



CROUS Bourgogne Franche-Comté

32 AV. DE L'OBSERVATOIRE, 25000 BESANÇON

B1 PROGRAMME GENERAL DE L'OPERATION

Septembre 2025

ALTEREA 
INGÉNIERIE

Réhabilitation de la Résidence Jean-Paul Sartre à Belfort

MAITRISE D'OUVRAGE :



CROUS BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

32 avenue de l'observatoire
25000 Besançon

ASSISTANT MOA :



ALTEREA AGENCE NORD

8 rue Anatole France
59 800 Lille
T 03 69 24 12 43

SUIVI DU DOCUMENT : Septembre 2025

contact@alterea.fr – www.alterea.fr

Agence Ouest (siège)

26 bd Vincent Gâche CS 17502
44275 Nantes Cedex 2
T 02 40 74 24 81

Agence Sud – Est

83/85 boulevard Marius Vivier Merle
69003 Lyon
T 04 87 91 26 15

Agence de Paris

23 Avenue d'Italie
75013 Paris
T 01 46 28 31 89

Agence Est

3 quai Kléber
67000 Strasbourg
T 03 69 24 37 99

Agence Nord

8 rue Anatole France
59800 Lille
T 03 69 24 12 43

Agence Sud

113 rue de la République
13002 Marseille
T 04 13 35 01 67

Agence Sud-Ouest

2 rue du Jardin de l'Ars
33800 Bordeaux
T 05 54 52 92 23

Agence Occitanie

10 Pl. Alfonse Jourdain
31000 Toulouse
T 05 54 52 92 23

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DE L'OPERATION	5
1.1	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION	5
1.1.1	ENJEUX	5
1.1.2	OBJECTIFS	5
1.2	ACTEURS DU PROJET	6
1.3	DOSSIER DOCUMENTAIRE	7
2	ANALYSE DU SITE	8
2.1	PRESENTATION GENERALE	8
2.1.1	IMPLANTATION DU SITE	8
2.1.2	CONTRAINTES D'URBANISME PLU ET ABF	9
2.1.3	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	10
2.1.1	PERIMETRE MONUMENTS HISTORIQUES	11
2.1.2	EXPOSITION AUX BRUITS	12
2.1.3	DESSERTE ET ACCESSIBILITE	13
2.1.4	ZONES CLIMATIQUE, SISMIQUE ET A RISQUES DU SITE	13
2.2	ORGANISATION FONCTIONNELLE DU SITE	14
2.3	ANALYSE TECHNIQUE DE L'EXISTANT	15
2.3.1	EXTERIEURS	15
2.3.2	BATI	16
2.3.3	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	21
2.3.4	ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES	27
3	PRESENTATION DU MARCHE	28
3.1	TYPE DU MARCHE	28
3.2	DUREE DU MARCHE	28
3.3	BUDGET DE L'OPERATION	29
3.4	TRANCHE FERME	29
3.5	TRANCHE OPTIONNELLE	29
3.6	SUBVENTIONS	29
3.7	PERIMETRE DES TRAVAUX	30
3.7.1	TRANCHE FERME	30
3.7.2	TRANCHE OPTIONNELLE	31
3.8	PERIMETRE DES PRESTATIONS INTELLECTUELLES DE CONCEPTION - REALISATION	31
3.9	PERIMETRE DES PRESTATIONS D'EXPLOITATION ET MAINTENANCE	31
4	ORGANISATION DU GROUPEMENT	32
4.1	SURETE	32
4.2	COMMUNICATION ENTRE LE GROUPEMENT ET LE MAITRE D'OUVRAGE	32
4.2.1	PLATEFORME DE PARTAGE DE DOCUMENTS	32
5	OBJECTIFS DE PERFORMANCE	33
5.1	GARANTIE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (GPE)	33

5.2	OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	33
5.3	COMMISSIONNEMENT	33

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Contexte et objectifs de l'opération

Le **CROUS** (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires) est un organisme public dont la mission principale est d'améliorer les conditions de vie et d'accueil des étudiants afin de favoriser leur réussite. Ses missions s'articulent autour de plusieurs axes, notamment le logement : le CROUS gère les résidences universitaires, proposant des logements à des tarifs abordables pour les étudiants.

Située rue Gaston Defferre à Belfort, la **Résidence Jean-Paul Sartre**, objet du présent marché, a été livrée en 1993. Elle est composée d'une tour en R+11 et d'une barre en R+4, reliées entre elle par un accueil en rez-de-chaussée et des passerelles extérieures.

Hormis une réfection progressive des logements, une rénovation de l'étanchéité et de l'isolation des toitures et le remplacement de certains caissons de ventilation, le bâtiment demeure dans sa globalité proche de son état d'origine et souffre aujourd'hui de défaillances et de dysfonctionnements fonctionnels, techniques, énergétiques et de confort qui impliquent une réflexion globale sur sa réhabilitation.

1.1.1 Enjeux

L'opération de réhabilitation et réorganisation du site devra répondre aux enjeux suivants :

- Réaliser les travaux en prenant en compte la contrainte de l'amiante, selon les diagnostics fournis
- Améliorer le confort thermique des occupants ;
- Améliorer les conditions de vie des étudiants en créant des espaces de convivialité et d'échanges intérieurs et extérieurs qui soient agréables et fonctionnels
- Résoudre les désordres techniques et réglementaires découlant de la vétusté du bâtiment ;
- Associer à la restructuration une démarche environnementale et de développement durable ainsi que de qualité de vie et d'ergonomie des espaces communs (qualité de l'air, réduction des émissions GES, confort acoustique, confort hygrothermique, confort visuel, ...) ;
- Réduire les dépenses énergétiques du bâtiment ;
- Mettre en conformité l'établissement avec l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et la réglementation Incendie.

Les travaux auront lieu d'abord sur la tour (tranche ferme) puis sur la barre (tranche optionnelle). La réhabilitation du site se fera en site partiellement occupé. Le déménagement sera pris en charge par le maître d'ouvrage.

1.1.2 Objectifs

Outre les différents enjeux et exigences techniques, cette opération présente les principaux objectifs suivants :

- Le respect de la réglementation thermique RT existant Globale ;
- La mise en place d'un Contrat de Performance Energétique avec engagement de résultat sur les performances réelles et mesurées avec un objectif maximal de consommations ;
- L'atteinte des objectifs de performance correspondant au label Effinergie BBC rénovation ;
- Le respect des contraintes du financement TEA de la région ;
- Une forte qualité du projet pour proposer la labellisation AVUF
- L'intégration des travaux de la chaire CNOUS / ENSAD ;
- La mise en œuvre d'un « chantier vert » visant notamment à minimiser l'impact des nuisances sonores et les poussières de chantier sur l'environnement immédiat.

