



CROUS BRETAGNE

Cité universitaire Vannes

Marché Global de Performance (MGP)

Synthèse de programme

(Description sommaire des prestations attendues)



SOMMAIRE

1	PREAMBULE	3
2	INTRODUCTION	3
2.1	CONTEXTE DE L'OPERATION.....	3
2.2	ACTEURS DU PROJET	4
3	PRESENTATION DU SITE	5
3.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	5
3.2	DESCRIPTION DU SITE	6
4	OBJET ET PERIMETRE DU MARCHÉ	13
4.1	FORMAT CONTRACTUEL.....	13
4.2	SYNTHESE SUR LA NATURE DES PRESTATIONS	13
4.3	PERIMETRE DU MARCHÉ	13
4.4	EXIGENCES OPERATIONNELLES	14
4.5	OBJECTIFS PERFORMANCIELS	16
5	ORGANISATION DU PROGRAMME A VENIR.....	17



1 PREAMBULE

Le présent appel à candidature vise à identifier et sélectionner des groupements d'entreprises qualifiés pour un Marché Global de Performance (MGP) au sens des dispositions de l'article L. 2171-3 du code de la commande publique.

La procédure concerne la Cité Universitaire « Square Montaigne » de Vannes.

Le détail des prestations attendues sera décrit dans le Dossier de Demande des Offres Initiales (DDOI) remis aux candidats invités à remettre une offre.

A titre purement informatif, l'organisation prévisionnelle du volet « programme » est décrite au point 5 du présent document.

2 INTRODUCTION

2.1 CONTEXTE DE L'OPERATION

2.1.1 POLITIQUE IMMOBILIERE DU CROUS BRETAGNE

Au sein du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche (MESR), le Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires (Cnous) et les vingt-six Centres régionaux des œuvres universitaires (Crous) constituent un réseau dont la mission sociale s'étend à tous les services de proximité de la vie quotidienne des étudiants : accompagnement social et financier (bourses sur critères sociaux, aides financières, service social) logement, restauration, vie de campus.

Ces établissements constituent un réseau dont la mission sociale s'étend à tous les services de proximité de la vie quotidienne des étudiants (restauration, logement, culture...).

Leur ambition est d'apporter aux 2,6 millions d'étudiants les mêmes chances d'accès et de réussite dans l'Enseignement supérieur : recherche d'emplois temporaires, vie de campus, accueil des étudiants étrangers, etc. Ils interviennent en relation avec de nombreux partenaires.

2.1.2 ENJEUX DU PROJET

Les enjeux de l'opération sont multiples et comprennent une volonté :

- **D'engagement dans des travaux énergétiques** afin de maîtriser au mieux les futures consommations d'énergie et par la même, faciliter l'entretien et la maintenance des équipements,
- **D'engagement dans des travaux fonctionnels** qui permettront un meilleur usage des espaces et une amélioration du cadre de vie des occupants.
- **D'engagement dans une démarche de qualité globale** de projet qui intégrera au mieux les enjeux identifiés d'ambitions environnementales applicables au projet.



Cela se traduira notamment par :

- **L'amélioration de la performance de l'enveloppe thermique** des bâtiments ;
- **L'amélioration et l'optimisation des systèmes techniques** (chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire, etc.) ;
- La mise en œuvre de contrats **d'exploitation-maintenance performancielle des équipements**.

2.2 ACTEURS DU PROJET

2.2.1 MAITRISE D'OUVRAGE - CONDUITE D'OPERATION

La conduite d'opération est assurée par la Direction du Développement Immobilier du Crous Bretagne.

Sylvie SAUVAGE : Directrice du Développement Immobilier

Clémence PINGUET : Directrice Adjointe du Développement Immobilier

Ondine JURDANA : Chargée d'opération immobilière

2.2.2 ASSISTANT TECHNIQUE A MAITRISE D'OUVRAGE

Le CROUS Bretagne est accompagné d'un ATMO qui assurera les missions suivantes : accompagnement du CROUS Bretagne pour la définition du besoin, l'élaboration, la passation, l'exécution et le suivi du marché.

