



**PRÉFÈTE
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Opération de densification et de
rénovation de la
sous-préfecture de
Villefranche-sur-Saône**

**PROGRAMME
DE L'OPÉRATION**



Juin 2025

**DDT du Rhône
Service Bâtiment et Accessibilité
Unité assistance et maîtrise d'ouvrage**

SOMMAIRE

I - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION	3
I.1 - Fiche signalétique de l'opération	3
I.2 - Objectifs du maître d'ouvrage	4
I.3 - Organisation de la maîtrise d'ouvrage	6
II - PROGRAMME DE TRAVAUX	6
II.1 - Opérations priorité 1	6
II.1.1 - Aménagement en vue de densifier les locaux :	6
II.1.2 - Rénovation énergétique du bâtiment	7
II.1.3 - Rénovation de la toiture :	8
II.1.4 - Démolition/réhabilitation de la conciergerie et création d'un parking :	8
II.1.5 - Accessibilité réglementaire de la zone ouverte au public	8
II.1.6 - Rénovation électrique et SSI :	8
II.1.7 - Rénovation informatique :	9
II.2 - Opérations priorité 2	9
II.2.1 - Sécurisation :	9
II.2.2 - Ravalement des façades :	9
II.2.3 - Accessibilité :	9
III - DONNÉES ET CONTRAINTES D'ORDRE URBANISTIQUE, FONCTIONNELLES ET RÉGLEMENTAIRES	10
III.1 - Contexte	10
III.1.1 - Localisation	10
III.1.2 - Contraintes d'urbanisme	11
III.1.3 - Classement ERP	11
III.1.4 - Réglementation	11
III.2 - État des lieux	12
III.2.1 - Caractéristiques du bâtiment	12
III.2.2 - Contraintes liées au bâti	13
III.3 - Données techniques	13
III.3.1 - Dossier technique amiante	13
III.3.2 - Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)	13
IV - EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES	13
IV.1 - Choix des matériaux	13
IV.2 - Chantier à faibles nuisances	14
IV.3 - Entretien - maintenance	14
V - EXIGENCES OPÉRATIONNELLES	14
V.1 - Délais	14
V.2 - Enveloppe financière	15
V.3 - Gestion de chantier	15
VI - SCHÉMA FONCTIONNEL DES ESPACES	16
VII - QUELQUES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	31
ANNEXES	33

I - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

I.1 - Fiche signalétique de l'opération

NOM DE L'OPÉRATION :

Densification et rénovation de la sous-préfecture de Villefranche-sur-Saône

Adresse de l'opération : 36 rue de la République 69400 Villefranche-sur-Saône

TYPE DE CONSTRUCTION :

Bâtiment construit à la fin du XVIIIème siècle

SUPERFICIE DE L'OUVRAGE :

Surface 1 910 m² environ de surface chauffée (1467 m² de bureaux, 441 m² de logement)

Activité : ERP de 5ème catégorie type W - Administration

La sous-préfecture ayant une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure à 1 000 m², elle est soumise aux obligations du « décret éco-énergie tertiaire » - DEET, (décret 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif à la réduction de la consommation dans les bâtiments à usage tertiaire) soit une diminution de 60 % de sa consommation d'énergie d'ici 2050, par rapport à une année de référence postérieure à 2010.

Le bâtiment de la sous-préfecture devant faire l'objet de travaux importants, il est soumis à la réglementation thermique (RT) globale dont les exigences sont définies dans l'arrêté du 13 juin 2008.

Afin de définir l'année de référence et différents scénarios de bouquets de travaux pour atteindre les objectifs du décret tertiaire, un audit énergétique a été réalisé début 2023 par le bureau d'études Artélia.

La sous-préfecture est actuellement occupée par 22 agents préfectoraux sur une partie du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage. Le principe d'une densification a été validé en janvier 2024, par l'installation à terme sur le site d'autres services de l'État actuellement installés dans l'arrondissement de Villefranche-sur Saône :

- 9 agents de la direction départementale des territoires (hors inspecteurs du permis de conduire),
- 17 agents de la DDETS,
- 5 personnes du service de renseignement territorial (SRT), 5 postes de travail et un bureau de passage,
- 26 agents du centre d'information et d'orientation (CIO)
- 10 agents de l'inspection de l'Éducation nationale,
- 1 personne déléguée du préfet de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône (un bureau de passage pour un 1/2 résident).

Une étude a été menée sur les possibilités d'aménagement des locaux par le cabinet Chemin.

Toutefois, le bâtiment actuel connaît de nombreux dysfonctionnements qui ne permettent pas l'installation de ces services immédiatement et qui nécessitent des interventions d'entretien fréquentes et coûteuses :

- fuites récurrentes sur la toiture,
- aménagement des locaux inadapté à une activité administrative,
- performance énergétique insuffisante,
- installation électrique non adaptée,
- système de sécurité incendie non adapté,
- sanitaires rendus impropres à l'utilisation,
- absence de séparation des réseaux de fluides entre le logement et la partie bureaux,
- réseau informatique non adapté à l'arrivée des différents services,
- zone d'accueil du public peu adapté au besoin,
- absence de parking pour les véhicules de services.
- état vétuste d'éléments en façade entraînant des chutes de matière sur la voie publique,
- délabrement avancé de la conciergerie induisant des risques importants en termes de sécurité,
- niveau d'accessibilité du site à rendre conforme à l'usage
- sûreté du site insuffisante.

I.2 - Objectifs du maître d'ouvrage

Les objectifs généraux recherchés par la réalisation de cette opération sont :

- Aménager le site et les locaux afin d'accueillir les nouveaux occupants sur le plan fonctionnel et en termes de réseau informatique,
- Diminuer la consommation énergétique du bâtiment pour se conformer aux obligations réglementaires fixées par le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019¹,
Dans ce cadre, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra proposer sur la base de l'audit énergétique du bâtiment les bouquets de travaux les plus pertinents en matière d'économie d'énergie et définir les travaux et actions à entreprendre pour atteindre les objectifs fixés par le décret en optimisant les coûts.
Ce point intègre l'isolation des façades et la séparation des réseaux (entre bureaux et logement).
- Mettre le bâtiment principal aux normes de sécurité sur les installations électriques, le système de sécurité incendie et sur l'enveloppe du bâtiment (les façades, la toiture, amiante, plomb),
- Sécuriser le bâtiment « conciergerie » ou le cas échéant étudier sa destruction pour aménager un espace parking pour les véhicules de service – la capacité du parking sera de 12 véhicules dont 1 place couverte (conciergerie sécurisée ou structure légère) dont 3 à 4 places équipées de bornes de recharges de véhicules électriques.
- Mettre en place une signalétique adaptée à l'accueil du public et à l'implantation des services, répondant aux obligations en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout en garantissant :

- la compatibilité des travaux avec les contraintes patrimoniales s'imposant au bâtiment en lien avec le service des architectes des bâtiments de France,

¹Décret relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire

- la compatibilité des travaux avec les équipements conservés (notamment le système de chauffage), en intégrant au programme de travaux les éventuelles opérations d'ajustement rendues nécessaires,
- une bonne mise en œuvre des solutions techniques retenues par la mise en place, par le maître d'œuvre, d'un dispositif de contrôle à chaque étape des travaux,
- l'intégration d'un système de ventilation assurant un renouvellement d'air conforme aux recommandations sanitaires sans altérer les performances acoustiques et thermiques du bâtiment et compatible avec le projet d'aménagement du site.