1.2 Acteurs du projet

Le maître d'ouvrage s'organise comme suit :

INTERLOCULTEURS
Alice DOLLAT Chargée d'opérations
Myriam BOUDJEMAA Chargée administrative et financière des marchés
Aris BENAFLA Chef du pôle Projets et travaux
Magdalena DURAND Directrice du patrimoine

En complément, celui-ci missionne également les acteurs suivants pour l'assister durant l'exécution du projet :

- Un assistant à maître d'ouvrage en charge du suivi de la conception, de la réalisation, de l'exploitation maintenance et de la performance ;
- Un assistant à maître d'ouvrage en charge du volet juridique ;
- Un contrôleur technique ;
- Un coordinateur Sécurité et Protection de la Santé.

Le titulaire devra durant l'exécution de son contrat, se rapprocher de toutes entités administratives ou privées afin de mener à bien son projet.

1.3 Dossier documentaire

Le dossier documentaire du site se constitue comme suit :

N° du sous-dossier	Dénomination
C1	Plans
C2	Rapport de visite SSI
C3	Rapport de vérification – Désenfumage
C4	Rapport de vérification – Extincteurs
C5	Rapport de vérification – Eclairage de sécurité
C6	Rapport de vérification – Colonnes sèches
C7	DTA 2016
C8	Critères d'éco-conditionnalités financement TEA
C9	Conditions de labellisation BBC Rénovation 2024
C10	Conditions de labellisation Habitat Etudiant
C11	Audit énergétique

2 ANALYSE DU SITE

2.1 Présentation générale

La résidence Jean-Paul Sartre a été construite en 1993. Elle est composée d'une Tour en R+1 et d'une barre en R+4, l'ensemble étant relié par un hall d'accueil et par des passerelles extérieures.

2.1.1 Implantation du site

L'opération porte sur la réhabilitation de la résidence Jean-Paul Sartre, implanté au 1 rue Gaston Defferre à Belfort. La résidence se trouve dans le quartier BOUGENEL, à l'Ouest du centre de Belfort, à 10min à pied de la gare

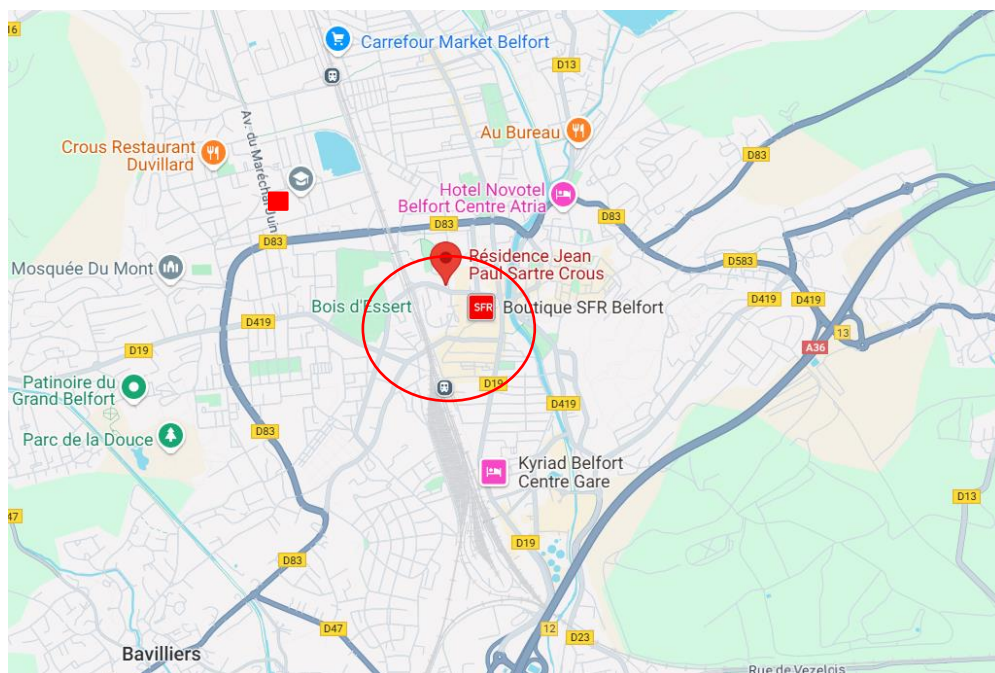


Figure: Implantation de la résidence à Belfort



Figure 1: Vue 3D de la résidence Sartre

2.1.2 Contraintes d'urbanisme PLU et ABF

Le site s'étend sur les parcelles cadastrales suivantes qui constituent l'emprise foncière du projet :

- 000 AK 151 de 2 078 m²
- 000 AK 189 de 7m²

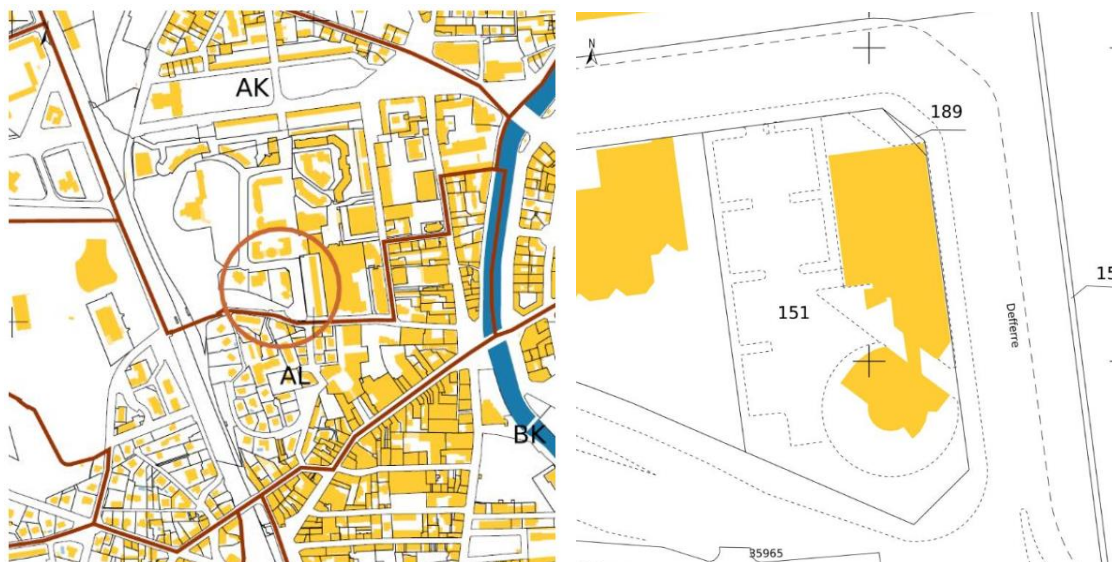


Figure 2: Contenance cadastrale de la résidence Jean-Paul Sartre

Le projet ne peut en aucun cas s'étendre au-delà de ces limites cadastrales. Le site se trouve dans une zone de logements collectifs. Il est délimité :

- au Sud par le pont André Boulloche et la rue du Front 3 et 4 ;
- à l'Est et au Nord par la rue Gaston Defferre
- et à l'Ouest par un immeuble de logements collectifs

Cette adresse entraîne l'application des dispositions réglementaires de la Zone **UAa** du PLU. Le secteur UA correspond au centre urbain dense. En plus de sa fonction résidentielle, elle est destinée à héberger des fonctions de centralité diversifiées tournées vers l'ensemble du bassin de vie.