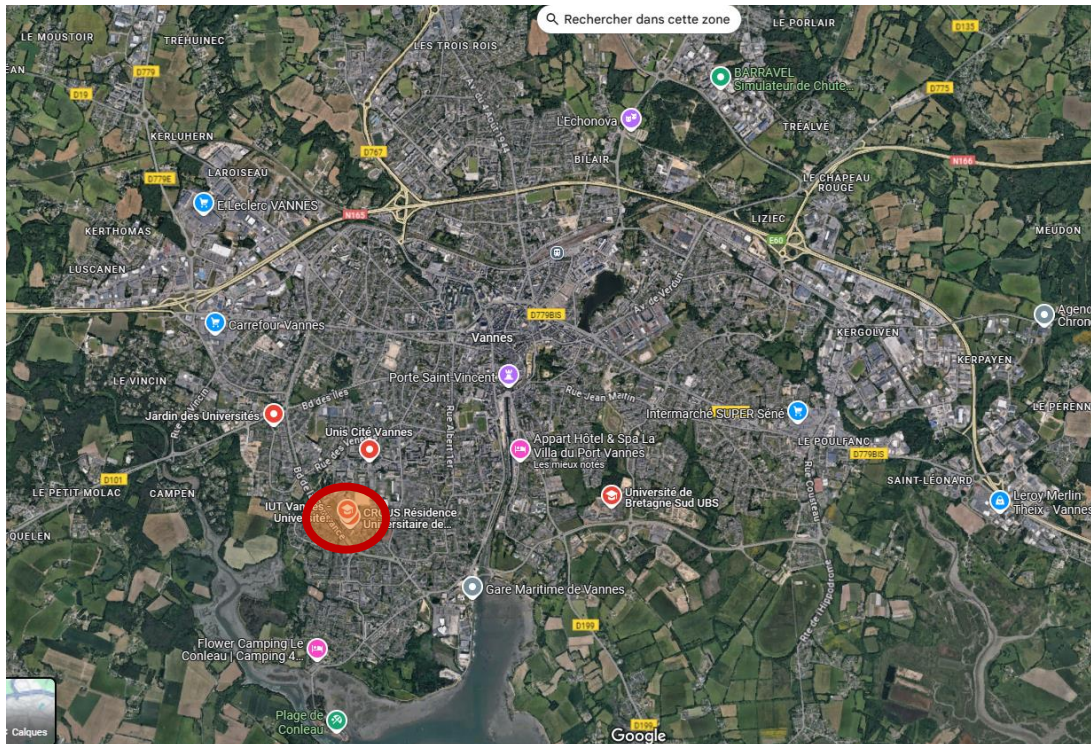
L'ATMO intervient essentiellement sur les sujets énergétiques et d'entretien-maintenance.

L'ATMO désigné par le CROUS Bretagne est la société INDDIGO accompagnée de la société ECOPROGRAMMATION (économiste de la construction).

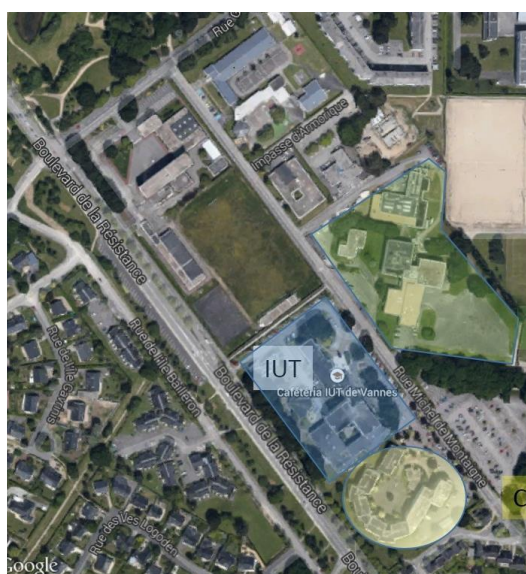
3 PRESENTATION DU SITE

3.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La Cité Universitaire « Square Montaigne » est située au 12 Square Montaigne à Vannes, à proximité de l'IUT et du collège Montaigne.