Achèvement du chantier en décembre 2027 en maintenant une occupation fonctionnelle et sécurisée du site et l'accueil du public pendant les travaux :

- Réaliser l'opération dans ce délai contraint afin de permettre l'emménagement de la DDT et de la DDETS (soit un total de 26 agents) qui occupent une partie des locaux dans le cadre d'une convention précaire d'occupation d'un site à Gleizé jusqu'en 2027,
- Accueillir les 5 agents du renseignement territorial (RT) dont le besoin est de 3 bureaux (un bureau seul pour le chef de service, un bureau partagé pour les 4 autres agents et un bureau de passage). Ce service ne devra pas être en contact avec les usagers,
- Maintenir un bureau de passage pour le délégué du préfet,
- Accueillir le centre d'information et d'orientation de l'Éducation Nationale (CIO) constitué de 26 agents,
- Accueillir l'Inspection de l'Éducation Nationale (IEN) de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône, constituée de 26 agents,
- Permettre la continuité de service (missions de la sous-préfecture décrites en annexe 15) dans de bonnes conditions pendant la durée des travaux. La sous-occupation actuelle permettra de disposer de zones « tampons » afin de déplacer les personnels pendant les différentes phases de travaux.

Réaliser l'opération en maîtrisant son empreinte écologique et en préservant la qualité architecturale du bâtiment :

- Intégrer une démarche environnementale relative à la gestion des déchets du chantier (tri et recyclage). Le maître d'œuvre, devra se prononcer sur la nécessité d'un diagnostic PEMD (diagnostic produits équipements et déchets) en fonction de ses propositions de travaux.
- Recourir au maximum à des matériaux à faible empreinte environnementale (matériaux biosourcés, géosourcés ou issus de filières de recyclage ou réemploi).
- Tenir compte de toute sujétion liée à la qualité architecturale du bâtiment en particulier pour les questions d'isolation. Dans ce cadre, le programme de travaux devant comprendre obligatoirement une isolation du bâtiment (clos et couvert), l'équipe de maîtrise d'œuvre devra étudier, deux scénarios alternatifs : une isolation par l'intérieur et une isolation par l'extérieur. Dans le deuxième scénario, le parti pris architectural devra être particulièrement travaillé et faire l'objet d'échanges avec le maître d'ouvrage et l'architecte des bâtiments de France.

Maîtriser le budget de l'opération :

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra élaborer et chiffrer différents scénarios permettant d'atteindre au mieux les objectifs du maître d'ouvrage, et permettre à ce dernier de retenir, au terme du diagnostic, le meilleur scénario qui fera l'objet des études.

S'assurer de conditions d'exploitation et d'entretien cohérentes et compatibles avec les moyens de l'exploitant

L'opération devra aboutir à la remise d'un bâtiment répondant aux besoins fonctionnels des occupants. Les espaces devront être rendus dans un état de propreté impeccable,

permettant un emménagement immédiat des services sans nouveau nettoyage à la charge des occupants. Les éventuels travaux de rénovation (peinture par exemple) rendus nécessaires suite aux travaux devront être compris dans l'opération.

L'impact des travaux sur les opérations de maintenance et d'entretien du bâtiment devra avoir été évalué par le maître d'œuvre et validé avec le maître d'ouvrage de l'opération et l'exploitant du bâtiment afin de s'assurer qu'ils soient acceptables au regard des moyens dont ils disposent.

DATE DE DÉMARRAGE SOUHAITÉE : Le démarrage des études est souhaité dès notification du marché par le maître d'ouvrage dont la date prévisionnelle est novembre 2025.

ENVELOPPE FINANCIÈRE (travaux) : 3 353 000 HT (travaux priorités P1 et P2) valeur juillet 2024

I.3 - Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Au sein de la maîtrise d'ouvrage, le service bâtiment et accessibilité de la direction départementale des territoires du Rhône assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Des revues de projet seront organisées par le maître d'ouvrage, auxquels il est demandé au maître d'œuvre de participer. Elles se tiendront à l'avancement des éléments de mission pendant la phase études et mensuellement pendant la phase travaux.

II - PROGRAMME DE TRAVAUX

Deux niveaux de priorité (P1 et P2) ont été définis par le maître d'ouvrage.

Les travaux listés en priorité 1 ont été définis comme indispensables pour permettre une installation sécurisée des agents et améliorer la performance énergétique du site.

Les travaux listés en priorité 2 ne sont pas indispensables à l'installation des agents sur ce site. Néanmoins, les travaux listés en P1 et P2 seront obligatoirement intégrés dans les études faisant l'objet de la tranche ferme du marché de maîtrise d'œuvre (TF) menant à l'opération de travaux.

Les phases de suivi et réception des travaux listés en P1 et P2 feront l'objet, respectivement des tranches optionnelles T01 et T02 du marché de maîtrise d'œuvre.

La mission complémentaire 2 (Signalétique) est intégrée en tranche ferme pour la phase études. Les travaux de pose de la signalétique devront être finalisés à l'issue de la tranche optionnelle 1 (fin des travaux P1).

Le maître d'œuvre aura un devoir d'alerte sur une nécessaire révision de ces priorités au regard des conclusions des études.

II.1 - Opérations priorité 1

II.1.1 - Aménagement en vue de densifier les locaux :

Sur la base des besoins des services (la synthèse des besoins exprimés par service figure en annexe 3) et des contraintes techniques, réglementaires et bâtimentaires à identifier, le maître d'œuvre devra proposer des solutions d'aménagement des locaux cohérentes, permettant d'installer les futurs services et d'accueillir le public dans de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'usage. Le principe général d'aménagement s'inscrira au plus près des règles de la circulaire n°6392-SG du 8/02/2023 – nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires

de l'État figurant en annexe 14. Le partage des bureaux est la règle générale, les bureaux individuels devant rester l'exception.

Afin d'optimiser l'utilisation des locaux, des espaces communs de types co-working, flex office, espaces de confidentialité, des box d'accueil du public, sécurisés et non sécurisés seront proposés.

Les bulles de confidentialité seront créées pour les postes de travail partagés et afin de permettre au personnel de s'isoler seul ou à 2 à 4 personnes maximum pour téléphoner ou pour une petite réunion sans gêner les autres poste de travail. Leur nombre est à proposer par le maître d'œuvre en fonction de l'aménagement retenu. Il ne peut être inférieur à celui inscrit en annexe 3. L'isolation acoustique par rapport aux postes de travail doit être très performante. Ces bulles de confidentialité seront réservables via le logiciel de gestion des salles de réunion.

Les box d'accueil sécurisés sont des espaces cloisonnés (partiellement vitrés), avec un espace d'accès depuis la zone bureau et un accès depuis la zone d'attente du public. Le bureau fait office de barrière entre le public et l'agent. Ils sont équipés d'un système d'appel de l'agent de sécurité. Les box pourront accueillir 2 personnes et d'autres jusqu'à 4 personnes.

Les box d'accueil non sécurisés auront la même configuration que ceux précédemment cités. Ils ne seront pas équipés de bouton d'appel et ne présenteront qu'un accès situé du côté de l'accueil du public. Ces box devront pouvoir être fermé à clefs, coté public et coté agent/bureaux. Tous les box seront réservables via le logiciel de gestion des salles de réunion.

