

Sourcing :

Futur centre administratif d'État

Réunion d'information

15 octobre 2020



Sommaire

- 1) Présentation du projet
- 2) Calendrier
- 3) Les enjeux de l'État
- 4) Les invariants du projet
- 5) Montage juridico-financier
- 6) Sourcing



Présentation du projet : localisation



Localisation ZAC Part-Dieu Ouest



Localisation du futur centre administratif d'Etat

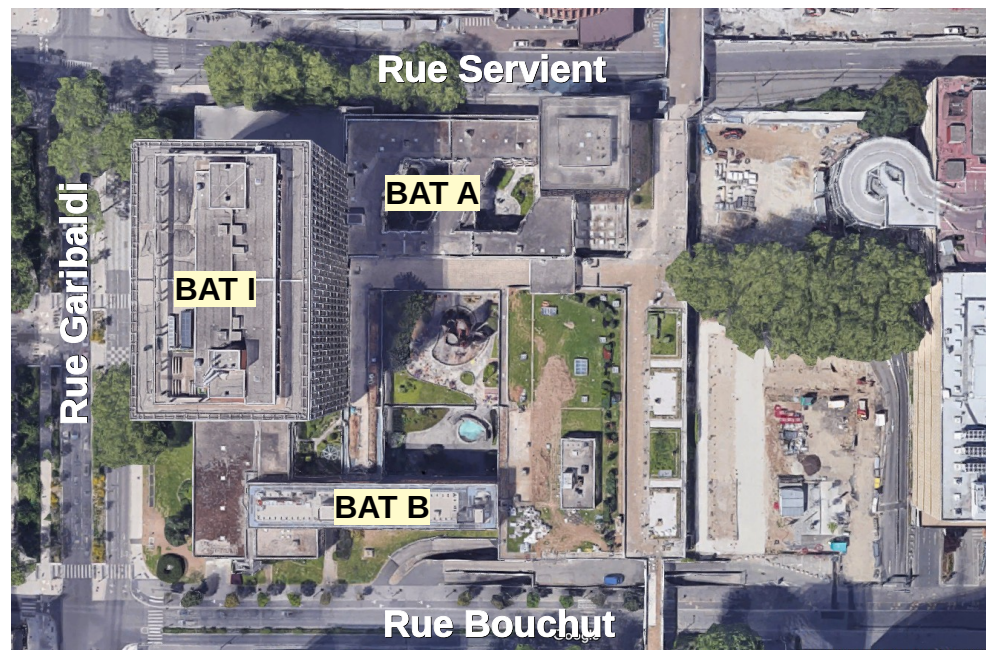
Localisation du projet de futur centre administratif d'État au cœur du quartier Part-Dieu, 2ème quartier d'affaires français.

A proximité immédiate de la gare Part-Dieu.

Partie intégrante de la ZAC Part-Dieu Ouest.

Présentation du projet : la cité administrative actuelle

- Ensemble de trois bâtiments répartis sur environ 72.000m² et 50.000m² de surface utile brute.
- Site ne répondant plus aux attentes de l'État tant au niveau de la fonctionnalité, du confort, de la sécurité que des coûts d'exploitation.



Vue aérienne de la cité administrative d'État actuelle

Projet d'une construction neuve sur le même secteur

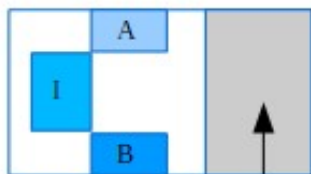
Présentation du projet : la cité administrative actuelle



Vue 3D de la cité administrative d'État actuelle

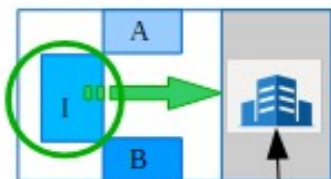
Présentation du projet : phasage

Aujourd'hui



Les 3 bâtiments (A, B, I) actuels de la Cité (CAE) Parcelle non bâtie

Phase 1



Nouveau(x) bâtiment(s) CAE

Construction d'un bâtiment neuf

- Localisation : sur l'emprise du terrain « lot J » au nord de l'actuelle CAE
- Surfaces : environ 19.000m² pour les besoins de l'État
- Contrat : marché global de performance

