



Réhabilitation de la Résidence Universitaire Saurupt Phase 1 - Bâtiments 2 et 3 - Nancy

NOTE DE SYNTHÈSE ELEMENTS DE PROGRAMMATION



Décembre 2024

Introduction – Présentation du site

Le CROUS Lorraine s'est engagé dans le projet de réhabilitation lourde des bâtiments 2 et 3 de la Résidence Universitaire Saurupt à Nancy, qui comptent actuellement 239 logements (bât 2 (118 logements) et bât 3 (121 logements), avant les travaux de réhabilitation.

Les bâtiments en question font partie d'un site comprenant quatre bâtiments indépendants de logements étudiants (bât. 1, 2, 3 et 4), ainsi qu'un bâtiment abritant l'administration, et également un restaurant universitaire et une salle de spectacles. Actuellement, les 4 bâtiments de la résidence, dont l'époque de construction est 1966, comprennent 480 logements de 9 m², avec cuisine, douches et sanitaires collectifs, comme à l'origine.

Pour les bâtiments 2 et 3, les deux principaux objectifs sont la réhabilitation lourde de l'ensemble des chambres existantes pour les transformer en logements individuels qui respecteront les critères du décret du logement décent : soit un logement d'une surface minimale de 9m² équipé individuellement d'une salle de bain, d'un sanitaire et d'une kitchenette (Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent), et en parallèle, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

Aujourd'hui les douches et cuisines collectives ne sont plus adaptées aux besoins et au niveau de confort attendu dans une résidence étudiante.

La réhabilitation lourde doit à la fois proposer des aménagements plus adéquats, mais également proposer une performance énergétique des bâtiments supérieure à l'existant, permettant de réaliser des économies d'énergie conséquentes, tout en apportant bien plus de confort.

Dans le cadre de cette réhabilitation, seule la structure porteuse sera conservée, l'ensemble des éléments de second œuvre et équipements seront entièrement déposés et remplacés.

Etat des existants – Surfaces des bâtiments 2 et 3 avant travaux

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES

BÂTIMENT N°2

Adresse de l'immeuble
Désignation cadastrale

CROUS - 24 rue de Saurupt - 54000 NANCY
section BM n° 211

BÂTIMENT	ÉTAGE	DÉSIGNATION	NOMBRE DE PIÈCE	SURFACE DÉDUCTIBLE	SURFACE DE PLANCHER	SURFACE HABITABLE	
				(en m²)	(en m²)	(en m²)	
2	REZ-DE-CHAUSSEE	circulation	1		104.1	96.9	
		cage d'escalier	1		6.8	6.2	
		chambre	21		212.6	196.4	
		sanitaire (douche, wc)	2		24.4	22.1	
		salle de travail (formation, étude, informatique)	1		61.1	60.8	
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	6		82.3	74.9	
		appartement fonction	10		58.1	53.8	
		chaufferie	1	8.2	-	-	
	TOTAL				549.4	511.2	
	PREMIER	circulation	1		100.0	93.9	
		cage d'escalier	1		6.3	5.7	
		chambre	26		261.8	242.3	
		sanitaire (douche, wc)	2		24.4	22.2	
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	3		17.4	15.1	
		TOTAL				410.0	379.1
	DEUXIEME	circulation	1		100.3	94.3	
		cage d'escalier	1		6.2	5.6	
		chambre	24		238.5	220.6	
		sanitaire (douche, wc)	2		24.4	22.2	
		cuisine	1		22.4	20.9	
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	3		17.4	15.0	
		TOTAL				409.3	378.6
	TROISIEME	circulation	1		99.8	93.9	
		cage d'escalier	1		6.3	5.7	
		chambre	24		238.9	221.0	
		sanitaire (douche, wc)	2		24.4	22.1	
		salle de travail (formation, étude, informatique)	1		22.7	21.5	
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	3		17.4	15.1	
		TOTAL				409.6	379.3
	QUATRIEME	circulation	1		100.0	93.7	
		cage d'escalier	1		6.3	5.7	
		chambre	24		238.6	220.9	
		sanitaire (douche, wc)	2		24.5	22.2	
		salle de travail (formation, étude, informatique)	1		22.6	21.0	
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	3		17.5	15.0	
		TOTAL				409.5	378.5
		TOTAL				2187.8	2026.6

