



Accompagnement vers une occupation plus flexible des bureaux sur le site de Lyon

Éléments de contexte en matière de patrimoine et stratégie immobilière

19 septembre 2024 – café Charial / Lyon

LE SPSI, une feuille de route pour le Cerema

Validation en cours du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière de l'établissement

- Rappel : le Cerema occupe un bâtiment de l'État sur le site de Lyon-Charial, qui est mis à sa disposition par périodes de 9 ans avec des contrôles triennaux
- SPSI 2025 - 2029 envoyé fin juillet dans le circuit de validation (un volet diagnostic et un volet stratégie)
- Caractère définitif après avis du MTE, approbation par la DIE (direction de l'immobilier de l'État) et validation par le CA du Cerema, attendue en novembre
- Cadre partagé avec la DIE et d'autres partenaires institutionnels, essentiel à l'obtention de financements. Il permet l'intégration des bâtiments du Cerema à l'inventaire qui recense les projets à financer pour le MTE

LE SPSI, des objectifs

C'est un document vivant qui forcément suivra les évolutions du Cerema

3 axes d'orientation : la rénovation, l'optimisation des surfaces et la performance environnementale

A l'échelle nationale

- 250 000 m² de surface de bâtiments, dont 150 000 m² de surface occupée en propre par le Cerema. Environ 60 % de bureaux, soit 95 000 m²
- pour se conformer aux ratios d'occupation prévus dans la politique immobilière de l'État, trajectoire de « rendre » plus de 50 % des surfaces de bureaux d'ici 10 ans

Le site de Lyon

- très bien situé, le site est un atout pour les services qui y sont implantés
- dès lors qu'un projet propose de mobiliser des financements de l'État, le RRPIE (responsable régional de la politique immobilière de l'Etat) donne un avis
- concernant la « place lyonnaise » identifiée comme un des sites prioritaires dans le SPSI (Lyon, Vaulx-en-Velin, l'Isle d'Abeau, Bron), le Cerema prévoit d'étudier la densification de ses sites

LE SPSI, une opportunité de financements externes

Des appels à projets de la DIE pour améliorer la qualité d'usage et la performance des bâtiments

- Compatibilité de l'implantation pérenne du Cerema sur ce site avec l'état des réflexions liées au schéma directeur immobilier programmé par l'État pour le département du Rhône
- Formalisation des réflexions et engagements pris pour le densifier, condition nécessaire à l'obtention de financements
- Plusieurs thématiques dans les dossiers de candidature : évolution de l'occupation des locaux et travaux sur l'enveloppe des bâtiments



—
EXPERTS DES POSSIBLES
—

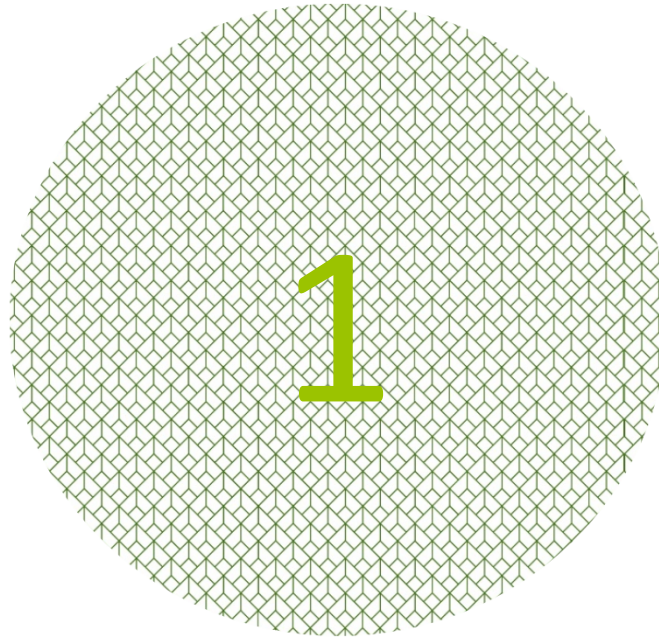
Accompagnement sur une occupation plus flexible des bureaux sur le site de Lyon

CEREMA

CAFE CHARIAL

19/09/2024

Rédacteur(s) : LN



Introduction



Contexte du projet



→ Objectifs du CEREMA :

- Améliorer la sobriété
- Améliorer le confort d'usage des locaux
- Expérimenter un usage dynamique des bureaux

→ Mission Florès :

- **Phase A: Diagnostic et besoins**
 - Prise de connaissance du site et des contraintes- immersion
 - Recensement des besoins d'usage => préprogramme
- **Phase B : Faisabilité**
 - Scénarios de macro-zoning et principes d'aménagement

