

Appel à Projet transformation bas carbone du Bâtiment Hoche Malraux *(ex CCI)*





**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

1

RAPPEL DU CONTEXTE ET DU CALENDRIER

Contexte

1983

Construction du bâtiment par André Zanassi pour y installer le siège de la CCI

Réalisation d'une étude urbaine

- Première réflexion sur le secteur
- Création d'un « périmètre d'attente de projet d'aménagement » au PLUI

2018

La Poste Immobilier lance un Appel à projets pour la reconversion de l'Hôtel des Postes

- Accompagnement Ville / Métropole

2019

La CCI lance un Appel à projet :

- Projet non satisfaisant en termes de programmation (absence de tertiaire, fragilité technique et financière...)
- Décision d'un appel à projets pour mettre en oeuvre le projet de la collectivité

2020

Préemption de la Métropole via l'EPFL

2021

Départ de la CCI

- Initiation du travail pour élaborer les documents de l'Appel à Projets

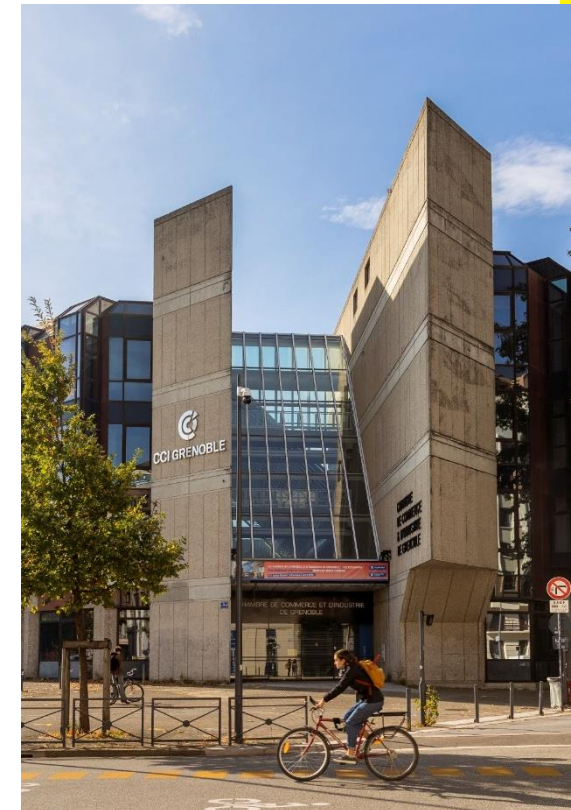
2022

Mai 2022 > 2027 :

