

Projet de crèche : contraintes en phase aménagement et d'exploitation

Présentation générale.

Implantée sur l'ancien site militaire de l'école nationale supérieure d'ingénieur en construction aéronautique (ENSICA), quartier Guillaumet, la nouvelle cité administrative accueille près de 1600 agents de directions régionales (DRFIP en partie, DREAL, DRAAF, DREETS), départementales, interministérielles (DDT, DDETS, DDPP, une antenne du SGCD) ou encore des opérateurs/directions/services/antennes de l'OFB, du ministère de l'économie (SG - BIMO - DNID) et du ministère de la justice (DIR SG Sud).

Les services sont installés depuis le mois de février 2025 avec une ouverture au public depuis la mi-mars 2025.

Ce programme immobilier, de plus de 37 000m² toutes surfaces comprises, est réalisé, d'une part, dans d'anciens bâtiments construits au début des années 30, de style Art Déco, bénéficiant à ce titre d'une labellisation au titre du patrimoine du XX^e siècle qui ont été totalement restaurés d'une surface de l'ordre de 14 000 m², d'autre part, dans deux pavillons neufs érigés sur deux niveaux de parking sous-sol pour une surface équivalente à celle restaurée.

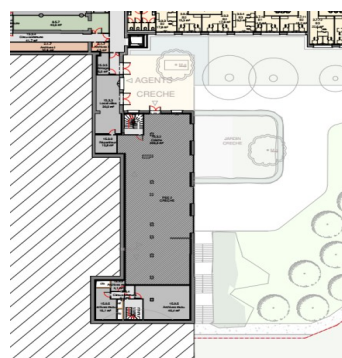
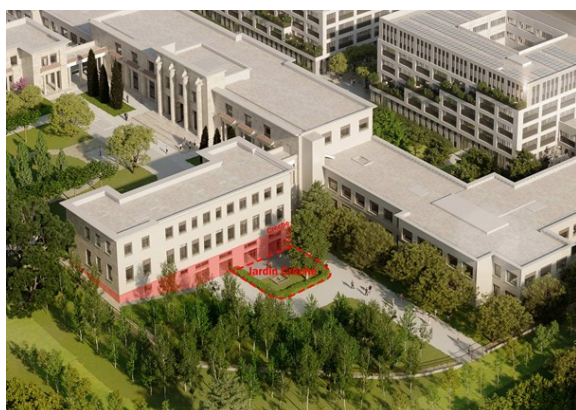
L'ensemble occupe un foncier d'un peu plus de 3 hectares au cœur du nouveau quartier métropolitain Guillaumet. Cette surface intègre un restaurant inter-administratif.

Un stationnement proposant 300 places réservées aux besoins des véhicules des services est implanté en sous-sol ainsi que 250 emplacements sécurisés pour les vélos.

L'opération (conception, construction et exploitation-maintenance) a été confiée, dans le cadre d'un marché public global de performance (MPGP), à un groupement dont le mandataire est l'entreprise Bourdarios, Groupe Vinci. Deux cabinets d'architectures sont intégrés à ce groupement, Architecture Studio et Letellier Architectes, ainsi que Vinci Faceo, co-traitant en charge du suivi de l'exploitation maintenance. Le marché global de performance a été notifié le 27 avril 2022, il comprend une période de conception et de réalisation des travaux, réceptionnés le 24 novembre 2024 et une période d'exploitation maintenance d'une durée de 5 ans à compter de la réception des travaux. La fin de la période d'exploitation maintenance est donc fixée au 24 novembre 2029.

Enfin, la gestion du site a été confié à l'AGILE, agence de gestion de l'Immobilier de l'État, en mars 2024.

Le projet immobilier intègre un espace est réservé pour l'accueil de la crèche via une « coque vide » ainsi que l'amené des réseaux en limite de zone.(rdc bâtiment G). La coque vide, localisée dans une zone de calme, développe 300 m² de SUB à aménager totalement et ouvrant sur un jardin extérieur clos. Aucun véhicule ne peut accéder à la zone crèche.