→ Méthode qui s'est adaptée au fur et à mesure

Depuis le début de notre mission



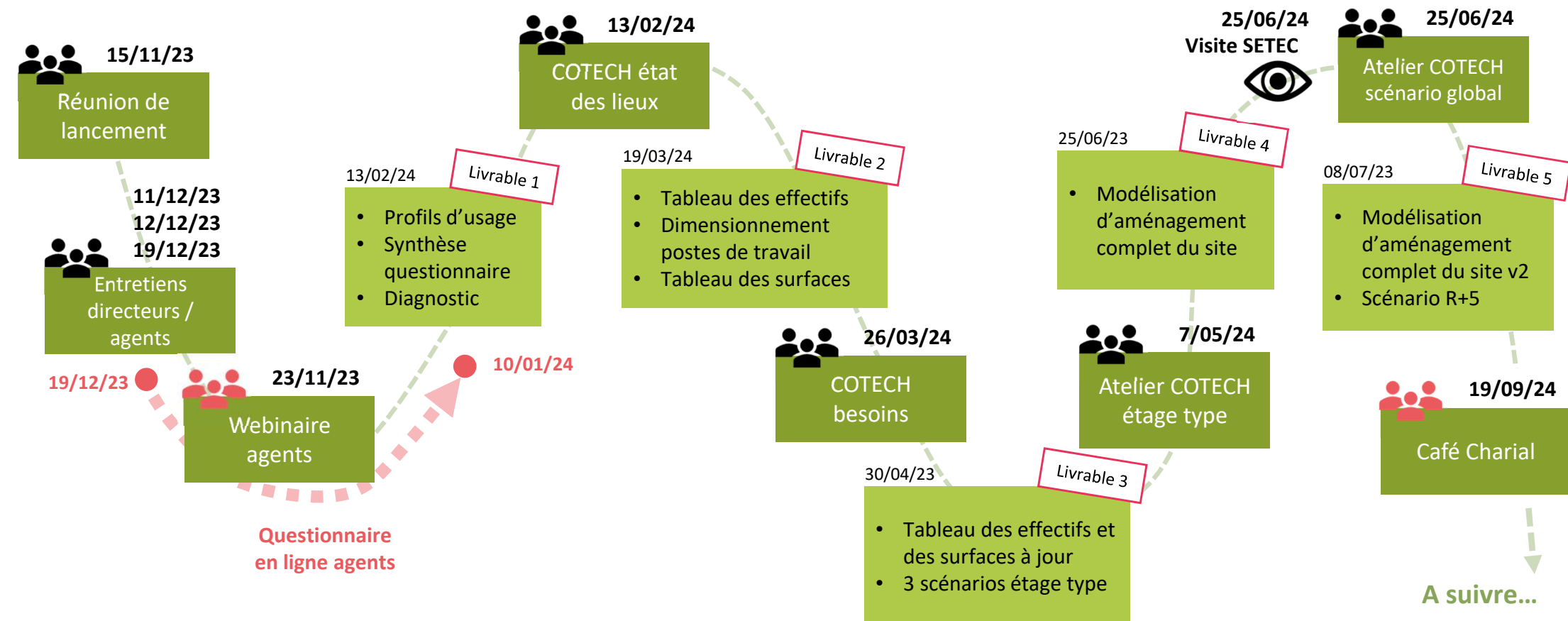
Phase 1 : Recueil des données

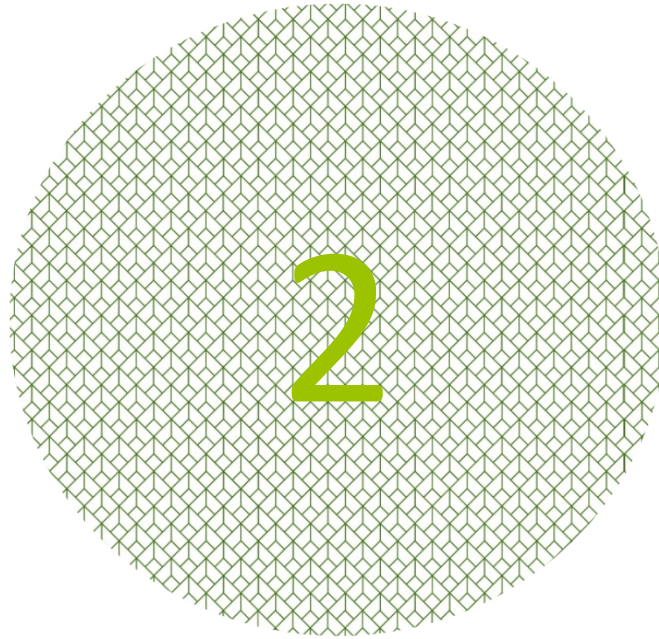
Phase 2 : genèse d'un scénario d'aménagement

Examen données d'entrée
Profils d'usage
Diagnostic

Intégration hypothèses
Synthèse des besoins
Vérification capacitaire des
bâtiments existants

Scénarios d'aménagement d'un étage-type
Faisabilité et chiffrage





Diagnostic de site



Les Bureaux

64% de bureaux individuels

21 postes de travail libres sur le site

Différence de luminosité des espaces de travail selon la localisation (bâtiment / étage)

La **personnalisation** des espaces participe à rendre les bureaux plus **agréables et chaleureux**

Équipement informatique non uniformisé

Mobilier **hétérogène** et très **volumineux**, impactant le ratio d'occupation

Les salles de réunions

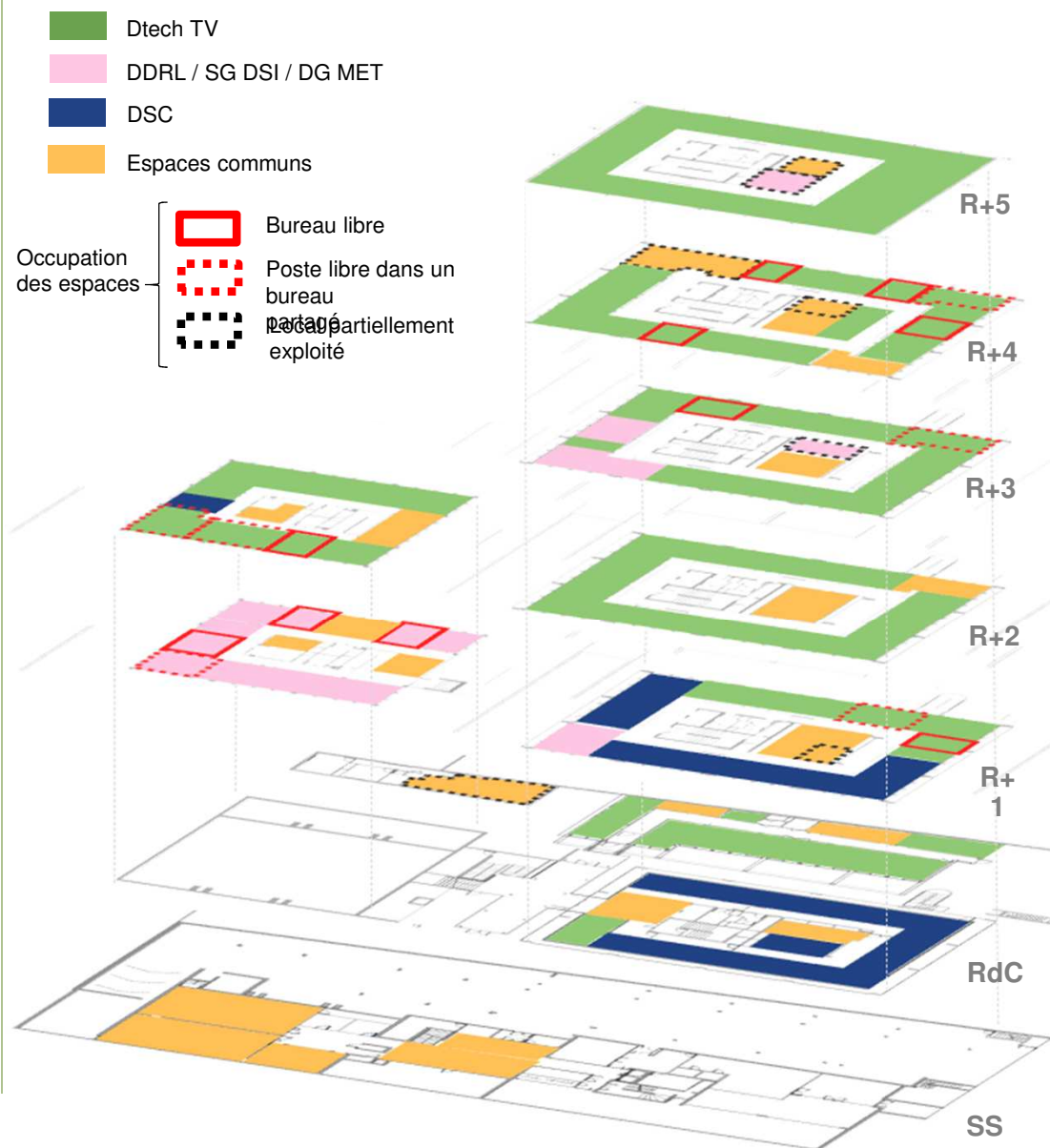
La plupart des salles des réunions sont **aveugles** et peu agréables en terme d'ambiance générale.

Sous-utilisation de certaines salles dont le Lab.