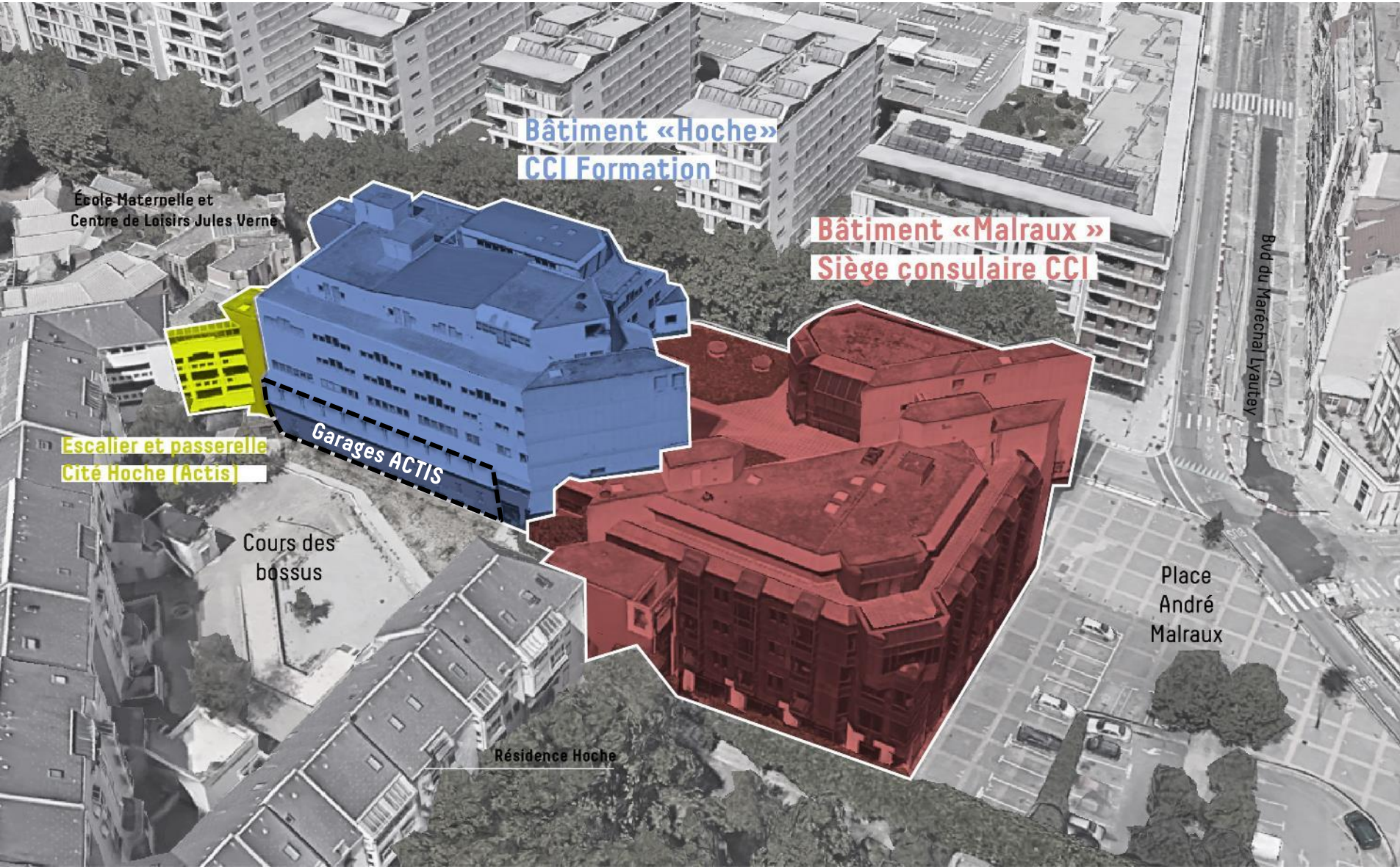
- Installation temporaire du siège métropolitain en lien avec la rénovation du Forum

Secteur qui poursuit sa dynamique de projets :

- Tour de La Poste
- place de Metz
- Grande Bibliothèque



Appel à projets



APPEL A PROJETS

Kézako ?

- L'appel à projet est un outil permettant de stimuler la créativité de l'initiative privée
- Plutôt que de répondre à des besoins précis (Appel d'offre), l'appel à projet identifie de grands objectifs et laisse plus d'initiative sur les contenu et leur mise en œuvre
- L'**Appel à projet** est particulièrement adéquat dans les cas de projet complexes, ou de **bâtiment posant des défis spécifiques** (programmation et forme architecturale)
- Les candidats sont invités à répondre en équipe (groupement). Ils présentent d'abord des candidatures, puis s'ils sont retenus des offres.