Localisation de la cité universitaire dans l'agglomération de Vannes



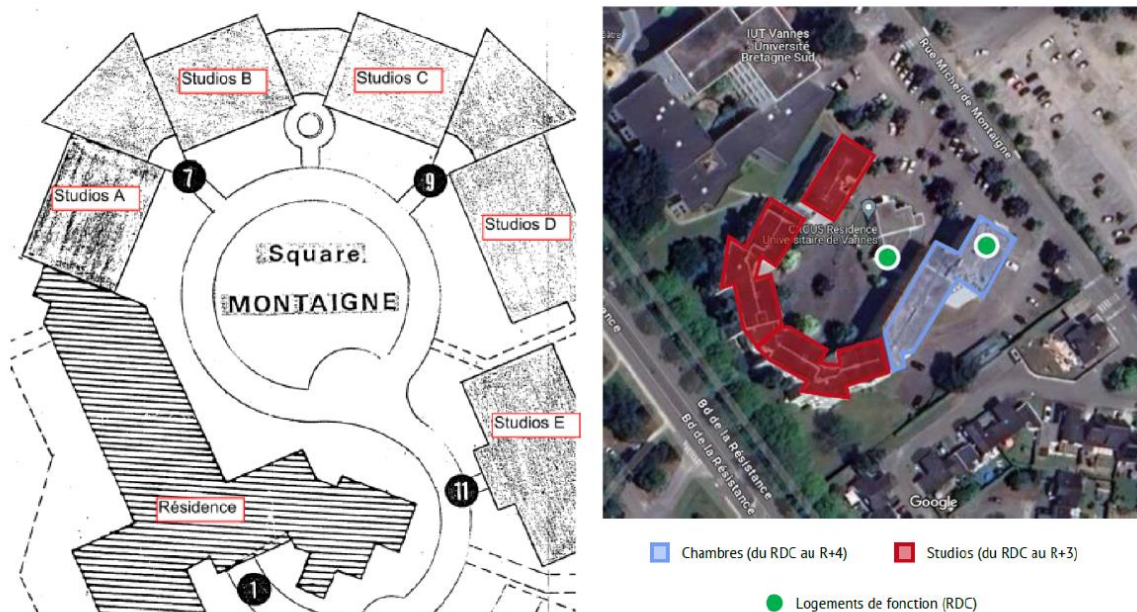
Collège Montaigne

Cité Universitaire

La cité universitaire fait partie d'un campus regroupant plusieurs autres établissements comme l'IUT, le collège Montaigne. Elle se situe dans un tissu urbain comprenant principalement des zones pavillonnaires à l'Est et de l'autre côté du boulevard de la résistance au Sud.

3.2 DESCRIPTION DU SITE

3.2.1 PLAN MASSE ET ACCES



Plan masse du site

Le site est accessible depuis la rue Michel de Montaigne, qui donne sur le square autour duquel sont positionnés les bâtiments « studios »

- **Accès bâtiment « Chambres »** : depuis parking situé le long de la rue Michel de Montaigne
- **Accès bâtiments « Studios »** : depuis le square Montaigne

Les accès aux parkings sont libres et un accès ponctuel au square par des véhicules légers et de petit camion de livraison est possible.