Espaces de pause, réfectoire

Le réfectoire accueille peu d'agents. L'attractivité de la terrasse le rend plus utilisé pendant l'été.

Les salles de convivialité sont fonctionnelles, bien réparties et utilisées. **Mais la majorité sont aveugles et peu agréables en terme d'ambiance générale.**



*Répartition selon les plans transmis datant de novembre 2023

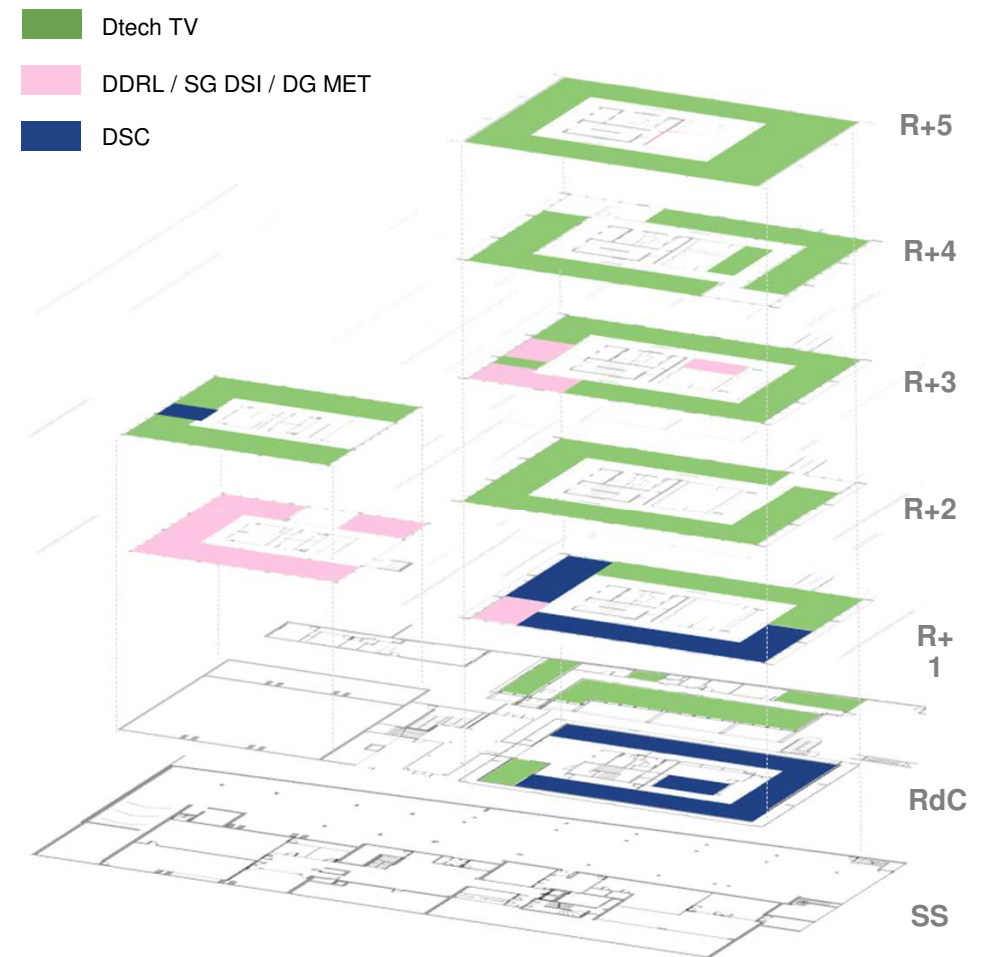
Dtech TV	1 575 m ² (SU)	• 118 postes de travail occupés • 93 bureaux • Répartis sur 3 bâtiments 
Bâtiment A	208 m ²	
Bâtiment Annexe B	171 m ²	
Bâtiment principal en R+5	1 196 m ²	

DSC	379 m ² (SU)	• 32 postes de travail occupés • 24 bureaux • Répartis sur 2 niveaux
Bâtiment A	13 m ²	
Bâtiment principal en R+5	366 m ²	

DDRL / SG DSI / DG MET	287 m ² (SU)	• 19 postes de travail occupés • 16 bureaux • Répartis sur 3 niveaux et 2 bâtiments
Bâtiment A	176 m ²	
Bâtiment principal R+5	111 m ²	

Total :

- 169 postes de travail occupés
- 133 bureaux



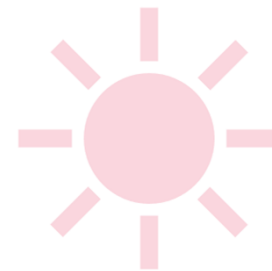


- ▬ store roulant extérieur
- ▬ Casquette de protection solaire + store roulant extérieur
- ▬ Store roulant intérieur
- ▬ Store vénitien intérieur et store roulant extérieur

Synthèse

- Les **façades et menuiseries** (aluminium et PVC) **sont d'origine** (de 1972 à 2012 selon le bâtiment).
- **Aucun travaux d'isolation de l'enveloppe** des bâtis n'a été entrepris **depuis 1972**.

Température de consigne :



29°C *(- 3°C réglable depuis le boîtier dans les bureaux)*

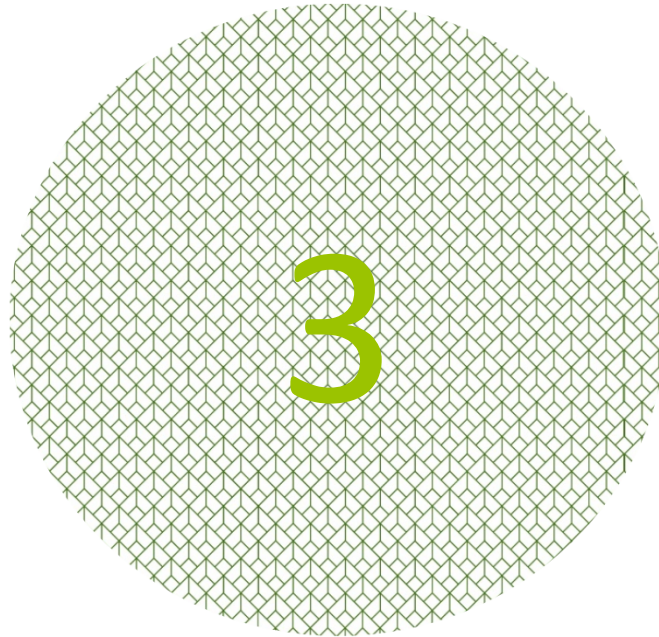


16°C **En semaine**
(+3°C réglable depuis le boîtier dans les bureaux)