Publication Appel à Projets

Candidatures des groupements

*Intentions de projet :
vocation, architecture...,
références similaires...*

Sélection de 3 à 4 lauréats admis à présenter une offre

Proposition consolidée, projet architectural et programmes

Sélection d'un lauréat final

Engagement ferme sur un projet architectural et des programmes pour le bâtiment

Cession du bien et réalisation du projet

Situation

Année de construction : 1981

Architecte André Zanassi et
Michel Bizet

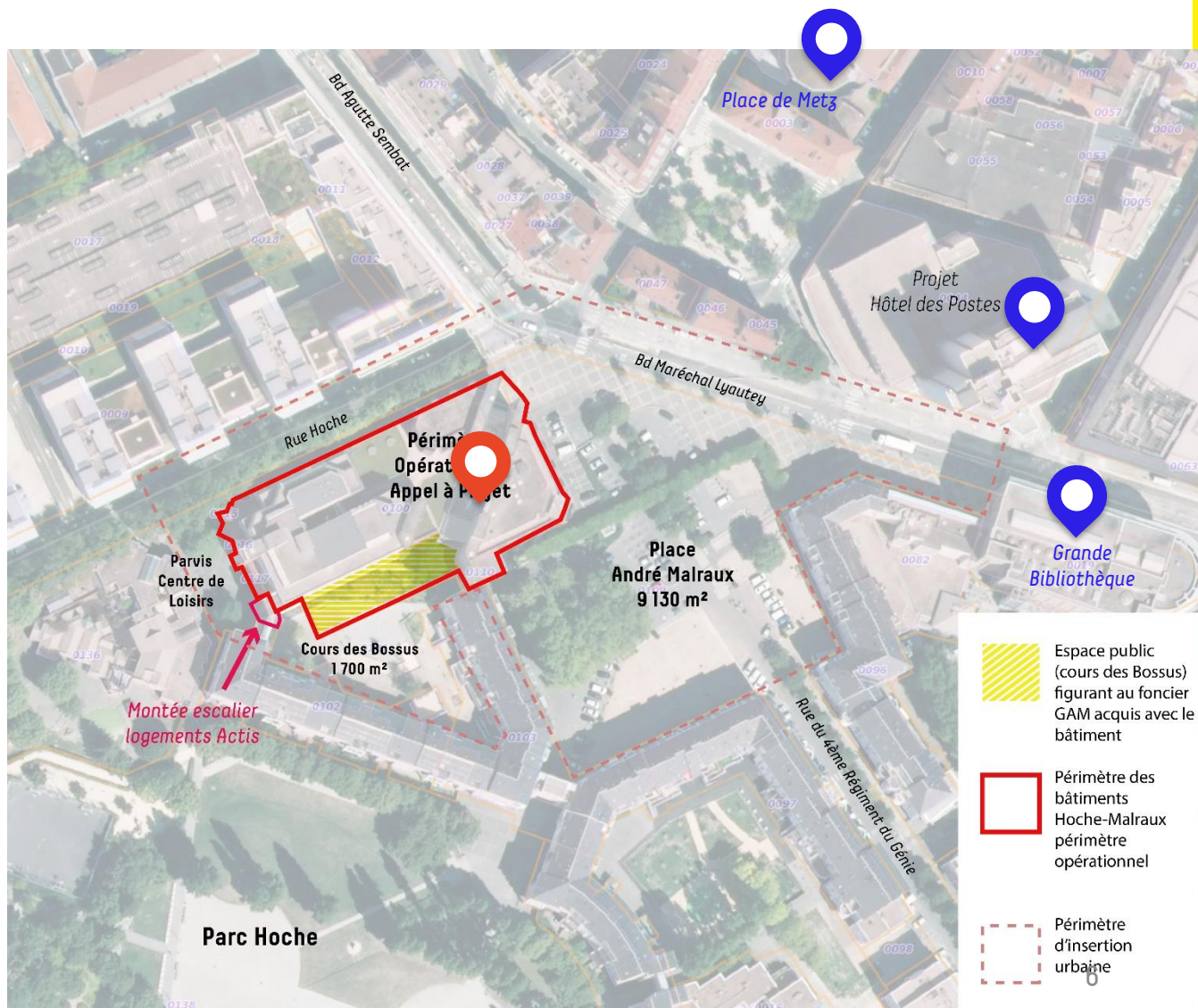
2 bâtiments distincts :
« Malraux » (ex CCI) et « Hoche »
(ex formation + garages)

17 000 m² répartis sur 2 bâtiments
et 5 niveaux

Une configuration tertiaire et atypique :
atrium central, grandes terrasses
filantes, nombreux amphithéâtres et
salles de réunions

Un périmètre pour l'appel à projet
permettant une possibilité d'extension
sur la place André Malraux.

Une dynamique de projets en cours sur
le quartier



Situation

Une situation stratégique à l'articulation entre l'entrée Sud-Est de la Ville et le cœur

En articulation avec le **pôle multimodal Chavant** et bordé par l'axe Agutte Sembat
Proximité du centre ancien
Proximité avec le parc Paul Mistral

A proximité immédiate du cinéma Pathé Chavant, de la Caserne de Bonne, de récentes **opérations mixtes commerciales et résidentielles, de grands équipements structurants** : enseignement, sport, institutions...



- Équipements publics
- Commerces

Un bâtiment installé sur la **place André Malraux**, l'une des plus grandes places du centre-ville grenoblois (9 000 m²)

Associer les habitants et les acteurs

Intégration des habitants et acteurs locaux

Tout au long !