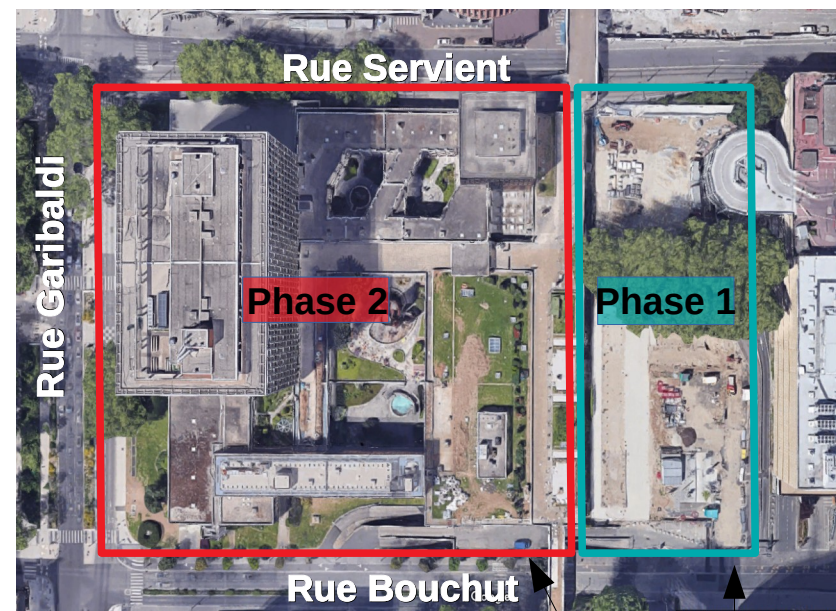
Phase 2



Nouveaux bâtiments CAE, logements et commerces

Démolition de la CAE actuelle et construction d'un bâtiment neuf

- Localisation : sur l'emprise de l'actuelle CAE
- Surfaces : environ 15.000m² pour les besoins de l'État
- Contrat : contrat global type marché de partenariat



