

Restructuration et réhabilitation du site de Lyon Charial

DENSIFICATION DES LOCAUX

Récapitulatif des données et des
résultats de l'étude de faisabilité
réalisée par l'AMO Florès



SOMMAIRE

(NB: présentation focalisée sur le potentiel de densification du site de Charial et le réaménagement des locaux = hors réhabilitation énergétique des bâtiments)

- 1- Lexique des termes employés : rappel des définitions
- 2 - Projet : rappel du schéma directeur d'implantation
- 3 - Site de Charial : état existant et potentiel général selon les prérogatives de la DIE
- 4 - Projet : vision générale du potentiel d'accueil du site selon les scénarios 0 et 1
 - Sc.0 = densification du site dans sa configuration existante / sans travaux majeurs ni découloisonnement
 - Sc.1 = densification du site avec réaménagement total des locaux
- 5 - Projet : vision restreinte au seul accueil des effectifs de Charial et de La Soie, selon les scénarios 0 et 1

Lexique des termes employés : rappel des définitions

Résidents = nombre de personnes devant être hébergées dans le cadre d'une activité régulière

- Effectifs notifiés en ETP (ie dont vacants), sauf personnel d'entretien (pas de poste de travail)
- Effectif régulier sur contrat long (12 mois) type vacataires / prestataires / stagiaire
- ...tout ceci pondéré par le taux de nomadisme

Agents = nombre d'ETP rattachés au site

Taux de foisonnement = mesure la part de mutualisation des postes de travail classiques et la flexibilité de l'aménagement

Surface Utile Brute (SUB)

= Surfaces de plancher à l'intérieur du bâtiment moins surfaces HSP <1,80m /ascenseurs - escaliers / stationnement véhicules / sous-sol et combles (sauf si accueillent activité) / locaux techniques (sauf usage réservé, ex. salle serveur)

SUB ratio (surface utile brute pour application ratio occupation)

= SUB moins logements de fonction / locaux spécifiques (ateliers / laboratoires / vestiaires / magasin / stockage)

Ainsi, la SUB ratio de 16m²/résident inclut :

- Locaux tertiaires (bureaux, salles de réunion,...), locaux d'archives et de stockage
- Salles de restauration et de convivialité
- Communs (sanitaires, circulations)

Poste de travail "classique" = poste de travail standard (1 table, 1 fauteuil, 2 écrans, avec prises électriques et réseau,...) positionné dans un bureau individuel ou collectif, ou dans un open space.

Poste de travail "alternatif" = position de travail dédiée au travail individuel (hors espaces collaboratifs) → par exemple : petit bureau d'appoint, bulles, tablettes, ...

"Position de travail" = possibilité de s'installer dans des espaces collaboratifs avec accès à des prises électriques pour brancher ordinateur portable, recharger téléphone, ... et de se connecter au réseau → par exemple : dans les salles de réunion

PROJET - Le schéma directeur d'implantation

Principes du schéma directeur :

- Relocalisation des agents de la DDRI² au R+1 du bâtiment principal
- Regroupement de la DTecTV dans le bâtiment principal (R+2 au R+5)
- DG et DSC implantés dans le bâtiment A
- Regroupement des services du SG au RDC du bâtiment principal
- Bureaux non affectés dans le bâtiment B : pouvant être mis à disposition des directions (usage ponctuel), des organisations syndicales, permanences,...