La salle de réunion Montet sera conservée en l'état, modulo la mise en place du système de ventilation et l'amélioration du confort d'été.

Le hall d'entrée par la rue de la sous-préfecture devra faire l'objet d'un aménagement en vue d'optimiser l'utilisation de sa surface (création d'une salle de réunion, locaux d'archives ou bureaux), tout en maintenant un couloir permettant l'accès aux personnels.

Le maître d'œuvre étudiera la réalisation, technique et financière, d'un second accès public distinct de l'existant. Cet accès sera réservé au public du CIO.

Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de l'espace de restauration commun / convivialité. L'espace actuel a une capacité, a priori insuffisante, et présente des difficultés techniques et réglementaires : absence de ventilation spécifique, confort d'hiver et d'été insuffisants, toiture composée de plaques en fibro-ciment, non conformité à la réglementation incendie...

Une première étude d'aménagement a été réalisée par le cabinet Chemin en novembre 2023. Elle a été basée sur les besoins exprimés par le service occupant actuel et quelques futurs services occupants. Cette étude a abouti à la remise d'une esquisse de macrozonning par niveau. Il a fait l'objet de remarques de la part des différents services. Les éléments produits dans ce cadre figurent en annexe 5. Ces documents constituent une étude de faisabilité. Ils ne reflètent en aucun cas l'aménagement des locaux définitifs.

II.1.2 - Rénovation énergétique du bâtiment

L'état de l'enveloppe n'est pas satisfaisant et le bâtiment reste très énergivore .

Les scénarios proposés dans l'audit énergétique de 2023 devront être expertisés. Des solutions devront être étudiées par le maître d'œuvre de façon à optimiser les confort d'hiver et d'été des occupants, la performance énergétique et les coûts .

La solution retenue devra comprendre a minima :

- l'isolation des murs extérieurs : les travaux envisagés sur l'enveloppe du bâtiment devront permettre de conserver sa valeur architecturale actuelle. Les solutions proposées devront évaluer au plus près et de façon justifiée les gains énergétiques.
Si la solution d'isolation de façade par l'extérieur est retenue, elle devra faire l'objet d'un traitement respectant le style architectural actuel du bâtiment.

Dans ce cadre, il sera attendu de la part de la maîtrise d'œuvre une présentation et un échange avec l'architecte des bâtiments de France avant toute prise de décision.

- l'isolation de la toiture : cette dernière est actuellement isolée par de la laine minérale déroulée au sol dans les combles. Cette isolation datée mérite d'être refaite pour améliorer la performance thermique du bâtiment.
- l'optimisation du système du chauffage,
- si nécessaire, l'installation d'un système de gestion automatisé du fonctionnement des équipements ; les caractéristiques de celui-ci seront définies en coordination avec le gestionnaire de façon à faciliter sa prise en mains et son usage,
- la séparation des réseaux entre le logement et les bureaux de façon à permettre des fonctionnements indépendants de l'un par rapport à l'autre. Deux réseaux distincts sont à prévoir pour le chauffage. Des sous-compteurs seront installés sur les réseaux d'électricité et d'eau afin d'identifier les consommations de chaque partie du bâtiment,
- la mise aux normes du système de ventilation qui devra être cohérent avec l'aménagement des locaux et leur utilisation à terme.
Le système de ventilation installé devra permettre d'atteindre un niveau de qualité de l'air intérieur conforme à la réglementation et ne pas dégrader le confort acoustique des locaux, voire l'améliorer.
L'installation d'une solution de ventilation double flux sera privilégiée, mais une solution alternative pourra être proposée si elle permet d'atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie et s'avère nécessaire pour rester dans l'enveloppe budgétaire maximale.

II.1.3 - Rénovation de la toiture :

La toiture présente des dysfonctionnements récurrents auxquels le projet devra apporter des réponses soit par un remplacement complet soit par des travaux de rénovation qui apporteront des solutions durables.

II.1.4 - Démolition/réhabilitation de la conciergerie et création d'un parking :

Le bâtiment annexe du site, appelé conciergerie, a fait l'objet d'un diagnostic en 2023 mettant en lumière de nombreux dysfonctionnements. L'étude devra proposer plusieurs solutions sur le devenir de ce bâtiment, dont la démolition.

La mise en place d'un parking permettant d'accueillir environ 12 véhicules (dont 1 place couverte) devra être examinée dans les deux cas de figure (démolition ou réhabilitation de la conciergerie). Le parking devra être équipé de 3 à 4 bornes de rechargement de véhicules électriques. Le parking est réservé à l'usage des services occupants.

II.1.5 - Accessibilité réglementaire de la zone ouverte au public

Le plan d'aménagement proposé par le maître d'œuvre permettra d'optimiser la zone ouverte au public. Le maître d'œuvre définira les actions nécessaires pour atteindre la conformité réglementaire de cette zone en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II.1.6 - Rénovation électrique et SSI :

Un audit électrique a été réalisé en 2023 par le cabinet STREM (annexe 6). Les études menées par le maître d'œuvre devront prendre en compte toutes les conclusions de cette étude ainsi que les conclusions des contrôles réglementaires annuels (système de sécurité incendie, ascenseur, installations électriques, et des rapports annuels des entreprises de maintenance sur les 5 dernières années (annexe 12) et y apporter systématiquement une solution.

Le remplacement du SSI sera également pris en compte s'il s'avère qu'il ne correspond plus aux exigences du site. A minima, il fera l'objet d'une mise à niveau.

II.1.7 - Rénovation informatique :

Le bâtiment devra disposer d'une salle serveur aux normes en vigueur (climatisation, sécurisation, courant électrique ondulé). Cette salle, sous contrôle d'accès, sera le lieu unique de départ du brassage des prises RJ45 du bâtiment.

Il conviendra de prévoir deux prises RJ45 par poste de travail et assez de prises dans les circulations, les salles de réunions et plafonds.

Le câblage devra respecter le cahier des charges du Ministère de l'Intérieur inscrit en annexe 9. Pour des raisons de confidentialité, cette annexe sera remise uniquement à l'attributaire du marché.

Une salle sécurisée devra accueillir l'infrastructure Secret Défense avec une liaison sécurisée vers le bureau du Sous-Préfet.

Un espace sécurisé devra être également prévu pour les Renseignements Territoriaux aux normes en vigueur.

II.2 - Opérations priorité 2

Les actions listées en priorité 2 sont hiérarchisées comme suit :

II.2.1 - Sécurisation :

Les caméras de surveillance comme le contrôle d'accès actuels sont anciens. L'étude prendra en compte son remplacement complet ou sa rénovation. Les accès du personnel, salle serveurs, parc de stationnement, espaces de bureaux, ascenseurs, locaux d'archives, espaces de stockage, espace logistique seront sous contrôles d'accès.

II.2.2 - Ravalement des façades :

Dans l'hypothèse où l'isolation par l'extérieur des façades ne soit pas possible, il pourra être nécessaire de prévoir son ravalement. Celui-ci devra respecter la nature du bâtiment et les contraintes liées à sa proximité avec un monument classé.

