



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Pôle de services publics d'Amiens

ZAC Gare La Vallée

Phase 2 - Lots A10 et A19

NOTE DE SYNTHÈSE DU PROGRAMME

Version du 18 juin 2019

SOMMAIRE

1 - Préambule	2
2 - Présentation générale	3
Localisation	3
Concept programmatique d'ensemble	4
3 - Les ambitions et les points forts à valoriser	6
4 - Les actions à venir et le calendrier prévisionnel de l'opération	8
Actions à venir	8
Calendrier prévisionnel indicatif	8

1 - Préambule

Dans le cadre de la réforme territoriale des Hauts-de-France concomitante au Schéma Directeur Immobilier Régional (SDIR), La Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) a réservé une suite favorable au projet d'une nouvelle cité administrative à Amiens. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre d'un volet important du Grand Plan d'Investissement adopté par le gouvernement, objet du programme budgétaire 348 dédié à la rénovation des Cités Administratives.

Ce projet comprend :

- Une première phase, destinée à reloger les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) dans un immeuble pris à bail en état futur d'achèvement par l'Etat, désigné « Equinoxe ». Ce bâtiment est achevé, l'Etat en a pris la disposition. Son aménagement intérieur est en cours en maîtrise d'ouvrage publique et les services de la DDTM mettront définitivement en exploitation les surfaces concernées en septembre 2019.
- Une seconde phase qui prévoit la construction d'environ 19 900 m² cumulés maximum de surface de plancher à destination très essentiellement tertiaire, sur deux lots distincts et non mitoyens de la ZAC.

Cette seconde phase a pour objet la réalisation d'un pôle de services publics sur la ZAC Gare La Vallée à Amiens (80) emportant la conception, réalisation et la maintenance/exploitation sur une durée de 6 ans (tranche ferme), renouvelable ou prolongeable une fois pour une période de 4 ans (tranche optionnelle), à compter de la réception des ouvrages, d'un ensemble de deux bâtiments ainsi que la réalisation des aménagements des espaces extérieurs associés (parkings, espaces verts, etc.) :

- la construction d'un immeuble de bureaux d'approximativement 12.500 m² environ sur la parcelle A 10 de 4455 m² de surface au sol,
- la construction d'un immeuble de bureaux d'approximativement 7.400 m² sur la parcelle A 19 de 2087 m² de surface au sol.

Les deux immeubles ont vocation à héberger différents services publics dont une large part exerce ses missions sous l'autorité de la Préfecture de Département.

Il est attendu une capacité théorique d'installation de postes de travail sédentaires banalisés au moins égale à 1060 unités. A ce stade du projet, le maître d'ouvrage a consolidé un programme, qui sera communiqué ultérieurement aux opérateurs économiques admis à déposer une offre, qui identifie :

- les contraintes fonctionnelles et opérationnelles à prendre en compte au sein de la surface de plancher totale à développer ;
- les 968 premiers postes de travail à installer au regard des 13 premières entités qui ont vocation à intégrer le site dès sa mise en exploitation ;
- Les surfaces liées au restaurant inter administrations (RIA), de l'ordre de 750 m² à livrer bruts, réseaux divers type fluides, énergie et aérauliques, notamment, en attente.

Le projet de construction de la cité administrative, dans le cadre de sa « phase 2 » décrite ci-avant, a été labellisé par la Commission Nationale de l'Immobilier Public (CNIP) en février 2018 et par le Conseil de l'Immobilier de l'État (CIE) en mai 2018, en retenant une réalisation selon une procédure type Marché Public Global de Performance (MPGP).

Cette nouvelle cité administrative se veut un projet emblématique, ancrée dans la modernité, tant sur la conception des bâtiments (architecture qualitative, hautes ambitions de performance énergétique, rationalisation immobilière...) que dans ses modes de fonctionnement et conditions d'usages (confort des utilisateurs, fonctions mutualisées, haute qualité d'usage, flexibilité, ancrage cohérent dans le projet global de la ZAC pour l'offre de service...).