Phase aménagement des locaux :

Les travaux d'aménagement sont prévus en site occupé et en fonctionnement. Le concessionnaire devra coordonner l'ensemble des travaux en tenant compte qu'aucune fermeture de la cité n'est prévue.

Un agent de sécurité incendie est présent en permanence sur le site.

Le règlement intérieur regroupe l'ensemble des informations, concernant les horaires d'ouvertures le fonctionnement ainsi que l'accès des agents, que le concessionnaire devra prendre en compte lors de la phase d'aménagement. Les horaires d'ouverture devront correspondre aux horaires de travaux prévus, si une dérogation est nécessaire elle devra être demandée au minimum 15 jours en avance.

Pour les prestataires intervenant pour le compte du concessionnaire sur la phase d'aménagement, l'ensemble du personnel devra être déclaré et identifié auprès du gestionnaire de la cité. Un badge leur sera fourni leur permettant l'accès au site via l'entrée piétonne située rue du CEAT à proximité de la coulée verte (voir plan en annexe).

L'accès des véhicules chantier et livraison pourra se faire par l'entrée principale, 1 place Emile Blouin après transmission et validation d'un planning y compris une liste de véhicules identifié. Les véhicules des personnels et les véhicules professionnel ne pourront pas stationner à l'intérieur de l'enceinte de la cité. Le concessionnaire pourra prendre contact avec Toulouse Métropole afin d'étudier la possibilité de programmer des livraisons exceptionnelles via la voie verte. Le concessionnaire préviendra l'autorité concédante 10 jours avant les livraisons.

Pendant la phase d'aménagement de l'espace, le concessionnaire prendra l'ensemble des dispositions nécessaires pour assurer une détection incendie.

L'aménagement devra comprendre toutes les mesures nécessaires afin de sécuriser le chemin d'accès depuis l'accès piéton rue du CEAT jusqu'à la crèche. Cela comprendra la mise en place de contrôle d'accès sur les portes donnant dans les bâtiments E, A et F. Pour cela le concessionnaire pourra se rapprocher du gestionnaire du site AGILE.

Réseaux et alimentation de l'espace réservé :

Le bâtiment est relié au réseau de chaleur du quartier Guillaumet, produit par une chaufferie bio masse gérée par ENGIE dans le cadre d'une DSP.

L'ensemble des arrivées des réseaux et leurs fonctionnements sont identifiables via les plans en annexes technique. Ils sont pourvus de compteurs d'énergies reliés à la Gestion Technique Centralisée du site. Les énergies consommées (électricité, eau chaude et eau glacée et eau froide sanitaire) seront refacturées au concessionnaire par le gestionnaire.

Le concessionnaire transmettra à l'autorité concédante pour validation, l'ensemble des notes de calcul de dimensionnement des systèmes de chauffage, refroidissement, électrique et de traitement d'air qu'il a prévu d'installer.

L'alimentation électrique se fera via un tableau divisionnaire spécifique présent dans l'espace réservé et comprenant plusieurs sous-compteurs d'énergies.

Phase exploitation :

Pendant la phase d'exploitation, l'accès de l'ensemble du personnel et des parents se fera via l'accès piéton rue du CEAT. Sur ce cheminement l'ensemble des accès aux bâtiments seront donc mis sous contrôle d'accès raccordés au système général du site. .

Les livraisons en phase exploitation se feront également par l'accès rue du CEAT qui dispose d'un portillon vélo. Le concessionnaire prévoira dans ces contrats le conditionnement des livraisons adapté. Néanmoins il est possible de prévoir des livraisons de gabarit supérieur depuis l'accès via la cours logistique. Les livraisons devront être déclarées au gestionnaire du site 10 jours avant. Ces livraisons chemineront via le rez-de-chaussé bas du bâtiment A.