Vue aérienne de la CAE actuelle

CAE LOT J

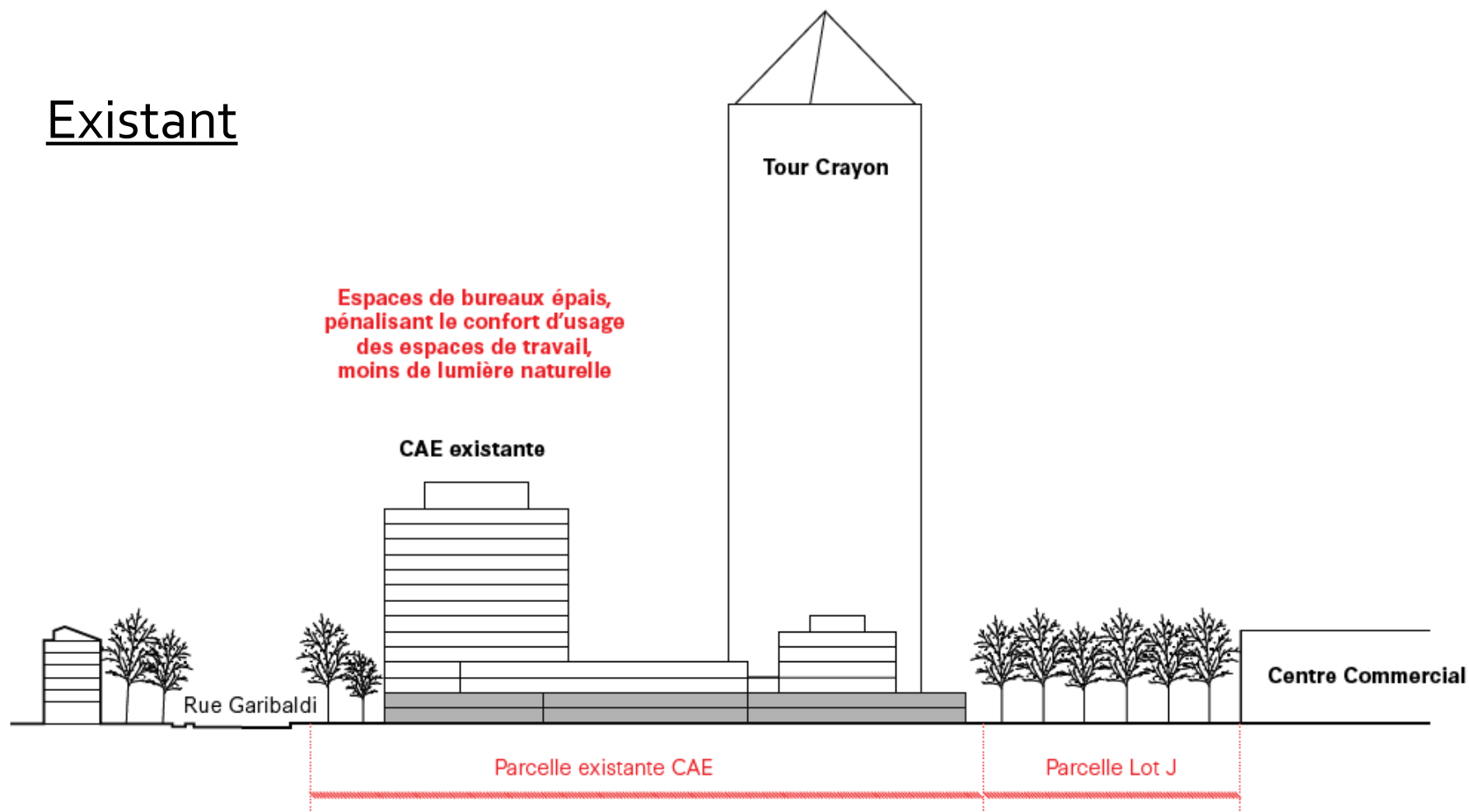
Sourcing



Direction départementale
des territoires du Rhône

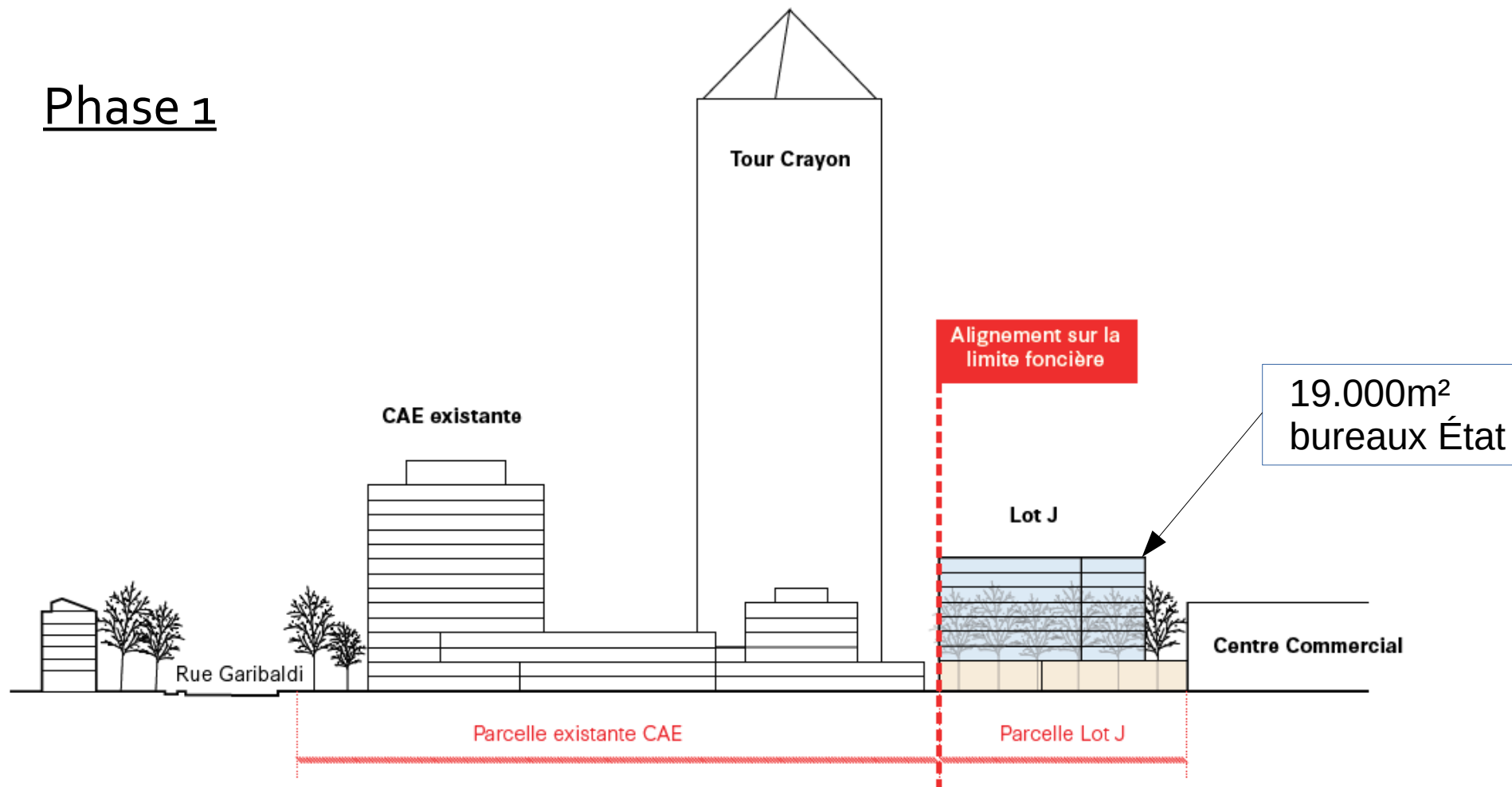
Présentation du projet éléments de cadrage urbain

