

RENOVATION DU SIEGE DU CREDIT AGRICOLE CENTRE-EST

PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

Le siège du Crédit Agricole Centre-Est (CACE) situé à Champagne-au-Mont-d'Or (69) est un projet de rénovation lourde et de profonde transformation d'un ensemble de bâtiments construits au milieu des années 80. Pendant 30 ans, le site existant de 27 000 m² de bureaux, répartis dans 8 bâtiments et installé au cœur d'un parc de 11 hectares a accueilli environ 1000 collaborateurs du Crédit Agricole et d'autres entreprises.

L'ambition du CACE est de donner une nouvelle vie à son siège social, inauguré en 1987, et de pouvoir accueillir 1500 collaborateurs contre 1000 aujourd'hui. Cette « ré-architecture » du siège du CACE, est un projet immobilier qui se double d'un projet sociétal, répondant à de nouvelles attentes de bien-être et performance au travail, à de nouveaux enjeux environnementaux, et à une nouvelle vision de la place de l'entreprise dans son environnement. L'ancienne forteresse ou "usine du tertiaire" de l'époque doit devenir un lieu **relationnel, ouvert et innovant**.

A l'ébauche du projet il y a 5 ans, le Crédit Agricole décide de se lancer dans un projet immobilier afin de transformer son siège. Le choix retenu est de réhabiliter les bâtiments plutôt que déménager ou démolir pour reconstruire. Le futur campus du CACE prévoit la réhabilitation et la modernisation de 23 000 m² de bâtiments existants et la réalisation d'un nouveau cœur du campus d'une surface de 9 360 m², le « hub ». Le projet hors normes en matière d'objectifs RSE, vise une triple reconnaissance environnementale et sociale : **HQE Bâtiment Durable 2016 Niveau Excellent, BEPOS Effnergie 2013, Osmoz**.

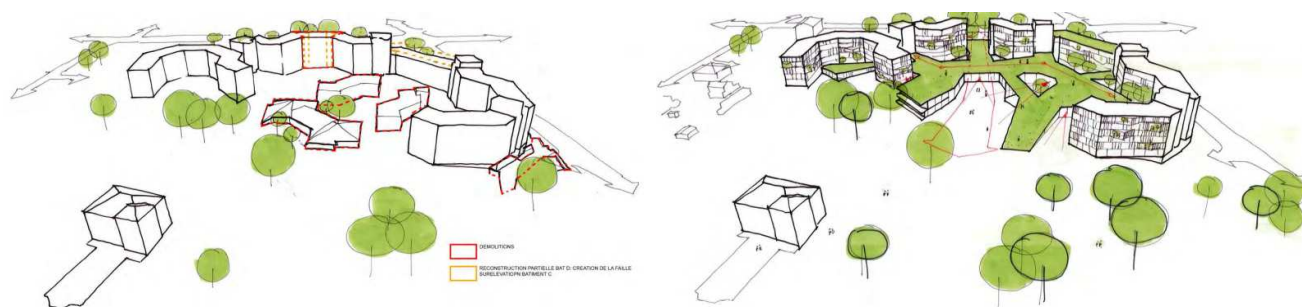


Figure 1 Le site existant et le projet

Marché	Marché de gré à gré		
Type du projet	Neuf et Réhabilitation		
Durée des travaux	27 mois	Livraison	Janvier 2023
Localisation	Champagne-au-Mont-d'Or (69)		
Acteurs	Maitre d'ouvrage : Crédit Agricole Centre-Est Maitre d'ouvrage délégué : Crédit Agricole Immobilier Assistant maitre d'ouvrage : Egis Conseil Assistant maitre d'ouvrage QE : Enertech Entreprise Générale : Bouygues Bâtiment Sud-Est Démarche de Réemploi : Mineka	Architecte Mandataire : Archigroupe Architecte Associé : Atelier Thierry Roche BET Economie de la construction : Ingerop BET Structure: DPI BET Structure desamiantage : BETREC IG BET HQE : ADDENDA Restauration : Adequation / CER BET Fluides: KATENE BET Façades : CEEF Paysagiste WABI SABI Ingénierie de santé : Medieco BET Acoustique : Génie Acoustique BET VRD : SIAF	
Chiffres clés	<u>Avant les travaux</u> <ul style="list-style-type: none"> > 27 000 m² de planchers en superstructure > 40 000 m² en infrastructure > 8 bâtiments > Capacité : 1 000 postes de travail > Un parc boisé et classé de 11 hectares 	<u>Après les travaux</u> <ul style="list-style-type: none"> > 30 000 m² de bureaux ou espaces collectifs > 1 159 places de stationnement > 5 bâtiments et un hub central de 10 700 m² > Capacité : 1 500 postes de travail > Des consommations d'énergie divisées par 5 > Une ouverture créée sur la ville > Un parc boisé et classé de 11 hectares, reconnecté à la vie du site 	
Coûts de travaux	Coût Travaux € HT Surface bâtie : 2 500€/m ² de surface de plancher Coût Travaux € HT VRD et abords : 5 000 000 € Coût de l'aménagement € HT : 104 000 000€		

