RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema)

Etablissement public à caractère administratif
dont le siège se situe 2 rue Antoine CHARIAL – 69426 LYON Cedex 03,

Ci-après désigné l'acheteur,

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Assistance à maîtrise d'ouvrage en programmation pour la densification du site de Lyon Charial du Cerema

situé 2 rue Charial – 69426 LYON Cedex 03

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

ANNEXES AU CCTP 3
DEFINITION DES NOTIONS ET ACRONYMES UTILISES 4

1. GENERALITES 6
1.1. Objet du marché 6
1.2. Contexte général : présentation du Cerema 6
1.3. Contexte local : présentation du site de Charial 6
1.3.1. Situation et composition 6
1.3.2. Organisation et accès 9
1.3.3. Présentation des activités/spécificités et effectifs concernés par l'opération 10
1.3.4. Travaux engagés sur le site : rehausse de l'escalier de secours extérieur du bâtiment principal sur un niveau (du R+4 au R+5 / façade Sud) 10
1.3.5. Etudes déjà réalisées : contenus et données 10
1.3.5.1. Etude de densification du site de Charial (2024 – cf Annexes 3) 11
1.3.5.2. Etude de faisabilité initiale / pré-programme (2025 – cf Annexes 4) 11
2. OBJECTIFS, ENJEUX ET PERIMETRE DE LA MISSION 13
3. DEFINITION GENERALE DES PRESTATIONS 15
3.1. Description du marché 15
3.2. Organisation de la maîtrise d'ouvrage et de la mission / COMITOLOGIE 15
3.3. Programmation de l'opération de densification : définition générale des éléments de mission, démarrage et délais de réalisation 16
3.3.1. PHASE A : Reprise du préprogramme initial 16
3.3.2. PHASE B : Elaboration du programme fonctionnel et technique détaillé 16
3.3.3. PHASE C : Assistance à la passation du marché de maîtrise d'œuvre. 17
3.4. Calendrier prévisionnel d'opération comprenant l'exécution du marché *(cf annexe 5)* 17
4. ATTENTES DU MAITRE D'OUVRAGE ET EXECUTION DES MISSIONS 18
4.1. PHASE A – Reprise de l'étude de faisabilité initiale en vue de la mise en œuvre de l'opération densification du site de Charial. 19
4.1.1. PARTIE A1 : Elaboration du préprogramme de densification du site sur la base du scenario 0 ("zéro") de la faisabilité initiale 19
4.1.2. PARTIE A2 : Etude d'opportunité concernant l'augmentation de la capacité d'accueil sur la parcelle et le potentiel d'extension du site. 25
4.2. PHASE B – Etablissement du programme fonctionnel et technique détaillé 25
4.2.1. Contenu du programme fonctionnel et technique détaillé 26
4.2.2. Validation du programme fonctionnel et technique détaillé 29
4.3. PHASE C – Assistance à la passation du marché de maîtrise d'œuvre 29
4.3.1. PARTIE C1 : Assistance à la consultation du marché de maîtrise d'œuvre 29
4.3.2. PARTIE C2 : Analyse des offres 29

ANNEXES AU CCTP

- ***ANNEXES 1*** : Plans des niveaux du site de Charial

  (fichiers .PDF extraits du dossier d'Autorisation de Travaux déposé auprès de la Ville de Lyon pour la rehausse de l'escalier de secours externe du R+4 au R+5 du bâtiment principal du site)
  NB : un relevé de géomètre sera réalisé par le maitre d'ouvrage pour préciser les éléments fournis.

- ***ANNEXES 2*** : Façades des bâtiments du site de Charial

  (fichiers .PDF extraits du dossier d'Autorisation de Travaux déposé auprès de la Ville de Lyon pour la rehausse de l'escalier de secours externe du R+4 au R+5 du bâtiment principal du site
  + complément avec documents d'origine, sans échelle)
  NB : un relevé de géomètre sera réalisé par le maitre d'ouvrage pour préciser les éléments fournis.

- ***ANNEXES 3*** : Documents de l'étude d'optimisation 2024 comprenant un accompagnement sur une occupation plus flexible des bureaux sur le site de Charial :
  - Annexe 3a = Diagnostic fonctionnel et sensible
  - Annexe3b = synthèse réponses questionnaire agents
  - Annexe 3c = Profils d'usages
  - Annexe 3d = Etude scenarios macro-zoning
  - Annexe 3e = Plans de micro-zoning global
  - Annexe 3f = Bâtiment principal : scenario de densification R+5
  - Annexe3g = support présentation Café Charial_sept2024_occupation-site

- ***ANNEXES 4*** : Etude de faisabilité 2025
  - Annexe 4a = scenario 0 (sans travaux majeurs) et scenario 1 retenu en macro-zoning (avec réaménagement des espaces et réhabilitation énergétique bâtimentaire) selon le schéma d'implantation général des directions sur le site de Charial + phasage opération et estimations financières
  - Annexe 4b = synthèse des données et des résultats de densification de la faisabilité

- ***ANNEXE 5*** : Calendrier prévisionnel d'exécution de l'opération de densification de l'occupation du site de Charial

DEFINITION DES NOTIONS ET ACRONYMES UTILISES

Effectif	Nombre total d'agents
Résidents	Nombre d'ETP ramené au nombre d'ETP réellement présents (décote en fonction du taux de nomadisme), auquel s'ajoute le nombre de personnes non comptées dans les effectifs, mais utilisatrices régulières et pérennes des locaux à l'échelle d'une année (prestataires). Cette notion permet de prendre en compte les besoins réels des occupants.
Taux de nomadisme	Les personnels nomades sont ceux dont les missions les conduisent à travailler régulièrement à l'extérieur des locaux du service de rattachement. Le télétravail n'est pas pris en compte dans le calcul du taux de nomadisme.
Poste de travail souhaité	Nombre de postes de travail nécessaires, exprimé par les occupants du site. Le poste de travail individuel, dit « classique » se distingue des positions de travail alternatives, associées à des activités qui peuvent être collectives (bulles, salles de réunion, etc.).
Poste de travail « classique »	Poste de travail standard (une table, un fauteuil, deux écrans avec prise électrique et réseau) positionné dans un bureau individuel ou partagé/collectif, ou dans un open-space.
Poste de travail « alternatif »	Position de travail dédiée au travail individuel (hors espaces collaboratifs) par exemple : petit bureau appoint, phone box, tablettes…
Positions de travail	Elles englobent toutes les possibilités d'installation d'une personne pour travailler, à savoir : ▪ Les postes de travail « classiques », qu'ils soient affectés ou non, ▪ Les postes de travail « alternatifs, ▪ Ainsi que la possibilité de s'installer dans des espaces collaboratifs (salles de réunion, bulles d'isolement, box de travail à 2 ou 4 personnes, accueil, espace de restauration connecté, etc.) avec accès à des prises électriques et possibilité de se connecter au réseau.
Taux de foisonnement	Ratio entre le nombre de postes de travail et le nombre de résidents. Il permet notamment de prendre en compte (ou non) le télétravail.

SBA : Surface Brute Aménageable	Il s'agit des surfaces dédiées aux seules activités de bureau ou mobilisable à cet effet. Elle permet de tenir compte de manière plus pertinente des réelles potentialités d'aménagement des espaces intérieurs d'un bâtiment.
SUB ratio : Surface Utile Brute pour application ratio d'occupation	Elle englobe l'ensemble de la SUB, à l'exception des surfaces suivantes : ▪ Les logements de fonction ▪ Les locaux spécifiques (ateliers, laboratoires, magasin.)
SUB : Surface Utile Brute	Elle permet d'englober la totalité du potentiel d'occupation des bâtiments, c'est-à-dire les espaces de bureaux à proprement parler, mais aussi les espaces et locaux supports, ainsi que les fonctionnalités qui leur sont directement associées. Elle englobe l'ensemble de la SDP, à l'exception des surfaces suivantes : ▪ Les surfaces occupées par les ascenseurs et escaliers ;

	▪ Les surfaces de stationnement des véhicules à l'intérieur du bâtiment ; ▪ Les surfaces de sous-sol et de combles, sauf si elles accueillent une activité ; ▪ Les locaux techniques, sauf ceux à usage spécifique (par exemple, salles serveurs).
SDP : Surface de plancher	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. *Source : Code de l'urbanisme*

LEXIQUE ACRONYMES

PIE = Politique Immobilière de l'Etat

DIE = Direction Immobilière de l'Etat

RPIE = Responsable de la Politique Immobilière de l'Etat (en région)

CEREMA = Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

MGP = Marché Global de Performance

MPGP = Marché Public Global de Performance

CNIP = Conférence Nationale de l'Immobilier Public

GTB = gestion technique du bâtiment

SUB = Surface Utile Brute

SDP = Surface de Plancher

1. GENERALITES

1.1. Objet du marché

Le Cerema a pour projet de restructurer et de réhabiliter son site dit de « Charial », situé 2 rue Antoine Charial à Lyon (69003), où réside son siège social.

Le Cerema a besoin d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dans le domaine de la programmation pour mettre en perspective le cadre de l'opération. Cela demande des reprises et des compléments par rapport aux études déjà réalisées, notamment en préprogramme / faisabilité *(cf ensemble des annexes 3 et 4).*

Cette base réajustée servira ensuite à établir un programme fonctionnel et technique détaillé, sur lequel se fondera la consultation pour un marché de maîtrise d'œuvre.

1.2. Contexte général : présentation du Cerema

Le Cerema, référent public en aménagement, accompagne l'État, les collectivités et les entreprises pour adapter les territoires au défi climatique. Il relève des ministères chargés de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique.

Le Cerema a la particularité d'être occupant d'un parc immobilier important réparti sur tout le territoire national et dans les Outre-mer. Il occupe ce patrimoine en tant qu'affectataire de l'État propriétaire, et en assure l'entretien courant et les gros travaux. Ce sont plus de 160 bâtiments concernés, soit près de 140 000 m² de SUB (surface utile brute) sur une trentaine de sites, représentant une assise foncière de plus d'un million de m².

Dans un objectif d'amélioration et d'adaptation de ce parc immobilier aux enjeux de la transition écologique, le Cerema s'est engagé à rendre ses bâtiments plus économes en énergies, moins coûteux à entretenir et mieux adaptés aux nouveaux modes d'exercices de ses agents. Dans ce cadre, le Cerema travaille sur une stratégie globale sur l'ensemble de ses implantations selon les axes force suivants :

- rationalisation du foncier et optimisation des surfaces de bâti ;
- rénovation des bâtiments (décret tertiaire, amélioration des conditions de travail) ;
- optimisation des outils de production (laboratoires, centres d'essais) ;
- diminution des coûts d'exploitation, et notamment des consommations de fluide ;
- développement des énergies vertes.

L'opération de restructuration et de réhabilitation du site de Charial est un projet majeur et prioritaire pour le Cerema et son ministère de tutelle, le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (MTE). Il est à ce titre inscrit au SPSI (schéma pluriannuel de stratégie immobilière) du Cerema.

Le site de Lyon - Charial, objet de la mission, accueille actuellement la direction technique Territoires et Villes ainsi que des services du siège social du Cerema. Organisé sur 4 bâtiments sur une parcelle de 2 487 m² (voir ci-après), le site a vocation à être, dans un premier temps, réaménagé en vue d'une optimisation d'occupation des surfaces et de l'accueil de services actuellement hébergés sur d'autres sites.

1.3. Contexte local : présentation du site de Charial

1.3.1. Situation et composition

Le site de Charial se situe à proximité immédiate de la Gare de la Part-Dieu, au 2 rue Antoine Charial dans le 3ème arrondissement de Lyon, sur une parcelle de 2 487 m² (références cadastrales : 000 EL 110).

