



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

2025

METROPOLE EUROPEENE DE LILLE

Conception, Construction et Exploitation d'un immeuble de bureaux destiné à accueillir les services de la MEL

PROGRAMME SYNTHETIQUE



SYNTHESE PROGRAMMATIQUE

L'opération visée par la présente consultation est la construction d'un bâtiment de bureau à destination des agents de la MEL actuellement situés sur le site d'Euralliance.

Ce nouveau site concentrera en son sein les objets suivants :

- Locaux de bureaux à destination des agents ;
- Poste Central de Sécurité de la Métropole Européenne de Lille ;
- Restaurant administratif pour l'ensemble des agents
- Parking

Le bâtiment développera une surface de plancher maximale de 20 000 m². Il accueillera 690 postes de travail et 200 places de stationnement en conformité avec le Plan Local D'urbanisme dans sa version PLU³ (en vigueur depuis le 30 juin 2024).

1. CONTEXTE

Les trois (3) postulats de base du projet sont les suivants :

- **MEL Propriétaire** : permettant ainsi d'avoir une gestion de son patrimoine optimisé avec notamment une réduction des coûts à long terme, une stabilité budgétaire. S'assurant la propriété de son bâtiment.
- **Programmation des Usages** : la MEL souhaite être en maîtrise de la programmation de ses usages et notamment au regard de plusieurs intérêts forts. Le premier est l'optimisation des espaces en fonction des besoins spécifiques des occupants et des activités. La démarche vise à garantir un alignement des principes d'aménagement avec les flux et les interactions réels. Les principes de flexibilité et d'évolutivité maximale des espaces de travail seront à intégrer à la démarche de construire pour permettre d'anticiper les futures évolutions des services de l'administration. Ces principes doivent venir au concours du bien-être, de la productivité et la durabilité du bâti.
- **Exemplarité Environnementale** : le projet s'inscrit dans une démarche exemplaire en matière d'environnement et de développement durable. Le souhait est de répondre aux exigences de la réglementation énergétique RE2020 en incluant notamment le renforcement des exigences avec une visée objectif 2028. La construction du bâtiment doit privilégier des solutions innovantes, telles que l'utilisation de matériaux biosourcés, des toitures végétalisées et une gestion optimisée des énergies. La conception bioclimatique favorisera les apports solaires et la réduction des besoins énergétiques. Le projet doit incarner une ambition forte portée par la Maîtrise d'Ouvrage de Qualité Énergétique et Environnementale des Bâtiments (QEEB) : allier performance environnementale, bien-être des utilisateurs et réduction durable de l'empreinte carbone.

2. IMPLANTATIONS ET ENJEUX

Situé au niveau du Boulevard des cités unies, à proximité direct du siège administratif de la MEL, le

projet bénéficie d'une localisation stratégique pour reconnecter l'ensemble des services de la MEL et aussi permettre un lien avec le centre-ville de Lille. Le nouveau bâtiment administratif s'inscrit sur la parcelle Champ Libre dans le secteur Hoover-Dubuisson. Le projet s'inscrit dans un contexte urbain en mutation, avec des besoins croissants en infrastructures tertiaires modernes et en respect des contraintes environnementales et urbaines.

Le projet devra intégrer différentes thématiques inhérentes au positionnement de la parcelle et l'étude du site. On retrouve notamment les thématiques suivantes :

- Environnement physique direct : (*bureaux, équipement publics, périphérique*), le paysage urbain et plus précisément les vues clés, comme le beffroi (*classé à l'UNESCO*) ;
- Eau : Une vigilance est de mise quant aux actions de prévention de pollution de l'eau et des solutions envisageables de récupération et d'infiltration des eaux ;
- Sol et Sous-sol : une étude historique a pour le moment été menée pour mettre en évidence la présence de l'ancienne foire de Lille sur le site ;
- Potentialité Énergétique : le site présente du potentiel pour une gestion efficace de l'énergie, notamment au regard du potentiel géothermique, mais aussi au niveau photovoltaïque.
- Écosystèmes : Une réflexion approfondie sur les aménagements favorables à l'entomofaune et à la biodiversité, la gestion de l'eau dans les aménagements et l'implantation des espèces (*proscrire les espèces exotiques envahissantes*)
- Mobilité : le secteur offre une bonne accessibilité en transport collectif, cyclable et automobile. Cette complémentarité est une vraie opportunité pour les pratiques de déplacement dans le cadre du projet. La MEL souhaite accentuer le développement de la mobilité douce.
- Acoustique : du projet est très important avec la présence à proximité d'infrastructures de transport classées (*routier, ferroviaire*).