Existant



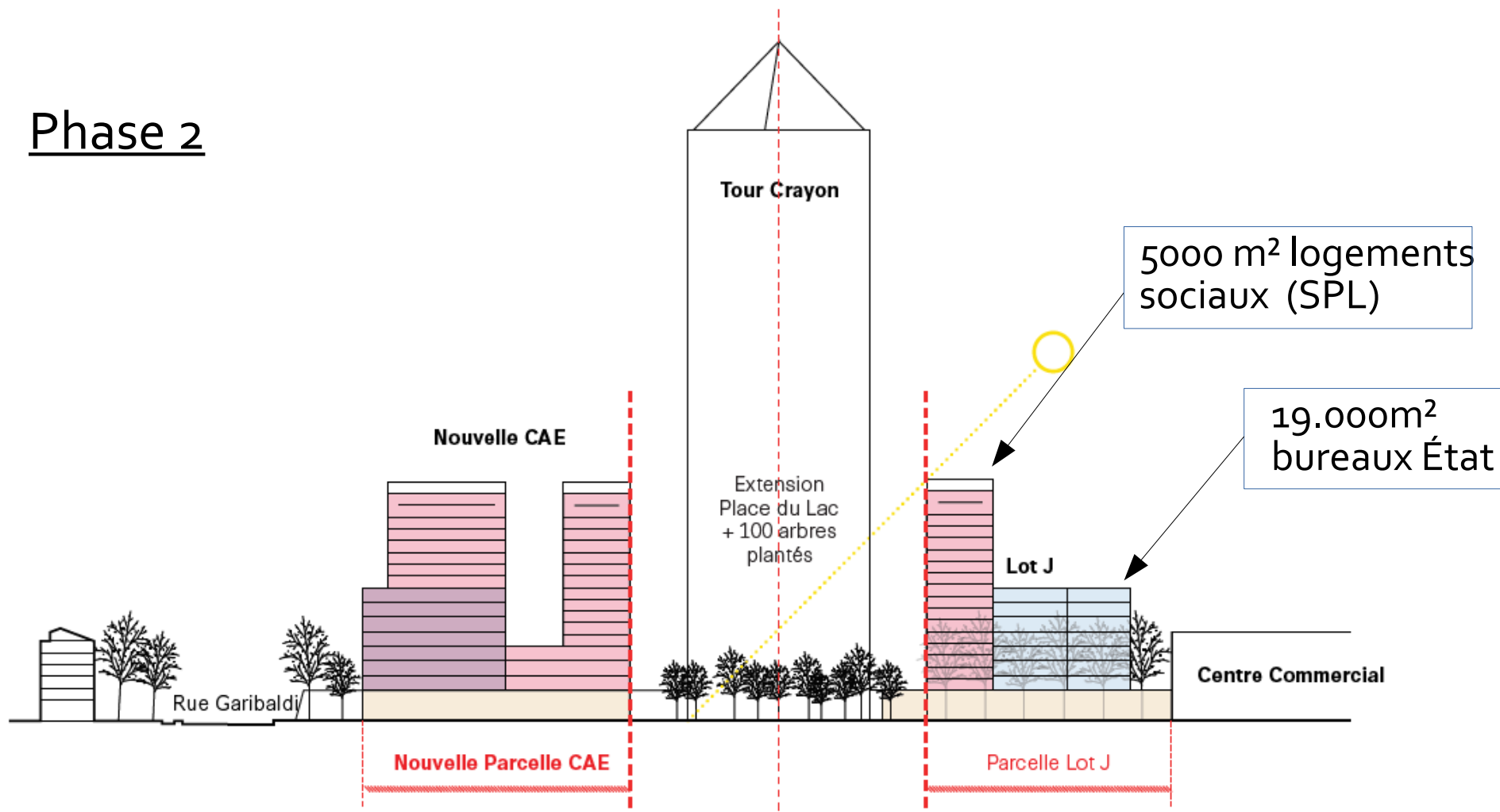
Présentation du projet éléments de cadrage urbain