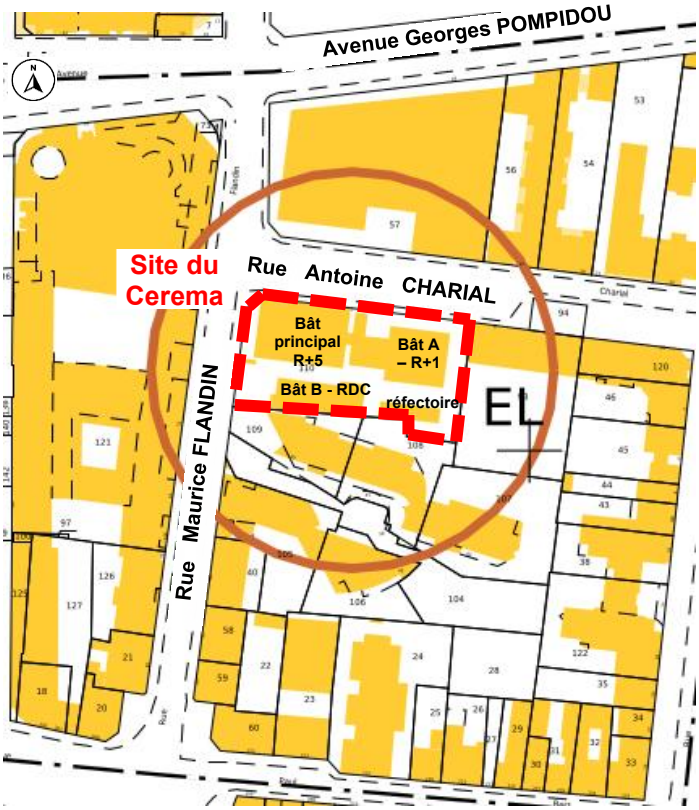
PLAN DE SITUATION



Il est constitué de 4 bâtiments sur un sous-sol général :

- le bâtiment principal est une construction en R+5 (date de construction : 1972) ;
- le bâtiment A, en R+1, présente des niveaux surélevés sur entresol (date de construction : 1972) ;
- le bâtiment B, en RDC (date de construction : 2012) ;
- le réfectoire, en RDC (date de construction : 1972).

PLAN CADASTRAL



Depuis mi-2025, le site de Charial est le siège social du Cerema. Il fait l'objet d'une convention d'utilisation entre l'État, propriétaire, et le Cerema, actuellement unique occupant et donc gestionnaire du site.

Le site est classé ERP 5ème catégorie W/L.

Au niveau du PLU, il se trouve en zone PLU-H / UCe3a.

*Document d'urbanisme considéré : **Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) de la métropole du GRAND LYON** approuvé en sa dernière version le 13 juillet 2023 → Zonage concerné : **UCe3a**.*

▶ *Extrait du plan de zonage et des dispositions réglementaires (source : service urbanisme) :*

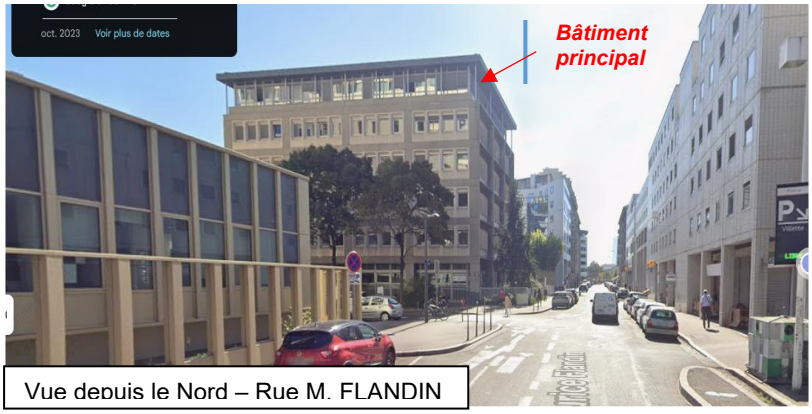
*La **zone UCe3** dite « faubourg » correspond à des tissus urbains marqués par une forte mixité de l'habitat et des activités économiques. Ils sont constitués, sur un parcellaire profond et étroit, par un front bâti continu le long des rues à l'arrière duquel se développe, généralement, un bâti en lanière.*
Les objectifs visent à valoriser ces tissus urbains dans le respect de leur organisation morphologique et fonctionnelle, en favorisant l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains. Il s'agit également d'organiser une végétalisation d'accompagnement à l'arrière des terrains.
*La zone comprend trois secteurs : deux différenciés selon la densité admise pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau qui est plus importante dans le secteur **UCe3a** que dans le secteur UCe3b, et le secteur UCe3p qui a vocation à préserver le gabarit des constructions aux abords des rues patrimoniales.*



Légende :
UCe

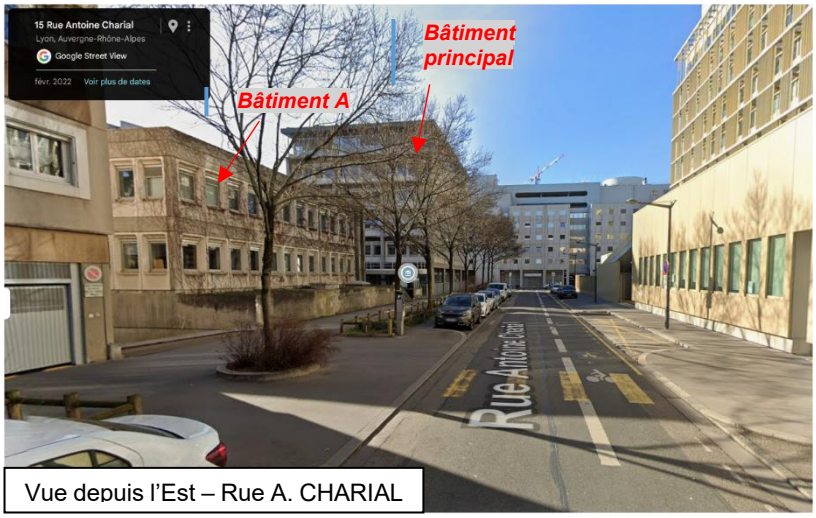


Vue depuis l'Ouest – Rue M. FLANDIN



Vue depuis le Nord – Rue M. FLANDIN

Bâtiment B

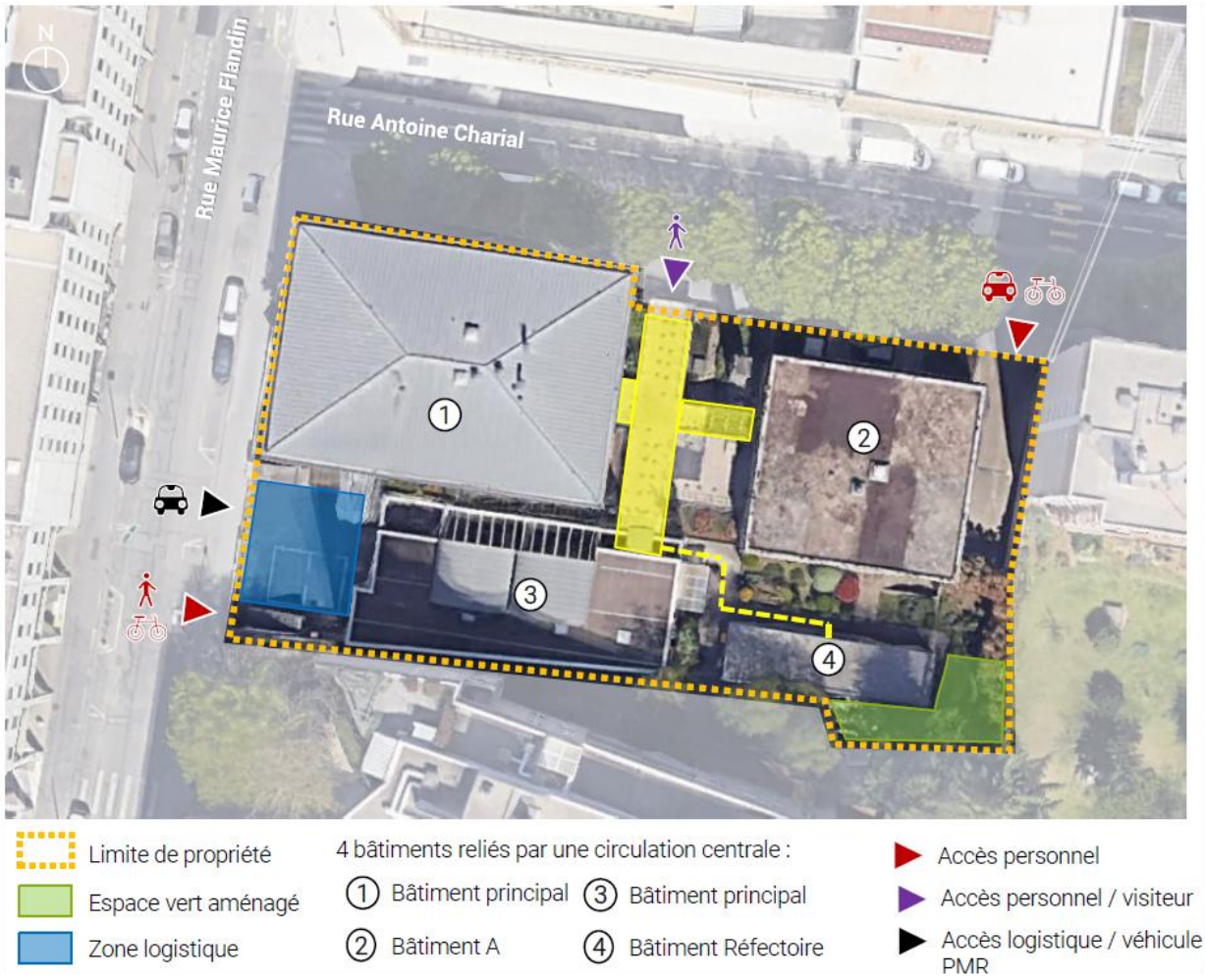


Vue depuis l'Est – Rue A. CHARIAL

1.3.2. Organisation et accès

Organisation du site :

Comme déjà évoqué, le site est composé de 4 bâtiments dont 3 d'entre eux sont reliés les uns aux autres par un couloir de circulation accessible via un cheminement extérieur (aplat en jaune sur le plan).



La parcelle est desservie par plusieurs accès :

→ 2 accès depuis la rue Antoine Charial : un desservant le garage du site via un accès voiture et vélo pour le personnel, le second en accès piéton pour le personnel et les visiteurs ;

→ 2 accès depuis la rue Maurice Flandin : un via un portail pour l'accès logistique du site et véhicule PMR, le second via un portillon accessible pour le personnel, pour les piétons et les vélos.

Accès au site et stationnement :

Le site est très bien desservi par les transports en commun et facilement accessible quel que soit le mode de transport utilisé.

- En train : la gare la Part-Dieu est à proximité immédiate du site.
- En transports en commun : du fait que la gare de la Part-Dieu soit un nœud majeur de circulation et de desserte dans Lyon, le métro, les bus et plusieurs lignes de tramways circulent aux abords du site et permettent un accès très facile et diversifié.
- En voiture : selon les heures de pointe, le site est plus ou moins facilement accessible, car au cœur de Lyon. Cependant, le site dispose de plusieurs zones de stationnement :
- En deux roues : actuellement, environ 1/3 des agents viennent en vélo.

Stationnement sur site :

→ un garage en sous-sol avec 37 places de stationnements voiture et 78 places vélos ;

→ un stationnement vélo extérieur protégé pouvant accueillir 20 vélos.

1.3.3. Présentation des activités/spécificités et effectifs concernés par l'opération

L'activité du Cerema sur le site de Charial est exclusivement tertiaire (bureaux, salles de réunion / conférence). La nature des activités des différents départements des directions concernées sont administratives ou d'ingénierie.

Devenu le siège social du Cerema, le site est destiné à regrouper, à terme, la Direction Générale et les Directions stratégiques, fonctionnelles et transversales du Cerema.

Il accueillera, en plus des agents des directions déjà présentes sur le site de Charial, les effectifs actuellement installés à Vaulx-en-Velin La soie dans des locaux loués, ainsi que des services du Secrétariat Général (SG) logés sur le site de Bron.

Ces effectifs du SG de Bron représentent un nouveau périmètre social à prendre en compte par rapport aux études de faisabilité déjà réalisées en 2025.

En effet, initialement, seuls les effectifs actuels de Charial et ceux de Vaulx-en-Velin La Soie étaient à prendre en compte pour densifier les locaux du site de Charial. Or, l'étude de faisabilité réalisée en 2025 *(cf ensemble des annexes 4)* prouve qu'une fois les surfaces réaménagées et son occupation densifiée, l'ensemble du site n'est pas occupé en totalité avec ces seuls effectifs et que des zones sont libérées. A ce titre, d'autres services du Cerema peuvent être accueillis en plus.

Stratégiquement, comme le site de Charial constitue le siège social du Cerema, ce sont les services du SG, actuellement logés à Bron, qui ont été ciblés. Ce potentiel d'accueil supplémentaire est donc à intégrer dans les études à venir.

C'est pourquoi il va falloir compléter en conséquence les données de base concernant les effectifs : nombre d'agents concernés, de résidents, nature des activités et modes de travail.