II.2.3 - Accessibilité :

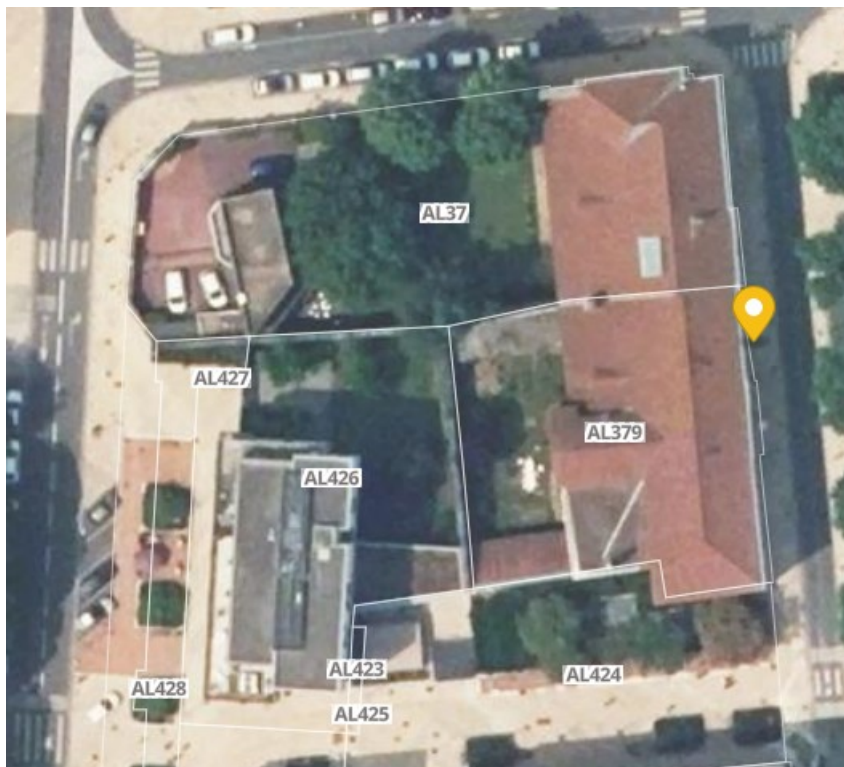
Le bâtiment principal est équipé d'un ascenseur réglementaire qui permet de desservir le 1er étage. L'étude devra identifier les possibilités d'une desserte du 2^e étage.

III - DONNÉES ET CONTRAINTES D'ORDRE URBA-NISTIQUE, FONCTIONNELLES ET RÉGLEMEN-TAIRES

III.1 - Contexte

III.1.1 - Localisation

Le site de la sous-préfecture est situé au 36 rue de la République à Villefranche-sur-Saône. Il est bordé par les rues de la sous-préfecture au nord, de la République à l'est, de la paix à l'ouest et par l'allée des cordeliers au sud. La sous-préfecture est édifiée sur 2 parcelles référencées au cadastre AL N°37 (1360,34m²) et N°379 (880,48m²) d'une contenance globale de 2 240,82 m².



Le site appartient au Conseil départemental du Rhône. Le bâtiment est classé établissement recevant du public de type W et de 5^e catégorie. Il est mis à disposition de l'État pour une du-

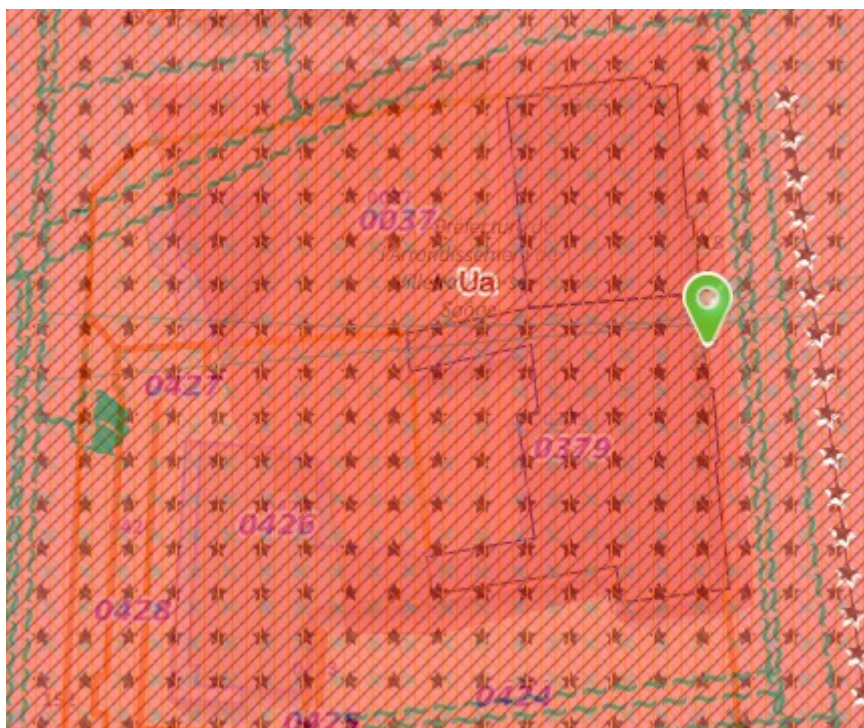
rée illimitée par une convention du 3 août 2017. L'État supporte l'ensemble des dépenses d'entretien, les réparations courantes y compris les grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil, ainsi que les mises aux normes.

La gestion du bâtiment est assurée par le secrétariat général commun du département (direction de l'immobilier, de la logistique et de l'accueil - DILA) pour tout ce qui relève de la maintenance et de la gestion énergétique du bâtiment. Ce service est basé à Lyon.

III.1.2 - Contraintes d'urbanisme

Au plan local d'urbanisme (PLU), la sous-préfecture est située en zone classée Ua (zone urbanisée dense du centre-ville de Villefranche-sur-Saône dans le périmètre de 500 m d'un bâtiment inscrit au patrimoine. Elle fait face à une zone classée Uaa (zone urbanisée dense du centre-ville de Villefranche-sur-Saône délimitée à l'intérieur des remparts) située de l'autre côté de la rue de la république.

La conciergerie est adossée à une partie du mur d'enceinte historique de la ville de Villefranche-sur-Saône



Les parcelles sont classées AC4 au Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Villefranche-sur-Saône, c'est-à-dire qu'elles appartiennent aux sites patrimoniaux remarquables. De plus, elles se trouvent dans une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), comportant les éléments de patrimoine bâti et notamment des édifices remarquables de catégorie C2. À ce titre, l'architecte des bâtiments de France devra être consulté le plus en amont possible du projet.

III.1.3 - Classement ERP

Le bâtiment est actuellement classé en ERP de type W (administration), 5^e catégorie (2^e groupe, petits établissements). Le maître d'œuvre proposera le classement futur au regard de son projet d'aménagement.

III.1.4 - Réglementation

Les concepteurs respecteront l'ensemble des textes légaux et réglementaires en vigueur à la date de la publication de la consultation des maîtres d'œuvre et notamment :

- Le code de la construction et de l'habitation
- le code du patrimoine
- le règlement sanitaire départemental,
- le plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat en vigueur (PLUih)
- la réglementation environnementale en vigueur dans les bâtiments tertiaires existants...

