



le 13 juillet 2015

## **CAHIER DES CHARGES**

### **RELATIF À LA RECHERCHE D'UN IMMEUBLE DESTINÉ**

### **AUX SERVICES CENTRAUX DU MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION (MCC)**

L'Etat recherche une solution immobilière, pour reloger des personnels des services centraux du ministère de la Culture et de la Communication, qui sont actuellement installés sur différents sites à Paris et en banlieue. Le site recherché doit être cohérent avec l'implantation du site de la Ministre et de son cabinet, 3, rue de Valois à Paris 1<sup>er</sup>.

#### **1. Effectifs :**

Le nombre de postes de travail à implanter doit recouper deux hypothèses :

- hypothèse 1 : site pour 250-300 postes de travail
- hypothèse 2 : site pour 1300-1350 postes de travail

#### **2. Surface et type de locaux :**

Hypothèse 1 : site pour 250-300 personnes

- La surface recherchée s'établit sur la base d'un ratio minimum de 18,5 m<sup>2</sup> de surface utile brute (SUB), correspondant à un immeuble existant ou futur, développant une SUB globale de l'ordre de 4 600 à 6 000 m<sup>2</sup>. Le ratio de surface utile nette (SUN) s'inscrira dans la norme maximum de 12 m<sup>2</sup> par poste de travail.
- Un espace de restauration collective est nécessaire (self + cafétéria). Son utilisation exclusive par les agents du ministère sera un atout, mais son partage n'est pas exclu.
- Le bâtiment disposera d'un parking. Le nombre d'emplacements de stationnement sera de l'ordre de 40 places et conforme aux règles d'urbanisme en vigueur. Des places de stationnement devront prévoir des prises pour les véhicules électriques. Un espace vélo couvert doit également être proposé.
- Au titre de ses besoins, l'Etat souhaite disposer dans ce bâtiment :
  - De zones accessibles à des personnes extérieures au bâtiment. L'accès au reste du bâtiment à partir de ces espaces devra être contrôlé ;
  - Un espace sécurisé de réserves, assorti d'un monte-charge de grande taille, d'une surface de l'ordre de 170 à 200 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de l'ordre de 3,5 m ;
  - Un quai de déchargement, permettant de traiter de manière sécurisée, les flux de livraison des marchandises et des denrées alimentaires et les flux de sortie des déchets ;
  - Chaque étage doit comporter des espaces copieur, des espaces d'archives et des espaces de stockage de petites fournitures ;

- Des salles de réunion. Le nombre de salle sera de l'ordre de 7 de capacité allant de 8 à 50 personnes dont 2 de grandes tailles et sécurisées. Les salles de réunion doivent pouvoir accueillir de 180 à 200 personnes simultanément ;
- Un espace de convivialité de 25 m<sup>2</sup>.

hypothèse 2 : site pour 1300-1350 postes de travail

- La surface recherchée s'établit sur la base d'un ratio minimum de 18,5 m<sup>2</sup> de surface utile brute (SUB), correspondant à un immeuble existant ou futur, développant une SUB globale de l'ordre de 24 000 à 27 000 m<sup>2</sup>. Le ratio de surface utile nette (SUN) s'inscrira dans la norme maximum de 12 m<sup>2</sup> par poste de travail.
- Un espace de restauration collective est indispensable (self + cafétéria). Son utilisation exclusive par les agents du ministère sera un atout, mais son partage n'est pas exclu.
- Le bâtiment disposera d'un parking. Le nombre d'emplacements de stationnement sera de l'ordre de 200 places et conforme aux règles d'urbanisme en vigueur. Des places de stationnement devront prévoir des prises pour les véhicules électriques. Un espace vélo couvert doit également être proposé.
- Au titre de ses besoins, l'Etat souhaite disposer dans ce bâtiment :
  - Des zones accessibles à des personnes extérieures au bâtiment. L'accès au reste du bâtiment à partir de ces espaces devra être contrôlé ; ces zones sont les suivantes :
    - Une zone d'expositions temporaires de 100 m<sup>2</sup> en rez-de chaussée assortie de locaux techniques de stockage ;
    - Une zone d'information de 50 m<sup>2</sup> (distincte de la zone d'accueil, mais en proximité) comprenant 3 postes de travail, une zone de diffusion numérique et pouvant accueillir du mobilier de présentation de plaquettes d'information.
  - Chaque étage doit comporter des espaces copieur, des espaces d'archives et des espaces de stockage de petites fournitures ;
  - Le bâtiment doit comporter en sous-sol une zone d'archivage intermédiaire de 2 000 m<sup>2</sup> (entrant dans la SHON), afin d'y accueillir un besoin de 10 000 ml ;
  - Un espace sécurisé de réserves, assorti d'un monte-charge de grande taille, d'une surface de l'ordre de 170 à 200 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de l'ordre de 3,5 m ;
  - Un quai de déchargement, permettant de traiter de manière sécurisée, les flux de livraison des marchandises et des denrées alimentaires et les flux de sortie des déchets ;
  - Des salles de réunion. Le nombre de salle sera de l'ordre de 30 de capacité allant de 8 à 90 personnes dont 2 de grandes tailles et sécurisées. Les salles de réunion doivent pouvoir accueillir de 830 à 850 personnes simultanément ;
  - Une base vie pour les équipes de prestataires travaillant sur le bâtiment ;
  - Une zone d'environ 600 m<sup>2</sup> dédiée à l'association du personnel ;
  - Des espaces de convivialité disposés à chaque étage (tisaneries).

