



**MINISTÈRE
DE L'INTÉRIEUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Marché d'AMO pour le schéma directeur de la DEL de Saint-fons (69)

Marché de Prestation Intellectuelle 2026-022) ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES – CCTP

ANNEXE 1 : fiche de présentation de l'opération

Table des matières

1 . LE SITE.....	3
1.1 . La parcelle et son environnement.....	3
1.1.1 . Les accès au bâtiment.....	5
1.2 . Le bâtiment.....	5
2 . LE PROJET.....	7
2.1 . Le programme de travaux identifié par le MOA.....	8
2.2 . Phasage des travaux.....	9
2.3 . Budget alloué à l'opération.....	9

1. LE SITE

1.1. La parcelle et son environnement

Le site concerné par le présent cahier des charges est la DEL de Saint-fons, situé 6 place salvador Allendé à Saint-fons (69199). Ce site industriel s'étend sur 12 bâtiments, il s'agit d'un ancien site militaire transmis en 1968 pour installer les services du SGAMI de la direction de l'équipement de la logistique (DEL).

- Référence cadastrale : section AD parcelle n°75
- Le site est un atelier automobile et lieu de stockage situé en centre-ville sous contrôle d'accès.
- Les services utilisateurs sont le SGAMI avec la DEL et la DSIC, mais également des services de la Police Nationale.
- Actuellement occupé, le site appartient à l'État.

Le site s'étend sur une surface totale de 40 000 m² comprenant : 11 200 m² de voiries circulables, 8 200 m² de stationnement, 13 bâtiments formant au total 13 400 m², 8 000 m² d'espaces verts et 4 200 m² de terrain non aménagés. Le terrain du site contient 73 % de surfaces imperméables, et 27 % de surfaces perméables.

La direction de l'équipement et de la logistique, service occupant principalement le site, fournit aux services de police, aux unités de gendarmerie et aux préfectures implantés dans la zone de défense et de sécurité des moyens logistiques et des prestations techniques nécessaires à l'accomplissement de leurs missions. Tels que l'entretien, la maintenance et la réparation des véhicules, l'habillement également, pour les moyens logistiques et mobiles. Ils font également les armements, munitions et équipements, tels que vérifications et des armes et équipements, les stands de tirs et le maintien en condition opérationnelle.

Emplacement stratégique, ce site est le point central de toute la logistique de la zone Sud-Est, en activité soutenue toute l'année, l'arrivée d'un service de Police sollicite encore plus les voies de circulations intérieures du site.

Identifié comme un des sites les plus énergivores de la zone, ce site est également un des rares disposant de foncier encore valorisable, c'est pour ces deux raisons principales que des études sont en cours au sein de la direction de l'immobilier afin d'établir la programmation immobilière des années à venir.

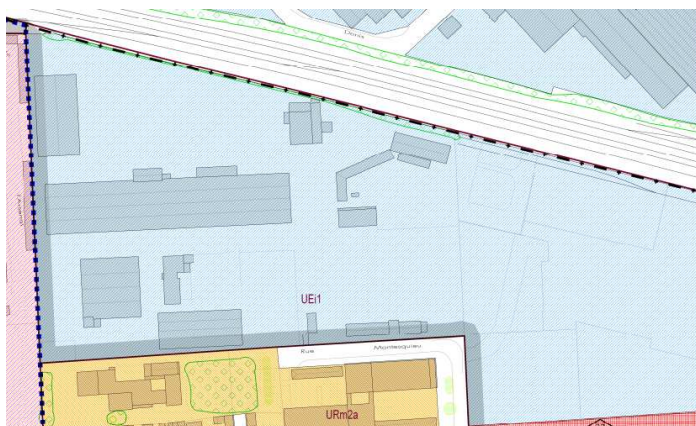
L'opération se fera en site occupé.

