



## Délibération du Conseil métropolitain

**Séance du 05 avril 2019**

**OBJET :** **PATRIMOINE** - Construction du futur siège métropolitain - Validation du programme et lancement du concours de maîtrise d'œuvre.

Délibération n° 86

Rapporteuse : Michelle VEYRET

Le vendredi cinq avril deux mille dix-neuf à 10 h 00, le Conseil métropolitain de Grenoble-Alpes Métropole s'est réuni sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Christophe FERRARI, Maire de Pont de Claix, Président de Grenoble-Alpes Métropole,

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : **124**

Nombre de conseillers votants (présents et représentés) : **122** de la n°1 à la n°29, **123** de la n°30 à la n°111.

### Présents :

**Brié et Angonnes** : BOULEBSOL – **Champ sur Drac** : MANTONNIER, NIVON – **Champagnier** : CLOTEAU – **Claix** : OCTRU, STRECKER – **Corenc** : MERMILLOD-BLONDIN, QUAIX pouvoir à MERMILLOD-BLONDIN de la n°52 à la n°85 – **Domène** : LONGO – **Echirolles** : MARCHE, LABRIET pouvoir à SULLI de la n°1 à la n°11 puis de la n°23 à la n°51, LEGRAND, PESQUET, SULLI pouvoir à LABRIET de la n°63 à la n°111, MONEL, JOLLY de la n°30 à la n°111 – **Eybens** : BEJAJI, MEGEVAND – **Fontaine** : BALDACCHINO pouvoir à TROVERO de la n°58 à la n°111, DUTRONCY, THOVISTE, TROVERO pouvoir à DURAND de la n°23 à la n°51 – **Gières** : DESSARTS, VERRI – **Grenoble** : BACK pouvoir à OLMOS de la n°1 à la n°51, BERNARD pouvoir à GARNIER de la n°1 à la n°22 puis de la n°52 à la n°57, BERTRAND, BOUILLON pouvoir à KIRKYACHARIAN de la n°68 à la n°111, BOUZAIENE pouvoir à HABFAST de la n°86 à la n°111, BURBA pouvoir à KIRKYACHARIAN de la n°23 à la n°51 puis pouvoir à JACTAT de la n°91 à la n°111, CAPDEPON pouvoir à DATHE de la n°52 à la n°111, CLOUAIRE pouvoir à HABFAST de n°1 à la 57, CONFESSON, DATHE, DENOYELLE pouvoir à SABRI de la n°87 à la n°111, FRISTOT pouvoir à BEJAJI de la n°1 à la n°44 puis de la n°52 à la n°57, C. GARNIER, HABFAST, JACTAT, KIRKYACHARIAN, LHEUREUX pouvoir à BACK de la n°59 à la n°111, MARTIN pouvoir à CONFESSON de la n°1 à la n°38 puis de la n°86 à la n°111, MONGABURU pouvoir à MEGEVAND de la n°52 à la n°111, OLMOS, PIOLLE pouvoir à DUTRONCY de la n°87 à la n°111, SABRI, SALAT, BRON, JORDANOV pouvoir à THOVISTE de la n°23 à la n°111, BERANGER, CAZENAVE pouvoir à BERANGER de la n°1 à la n°10, CHAMUSSY, PELLAT-FINET – **Herbeys** : CAUSSE – **Jarrie** : BALESTRIERI pouvoir à CAUSSE de la n°86 à la n°111, GUERRERO – **La Tronche** : SPINDLER pouvoir à M. GAUTHIER de la n°87 à la n°111, WOLF – **Le Fontanil-Cornillon** : DE SAINT LEGER, DUPONT-FERRIER – **Le Gua** : MAYOUSSIER – **Le Pont de Claix** : FERRARI, GRAND, DURAND – **Le Sappey en Chartreuse** : ESCARON – **Meylan** : ALLEMAND-DAMOND, PEYRIN pouvoir à ALLEMAND-DAMOND de la n°58 à la n°111, CARDIN – **Miribel Lanchâtre** : M. GAUTHIER – **Montchaboud** : FASOLA – **Mont Saint-Martin** : HORTEMEL pouvoir à FASOLA de la n°104 à la n°111 – **Murianette** : GARCIN pouvoir à DUPONT-FERRIER de la n°52 à la n°102 – **Notre Dame de Commiers** : MARRON – **Notre Dame de Mésage** : TOÏA – **Noyarey** : ROUX pouvoir à REPELLIN de la n°1 à la n°22 puis à SUCHEL