Les documents liés aux contraintes d'urbanisme sont les suivants :

- Extrait du cadastre,
- Plan de zonage,
- Règlement complet
- Règlement zone UAa

2.1.3 Risques naturels et technologiques

La parcelle n'est pas concernée par le périmètre de protection des risques d'inondation. En revanche, elle est concernée par les risques naturels suivants :

- Radon : potentiel élevé

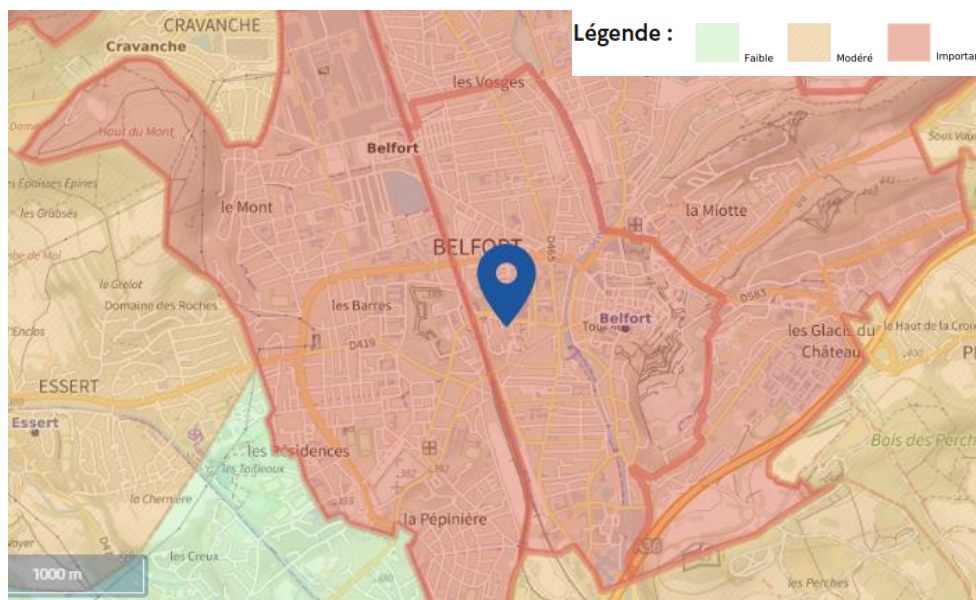


Figure 3: Carte du potentiel de radon – Source Georisques

De plus, elle est concernée par les risques technologiques suivants :

- Sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 mètres
- Anciens sites industriels dans un rayon de 500 mètres (71)
- Canalisations de matières dangereuses

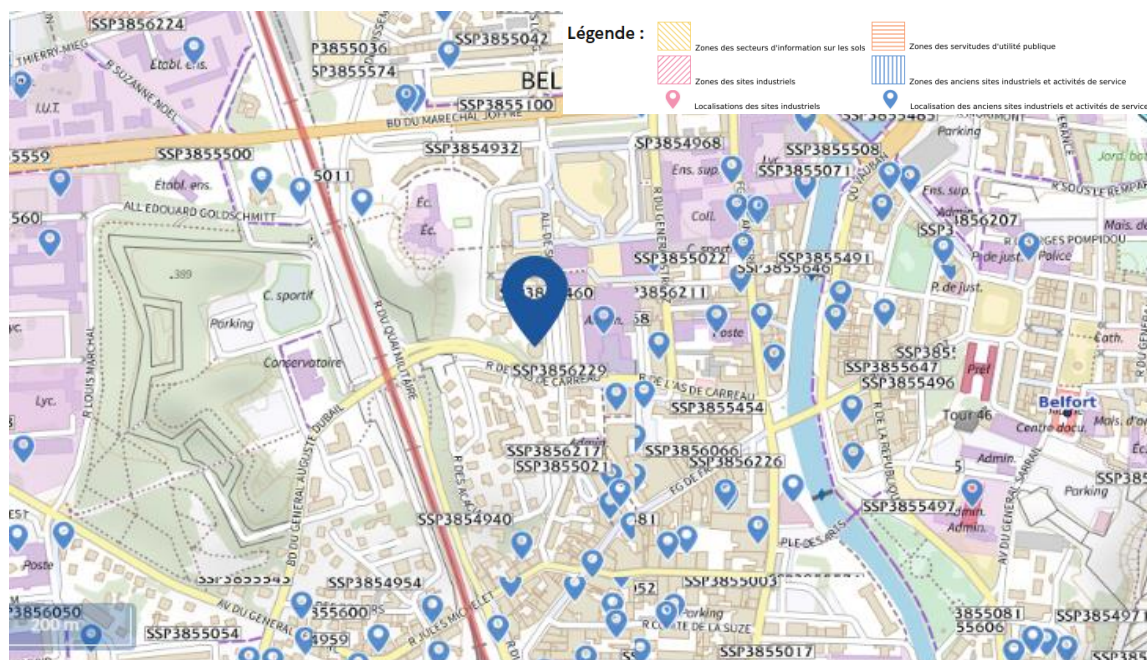


Figure 4: Carte des sites pollués ou potentiellement pollués et anciens sites industriels – Source Georisques