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES

BÂTIMENT N°3

Adresse de l'immeuble
Désignation cadastrale

CROUS - 24 rue de Saurupt - 54000 NANCY
section BM n° 211

BÂTIMENT	ÉTAGE	DÉSIGNATION	NOMBRE DE PIÈCE	SURFACE DÉDUCTIBLE	SURFACE DE PLANCHER	SURFACE HABITABLE
				(en m²)		
3	REZ-DE-CHAUSSEE	circulation	1		104.1	97.6
		cage d'escalier	1		5.5	5.0
		chambre	24		229.4	221.9
		sanitaire (douche, wc)	2		24.6	22.3
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	3		17.5	15.2
		lingerie	1		11.2	10.3
		chaufferie	1	9.0	-	-
		TOTAL			392.3	372.3
	PREMIER	circulation	1		100.7	94.3
		cage d'escalier	1		6.2	5.6
		chambre	24		238.5	221.1
		sanitaire (douche, wc)	2		24.7	22.3
		salle de travail (formation, étude, informatique)	1		22.5	21.0
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	3		17.4	15.2
		TOTAL			410.0	379.6
	DEUXIÈME	circulation	1		100.7	94.3
		cage d'escalier	1		6.2	5.6
		chambre	24		238.5	221.1
		sanitaire (douche, wc)	2		24.6	22.4
		cuisine	1		22.5	21.0
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	3		17.5	15.2
		TOTAL			410.0	379.6
	TROISIÈME	circulation	1		100.7	94.3
		cage d'escalier	1		6.2	5.6
		chambre	24		238.5	221.1
		sanitaire (douche, wc)	2		24.6	22.3
		salle de travail (formation, étude, informatique)	1		22.5	21.0
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	3		17.5	15.2
		TOTAL			410.0	379.6
	QUATRIÈME	circulation	1		100.7	94.3
		cage d'escalier	1		6.2	5.6
		chambre	24		238.5	221.1
		sanitaire (douche, wc)	2		24.6	22.3
		salle de travail (formation, étude, informatique)	1		22.5	21.0
		locaux divers (technique, rangement, réserve, archive)	3		17.5	15.2
		TOTAL			409.9	379.5
TOTAL				2032.1	1890.5	

Les 4 bâtiments de la résidence, dont les bâtiments 2 et 3 concernés par la présente opération, présentent 4 niveaux sur rez-de-chaussée.