12°C **Le soir et le WE**

Synthèse

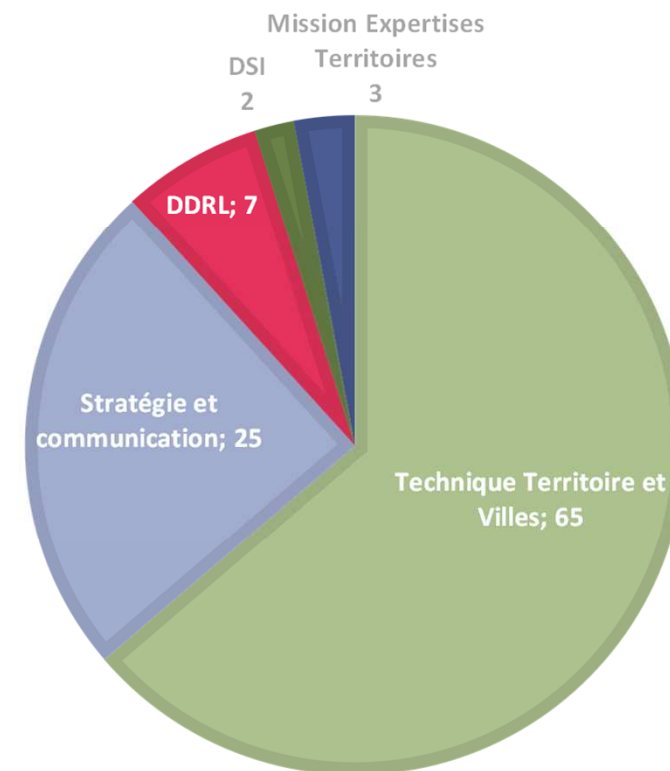
- L'ensemble des bureaux sont équipés de **ventilo-convecteurs plus ou moins récents** selon les espaces.
- **Seuls les VC récents sont pilotés à distance** avec des températures de consigne fixes à **+/- 3 °C**. Les anciens VC se règlent **manuellement** par les agents.



Questionnaire agents



- o Une forte mobilisation et une bonne représentativité du questionnaire
- o Toutes les directions représentées
- o Une forte proportion de managers dans les répondants



Organisation du travail

Une semaine « type » :

- 3 jours en présentiel
- 2 jours en télétravail

30% des répondants font **1 jour de déplacement** par semaine



Usage des locaux

Les réunions sont organisées majoritairement en **salle de réunion** ou dans un **bureau**

Environ 80% des répondants **n'utilisent pas ou peu** le Lab'Innovation

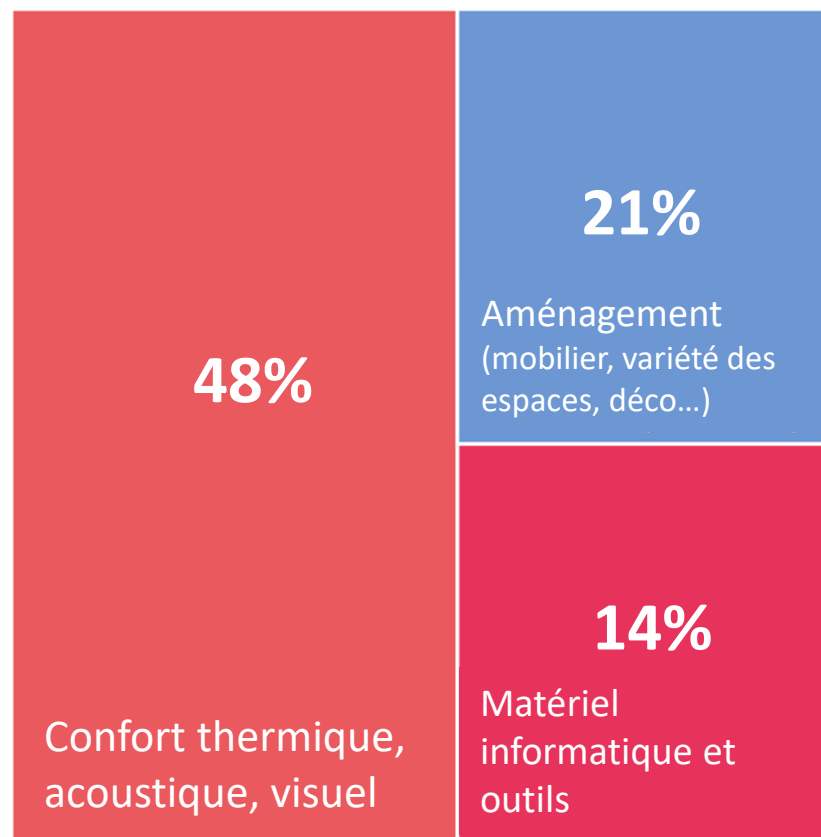
Des locaux permettent un travail au **calme** et des échanges **confidentiels** mais ne sont **pas toujours disponibles**