La présente note fait la synthèse des principaux éléments programmatiques de l'opération « phase 2 » ; les indications portées dans l'avis de marché ainsi que celles qui seront intégrées dans les documents remis aux candidats admis à déposer une offre prévalent sur les informations de la présente note. Les données de surfaces comprises dans le périmètre du projet sont données ici à titre indicatif et à ce titre restent approximatives ; les superficies à programmer seront détaillées et précisées dans les pièces constitutives du programme dont les opérateurs économiques admis à déposer une offre auront la disposition au terme de l'analyse des candidatures.

2 - Présentation générale

Dans la suite du document, le terme « cité administrative » (CA) désignera la phase 2 concernée par le présent programme dont il est fait la synthèse.

La CA d'Amiens est l'expression d'un concept novateur unique :

- Le projet se veut fédérateur des différentes entités administratives de l'Etat, tous statuts potentiellement confondus, sur le territoire amiénois ainsi que leur évolution dans un principe de modernité et de haute qualité d'usage et environnementale,
- L'ouvrage à réaliser sera le bâtiment phare des services administratifs de l'Etat dans le paysage amiénois, trouvant sa traduction autant dans les ambitions du programme que dans la qualité du traitement architectural attendu, garant d'une identité à l'échelle du site de la ZAC « Gare La Vallée » et du bâtiment.

En décidant de construire ce nouvel immeuble, l'Etat entend également opérer un choix stratégique avec l'affirmation de la volonté d'une stratégie patrimoniale de conservation et/ou valorisation de la propriété à terme de l'immeuble, d'accompagnement des entités administratives dans la définition de leurs besoins, de leurs évolutions, et de création de la valeur via le développement de sa stratégie immobilière.

La programmation du futur établissement est voulue pour une conception efficiente selon trois axes majeurs :

- **Qualité d'usage**, soulignant l'adéquation de la qualité de vie et de travail, avec une attention particulière en termes de lumière naturelle et de confort thermique ;
- **Performance énergétique Passivhaus niveau « Classique »**, avec labellisation, pour la réduction optimale des consommations énergétiques et sa contribution au confort d'hiver et d'été ;
- **Flexibilité technique et modularité des aménagements intérieurs**, pour garantir l'efficacité et la fluidité de l'exploitation dans le temps, ainsi qu'une agilité en terme d'asset management ultérieur.

Afin de se donner les moyens de réaliser et de prendre en charge l'exploitation future de cet ambitieux projet de manière efficiente, le Service des Achats, Finances et Immobilier (SAFI) du secrétariat général des ministères économiques et financiers est désigné comme maître d'ouvrage délégué par la Préfecture de la Somme. Il pilote l'opération en vue d'aboutir à la conclusion d'un MPGP.

Localisation

Le maître d'ouvrage a retenu le secteur de la ZAC « Gare la Vallée » située à l'est de la gare d'Amiens, développée et aménagée par la Société d'économie mixte (SEM) Amiens Aménagement. Ce secteur connaît depuis plusieurs années un plan d'aménagement qui offre de grandes potentialités d'intégration urbaine avec notamment des facilités d'accessibilité en transports en commun déjà affirmées et en plein développement.

L'activité des services se déploiera au sein de deux bâtiments, construits sur les lots A10 et A19, situés à proximité immédiate du lot A09 sur lequel est installée la DDTM (opération phase 1) :

- Lot A10 d'environ 4455 m²
- Lot A19 d'environ 2087 m²

Les dessertes et autres particularités/points d'attentions relatifs aux contours et à l'utilisation de ces lots pour le projet seront précisés au programme.



Figure 1 : Vue aérienne (2013) des terrains du projet (lots A10 et A19) au sein de la ZAC Gare la Vallée d'Amiens

Le choix de cette collaboration avec l'aménageur de la ZAC chargé de réaliser un programme urbain de grande mixité très fortement orienté "développement responsable", se traduit dans le programme de la CA qui portera des ambitions fortes en qualité urbaine, architecturale, technique et environnementale.

Concept programmatique d'ensemble

Le Maître d'Ouvrage a fixé comme objectif la répartition des composantes du programme selon les principes décrits ci-après, que les candidats seront invités à respecter suivant des minima et des maxima pour proposer un projet soumis à obligation de résultats sur : l'adéquation des surfaces aux objectifs de performance immobilière de densité d'occupation, la qualité d'usage, la fonctionnalité, le budget et tous autres objectifs, notamment de performances qui seront dictés par le programme.