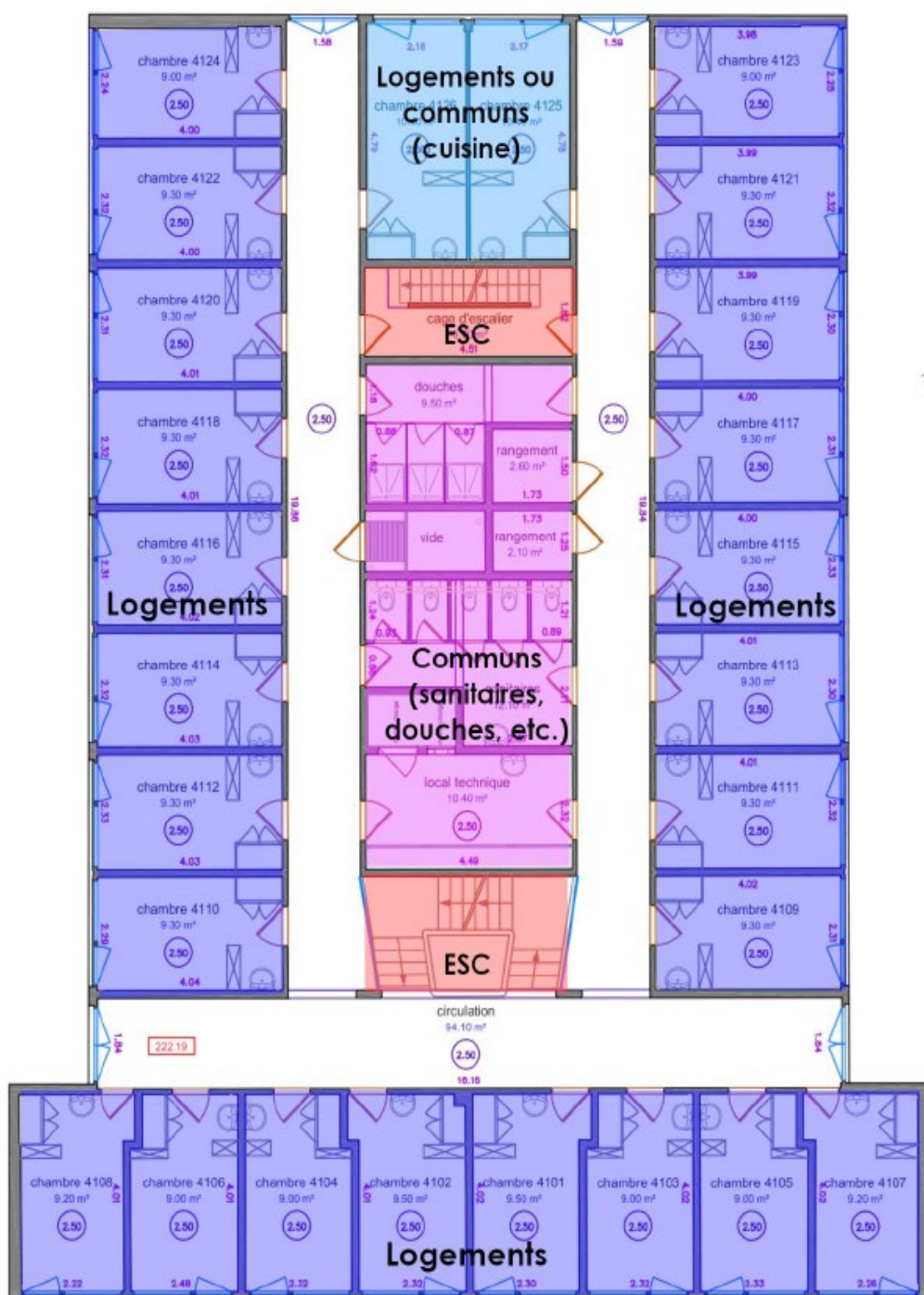
Seul le bâtiment 1 comprend un sous-sol semi enterré qui permet d'implanter la chaufferie qui dessert les 4 bâtiments, ainsi que des locaux techniques et de stockage.

Les 4 bâtiments sont tous organisés sur le même principe constructif, comprenant :

- Un rez-de-chaussée avec 24 chambres étudiants, et en cœur de bâti la lingerie, la laverie, les douches et sanitaires, un local technique intégrant un monte-charge et deux cages d'escaliers ;
- Un 1er étage avec 26 chambres, et des locaux communs en cœur de bâti (douches et sanitaires, local technique) ;
- Un 2ème étage avec 24 chambres et des locaux communs en cœur de bâti, intégrant également une cuisine commune de 21 m² ;

- Un 3ème étage avec 24 chambres et des locaux communs en cœur de bâti, intégrant également une salle d'étude commune de 21 m² ;
- Un 4ème étage avec 24 chambres et des locaux communs en cœur de bâti, intégrant également une cuisine commune de 21 m² ;
- Un 3ème étage avec 24 chambres et des locaux communs en cœur de bâti, intégrant également une salle d'étude commune de 21 m² ;
- Un 4ème étage avec 24 chambres et des locaux communs en cœur de bâti, intégrant également une cuisine commune de 21 m² ;

Exemple de plan type d'un niveau d'un bâtiment existant avant réhabilitation :



Plan type d'un niveau existant

1. Synthèse du Programme

Le bâtiment 2 possède actuellement 119 chambres (dont 21 chambres au rez-de-chaussée), ainsi qu'une salle de formation, une salle de réserve, une sous-station, un ancien logement de fonction aménagé en locaux du personnel et des locaux de rangement.

Le bâtiment 3 possède actuellement 120 chambres (dont 24 chambres au rez-de-chaussée).

L'ensemble des locaux existants (hors locaux techniques afférents, à conserver pour le bon fonctionnement de la Résidence) doivent être repris pour **favoriser la création d'un maximum de logements**, dans le respect des demandes annexes du programme (espaces communs, etc.).