Les directions du Cerema concernées par l'opération de densification du site de Charial sont les suivantes :

- Direction Territoires et ville (DtecTV)
- Direction de la Stratégie et de la communication (DSC)
- Direction Générale (DG)
- Secrétariat Général (SG)
- Direction du Développement, de la Recherche, de l'Innovation et de l'International (DDRI²)
- Direction territoriale des Outre-Mer (DterOM)

1.3.4. Travaux engagés sur le site : rehausse de l'escalier de secours extérieur du bâtiment principal sur un niveau (du R+4 au R+5 / façade Sud)

En anticipation du réaménagement global du site, la rehausse sur un niveau de l'escalier de secours extérieur du bâtiment principal a été réalisée début 2026, afin de créer une seconde issue de secours au dernier étage du bâtiment, à l'identique des niveaux inférieurs.

Sans cela, la capacité d'occupation du R+5 du bâtiment principal était limitée à 19 personnes maximum. Grâce à ces travaux, le Cerema s'est affranchi de la contrainte réglementaire et peut dorénavant envisager une plus grande souplesse dans la répartition des effectifs au sein des espaces, ceci en correspondance avec l'évolution de ses besoins et des usages des locaux dans le cadre du présent projet de densification du site.

L'escalier extérieur réhaussé propose une issue de secours secondaire d'1UP, complémentaire aux escaliers de desserte des niveaux internes au bâtiment, de 2UP.

Du point de vue réglementaire sécurité incendie, et selon les conditions actuelles imposées par le classement ERP W/L du site, l'effectif maximal global d'accueil du bâtiment principal sur l'ensemble des 6 niveaux du bâtiment principal est de 200 personnes, soit une répartition de 30 à 35 personnes par niveau.

1.3.5. Etudes déjà réalisées : contenus et données

Dans le cadre d'une réflexion globale sur les améliorations et les réaménagements du site de Charial, le Cerema a mené des études préalables de densification d'occupation (en 2024) puis de faisabilité (en 2025), avec proposition de plusieurs possibilités d'implantation des différentes directions concernées à l'époque, et selon diverses approches de phasage global d'opération.

Les principaux sujets et enjeux de ces études étaient :

- le regroupement des espaces tertiaires et leur amélioration pour répondre aux évolutions des modes de travail (mode projet, télétravail…) ainsi qu'à la Politique Immobilière de l'Etat (PIE) ;
- pour la faisabilité 2025 : l'accueil des effectifs de Vaulx-en-Velin La Soie ;
- la mise à niveau technique des locaux et la rénovation énergétique des bâtiments du site afin de répondre aux exigences environnementales en vigueur, notamment le Décret Tertiaire (isolation des enveloppes, reconsidération du système CVC, raccordement au chauffage urbain, …).

Ces études ont permis de définir les objectifs généraux de l'opération générale de restructuration et de réhabilitation du site de Charial. Elles ont abouti à l'époque au choix d'un scenario de phasage d'opération privilégié, amenant à considérer un marché global de performance (MGP) comme le vecteur contractuel et opérationnel le plus opportun pour l'opération.

En outre, un schéma d'implantation des directions au sein des bâtiments du site a été validé, avec un périmètre social restreint aux effectifs de Lyon Charial + Vaulx-en-Velin La Soie.

1.3.5.1. Etude de densification du site de Charial (2024 – cf Annexes 3)

L'étude de densification du site de Charial, menée en 2024, prend en compte uniquement les effectifs actuellement présents sur le site de Charial et se compose :

- d'un diagnostic sur l'organisation des bâtiments et d'un état des lieux ;
- de la présentation des modalités de travail (présence, nombre de jours de télétravail, nomadisme, …) ;
- de la typologie des usages des espaces / conditions d'occupation ;
- du recueil du besoin immobilier, des ressentis et des manières d'investir les lieux par les agents ;
- des profils d'usage ;
- d'une proposition d'implantation des directions au sein des bâtiments en macro-zoning ;
- d'une proposition de densification des lieux en micro-zoning global / aménagement des locaux.

Cette première étude de densification a fondé la faisabilité réalisée après, en 2025.

(NB - POINT DE VIGILANCE : dans cette première étude, la densification du site de Charial se fonde sur un ratio d'occupation proche de 18m²/résident alors que, dorénavant, ***le ratio-cible à viser dans le programme est de 16m²/résident.*** *Les aménagements en micro-zoning présentés ici constituent une base solide de réflexion et un exemple, mais ils sont à envisager dans le présent marché de programmation de manière plus dense, sans travaux majeurs et contraints par la configuration existante du bâti.)*

1.3.5.2. Etude de faisabilité initiale / pré-programme (2025 – cf Annexes 4)

L'étude de faisabilité menée en 2025 intègre les éléments résultant de l'étude de densification de 2024 : état des lieux, diagnostics, recueil du besoin des agents de Charial, potentiel d'optimisation des locaux.

Elle intègre également une évolution du périmètre social avec la prise en compte des agents logés de Vaulx-en-Velin La Soie. Cet élargissement du projet à un relogement sur le site de Charial d'effectifs nouveaux et supplémentaires vient du fait de la restructuration de certaines directions du Cerema, ainsi que de la volonté du Cerema de se libérer de la charge financière importante que constitue la location des locaux à Vaulx-en-Velin La Soie.

La faisabilité établie en 2025, que le maître d'ouvrage reconnait comme « faisabilité initiale », a consolidé les éléments essentiels de scénarios « macro » et les intègre dans un rapport complet comprenant :

- la présentation de l'opération et le rappel du contexte de l'étude (objectifs et périmètre de la demande du maître d'ouvrage) ;
- un état des lieux mettant en avant une analyse complète des bâtiments existants et les contraintes bâtimentaires = les exigences techniques, architecturales, économiques et environnementales principales ;
- la synthèse des besoins immobiliers fondamentaux des directions présentes sur le site de Charial comme ceux des directions à venir, à savoir :
  - le diagnostic et le recueil des besoins généraux des équipes actuellement rattachées au site de Vaulx-en-Velin La Soie ;
  - la mise à jour du diagnostic et des besoins généraux des équipes installées à Charial ;
- les liens fonctionnels entre directions à prendre en compte (schéma) ;
- différents scénarios « macros » d'optimisation et de rationalisation des occupations (= préprogramme fonctionnel) : leur définition à l'échelle du site de Charial a abouti à la validation d'un schéma d'implantation

générale des directions au sein des bâtiments, avec emprises dédiées à chaque entitée et répartition spatiale des usages ;

- la synthèse du préprogramme et la typologie générale des locaux, avec projection de surfaces des locaux ;
- un principe d'aménagement permettant de répondre aux besoins (micro-zoning global).
- la prise en compte de deux approches totalement différentes :
  → *un « scenario 0 »* = densification du site à court terme sans travaux majeurs ni décloisonnements (moindre coût) ;
  → *un « scenario 1 »* = densification à plus long terme après restructuration générale du site incluant le réaménagement complet des locaux ainsi que la rénovation énergétique des bâtiments (nécessité d'obtenir des crédits + gestion de travaux en site occupé).
- une pré-estimation prévisionnelle financière de l'opération ;
- des scenarios d'opération proposant différents phasages des travaux, selon différents vecteurs de marché possibles, avec estimation des délais conséquents ;
- une pré-analyse comparative des modes de dévolution envisageables au niveau marché pour la conception du projet et les travaux à envisager (loi MOP, MPGP, autre ?), mettant en avant les avantages / inconvénients de chacun au regard du phasage de l'opération, de sa gestion globale, des objectifs à atteindre, des risques juridiques et financiers ainsi que des impacts sur le projet (coût / délai) pour les suites du projet.

En conclusion de l'étude de faisabilité initiale :

- le « scenario 1 » avait été retenu comme choix de scenario de phasage général de l'opération (gestion de l'opération en une seule phase : restructuration / densification et réhabilitation énergétique des bâtiments ensemble, menés de front) ;

- le montage opérationnel le plus opportun et le mieux adapté à ce contexte était un Marché Global de Performance (MGP).

Depuis, l'approche générale du projet a été revue, avec notamment une modification du périmètre de l'opération et de la nature du marché initialement envisagé.

D'où la nécessité de reprendre en première mission du présent marché l'étude de faisabilité, et de la réorienter selon la nouvelle demande du maître d'ouvrage incluant :

→ un périmètre des effectifs à nouveau élargi à d'autres effectifs du Cerema,
→ un phasage d'opération générale dorénavant en deux étapes principales d'exécution,
→ des contraintes budgétaires et calendaires plus importantes.

2. OBJECTIFS, ENJEUX ET PERIMETRE DE LA MISSION

Les objectifs principaux de l'opération générale restent fondamentalement inchangés par rapport à l'étude de faisabilité initiale de 2025 : c'est la manière de les mettre en œuvre et le périmètre d'opération qui sont dorénavant différents. Le projet consiste donc toujours à restructurer et à réhabiliter, à terme, les bâtiments du site de Charial occupé par le Cerema, en réponse à deux principaux sujets :

- la conformité avec la Politique Immobilière de l'Etat (PIE), portée par la Direction Immobilière de l'Etat (DIE) = densification de l'occupation, intégration des nouveaux modes de travail (télétravail, flex-office, visioconférences, …) et rénovation énergétique des bâtiments ;
- le regroupement de l'ensemble des directions stratégiques du Cerema au sein de son siège social.

Le contexte donné pour la faisabilité initiale de 2025 avait abouti à opter pour l'approche globale proposée en scenario 1, engageant l'ensemble des travaux en un seul projet sous le montage opérationnel d'un MGP. Depuis, les objectifs et les enjeux de l'opération générale ont été requalifiés, ce qui a amené à faire évoluer la demande initiale du maître d'ouvrage sous l'angle de nouvelles perspectives, qui sont :

- l'élargissement du périmètre social concerné par la faisabilité initiale (Charial + La Soie) à de nouveaux effectifs, afin d'optimiser au maximum l'occupation totale du site de Charial : les services du SG, actuellement logés sur le site de Bron, sont dorénavant à prendre en compte dans l'opération ;
- la reconsidération du phasage d'opération et de son approche générale : ce ne sera plus un projet d'ensemble en MGP, mais une opération qui se déroulera en deux grandes étapes :
  - ***ETAPE n°1 de l'opération générale*** = **densification d'occupation du site dans sa configuration actuelle**, comprenant les travaux de réaménagement qui seront nécessaires *a minima* pour réaliser le regroupement des agents, ceci sans travaux majeurs ni réhabilitation énergétique ;

    ETAPE n°2 de l'opération générale = lorsque des crédits seront disponibles, la **restructuration complète du site, y compris la réhabilitation énergétique des bâtiments, avec éventuellement une extension du bâti** afin d'augmenter la capacité d'accueil à la parcelle, si l'opportunité est confirmée dans le cadre des études du présent marché d'AMO Programmation. ***Cette étape est hors périmètre du présent marché.***

Ces décisions sont principalement motivées par :

- *La contrainte financière : limiter le poids de l'investissement en période de crise budgétaire*

Au vu du contexte actuel, où il est très difficile d'obtenir des crédits d'investissement et où il est impératif pour le Cerema de faire des économies en matière de coût de fonctionnement sur les sites qu'il occupe, le nouveau phasage d'opération en deux temps permet d'étaler la charge financière importante que l'opération complète engendrerait si elle était engagée en une seule fois :

  - dès le départ, en ETAPE n°1, des locaux, dont les frais de fonctionnement ou de loyer pèsent lourdement sur le budget du Cerema, sont libérés ;
  - l'important budget d'investissement en travaux de restructuration et de réhabilitation est ensuite progressivement engagé, avec un report de la majorité de l'enveloppe dédiée à la restructuration et à la réhabilitation du site de Charial en ETAPE n°2.

- *L'opérationnel et les contraintes de calendrier :*
  - Actuellement logés dans des locaux loués, les effectifs de Vaulx-en-Velin La Soie doivent être impérativement accueillis sur le site de Charial **avant le 23/02/2029, date de fin du bail.**
  - Amorcer le regroupement des directions stratégiques du Cerema sur le site de Charial en élargissant, dans la mesure du possible, cette contrainte de délai de relogement aux effectifs du SG actuellement sur le site de Bron.
  - Densifier à courte échéance l'occupation de Charial permet de répondre favorablement à l'un des principaux objectifs de la PIE. Cela permet d'appuyer auprès de la DIE et du RPIE la volonté du Cerema de répondre à ce sujet dans les meilleurs délais.

Les principaux impacts liés à la redéfinition du besoin du Cerema portent sur :

1) Le changement de la nature des marchés à engager

Le choix d'un montage opérationnel en MGP ne correspond plus à la nouvelle demande : il ne représente plus le vecteur contractuel le mieux adapté au contexte, en tout cas en ce qui concerne la réalisation de l'ETAPE n°1 de l'opération générale, objet du présent marché de programmation.