Les 19 910 m² SDP de potentiel maximum constructibles et à répartir sur les lots A10 (maximum 12 510 m² SDP) et A19 (maximum 7 400 m² SDP), répondront aux besoins décrits ci-après.

Les deux bâtiments de la CA pourraient compter, pour répondre aux objectifs capacitaires énoncés ci-avant, environ 18 500 m² SUB (Surface Utile Brute¹) avec :

¹ « La surface utile brute (SUB) a une définition conventionnelle suivante : SUB = SDP – éléments structurels (Définition et typologie des surfaces de l'Etat-Décembre 2018)

- Environ 13 500 m² SUB d'espaces de travail pour les activités dites « de bureau » et les activités spécifiques des services,
- Environ 1 700 m² SUB d'espaces mutualisés collectifs (ouverts également aux agents de l'Etat ne travaillant pas de façon pérenne et sédentaire dans la CA) : RIA², coworking, salle polyvalente, etc...
- Environ 3 300 m² SUB d'espaces mutualisés communs et flexibles pour les agents de la cité administrative : salles de réunion (capacités multiples en nombre de places : 6, 8, 12, 25/35, 50/60), salles de formation, salle e-learning, tisaneries, salles de pause, locaux sociaux, etc...

Les surfaces indiquées dans le paragraphe ci-avant sont de nature indicative.

La DIE attend une vigilance particulière sur les ratios d'occupation en termes de surface utile brute (SUB) par poste de travail (PdT), dont elle rappelle l'objectif fixé à 18m² SUB/PdT maximum s'agissant d'un bâtiment neuf, ainsi que sur la performance environnementale du bâtiment qui devra être exemplaire.

Au sein de ces bâtiments, les infrastructures de la CA comprendront :

- Environ 90 places de parking en rez-de-chaussée semi-enterré permettant d'accueillir des véhicules légers de services ;
- Un quai de déchargement pour les besoins du RIA et de services spécifiques à certaines entités (DREAL, DDPP, DISI, Courrier...) ;
- Des ouvrages de voirie et d'aménagements extérieurs des abords et des liaisons ;
- Des réseaux et ouvrages divers : un raccordement au réseau de chaleur urbain, les ouvrages de collecte et de traitement des EP, EU et EV conformes aux règlements et adaptés aux solutions architecturales, urbanistiques, et techniques envisagées ;

Les deux bâtiments devront absolument répondre à un « principe d'unité » : les différentes entités publiques réparties sur les deux lots A10 et A19 forment un tout et les bâtiments répondront à un principe très affirmé d'égalité de traitement, de facilités et confort d'usage, par des synergies entre les fonctions développées, les mutualisations, et la communication ainsi que les perméabilités entre les espaces.

Le programme dans son ensemble répond ainsi à plusieurs principes structurants, à savoir :

- a) Un lieu intégré à la ZAC, structuré, autonome, responsable, au développement harmonieux, moderne en phase avec son « temps » et les évolutions des modes de travail des services administratifs, prospectif, performant et durable.
- b) Le cœur du dispositif est la réponse aux exigences qualitatives et techniques des conditions de travail des agents du service public. Ainsi, il ne saurait y avoir de bon projet sans offrir des conditions optimales de fonctionnement et de qualité d'usage aux agents de l'Etat.
- c) Un concept de services partagés et mutualisés permet de renforcer l'efficacité de l'ensemble des activités, selon un principe de transversalité et d'équité entre entités ; un ensemble des services communs et mutualisés qui devront être accessibles à tous, et qui participent à la qualité de vie du lieu, le tout dans une logique d'optimisation immobilière.
- d) Les principes de flexibilité technique et de modularité, pour adapter les environnements de travail et leurs équipements techniques associés aux différentes configurations et évolutions des services, sans dégrader le confort d'usage.

² Le RIA ne fait pas partie du Marché Public Global de Performance

Au regard de l'évolution des missions et/ou de l'organisation ainsi que du périmètre des utilisateurs la surface de plancher devra offrir une capacité à accueillir d'autres services et de nouveaux agents pouvant porter leur nombre jusqu'à 1060 postes de travail minimum.