Les locaux permettent globalement un travail **efficace**

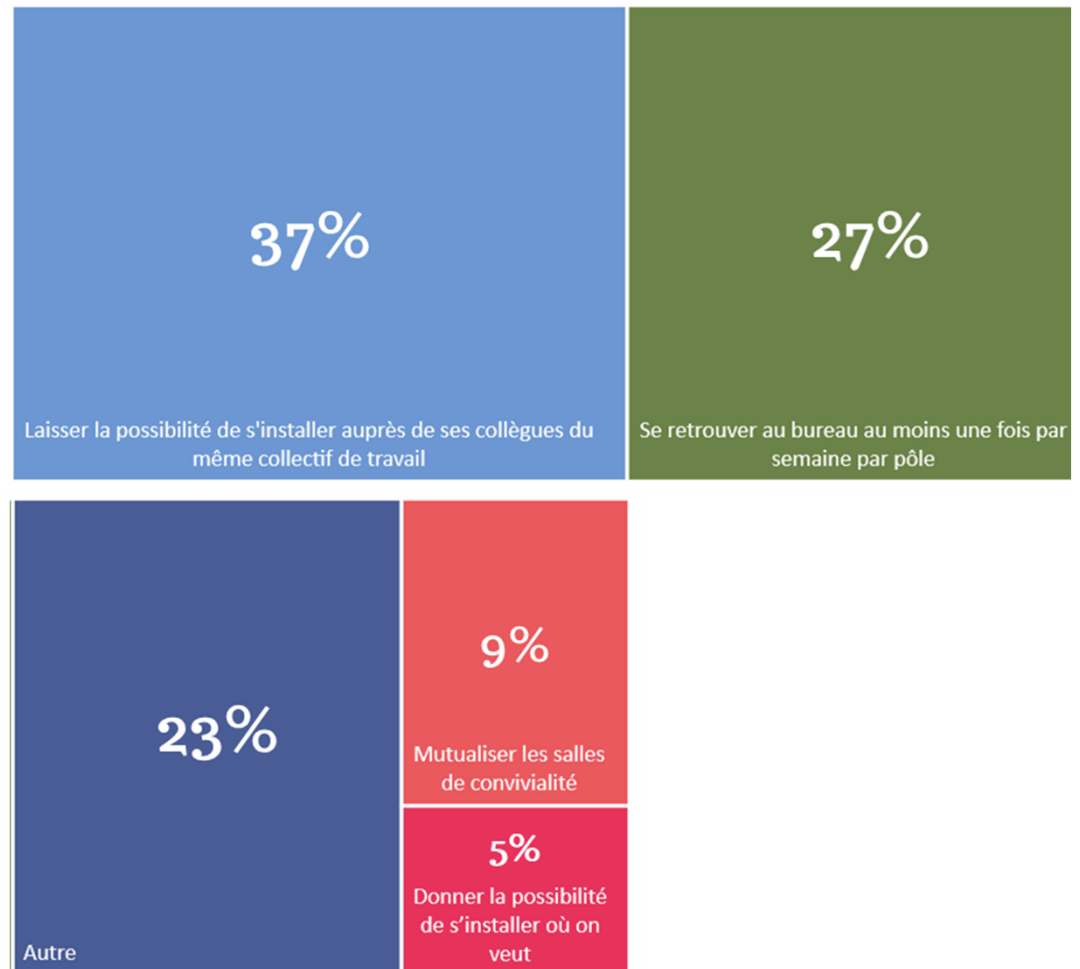


La taille des mots est proportionnelle au nombre de votes

Pistes d'amélioration pour le travail individuel



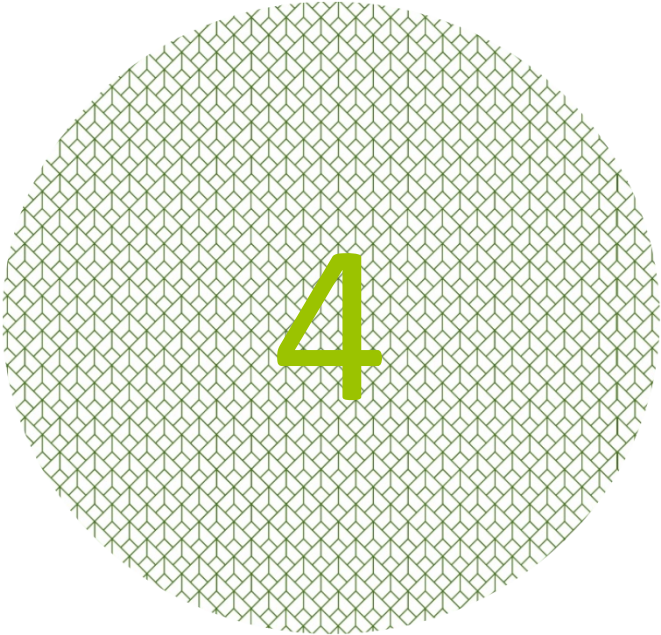
Pistes d'amélioration pour le collectif



Bilan du questionnaire



- Le taux de réponse au questionnaire est satisfaisant (60%) et semble **représentatif** de l'ensemble des départements.
- Les agents passent en moyenne **3 jours en présentiel** et 2 jours en télétravail chaque semaine. **Un tiers font 1 jour de déplacement** par semaine.
- Des **tendances de modes de travail** (travail individuel, téléphone, réunion spontanée ou planifiée...) se dégagent par **type de métier**.
- Les réunions s'organisent principalement en salle de réunion ou dans un bureau. **Le Lab'Innovation est très peu utilisé.**
- Les locaux permettent globalement de travailler **au calme** et **efficacement**.
- Les locaux sont à la fois perçus comme **calmes, fonctionnels, confortables** et comme **froids, sombres, peu fonctionnels**.
- Le **confort thermique**, notamment en hiver, est **problématique** : c'est la **première priorité d'évolution** pour les agents.
- L'accès à la **lumière naturelle** et à des **équipements informatiques simples et fonctionnels** sont également des interventions prioritaires
- La volonté de conserver et de renforcer le **travail en collectif** et la **cohésion** des équipes est aussi très présente.
- Finalement, les aménagements mobiliers et la décoration sont considérés comme des axes **moins prioritaires** par les répondants.



4

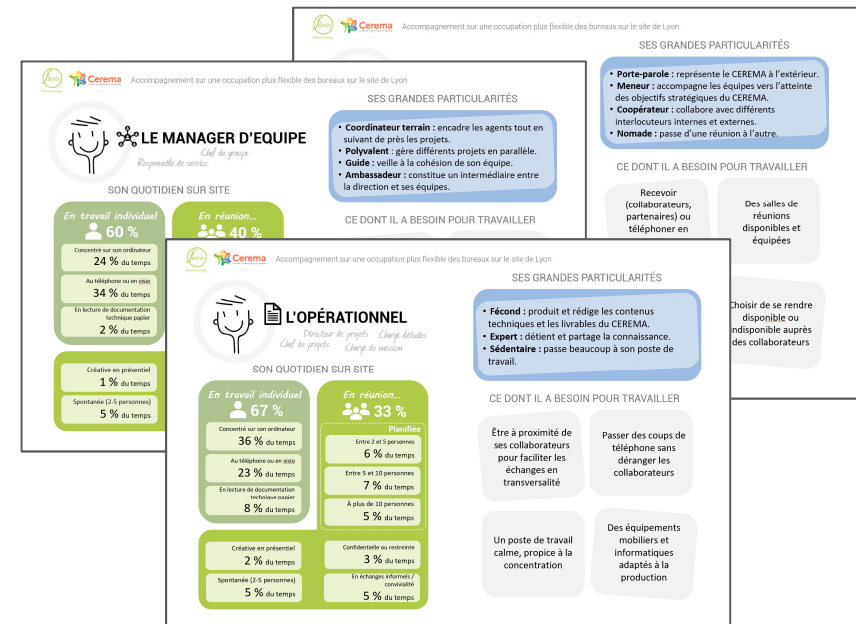
Synthèse des besoins

○ Entretiens avec les directions pour comprendre leur fonctionnement

- **11 déc.** : DTecTV
- **12 déc.** : SG, DDRL, DSI, DG MET
- **19 déc.** : DSC



○ Etablissement de profils d'usage sur la base du questionnaire et des entretiens



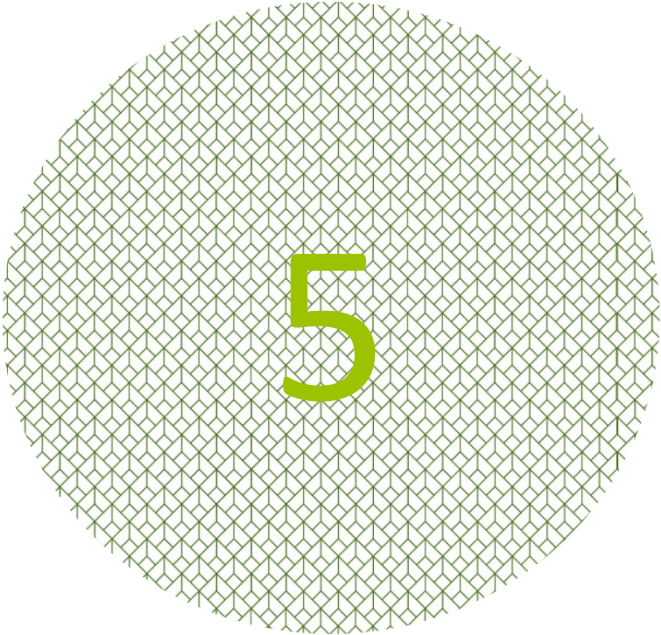
- Etat actuel :
 - **20,3 m² SUB / résident**