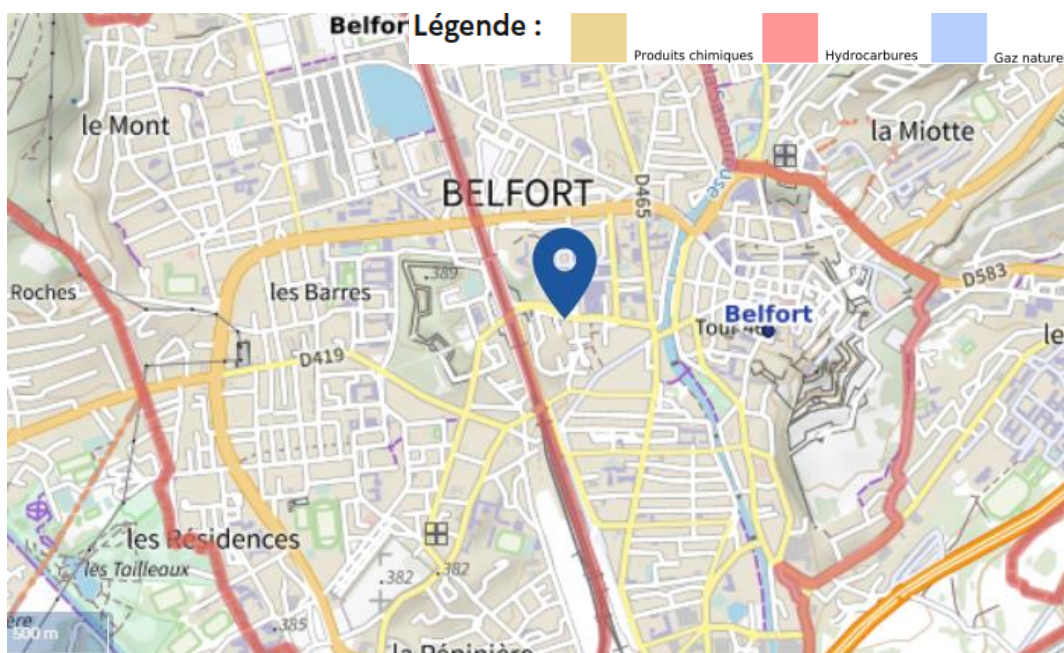


Figure 5: Localisation des principales canalisations– Source Georisques

2.1.1 Périmètre Monuments Historiques

Le site se situe en zone de présomption de prescription archéologique et dans un **périmètre de monuments historiques**. Les éléments patrimoniaux remarquables présents dans la zone, peuvent avoir un impact sur les règles d'aspect architectural et d'implantation.

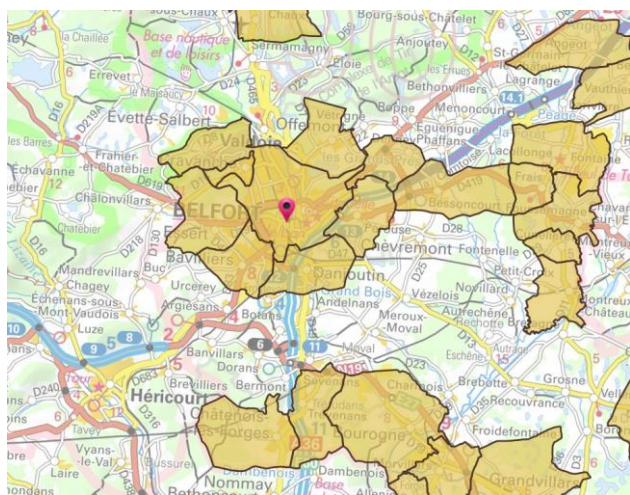


Figure 6: Zones de présomption de prescription archéologique – Atlas des patrimoines

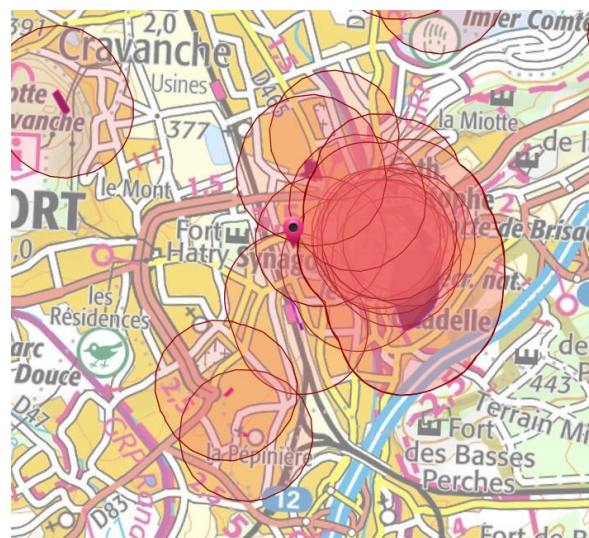


Figure 7: Périmètres MH et bâtiments classés – Atlas des patrimoines

A ce titre, toutes modifications de l'enveloppe du bâtiment (façades, édifices en toiture...) seront soumises à approbation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

2.1.2 Exposition aux bruits

Le bâtiment est affecté par la proximité d'une infrastructure routière de catégorie 3.