Phase 1

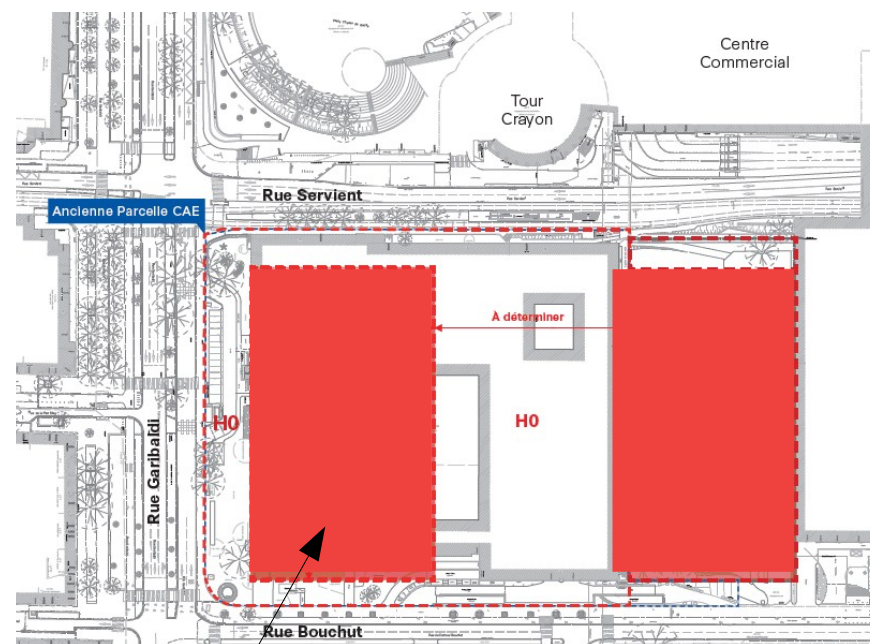
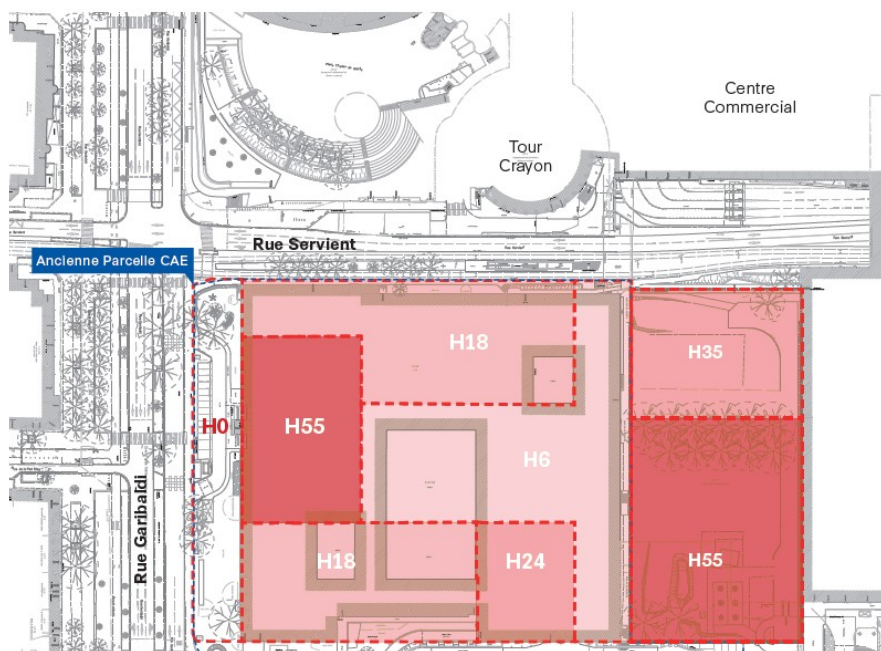