Quelques cas particuliers seront à considérer avec attention dans l'élaboration du projet :

- Restaurant inter administratif : une fonction à intégrer sur le plan immobilier et technique en interface avec un programme dédié (le présent programme se limite à des mesures conservatoires précises et une esquisse de l'aménagement). Avec pour objectif une offre variée de restauration, adaptée aux différents usagers du lieu (les services occupants les bâtiments), mais aussi d'autres agents du service public extérieurs aux deux immeubles.
- Dimensionnement des zones de stationnement et flotte de véhicules électriques : 20 % des places de stationnement seront dotées des réservations et attentes nécessaires en vue de l'installation ultérieure par les utilisateurs d'une borne de recharge pour véhicules électrique de type « recharge rapide » avec une extension possible à 50% des places de stationnement sous la forme de réservations.
- Stabilisations programmatiques : outre le RIA susmentionné, des groupes de travail inter-entités administratives ont à livrer des orientations et des principes d'ordres organisationnels et fonctionnels au sein des services, qui pourraient possiblement constituer des apports complémentaires au programme en cours de consultation au stade des offres.

Le calendrier de consultation prévoira la communication de ces entrants éventuels dans une temporalité compatible avec la remise de l'offre.

3 - Les ambitions et les points forts à valoriser

Le projet permet de développer de nouvelles ambitions, qui facilitent des propositions des candidats à la fois audacieuses, accompagnées d'innovation, mais « raisonnées » pour garantir le respect des enjeux de maîtrise des coûts, de pérennité, et de valeurs responsables. Le maître d'ouvrage sera ainsi extrêmement attentif au fait que les innovations intégrées au projet soient fondamentalement au bénéfice de ce dernier, apportent une valeur ajoutée au regard des objectifs et axes majeurs de la programmation présentés ci-avant. Dans un esprit de responsabilité, les innovations devront s'accompagner d'une démonstration de leur robustesse et fiabilité. Elles procureront un bénéfice perceptible concrètement et n'emporteront pas l'Etat propriétaire vers des dispositifs trop captifs ultérieurement.

Aussi, si le maître d'ouvrage est résolu à disposer de bâtiments neufs de bureaux qui ne soient pas de conception « standard », il ne veut surtout pas que son ouvrage présente, comme trop souvent constaté dans la réalité des utilisations et une fois le bâtiment en fonctionnement, de graves inconvénients en termes de qualité de vie et de travail, de maintenance et de performances énergétiques réelles très éloignées des affichages d'origine.

En résumé et de manière non exhaustive mais suffisamment représentative de ce qui est attendu, les ambitions et les points forts demandés par le maître d'ouvrage sont les suivants :

- Approche pluridisciplinaire de la conception : combiner Architecture, Structure et Systèmes, au bénéfice des trois axes majeurs cités précédemment de qualité d'usage, de performances énergétiques et de flexibilité technique et modularité des aménagements intérieurs ;
- Bien commun : un espace de travail qui contribue à l'amélioration de la vie au travail pour chacun des services, et entre services ;