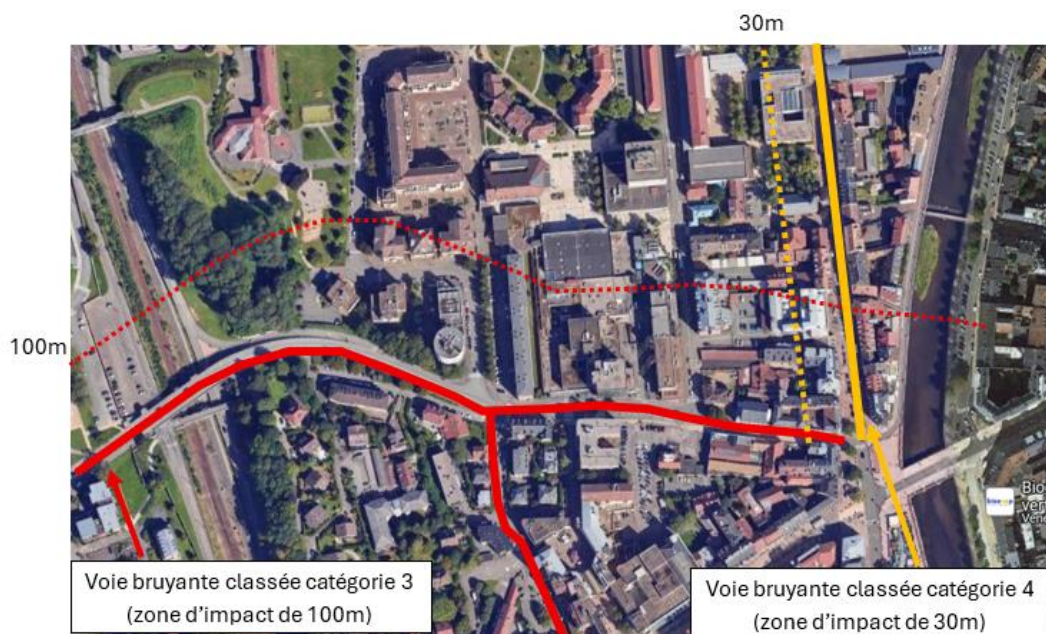


Figure 8: Repérage des voies classées

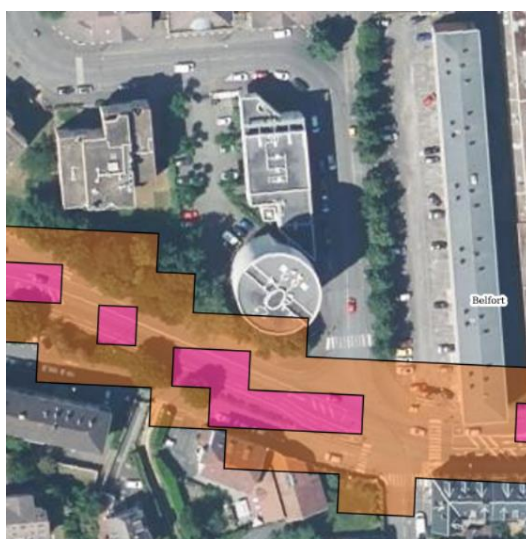


Figure 9: Carte de bruit type C

D'après la carte de type c du département, **la tour est en contact avec la zone où les valeurs limites sont dépassées**

L'objectif DnT A tr est de 35 dB en façade et toiture. Il peut être justifié par une étude acoustique globale du bâtiment ou par respect des exigences acoustiques par élément.

2.1.3 Desserte et accessibilité

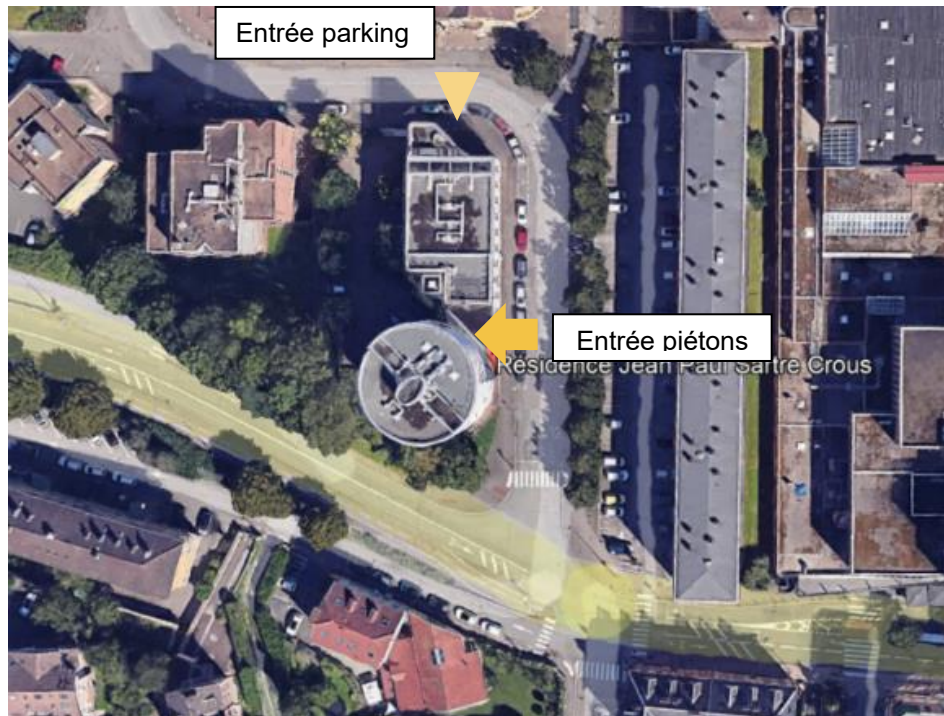


Figure 10: Accessibilité du bâtiment

La parcelle dispose de plusieurs accès :

- Entrée par le parking rue Gaston Defferre, au Nord ;
- Entrée piéton rue Gaston Defferre, à l'Est.

Durant la phase chantier, les candidats devront assurer le libre passage des piétons pour accéder à la tour ou à la barre, selon le phasage des travaux.

2.1.4 Zones climatique, sismique et à risques du site

La résidence Jean-Paul Sartre se trouve dans les zones suivantes :

- Climatique : H1b
- Pour le vent : 2
- Pour la neige : C2
- Sismicité : Modéré
- Potentiel Radon : 3

2.2 Organisation fonctionnelle du site

L'organisation fonctionnelle du site est détaillée dans l'annexe B1-2 : Programme fonctionnel et architectural. Les travaux de réhabilitation permettront de répondre aux besoins fonctionnels du maître d'ouvrage.

2.3 Analyse technique de l'existant

Préambule :

Légende cotations critères « performance énergétique » et « vétusté » :

Performance énergétique :		Système performant		Système basique		Système énergivore
Vétusté		Bon état		Etat moyen		A remplacer

2.3.1 Extérieurs


Description	
Présence d'un parking extérieur en enrobé non perméable comportant 28 places de stationnement. Pas d'espaces verts Terrain non clos, juste un portail à l'entrée du parking Présence d'arbres et autres végétaux Poubelles en limite de portail	
Observations	
Espaces peu utilisés	
	
Performance énergétique	Vétusté
Sans objet	

2.3.2 Bâti









2.3.2.1 Structure du bâtiment

Description	
<p>L'ensemble est constitué d'une tour avec loggias et d'une barre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Infrastructure : béton • Superstructure : béton • Plancher bas sur terre-plein. • Toiture terrasse 	
Observations	
<p>On note la présence de fissures au niveau de la barre, près de la cage d'escaliers.</p> <p>Un diagnostic structure est transmis aux candidats retenus pour le dialogue compétitif.</p>	
 <p><u>Tour</u></p>	 <p><u>Cage d'escalier de la barre</u></p>
Performance énergétique	Vétusté
Sans objet	!