Présentation du projet éléments de cadrage urbain

Phase 2

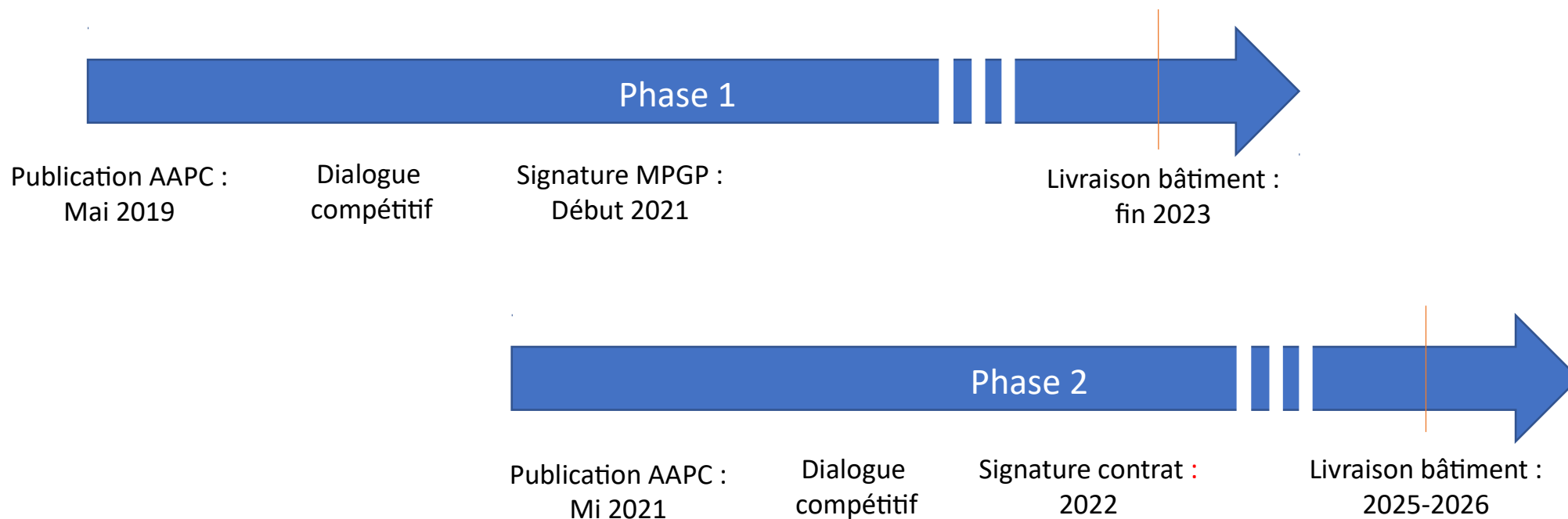


Présentation du projet polygones d'implantation



Volumétrie à définir

Calendrier



Les enjeux de l'État

- Améliorer la qualité des services publics, les conditions de travail des agents et d'accueil des usagers
- Garantir une continuité de service
- Atteindre une performance environnementale ambitieuse
- Neutralité budgétaire pour l'État