Les enjeux du projet

- > Un **enjeu environnemental**, en réponse à la nécessité de réduire de façon drastique les émissions du secteur du bâtiment et plus globalement une exigence de sobriété énergétique.
- > Un **enjeu de responsabilité sociétale**, avec un chantier qui fait la part belle au réemploi, au recyclage, au don.
- > Un **enjeu de bien-être et performance au travail**, pour traduire architecturalement les évolutions du monde du travail et les attentes des collaborateurs.
- > Un **enjeu d'incarnation** de la raison d'être du Crédit Agricole : « agir chaque jour dans votre intérêt et celui de la société ». Les valeurs mutualistes de l'entreprise (utilité, proximité, solidarité, responsabilité) se retrouvent dans la sobriété et l'horizontalité des bâtiments, et dans l'ouverture sur la ville.

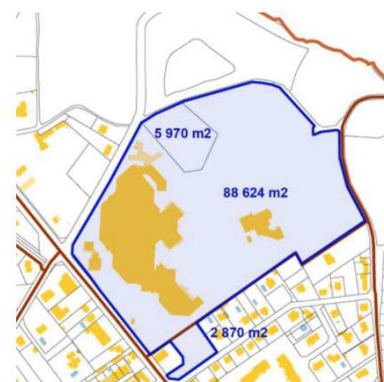
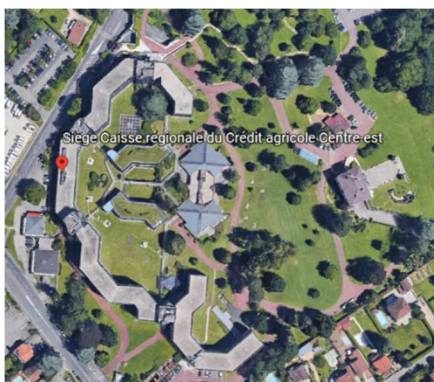
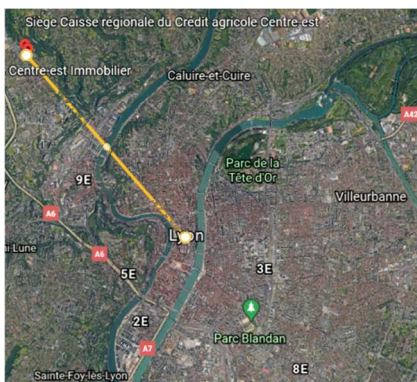


Les mots clés du projet à retenir

RE-ARCHITECTURER plutôt que démolir
S'OUVRIR à la ville et son environnement
RECYCLER et donner plutôt que jeter
CONTRIBUER à la dynamique économique du territoire
CHOISIR un mix énergétique vertueux
S'ANCREr symboliquement dans le territoire avec une architecture horizontale
PLACER les usagers au cœur de la réflexion

Localisation du projet

Le site du Crédit agricole Centre-Est se trouve au Nord-Ouest de Lyon, sur la commune de Champagne-au-Mont-d'Or. Il occupe les trois parcelles qui représentent une surface de 97 464m².



Le site compte un très grand parc classé boisé - inconstructible, caractérisé par un nombre de végétaux de grande valeur et présentant un grand intérêt. Le projet prévoit de renforcer ce lien avec le parc via la partie "hub", comprenant une toiture végétalisée et permettant, par transparence, une vue directe sur les espaces boisés depuis l'extérieur.

UN ENGAGEMENT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Rénovation performante et désirable du patrimoine bâti

Afin de s'ouvrir sur la ville, une faille sera créée sur le projet. Elle deviendra **l'entrée principale** du site pour les piétons, à travers le parc et connectant ainsi le Crédit Agricole à la ville et son environnement. Le parc redeviendra un des attraits majeurs du site. Les clôtures, rabaissées, offriront une vision directe sur les espaces arborés et, par transparence, sur l'intérieur du site et l'arrière du parc.