3.2.2 LES SURFACES ESTIMATIVES

Référentiel Technique, bâtiment Chambres :

- Construction bâtiment : 1974
- Modernisation 2003

Surfaces utiles	m ²
Chambres	1677,37
Chambres PMR	45,82
Locaux étudiants	199,28
Circulations	710,39
Bureaux Crous	91,83
Logements de fonction	194,53
Locaux techniques	258,70
Chambres :	3177,92

Référentiel Technique, bâtiment Studios :

- Construction bâtiment ABCD : 1991
- Construction bâtiment E : 1992

Surfaces utiles	m ²
Studios	3164,41
Locaux étudiants	46,20
Circulations	620,42
Logements de fonction	108,11
Locaux techniques	120,46
Chaufferie	10,85
Studios :	4070,45

Les logements sont répartis de la manière suivante :

Chambres	Nb
Niveau 0	15
Niveau 1	34
Niveau 2	34
Niveau 3	34
Niveau 4	34
TOTAL	151

dont 2 chambres PMR

Studios	Nb
Niveau 0	39
Niveau 1	39
Niveau 2	37
Niveau 3	30
TOTAL	145

dont 6 studios PMR

3.2.3 LES BATIMENTS

La cité universitaire a été réalisée en deux phases de construction, et se compose de plusieurs ensembles immobiliers :

- La partie « Chambres », construite en 1974, puis modernisée en 2003 ; l'ensemble se compose d'un bâtiment de 151 Chambres d'environ 9m², réparties sur quatre étages (organisé en demi-niveau). On y retrouve également, des cuisines collectives à chaque niveau, ainsi que des salles TV et informatique accessibles aux étudiants dans une autre aile du bâtiment. Au RDC/R+1 deux logements de fonction ainsi que des bureaux pour les personnels du Crous et un espace d'accueil, sont présent. Les locaux techniques se trouve au sous-sol du bâtiment.

- La partie « Studios », construite en 1991/1992, se compose de 3 ensembles, avec un total de 5 bâtiments. Les bâtiments A, B, C et D communiquent au RDC et au R+1. Les bâtiments D et E partagent un escalier de secours extérieur mais ne sont pas communicant. Ils représentent un total de 145 studios, répartis sur trois étages, et un logement de fonction au R+2 du bâtiment E. On retrouve également des locaux techniques au RDC de dans la zone AB et au RDC de la zone BC, ainsi qu'un espace dédié aux étudiants au R+1 de la zone BC. La chaufferie est située entre les bâtiments D et E, avec un accès depuis l'extérieur.

Code Bâtiment	Nom du bâtiment	Date de construction	Nombre de niveaux
n°7	Studios	1991/1992	4
n°9	Studios	1991/1992	4
n°11	Studios	1991/1992	3
n°12	Chambres	1974	5



3.2.4 PRODUCTION D'ÉNERGIE

La production de chaleur et d'ECS est aujourd'hui réalisée par deux chaufferies gaz.

Reportage photographique



Accueil résidence – Entrée bâtiment 'chambres'