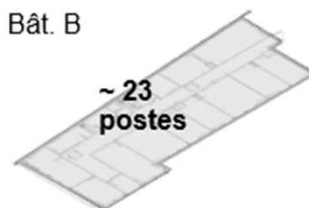
Légende

	Espaces communs
	DTecTV
	DSC
	DG
	SG
	DDRI ²
	DterOM
	Espace non affecté

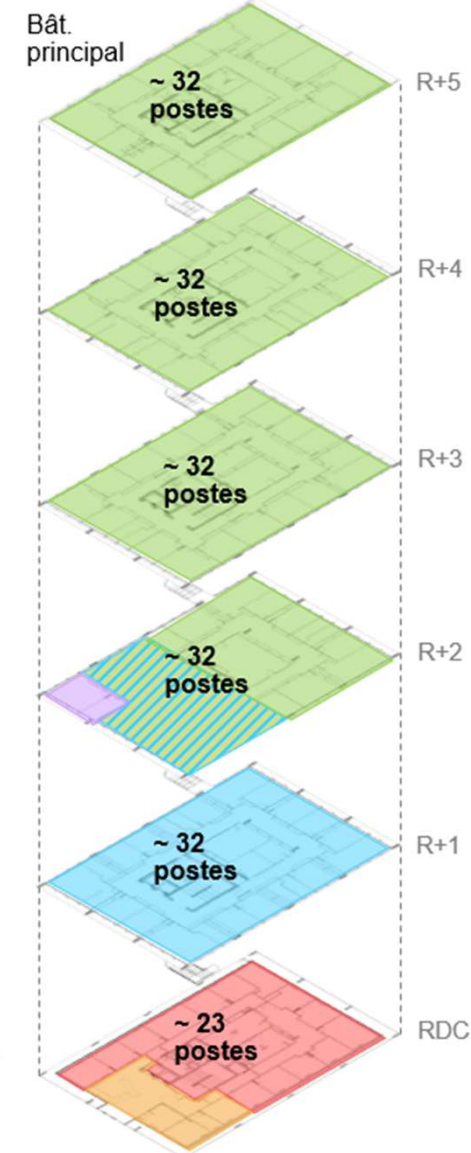
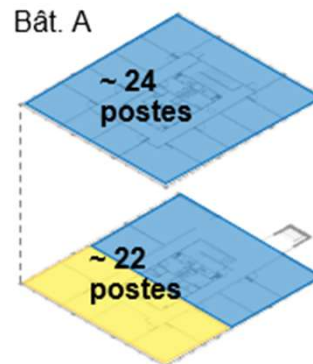
Réfectoire



Bât. B



Bât. A



Site de Charial : état existant et potentiel d'accueil selon les prérogatives de la DIE

RESIDENTS (calculs en référence aux modalités de calcul donnés par la DIE)	ETAT EXISTANT - Site de Charial Données générales						
	Surfaces			Locaux communs et collaboratifs		Nombre de postes classiques	
	Bâtiments	Niveaux	Surface Utile Brute (SUB) en m²	Nombre de salles de réunion	Nombre espaces convivia-lité	Occupation actuelle	Potentiel de postes suppl.
Lyon Charial 189	Bât. principal	Sous-sol	704	3	1	0	0
		RDC	456	2	1	21	2
		R+1	432	2	0	26	6
Lyon La Soie 51		R+2	435	1	1	27	9
		R+3	433	2	0	26	10
		R+4	434	3	1	19	9
		R+5	410	1	0	19	20
TOTAL RESIDENTS CONCERNES PAR LE PROJET 240	Bât. A	RDC	280	1	0	16	2
	Bât. A	R+1	276	1	0	14	7
	Bât. B	RDC	250	2	0	15	4
	Réfectoire	RDC	76	0	1	0	0
	TOTAL SUB SITE (m²) 4186			Total	Total	Total	Total
				18	5	183	69

Ratio occupation avec agents Charial + La Soie uniquement	4186 m² : 240 résidents = 17,45m² SUB /résidents → Trop éloigné de la cible de 16m² SUB /résident → Potentiel d'accueil de services supplémentaires du CEREMA
Occupation cible pour 240 résidents	16m² SUB /résident x 240 = 3840m² SUB
Potentiel de densification du site supplémentaire	Surface SUB libérée sur site = 4186 - 3840 = 346m² SUB Résidents supplémentaires pouvant être accueillis sur site : 346 : 16 = 22 résidents
Capacité du site	Selon ratio-cible de 16m² SUB/ résident : 262 résidents pour 4186 m² SUB Avec un taux de foisonnement de 0,8 : 315 agents peuvent être accueillis sur l'ensemble du site

RAPPEL OBJECTIF D'OPTIMISATION IMMOBILIERE PAR CIBLE DE SURFACE 16m² SUB/résident :

- optimiser les consommations énergétiques / Décret Tertiaire
- rationaliser les coûts d'entretien
- prendre en compte les nouveaux modes de travail (nomadisme, télétravail, ...)

PROJET : vision générale du potentiel d'accueil du site selon les scénarios 0 et 1

→ **Sc.0** = densification du site dans sa configuration existante / sans travaux majeurs ni découloisnement

→ **Sc.1** = densification du site avec réaménagement total des locaux

Nombre de postes "classiques" comparable entre les 2 scénarios, mais selon des approches d'occupation opposées :

➤ **SCENARIO 0 : densification à courte échéance et à moindre coût**

▪ **Peu d'évolutivité ou de modularité des espaces**

Pas de réaménagement significatif ni de remise en question du cadre de vie actuel (conservation de la configuration des locaux, des usages et fonctions)

▪ **Cadre contraignant et restrictif pour intégrer de nouveaux usages**
comme des postes alternatifs, des bulles de confidentialité, plus de salles de réunion ou de convivialité: seules des positions de travail envisageables sont essentiellement dans les salles de réunion.