3. AXES FONCTIONNELS ET ARCHITECTURAUX

Pour répondre aux postulats de base portés par la Métropole Européenne de Lille, à savoir la programmation des usages, le projet devra être guidé par plusieurs éléments :

- Langage Architectural : Sobriété et identité institutionnelle avec un focus sur l'exemplarité environnementale ;
- Modularité : les évolutions des administrations tant en termes de compétences que d'organisation doivent être réfléchies dès la conception et ceux au travers d'une flexibilité des espaces et de réorganisation possibles des espaces ;
- Qualité des espaces : le confort des agents, la qualité de vie au travail sont des axes de travail pour les concepteurs. Il en va de fait de privilégier l'accès à la lumière naturelle, la bonne gestion de l'acoustique, l'ambiance thermique et une ergonomie de travail. Ces aspects doivent être optimisés pour le projet.
- Sûreté et sécurité : la conception devra intégrer les dispositifs pour la prévention des actes de malveillance et la protection des usagers.

Le nouveau bâtiment regroupera l'ensemble des services actuellement présents sur le site d'Euralliance, dans un bâtiment fonctionnel et moderne. Ces services composent le pôle Réseaux, Services, Mobilité et Transport (*RSMT*) de la MEL, ainsi que les agents du Schéma Directeur des Infrastructures de Transports (*SDIT*), chacun ayant des besoins spécifiques en termes d'espaces et de fonctionnement. La liste des services qui composent le site Euralliance est la suivante :

- Direction de pôle
- Cellule de pilotage & d'appui : *Entité transversale apportant un soutien stratégique et*

opérationnel

- Aménagement numérique : En charge de l'accompagnement des opérateurs de déploiements des infrastructures numérique, l'innovation numérique et l'indépendance numérique ;
- Transition énergie climat : Coordination et mise en œuvre des politiques en faveur de la transition énergétique et climatiques ;
- Déchets ménagers : Gestion globale des déchets ménagers et assimilés incluant la gestion opérationnelle, la relation avec les usagers, la production de support ;
- Mobilité : Coordination et Développement des politiques de transport multimodal au sein de la MEL ;
- Transports : Gestion, développement et modernisation du réseau de transport public ;
- Eau & Assainissement : Gestion des infrastructures hydrauliques, la planification et les diagnostics des systèmes d'assainissement et autres, le contrôle et le pilotage des opérateurs ;
- Espace public & voirie : Gestion et aménagement des espaces publics, régulation de la circulation, la planification et le pilotage des projets de développement et maintenance des infrastructures urbaines, coordination des grands travaux liés aux voiries et équipements ;
- SDIT : Planification et mise en œuvre des projets majeurs d'infrastructure et de transport de la MEL ;
- Centre de Services Partagés (CSP) Finances : Gestion de la facturation et soutien administratif des directions opérationnelles en lien avec les activités du pôle RSMT et du SDIT
- Centre de Services Partagés (CSP) Marchés : Gestion des marchés publics et soutien administratif des directions opérationnelles en lien avec les activités du pôle RSMT et du SDIT

Des modifications organisationnelles des services peuvent être induites pendant la durée des phases études et de construction du bâtiment. La flexibilité de la conception devra permettre d'absorber ces changements.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des surfaces liées au projet. Il regroupe les différentes catégories de surfaces en lien avec les besoins fonctionnels identifiés.

Ce tableau vise à fournir aux candidats une vue d'ensemble des superficies afin de faciliter la compréhension du projet. Il reflète une estimation actuelle des surfaces, établie en fonction des besoins identifiés à ce jour. Cependant, il est possible que des ajustements soient réalisés en fonction des évolutions du projet. Le tableau des surfaces définitif sera fourni lors de la phase offre.

ESPACE DE TRAVAIL	14 501 m ² SDO
RESTAURANT ADMINISTRATIF	2 822 m ² SDO
LOGISTIQUE	312 m ² SDO
PARKING VÉLO	200 PLACES
PARKING VÉHICULES	200 PLACES
SURFACE BRUTE GLOBAL DU PROJET	20 000 m²

4. EXPLOITATION & MAINTENANCE

Dans le cadre du MGP, les conditions et exigences liées à l'exploitation et à la maintenance de l'ouvrage sont définies avec pour objectifs d'assurer une gestion optimisée des infrastructures, tant sur le plan technique qu'environnemental, tout en garantissant leur pérennité et conformité.