Stationnement résidence



Stationnement résidence



Cœur d'îlot



Arrière de la résidence



Entre-deux Crous/IUT



Espace poubelles 1



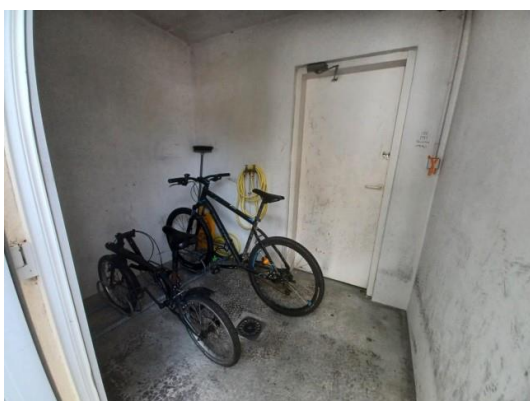
Espace poubelles 2



Espace vélos 1



Espace vélos 2



Espace vélos 3



Stationnement logements de fonction

3.2.5 CLASSEMENT INCENDIE

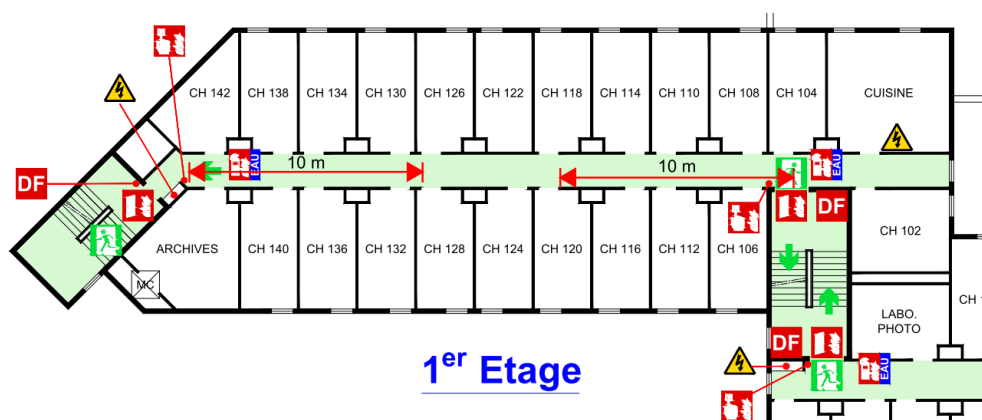
Catégorie bâtiment d'habitation	3ème famille B
---------------------------------	----------------

Bâtiments en 3ème famille B : Il s'agit d'habitations collectives comportant au plus 7 étages sur rez-de-chaussée, implantées de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie ouverte à la circulation.

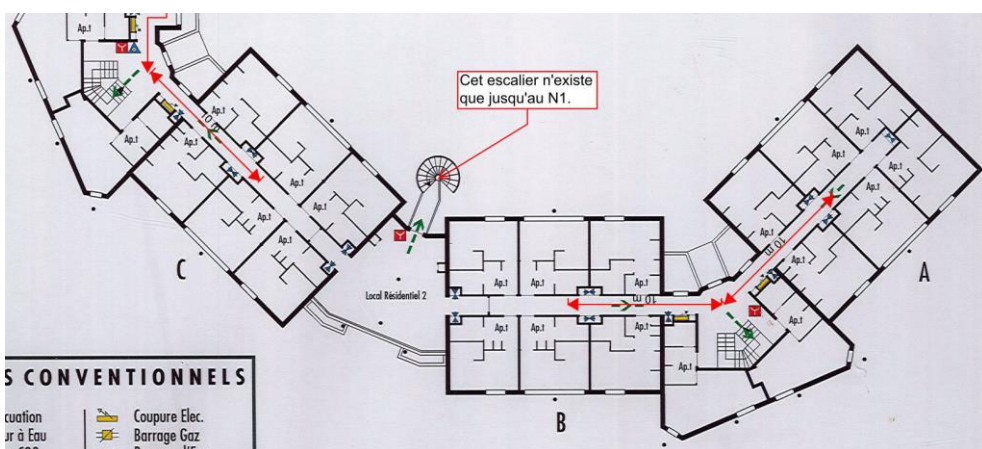
Nota : cette classification est celle du Neuf, applicable depuis le 31/01/1986. Elle sera à faire valider par un contrôleur technique lors d'une opération de rénovation.

Pour information, les bâtiments ne pourraient pas être classés en **Bâtiment en 3ème famille A** : Il s'agit d'habitations collectives comportant au plus 7 étages sur rez-de-chaussée, comportant des circulations horizontales avec une distance entre la porte palière d'un logement la plus éloignée et l'accès à l'escalier soit inférieure ou égale à 10 mètres, implantées de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie ouverte à la circulation.

C'est cette condition de distance < 10 m qui n'est pas respectée :



Résidence, 1er étage : les chambres 122, 124, 126, 128 sont à plus de 10 mètres de l'accès à l'escalier



Studios, 1er étage : dans les blocs A, B et C certains studios sont à plus de 10 mètres de l'accès à l'escalier



4 OBJET ET PERIMETRE DU MARCHE

4.1 FORMAT CONTRACTUEL

Le format contractuel retenu pour cette opération est le Marché Global de Performance (MGP) intégrant des engagements de performance mesurables.