III.2 - État des lieux

III.2.1 - Caractéristiques du bâtiment

Description générale du/des bâtiments concernés par le projet :

Le site est composé d'un bâtiment principal en R+2 qui accueille les services de la sous-préfecture (1467m² de bureaux) et le logement du sous-préfet (441m²), une cour intérieure avec des locaux techniques / archives (23m²), un jardin et un bâtiment annexe appelé « conciergerie ». Le logement de fonction et les locaux de bureaux communiquent entre eux.

L'enveloppe du bâtiment est constituée d'une structure lourde en pisé très peu isolée. Des combles non aménagés, isolés au sol par de la laine de verre sont accessibles à l'aide d'une échelle en bois depuis le R+2.

Un espace extérieur en rez-de chaussée, dessert des locaux de stockage et le local chaufferie. Cet espace extérieur est accessible depuis le hall principal et depuis l'espace de restauration. Un second espace extérieur est accessible par le logement de fonctions et par certains bureaux situés côté ouest.

L'accès à la conciergerie s'effectue soit à pied depuis le jardin précité, soit en véhicule motorisé par le portail situé à l'angle des rues de la paix et de la sous-préfecture. Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée utilisé comme garage. Une cave souterraine est accessible depuis ce garage. Par ailleurs, le bâtiment comprend 2 niveaux qui servaient autrefois d'appartement. Il est aujourd'hui inutilisé en raison de son état fortement dégradé par des infiltrations d'eau.

L'accès du public au bâtiment principal se fait depuis le 36 rue de la République. Il existe un accès secondaire sous contrôle d'accès pour les personnels par la rue de la sous-préfecture.

La forme du bâtiment et la distribution intérieure des locaux conduisent à une organisation contrainte des espaces.

L'accès aux différents niveaux s'effectue par deux escaliers distincts dans les espaces ouverts au public. Le niveau 1 est également desservi par un ascenseur.

Les locaux, bureaux et salles de réunions, sont situés principalement en façades sur rues ou sur cour et sont éclairés par des fenêtres implantées selon une trame régulière. L'espace logement du bâtiment est également desservi par 2 escaliers.

Le bâtiment est chauffé par une chaudière à gaz à condensation d'une puissance de 353 kW, installée en 2008 et des radiateurs à eau chaude. Le confort thermique est altéré par une grande hauteur sous plafond dans les différents espaces rendant les volumes difficiles à chauffer.

Le bâtiment n'est pas climatisé, à l'exception du local serveur situé au R+1.

Le bâtiment ne dispose pas de système de ventilation.

L'eau chaude sanitaire n'est pas produite par la chaudière mais par des ballons électriques situés dans les sanitaires et pièces humides.

III.2.2 - Contraintes liées au bâti

Le bâtiment se situe en centre-ville bordé de rues étroites et circulées. Des dispositions seront mises en œuvre afin de limiter les impacts du chantier sur la circulation dans les rues adjacentes. L'utilisation, pour les travaux, d'espaces sur la voirie ou des trottoirs devra faire l'objet de demandes suffisamment anticipées, auprès des services concernés.

Le bâtiment datant du XVIII^{ème} siècle, un rapport amiante avant travaux ainsi qu'un constat de risque d'exposition au plomb seront réalisés sur la base des études remises et de la définition du périmètre des travaux.

III.3 - Données techniques

Le maître d'ouvrage fournira au maître d'œuvre les données techniques relatives aux existants dont il dispose :

- les DOE des travaux réalisés sur le site ces dernières années,
- le DTA,
- les diagnostics et audits énergétiques réalisés sur le bâtiment, listés en annexes 6 à 10,
- les comptes rendus des derniers contrôles réglementaires (système de sécurité incendie, ascenseur, installations électriques, installation gaz) (annexe 12)
- les comptes rendus annuels des entreprises de maintenance (annexe 12),
- les consommations du bâtiment (annexe 13),
- les plans du bâtiment en format .pdf (annexe 4).

III.3.1 - Dossier technique amiante

Au vu du DTA réalisé le 7 juillet 2023 (annexe 11), les matériaux à ce jour identifiés pouvant être rencontrés lors des travaux et contenant de l'amiante sont a priori les suivants :

- plaques en fibrociment sur toiture du local réfectoire / archives

Il reste à diagnostiquer certains matériaux qui seront rencontrés lors de la mise en place des actions de rénovation retenues. Les études du maître d'œuvre permettront d'identifier ces zones et matériaux à diagnostiquer.

III.3.2 - Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)

Un diagnostic du bâtiment est joint en annexe 10 du présent programme. Un diagnostic complémentaire pourra être réalisé par le maître d'ouvrage si besoin au regard du périmètre des travaux. Les résultats de cette évaluation devront être intégrés dans le chiffrage du projet.

IV - EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

IV.1 - Choix des matériaux

Le choix portera prioritairement sur des matériaux ayant une faible empreinte écologique (matériaux biosourcés, géosourcés ou issus de filière de recyclage ou réemploi).

Des scénarios recourant à des matériaux traditionnels pourront être proposés si les surcoûts liés à l'utilisation de matériaux à faible empreinte écologique sont importants. Dans ce cas, ces scénarios devront être proposés matériau par matériau afin qu'un scénario mixte matériaux traditionnels/matériaux à faible empreinte écologique puisse être retenu.

Les matériaux seront, ainsi, prioritairement choisis en fonction de leurs caractéristiques environnementales et sanitaires et de leur analyse en cycle de vie. En particulier, les produits classés dans la base de données INIES (Base de données française de références sur les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits de construction), c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une fiche de déclaration des caractéristiques environnementales et sanitaires, seront privilégiés.

Le maître d'œuvre préconisera au maximum l'utilisation de matériaux et produits :

- solides et résistants,
- d'origine locale,
- issus du recyclage et facilement recyclables,
- émettant peu de COV, de formaldéhyde et de poussières,
- demandant peu d'énergie pour leur fabrication, leur mise en œuvre et leur élimination (énergie grise),
- issus de ressources naturelles abondantes.

IV.2 - Chantier à faibles nuisances

Le chantier doit être organisé afin de nuire le moins possible au voisinage et à l'activité maintenue dans le bâtiment : diminution des nuisances sonores et des poussières, organisation des accès, de la circulation et du stationnement, maintien en fonctionnement durant les travaux de l'ensemble des équipements du site dont les systèmes de sécurité incendie et de sûreté du site.

Par ailleurs, le chantier sera défini de manière à limiter la production des déchets et optimiser leur gestion (tri, recyclage).

La maîtrise d'œuvre devra donc apporter des réponses techniques et organisationnelles sur ces questions dès le début de la phase de conception.

IV.3 - Entretien - maintenance

Les opérations prévisibles d'entretien / maintenance (avec leur fréquence et leur niveau de technicité) seront précisées, au niveau des études d'avant-projet. Leur coût sera précisé en comparant avec les coûts d'exploitation avant travaux.

V - EXIGENCES OPÉRATIONNELLES

V.1 - Délais

L'opération doit être réalisée dans un délai restreint imposé par les contraintes de fin de convention d'occupation sur des sites occupés par les services de l'État. Les propriétaires souhaitant récupérer leurs locaux, la densification de la sous-préfecture s'impose :

- durée d'études de 12 mois
- recrutement des entreprises avril à septembre 2026
- un achèvement des travaux en décembre 2027 au plus tard.

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue devra élaborer un planning permettant de garantir le respect de ces délais. Elle sera garante de ce respect jusqu'en fin d'opération.