Le maître d'ouvrage s'oriente classiquement vers la passation d'un marché de Maitrise d'œuvre puis vers la passation de marchés de travaux.

2) La restriction du périmètre de programmation à la seule ETAPE n°1 de l'opération générale (densification de l'occupation)

Les présentes études de programmation demandées ont pour objectif la seule réalisation de l'ETAPE n°1 de l'opération générale, l'ETAPE n°2 étant conditionnée aux possibilités de financement des travaux de restructuration et de réhabilitation complètes du site de Charial. Cette seconde phase fera donc l'objet d'un autre marché.

L'ETAPE n°1 de l'opération générale limite les travaux à prévoir à un réaménagement minimum des locaux, sans travaux majeurs, en vue d'atteindre une densification optimale du site de Charial dans sa configuration existante et d'un accueil impératif – au moins pour les effectifs actuellement logés à Vaulx-en-Velin La Soie – à échéance de février 2029.

Cet aménagement permettra d'accueillir les nouveaux effectifs dans de bonnes conditions. Il intègrera les nouveaux modes de travail (flex-office, télétravail, nomadisme, ...).

Avec l'élargissement des effectifs concernés et la remise en question de l'approche générale du projet :
- → les données initiales sont à reprendre pour correspondre à la nouvelle demande du maître d'ouvrage,
- → les études de programmation demandées dans le présent marché doivent exclusivement avoir pour objectif la mise en œuvre de l'ETAPE n°1 de l'opération.

A ce titre, les documents donnés en annexes 3 et 4 du CCTP serviront de base et de référence aux études de programmation, objet du présent marché. **Cependant, les éléments des études précédentes, notamment les hypothèses d'aménagement des espaces intérieurs et les propositions de travaux, sont donnés ici à titre indicatif : en tant que simple base, ils seront soit à reprendre, soit à approfondir et développer, soit à compléter ou à confirmer par le titulaire dans le cadre de sa mission.**

3) La définition des problématiques propres à l'ETAPE n°1 de l'opération générale

→ Répondre favorablement à la PIE sur le sujet de la densification d'occupation du site de Charial ;

→ Maîtriser la cohérence de l'enveloppe budgétaire pour réaliser cette première étape de densification ;

→ Ne pas obérer la suite de l'opération et la faisabilité du projet en ETAPE n°2, notamment du point de vue de la soutenabilité financière de l'opération globale par le Cerema ;

→ Gérer « l'acceptabilité sociale » du projet :
= garantir de bonnes conditions de travail pour les agents ;
= intégrer les futurs usagers à la démarche en vue de créer un sentiment d'adhésion en les associant à la programmation du projet ;

→ Maîtriser le calendrier d'exécution et ses contraintes, notamment avec une date de relogement des effectifs concernés à l'horizon de février 2029
= définition du phasage des travaux en site occupé et des déménagements (déroulement, délais et ordre d'arrivée des services relogés à déterminer précisément).

4) La nature des missions du marché d'AMO Programmation

Le présent marché est composé des missions suivantes :

- Reprendre les études précédentes selon le nouveau cadre donné, sur la base de l'aménagement des locaux donné en scenario 0 de la faisabilité initiale (densification de l'existant à moindre coût et à courte échéance) en vue de réaliser un préprogramme adapté à la demande, y compris avec micro-zoning (3 scenarios) ;
- Compléter la faisabilité par une étude d'opportunité concernant la capacité constructive maximale possible sur la parcelle du site (= étude du potentiel d'extension) ;
- Etablir, suite à validation du préprogramme et selon le scenario d'aménagement retenu, un programme fonctionnel et technique détaillé sur lequel se fondera la conception et la réalisation de la densification du site de Charial ;
- Faire participer les futurs usagers à la programmation du projet selon une méthodologie décrite en offre et validée dès le démarrage de la mission ;
- Assister le Cerema dans l'élaboration des pièces marché du DCE en vue d'une consultation pour une maîtrise d'œuvre, dans l'analyse et dans le choix de l'offre à retenir.

3. DEFINITION GENERALE DES PRESTATIONS

3.1. Description du marché

Le présent marché est décomposée en trois (3) principales phases de mission : Phases A, B et C *(voir détail en §3.3 « Définition générale des éléments de mission, démarrage et délais de réalisation »)*.

→ La Phase A comprend deux (2) parties : A1 et A2. Leur exécution peut se dérouler de manière simultanée, car il n'y a pas d'obligation de continuité entre elles.

→ Les Phases B et C s'exécutent d'un seul tenant.

Clauses environnementales et sociales à exécuter pendant toute la durée du marché :

Le titulaire du présent marché répond aux mesures environnementales et sociales dans le cadre de l'exécution de ses missions. Il mettra en œuvre pendant toute la durée du marché les mesures environnementales et sociales décrites dans son offre, sur les items suivants :

→ *Mise en œuvre d'actions écoresponsables* : mesures prises pour le projet et au sein de l'entreprise pour limiter l'impact carbone de son activité (dans ses déplacements, impressions de documents, archivage serveur, …) ;

→ *Dispositions sociales spécifiques* : mise en place de démarches visant l'égalité professionnelle homme/femme, l'insertion de personnes éloignées de l'emploi ou en situation de handicap, …

3.2. Organisation de la maîtrise d'ouvrage et de la mission / COMITOLOGIE

- La maîtrise d'ouvrage est assurée par le Cerema, représentée par son Directeur Général (DG).
- Le pilotage du présent marché est assuré par la Direction de l'Immobilier (DI) en binôme avec la Direction Déléguée aux Ressources de Lyon (DDRL), gestionnaire du site de Charial.
- La gouvernance du projet est assurée par :
  - **un Comité de Suivi (COSUI),** qui est l'instance technique rassemblant les parties prenantes et les interlocuteurs essentiels à la construction du projet et des options à proposer en COPIL (= représentants de la DI, de la DDRL et des directions concernées par le projet). Le COSUI assure le suivi des études et la préparation des décisions et des arbitrages à faire en COPIL ;
  - **un Comité de Pilotage (COPIL),** qui est l'instance d'arbitrage regroupant le DG et les directeurs des directions concernées pour acter les décisions finales : le COPIL valide le projet et ses aspects dimensionnants.

La partie opérationnelle s'appuie sur un ou des groupes de travail et un ou des groupes de concertation selon le besoin et la méthodologie du titulaire.

Le titulaire prévoit dans sa mission l'ensemble de ses temps de travail et des actions nécessaires à la communication et à l'assistance en animation de la dynamique de projet auprès des équipes.

Dès la notification du marché, une réunion de lancement est organisée avec le titulaire, en présentiel sur le site de Charial, avec pour objectif :

- d'identifier les interlocuteurs en charge de l'opération ;
- de définir les modalités d'échanges, notamment dématérialisés ;
- de définir les modalités de travail collaboratif et partager la méthodologie du titulaire ;
- de déterminer la fréquence des instances COSUI et COPIL ;
- de finaliser le calendrier prévisionnel des études de programmation ;
- de préciser les principes opérationnels de la gestion documentaire de l'opération ;
- de compléter la base documentaire nécessaire au démarrage de la mission.

Pour accomplir les missions qui lui sont confiées, le titulaire désigne un chef de projet chargé de mener les études et d'organiser les réunions. Il est l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage.

Chaque réunion (COPIL, COSUI, groupes de travail / concertation, ...) fait l'objet :

- d'une préparation en amont par le titulaire, avec la réalisation d'un support en PowerPoint qui sera transmis une (1) semaine à l'avance au maître d'ouvrage ;

- d'un compte-rendu établi par le titulaire et diffusé dans un délai de trois (3) jours ouvrés après la réunion selon les modalités précisées par la maîtrise d'ouvrage.

3.3. Programmation de l'opération de densification : définition générale des éléments de mission, démarrage et délais de réalisation

Pour information, une mission complémentaire d'accompagnement au changement des agents du Cerema concernés par le projet sera réalisée par un prestataire tiers, en concomitance avec les Phases A et B du présent marché de programmation *(voir calendrier prévisionnel d'opérations en annexe 5).*
Les éventuelles interactions entre ces deux missions seront à définir selon une méthodologie validée entre les deux prestataires et la maîtrise d'ouvrage. **A ce titre, une réunion sera organisée afin de mettre au point les stratégies de communication et d'intégration à la programmation.**

Les principales phases de mission constituant le présent marché sont :

3.3.1. PHASE A : Reprise du préprogramme initial

➢ Le démarrage de la phase A sera notifié par OS, valant pour les parties A1 et A2.

La Phase A se compose de deux (2) parties distinctes, qui n'ont pas nécessité à être réalisées l'une après l'autre. Elles pourront être exécutées à la convenance du titulaire du marché, dans le délai imparti à l'exécution de la totalité de la Phase A.

→ ***Partie A1*** : Préprogramme de densification du site sur la base du scenario 0 ("zéro") de la faisabilité initiale, y compris micro-zoning (3 scenarios – participation aux aménagements des futurs usagers).

→ ***Partie A2*** : Etude d'opportunité concernant l'augmentation de la capacité d'accueil sur la parcelle et le potentiel d'extension du site.

Délai d'exécution de la totalité de la Phase A **: 4 mois à partir de la *notification par OS* du démarrage de la totalité de la Phase A.**

3.3.2. PHASE B : Elaboration du programme fonctionnel et technique détaillé

➢ Le démarrage de la phase B sera notifié par OS.

A partir des éléments du préprogramme validés (Partie A1 - Phase A), le titulaire réalisera un programme fonctionnel et technique détaillé organisé autour de **deux axes principaux** :

- au niveau fonctionnel : Optimisation et rationalisation des locaux dans les espaces existants du site de Charial / densification de l'occupation

→ ***Présentation du contexte et des données de base*** = Cerema, effectifs, activités, ***…***

→ ***Présentation du projet*** = périmètres, objectifs et enjeux ;

→ ***Développement du scenario de réaménagement retenu par le COPIL***, selon le schéma validé d'implantation générale des directions et départements au sein du site (zones) ;

→ ***Définition précise du phasage des travaux en site occupé et des modalités à mettre en*** **place** (= espace tampon, transfert d'agents, …).

- au niveau technique : Description des travaux projetés

→ ***Etat des lieux avec tableau des surfaces ;***

→ ***Description détaillée des travaux d'aménagement à mettre en œuvre,*** y compris fiches locaux et pointage du mobilier existant repris ;

→ ***Mise à niveau des réseaux impactés par les aménagements de densification (informatique, électrique, CVC***, …)

= évolution et augmentation de la capacité des réseaux impactés par la densification d'occupation du site, afin d'être en mesure d'accueillir l'ensemble des effectifs selon les aménagements retenus et les nouveaux modes de travail.

Le programme devra également :

- déterminer **un planning prévisionnel** précis présentant toutes les étapes de l'opération et leurs délais d'exécution pour réaliser la densification du site, avec phasage des travaux en site occupé ;
- préciser finement **l'enveloppe financière des travaux**, par corps d'état technique

Délai d'exécution de la Phase B : 2 **mois à partir de la *notification par OS* du démarrage de la Phase B.**

3.3.3. PHASE C : Assistance à la passation du marché de maîtrise d'œuvre.

➢ Le démarrage de la Phase C sera notifié par OS.

La Phase C du présent marché d'AMO Programmation s'étendra sur la totalité de la période de consultation en vue de notifier une maîtrise d'œuvre portant sur la densification du site de Charial. Ainsi, la fin de la Phase C sera effective lors de la notification du marché de Maîtrise d'œuvre.

En conséquence, la mission de l'AMO programmation dans cette Phase C comprend :

→ ***Partie C1*** **:** Assister le Cerema dans la phase de consultation pour le marché de MOE :

- Rédiger le CCTP et définir les critères de choix des offres ainsi que les pièces à demander dans le dossier de candidature et d'offre

Délai d'exécution : **sous 10 jours ouvrés (2 semaines calendaires) à partir de la *notification par OS* du démarrage de la Partie C1.**

- Elaborer et transmettre au maître d'ouvrage des propositions de réponses aux questions des candidats posées avant la remise des offres

Délai d'exécution : **sous 3 jours ouvrés après transmission des questions reçues par le maître d'ouvrage**.