de la n°95 à la n°111, SUCHEL – **Poisat** : BUSTOS pouvoir à LISSY de la n°87 à la n°111 – **Proveysieux** : RAFFIN pouvoir à POULET de la n°75 à la n°111 – **Quaix en Chartreuse** : POULET– **Saint Barthélémy de Séchilienne** : STRAPPAZZON – **Saint-Egrève** : BOISSET, HADDAD – **Saint-Georges de Commiers** : BONO pouvoir à GRIMOUD de la n°86 à la n°111, GRIMOUD – **Saint-Martin d'Hères** : CUPANI pouvoir à ZITOUNI de la n°1 à la n°10 et de la n°52 à la n°85 puis pouvoir à VERRI de la n°86 à la n°111, ZITOUNI pouvoir à GRAND de la n°86 à la n°111, QUEIROS pouvoir à VEYRET de la n°52 à la n°111, RUBES pouvoir à VEYRET de la n°1 à la n°5, VEYRET, OUDJAUDI pouvoir à OLMOS de la n°58 à la n°111, GAFSI pouvoir à ESCARON de la n°52 à la n°85 puis pouvoir à GENET de la n°86 à la n°111 – **Saint-Martin Le Vinoux** : OLLIVIER, PERINEL– **Saint-Paul de Varcès** : CURTET, RICHARD pouvoir à CURTET de la n°86 à la n°111 – **Saint-Pierre de Mésage** : MASNADA pouvoir à PLENET de la n°23 à la n°51 puis de la n°87 à la n°111 – **Sarceñas** : LOVERA pouvoir à ESCARON de la n°1 à la n°10, puis pouvoir à CURTET sur la n°52 et pouvoir à ESCARON de la n°86 à la n°111 – **Sassenage** : BELLE, BRITES, COIGNÉ – **Séchilienne** : PLENET– **Seyssinet Pariset** : LISSY, GUIGUI, REPELLIN pouvoir à GUIGUI de la n°86 à la n°111 – **Seyssins** : HUGELE pouvoir à SPINDLER de la n°1 à la n°10, MOROTE pouvoir à M. GAUTHIER de la n°1 à la n°10 puis pouvoir à HUGELE de la n°11 à la n° 51 – **Varces Allières et Risset** : BEJUY pouvoir à MANTONNIER de la n°104 à la n°111, CORBET pouvoir à CLOTEAU de la n°104 à la n°111 – **Vaulnaveys-le-bas** : JM GAUTHIER – **Vaulnaveys Le Haut** : A. GARNIER, RAVET– **Venon** : GERBIER – **Veurey-Voroize** : JULLIEN – **Vif** : GENET, VIAL– **Vizille** : AUDINOS

#### **Absents Excusés ayant donné pouvoir:**

**Bresson** : REBUFFET pouvoir à NIVON – **Brié et Angonnes** : CHARVET pouvoir à BOULEBSOL– **Domène** : SAVIN pouvoir à LONGO – **Grenoble** : RAKOSE pouvoir à BERTRAND – **Poisat** : BURGUN pouvoir à BUSTOS de la n°1 à la n° 86 puis à PERINEL de la n°87 à la n°111 – **Saint-Egrève** : KAMOWSKI pouvoir à BOISSET – **Vizille** : BIZEC pouvoir à AUDINOS

#### **Absents excusés:**

**Echirolles** : JOLLY de la n°1 à la n°29 - **Grenoble** : D'ORNANO.

Madame Marie-Noëlle STRECKER a été nommée secrétaire de séance.

La rapporteure, Michelle VEYRET;  
Donne lecture du rapport suivant,

**OBJET : PATRIMOINE** - Construction du futur siège métropolitain - Validation du programme et lancement du concours de maîtrise d'œuvre.

### **Exposé des motifs**

Par délibération du 22 décembre 2017, le Conseil métropolitain a adopté le principe d'un ensemble bâtiminaire tertiaire siège de la Métropole d'environ 20 000 m<sup>2</sup> en vue de regrouper les services administratifs métropolitains et les services communs sur un site unique. Le site retenu est celui du bâtiment Forum avec création d'un bâtiment en proue et la réhabilitation de ce dernier.