- Permettre à tous les services de bénéficier d'une même qualité d'environnement de travail et des mêmes offres du site : les deux bâtiments devront être conçus et réalisés pour que cette équité soit respectée ;
- Sobriété et maîtrise des dépenses : la conception sera basée sur la simplicité et la robustesse technique de l'enveloppe et des systèmes, dépourvue de solutions « gadget » ou « techno », permettant de déplacer les coûts vers le confort, les qualités de vie et de travail ;
- Ambiances et atmosphères : rendre les espaces de travail agréables par des éléments sensoriels tels que la lumière, la couleur, le mouvement, les sens, les revêtements... ;
- Intégration et conception bioclimatique : La morphologie, l'implantation et les volumétries des bâtiments découleront d'une logique de conception bioclimatique favorisant l'accès et la bonne diffusion de la lumière naturelle, la pénétration de chaleur en hiver et les effets de masque solaire l'été ;
- Performance énergétique : la labellisation Passivhaus et l'engagement associé de consommations annuelles d'énergies en kWh pour chacun des deux bâtiments et sur les « 4 usages » (éclairage, chauffage, froid, auxiliaires, au sens de la RT2012) sont des obligations contractuelles, respectivement vérifiables par calcul PHPP (de La Maison Passive) et SED (simulation énergétique dynamique) et mesurables en phase d'exploitation ;
- Performance globale, durable et environnementale ;
- Intégration de bois : le projet intégrera un minimum de 35 dm³/m²-SDP de bois ;
- Commissionnement : la mise en œuvre d'une démarche, pilotée par des professionnels expérimentés, destinée à garantir la qualité des actions de performance technique en particulier, sous l'angle notamment des systèmes de comptage, de la gestion des données, des équipements de CVC, de l'éclairage, du contrôle, de la régulation et des automatismes, de l'enveloppe (menuiseries, isolation et ponts thermiques, étanchéité à l'air), etc... comme aussi de la vérification de la conformité des dossiers (DOE, DUEM...) et du bon déroulement des actions de formation demandées ;
- Flexibilité et modularité technique ainsi que fonctionnelle : au-delà de la notion de nouveaux modes de travail, il s'agit de permettre, face à l'évolution des services, une adaptation des espaces de travail aux organisations des services, à qualité d'usage égale, grâce à l'adaptabilité des équipements techniques (cloisonnement, planchers et plafonds, électricité, CVC, protections solaires, paramétrages et régulations) dans des conditions de coûts très sensiblement réduits par rapport à une conception de bureaux « standards ». Ces conditions de flexibilité et de modularité techniques seront mises à profit par le maître d'ouvrage pour communiquer, dans le cours de la phase de construction de l'ouvrage au titulaire du MPGP, le positionnement précis de chacun des postes de travail de chacune des entités accueillies. Le titulaire du MPGP aura alors en charge la réalisation des espaces de travail selon ces données afin qu'à la réception de l'ouvrage, les espaces de travail soient naturellement adaptés aux entités accueillies ainsi qu'à leur organisation du travail respective.
Une obligation de résultat d'économies substantielles en charges annuelles d'exploitation, et d'une garantie du maintien des conditions de confort dans la durée impliquera un travail d'optimisation collaboratif entre les différents membres du groupement (choix architecturaux, système constructif, systèmes énergétiques) ;
- Maintenance – Exploitation : s'engager sur les conditions réelles et sur la durée, mesures et vérification à l'appui du respect des obligations contractuelles portées par le MPGP, en favorisant le travail collaboratif par l'implication du mainteneur-exploitant dès les études de conception et sous couvert du commissionnement ;
- Coût global : une donnée quantifiée demandée dans l'offre et intégrée dans sa notation, décomposée et détaillée dans un souci de crédibilité, mesurée et suivie sur la durée du marché

pour consolidation de l'ensemble des postes de coûts et des flux financiers sur une durée d'observation fixée au programme.

Il est attendu du groupement une vraie innovation en matière de mode projet et dans la conception-réalisation du projet pour réussir à concilier ces objectifs et les garantir sur la durée.

Les candidats sont informés que des documents seront exigés avec l'offre, tels que, en particulier :

- Une description de la stratégie de conception par thématique :
 - Système constructif ;
 - Lumière naturelle ;
 - Choix des systèmes énergétiques ;
 - Protections solaires et confort d'été ;
- Les fichiers de calcul PHPP et les rapports de simulations énergétiques dynamique ;
- Un carnet de flexibilité technique et modularité des aménagements intérieurs.

4 - Les actions à venir et le calendrier prévisionnel de l'opération

Actions à venir

Pour rappel, ces indications sont purement informatives et non-engageantes à ce stade préalable à la consultation au stade des offres.

- Etude programmatique du RIA (hors champ de la présente consultation)

Calendrier prévisionnel indicatif

- Etapes de consultation : cf. AAPC
- Principaux jalons du calendrier de projet :
 - Sélection du lauréat : T2 2020,
 - Démarrage des travaux : Avril 2021
 - Livraison : fin 2022

Maintenance-Exploitation : une tranche ferme de 6 ans, à compter de la réception totale des ouvrages, renouvelable une fois, en tranche optionnelle, pour une durée de 4 ans.

Pour une durée totale de marché de 104 mois environ en tranche ferme.