- La participation aux visites du site

Délai d'exécution : **selon dates de visite stipulées dans le DCE du marché de maitrise d'œuvre.**

→ ***Partie C2 :*** Analyser les offres

L'analyse des dossiers reçus en candidatures/offres a pour but d'assister le Cerema dans le **choix de l'offre la mieux-disante à retenir en maîtrise d'œuvre**, ce qui intègre :

- l'analyse des dossiers selon les critères donnés en consultation sur la base de la méthodologie prévue dans l'offre du titulaire et des attendus exprimés par la maîtrise d'ouvrage au moment de la transmission des offres,

- une synthèse comparative avec classement des offres jugées conformes

Délai d'exécution : **rapport d'analyse et synthèse à rendre sous 15 jours ouvrés (3 semaines calendaires) à compter de la date de transmission des offres par le maître d'ouvrage ; ceci en vue d'être présenté au DG pour arbitrage et validation.**

3.4. Calendrier prévisionnel d'opération comprenant l'exécution du marché *(cf annexe 5)*

Le calendrier d'opération, annexe 5 du présent CCTP concernant l'exécution de l'opération de densification du site de Charial, est prévisionnel : il constitue un rétroplanning jusqu'à la date butoir du 23 février 2029, fin du bail de location à La Soie.

Le document intègre l'exécution de l'ensemble des marchés à passer par le Cerema et met en avant les contraintes et les jalons entre missions et prestataires.

En réunion de démarrage de mission globale, le calendrier proposé dans l'offre du titulaire pourra être discuté et modifié au besoin, puis il sera validé par le maître d'ouvrage pour fondement du déroulement de la mission.

4. ATTENTES DU MAITRE D'OUVRAGE ET EXECUTION DES MISSIONS

Pour rappel, le présent marché **ne concerne que l'ETAPE n°1 de l'opération générale** de restructuration et de réhabilitation du site de Charial, à savoir la perspective de mise en œuvre à court terme (avant février 2029) d'une densification d'occupation optimale des locaux dans leur configuration existante, sans engagement de travaux majeurs ni de réhabilitation énergétique des bâtiments.

- Dans un premier temps, la maîtrise d'ouvrage a besoin que les éléments produits initialement en 2024 et 2025 dans des études de faisabilité soient en adéquation avec la nouvelle approche de l'opération, réajustés et complétés selon la demande réorientée du maître d'ouvrage.
- Dans un second temps, la nouvelle étude de faisabilité, qui constitue le préprogramme fonctionnel, fondera l'élaboration d'un programme fonctionnel et technique détaillé, tant sur le plan architectural que technique (y/c phasage travaux et calendrier de l'opération) et financier. Ce document définit de manière exhaustive et précise la demande du Cerema, car il sera la base de référence donnée à une maîtrise d'œuvre pour concevoir le projet de l'ETAPE n°1 de l'opération générale.

Ce projet doit répondre favorablement à la Politique Immobilière de l'Etat et se conformer aux objectifs qu'elle fixe en matière d'aménagements et d'occupation des surfaces tertiaires de son parc immobilier, avec intégration des nouveaux modes de travail. **Face aux modifications profondes et significatives que cela engendrera sur l'environnement de travail des futurs usagers, une mission spécifique d'accompagnement au changement est prévue simultanément à l'exécution des phases A et B du présent marché.**

Cependant, sur ce sujet social, l'AMO programmation aura à sa charge de définir les modalités et conditions d'implication des usagers dans l'élaboration des scenarios et l'aménagement de leurs futurs locaux. Il devra déterminer la méthodologie à suivre pour ce faire, selon ses objectifs et enjeux de programmation, du préprogramme au programme détaillé :

→ Qui = des ambassadeurs représentants ?
→ Quand = dès le début du micro-zoning ?
→ Comment = mise en place d'ateliers ?
→ Fréquence de participation ?
→ Périmètre d'intervention ? = aménagements communs non révisables mais intégration des spécificités d'exercice et besoins particuliers immobiliers selon les départements à intégrer au mieux dans les scenarios.

La note méthodologique produite par le titulaire à ce sujet sera validée en réunion avec l'AMO accompagnement au changement et la maîtrise d'ouvrage afin de définir une stratégie commune cohérente.

- Enfin, le Cerema a besoin d'être assisté dans la sélection d'une maîtrise d'œuvre pour concevoir et suivre la réalisation de l'opération de densification.

De manière générale, pour rappel :

- **Chaque phase de mission du présent marché de programmation débutera par une session de lancement propre à ses objectifs et enjeux.** La réunion de démarrage de la Phase A aura pour objet d'établir une approche globale de l'ensemble de la mission de programmation et une procédure de projet générale, en plus de lancer les études de préprogramme et d'opportunité d'extension du site.
- Le titulaire s'attachera à intégrer à sa démarche, et tout au long de sa mission de programmation le comité de pilotage (COPIL), le comité technique de suivi (COSUI), les usagers selon la méthodologie actée.
- Le titulaire a décrit dans son offre, la mise en œuvre de la méthode de travail adaptée à l'élaboration de chaque phase de mission, qui sera mise à jour suite à la réunion de démarrage. Le titulaire soumettra sa remise à jour à la maîtrise d'ouvrage pour validation.
- **Le titulaire a prévu au titre de sa rémunération toutes les visites de site, entretiens et réunions nécessaires à la réalisation de la totalité de la présente mission de programmation.**
- **Le titulaire rédige l'ensemble des comptes-rendus des réunions auxquelles il participe,** y compris celles des points intermédiaires ou séances de travail avec la maîtrise d'ouvrage. Il transmet les documents à la DI du Cerema dans le délai imparti *(cf chapitre 3 « Définition des prestations »)* qui se charge ensuite de la diffusion.
- La fin de chaque phase d'exécution (A - B - C) fera l'objet d'une **présentation de restitution avant admission de la phase et du livrable correspondant.** Le titulaire doit préparer un support PowerPoint à transmettre en amont à la maîtrise d'ouvrage selon le délai imparti *(cf chapitre 3 « Définition des prestations »)*, puis animer la réunion et faire le compte-rendu.

4.1. PHASE A – Reprise de l'étude de faisabilité initiale en vue de la mise en œuvre de l'opération densification du site de Charial.

La Phase A de la présente mission d'AMO Programmation vise à établir le potentiel d'accueil maximum envisageable sur le site de Charial dans le cadre des contraintes existantes données (contraintes spatiales, budgétaires, calendaires, réglementaires, etc.).

Pour cela, les éléments du scénario 0 (« zéro ») de la faisabilité initiale réalisée en 2025 *(cf annexes 4)* doivent être modifiés, développés, complétés ou certifiés sous l'angle de la nouvelle approche de l'opération générale, dans l'objectif de réaliser la densification du site de Charial.

Le démarrage de la phase A sera notifié par OS et vaudra pour l'exécution de l'ensemble des parties composant cette phase.

La phase A est constituée de deux (2) parties qui comprennent :

4.1.1. PARTIE A1 : Elaboration du préprogramme de densification du site sur la base du scenario 0 ("zéro") de la faisabilité initiale

La Partie A1 a pour objectif l'établissement d'un préprogramme concernant la densification optimale du site de Charial dans le volume existant des bâtiments, avec un minimum de travaux et à courte échéance.

Elle comprend des études d'aménagements des locaux en micro-zoning et a pour base le développement du scenario 0 ("zéro") de la faisabilité initiale de 2025.

La Partie A1 doit développer trois principaux axes d'étude :

4.1.1.1. AXE 1 : Reprise du recueil du besoin suite à l'élargissement du périmètre des effectifs à prendre en compte dans le projet de densification du site

Le périmètre social comprend les agents rattachés aux sites de Charial, de Vaulx-en-Velin La Soie et aux services du SG de Bron.

Sur la base des études déjà réalisées *(cf Annexes 3 et 4)*, le titulaire identifie les données supplémentaires à collecter au niveau des effectifs et de l'expression du besoin immobilier. Dans ce cadre, et en plus des démarches collectives éventuelles de sa méthodologie, le titulaire du présent marché de programmation prévoit à minima des rencontres dédiées avec chaque nouveau service concerné par le projet (= occupants futurs non identifiés en faisabilité initiale) afin de définir les particularités de leur activité et comprendre les spécificités de fonctionnement.

A ce stade, la mission a pour objectif :

→ la consolidation des données de base de la faisabilité initiale concernant les sites de Charial et de La Soie ;

→ le complément de ces données de base par le recueil du besoin des services du SG de Bron.

L'objectif est de connaître exactement le nombre d'agents et de résidents total à considérer, avec état actuel et état projeté à venir. Le Cerema devra préciser les perspectives d'avenir concernant ses effectifs (recrutements, stagiaires et apprentis, …) et préciser sur quels paramètres et hypothèses fonder le préprogramme.

La maîtrise d'ouvrage souhaite une synthèse pour chaque site de Lyon Charial, Vaulx-en-Velin La Soie et des services du SG / Bron qui présentera : - le nombre d'agents (ETP),
- le nombre de résidents (ETP x taux de nomadisme),
- la composition des services et des directions auxquelles ils sont rattachés,
- la nature des activités et les besoins immobiliers spécifiques,
- le nombre de stagiaires-apprentis-CDD et la durée d'accueil,
- le nombre de jours de télétravail,
- le taux de nomadisme spécifique à chaque entité.

C'est pourquoi le titulaire doit :

- ajuster et mettre à jour, si besoin et à la marge, les éléments définis et validés en faisabilité initiale pour les agents de Charial et de Vaulx-en-Velin La Soie ;
- compléter les données des effectifs par le recueil du besoin immobilier auprès des services du SG / Bron via des entretiens avec les agents concernés.

4.1.1.2. AXE 2 : Reprise du préprogramme

Le développement d'un préprogramme en perspective de la densification de l'occupation des locaux du site de Charial à partir du scenario 0 (« zéro ») de la faisabilité initiale, selon les objectifs et le périmètre d'étude visé suppose :

a) La connaissance précise de l'existant et de la configuration du site de Charial :

Au cours de la Phase A, la maîtrise d'ouvrage guide le titulaire à la découverte des lieux. Elle lui communique l'ensemble des informations dont elle dispose, afin de réaliser un état exhaustif des contraintes et des atouts du site.

Pour cela, la maîtrise d'ouvrage a lancé :

- Un relevé de géomètre complet avec plans de niveaux / surfaces, coupes, façades ;
- Un diagnostic structurel avec description des éléments de structure (matériaux, nature et composition du système constructif, vétusté) et possibilité de portance maximale ;
- Un audit du système de chauffage/refroidissement (CVC) en place, afin d'identifier les failles et les éléments vétustes, causes de dysfonctionnements majeurs, et de mettre en œuvre les actions correctives préconisées en conséquence pour retrouver une efficience du système et le mettre à niveau au vu du projet.

Concernant l'amiante, le DTA suffira à ce stade de reprise des études de faisabilité.

Le titulaire n'a pas la charge de la production directe des données relatives aux caractéristiques physiques du site, mais il a la responsabilité d'attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les éléments déterminants pour l'opération. **En conséquence, il établit la liste de toutes les données caractéristiques du site manquantes qu'il juge nécessaires d'inclure dans les études de programmation.** A ce titre, le titulaire :

- identifie les investigations complémentaires éventuelles à réaliser afin de mener à terme sa mission ;
- propose les cahiers des charges correspondant en vue d'une commande spécifique par la maîtrise d'ouvrage ;
- doit l'assistance à la passation des commandes spécifiques et au suivi de leur exécution, et l'exploitation / l'analyse des rapports ;
- après avoir vérifié le contenu et la cohérence des données, a la charge de signaler au maître d'ouvrage les anomalies normalement décelables par un homme de l'art.

Au-delà de l'aspect purement constructif et spatial, le titulaire doit également s'approprier une vision globale sur le fonctionnement, les contraintes et les impératifs d'usages de l'intégralité des activités du site.

Le titulaire doit donc avoir une connaissance pointue de l'existant donné et du contexte, connaissance pour laquelle :

- il organisera autant de visites des lieux nécessaires et mettra en place toute démarche utile à cette fin ;
- il prendra appui sur les relevés et les diagnostics listés ci-avant, ainsi que sur les études précédemment menées qui présentent un état des lieux, autant bâtimentaire que social *(cf annexes 3 et 4).*
- il établit **un état des lieux sous forme de tableau de surfaces des locaux existants avec leur usage**.
- **il répertorie le mobilier** présent sur les trois sites du Cerema concernés par le projet sous forme d'inventaires, sachant que : l'inventaire du mobilier sur le site de Vaulx-en-Velin La Soie est fait, celui de Charial est à vérifier et à compléter au besoin, et enfin celui des SG à Bron reste à faire.

b) La prise en compte des limites de l'existant qui conditionneront le niveau maximum de densification :

La projection de l'occupation optimale du site de Charial est non seulement conditionnée par les éléments bâtis existants et leur configuration, mais aussi par les règlementations et normes en vigueur qui ont un impact sur le nombre d'agents possiblement présents simultanément dans les locaux.