Les hypothèses de travail pour dimensionner ce projet de siège métropolitain étaient de disposer d'une capacité maximale de 1 100 postes de travail avec un ratio surfacique de 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher par poste de travail, ce qui nécessitait une extension de 8 000 m<sup>2</sup> à créer. Le coût des travaux avait été estimé au moyen de ratios à 46 000 000 € TTC, hors désamiantage, fondations spéciales, travaux extérieurs et démolition / curage.

Le modèle économique du projet, calculé sur une période d'amortissement du bien de 30 ans, mettait en exergue une économie annuelle de 700 000 € par rapport à la situation actuelle. Cette économie étant principalement générée par l'arrêt des locations, le traitement thermique du bâtiment avec les gains énergétiques induits.

#### Des valeurs fortes pour répondre aux enjeux du siège

Les enjeux de ce futur siège répondent aux objectifs identifiés à l'issue du diagnostic immobilier réalisé en 2017 sur les bâtiments administratifs métropolitains, à savoir :

- Regrouper l'ensemble des agents métropolitains actuellement répartis sur 9 sites dans un siège unique ;
- Travailler dans un bâtiment confortable et exemplaire vis-à-vis des usagers afin d'améliorer la qualité de vie au travail et la performance des services;
- Réduire les coûts de fonctionnement (bâtiment de qualité à la maintenance simplifiée, bâtiment de très haute qualité thermique) ;
- Réduire l'impact environnemental ;
- Favoriser la transversalité et gagner en synergie ; Optimiser les déplacements des agents et gagner en efficience
- Rendre la Métropole, visible, moderne.

De ces enjeux découlent quatre valeurs de référence, à l'image de la Métropole, qui ont servi de socle à l'élaboration du programme, à savoir :

- Valeur environnementale
- Valeur sociale et humaine
- Valeur économique et patrimoniale
- Valeur synergie collective dans la production du service public.

L'année 2018 a permis de réaliser des études techniques poussées notamment sur les volets thermique/énergétique ainsi que sur les nouveaux modes de travail afin d'élaborer le programme de construction technique du siège. Cette démarche s'est accompagnée en parallèle d'une phase de concertation de la totalité des futurs occupants et utilisateurs du siège (citoyens, élus et agents).

#### Un projet exemplaire en terme environnemental

Les études de programmation ont intégré les objectifs du Plan Climat métropolitain en proposant de réaliser des locaux exemplaires en matière de consommation d'énergie beaucoup plus ambitieux que la Réglementation Thermique actuelle. Suite à de nombreuses

visites de sites et rencontres avec les acteurs de la construction, complétées de l'analyse d'un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé, il s'est avéré pertinent de s'assurer de la qualité de réalisation du bâti et de garantir le confort d'usage souhaité ainsi que la maîtrise des consommations énergétiques (et donc de leurs coûts), par l'engagement d'une labellisation « Passivhaus ». Les efforts portés dans ce cadre et les gains énergétiques induits généreront une source d'économies très importantes ainsi qu'une garantie du maintien des conditions de confort dans la durée. La labellisation en passivhaus permet de limiter les consommations énergétiques tous usages du bâtiment à un plafond de 150 kwh/m<sup>2</sup>/an. Pour exemple, le bâtiment du Forum est actuellement à une consommation tous usages de 370 kwh/m<sup>2</sup>/an.

La simulation dynamique sur une période de 30 ans des consommations futures du projet génère un gain de 19 millions d'euros au regard de la situation actuelle.

En complément des éléments techniques portés par la labellisation passivhaus, des solutions de production d'énergie innovantes en termes de développement durable sont à l'étude, notamment la récupération de chaleur sur le collecteur d'eaux usées passant sur la parcelle.

L'utilisation du bois dans la construction neuve, qu'elle soit dans la structure porteuse, en façade ou en aménagement intérieur, sera privilégiée, et notamment le bois massif de provenance locale avec un objectif de 35 dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de Surface Plancher. Le bois a de nombreux avantages qui répondent pleinement aux ambitions du projet :

- confort et ambiance intérieure créés par les éléments de structure bois visibles par les occupants ;
- qualité de réalisation ;
- rapidité de construction ;
- réduction des nuisances de chantier ;
- développement de filières ;
- impact environnemental très limité.

De par l'implantation du futur siège, le végétal aura une place dominante dans le projet, que ce soit au niveau de la parcelle avec le maintien d'un espace vert d'un seul tenant en proximité du boulevard Jean Pain planté d'arbres de haut jet mais aussi en accompagnement du bâtiment. Cette végétalisation forte permettra de conforter le lien entre le parc Paul Mistral et le parc des Berges mais aussi permettra aux agents et résidents du quartier de bénéficier d'espaces de respiration et de récréation.