4.2 SYNTHÈSE SUR LA NATURE DES PRESTATIONS

Les principales prestations attendues dans le cadre du contrat sont :

Prestations		Incluses / Exclues
Conception		Incluses
Travaux	Travaux d'amélioration énergétique	Incluses
	Travaux d'aménagement fonctionnels	Incluses
	Déménagement du mobilier	Incluses
Exploitation maintenance CVC-Plomberie	P1 – Fourniture d'énergie	Exclues
	P2 – Maintenance	Incluses
	P3 - Garantie totale	Exclues
	Information-Sensibilisation des agents sur site	Incluses
	Mesure et Vérification de la performance énergétique	Incluses
Mesure et vérification des objectifs performanciers		Incluses

4.3 PERIMETRE DU MARCHE

4.3.1 PERIMETRE DE TRAVAUX

Dans le cadre de cette opération, le CROUS souhaite privilégier des interventions fortes quitte à restreindre le périmètre d'intervention. Ainsi le, le marché comporte une **tranche ferme** et une **tranche optionnelle** dont la décomposition est la suivante :

- **Tranche Ferme :**
 - Conception des travaux sur le périmètre bâtiments « Studios »
 - Réalisation des travaux sur le périmètre bâtiments « Studios »
 - Exploitation-maintenance après travaux sur le périmètre bâtiments « Studios »
- **Tranche optionnelle n°1 :**
 - Conception des travaux sur le périmètre bâtiment « Chambres »
 - Réalisation des travaux sur le périmètre bâtiment « Chambres »
 - Exploitation-maintenance après travaux sur le périmètre bâtiment « Chambres »



4.3.2 PERIMETRE D'EXPLOITATION-MAINTENANCE

Pour chacune des deux tranches du marché, les prestations d'exploitation-maintenance (P2) couvriront notamment le périmètre technique suivant :

- La production, distribution et émission de chaleur ;
- La production, distribution d'eau chaude sanitaire ;
- La ventilation mécanique contrôlée ;
- Les installations diverses liées aux équipements généraux de CVC ;
- Le comptage et sous-comptage des fluides.

La prestation d'exploitation-maintenance ne comprend pas le P1 (fourniture d'énergie) ni le P3 garantie totale.

4.3.3 PERIMETRE DES ENGAGEMENTS DE PERFORMANCE

Chaque périmètre du Marché Global de Performance (Tranche ferme et tranche optionnelle) comportera un engagement énergétique distinct. Ceci permettra de matérialiser un engagement propre à l'exécution de chaque tranche.

Cet engagement énergétique concernera notamment les consommations énergétiques liées à la chaleur.

En sus, le contrat pourra également comporter des engagements sur des objectifs de garantie de performance énergétique intrinsèque (GPEI).

Ces prescriptions seront inscrites également dans le dossier de demande des offres initiales à suivre.

4.4 EXIGENCES OPERATIONNELLES

4.4.1 CALENDRIER

Les contraintes calendaires du maître d'ouvrage sont précisées dans le Règlement de la Consultation – phase Candidature à l'article "DUREE DU MARCHE".

Elles seront inscrites également dans le dossier de demande des offres initiales à suivre.

4.4.2 BUDGET DE L'OPERATION

Au regard du financement de l'opération, le budget du maître d'ouvrage pour le MGP (conception, travaux et exploitation-maintenance) est fixé à hauteur de :

Tranche ferme	4 100 000€ HT
Tranche optionnelle n°1	3 000 000€ HT

Nota : Ces budgets ne sont pas fongibles d'une tranche à l'autre car il s'agit de deux opérations financières distinctes pour le Crous Bretagne.