Le site est assujéti à des rubriques ICPE :

- 2712 pour l'entreposage de VHU.
- 2930-1 pour les ateliers de réparation de véhicules
- 4220 pour la soute à munition
- 2120 pour la bridage canine



Une partie de la DEL de Saint-fons avec les bâtiments concernés : bâtiment B, C et D.

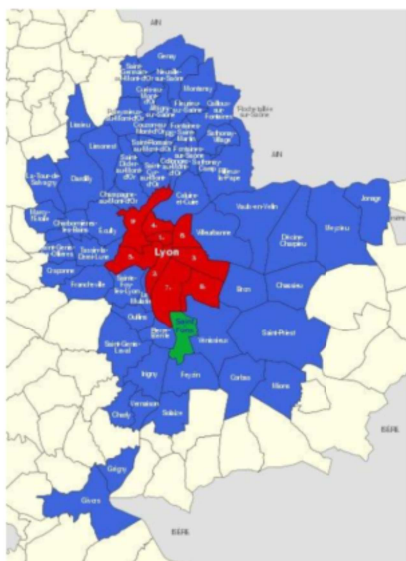


Le bâtiment est implanté sur la parcelle AD 75. Le PLU qui s'applique est le Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat de la Métropole de Lyon (69).

La parcelle concernée est identifiée en **zone UEi1** qui est une « Zones urbaines à vocation économique »

UEi1 Zone d'activités artisanales et productives « Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles. L'objectif est de maintenir ce type d'activités dans les différents tissus urbains. L'implantation de bureaux, d'hébergement hôtelier ainsi que de commerce de détail est fortement limitée. »

1.1.1 . Les accès au bâtiment



Saint-Fons à l'échelle de la métropole



- ➡ 1 seule entrée/sortie VL/PL à double sens
- ➡ 7 accès PL à conserver
- ➡ 2 zones de stationnement bus et PL
- ➡ 1 zone de dépotage pour livraison de véhicules neufs ou accidentés
- ➡ Circulation à sens unique majoritairement



1.2 . Les bâtiments

- **Bâtiment B** : est l'atelier automobile principal | 4 583m² SDP en rdc avec mezzanine | occupé par la DEL 42 effectifs.

Le bâtiment B a eu différentes réhabilitations sur la toiture et les menuiseries extérieures sur ces dernières années. Malgré ces travaux, le manque d'occultation n'aide pas le bâtiment qui est un atelier automobile à se prémunir des rayonnements solaires. De plus, le fait d'avoir des portes sectionnelles constamment en position ouverte ne sont pas bénéfiques au confort des occupants. Les façades ne possèdent pas d'isolation thermique.

Schéma directeur : Réhabilitation fonctionnelle et énergétique, incluant les VRD et la mise aux normes ICPE de la DEL de Saint-fons - Marché d'AMO n° 2026-022

Annexe 1 CCTP : fiche présentation de l'opération

En plus de la rénovation énergétique, le bâtiment est assujéti à des rubriques ICPE : la rubrique 2930 concernant les ateliers de réparation et d'entretien de véhicule.

- **Bâtiment C** : est l'atelier automobile rapide | 1409m² SDP en r+1 | occupé par la DEL

La réhabilitation la plus importante a eu lieu sur la toiture pour laquelle la mise en place d'un isolant thermique a permis de réduire les pertes de chaleur par la toiture. Ceci n'est pas suffisant dans le but d'apporter une amélioration énergétique globale du bâtiment. La multiplication des systèmes de chauffage montre l'inefficacité globale des équipements mis en place. Les radiants gaz montrent des signes d'usure avec un chauffage très localisé. À l'inverse, en été, la chaleur stagne dans le bâtiment et n'est pas évacuée. Ceci amplifie l'inconfort estival des occupants. Le rafraîchissement est mis en place via plusieurs unités extérieures. Les façades ne possèdent pas d'isolation thermique et les menuiseries sont d'époques.

En plus de la rénovation énergétique, le bâtiment est assujéti à des rubriques ICPE : la rubrique 2930 concernant les ateliers de réparation et d'entretien de véhicule.