Dès la programmation le CACE, se fixe un objectif de réduction des consommations énergétique de l'ordre de 80% par rapport à l'état initial et vise le niveau du label BEPOS Effinergie 2013. Les choix retenus en matière d'énergie (un mix chauffage urbain, géothermie, photovoltaïque) ainsi que l'isolation renforcée des bâtiments doivent ainsi permettre de diviser par 5 la consommation énergétique au m² et par 7 les émissions de gaz à effet de serre. Au total, 70% des besoins seront couverts par de l'énergie renouvelable.

Pour atteindre les objectifs énergétiques du projet,

- Des niveaux d'isolation poussés ont été retenus, aussi bien par la partie rénovée que la partie neuve (Hub).
- Des traitements spécifiques sont prévus pour limiter l'impact des ponts thermiques : capotage des acrotères, joints de dilatation, ...
- L'objectif d'étanchéité à l'air est $Q_4 \leq 1 \text{ m}^3/\text{h}\cdot\text{m}^2$ pour la rénovation et $Q_4 \leq 0.8 \text{ m}^3/\text{h}\cdot\text{m}^2$ pour le neuf.
- Le **chauffage** sera assuré en base par une sous-station raccordée au Réseau de Chaleur Urbain (RCU) et une Pompe à Chaleur (PAC) sur pieux géothermiques.
- Le **rafraîchissement** des espaces sera assuré en premier lieu par la PAC géothermique. Le complément des besoins sera assuré par les groupes froids existants.
- L'**Eau Chaude Sanitaire** (ECS) de la cuisine et des douches seront raccordées au RCU



- La PAC géothermique couvrira environ 20% des besoins de chauffage et de rafraîchissement.
- Le Réseau de Chaleur Urbain est alimenté de 66% d'énergie renouvelables et de récupération (EnR&R)

Autoproduction locale

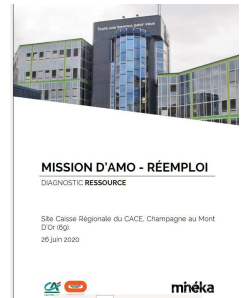
Le projet intègre une puissance de 390 kWc de production photovoltaïque pour répondre au niveau BEPOS Effinergie 2013. La production de ces panneaux sera autoconsommée. Au travers des simulations, il ressort une autoconsommation de la production photovoltaïque de 89%.

Augmentation de la durée de vie des objets, réhabilitation, réparation, réutilisation vers Zéro déchets

Le CACE a fait le choix de rénover le site existant et d'allonger la durée de vie de la structure du site. 80% de la structure existante est conservée. Cette réhabilitation permet de réduire fortement la production et le transport des déchets liés à la démolition et de limiter l'impact environnemental pour la fabrication et le transport des matériaux liés au gros œuvre d'une nouvelle construction.

L'Economie Circulaire étant un enjeu fort pour le CACE, des structures locales spécialisées dans le domaine du réemploi ont été mobilisées. L'association lyonnaise MINEKA accompagne Bouygues Bâtiment Sud-Est et le CACE dans cette démarche. L'association a réalisé un diagnostic ressource en amont du projet pour identifier, caractériser et quantifier les matériaux avec un potentiel de réemploi, a identifié les filières de réemploi locales et pilote la logistique entre les repreneurs et les équipes travaux.

Une démarche de traitement des déchets ambitieuse a été instaurée sur site, le "Zéro Déchet Ultime", qui consiste à prendre un maximum de mesures afin d'éviter la création de déchets superflus et l'enfouissement des déchets ultimes. Cette ambition, déjà en place sur certains sites Bouygues Construction, se caractérise entre autres par l'augmentation du nombre de filières de traitement, un engagement particulier des entreprises sous-traitantes ou encore une base vie "responsable".



UN NOUVEAU CADRE DE VIE AU TRAVAIL

Intensification et mutualisation de l'occupation des bâtiments et des usages, -

A terme, le projet de 30 000 m² de bureaux, d'espaces de réunions et de rencontres pourront accueillir des collaborateurs de la caisse régionale ou d'autres entités du groupe, voire d'entreprises extérieures.

Le projet prévoit d'accueillir 1500 postes de travail dans une superficie augmentée de 3000 m² en superstructure et prévoit la construction de 68 places de parking supplémentaire.