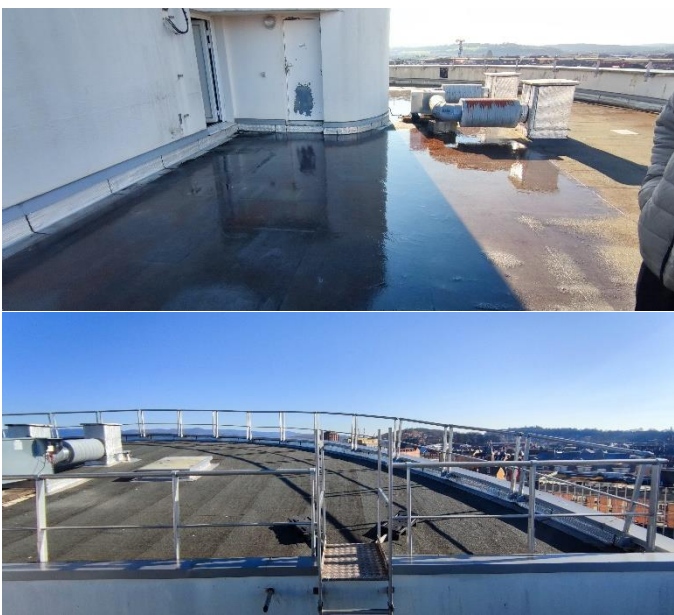
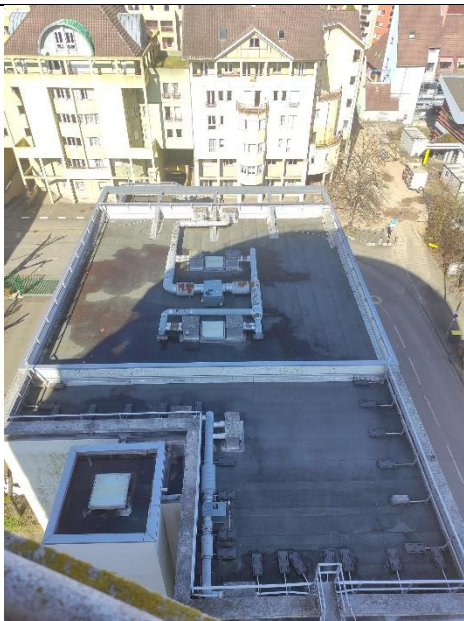


2.3.2.2 Murs Extérieurs

Description	
<p>Les murs extérieurs sont en béton isolés par l'intérieur par un complexe isolant de type Placomur® composé de 8 cm d'isolant PSE.</p> <p>Le plan de l'isolation est coupé au niveau de chaque refend qui s'épare les logements ce qui engendre d'importants ponts thermiques. On note aussi plusieurs décalages de plans de murs extérieurs.</p> <p>Il existe également des murs intérieurs, notamment les murs donnant sur les bureaux du rez-de-chaussée de la barre.</p>	
Observations	
<p>Aucun sondage destructif n'a été réalisé. La composition des murs extérieurs a été estimée.</p> <p>Coefficient U estimés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Murs extérieurs : 0,48 W/m².K Murs intérieurs barre sur bureaux 2,7 W/m².K 	
 <p><i>Loggia - tour</i></p>	 <p><i>Barre + Tour</i></p>
Performance énergétique	Vétusté
	





2.3.2.3 Menuiseries extérieures du bâtiment / occultations

Description		
<p>Le bâtiment est équipé de menuiseries PVC en double vitrage 4 10 4 sans couche basse émissivité, ni intercalaire WarmEdge. Elles sont d'origine et vieillissantes</p> <p>Les menuiseries donnant sur les logements sont équipées de rideaux intérieurs occultants.</p> <p>Il y a de plus plusieurs skydomes donnant sur des chambres, sans protection solaire.</p>		
Observations		
<p>Les menuiseries sont d'origine (1993). Elles sont très déperditives et peu étanches à l'air.</p> <p>Coefficient U_w estimé : environ 2,7 W/m².K</p>		
		
<u>Porte-fenêtre de la tour</u>	<u>Petite fenêtre ronde de la tour</u>	<u>Skydome de la tour</u>
		
<u>Fenêtre rectangulaire de la barre</u>	<u>Grande fenêtre ronde de la barre</u>	<u>Mur rideau de l'accueil</u>
Performance énergétique		Vétusté
		

2.3.2.4 Toitures





Description	
La tour et la barre possède des toitures terrasses. Celle-ci ont été rénovées en 2016 (étanchéité et isolation 10 cm de polyuréthane)	
Observations	
<p>Bien que rénovée récemment, le niveau d'isolation est faible. De plus, on constate la présence d'eau stagnante par endroit.</p> <p>Aucun sondage destructif n'a été réalisé. La composition des toitures a été estimée.</p> <p>Coefficients U estimés :</p> <ul style="list-style-type: none"> toitures terrasse : $U = 0,24 \text{ W/m}^2.\text{K}$ 	
 <p><i>Toiture de la Tour</i></p>	 <p><i>Toiture de la barre</i></p>
Performance énergétique	Vétusté
	

2.3.2.5 Planchers bas

Description	
<p>Les plancher bas donnant sur terre-plein sont non isolés.</p> <p>Dans la barre, on note la présence d'un plancher bas de 20 cm de béton donnant sur le garage, isolé de 8 cm de fibrastyène</p> <p>Dans la tour, on note la présence d'un plancher bas de 20cm de béton donnant sur l'extérieur au niveau du R+2, isolé en sous-face par 10 cm de laine minérale. On note aussi un plancher intérieur sur les locaux non chauffés du R+1, non isolé.</p>	
Observations	
<p>Coefficients U estimés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Plancher bas sur extérieur : $U = 0,48 \text{ W/m}^2.\text{K}$ Plancher bas sur garage - barre : $U = 0,40 \text{ W/m}^2.\text{K}$ Plancher bas sur terre-plein : $U = 0,65 \text{ W/m}^2.\text{K}$ Plancher intérieur : $U = 2,2 \text{ W/m}^2.\text{K}$ 	
 <p><u>Plancher bas sur parking- Barre</u></p>	 <p><u>Plancher sur l'extérieur - Tour</u></p>
Performance énergétique	Vétusté
	

2.3.3 Equipements Techniques





2.3.3.1 Chauffage

Description	
La production de chauffage est assurée par des radiateurs individuels électriques plus ou moins récents selon les logements.	
Observations	
On compte 2 radiateurs par logement (~2750 kW). Ils ne disposent pas de programmateur. Les communs et autres locaux de stockage ne sont pas chauffés	
 <p><i>Radiateur ancien</i></p>	 <p><i>Radiateur récent</i></p>
Performance énergétique	Vétusté
	


2.3.3.2 Ventilation

Description	
<p>Le renouvellement d'air est assuré par un système de ventilation mécanique simple-flux</p> <p>Les équipements sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 caissons compatibles hygroréglables en toiture de la barre, pour une puissance moteur totale de 1,4 kW ; • 3 caissons compatibles hygroréglables en toiture de la tour, pour une puissance moteur totale de plus de 2 kW ; • Bouches d'extraction dans la salle de bain et la pièce de vie de chaque logement ; • Entrées d'air simples sur les menuiseries des logements. 	
Observations	
<p>Un des 3 caissons d'extraction de la tour est en panne.</p> <p>Les débits dans les logements sont importants ((55 à 100 m3/h par logement).</p> <p>Le réseau de ventilation circule d'étage en étage dans des colonnes techniques palières et est globalement en mauvais état.</p>	
	