Les objectifs clés à prendre en compte par les groupements sont les suivants :

- Disponibilité et Performance : *Maintenir les installations fonctionnelles dans des conditions optimales, respecter les réglementations applicables et garantir la sécurité des utilisateurs ;*
- Optimisation des coûts : *assurer une gestion durable et économique des bâtiments sur un cycle de vie de 6 ans, privilégier une approche globale intégrant coûts initiaux, d'exploitation et de renouvellement ;*
- Engagements environnementaux : *réduire les consommations d'énergie et fluides grâce à des plans de mesure et optimisation, intégrer des matériaux durables et des systèmes performants pour un impact environnemental minimal.*

Le prestataire sera responsable de la maintenance de tous les équipements et installations, incluant les réseaux électriques, de chauffage, de climatisation et de plomberie, ainsi que des espaces extérieurs comme les abords, terrasses et façades.

Il est attendu du prestataire de fournir la documentation exhaustive pour faciliter l'exploitation et les interventions futures, ainsi qu'une utilisation d'outils numériques comme la GMAO pour centraliser la gestion et le suivi des équipements.

En outre, les phases principales en lien avec la partie exploitation/maintenance sont décomposées de la manière suivante :

- Pré-exploitation : *Phase de test et vérification pour valider les performances des installations, présentation des documents nécessaires pour la prise en main des ouvrages*
- Exploitation et Maintenance : *Maintien des performances des équipements via des interventions préventives et correctives, assurer des contrôles réglementaires réguliers pour garantir la conformité*
- Fin de contrat : *Remettre les ouvrages en état fonctionnel, incluant toutes les réparations nécessaires.*

Les performances du prestataire seront mesurées via des indicateurs précis.

5. PROGRAMME QEEB

Le projet intègre une dimension forte sur les enjeux environnementaux. Il se veut être exemplaire sur les problématiques d'impact carbone, d'épuisement des ressources, de biodiversité, de qualité d'usage, de santé, de pérennité, de modularité et de maîtrise des coûts d'exploitation / maintenance y compris en coût global sur la durée de vie du bâtiment.

Dans la conception du bâtiment, le groupement choisira en priorité des solutions passives, éprouvées, robustes, fiables, efficaces, simples d'usage, et ceci tant au niveau de l'utilisateur que de l'exploitant.

Pour atteindre ces objectifs, la Métropole Européenne de Lille a décidé d'appliquer au projet les niveaux réglementaires, certifications, labélisations et engagements environnementaux suivants :



RE2020 – Seuils 2028



HQE Bâtiment Durable V4.1 en construction - Niveau Excellent
→ Éligible attestation Taxinomie Européenne



Label BBCA V4.1 – Niveau Performant



Label Osmoz V1.1 Leviers Bâti et Aménagement – cycle de 2x3 ans



Label Biodiversitycity V1



Label R2S V2



Pacte Bois Biosourcés Hauts de France : construction neuve



Pacte Lille Bas Carbone



Plan Climat Air Énergie Territorial - Démarche budget climatique

Le groupement a donc pour mission de répondre aux exigences de l'ensemble de ces démarches et l'atteinte des niveaux recherchés. Il en assurera le pilotage jusqu'à la livraison du bâtiment et le maintien à niveau durant la période d'exploitation prévue au marché.

De plus, dans le cadre du Marché Public Global de Performance, afin de proposer un bâtiment performant, pérenne et anticipatif des échéances (de 2030, 2040 et 2050), le projet devra respecter les seuils en valeur absolue du Dispositif Eco-Énergie Tertiaire (DEET) de 2030 – 20%.

Durant la phase d'exploitation et afin de maintenir ses ambitions environnementales à haut niveau, la MEL s'engage sur les certifications et labélisations suivantes :



HQE Bâtiment Durable V4.1 en Exploitation- Niveau Excellent – cycle 5 ans
→ Axe Bâtiment et Axe Gestion



Label Biodiversity en exploitation – cycle de 2 x 3 ans

Pour ces 2 démarches en phase d'exploitation, la certification HQE BD V4 en exploitation et le label Biodiversity Life, le groupement est totalement responsable quant à leur obtention et ceci sur un cycle de 5 ans à partir de l'année N+1 après la livraison du bâtiment. Le groupement s'engage donc à mettre en œuvre tous les moyens environnementaux, techniques, organisationnelles et fonctionnels pour obtenir les certificats et labélisations sur toute la durée du cycle.