Ce planning détaillera l'ensemble des phases et étapes de la présente mission en prévoyant des étapes de validation nécessaires par le maître d'ouvrage et en intégrant les délais des

éventuelles procédures et autorisations administratives rendues nécessaires par la nature des travaux.

V.2 - Enveloppe financière

L'enveloppe financière affectée aux travaux P1 et P2 s'élève à la somme de 3 353 000 HT, valeur juillet 2024 (y compris rénovation de toiture).

Ce montant inclut les éventuelles opérations de désamiantage et de traitement du plomb nécessaires aux travaux.

Cette enveloppe doit permettre la réalisation des travaux tels que prévus en priorités 1 et 2 au présent programme.

Elle ne comporte pas les prestations suivantes :

- Frais d'études techniques et de maîtrise d'œuvre,
- Frais de rapport amiante avant travaux et de constat du risque d'évaluation au plomb,
- Frais de contrôle technique,
- Frais de consultation,
- Frais de CSPS,
- Révisions de prix,
- TVA.

V.3 - Gestion de chantier

S'agissant d'un établissement recevant du public et d'une opération menée en site occupé, une attention particulière sera portée, dès la conception, à la limitation des nuisances de toutes natures générées par le chantier.

Les préconisations techniques et l'organisation du chantier doivent tenir compte de cet objectif en veillant notamment à la gestion des déplacements et des approvisionnements au sein de l'ouvrage, à la gestion des déchets de chantier, à la limitation des poussières et du bruit. Une organisation particulière devra être anticipée, programmée et mise en place en coordination avec les services occupants.

Les travaux ne devront pas dégrader le niveau de sécurité et de sûreté de l'établissement. Si tel était le cas à titre exceptionnel, des mesures compensatoires devront être mises en place avec l'accord du maître d'ouvrage. Le cas échéant, les dépenses correspondantes seront à la charge des entreprises concernées.

Les prescriptions correspondantes et le calendrier prévisionnel des travaux communiqués aux entreprises seront établis en étroite collaboration avec les responsables des services occupants et le gestionnaire du site.

Les horaires actuels de fonctionnement (ouverture aux agents) de l'établissement sont : de 7h00 à 19h00.

Les horaires d'accueil du public du service de la sous-préfecture sont :

- les lundi et vendredi : de 9h00 à 16h00,
- les mardis et jeudi : de 9h00 à 12h00,
- le mercredi : accueil fermé.

VI - SCHÉMA FONCTIONNEL DES ESPACES

La distinction entre espace public, espace privé (non ouvert au public) et espace privatif (logement) est une contrainte forte à respecter. Un lien doit cependant exister pour relier ces 3 zones.

Les schémas suivants décrivent :

Schémas 1a , 1b, 1c et 1d : espaces tels qu'ils existent aujourd'hui,

Schéma 2 : les interactions entre les locaux permettant de répondre aux besoins exprimés.

[illegible]