L'objectif de l'opération est de répartir les logements en 3 typologies de logements individuels, comprenant tout le confort à l'intérieur du logement (cabine tri-fonction et kitchenette) :

- Une typologie de studette de 11 m² ;
- Une typologie de studette de 13 m² ;
- Une typologie de studio de 18 m², correspondant notamment aux logements adaptés PMR.

Les studios PMR devront représenter a minima 5% des logements réhabilités, comme l'exige la réglementation.

2. Principaux axes d'intervention souhaités par le maître d'ouvrage

Les travaux envisagés au titre de cette opération seront les suivants (liste non exhaustive) :

- Réalisation d'un curage complet et d'un désamiantage intégral du bâtiment ;
- Préservation des structures porteuses en béton, y compris potentiellement les cages d'escaliers ;
- Mise en œuvre d'une rénovation thermique globale du bâti, incluant le remplacement des menuiseries extérieures, la réfection totale des façades (y compris l'isolation), la réfection de la toiture, et la rénovation des réseaux ;
- Intégration du nombre réglementaire de logements pour personnes à mobilité réduite (5%) en proposant des espaces de vie étudiante adaptés, conçus pour favoriser l'autonomie et la qualité de vie quotidienne, en conformité avec le "décret logement décent" ;
- Création d'un vaste espace de vie commun à la résidence comprenant une salle de coworking (surface 50m²), une salle de détente et une kitchenette mutualisée (surface : 50 m² + 10 m² de kitchenette). Ces espaces collectifs devront être créés dans l'espace du RDC du bâtiment 2) ;
- Création d'une laverie de 12m² minimum au RDC de chacun des bâtiments,
- Création d'un espace commun dans l'espace résiduel de circulation à chaque niveau de chaque bâtiment (surface environ 20m² par espace)
- Installation d'un ascenseur pour rendre l'ensemble des logements accessibles ;
- Rénovation technique complète de l'ensemble du bâtiment, incluant les aspects électriques, courants faibles, chauffage, et eau chaude sanitaire ;
- Mise en place de contrôles d'accès ARD pour les entrées du bâtiment, les locaux techniques et les espaces collectifs ;
- Création de locaux annexes tels que les locaux ménages, salle de stockage, sanitaires publics, vestiaires et salle de pose des agents, ;

- Aménagement de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite et création d'un local vélo fermé et sécurisé à proximité immédiate du bâtiment ;
- Sécurisation des accès à la toiture et des différentes sorties de secours ;
- Remplacement du système SSI : attention, aucune dégradation de la situation actuelle ne devra être réalisée.

Aucune certification ou aucun label, thermiques ou environnementaux, ne sont demandés dans la présente opération.

Cependant une équivalence à ces certifications est demandée, notamment l'équivalence au label BBC Réno 2024.

3. Localisation du projet

La résidence universitaire Saurupt s'implante dans le quartier Saurupt de Nancy, à une vingtaine de minutes de marche de la gare et à proximité des transports en commun.

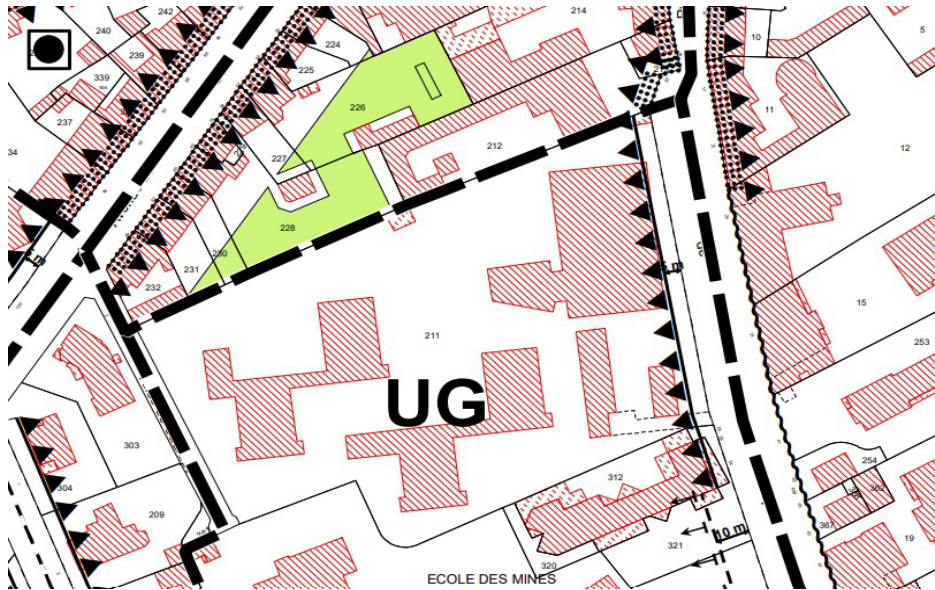
Les bâtiments avoisinants proches sont essentiellement des résidences, individuelles et collectives, ainsi que le site du Rectorat. C'est celui-ci qui aura le plus d'impact sur le projet, car davantage à proximité des bâtiments réhabilités.