A ce titre, il faudra étudier à minima : *(liste non-exhaustive = à compléter par le titulaire)*

- → *la contrainte spatiale* : proposer plusieurs solutions de réaménagement optimal des espaces de travail existants, avec mise en avant des travaux générés et de leur impact en phasage d'exécution, en délais et en coût ;
- → *la contrainte réglementaire en sécurité incendie*, avec prise en compte du nombre d'issues de secours en place et du nombre d'unités de passage (UP) présentes qui plafonneront la densité d'occupation à un nombre maximal d'agents par niveau.
  - Déterminer les contraintes de la classification ERP type W/L = définir les limites et les restrictions dans le cas du site de Charial ;
  - Au vu des nouveaux besoins immobiliers du Cerema et de l'abandon des activités de formation qui appelaient à recevoir du public extérieur aux effectifs du Cerema dans les salles au sous-sol, il faudra

conseiller la maîtrise d'ouvrage sur un nouveau classement possible, mieux adapté au contexte et au projet de densification d'occupation optimale.

= changement d'ERP à ERT ? Quel nouveau classement serait le plus opportun ?

= préciser les conditions de ce changement de catégorie : démarche à suivre ?

→ *la contrainte réglementaire en accessibilité des espaces par les PMR*, dans le cadre d'un réaménagement d'un bâti existant, selon la catégorie et le type appliqués pour l'établissement.

c) La réorientation des objectifs et le complément des éléments de la faisabilité initiale / scenario 0 selon les objectifs et enjeux de la densification :

A partir des données reprises et complétées de l'étude initiale suite à l'élargissement du périmètre social considéré *(cf Axe 1 ci-dessus),* le préprogramme doit inclure :

→ **LA REPRISE DU SCHEMA DES LIENS FONCTIONNELS ENTRE SERVICES ET DIRECTIONS**

Le schéma fonctionnel de la faisabilité initiale synthétisant les liens entre les directions et les départements du Cerema, appelés à être logés au sein du site de Charial, sera à faire évoluer en conséquence avec l'intégration des services du SG de Bron.

→ **LA REPRISE DU MACRO-ZONING** : nouveau schéma d'implantation des directions et départements

Un nouveau schéma d'implantation générale des directions au sein des bâtiments sera proposé en conséquence de la reprise du schéma des liens fonctionnels entre directions et départements, tout en conservant la distribution des différentes entités par zones identifiées

= pas de séparation des services d'une même direction sur plusieurs emplacements / regroupement des agents par département et direction sur une des zones identifiées et dédiées à conserver.

→ **LA CONTRAINTE DE CALENDIER : déménagement des effectifs de La Soie avant le 23/02/2029**

Le bail de location des locaux de Vaulx-en-Velin La Soie prenant fin le 23/02/2029, le Cerema doit impérativement reloger les effectifs concernés sur le site de Charial avant cette date. En parallèle, et autant que possible, le relogement des effectifs du SG/Bron sur le site de Charial devra également être dans ce tempo.

Le phasage de densification du site de Charial étant contraint dans le temps, il devra être envisagé de la sorte :

→ 1= accueillir en priorité les effectifs de La Soie (DRI²) ;

→ 2= intégrer les services du SG / Bron.

Cependant, il faudra vérifier, d'après la capacité d'accueil maximale possible, si la totalité -ou seulement une partie- des services du SG logés à Bron sont voués à être déménagés.

Dans le cas où l'ensemble des effectifs du SG de Bron ne pourrait pas être accueilli à Charial sur cette première étape de densification, le Cerema devra prioriser les services à intégrer au projet.

→ **DU MICRO-ZONING : étude de trois (3) scenarios de réaménagement des locaux selon divers degrés de décloisonnement des espaces** *(voir ci-après § 4.1.1.3 « Axe 3 »)*

→ **UNE ESTIMATION FINANCIERE DES TRAVAUX ET LE CALENDRIER PREVISIONNEL D'OPERATION**

Ces éléments sont à reconsidérer sous la nouvelle approche générale de l'opération : **ils ne s'attacheront ici qu'à définir une enveloppe budgétaire et un planning pour la seule réalisation de l'opération de densification du site de Charial.**

- L'estimation financière concernant les travaux se présentera corps d'état par corps d'état, voire lot par lot si un pré-allotissement a déjà été validé en amont avec le Cerema et notamment le service achat.
- Le planning d'opération correspondant devra mettre en évidence l'ensemble des différentes étapes à venir avec :
  - les délais d'exécution globaux correspondants aux phases principales de déroulement (programmation, conception projet, chantier, réception / livraison des travaux, déménagements) ;
  - les contraintes de mise en œuvre liées à chacune de ses phases principales.

Concernant la phase de chantier, le phasage des travaux en site occupé sera détaillé avec diverses hypothèses d'exécution et de déroulement, comme établi dans la faisabilité initiale (= désignation des espaces tampon pendant les travaux, qui ? quand ? comment ? pourquoi et dans quel délai ? etc.).

Ce phasage d'interventions en travaux prendra donc appui sur les éléments donnés en faisabilité initiale. Le rendu attendu aura le même niveau de détail et de lisibilité / compréhension / communication que les éléments de phasage des travaux établis en faisabilité initiale (= présentation du phasage des travaux pas à pas, sur fond d'axonométrie éclatée des niveaux des bâtiments du site).

4.1.1.3. AXE 3 : Plans de micro-zoning / propositions de réaménagement des espaces selon différents degrés de décloisonnement

L'objectif est d'engager des travaux minimums de réaménagement des locaux tout en assurant le confort des agents et l'exercice de leur activité selon les nouveaux modes de travail.
A ce titre, les propositions intègreront les principes édictés par la DIE en matière de densification de l'occupation des locaux et tiendront compte de la surface associée à **l'objectif cible *maximum* de 16m² SUB Ratio par résident projeté**.

L'étude en micro-zoning identifiera d'abord les premières orientations communes d'aménagement des espaces à envisager et, sur la base du schéma directeur d'implantation générale sur site retenu, le titulaire se fera force de proposition afin de valider, en COSUI, les scenarios qui seront présentés à l'arbitrage du COPIL pour le choix final de l'aménagement à privilégier en base de projet.

- **Chaque direction a une implantation et une emprise de surface définie sur le site** *(→ cf macro-zoning / schéma directeur d'implantation des directions et départements)*
- Sur la base des invariants d'aménagements généraux définis en faisabilité initiale (validés par le COPIL) et adaptés aux objectifs de densification des locaux à moindre coût, **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.**

Le titulaire mettra en place la méthodologie présentée dans son offre pour faire participer les futurs usagers à l'établissement des scenarios d'aménagement des espaces de travail et à la proposition au COPIL d'un scenario à privilégier. Pour rappel, une mission d'accompagnement au changement des agents sera exécutée par un autre prestataire, en concomitance avec la présente phase A puis B pour compléter et appuyer les missions du programmiste, afin de viser une adhésion des agents concernés au projet.

Le sujet de la densification de l'occupation des espaces étant extrêmement sensible au niveau de l'acceptabilité sociale, l'AMO accompagnement au changement mettra en place tout ce qu'il faut pour assurer une compréhension par les agents des enjeux et des objectifs de densification de l'occupation, en complément du travail du présent AMO programmation qui aura en charge la participation des agents dans la reconfiguration spatiale densifiée des plateaux du site de Charial.

L'élaboration des scenarios débutera donc impérativement par une session de lancement afin d'établir une procédure de projet entre ces deux missions complémentaires. Elle aura pour objet d'adapter au besoin la démarche méthodologique du programmiste, titulaire du présent marché, avec celle de l'AMO accompagnement au changement (= mise en place d'une organisation entre prestataires, des conditions d'interactions avec objectifs, et de dates jalons).

Le titulaire aura présenté dans son offre la méthodologie programmatique spécifique.

L'objectif est de rendre concret les réflexions menées via la participation des futurs usagers à l'élaboration des plans. La démarche mettra en évidence une optique d'amélioration du cadre, malgré le changement de l'environnement de travail et des modalités d'exercice, en valorisant les avantages d'usages apportés par les réaménagements.

Pour l'AMO programmation, cela implique :

→ d'être force de proposition pour présenter, selon chaque scenario de décloisonnement, des aménagements adaptés aux besoins exprimés par les usagers, à la demande du Cerema et aux directives de la PIE : il devra donc ouvrir sur de nouvelles idées et nourrir la réflexion avec des perspectives d'aménagements possibles dans le cadre donné ;

→ d'assurer la mise en place de la démarche d'investissement auprès des futurs usagers dans la partie en projection micro-zoning, ceci en lien avec la mission d'accompagnement au changement exécutée en parallèle.

Ainsi, la note méthodologique du titulaire présentée dans son offre fondera la procédure à mettre en place. Elle devra répondre à la fois aux attentes du Cerema, de la PIE, mais aussi aux attentes du titulaire en matière de programmation, notamment :

- Définir les conditions de mise en œuvre pour faire participer les futurs usagers dans le contexte donné (Comment = sous forme d'ateliers ? Qui / quels représentants ? Quand / fréquence de réunion ? Pour quoi = objectifs et enjeux de programmation et d'aménagement ? etc.) ;
- Exposer les contraintes et les conditions de participation des futurs usagers :

  1- vis-à-vis des attentes du maître d'ouvrage en termes d'adhésion et de participation au projet des agents ;

2- vis-à-vis de la mission d'accompagnement au changement et des conditions d'interactions entre les deux missions : définition des périmètres d'intervention et de prestation, transmission des données impactantes, jalons, modalités de gestion des contraintes de chacun, … ;

3- vis-à-vis des délais, des contraintes et des objectifs d'élaboration des scenarios en micro-zoning, puis du programme fonctionnel et technique détaillé ;

- Au niveau rendu et résultats :
  → préciser comment vont être pris en compte les résultats de cette démarche de participation des futurs usagers dans l'élaboration des scenarios d'aménagement,
  → et sur quels critères le scenario privilégié sera choisi pour proposition au COPIL en arbitrage final.

A partir de là, les réunions spécifiques de conception des futurs locaux de travail seront organisées et pilotées par le programmiste selon la méthodologie arrêtée, afin d'aboutir, en programme détaillé, à la définition et à la quantification des espaces avec leurs caractéristiques propres en matière de fonctionnement.

Pour élaborer les scénarios, le titulaire du présent marché se référencera :

→ à l'état des lieux de l'ensemble du site et au tableau de surfaces des locaux avec leur usage ;

→ aux données concernant les invariants en espaces collaboratifs validés lors de la faisabilité initiale *(cf annexe 4a)* : il les intègrera au maximum des possibilités au regard des contraintes de l'existant et des objectifs visés en terme de densification de l'occupation des locaux ;

→ potentiellement aux hypothèses d'aménagement des locaux esquissées, pour exemples, dans les études précédentes de densification *(cf annexes 3 et 4*)**. Pour rappel, ces premières hypothèses d'aménagement sont simplement indicatives et doivent faire l'objet d'une étude plus précise par le titulaire du présent marché de programmation dans le cadre de sa mission, à savoir être adaptées au projet induit par l'ETAPE n°1 de l'opération générale.**

Les propositions de scénarios en micro-zoning concerneront l'ensemble des espaces du site de Charial pouvant être investis et réaménagés sous l'angle de la densification d'occupation.

Trois (3) scenarios différents de réaménagement des espaces sont attendus. Chacun d'entre eux sera fondé sur un niveau de décloisonnement des espaces progressif : → **décloisonnement au minimum** ;
→ **situation intermédiaire ;**
→ **décloisonnement total**.

Pour chacun de ces scenarios, le programmiste étudie le réaménagement des espaces en fonction de son analyse et de l'émergence du besoin spécifique exprimé par chaque entité.

Il devra explorer tous les potentiels des plateaux selon les trois degrés de décloisonnement des espaces demandés afin de **déterminer, pour chacune de ces 3 configurations spatiales différentes, un schéma d'aménagement de base général le plus pertinent à mettre en place sur l'ensemble des plateaux en termes de fonctionnement, avec une marge de spécificité à déterminer (adaptation à l'activité propre).**

Chaque scenario présentera le réaménagement des locaux par niveau et intègrera les zones identifiées en macro-zoning dans le schéma d'implantation général des directions et des départements au sein des bâtiments du site de Charial. **L'étude doit donc proposer une hypothèse d'aménagement de base commune par scenario, généralisée sur l'ensemble du site, que le titulaire devra (re)structurée puis adaptée aux spécificités demandées par certaines entités dans une certaine marge définie.**

L'enjeu majeur est de répondre favorablement aux objectifs de densification des espaces à moindre coût et à courte échéance tout en intégrant au mieux dans ce cadre les objectifs de densification de l'occupation des locaux tertiaires de la DIE et les besoins spécifiques de certaines entités du Cerema.