Bâtiment D : est un bâtiment vestiaires | 253,72m² SDP en rdc | occupé par la DEL

Le bâtiment est récent, mais celui présente le plus de pathologie : moisissure, fissures visibles sur les parois verticales extérieures, amiante.. La chaufferie a été démantelée et laisse place à deux ballons électrique de production ECS pour les douches. La mixité des fenêtres simples vitrages et doubles vitrages, ainsi que le manque d'isolation des parois extérieures, façade et toiture, et l'absence d'occultation ne permettent pas d'avoir un bâtiment énergétiquement bon.

2. LE PROJET

L'opération concerne la réhabilitation énergétique et fonctionnelle des bâtiments B, C et D du site de la DEL de Saint-Fons. Elle a pour objectif principal la mise en conformité réglementaire des ouvrages existants ainsi que l'amélioration du confort et des conditions d'usage pour les utilisateurs. Elle devra permettre d'identifier et de préciser les potentialités d'évolution du site, tant en matière de réhabilitation que de développement immobilier neuf.

Cette intervention s'inscrit dans le cadre d'un schéma directeur global, structuré en plusieurs phases opérationnelles :

- La première consiste en l'appropriation des études de faisabilité déjà réalisées en amont dans le cadre de ce projet de schéma directeur, celles relatives à la rénovation énergétique avec rcu, à l'ICPE ainsi qu'à la VRD. Ces projets ont d'ores et déjà été étudiés en faisabilité et arbitrés.
- À cela s'ajoute un volet fonctionnel, actuellement uniquement au stade de l'opportunité, pour lequel les études restent à réaliser par le bureau d'études retenu pour ce marché.
- Une fois les études de faisabilité de chaque bâtiment effectuées et en cohérence avec les opérations déjà étudiées, le programme fonctionnel, énergétique et ICPE devra être élaboré.
- Celui-ci permettra ensuite de définir et de réaliser le programme de raccordement au réseau de chaleur urbain (RCU) ainsi que les études VRD associées.

Pour chaque phase d'étude, faisabilité et programme, un rendu est attendu par bâtiment, soit trois livrables pour la phase de faisabilité et quatre pour la phase programme, cette dernière incluant également un rendu spécifique relatif au RCU, à la VRD et à l'ICPE du site.

De plus, les missions mentionnées ci-dessus pourront éventuellement être réalisées en parallèle d'une autre.

Le projet s'organise autour de ces trois étapes et trois axes principaux :

1. **Prise en charge et appropriation des études de faisabilité déjà réalisées.**

- Synthèse des études
- Analyse des contraintes
- Identification des risques et points importants pour les études à menées

2. **Faisabilité et programme ; un rendu de chaque étude pour chaque bâtiment**

2.1. **Axe 1 : Bâtiment C - fonctionnel**

Réorganisation fonctionnelle comprenant :

- l'aménagement de l'atelier électrique, actuellement dans le bâtiment B ;
- la création d'un atelier de réemploi ;
- ainsi que l'implantation d'un atelier dédié aux technologies 3D.
- Comportant également en parallèle, sa rénovation énergétique et mise aux normes ICPE.

2.2. **Axe 2 : Bâtiment B - fonctionnel**

- Reconfiguration des espaces avec le réaménagement de la zone de réception, à la place de l'atelier électrique ;
- Reconfiguration des espaces avec le réaménagement de l'atelier carrosserie, à la place de la réception.
- Comportant également en parallèle, sa rénovation énergétique et mise aux normes ICPE.

2.3. **Axe 3 : Bâtiment D - fonctionnel**

- Démolition de l'ouvrage existant en raison de son état de vétusté ;

- accompagnée de la reconstruction des vestiaires impactés ;
- et réalisation d'un nouvel atelier dit « du futur » pour le changement et la réparation de batterie automobiles. Intégrant notamment des ponts automobiles, une pièce labo avec des locaux propres et ventilés, un stockage de batterie, un espace démontage et un espace réparation.
- Comprenant également en parallèle, sa rénovation énergétique et mise aux normes ICPE.