- Directive de l'Etat :
 - **Maximum 18 m² SUB / résident**

- Objectifs du CEREMA :
 - **Taux de foisonnement = 0,7**
 - **Fourchette : 12,5 à 16 m² SUB / résident**

Capacité théorique

Bâtiment	Niveau	Occupation actuelle	Nombre postes classiques	Nombre postes alternatifs	Surface SUB
Principal	R-1	0	0	0	704 m ²
Principal	RDC	22	21	13	456 m ²
Principal	R+1	26	30	15	432 m ²
Principal	R+2	27	30	16	435 m ²
Principal	R+3	26	30	15	433 m ²
Principal	R+4	19	30	14	434 m ²
Principal	R+5	19	30	14	410 m ²
Total bâtiment principal		139	171	87	3304 m²
Bâtiment A	RDC	17	20	5	280 m ²
Bâtiment A	R+1	14	24	9	276 m ²
Total bâtiment A		31	44	14	556 m²
Bâtiment B	RDC	15	20	8	250 m ²
Total Bâtiment B		15	20	8	250 m²
Réfectoire	RDC	0	0	0	76 m ²
Total réfectoire		0	0	0	76 m²
TOTAL		185 postes classiques	235 postes classiques	109 postes alternatifs	4186 m²
Taux de foisonnement = 0,7		--> Effectif potentiel accueilli : 336 agents			
17,8 m ² SUB / poste de travail classique (235)					
12,5 m ² SUB / agent (336)					



5

Une visite pour se projeter
: SETEC

Contexte de la visite

- 25 juin 2024
- Salarié de SETEC : **profil similaire** à celui majoritaire des agents du CEREMA installés sur le site de Lyon

Contexte du projet

- Occupation de 4 niveaux dans un bâtiment tertiaire récemment rénové (Groupe Alliance)
- Services annexes : réfectoire, salle de sport, co-working et salles de réunion
- Aujourd'hui : 1 poste pour 1 résident
- A terme (2026) : 8 postes pour 10



6 000 m²

350 postes de travail



Rénovation complète d'un bâtiment tertiaire



350 personnes aujourd'hui

450 personnes à horizon 2026 → ~
8 postes pour 10 résidents



2 jours de télétravail par semaine

- 1 niveau = 4 plateau de bureaux autour d'un patio central
- Espaces communs : grandes salles de réunion, salle de convivialité mutualisée

Espaces présents sur un plateau :

- Open-spaces de 3 à 8 postes
- Bureaux individuels ou doubles
- Bulles
- Petits espaces de réunion (5 places)
- Fauteuil acoustiques (appels téléphoniques)
- Point café
- Espace reprographie

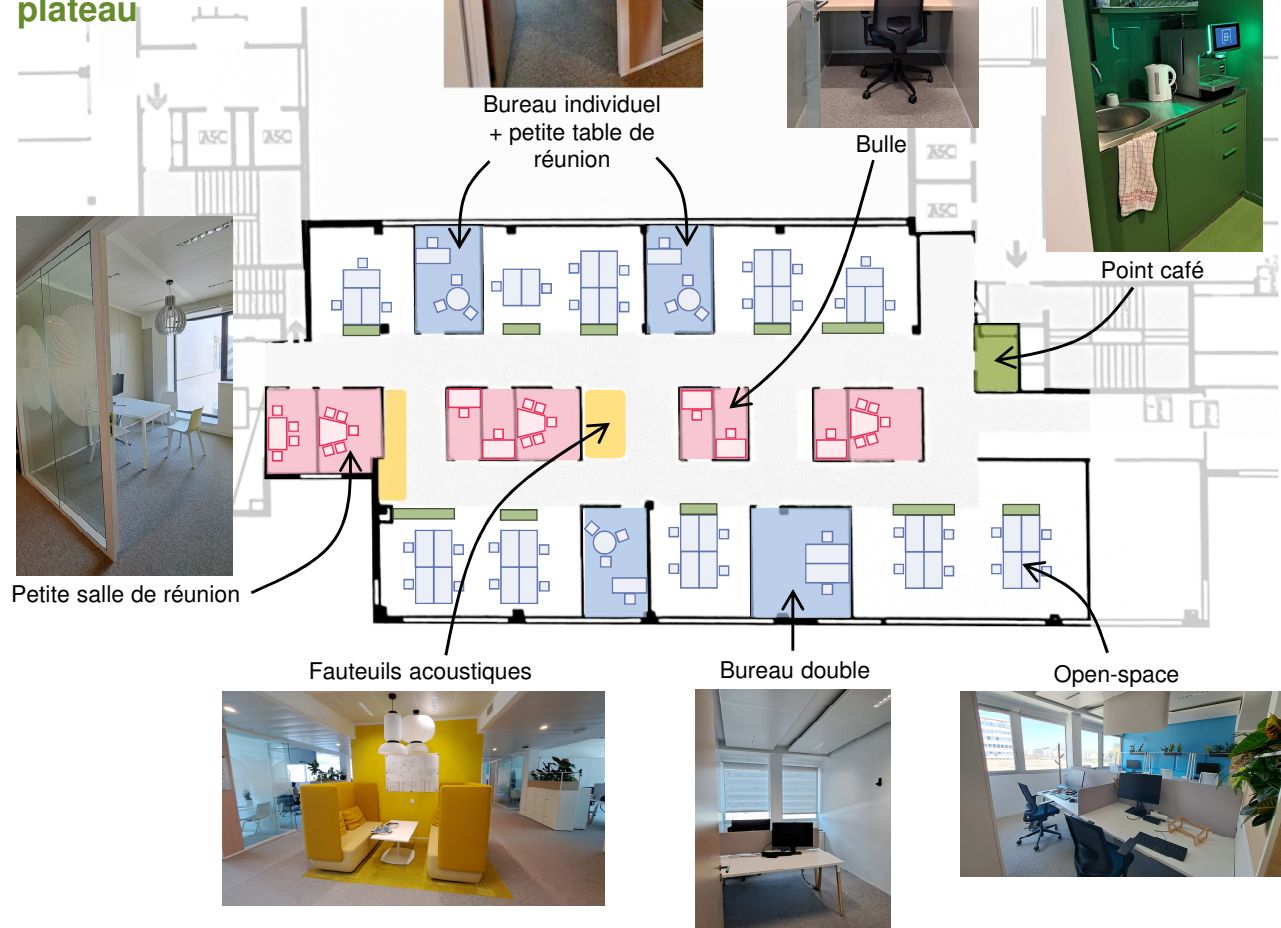
Chiffres clés pour un plateau type :

- 36 postes de travail en open-space
- 3 postes de travail en bureau individuel
- 2 postes de travail en bureau double
- 5 bulles
- 3 petites salles de réunion

