Zac Part-Dieu Ouest**

Le projet de futur centre administratif d'État de Lyon s'inscrit dans le périmètre de la ZAC de la Part-Dieu Ouest. Le dossier de réalisation de la ZAC a été délibéré par la Métropole de Lyon le 10 avril 2017. Celui-ci intègre le programme global prévisionnel des constructions détaillées à hauteur 540 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il comprend également le programme des équipements publics (espaces publics, infrastructures) qui seront réalisés par l'aménageur, la SPL Lyon Part-Dieu.

Sont associés à cette procédure différents documents permettant d'assurer le développement cohérent du projet urbain et de chaque programme de construction. Chaque projet est soumis au respect de ces documents, dont l'articulation est exposée dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes. Il s'agit notamment du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) traduisant l'esprit du projet Part Dieu à travers le style Part-Dieu, les enjeux en termes de développement durable, de traitement des rez-de-chaussée (socles actifs), de limites de prestations techniques, des enseignes, et des principes de la mise en lumière de chaque bâtiment.

Une fiche de lot relative à la parcelle CAE sur laquelle le projet sera développé sera jointe au dossier de consultation lancée par l'Etat. Elle précisera spécifiquement les orientations et invariants appliqués au projet.