Le projet favorise également les déplacements modes doux en créant un lien piétons entre le parc Paul Mistral et le Parc des Berges. De même, il intègre une capacité de 460 places de stationnement vélo (utilisateurs et agents).

### L'humain au cœur du projet

Dans la perspective de l'élaboration du programme et afin de répondre à l'enjeu social, a été entreprise au cours du premier semestre 2018 une large concertation ayant pour objet de permettre non seulement l'appropriation du projet par les agents métropolitains mais également leur contribution au travers d'un recueil des besoins et des attentes. Dans ce cadre, les organisations syndicales ont également été associées au travers du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail, de même que des élus comme des habitants afin de garantir un recensement des besoins et des attentes aussi exhaustif que possible. L'ensemble de ces contributions font l'objet d'un bilan de concertation et les préconisations suivantes ont été intégrées dans le programme :

- Une salle réfectoire/caféteria comprenant une salle hors sac,
- Une conciergerie,
- Une salle de sport mutualisée à une salle de relaxation, méditation...,
- Une valorisation des espaces extérieurs de proximité,
- Un accès extérieur au minimum tous les deux étages.

Le projet du siège métropolitain sera conçu et construit pour les générations à venir. En ce sens il est une réelle opportunité pour aménager des nouveaux espaces de travail au service de la mise en synergie des services en facilitant la communication et l'inter-relation ainsi que l'agilité des espaces pour s'adapter aux différents modes de fonctionnement et aux évolutions à venir. Les nouveaux modes de travail ont été explorés par le biais de littérature et d'études de sciences humaines ainsi que par des visites et échanges avec différentes entreprises privées ou collectivités sur l'ensemble du territoire français. Sur cette base, complétée par l'analyse des besoins des agents et la trame constructive du Forum, les aménagements idéaux sont des bureaux partagés de 4 personnes maximum, largement vitrés pour le confort lumineux, implantés en premier jour. Ces espaces sont complétés par de nombreux espaces communs et collaboratifs dans les circulations, connectés et équipés, permettant une transversalité forte au sein des services. Le bureau individuel disparaît au profit d'un esprit d'équipe adapté au partage et à la mise en relation.

Il sera possible de travailler, individuellement ou en collectif, sur la totalité des plateaux du siège, que ce soit dans des espaces semi-ouverts positionnés dans les espaces communs, dans des salles de réunion, voire dans la salle de la cafétéria qui sera propice à des échanges en dehors des temps de pause, dans le hall d'accueil et même en terrasse extérieure.

L'Hôtel Métropolitain sera principalement composé de plateaux types accueillant une cinquantaine de postes de travail ainsi que les espaces communs et collaboratifs liés. Des pôles spécifiques et des locaux communs mutualisés seront également intégrés (vestiaires, courrier, grandes salles de réunion,...). Un accueil unique des usagers est prévu en lien avec le boulevard Jean Pain et la rue Malakoff.

Afin de répondre aux besoins d'agilité et d'adaptabilité de notre organisation, des objectifs forts de performance ont été inscrits en termes de flexibilité technique des aménagements intérieurs. Au-delà de la simple flexibilité fonctionnelle, cette flexibilité technique intégrée dans les choix architecturaux (dimensions, trames), le système constructif et les systèmes de chauffage-ventilation-climatisation permettra des modifications de cloisonnement sans modification du plafond ni du plancher, avec le minimum de modifications techniques et sans altération des conditions de confort thermique, ventilation et lumière.

L'hypothèse de travail initiale de prendre un ratio de 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher par poste de travail est confirmée par les études de programmation et est en adéquation avec les ratios actuels en espace tertiaire (norme constatée entre 15 et 20 m<sup>2</sup>).

Après étude de capacité, le programme prévoit un dimensionnement des bâtiments pour 1080 postes de travail dont 85% classiques dans des bureaux partagés de 4 personnes maximum. Les 20 094 m<sup>2</sup> de surface plancher sont réparties en 10 803 m<sup>2</sup> dans le forum actuel réhabilité, 2 365 m<sup>2</sup> dans le bâtiment orange réhabilité et 6 926 m<sup>2</sup> dans un nouveau bâtiment situé en proue du Forum.