Uniformité → Evolutivité



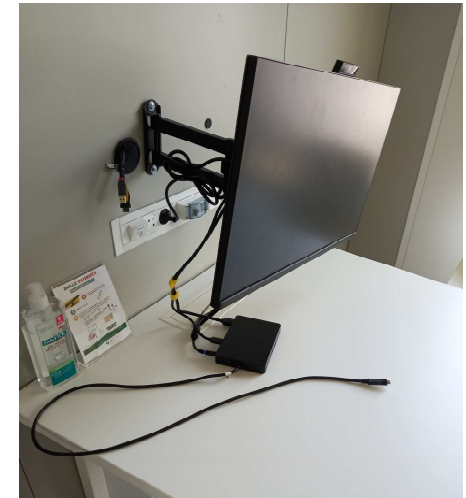
Exemple d'un plateau



- Des espaces de travail **standardisés**
- Des dispositifs favorisant la **mobilité** et l'**agilité**
- Un cadre clair définissant la **territorialisation**
- Une grande **variété** de typologies d'espaces collaboratifs



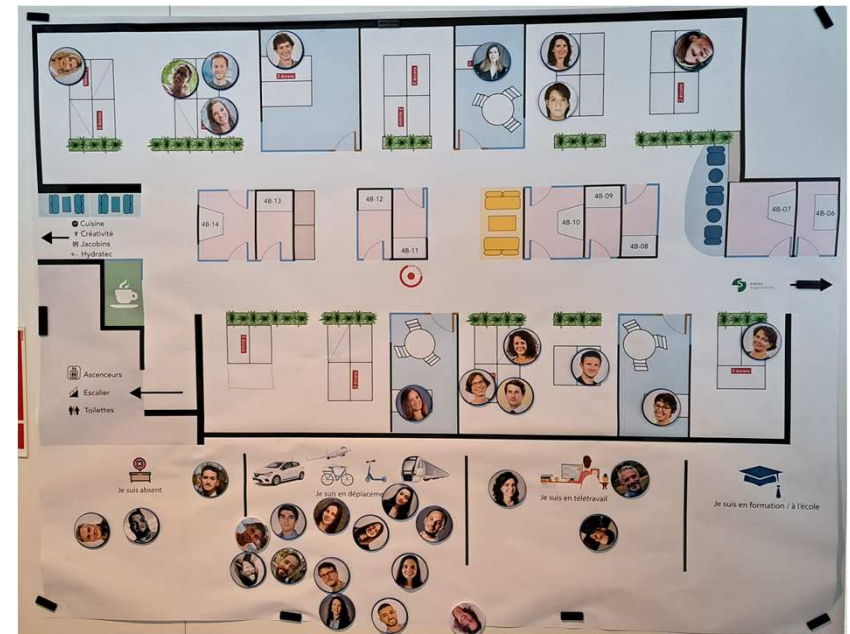
Rangée de casiers servant de séparation visuelle entre la circulation et un open-space



L'équipement d'une salle de réunion



Ecran de réservation d'une salle de réunion



Support de partage de l'espace pour une équipe

Les postes de travail **ne sont pas attribués** sauf exception (certains directeurs de pôle, aménagement spécifique médecine du travail)

Un poste de travail classique :

- Un bureau (160cm x 80cm)
- Un fauteuil réglable
- Un écran fixe (2 selon le service)
- 1 clavier
- 1 station d'accueil

Open-space

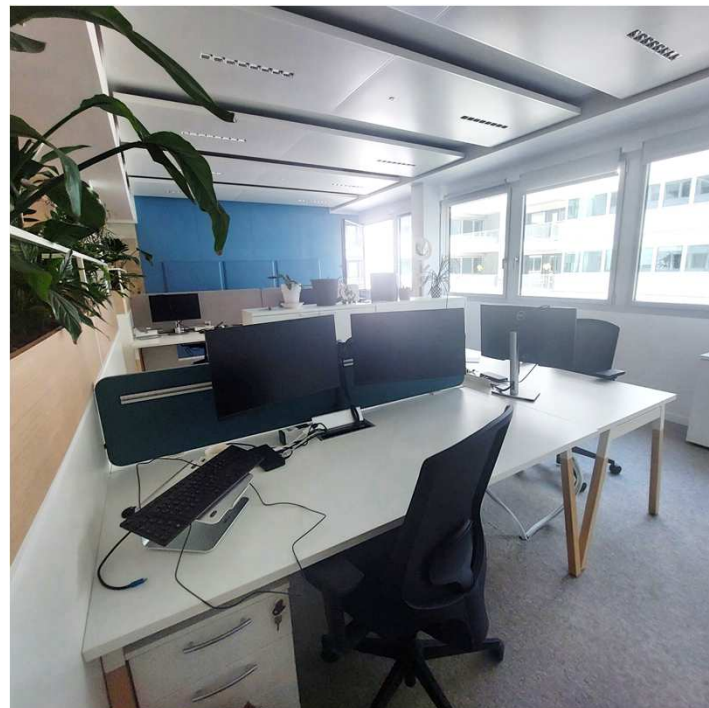
= échanges informels
facilités

= calme

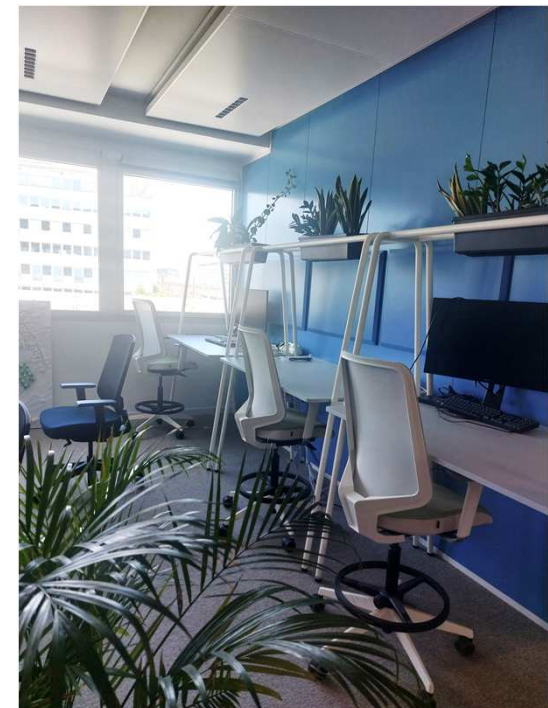
Positions de travail alternatives : plan de travail haut, bulles, fauteuils acoustiques, espace point en alcôve...