Pour chacune des deux tranches, les travaux du MGP inclus :

- Le désamiantage (TVA 10%)

Pour chacune des deux tranches, les travaux du MGP exclus :

- La fabrication et la livraison du mobilier agencé (accord-cadre mobilier du Crous Bretagne)
- La fourniture du mobilier libre catalogue (accord-cadre mobilier du Crous Bretagne)

Le Groupement retenu devra proposer un projet optimisé techniquement et économiquement pour respecter impérativement le budget de chacune des tranches.

Les choix de conception seront réalisés selon une **démarche en coût global** et ce, dans une perspective d'optimisation des coûts de fonctionnement, d'entretien et de maintenance (économies d'énergie, diminution des dépenses d'entretiens et de maintenance, facilité d'entretien des installations, simplicité de pilotage, pérennité des ouvrages, etc.)

4.4.3 CONTRAINTES DE TRAVAUX

Les travaux se dérouleront en site non occupé avec :

- La prise en compte du cycle scolaire et d'hébergement (activité normale, vacances, examens, etc.) dans la gestion des nuisances ;
- La mise en sécurité des usagers.

La réflexion devra être menée dans un objectif de limitation des coûts et des nuisances dans le cadre de ces interventions.

4.4.4 PROGRAMME DE TRAVAUX

Un programme de travaux sera intégré au dossier de consultation remis aux groupements admis à remettre une offre initiale.

Cela pourra notamment couvrir les actions suivantes (liste non exhaustive) :

- D'isolation des façades ;
- De remplacement de menuiseries extérieures ;
- De mise en place de protections solaires extérieures ;
- De reprise de l'étanchéité et de l'isolation des toitures-terrasse ;
- De reprise des installations de ventilation ;
- De travaux d'aménagement intérieurs ;
- De remplacement des solutions de production énergétique ;
- De GTB.

Le détail exact du programme sera décrit dans le DCE remis aux candidats invités à remettre une offre.



4.5 OBJECTIFS PERFORMANCIELS

4.5.1 ENERGETIQUE

Un engagement de performance sur la consommation énergétique sera notamment prévu au contrat :

Objectifs performanciels	Périmètre	Modalités de suivi / contrôle
1. Engagement sur la consommation énergétique Chaleur (MWh/an)	Compteur concessionnaire	Démarche de Mesure et Vérification en phase exploitation*

* L'objectif performanciel 1 fera l'objet d'un engagement en phase exploitation-maintenance selon les modalités du **Plan de Mesure et Vérification** annexé au Programme Performanciel et environnemental.

Il sera prévu pour chaque périmètre (tranche ferme et optionnelle) du contrat.

A noter que le dossier de demande des offres initiales pourra intégrer d'autres objectifs énergétiques dans le cadre de l'opération.

4.5.2 OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Des objectifs environnementaux seront également précisés dans le Programme Performanciel.

Ils pourront notamment concerner les thématiques suivantes (liste non exhaustive) :

- Performance de l'enveloppe : Perméabilité à l'air du bâti et performance thermique des parois
- Confort hygrothermique hivernal et estival
- Confort visuel
- Confort acoustique
- Qualité de l'air intérieur
- Chantier à faibles nuisances

Le détail exact des performances attendues sera décrit dans le programme remis aux candidats invités à remettre une offre.



5 ORGANISATION DU PROGRAMME A VENIR

Le Dossier de Demande d'Offre Initiale (DDOI) sera transmis aux candidats retenus à l'issue de la phase d'appel à candidature et admis à présenter une offre.

Le programme de l'opération sera constitué de 4 volets dont la décomposition **prévisionnelle** est la suivante :

DESIGNATION	Principales annexes
1. Programme général	<ul style="list-style-type: none">• Dossier de site
2. Programme performanciel et environnemental	<ul style="list-style-type: none">• Plan de mesure et vérification• Exigences relatives à la mesure et à la vérification de la performance
3. Programme technique et fonctionnel	
4. Programme d'Exploitation-Maintenance	<ul style="list-style-type: none">• Listes des équipements• Gammes de maintenance