### Un modèle économique et vertueux sur la durée

En termes budgétaires, le montant prévisionnel des travaux au stade programme s'élève désormais à 52,1 millions d'euros TTC, hors coût de désamiantage. Le différentiel par rapport à l'estimation mentionnée précédemment s'explique, à hauteur de 1,6 million d'euros environ, par l'actualisation liée à l'évolution de l'indice du coût de la construction, à hauteur de 1 million d'euros environ, par des aménagements extérieurs, à hauteur de 1,5 million d'euros environ, par les déviations de réseaux et, à hauteur de 2 millions d'euros environ, par l'évolution de l'objectif d'une certification « Bâtiment Basse Consommation » vers une certification « Passivhaus ».

Le coût de désamiantage est estimé à 7,5 millions d'euros environ.

Afin d'avoir un coût complet d'opération, toutes dépenses confondues, il convient de rajouter les études, estimées à 11,6 millions d'euros TTC, les acquisitions foncières, y compris le bâtiment actuellement propriété de Orange estimées à 3,8 millions d'euros, le mobilier et équipements estimés à 1,6 millions d'euros et des frais divers (déménagement, assurances, taxes et gestion des déménagements,...) estimés à 1,1 millions d'euros. De tels coûts avaient été intégrés au modèle économique mentionné précédemment qui concluait à une économie annuelle moyenne sur trente ans d'environ 700 000 euros.

En l'état d'avancement du projet, il convient également dans une approche prudentielle d'intégrer une provision afin de prendre en considération l'évolution de l'indice du coût de la construction ainsi que des aléas, soit une enveloppe de l'ordre de 8,4 millions d'euros.

Il en résulte un coût complet d'opération de l'ordre de 86 millions d'euros. La mise à jour de la modélisation économique en conséquence, y compris les économies résultant de l'évolution de l'objectif vers une certification « Passivhaus », conclut désormais à une économie annuelle moyenne sur trente ans d'environ 650 000 euros, confirmant son caractère vertueux nonobstant le surcoût lié au désamiantage et à l'évolution de l'indice du coût de la construction.

L'ensemble des éléments comparés de coûts d'opération sont rappelés en annexe.

### Poursuite de l'opération

En application de la réglementation en vigueur, un concours restreint de maîtrise d'œuvre, avec constitution d'un jury sera lancé afin de recruter une équipe de maîtrise d'œuvre en charge de réaliser les études et le suivi de la construction de l'ouvrage.

Les candidats non lauréats ayant remis des prestations correspondant à un niveau d'esquisse + bénéficieront chacun d'une prime fixée à 350 000 € HT. La rémunération du lauréat sera incluse dans le calcul de ses honoraires de maîtrise d'œuvre.

Grenoble-Alpes Métropole a fixé un calendrier prévisionnel pour l'opération, avec comme objectif, une livraison du siège en 2024.

A titre d'information, le planning prévisionnel de l'opération pourrait se dérouler de la façon suivante :

- Concours de maîtrise d'œuvre : 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 à 2<sup>ème</sup> trimestre 2020
- Etudes de maîtrise d'œuvre : 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 à 3<sup>ème</sup> trimestre 2021
- Travaux : 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 à 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Le projet de construction est conduit en cohérence avec celui d'accompagnement du changement de nos pratiques collaboratives.

## **En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain**

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole»

Après examen de la Commission Ressources du 18 janvier et 15 mars 2019, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Valide le programme de la construction du futur siège métropolitain sur le site unique intégrant le Forum, Orange et une construction contiguë en proue selon la description jointe en annexe ;
- Prend acte du lancement de la consultation par procédure de concours restreint pour la désignation d'un groupement de maîtrise d'œuvre,
- Valide l'engagement de l'opération pour un montant de 86 160 000 €TTC et avec un objectif de livraison fin 2024.
- Autorise le Président à :
  - o déposer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ce projet,
  - o signer tout document relatif à ce dossier,
  - o rechercher toutes les subventions éligibles à ce type de projet.
- dit que les crédits sont inscrits au budget de Grenoble-Alpes Métropole.

Sur l'amendement :

Abstention 4 : GM

Conclusions adoptées.

Sur la délibération ainsi amendée :

Contre 24 : THOVISTE + JOLLY + GM + MA (moins ESCARON et LOVERA)

Abstention 3 : CARDIN, ESCARON, JORDANOV

Pour 96

Conclusions adoptées.

Le Président,

Christophe FERRARI

Le compte rendu succinct de la présente délibération a été affiché le 12 avril 2019.

1DL180928

1. 6.