Open-space – Dispositifs acoustiques

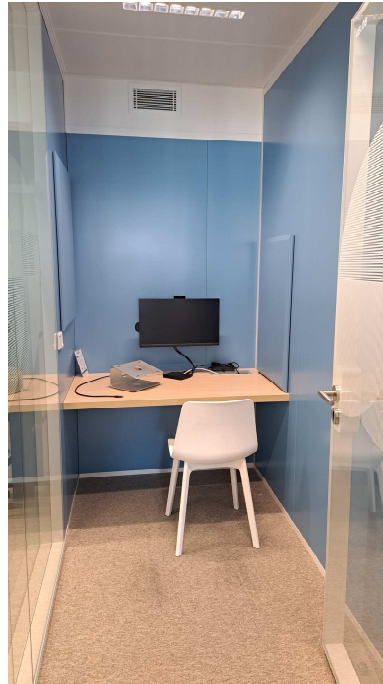


Open-space – Deux écrans fixes

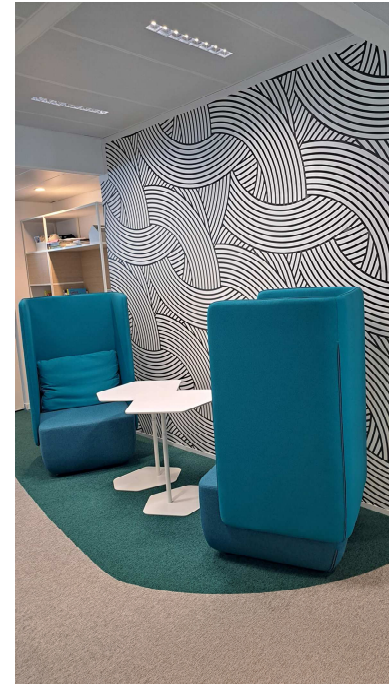


Postes de travail alternatifs

→ Pour respecter le calme des open-spaces



Bulle



Fauteuils acoustiques



Table en alcôve



Fauteuils acoustiques

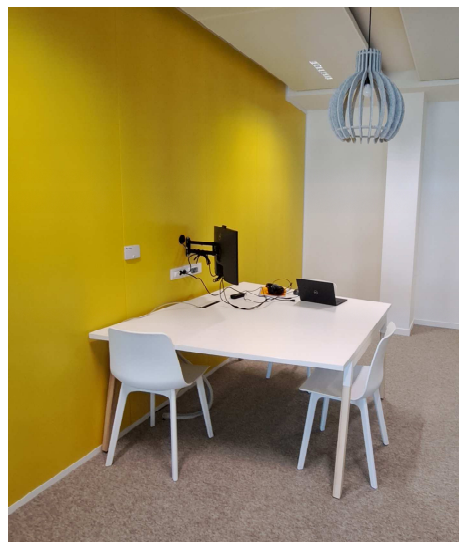
→ Une grande variété de typologies d'espaces collaboratifs



Salle de créativité avec des poufs empilables



Table pliante sur roulette dans la salle de créativité



Petite salle de réunion classique



Espace d'entretien en alcôve ouvert sur la circulation



Salle de réunion classique



Grande salle de réunion classique

- 1 petit point café par plateau
- 1 grande salle de convivialité mutualisée par niveau
- Polyvalence : possibilité d'utiliser la salle de réunion créative contiguë pour déjeuner



Point café



Point café



Corbeilles de tri



Salle de convivialité mutualisée

Questionnaire auprès des salariés :

AVANT : Appréhension

APRES : satisfaction

Pourquoi ils ont adhéré au projet :

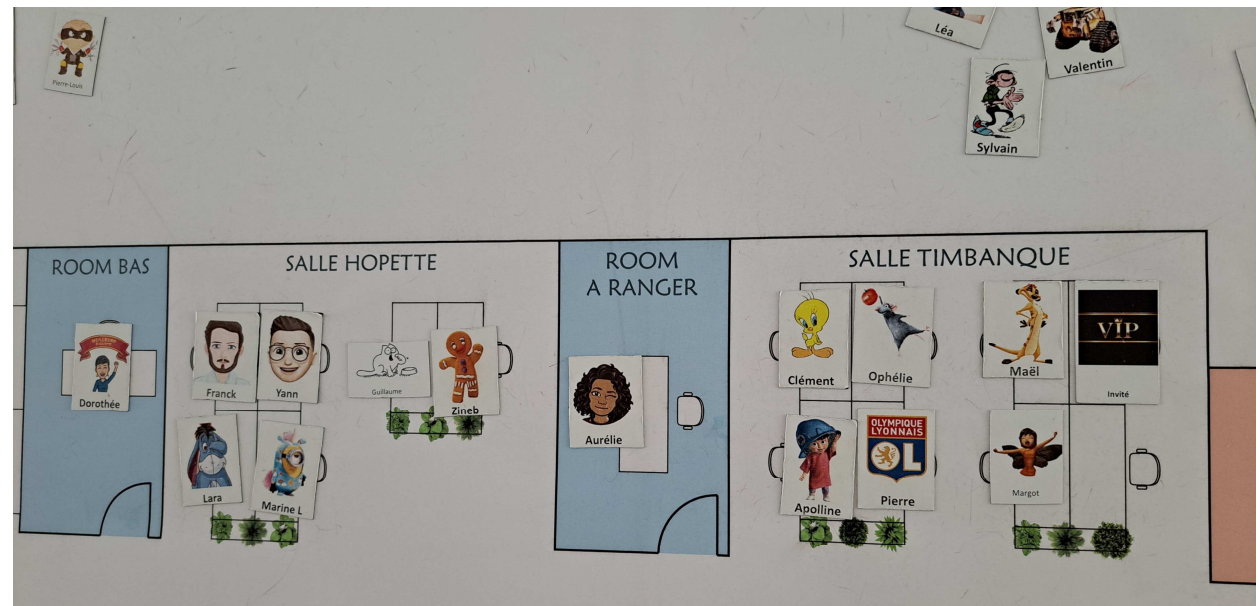
→ Un état initial dysfonctionnel
et un état final grandement
amélioré

→ Un processus de concertation
pour la conception des espaces

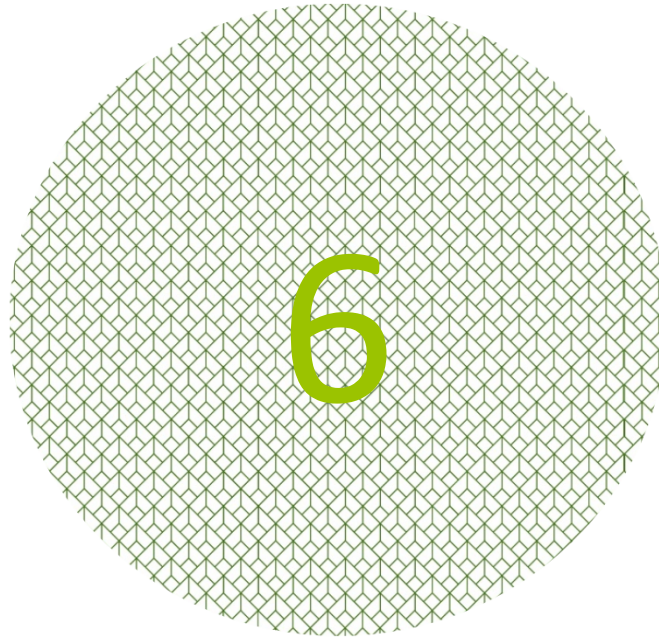
→ Une appropriation des locaux
aisée



Décorations dans un espace café



Cartographie des espaces personnalisée par une équipe... Usant de nombreux de jeux de mots



Co-construction d'un étage type



Posters