Janvier > Avril 2022

Fin 2024

INFORMER

De la démarche, ses ambitions, son calendrier, les manières de s'impliquer

ALIMENTER

Le cahier des charges de l'appel à projet

NOURRIR

L'analyse des offres, en réagissant sur les 3-4 offres, leur atouts, leur faiblesse

RÉDACTION DU CAHIER
DES CHARGES

LANCEMENT DE
L'APPEL À PROJETS

DÉPÔT DES
CANDIDATURES

SÉLECTION DES
FINALISTES

REMISE DES
PROPOSITIONS
INTERMÉDIAIRES

REMISE DES
PROPOSITIONS
FINALES

ANNONCE DES
LAURÉATS

08 janvier 2024

VISITE, ÉCHANGES ET
CONSTITUTION DES ÉQUIPES

ANALYSE DES
DOSSIERS

ÉLABORATION DES OFFRES

ANALYSE DES OFFRES ET
SÉLECTION D'UN PROJET



Informez de la démarche



Alimenter le cahier des charges de l'Appel à projet

11/01/2024

Découvrir les propositions intermédiaires des 3 à 5 candidats

Travail sur le projet lauréat avec le porteur de projet



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

2

RETOUR SUR LA 1^{ÈRE} PHASE CONCERTATION

Méthode

Un dispositif de récolte pour "aller vers" les habitants et acteurs locaux

Objectifs

- Informer sur le projet
- Obtenir un diagnostic sensible
- Repérer des besoins, des préconisations

Le dispositif

- Artistique pour offrir un regard sensible
- Visible pour interpeller et permettre la rencontre
- Centré sur quelques acteurs clés du quartier
- Ouverts à tous les commerçants

Mise en œuvre

- **4 interventions sur l'espace public** : avec les agents de la Métropole, devant l'école Marianne Cohn, dans le parc et le quartier Hoche, sur le marché
- **1 visite du bâtiment** pour le grand public suivi d'un temps de récolte des perceptions : *environ 50 personnes*
- **La plateforme participative** pour contribuer : *34 histoires racontées*
- **4 entretiens semi-directifs réalisés** : Bibliothèque d'Etude et du Patrimoine, Bricorama, King Joué, Caserne Bonne, Habitat, Pathé, Unions de quartier Hoche et Centre-Ville
- Mobilisation des commerçants par le porte à porte
- **1 atelier collectif** pour imaginer le futur du bâtiment
- **Plateforme en ligne** pour contribuer



Les enseignements de la concertation

Des perceptions très contrastées du bâtiment : perceptions individuelles et intérieur/extérieur

Positif

Futuriste

Vintage mais très beau, magnifique, majestueux, fascinant

Un hall magnifique, lumineux.

Aspect monumental à mettre en valeur

Confortable, lumineux, historique, majestueux, de belles terrasses

Dimension patrimoniale, symbole d'une époque (grenobloise, architecturale)

Atypique, surprenant

Négatif

Daté, moche

Insignifiant, impersonnel

Agressif, brut, anguleux, qui fait peur, mystérieux

Soviétique, austère, sombre, froid, en retrait, « forteresse »

Mal intégré dans le quartier (architecture, entrée)

« Gâchis » d'espace et de matière

Déplacements longs et pas faciles

Accords et dissensus sur la perception du bâtiment

Les perceptions et les ressentis sur le bâtiment sont tranchés. Il y a 3 types d'observateurs :

- Les admiratifs de l'architecture, des matières et des volumes
- Les neutres, qui n'avaient même jamais remarqué le bâtiment
- Les critiques qui n'apprécient pas du tout les façades, les couleurs et la forme du bâtiment

Les enseignements de la concertation

Inspirations pour demain

“ Un lieu mixte dans l'esprit de la caserne de Bonne, qui fasse vivre la place et le quartier !

Un carrefour des idées qui soit ressource, largement ouvert sur le quartier. Une fourmilière qui rassemble les usages et favorise les rencontres. Qui permette de faire, de transmettre et d'apprendre, notamment aux jeunes.

“ Un équipement public

Un lieu d'expression artistique “

“ Un lieu social ou médico social mais aussi artistique, ouvert sur son quartier.