→ = concevoir **des aménagements rationalisés et densifiés qui permettent de garantir de bonnes conditions de travail des agents, adaptés aux nouveaux modes de travail** (télétravail, flex-office, visioconférences, …), ce qui implique la prise en compte des usages, de l'utilisation et du niveau d'occupation (effectif / effectif simultané, contraintes techniques, …) ;

→ = favoriser une occupation optimale en promouvant, au mieux dans la limite des configurations de décloisonnement données, **des locaux multifonctions et mutualisés entre les différentes entités** ;

→ = dans la mesure du possible, intégrer une certaine modularité et une évolutivité des aménagements en vue d'une appropriation spatiale toujours possible malgré des changements.

Chaque scenario doit mettre en avant les travaux conséquents aux aménagements proposés, notamment l'évolution et l'augmentation de la capacité des réseaux existants impactés, afin d'être en mesure d'accueillir l'ensemble des effectifs visés selon la configuration spatiale projetée et les nouveaux modes de travail à intégrer.

L**e titulaire organise et anime toutes les réunions / entretiens / séances de travail nécessaires à l'élaboration des scenarios en micro-zoning**. Ainsi, des réunions intermédiaires d'avancement seront réalisées avec le COSUI (et/ou le COPIL) selon le besoin au cours de cette phase d'établissement des scénarios d'aménagements préférentiels en micro-zoning.

Attendus minimum du maître d'ouvrage en micro-zoning :

Chaque configuration de réaménagement des espaces existants via un niveau de décloisonnement différent est étudiée en détail et permet de :

- Définir en plan les projections d'occupation des bâtiments par plateau avec propositions de mutualisation de certains locaux (ex : salle de réunion) ;
- Déterminer le nombre d'agents accueillis ;
- Respecter l'occupation des bâtiments donnée en macro-zoning par le schéma d'implantation générale des directions et départements au sein du site de Charial (= les agents sont regroupés par zones dédiées) ;
- Reprendre / réutiliser au maximum le mobilier existant répertorié dans les inventaires dont le titulaire aura fait la synthèse en amont : ne compléter qu'au strict nécessaire ;
- Mettre en avant le potentiel de valorisation des espaces selon le niveau de décloisonnement étudié : modularité, évolutivité selon un éventuel changement des besoins et usages, multifonctionnalité des locaux (ex : un bureau individuel peut être utilisé comme petite salle de réunion, une salle de réunion peut devenir lieu d'isolement, de consultation de documents, d'accueil d'agents de passage avec positions de travail, etc.) ;
- Prendre en compte les particularités d'exercice et/ou les spécificités d'activités exprimées par les directions et les départements ;
- Décrire les conditions de travail et les modalités de gestion de l'occupation générées
  → préciser jusqu'où peut-on -ou doit-on- aller en taux de foisonnement et flex-office par zone pour atteindre les objectifs d'accueil visés ;
- Décrire les travaux à réaliser (décloisonnement, impact sur les réseaux électricité / informatique / éclairage, reprise des sols, des murs, autres …) ;
- Estimer une enveloppe budgétaire en coût projeté ;
- Réaliser un calendrier d'exécution des travaux qui mettra en avant le phasage global du scenario en site occupé (modalités et conditions de mise en œuvre / transferts des postes lors des travaux) et les délais d'exécution associés ;
- Analyser les contraintes pour les usagers et prévenir / amenuiser les nuisances.

Le titulaire élaborera **une synthèse comparative des avantages et des inconvénients entre les trois scenarios.**

4.1.1.4. Procédure de validation du préprogramme

(y compris le choix du scenario à retenir pour fonder l'élaboration du programme en Phase B de la mission)

Les différents éléments développés en préprogramme seront d'abord présentés en COSUI, où ils feront l'objet de remarques. Cela comprend notamment les éléments de macro et de micro-zoning, pour lesquels une restitution spécifique pourra être organisée si nécessaire. Le COSUI désignera alors un scenario privilégié à soumettre en tant que tel au COPIL décisionnaire.

Une fois repris selon les remarques émises en COSUI, les éléments de préprogramme -dont les trois scenarios d'aménagement en micro-zoning- seront présentés lors de la réunion de restitution finale en COPIL, où l'ensemble sera validé et où la décision du choix final de l'aménagement à retenir pour la poursuite du projet sera arbitrée.

Livrables PHASE A – Partie A1 :

- Synthèse des inventaires du mobilier des services concernés par le projet (fichiers modifiables en format .Word ou .Ods + fichiers .Pdf)
- Comptes-rendus des points d'avancement et des réunions/ateliers avec les agents - (fichiers modifiables en format .Word ou .Ods + fichiers .Pdf)
- Rapport d'étude de faisabilité / préprogramme de l'opération générale (fichier .Pdf)
- Présentation des études de micro-zoning / 3 scenarios de réaménagement du site = plans par niveau + description et synthèse comparative des coûts estimés des travaux et du phasage d'exécution (fichiers .Pdf)
- Préparation et présentation des réunions de restitution en COSUI et COPIL + comptes-rendus (présentations PowerPoint + fichiers .Word ou . Ods + fichiers Pdf)

4.1.2. PARTIE A2 : Etude d'opportunité concernant l'augmentation de la capacité d'accueil sur la parcelle et le potentiel d'extension du site.

Le Cerema veut apprécier la possibilité d'aller plus loin dans l'occupation du site de Charial, au-delà de sa configuration existante et de son bâti actuel. Sa volonté est de déterminer s'il existe une possibilité d'extension sur la parcelle concernée et dans quelle mesure ou conditions envisager cette opportunité.

La Partie A2 concerne la réalisation d'une étude d'opportunité visant à mettre en avant le potentiel de densification maximum envisageable sur la parcelle du site de Charial, avec extension du volume bâti selon 2 cas :

1) dans le cadre du règlement du PLU en vigueur ;
2) si possibilité de dérogation au PLU.

Pour chacun de ces deux cas, le titulaire devra :

- → déterminer le volume d'extension maximal possible et les limites de projet au vu du contexte donné ;
- → préciser les démarches administratives conséquentes et leurs modalités en suivi de procédure (auprès de la Ville de Lyon, de la Métropole, autres ?) ;
- → analyser et présenter les avantages et les inconvénients à tous niveaux.

Une fois le potentiel d'extension du site posé et le volume d'implantation maximal à la parcelle défini, l'étude d'opportunité décrira les conditions de réalisation de manière générale, sur les sujets suivants :

- → Nature des travaux et configuration architecturale à envisager selon deux approches différentes :
  1- étude de la situation en extension neuve des bâtiments existants réhabilités ;
  ou 2- étude en construction totalement neuve (existant démoli / reconstruction).
- → Estimation financière en coût global des travaux selon les deux approches constructives ;
- → Planning d'opération général correspondant à chaque approche constructive, avec mise en avant des principales phases (des études de programmation à la livraison des ouvrages) ;
- → Synthèse des avantages / inconvénients de chacune des deux approches constructives, avec définition des contraintes majeures, des conditions et des modalités particulières de réalisation engendrées ((impact sur les agents et gestion des effectifs / site occupé, calendrier général d'opération constitué des grandes étapes importantes de l'opération avec estimation des délais).

Livrables PHASE A – Partie A2 :

- Comptes-rendus des points d'avancement - (fichiers modifiables en format .Word ou .Ods + fichiers .Pdf)
- Rapport d'étude d'opportunité (fichier .Pdf)
- Préparation et présentation de la réunion de restitution + compte-rendu (présentation PowerPoint + fichier .Word ou . Ods + fichier .Pdf)

4.2. PHASE B – Etablissement du programme fonctionnel et technique détaillé

La Phase B du présent marché débutera par une session de lancement.

Le titulaire prend en compte le choix du scenario de réaménagement des espaces effectué par le COPIL en fin de Phase A du présent marché. Il reprend les éléments validés du préprogramme pour les développer en programme fonctionnel et technique détaillé, afin de densifier l'occupation du site de Charial à moindre coût, sans travaux majeurs et à échéance de Février 2029 (concernant La Soie).

L'ensemble du programme servira pour le choix de l'équipe titulaire du marché en maîtrise d'œuvre : à ce titre, il doit clairement faire apparaître ce qui est imposé par la destination de l'ouvrage, ce qui est recommandé, suggéré ou exigé, ainsi que les objectifs du maître d'ouvrage. La synthèse de ces éléments constituera le document de base permettant au maître d'ouvrage d'arrêter et de valider le programme de l'opération, sur lequel sera organisée la consultation du maître d'œuvre.

Le programme fonctionnel et technique détaillé doit donc définir précisément les prestations et les modes de fonctionnement à envisager pour permettre au maitre d'œuvre de concevoir le projet à un niveau détaillé et de s'engager sur un coût et un calendrier d'opération (y/c phasage des travaux en site occupé).

Le programme technique détaillé comprend les **spécifications techniques générales** et **un ensemble de fiches techniques détaillées par local et par entité d'espace ou d'élément extérieur**, définissant de manière très précise le niveau des prestations, des équipements et les performances attendues. Dans tous les domaines techniques susceptibles d'intéresser le futur projet, le titulaire fixe le niveau minimum de qualité que le maître d'ouvrage est en mesure d'attendre soit, en raison d'exigences qui lui sont propres, soit en raison de l'usage qui sera fait des parties

d'ouvrages correspondantes. Pour atteindre cet objectif, le titulaire utilise tous les critères de performances reconnus et disponibles.

Le document attendu en programme fonctionnel et technique détaillé doit aboutir à :

- la présentation des objectifs et enjeux du projet de densification de l'occupation des espaces du site de Charial;
- un état des lieux concernés par le projet, précis et détaillé, y compris la synthèse des inventaires de mobilier ;
- la présentation des effectifs et du recueil du besoin effectués en préprogramme ;
- la présentation du scenario de réaménagement de l'ensemble des espaces du site de Charial retenu en micro-zoning = compréhension des enjeux d'aménagement liés à l'activité de chaque département et groupe de chacune des directions concernées par le projet, avec prise en compte de leurs spécificités et de leurs particularités ;
- un tableau détaillé et exhaustif de l'ensemble des espaces et des locaux du site présentant la situation actuelle et celle projetée des divers fonctions/usages et des surfaces ;
- des fiches locaux/espaces rappelant la fonction/usage ainsi que la surface, décrivant la nature des finitions/ revêtements/besoins électriques, eau, CVC, tout autre équipement ou élément constitutif du local à prendre en compte dans le cadre du projet. Ainsi, chaque local ou type de locaux projetés fera l'objet d'une fiche détaillée spécifique.

Sur la base du préprogramme établi en Phase A du présent marché, le titulaire développe les données et les exigences auxquelles répondre favorablement, notamment l'ensemble des informations et contraintes déjà pointées (urbanisme, Politique Immobilière de l'Etat, contraintes techniques, équipement, obligations réglementaires, normes et décrets, …) et nécessaires à l'établissement du programme fonctionnel et technique détaillé du projet. Pour ce faire, **le titulaire du présent marché de programmation organise et anime toutes les réunions / entretiens / séances de travail nécessaires**.

Concernant les contraintes administratives, elles résultent de réglementations qui s'imposent au maître d'ouvrage ou que le maître d'ouvrage souhaite voir appliquées. Certaines de ces réglementations peuvent être très spécifiques et peuvent, en pratique, être ignorées du maître d'œuvre. Il est donc important que le titulaire les rappelle dans le programme.

4.2.1. Contenu du programme fonctionnel et technique détaillé

Il présentera, à minima, les chapitres suivants :

4.2.1.1. Le programme général

Données et contraintes

Il s'agit de communiquer au concepteur des informations générales et les obligations, notamment réglementaires, à respecter concernant : – Les données climatiques ;
– Les données géologiques connues et les contraintes sismiques ;
– Les données liées au terrain et à son environnement ;
– Les données liées au site, à ses bâtiments et aux activités / usages faits des espaces ;
– Les données et contraintes d'urbanisme ;
– La sécurité incendie ;
– Les contraintes réglementaires ;
– La desserte des énergies et fluides.