3. Programme pour le raccordement au RCU, les VRD et ICPE du site

Comme inscrit ci-dessus, l'ensemble de ces interventions intègre de manière transversale les exigences des études de faisabilité de rénovation énergétique avec le raccordement au rcu, la mise en conformité au regard de la réglementation ICPE du site, ainsi que les travaux relatifs aux voiries et réseaux divers (VRD).

Ci-dessous les premières préconisations suite aux études :

Volet énergétique : le projet consiste à revoir l'ensemble des corps d'état ayant un impact énergétique, notamment :

- Raccordement au réseau de chaleur urbain
- Bâtiment B : Mise en place d'une ITE ; Remplacement de la porte sectionnelle ; Ajout d'aérodestratificateurs ; mise en place de modules photovoltaïques en toiture
- Bâtiment C : Mise en place d'une ITE ; Remplacement des menuiseries ; Ajout de protection solaire BSO ; Ajout d'aérodestratificateurs ; Mise en place de modules photovoltaïques en toiture
- Bâtiment D : Démolition en vu de sa vétusté

Volet amélioration : notamment :

- évolution possible du site en fonction de son potentiel
- Réaménagement et réorganisation fonctionnelle
- Mise en conformité des installations et équipements
- Bâtiment B : Relocalisation de la réception et la carrosserie
- Bâtiment C : Relocalisation de l'atelier électrique ; aménagement d'un atelier de ré emploi ; aménagement d'un atelier 3D
- Bâtiment D : Reconstruction de vestiaires ; aménagement d'un atelier du futur

Une attention particulière devra être portée lors de la préconisation de scénarios sur le phasage travaux de l'opération et les solutions techniques choisies. En effet, les études et travaux se dérouleront en site occupé.

L'ensemble des actions envisagées (diagnostics techniques et investigations) est à intégrer dans la mission de l'AMO durant les différentes étapes du projet. Tous les diagnostics que l'AMO jugera nécessaire seront réalisés (PEMD, Structure...).

Ces éléments feront l'objet d'études permettant au Maître d'Ouvrage d'arrêter le programme de travaux pour la réhabilitation des bâtiments en tenant compte de l'efficacité de chaque action (investissement, temps de retour sur investissement, amélioration du confort des usagers, travaux à réaliser en site occupé, etc.)



2.1 . Le programme de travaux identifié par le MOA

L'opération consiste en un schéma directeur, incluant notamment la phase de faisabilité avec différents scénarios, en vue de la réhabilitation fonctionnelle du site.

Les objectifs du maître d'ouvrage seront à définir dans le cadre des études de programmation. Une rationalisation du coût travaux ainsi que du coût d'opération induit sera à évaluer afin de permettre un temps de retour de l'investissement cohérent.

L'opération comprend également la construction d'un nouveau bâtiment (vestiaires), visant à étudier les usages, repenser une liaison stratégique et redéfinir les implantations fonctionnelles des services.

L'AMO devra disposer de connaissances fonctionnelles et de références sur les ateliers ; notamment en ce qui concerne les différents ateliers existants, l'atelier électrique, l'atelier 3D, ainsi qu'en particulier l'atelier du futur (réparation et changement de batteries automobiles).

L'opération devra également répondre aux normes d'accessibilité, Code du travail, Code de la construction, etc, règlements en vigueur.

2.2 . Phasage des travaux

Les travaux seront réalisés en site occupé.

2.3 . Budget alloué à l'opération

Le coût d'opération intégrant les études et les travaux n'est pas arrêté à ce jour au stade des études préliminaires. Le prestataire s'attachera à déterminer celui-ci par plusieurs scénarios de réhabilitation et de construction, plus ou moins ambitieux. Il devra à ce titre élaborer autant de scénarii que nécessaire afin de pouvoir déterminer un coût d'opération en accord avec les objectifs du maître de l'ouvrage.