Conforter la vocation tertiaire ou formation “

“ Un lieu dédié à l'environnement et l'agriculture urbaine

Les enseignements de la concertation

Inspirations pour demain

Les accords

Un lieu résolument « multifonctions, multi-usages »

Un lieu bien commun, imaginé largement « ouvert au public »

Un lieu qui apporte au quartier

Un lieu qui amène de la vie, de la joie

Les dissensus

Une vocation sociale ou médico sociale versus une vocation plus légère et non stigmatisante

Prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux, importante pour certains participants

La privatisation versus conserver une vocation ouverte et publique

Une grande enseigne versus des petits commerces et artisans

Plusieurs enseignes versus une enseigne unique

Des logements versus des commerces

Des commerces versus des activités socio-culturelles

Zoom sur la place Malraux

L'ensemble des contributeurs qui évoquent la place Malraux, citent son potentiel et son emplacement intéressant. Si cette place est, selon eux, peu lisible du fait de la place occupée par les véhicules (parking, route, vélos très présents), elle représente un espace ouvert à exploiter davantage. La liaison avec le Parc Paul Mistral, en continuité d'espaces verts, est mentionnée par quelques personnes.

Les enseignements de la concertation

Synthèse et suite



- Une synthèse de la concertation compilée dans le « carnet d'acteurs ».
- Un carnet **intégré** dans les documents de l'appel à **projets** et disponible d'office pour tous les candidats.
- Un cahier des charges nourri des apports de la concertation

Disponible sur la plateforme participative de Grenoble Alpes Métropole : metropoleparticipative.fr



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

3

LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'APPEL À PROJET

*Les éléments sur lesquels
les candidats sont en train
de répondre*

ORIENTATIONS

Transformation bas carbone du Bâtiment Hoche-Malraux



- **La transformation ambitieuse** d'un bâtiment emblématique de l'héritage architectural de la fin du XX^e siècle **en valorisant ses qualités**
 - Atrium central
 - Qualité des ambiances intérieurs, Design
 - Double hauteurs
 - Terrasses filantes, rooftop du 2nd étage et vues sur les massifs
 - Volumétrie complexe
 - Qualité des matériaux choisis (int.ext)
 - Double adressage (Hoche / Malraux) et cours des Bossus
 - Démolitions partielles autorisées.
 - Protection du végétal existant
 - Extensions possibles sur la place André Malraux
 - Pas de surélévation mais densification sur lui-même possible

ORIENTATIONS

Transformation bas carbone du Bâtiment Hoche-Malraux

- **Une opération exemplaire en termes de bilan carbone**, un projet totem des défis de la construction
 - Impact carbone
 - Choix de conservation / démolition
 - Démarche réemploi
 - Matériaux bio ou géo sourcés ou locaux
 - Performance énergétique
 - Restructuration de l'enveloppe
 - Choix énergétiques
 - Végétalisation
 - Confort d'usage
 - Qualité air intérieur
 - Confort visuel, acoustique, hygrothermique
 - Confort été / hiver
 - Chantier propre à faibles nuisances

ORIENTATIONS

*Transformation bas carbone
du Bâtiment Hoche-Malraux*

DEUX PRINCIPES FORTS :

- **Une forte valeur d'usage**, par une **programmation mixte**, qui anime le centre-ville et ouvre le bâtiment sur le quartier
- **Une grande souplesse** laissée dans la programmation, pour ce bâtiment singulier et ce secteur stratégique