	
Performance énergétique	Vétusté
	





2.3.3.3 Production d'eau chaude sanitaire

Description	
La production de l'eau chaude sanitaire est réalisée par des ballons électriques individuels situés dans la salle de bain de chaque logement. Ils sont plus ou moins récents selon les logements.	
Observations	
Les ballons ont une capacité de 75 litres et une puissance de 1,2 à 1,5 kW.	
 <p><u>Ballon ancien</u></p>	 <p><u>Ballon récent</u></p>
Performance énergétique	Vétusté
	




2.3.3.4 Courants forts/ Courants faibles

Description			
<p><u>Electricité</u></p> <p>Livraison haute tension. Présence d'un local transformateur au Rez-de-chaussée de la tour.</p> <p>Présence du TGBT en R+1 de la tour.</p> <p>Présence de disjoncteur et compteur électrique dans chaque logement (environ 1 tableau par étage).</p> <p><u>Système de sécurité incendie</u></p> <p>L'immeuble est équipé d'un dispositif d'alarme incendie de catégorie A et composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un système de détection incendie SDI dans le bureau accueil au RDC; • Un CMSI 			
Observations			
<p>Le rapport de vérification périodique est joint dans le dossier documentaire et fait état de dysfonctionnement qu'il conviendra de traiter dans le cadre de la rénovation.</p>			
Performance énergétique		Vétusté	
Sans objet			

2.3.3.5 Eclairage

Description	
<p>La majorité des logements et une grande partie des communs sont équipés d'éclairage LED. Les appareils d'éclairage vétuste sont remplacés par de la LED lorsque nécessaire.</p> <p>On note la présence de bouton poussoir temporisé dans les circulations.</p>	
Observations	
<p>Les puissances installées par m² sont élevées les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Circulations : 3W/m² • Chambres : 2W/m² 	
	
Performance énergétique	Vétusté
	

2.3.3.6 Second œuvre

Description		
<p>Le second œuvre du bâtiment est constitué de</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revêtements de sols : sols souples dans les circulations, le foyer et les chambres, carrelage dans le hall, la laverie et l'escalier de la tour • Mur : peinture, carrelage mural dans les salles de bain, au niveau de la kitchenette, et dans la laverie • Plafonds : peinture 		
Sans objet.		
 <p><u>Salle de bain</u></p>	 <p><u>Hall</u></p>	 <p><u>Chambre</u></p>
Performance énergétique		Vétusté
Sans objet		⚠

2.3.4 Accessibilité personnes handicapées

Description	
<p>L'accès principal de l'immeuble se fait par le hall d'accueil accessible de plain-pied.</p> <p>Un ascenseur dessert jusqu'au niveau R+10 de la tour, le dernier niveau de la tour n'est pas desservi. La barre n'est pas desservie par un ascenseur. Les passerelles reliant la barre et la tour sont étroites.</p> <p>Les logements PMR ne répondent plus aux normes en vigueur et sont situés loin de l'ascenseur.</p>	
Observations	
Sans objet	
Performance énergétique	Vétusté
Sans objet	Sans objet

3 PRESENTATION DU MARCHÉ

3.1 Type du marché

Le Titulaire aura à sa charge la **conception, la réalisation et l'exploitation-maintenance** du site dans le cadre du marché public global de performance.

Le Titulaire du marché s'engage contractuellement sur des objectifs de performance énergétique et de qualité environnementale.

Le recours au MPPG permet aux candidats de proposer des interventions différentes en vue d'atteindre les objectifs et besoins du Maître d'Ouvrage. Malgré l'ouverture laissée aux candidats dans la définition des prestations à réaliser, **les spécifications intangibles indiquées au programme devront être respectées** et apparaître distinctement dans l'offre du candidat.

3.2 Durée du marché

La durée du marché est de 106 mois à compter de la notification du marché. Les phases à respecter sont les suivantes :

- Conception : 9 mois
- Réalisation Tranche Ferme : 13 mois y compris préparation de chantier ;
- Réalisation Tranche optionnelle : 9 mois y compris préparation de chantier ;
- Exploitation-maintenance : 7 ans soit 84 mois.

3.3 Budget de l'opération

Le montant global de l'opération sur la durée du marché ne pourra pas dépasser 5 970 440 €HT pour la tranche ferme et 2 476 000 €HT pour la tranche optionnelle.

Le montant comprend notamment :

- Les honoraires du maître d'œuvre ;
- Les installations de chantier ;
- Le traitement de l'amiante ;
- Le traitement du plomb ;
- L'ensemble des études rendues nécessaires à la réalisation des ouvrages ;
- L'ensemble des travaux ;
- Les prestations d'exploitation – maintenance ;
- Le management du marché.

3.4 Tranche ferme

La tranche ferme porte sur le périmètre de travaux définies dans le paragraphe 3.8.1 ainsi que sur les prestations de conception de l'ensemble des travaux (tranche ferme et tranche optionnelle)

3.5 Tranche optionnelle

La tranche optionnelle prévue porte sur la réalisation des travaux de la barre dont le détail est donné au paragraphe 3.8.2.

3.6 Subventions

Les candidats sont invités à rechercher tout mécanisme de subvention pouvant participer au financement du projet. Ces subventions peuvent être considérées dans l'offre économique des candidats.

Pour qu'un montant de subvention soit considéré en déduction des coûts d'investissement de l'offre d'un candidat, il faut que celui-ci fasse l'objet d'un engagement ferme de sa part. En cas de non-obtention d'une subvention envisagée au moment de l'offre, le groupement supporte seul la charge financière de cette non-obtention.

La valorisation des Certificats d'Economies d'Energies ne sont pas pris en compte au moment de l'offre des candidats.

Durant toute l'exécution du contrat, le Titulaire sera force de proposition pour la recherche de subvention. Il a un devoir de conseil vis-à-vis du MOA.