Schéma 1b de la situation actuelle : niveau R+1

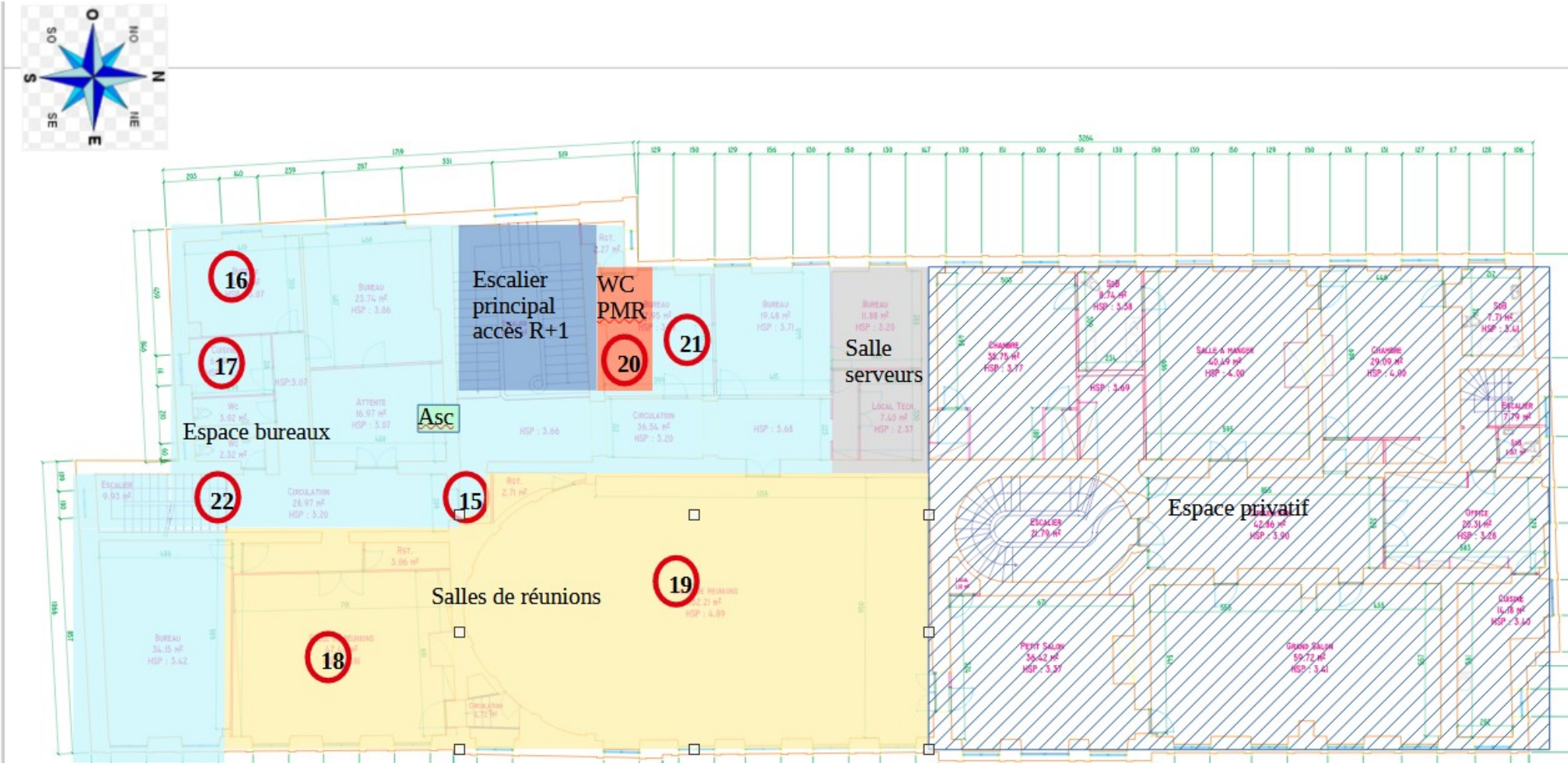


Schéma 1c de la situation actuelle : niveau R+2

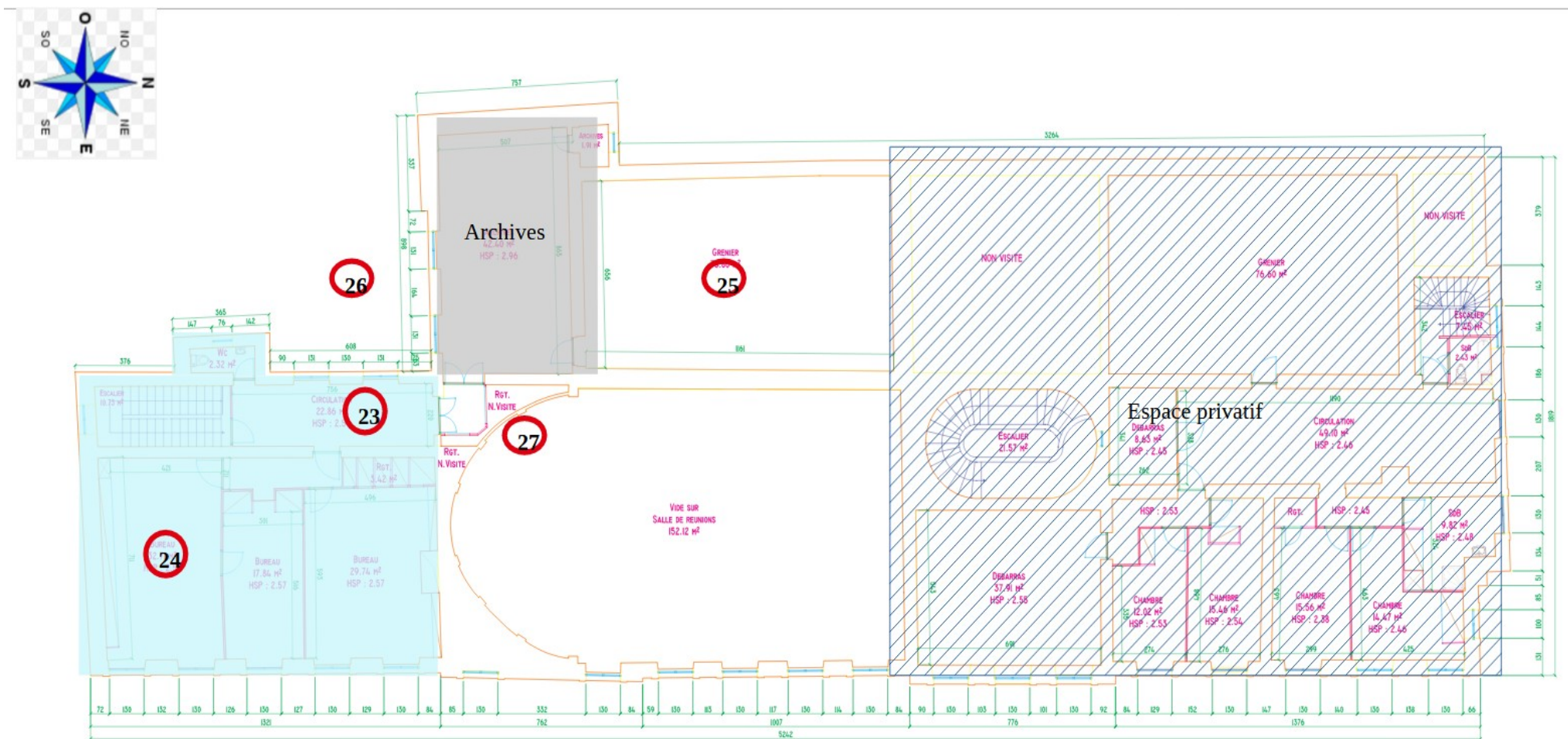


Schéma 1d de la situation actuelle : Vue du ciel



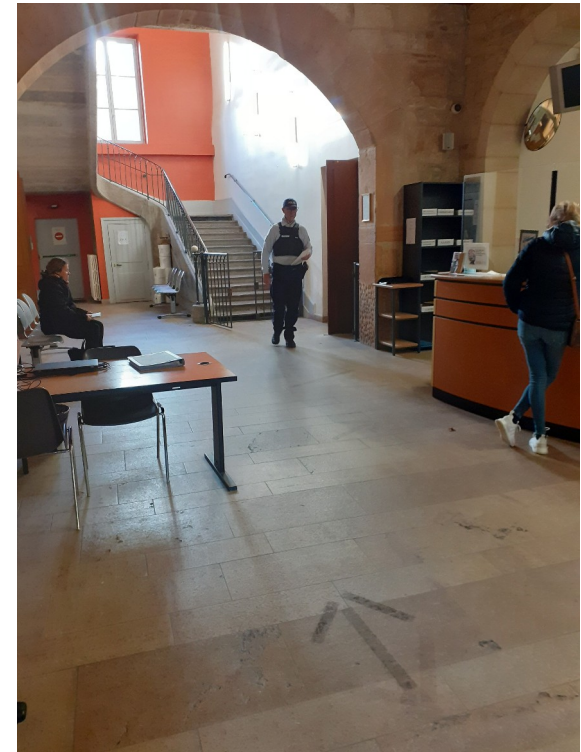
1

Façades



2

Hall
d'entrée
Accueil



3

Sanitaires



4

Bureaux



Circulations

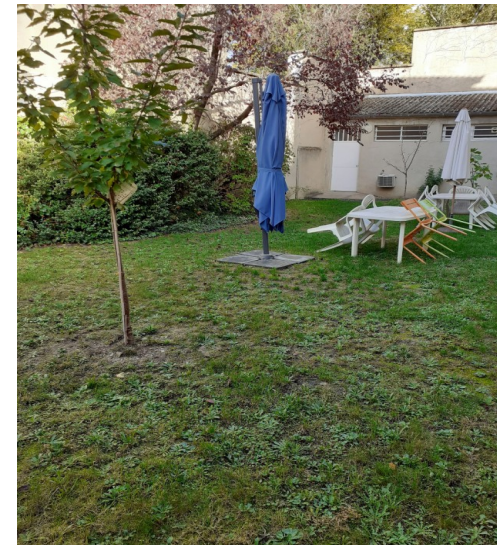
5

6

Bureaux
partagés



7



Jardin n°1

8

Circulation



9

Espace
restauration



10

Archives RDC



11

Accueil bureau
sous-préfet



12

Hall d'entrée du personnel



13

Contrôle d'accès
entrée du personnel



14

Mur classé



15

Palier escalier R+1



16

Bureau R+1



17

Tisanerie



18

**Salle de réunions
Anne de Beaujeu
Niv R+1**



19

**Salle de réunions
Montet
Niv R+1**



20

Sanitaires PMR R+1



21

Bureau R+1 (fuites en toiture)



22

Escalier accès niv R+2



23

Circulation bureaux niv R+2



24

Bureaux
niv R+2



25

Grenier
niv R+2



26

Toit terrasse du niv R+1
angle



27

Combles



28

Conciergerie – 1 parking
couvert



29

Bâtiment conciergerie



29

Bâtiment Conciergerie
Vue intérieure 1



29

Bâtiment Conciergerie
Vue intérieure 2



Schéma 2 : situation future



VII - QUELQUES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Préambule : s'agissant d'un établissement recevant du public (ERP), la sous-préfecture est notamment soumise au respect de la réglementation sécurité incendie et accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR).