Les résidences de logements collectifs sont au droit des bâtiments non impactés



Vis-à-vis entre la parcelle projet et celle du rectorat



Parcelle 211 – Zone UG

La parcelle est desservie par la rue de Saurupt à l'Est, mais elle est également longée par l'allée de Saurupt à l'Ouest.

Les bâtiments de logements ont été construits dans les années 1960, ils s'implantent en 4 plots identiques organisés par deux, reliés par une coursive en rez-de-chaussée.



La parcelle comprend également un restaurant universitaire, une salle de formation, un bâtiment administratif, un logement, ainsi que différents espaces pour le stationnement des véhicules et des vélos.

Ces espaces ne sont pas inclus dans la phase 1 de l'opération, mais ils devront être dans un état conforme à l'existant à la fin des travaux.

Pour information la phase 2 comprendra quant à elle la réhabilitation lourde des bâtiments 1 et 4 de la résidence, l'isolation thermique du bâtiment administratif et de son logement de fonction accolé, et l'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs.

- **Topographie**

Le site d'étude ne présente pas de fort dénivelé, cependant, il existe sur le site une plateforme haute, qui crée un parvis et permet aux 4 bâtiments de la résidence de communiquer entre-eux sans différence de niveau.

Cette plateforme minérale existante sera conservée dans le cadre des travaux et partiellement végétalisée dans le cadre d'une seconde opération immobilière.

La parcelle présente un léger dénivelé :

> Une plateforme haute à 219.5 NGF sur laquelle s'implante les bâtiments de logements étudiants ;

> Une plateforme basse à 218,4 NGF sur laquelle s'implante les voiries internes, stationnement, le restaurant universitaire, le bâtiment administratif, etc. Ce niveau est globalement identique à celui de la rue Saurupt.