Les versions des référentiels techniques des certifications, labélisations et engagements seront les dernières en date au stade de la signature du marché.

Le profil de certification HQE BD V4.1 en construction et en exploitation devra respecter à minima les niveaux suivants :

Thèmes	Classe
Qualité de l'eau	A
Ondes Électromagnétiques	A
Confort Hygrothermique	A
Confort Acoustique	C
Confort Visuel	C
Accessibilité	B
Transports	B
Services	D
Énergie	C
Eau	C
Déchets	A
Carbone	A
Adaptation au changement climatique	A
Impact Environnementaux sur le cycle de vie	A
Biodiversité	A
Maîtrise des coûts	A
Économie locale	B
Adaptabilité	C
Chantier	A
Commissionnement	A

Le programme environnemental repose sur une conception bioclimatique performante, mettant l'accent sur l'optimisation des besoins énergétiques et la réduction de l'empreinte carbone. Le projet s'engage à utiliser des matériaux locaux et à faible teneur en carbone pour minimiser l'impact environnemental de la construction. La sobriété en matériaux est une priorité, visant à réduire le gaspillage et à promouvoir l'utilisation de ressources durables. Cette démarche inclut l'évaluation et la sélection minutieuse de chaque matériau utilisé afin de maximiser l'efficacité tout en limitant l'empreinte écologique. La gestion des déchets d'activité sera optimisée grâce à des méthodes de tri et de recyclage efficaces.

L'efficacité énergétique est au cœur de la démarche, avec des mesures visant à réduire la consommation d'énergie tout en assurant un confort hygrothermique optimal pour les occupants. Le programme inclut également des stratégies d'économie de la ressource en eau, intégrant des systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales et potentiellement des eaux grises, ainsi que des installations sanitaires économes en eau. Ces initiatives visent à créer un équilibre harmonieux entre les besoins humains et les capacités régénératives de la nature.

Le programme vise également une résilience accrue au changement climatique en intégrant des solutions adaptatives dans la conception et l'exploitation des bâtiments ainsi que le développement des énergies renouvelables (solaire, géothermie, Réseau de Chaleur Urbain). Ces solutions comprennent des aménagements paysagers résilients, une gestion appropriée de la végétation et des systèmes de ventilation naturels. En étudiant et en appliquant les principes observés dans les écosystèmes naturels, le programme visera à créer des réponses innovantes et résilientes qui harmonisent les activités humaines avec l'environnement.

La mobilité durable sera encouragée avec des solutions favorisant l'usage des moyens de transport écologiques individuels, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

Les espaces extérieurs seront traités de manière à favoriser l'intégration de la biodiversité, en créant des habitats naturels pour la faune locale et en utilisant des plantes indigènes. Des zones de végétation seront aménagées pour améliorer la qualité de vie du site et fournir des espaces de détente pour les occupants, contribuant ainsi à leur bien-être général.

L'adaptabilité et l'accessibilité du bâtiment sont des éléments clés du projet. Les espaces intérieurs seront conçus pour s'adapter facilement aux évolutions des usages et des besoins des occupants, permettant ainsi une flexibilité maximale. Les principes d'accessibilité universelle seront appliqués pour garantir que le bâtiment soit utilisable par tous, y compris les personnes à mobilité réduite.

Un comptage précis des consommations en énergie et en eau par usage sera mis en place pour optimiser la gestion des ressources et identifier les opportunités d'amélioration continue. Le confort acoustique des usagers sera également pris en compte, en intégrant des solutions de réduction des nuisances sonores pour créer un environnement serein et agréable. Enfin, la qualité de l'air intérieur sera assurée grâce à des systèmes de ventilation performants et des matériaux non polluants, garantissant un espace sain et confortable.

Le commissionnement est intégré pour garantir que les bâtiments fonctionnent conformément aux attentes de performance, tandis que l'entretien et la maintenance seront simplifiés pour une gestion facilitée à long terme. Un système de gestion technique des bâtiments sera mis en place pour superviser et optimiser les différentes installations, assurant un fonctionnement optimal et une réactivité accrue en cas de besoin.

Le Protocole IPMVP (Option D) sera appliqué pour encadrer et mesurer le respect des engagements de performance du projet.

En résumé, le programme environnemental combine une approche holistique et intégrée pour créer un bâtiment durable, résilient et respectueux de l'environnement, tout en assurant le bien-être des occupants et la préservation des ressources naturelles. Cette vision ambitieuse et innovante s'inscrit dans une perspective de développement durable à long terme.