3.7 Périmètre des travaux

3.7.1 Tranche ferme

Les travaux prévus en tranche ferme prennent en compte les prestations suivantes :

- Tour
 - Mise en place d'une isolation par l'extérieur biosourcée avec fermeture des loggias et agrandissement du rez-de-chaussée
 - Fermeture de la cage d'escaliers et de la faille
 - Reprise de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses
 - Remplacement des menuiseries extérieures
 - Remplacement des portes palières des logements
 - Remplacement des doubles portes de l'escalier avec oculus
 - Condamnation des sky-dômes et fenêtres rondes
 - Réaménagement du rez-de-chaussée et du R+1 pour création de locaux communs
 - Réaménagement des étages pour intégrer des logements PMR, un espace commun, un local ménage relais et apporter de la lumière naturelle
 - Reprise des réseaux de ventilation et remplacement des bouches d'entrée d'air
 - Création d'un réseau de chauffage hydraulique et mise en place de radiateurs
 - Création des réseaux ECS et raccordement à la production de chauffage
 - Mise en place de 80 m² de panneaux photovoltaïques en toiture terrasse
 - Mise en place d'un système de récupération sur eaux grises
 - Elévation de l'ascenseur afin qu'il desserve aussi le dernier niveau
 - Reprise des revêtements sols/murs/plafonds
 - Reprise des réseaux EU/EV/EP
 - Remplacement des équipements sanitaires et kitchenettes des logements
 - Remise aux normes électriques
 - Reprise des réseaux SSI
- Accueil :
 - Agrandissement de l'accueil avec création d'une passerelle dans le volume en R+1
 - Démolition des passerelles au R+2 et R+3
- Barre
 - Aménagement d'une toiture accessible en R+4
 - Réaménagement fonctionnel des espaces communs du RDC (loge, bureau, lingerie, etc)
 - Création d'une solution de chauffage transitoire en attente du raccordement au RCU
 - Création d'un deuxième ascenseur
 - Reprise et adaptation du désenfumage
- Extérieur :
 - Création de 18 places perméables dont 2 PMR - Pré équipement IRVE 2 ext. et 1 int.
 - Création d'espaces verts arborés
 - Mise en place d'une cuve de récupération d'eaux pluviales
 - Aménagement minéral en pied de bâtiment et entre l'accueil et le parking
 - Pose de clôtures

3.7.2 Tranche optionnelle

Les travaux prévus en tranche optionnelle prennent en compte les prestations suivantes :

- Barre
 - Réaménagement des étages pour intégrer des logements PMR
 - Mise en place d'une isolation par l'extérieur biosourcée
 - Remplacement des menuiseries extérieures
 - Reprise de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses
 - Remplacement des portes palières des logements
 - Reprise des réseaux de ventilation et remplacement des bouches d'entrée d'air
 - Création d'un réseau de chauffage hydraulique et mise en place de radiateurs
 - Création des réseaux ECS et raccordement à la production de chauffage
 - Reprise des revêtements sols/murs/plafonds
 - Reprise des réseaux EU/EV/EP
 - Remplacement des équipements sanitaires des logements + kitchenette avec systèmes
 - Remise aux normes électriques
 - Reprise des réseaux SSI

3.8 Périmètre des prestations intellectuelles de conception - réalisation

Le contrat porte sur l'ensemble des prestations nécessaires à la conception et réalisation des ouvrages répondant aux besoins du Maître d'Ouvrage exprimés dans le programme. L'ensemble de ces prestations sont définies dans les annexes au projet de contrat A2-1 Contenu des études et B1-6 Charte chantier à faible impact environnemental.

3.9 Périmètre des prestations d'exploitation et maintenance

Dans le cadre de sa mission, le groupement missionné doit assurer la prestation d'exploitation et de maintenance des installations. Le périmètre de ces prestations est détaillé dans l'annexe B1-7 Programme Exploitation-Maintenance.

4 ORGANISATION DU GROUPEMENT

4.1 Sûreté

Un contrôle des personnes intervenant dans le cadre du CPE est à prévoir pour limiter les risques liés à la sûreté des occupants. Concernant l'accès au site de son personnel, le Titulaire doit :

- Fournir les noms et les photos des personnes intervenant sur site
- Rendre obligatoire le port d'un badge avec photo
- Rendre obligatoire le port d'une carte professionnelle

Le maître d'ouvrage a la capacité de refuser les accès aux personnes non habilitées ou dûment désignées.

Le Titulaire dote le personnel d'exécution intervenant dans le bâtiment au titre du contrat d'un vêtement de travail adapté à sa fonction.

Aucun agent du Titulaire ni de ses sous-traitants ne peut être admis au sein d'un établissement s'il ne porte pas son badge, s'il n'est pas revêtu de sa tenue de travail ou s'il présente une tenue négligée.

Les personnels intervenant sur site sont dans tous les cas soumis aux dispositions générales prévues par la législation du travail.

Le Titulaire prend connaissance des règlements et en informe tous les personnels susceptibles d'intervenir sur site. Les personnels intervenant sur site doivent se signaler sur la main courante et faire preuve d'un comportement exempt de tout reproche à l'égard des tiers.

Il sera demandé au Titulaire de définir le nombre, les durées et horaires de présence et la qualité des personnels mis en place pour faire face à ses obligations contractuelles.

4.2 Communication entre le groupement et le maître d'ouvrage

4.2.1 Plateforme de partage de documents

Le Titulaire du marché doit mettre à disposition une plateforme de partage des documents administrée par le Titulaire sur la durée du contrat avec droit administrateur (ou à défaut en lecture/écriture) pour le CROUS. A l'échéance du contrat, tous les documents et informations stockées sont mis à disposition du CROUS, et en deviennent sa propriété exclusive. Les documents présents sur la plateforme devront être les suivants :

- Les documents relatifs au marché ;
- Les documents de conception ;
- La base documentaire à jour (notamment les plans) ;
- Les DOE ;
- Les documents de validation du MOA/CT/CSPS ;
- Les rapports périodiques et différentes analyses : commissionnement, PMV, exploitation... ;
- Les diagnostics amiante à jour ;
- Tout document relatif au bâtiment.

Les dépenses occasionnées par le recours à une telle plateforme telles que la formation des opérateurs, le coût des télécommunications et le coût de maintenance, le suivi et la mise à jour du système seront à la charge du Titulaire.

5 OBJECTIFS DE PERFORMANCE

5.1 Garantie de performance énergétique (GPE)

Les attendus sur ce thème sont détaillés dans l'annexe B1-4 Garantie de performance énergétique et Protocole de Mesure et Vérification.

5.2 Objectifs de performance environnementale

Le projet devra répondre aux exigences environnementales afin d'obtenir les financements et labellisations suivants :

- Critères d'éco-conditionnalité pour le financement TEA (Territoire en action)
- Labellisation BBC Rénovation 2024
- Labellisation Habitat Etudiant AVUF

Le détail des objectifs est donné dans l'annexe B1-3 Programme performanciel et environnemental.

5.3 Commissionnement

Le périmètre de ces prestations est détaillé dans l'annexe B1-5 Commissionnement.