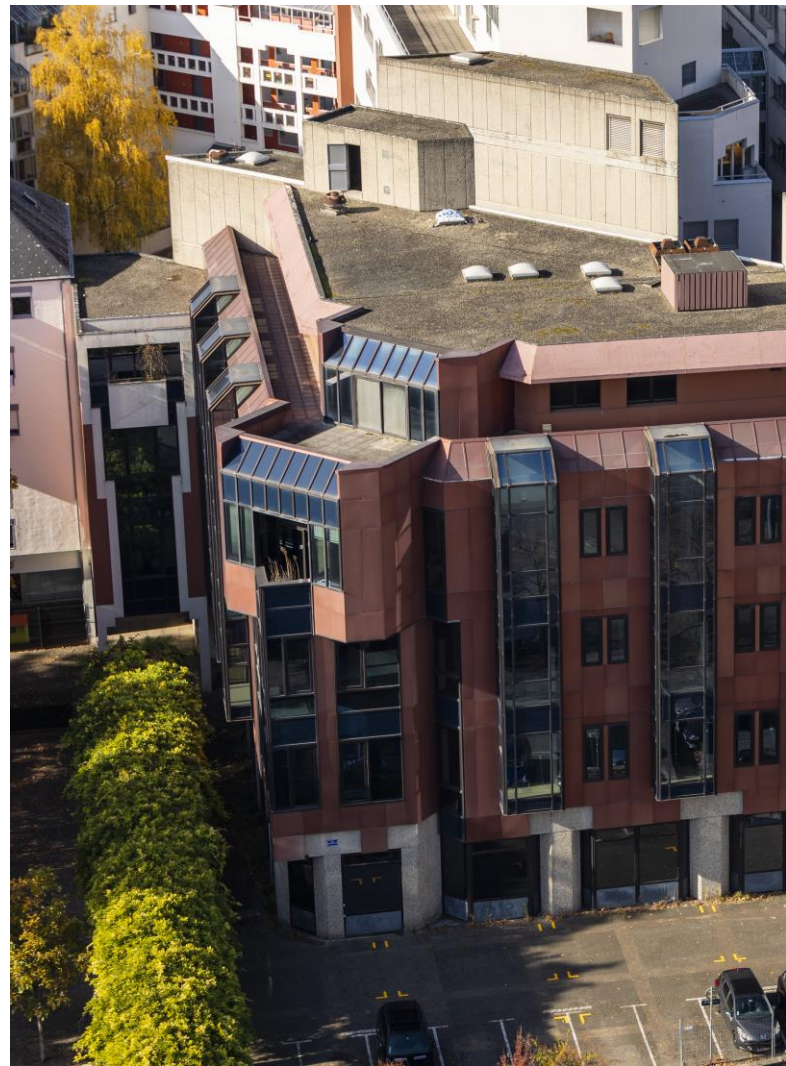
ORIENTATIONS

Transformation bas carbone du Bâtiment Hoche-Malraux

- **Un rez-de-chaussée actif ouvert sur la place André Malraux et la rue Hoche pour conforter cette place du centre-ville**

Sont autorisés (non exhaustif) :

- Commerces
- Services
- Programmation socio culturelle
- Programmation artistique
- Activités d'artisanat de proximité compatibles avec le centre-ville
- Activités de l'économie sociale et solidaire
- ...



ORIENTATIONS

*Transformation bas carbone
du Bâtiment Hoche-Malraux*



Des étages accueillant de l'activité sur ce site idéalement situé, qui a participé historiquement à l'animation du cœur de ville métropolitain.

Sont autorisés (non exhaustif) :

- Tertiaire (bureaux)
- Formation
- Santé
- Activités artistiques
- Activités socio culturelle
- ...