Objectifs de conception

Sur la base du préprogramme établi en Phase A de la présente mission de programmation, il s'agit de définir les grandes orientations du projet de densification des locaux du site de Charial, ceci afin d'avoir une vue d'ensemble concernant :

- Le contexte de l'opération ;
- Les objectifs généraux et la finalité de cette opération ;
- L'organisation générale du site en ensembles et unités fonctionnelles (schéma directeur d'implantation des directions et départements au sein du site) ;
- Les relations fonctionnelles entre ces entités en termes de contraintes et d'exigences ;
- L'activité des directions, départements et groupes et leurs relations ;
- Les exigences opérationnelles : le périmètre précis du projet en précisant les limites de prestations, la nécessité de continuité de l'activité et l'engagement de travaux en site occupé ;
- Le rappel des principales règles, normes ou recommandations applicables à l'opération par défaut (PIE, circulaires sur les surfaces, urbanisme, etc.) ;

- Les exigences générales en termes d'hygiène et de réglementation (sécurité incendie, accessibilité, etc.) ;
- Les exigences générales en termes de maintenance et exploitation.

Le programme général peut être illustré par des plans ou tout autre document graphique.

4.2.1.2. Le programme fonctionnel

Il décrit le mode de fonctionnement de l'établissement et le découpage des bâtiments du site en espaces fonctionnels, notamment :
– Les attentes en termes de fonctionnement, de conception et d'insertion ;
– La description de l'activité et de l'organisation de chaque entité / unité fonctionnelle (direction, département, groupe)
– Les relations internes au sein d'une entité / unité ou entre entités / unités ;
– Le tableau des surfaces.

Le programme fonctionnel reprend les données du préprogramme et les développe selon les choix et les décisions arbitrées par le COPIL, notamment par rapport au scénario de réaménagement des espaces retenu en micro-zoning.

La démarche entreprise en parallèle en mission d'accompagnement au changement sera source d'approfondissement et de développement du programme au niveau des modalités d'usages à décrire pour compréhension du fonctionnement envisagé (= mise au point d'une chartre par exemple, modalités de gestion du flex-office, etc.). Le programmiste devra ainsi intégrer les éléments impactants dans son programme détaillé.

A partir de là, des réunions seront organisées et pilotées par le programmiste ; elles seront réalisées selon la méthodologie arrêtée, afin d'aboutir à la définition et à la quantification des espaces avec leurs caractéristiques propres en matière de fonctionnement.

En outre, ce volet fonctionnel du programme détaillé sera forcément en corrélation et en interaction avec le volet technique.

4.2.1.3. Le programme technique

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de densification de l'occupation des espaces du site de Charial, le programme technique présente le niveau d'exigence requis et permet ainsi de définir les travaux à réaliser en conséquence en termes techniques, économiques et qualité environnementale.

Le titulaire du présent marché de programmation est en charge de la production de l'ensemble des documents nécessaires à la conception du projet. Ils doivent décrire de manière précise et exacte les éléments requis dans ce cadre, selon les objectifs visés, ce qui inclut le traitement des thèmes techniques suivants (liste non-exhaustive) :
- La description des réseaux (CVC, électriques, eau, …) et des contraintes techniques ;
- La présentation des aspects thermiques et objectifs de confort d'usages ;
- Le confort (visuel, acoustique, thermique) et d'ambiance visés ;
- La sécurité et la sûreté des biens et des personnes ;
- Les nécessités et obligations d'accessibilité et circulation ;
- Les nécessités et obligations d'hygiène.

Dans ce cadre, doivent être considérés à minima :
- l'établissement d'**une fiche détaillée d'identification pour chaque local ou type de local,** décrivant tous les éléments utiles à la conception *(voir détail ci-après « fiches espaces / locaux »)* ;
- la prise en compte des surfaces existantes et des contraintes spatiales ;
- le traitement des éléments techniques impactés par le projet (structure, acoustique, éclairage artificiel et naturel avec traitement de l'occultation/éblouissement, éléments de second-œuvre, revêtements sols-murs-plafonds, réseaux, ouvrages en tout genre, …).

4.2.1.4. Fiches espaces / locaux

La rédaction **des fiches détaillées d'identification pour chaque local, ou type de local, et espace extérieur** s'appuiera sur les exigences générales en proposant une organisation structurée de l'information afin de décrire tous les éléments utiles à la conception du projet. Ainsi, l'ensemble des exigences techniques et qualitatives de chaque entité spatiale concernée sera synthétisé point par point dans une fiche.

Ces fiches devront intégrer la dimension de développement durable et les exigences minimum suivantes :
- *Les contraintes dimensionnelles* : caractéristiques architecturales (surfaces, hauteurs, volumes, traitement des ambiances, position et rapport avec l'extérieur et dans le bâtiment, ...) ;
- *Les contraintes fonctionnelles* : affectation / mode d'utilisation (activité, nombre d'usagers, fréquence, définition du local, …) ;

- *Les caractéristiques techniques* : traitement des murs, sols, plafonds, niveau d'éclairage, acoustique, sonorisation, traitement de l'air, chauffage, réseaux électriques/besoin en alimentation, téléphoniques et informatiques, évacuations ou arrivées d'eau, … ;
- *Les niveaux de prestations et de performances à atteindre*, notamment : génie climatique, renouvellement d'air, surcharges, acoustique, éclairement, revêtements, etc. ;
- *Les contraintes d'aménagement intérieur* : équipements spécifiques à prendre en considération (en fluides et réseaux, énergie, éclairage, courants faibles, évacuations, etc…), équipements fonctionnels, équipements en mobiliers fixes et mobiles ;
- *Les contraintes d'accès ou d'accessibilité* : sécurisation de certains locaux, emplacement, lien de proximité ou distance maximale, ...

4.2.1.5. Estimation du coût et calendrier

➢ ***Planning prévisionnel d'opération*** **:**

Le planning d'opération doit présenter un déroulé d'opération et de travaux intégrant les modalités et conditions d'exécution spécifiques au contexte et au projet.

Le titulaire étudie le phasage des travaux à envisager en site occupé et les opérations tiroirs à mettre en place au vu de la nécessité de continuité de service, afin de s'assurer de la faisabilité opérationnelle du projet et de joindre au programme un phasage / calendrier indicatif qui précisera :

→ le phasage général d'opération avec les étapes qui la constitue dans sa globalité (désignation du maître d'œuvre, déroulement du marché, réalisation des études, obtention des autorisations administratives, exécution des travaux, déménagements des services, etc.) ;

→ le phasage spécifique des travaux en site occupé, avec plusieurs propositions détaillées de déroulement fondées sur les hypothèses déjà données en préprogramme. **Le titulaire produira donc plusieurs possibilités de phasage des travaux, en considérant :**

- leur adaptation à la mise en œuvre du scénario d'aménagement retenu (transferts des effectifs, désignation d'espaces tampons, impact des modalités d'exécution des travaux sur l'activité et l'accès au site, les conditions de travail, …) ;
- la fin du bail de location des bureaux à Vaulx-en-Velin La Soie au 23 février 2029, qui constitue une contrainte calendaire majeure. Cela amènera à penser l'organisation des déménagements de plusieurs manières, avec l'éventualité de procéder à l'accueil des divers futurs résidents en plusieurs temps sur le site de Charial.
- les délais d'exécution, avec l'impact budgétaire (surcoûts engendrés ou pas) et calendaire (temps allongés ou réduits) selon les diverses propositions de phasage.

➢ ***Estimation financière de l'opération :***

Le programme devra être complété par une étude économique déterminant le montant prévisionnel de l'opération détaillé poste par poste, en incluant les opérations tiroirs en phasage d'exécution des travaux.

Elle comprendra :

→ *Au niveau des travaux* : tout ce qui est décrit en programme fonctionnel et technique détaillé ;

→ *Au niveau des matériels, équipements et mobiliers* : tout ce qui est décrit en programme fonctionnel et technique détaillé, y compris la signalétique, la vidéo-projection (le cas échéant), la sonorisation, …

→ *Au niveau des frais annexes* :
- le contrôle technique ;
- la coordination S.P.S ;
- l'assurance dommages ouvrage, le cas échéant ;
- toute autre sujétion relative aux frais annexes, hors périmètre de la mission de maîtrise d'œuvre qui comprendra les missions de base et le SSI.

Les subventions envisageables seront également à mettre en avant dans cette estimation.

4.2.1.6. Documents annexes

Le titulaire aura en charge de réunir l'ensemble des documents à joindre en complément du programme fonctionnel et technique détaillé lors de la remise du dossier aux équipes de concepteurs retenus : études préalables/diagnostics, préconisations, fiches, plans, synoptiques, etc.

4.2.2. Validation du programme fonctionnel et technique détaillé

La maîtrise d'ouvrage émet, dans le délai imparti de 2 mois stipulé au CCAG, un avis sur le programme assorti d'éventuelles remarques ou propositions correctives à prendre en compte et à intégrer au document livré au titre de la rémunération forfaitaire du titulaire.

Le délai donné pour reprise sera estimé par le maître d'ouvrage selon l'importance des remarques : il sera alors précisé sur OS.

Livrables PHASE B :

- réunions d'avancement + comptes-rendus - (fichiers modifiables en format .Word ou .Ods + fichiers .Pdf)
- synthèse des données impactantes résultantes de l'accompagnement au changement des futurs usagers à intégrer au programme fonctionnel et technique détaillé (plans + descriptifs / fichiers modifiables en format .Word ou .Ods + fichiers .Pdf)
- dossier complet de programme technique et fonctionnel détaillé selon modalités décrites (fichiers modifiables en format .Word ou .Ods ou .Excel + fichiers .Pdf)
- réunions de restitutions en COSUI et en COPIL + comptes-rendus – (PowerPoint de présentation + fichiers modifiables en format .Word ou .Ods + fichiers .Pdf)

4.3. PHASE C – Assistance à la passation du marché de maîtrise d'œuvre

La Phase C du présent marché est composé de deux parties successives et consiste en l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage dans le choix d'une maîtrise d'œuvre.

4.3.1. PARTIE C1 : Assistance à la consultation du marché de maîtrise d'œuvre

La Partie C1 consiste à porter assistance à la maîtrise d'ouvrage dans l'établissement du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) et en phase de consultation ouverte pour le marché de maîtrise d'œuvre, ce qui comprend :

- la rédaction du CCTP ;
- la définition des compétences requises pour répondre à la demande ;
- la détermination des pièces à requérir au niveau des candidatures et des offres;
- une proposition des critères d'analyse des offres ;
- l'assistance à la rédaction des réponses écrites aux questions des candidats posées avant la remise des offres, en collaboration avec les services du Cerema, dont le Service Achats Marchés Publics (SAMP) et la Direction de l'Immobilier (DI) ;
- la participation à la visite du site, selon les dates déterminées au DCE avec le maître d'ouvrage.

Au démarrage de la mission C1, une réunion de mise au point de la méthode d'analyse et de définition des critères de sélection et d'analyse à énoncer dans les documents de consultation sera organisée dès le démarrage de la mission, en présence du Service Achats Marchés Publics du Cerema (SAMP).

Livrables PHASE C – Partie C1 :

- CCTP marché de maîtrise d'œuvre - (fichier modifiable en format .Word ou .Ods + fichier .Pdf)
- Comptes-rendus des réunions de travail - (fichiers modifiables en format .Word ou .Ods + fichier .Pdf)
- Planning prévisionnel de la consultation - (fichier modifiable en format .Excel + fichier .Pdf)
- Propositions de réponses aux questions des candidats sur le programme – (par mail)

4.3.2. PARTIE C2 : Analyse des offres

Le titulaire conseille et accompagne la maîtrise d'ouvrage dans le **choix du maître d'œuvre à retenir.**

Il examine les offres des candidats sous l'angle des références, compétences et moyens demandés dans le règlement de consultation et établit **un rapport d'analyse avec synthèse comparative et classement des offres**, destiné au maître d'ouvrage dans le cadre de la procédure du marché retenu. Il s'agira également de synthétiser,

dans le même rapport d'analyse, les avis du contrôleur technique et du coordonnateur SPS (si désignés à ce stade des études).

Le programmiste participe à toutes les réunions nécessaires au cours de la procédure durant laquelle les offres sont analysées.

Après avoir établi l'analyse des offres, le titulaire prépare une synthèse en vue de donner au Directeur Général du Cerema les éléments pour arbitrage et validation du choix du maître d'œuvre.

Livrables PHASE C – Partie C2 :

- Comptes-rendus des réunions de travail - (fichiers modifiables en format .Word ou .Ods + fichier .Pdf)
- Rapport d'analyse des offres comprenant : la liste des candidats, le résultat de l'examen de la conformité administrative, l'analyse des offres avec leur classement et l'orientation sur le choix de l'offre à retenir - (fichiers modifiables en format .Word ou .Ods ou .Excel + fichiers .Pdf)
- Synthèse des éléments - (fichiers modifiables en format .Word ou .Ods + fichier .Pdf).