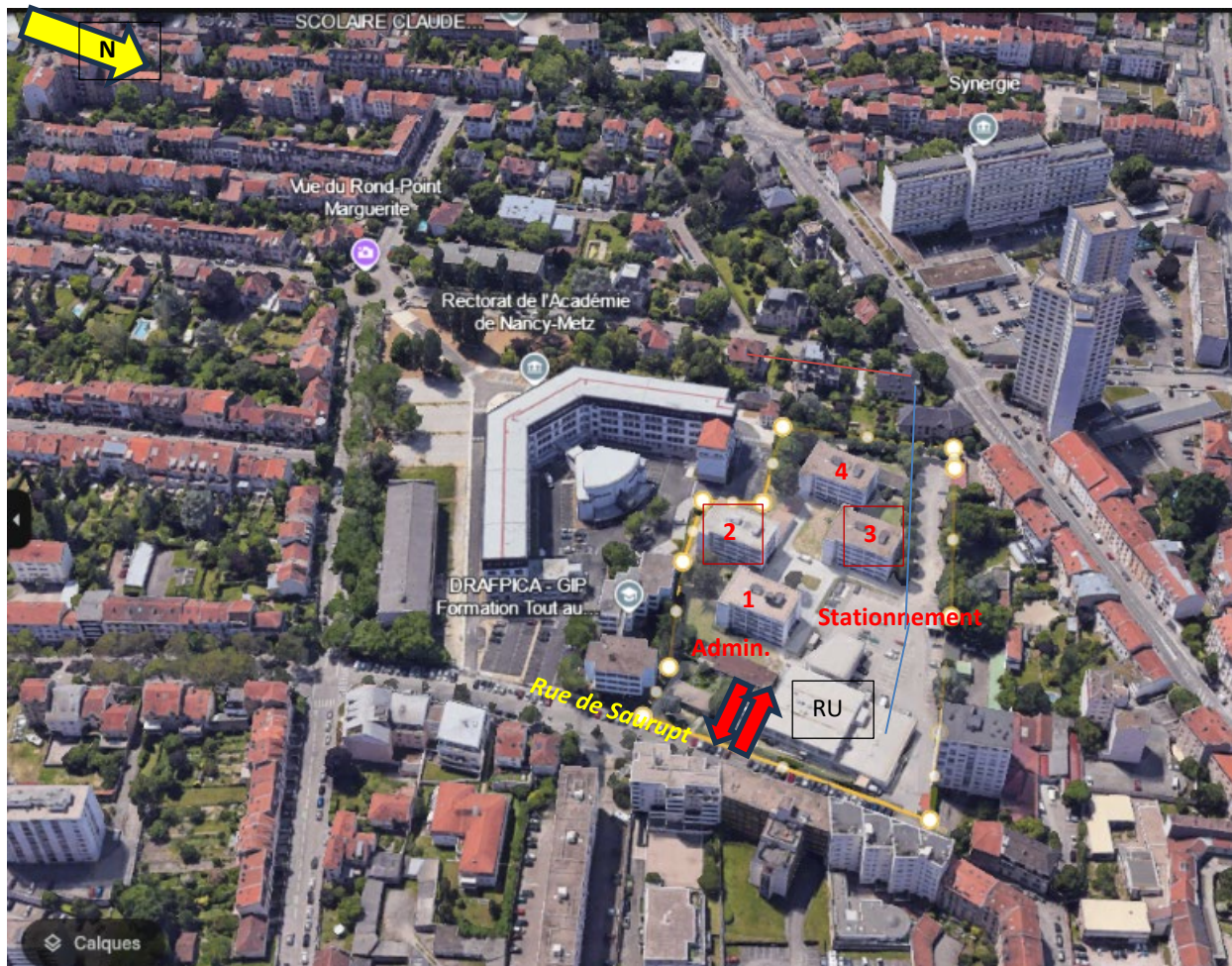
*Rampe d'accès à la plateforme haute
bâtiments*



Plateforme haute - Parvis reliant les 4

Implantation des bâtiments 2 et 3 sur le site de la résidence de Saurupt.

Les bâtiments 2 et 3 sont situés en partie centrale, reliés entre eux par un parvis commun qui dessert aussi les bâtiments 1 et 4, qui ne font pas partie de cette opération.



4. Le logement étudiant

Il s'agira de réfléchir à un mobilier intégré et sur mesure : chaque logement étudiant sera équipé de mobilier intégré, conçu sur mesure pour optimiser l'espace et répondre aux besoins spécifiques des étudiants, avec des placards fonctionnels, des bureaux sur mesure, avec étagères pour un espace de travail fonctionnel et ergonomique. Les lits seront fournis par le Crous mais ils seront intégrés au projet afin de pouvoir évaluer les espaces de rangements ou les alcôves murales.

Le mobilier sera conçu pour être inclusif, avec des hauteurs ajustables et des aménagements spécifiques pour les personnes à mobilité réduite. Le mobilier proposé pourra éventuellement permettre aux utilisateurs, de pouvoir réorganiser leur espace de vie en fonction de leurs préférences et besoins, favorisant ainsi un environnement de vie flexible et adapté.

Par ailleurs, pour une même surface de logement, plusieurs configurations d'aménagement pourront être proposées, afin de correspondre au mieux aux différents besoins et modes de vie.

5. Enveloppe budgétaire des travaux et calendrier prévisionnel de l'opération

Le montant alloué aux travaux pour la réhabilitation lourde des bâtiments 2 et 3, par le maître d'ouvrage s'élève à 6 651 407,00 € HT, hors phase conception du MPGP.

La date de livraison de l'ouvrage est impérativement fixée à fin mai 2027.