- Règlement sanitaire départemental du Rhône :
 - dans les établissements ouverts ou recevant du public doivent être aménagés, en nombre suffisant et compte tenu de leur fréquentation, des lavabos, des cabinets d'aisances et urinoirs. Ils doivent être d'un accès facile.
- Code du travail :
 - la présence de sanitaires sur un lieu de travail est une obligation légale avec le respect d'un cabinet et d'un urinoir pour vingt hommes et deux cabinets pour vingt femmes ; l'effectif pris en compte est le nombre maximal de travailleurs présents simultanément dans l'établissement,
 - vestiaires, douches et toilettes pour hommes doivent être séparés des mêmes équipements pour femmes,
 - les vestiaires collectifs et les lavabos sont installés dans un local spécial de surface convenable, isolé des locaux de travail et de stockage et placé à proximité du passage des travailleurs ; lorsque les vestiaires et les lavabos sont installés dans des locaux séparés, la communication entre ceux-ci doit pouvoir s'effectuer sans traverser les locaux de travail ou de stockage et sans passer par l'extérieur,
 - pour les travailleurs qui ne sont pas obligés de porter des vêtements de travail spécifiques ou des équipements de protection individuelle, l'employeur peut mettre à leur disposition, en lieu et place de vestiaires collectifs, un meuble de rangement sécurisé, dédié à leurs effets personnels, placé à proximité de leur poste de travail,
 - il est interdit de laisser les travailleurs prendre leur repas dans les locaux affectés au travail,
 - les locaux doivent être conçus ou aménagés afin de réduire la réverbération du bruit sur les parois de ces locaux lorsque cette réverbération occasionne une augmentation notable du niveau d'exposition des travailleurs et de limiter la propagation du bruit vers les autres locaux occupés par des travailleurs,
 - les caractéristiques des locaux de travail sont conçus de manière à permettre l'adaptation de la température à l'organisme humain pendant le temps de travail, compte tenu des méthodes de travail et des contraintes physiques supportées par les travailleurs,
 - les postes de travail, voies de circulation et autres emplacements ou installations à l'air libre destinés à être occupés ou utilisés par des travailleurs lors de leurs activités sont conçus de telle sorte que la circulation des piétons et des véhicules puisse se faire de manière sûre,
 - une entreprise n'a pas légalement d'obligation de proposer des parkings, quand bien même, elle sait que ses employés utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.
- Code de la construction et de l'habitat :
 - pour les bâtiments existants, avant le 1er janvier 2025, les entreprises qui possèdent plus de 20 places de parking, couvertes ou non, doivent installer des bornes de recharge : au moins 1 point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables, situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Les éléments suivants devront en particulier être pris en compte.

- Circulaire n° 6392 du 08/02/2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État :

L'aménagement de la sous-préfecture devra prendre en considération la circulaire n° 6392 du 08/02/2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'état (lien en annexe). Cette circulaire traite notamment des nouveaux modes d'organisation des espaces en relation avec l'évolution des usages (télétravail, travail en mode projet etc..). Notons que le respect des normes mentionnées dans cette circulaire dépendra des activités des services et de leurs fonctionnements interne qui déterminera le nombre de résidents.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Liste des travaux antérieurs significatifs réalisés (y compris énergétiques) :

2021 : Remplacement des équipements de vidéo-surveillance – 21 208,13 € TTC

2020 : Modification électrique du réfectoire au RDC - 2 168,04 € TTC

2019 : Travaux de mise en accessibilité des éclairages (hall d'accueil + escaliers + circulations)

2018 : Création d'un ascenseur (accessibilité PMR) – 132 368,56 € TTC

2017 : Implantation d'un sanitaire PMR au R+1 – 28 910,22 € TTC

2017 : Travaux d'étanchéité de la toiture terrasse – 2 522,40 € TTC

2015 : Travaux de réfection des couvertures de la sous-préfecture – 53 828,41 € TTC

ANNEXE 2

Liste des dossiers d'ouvrages exécutés (DOE) consultables sur demande auprès du service Gestionnaire

Consultation sur demande à effectuer auprès du SGCD

- DOE suite à réfection des menuiseries extérieures en 2009
- DOE suite à réfection des installations de chauffage en 2009
- DOE suite aux travaux de réfection de couverture en 2010
- DOE suite à la création d'un sanitaire adapté aux PMR en 2017
- DOE suite à la création de l'ascenseur en 2019 (mise aux normes accessibilité)

ANNEXE 3 : Tableau des besoins exprimés par les services

ANNEXE 4a à 4d : Plans des bâtiments,

ANNEXE 5a à 5c : Étude d'aménagement du cabinet Chemin (2023)

ANNEXE 6 : Diagnostic électrique réalisé le 28/07/2023 par le cabinet STREM

ANNEXE 7 : Audit complémentaire du diagnostic électrique réalisé par DODEKA architecte en juillet 2023

ANNEXE 8 : Diagnostic énergétique réalisé en 04/2023 par le bureau d'études Artélia,

ANNEXE 9 : Référentiel infrastructure de communication du SGAMI (sera transmis uniquement à l'attributaire du marché)

ANNEXE 10 : Constat de Risque d'Exposition au Plomb réalisé par SIGMA Expertises le 29/06/2020

ANNEXE 11 : Dossier Technique Amiante (DTA) réalisé par CDIM en 07/2023

ANNEXE 12_1 à 12_38 : Divers compte-rendus de contrôles réglementaires et de maintenance préventive

ANNEXE 13 : Tableau récapitulatif des consommations énergétique du site.

ANNEXE 14 : Doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État du 8 février 2023

<https://acteurspublics.fr/upload/media/default/0001/43/b3ef51cdd9319a0e31f84026e3354e2e857d9a7d.pdf>

ANNEXE 15 :

Fonctionnement des services de la sous-préfecture

Les services de la sous-préfecture occupent le rez-de-chaussée et une partie du 1er étage.

2 salles de réunions sont situées au 1er étage :

- La salle « Anne de Beaujeu » est la plus utilisée. Elle est équipée d'un système de visioconférence.
- La salle Montet est occupée moins fréquemment et principalement pour des réunions plus importantes en nombre.

Le service accueille du public uniquement dans le hall du rez-de-chaussée, point accueil numérique, entre 9h et 12h les lundi, mardi, jeudi et vendredi.

Deux demi-journées soit les mardi et vendredi après-midi sont consacrées aux commissions médicales.

L'entrée et la sortie des personnels s'effectuent par la rue de la sous-préfecture. La salle de restauration est située au RDC sur la partie occupée par les agents de la SP.

Le sous-préfet reçoit également dans son bureau sur des créneaux horaires plus larges et sur rendez-vous via la rue de la sous-préfecture. Les heures de présence théoriques des personnels se situent sur le créneau 7H-19H. Le sous-préfet et la secrétaire générale sont présents au-delà de 19H. L'effectif d'une vingtaine d'agents effectue principalement des missions sédentaires d'instruction de dossiers dans des bureaux seuls ou partagés.

Le télétravail est mis en place une journée par semaine et par agent.

Les archives se situent au 2ème étage dans une salle dédiée ainsi que dans de très nombreux espaces. L'enjeu est de vider le maximum d'archives soit pour destruction soit pour un départ à Corbas avant la phase de travaux.

Dans les conditions actuelles, les travaux au 2ème étage n'auraient pas d'impact sur l'activité du service.

ANNEXE 16 : Planning prévisionnel

Décembre 2025 : démarrage des études (12 mois)

Janvier 2027 : démarrage des travaux (14 mois), y compris période de préparation et phase de réception / levées des réserves

Mars 2028 : Emménagement des services occupants