Typologie d'utilisateurs	Capacité du site avant travaux	Capacité du site après travaux
Collaborateurs CA	900 postes	850 postes
Autres entreprises	100 postes	650 postes
Total	1000 postes	1500 postes
Places de parking	1091	1159

Création des espaces « capables » pour accueillir des activités variées

Le Hub, futur cœur de vie de 9 360 m², construit à la place des trois seuls bâtiments démolis, a été imaginé comme lieu central du projet. Il offrira des espaces de convivialité et d'échanges agréables et hautement qualitatifs dans un cadre lumineux et largement ouvert sur le parc. On y retrouvera la place du village, rassemblant les lieux dédiés aux collaborateurs du Crédit Agricole et les espaces communs déployés autour du RIE et des salles en mezzanine. Parmi les équipements notables, nous pouvons citer le complexe sportif du sous-sol et la salle 360, réservée aux conférences. L'ouverture créée renforce également le lien vers le Village by CA, incubateur d'entreprises déjà implanté sur le parc.

Les futurs usagers dans les phases de conception, les concepteurs présents à l'exploitation

Les salariés du Crédit Agricole ont été mis au cœur de la programmation du projet de transformation du siège social du CACE.

Des ateliers d'enrichissement et d'inspiration ont été organisés fin 2016. Une vingtaine de collaborateurs ont participé. Ces ateliers de travail autour de différents thèmes du Campus Crédit Agricole ont été mis en place pour construire le programme.

Pour contribuer à l'épanouissement et au bien-être des salariés du site, la maîtrise d'ouvrage accompagnée par le bureau d'ingénierie pour la santé du bâtiment, Mediéco, a intégré dans la conception du projet les critères du label Osmoz. Ce label induit également par la suite une démarche d'amélioration continue de l'environnement de travail une fois les collaborateurs installés.

Intégration dans l'environnement économique et social local

Le Crédit Agricole a choisi de faire travailler une équipe de Maîtrise d'Œuvre locale avec Archigroup et Thierry Roches & associés et des associations, des éco organismes et des entreprises sociales et solidaires (ESS) sont mobilisées sur l'opération. Lors de la phase chantier, 20 à 30 collaborateurs de Bouygues Bâtiment Sud-Est et 250 sous-traitants et compagnons seront mobilisés. Entre 80 et 90 % de la sous-traitance et des commandes de fourniture seront confiés à des entreprises locales. Dans le cadre de la phase de construction, 15000 heures d'insertion sociale par Bouygues Bâtiment Sud-Est et ses entreprises sous-traitantes sont prévues sur la durée des travaux. Ces heures de travail seront validées par la Maison de l'Emploi et de la Formation du Rhône.

LA PLACE DE LA NATURE, LE BESOIN HUMAIN DE NATURE

Le site est situé dans parc boisé et classé avec des arbres et une végétation remarquable. Grâce aux grandes verrières du Hub, le contact de l'utilisateur avec les espaces verts est fortement valorisé.

Le site était déjà construit précédemment et les zones les plus riches que sont les sous-bois ne sont pas touchées. Certaines zones imperméabilisées du fait du projet comme la toiture du hub sont en compensation végétalisées.

La biodiversité est également un élément fort:

- Le site est inscrit dans le cadre du réseau mondial de l'institut Vavilov, un réseau de jardins cultivant des semences oubliées, conservées par la fondation russe. La parcelle connectée Vavilov est préservée et étendue.
- Les ruches seront réinstallées.
- Des nichoirs à mésange et rouge-gorge sont également prévus.
- De nouvelles essences d'arbres seront également plantées.
- L'éclairage nocturne est conçu de manière à limiter la pollution lumineuse ce qui permettra de moins gêner la faune.
- La mare est reprise afin de créer un espace humide et des noues sont créés, ce qui devrait permettre d'amener de nouvelles espèces.
- Afin de prévenir l'entrée des sangliers qui font des dégâts sur le site, la clôture qui sépare le site du bois sera reprise. Néanmoins, cette clôture ne constitue pas une barrière pour les espaces végétales, ni pour la petite faune (insectes, oiseaux, hérissons,...).

En conclusion, de par ses ambitions et sa connexion avec l'espace naturel qui l'entoure, ce projet est porteur de pratiques responsables et accompagnera ses utilisateurs dans une démarche de changement durable.