### **3. Localisation**

- **La zone de recherche couvre prioritairement les sites bien desservis par les transports en commun.**
- La localisation disposera de dessertes de qualités par les transports en commun (métro ou RER), afin de permettre la poursuite de l'activité en soirée, tous les jours du lundi au vendredi. Le temps de trajet en transports en commun entre ce site et celui de Valois sera de l'ordre de 30 minutes.
- Il est fortement recommandé que l'implantation soit proche de stations VELIB et AUTOLIB.
- L'immeuble gagnera, en attraction professionnelle interne, à être inséré dans une zone offrant des possibilités de restauration et des commerces de toute nature, ainsi que des espaces culturels ou sportifs.
- L'impact de la localisation sur les temps de transport des agents sera également pris en compte.

### **4. Date de disponibilité**

Le bâtiment devra être disponible entre fin 2016 et mi-2017.

### **5. Conditions techniques**

- Le bâtiment devra être une construction neuve ou rénovée, répondant aux critères du Grenelle de l'environnement.
- L'immeuble devra être classé ERP5 étant rappelé que le restaurant, les espaces d'information et d'exposition, ainsi que l'association du personnel seront accessibles à des personnes extérieures. Les conditions d'accès pour les personnes à mobilité réduite seront particulièrement soignées.
- Une attention particulière sera apportée aux équipements techniques du bâtiment : ascenseurs, monte-charges, traitement de l'air... La gestion technique centralisée (GTC ou GTB) devra être performante.

### **6. Conditions domaniales et financières**

- L'Etat souhaite que lui soient présentées des propositions à la fois locatives - avec une option d'achat - et d'acquisition. Les immeubles qui seront proposés et répondant à cette double possibilité seront privilégiés dans l'examen et le classement des candidatures. L'offre de base portera sur des plateaux nus.
- L'Etat précise qu'aucun versement d'honoraires de commercialisation ne pourra être demandé.

### **7. Remise des propositions**

- Les propositions étayées et signées devront être retournées - par tout bailleur/propriétaire qui pourra se faire assister par un unique conseil exclusivement rémunéré par lui (l'Etat pour sa part faisant appel à un conseil immobilier) - par voie dématérialisée :

- au service de France Domaine, à la mission chargée du suivi des opérations immobilières des administrations centrales et autorités administratives indépendantes ([fd.mission.ac-aa1@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:fd.mission.ac-aa1@dgifp.finances.gouv.fr)) ;

- au secrétariat général du Ministère de la culture et de la communication ([secretariat.safig@culture.gouv.fr](mailto:secretariat.safig@culture.gouv.fr)) ;

- et au cabinet SEGAT, prestataire de service AMO (consultation@segat.fr)

pour le 28 août 2015 à 17h au plus tard.

- Ces propositions devront toutes comporter la fiche descriptive ci-annexée, entièrement complétée, y compris la partie des impôts et taxes ainsi que celle des charges dites locatives pour permettre à l'Etat de déterminer le coût complet toutes taxes comprises de chacune des propositions.
- L'Etat envisage d'avoir arrêté son choix avant la fin de l'année 2015.