ORIENTATIONS

Transformation bas carbone du Bâtiment Hoche-Malraux

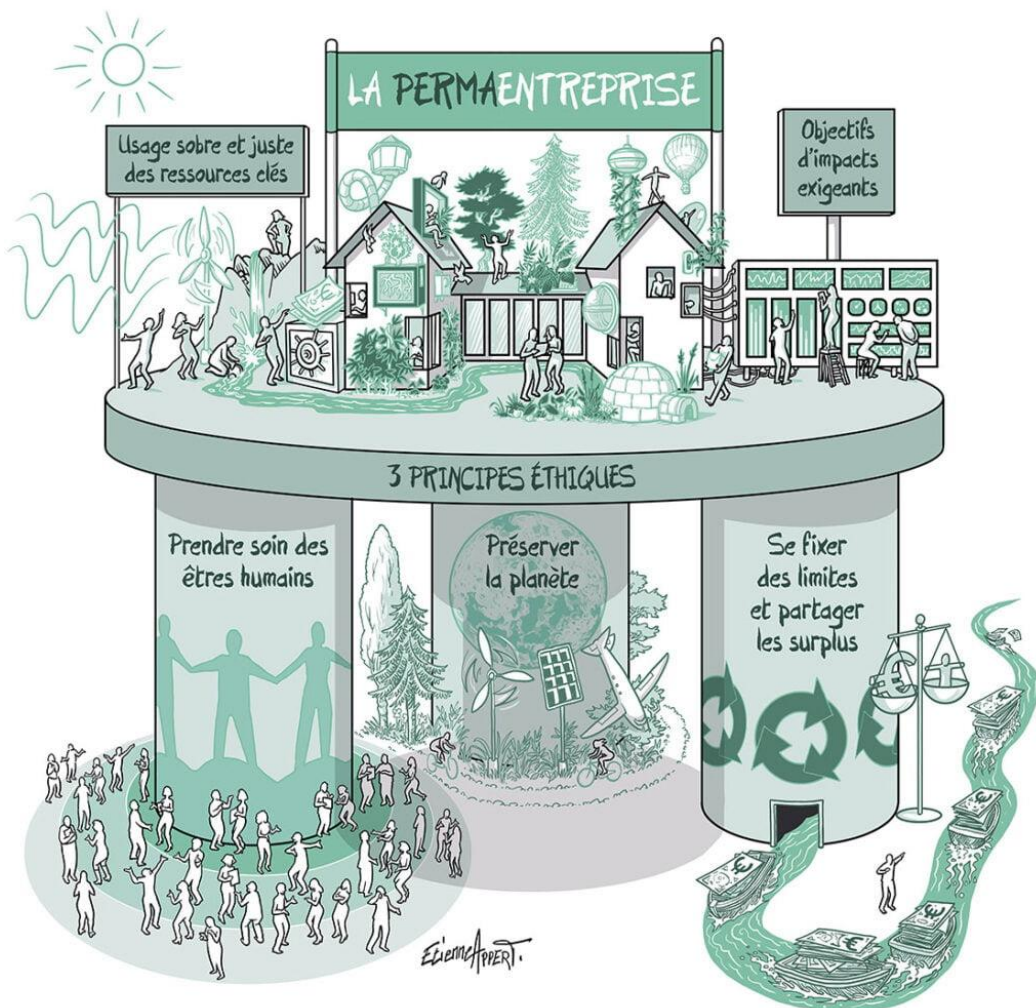
Des logements dont 25% de logements sociaux

- Pas de co-living
- Pas d'hôtel
- Pas de résidence gérée (étudiants ou personnes âgées)

- Privilégier les T1/T2 et T4
- Encourager l'accèsion à la propriété pour tous (dont maîtrisée)
- Des offres spécifiques pourront être proposées : personnes âgées, personnes en situation de handicap, résidences inclusives...
- Grande attention à la qualité des logements (charte Grenobloise)

ORIENTATIONS

*Transformation bas carbone
du Bâtiment Hoche-Malraux*



**Attente forte d'un
positionnement des
candidats sur le volet de la
responsabilité sociétale et
environnementale**



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

4

PROCHAINES ETAPES

MACRO CALENDRIER

prévisionnel

CALENDRIER

LANCEMENT DE
L'APPEL À PROJETS
Janvier 2024

DÉPÔT DES
CANDIDATURES
fin Mars

SÉLECTION DES
FINALISTES
fin Avril

ATELIERS DE
TRAVAIL SUR
LES OFFRES
Mi Juillet

REMISE DES
PROPOSITIONS
FINALES
Fin T4 2024

ANNONCE DES
LAURÉATS
T1 2025

VISITE, ÉCHANGES ET
CONSTITUTION DES ÉQUIPES

ANALYSE DES
DOSSIERS

ÉLABORATION DES OFFRES

ANALYSE DES OFFRES ET
SÉLECTION D'UN PROJET

PRESENTATION PUBLIQUE

des 3 à 5 projets

Nourrir l'analyse des offres

prévisionnel

**Nourrir la
décision du jury
d'une expertise
citoyenne**



- Découvrir les 3 à 5 projets retenus en phase offres
- Réagir en identifiant les points forts et les points faibles de chaque proposition



L'ensemble des réactions sera compilé dans un « avis citoyen » qui sera transmis au jury de sélection.

Une démarche volontariste et innovante qui requiert plusieurs précautions !

(respect du secret des affaires, etc.)

- Une stricte anonymisation des offres à respecter
- Certaines informations qui devront rester confidentielles : identité des candidats, informations financières
- Pas de possibilité de hiérarchiser les propositions : invitation à réagir sur chacune d'entre elles.



Evènement ouvert à tous et à toutes. La date sera communiquée via la plateforme participative, un affichage et mailing liste