➤ **SCENARIO 1: densification à plus long terme et coûteux après obtention crédits et réalisation travaux en site occupé**

▪ **intègre évolutivité et modularité des aménagements**

▪ vise à faciliter l'adaptation aux besoins selon nécessités des directions et changements au fil du temps

▪ création d'espaces collaboratifs variés / plus de salles de réunion

▪ des bulles de confidentialité mise à disposition au besoin d'une visio, ...

▪ plus d'espaces de convivialité et de coins café

▪ mise en place de postes alternatifs et de positions de travail sur l'ensemble du site en complément des postes "classiques" (postes de passage, stagiaires, ...)

PROJET - DENSIFICATION

Occupation potentielle de l'ensemble du site selon les scénarios et le schéma d'implantation des directions sur site retenus

SCENARIO 0

= sans tx majeurs ni découloisnements sur locaux existants

SCENARIO 1

= réaménagement locaux - adaptation à l'activité / espaces modulaires - évolutifs

Postes classiques	Positions de travail	Grande salle de réunion	Petite salle de réunion	Espace convivialité ou coin café	Postes classiques	Postes alternatifs - positions travail	Grande salle de réunion	Petite salle de réunion	Bulles de confidentialité	Espace convivialité ou coin café
0	25	3	0	2	0	107 (dispersés sur l'ensemble du site, selon aménagements = bureaux plus petits, position de travail en salles de réunion, tablettes, ...)	3	0	0	2
23	6	0	2	1	23		1	2	2	2
32	5	0	2	1	32		1	2	4	1
36	8	1	0	1	32		3	13	10	1
36	5	0	2	0	32		(dispersées sur les 4 niveaux R+2/R+3/R+4/R+5)	(dispersées sur les 4 niveaux R+2/R+3/R+4/R+5)	(dispersées sur les 4 niveaux R+2/R+3/R+4/R+5)	(1 seul grand espace : demande de DtecTV)
28	10	1	2	1	32					
39	1	0	1	0	32		0	2	1	1
18	1	0	1	0	22		1	3	3	1
21	2	1	0	0	24		0	1	1	1
19	3	0	2	0	23		0	0	0	1
0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total
252	66	6	12	7	252	107	9	23	21	10

PROJET : vision restreinte au seul accueil des effectifs de Charial et de La Soie, selon les scénarios 0 et 1

PROJET - DENSIFICATION									
Effectifs de Lyon Charial + La Soie : nombre de postes "classiques" par direction									
Directions	Nombre d'agents projeté	SCENARIO 0				SCENARIO 1			
		BASE Sc.0		VARIANTE Sc.0		BASE Sc.1		VARIANTE Sc.1	
		Postes classiques par direction	Taux de foisonnement	Postes classiques par direction	Taux de foisonnement	Postes classiques par direction	Taux de foisonnement	Postes classiques par direction	Taux de foisonnement
SG	21	21	1,00	19	0,90	21	1,00	19	0,90
DDRI ²	44	44	1,00	32	0,73	42	0,95	32	0,73
DterOM	2	2	1,00	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Dtec TV	132	122	0,92	122	0,92	116	0,88	116	0,88
DG	7	7	1,00	7	1,00	7	1,00	7	1,00
DSC	38	32	0,84	32	0,84	39	1,03	34	0,89
Stagiaires, apprentis, CDD renfort, ...	12 les 26 autres stagiaires, apprentis et CDD sont intégrés aux effectifs directions	flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail		flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail		flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail		flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail	
TOTAL AGENTS	256	<i>Total</i>	<i>Tx général</i>	<i>Total</i>	<i>Tx général</i>	<i>Total</i>	<i>Tx général</i>	<i>Total</i>	<i>Tx général</i>
		228	0,89	214	0,84	227	0,89	210	0,82

- Chaque direction a une implantation et une emprise / surface définie sur le site

(→ Cf schéma directeur d'implantation)