Les invariants du projet

- Surface : 15 000 m² de bureaux pour les besoins de l'État (680 postes de travail), non IGH
- Performance environnementale ambitieuse
- Neutralité financière
- Montage contractuel global
- Respect du cadrage urbain :
 - respect des alignements et prolongement de la place du Lac
 - pas de construction de tours de bureaux
 - Orientations programmatiques (répartition bureaux/logements... détails plus loin dans la présentation)
- Volumétrie précise non définie à ce stade



Montage juridico-financier : un contrat global

Une opération sous une forme contractuelle globale, avec un contrat unique réunissant a minima :

- **démolition** de la cité administrative actuelle

| Libellé | Surface utile brute | Année de construction |
|--------------|-----------------------------|-----------------------|
| Bâtiment I | 37 113 m ² | 1975 |
| Bâtiment A | 7 940 m ² | 1985 |
| Bâtiment B | 5 505 m ² | 1985 |
| TOTAL | 50 558 m² | |

NB : le bâtiment I est un IGH

- **conception et construction** du bâtiment État

- 15.000m² SDP et 680 postes de travail
- Emprise dédiée (pas de copropriété)
- Performance énergétique : certification HQE BD 2016 , label E3C1 (ou mieux)

- **mission de valorisation des droits à construire** excédant les besoins de l'État



Montage juridico-financier : neutralité financière

La neutralité budgétaire du projet s'entend comme une « opération à coût nul » pour l'État.

Par conséquent, il est attendu que les produits de valorisation de l'opération couvrent l'intégralité des coûts de la phase 2 pour l'État, soit :

- Le coût de démolition de la parcelle CAE actuelle,
- Le coût de conception et de construction du bâtiment de 15 000m² aménagés pour l'État,
- Les frais annexes du projet supportés par l'État (de l'ordre de 1,5M€HT), à couvrir par le versement d'une soulte par le titulaire du contrat.



Montage juridico-financier : valorisation des droits à construire

Le titulaire du contrat pourra valoriser les droits à construire résiduels (i.e. au-delà des 15.000m² dédiés à l'État).

A ce stade, l'État privilégie un mode de valorisation par cession.

La surface totale constructible n'est pas déterminée précisément à ce stade

La **typologie des surfaces** doit également être affinée, étant entendu que les attentes définies à ce stade sont :

- une part importante de surfaces dédiées au logement (social, intermédiaire ou en accession), dont 25 % de logement social
- une mixité de l'ordre de 50 % de bureaux et 50 % de logements à l'échelle des deux parcelles (lot J et CAE)
- la présence de socles actifs commerciaux sur l'ensemble des bâtiments, à l'exception du bâtiment État



Sourcing : les objectifs

La neutralité budgétaire de l'opération pour l'État constitue, à ce stade, une condition de la faisabilité de l'opération.

Le *sourcing* doit permettre d'échanger avec les opérateurs :

- sur les paramètres structurants susceptibles d'impacter la capacité des futurs candidats à proposer un opération budgétairement neutre pour l'État (surfaces constructibles, typologie d'usages, ...)
- sur les éventuels points d'attention relatifs aux sujets financiers, juridiques ou fiscaux



Sourcing : le déroulement

15/10/2020 : Réunion de présentation du projet

19/10/2020: Envoi d'un courriel à chaque participant leur demandant :

- Les points d'attention qu'ils souhaitent faire remonter s'agissant des sujets financiers, juridiques ou fiscaux
- Les points d'attention qu'ils souhaitent faire remonter s'agissant de leur capacité à atteindre la neutralité budgétaire de l'opération pour l'État

06/11/2020 : Date limite de remise de la note par chaque participant à l'adresse électronique suivante :

ddt-projetcae@rhone.gouv.fr

NB :

Dans le cadre de la rédaction de la note, les participants au sourcing disposent de la possibilité de poser des questions écrites à l'adresse suivante :

ddt-projetcae@rhone.gouv.fr

La réponse est adressée au seul participant ayant soumis la question.

Les notes remises par les participants au *sourcing* resteront confidentielles.



Merci de votre attention