- Sur la base des invariants d'aménagements généraux définis en faisabilité (validés par COPIL), **chaque direction pourra définir l'aménagement des bureaux adapté à son activité** au sein du périmètre qui lui sera dédié.
- **Gestion sectorisée du taux de foisonnement** et du potentiel flex-office des stagiaires, apprentis, ... = **propre à chaque direction.**

- Surfaces libérées suite à densification avec les effectifs de Charial + La Soie :

- **Bâtiment B en totalité**
- **Bâtiment principal : plus d'1/2 niveau (R+2)**

Tableau général avec l'ensemble des données

RESIDENTS		ETAT EXISTANT - Site de Charial Données générales							PROJET - DENSIFICATION Occupation potentielle de l'ensemble du site selon les scenarios et le schéma d'implantation des directions sur site retenus												PROJET - DENSIFICATION Effectifs de Lyon Charial + La Soie : nombre de postes "classiques" par direction									
		Surfaces			Locaux communs et collaboratifs		Nombre de postes classiques		SCENARIO 0 = sans tnx majeurs ni décloisonnements sur locaux existants					SCENARIO 1 = réaménagement locaux - adaptation à l'activité / espaces modulaires - évolutifs							Directions	Nombre d'agents projeté	SCENARIO 0				SCENARIO 1			
		Bâtiments	Niveaux	Surface Utile Brute (SUB) en m²	Nombre de salles de réunion	Nombre espaces convivialité	Occupation actuelle	Potentiel de postes suppl.	Postes classiques	Positions de travail	Grande salle de réunion	Petite salle de réunion	Espace convivialité ou coin café	Postes classiques	Postes alternatifs - positions travail	Grande salle de réunion	Petite salle de réunion	Bulles de confidentialité	Espace convivialité ou coin café	BASE Sc.0			VARIANTE Sc.0		BASE Sc.1		VARIANTE Sc.1			
Postes classiques par direction	Taux de foisonnement																			Postes classiques par direction	Taux de foisonnement	Postes classiques par direction	Taux de foisonnement	Postes classiques par direction	Taux de foisonnement					
Lyon Charial	189	Bât. principal	Sous-sol	704	3	1	0	0	0	25	3	0	2	0	107 (dispersés sur l'ensemble du site, selon aménagements = bureaux plus petits, position de travail en salles de réunion, tablettes, ...)	3	0	0	2	SG	21	21	1,00	19	0,90	21	1,00	19	0,90	
			RDC	456	2	1	21	2	23	6	0	2	1	23		1	2	2	2	DDR1²	44	44	1,00	32	0,73	42	0,95	32	0,73	
R+1	432		2	0	26	6	32	5	0	2	1	32	1	2		4	1	DterOM	2	2	1,00	2	1,00	2	1,00	2	1,00			
R+2	435		1	1	27	9	36	8	1	0	1	32	3	13		10	1	Dtec TV	132	122	0,92	122	0,92	116	0,88	116	0,88			
R+3	433		2	0	26	10	36	5	0	2	0	32	(dispersées sur les 4 niveaux R+2/R+3/R+4/R+5)	(dispersées sur les 4 niveaux R+2/R+3/R+4/R+5)		(dispersées sur les 4 niveaux R+2/R+3/R+4/R+5)	(1 seul grand espace : demande de DtecTV)	DG	7	7	1,00	7	1,00	7	1,00	7	1,00			
R+4	434		3	1	19	9	28	10	1	2	1	32	0	2		1	1	DSC	38	32	0,84	32	0,84	39	1,03	34	0,89			
TOTAL RESIDENTS CONCERNES PAR LE PROJET	240	Bât. A	RDC	280	1	0	16	2	18	1	0	1	0	22		0	2	1	1	Stagiaires, apprentis, CDD renfort, ... les 26 autres stagiaires, apprentis et CDD sont intégrés aux effectifs directions	12	flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail	flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail	flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail	flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail	flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail	flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail	flex-office à prévoir = sur postes classiques libres, postes alternatifs ou positions de travail		
			R+1	276	1	0	14	7	21	2	1	0	0	24		1	3	3	1											
			Bât. B	RDC	250	2	0	15	4	19	3	0	2	0		23	0	1	1										1	
Ratio cible d'occupation DIE = 16m² SUB /résident		Réfectoire	RDC	76	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0		0	0	0	1										TOTAL AGENTS 256	
		TOTAL SUB SITE (m²) 4186			Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total		
									18	5	183	69		252	107	9	23	21	10			228	0,89	214	0,84	227	0,89	210	0,82	