

	<p>MARCHE GLOBAL DE PERFORMANCE (MGP) Rénovation et réhabilitation du bâtiment GEROME - Résidence Colette - CROUS Bourgogne Franche-Comté (avis de préinformation n° 25-87896 et avis rectificatif n° 25-88421) et MARCHE GLOBAL DE PERFORMANCE (MGP) Réhabilitation de la Résidence Jean-Paul Sartre à Belfort CROUS Bourgogne Franche-Comté (avis de préinformation n° 25-87894)</p>
	<p><i>Réunion de sourcing du 3 septembre 2025</i></p>
	<p>CROUS BOURGOGNE FRANCHE-COMTE 32 avenue de l'observatoire 25000 Besançon</p>

ODJ	<ul style="list-style-type: none"> - Accueil des participants - Introduction de la séance par la Maîtrise d'ouvrage - Opération Sartre (Belfort) : <ul style="list-style-type: none"> o Présentation du projet Sartre o Questions / réponses - Opération Gérôme (Besançon) : <ul style="list-style-type: none"> o Présentation du projet Gérôme o Questions / réponses - Présentation des autres opérations menées par le CROUS Bourgogne Franche Comté : <ul style="list-style-type: none"> o Présentation des opérations o Questions / réponses
Opération Sartre (Belfort)	<p><u>Présentation du programme par ALTEREA (ATMO) :</u></p> <p>Projet Sartre réalisé en MGP avec comme objectif la rénovation énergétique du bâtiment ainsi que la réhabilitation des chambres et espaces communs et des espaces extérieurs</p> <p>Il est prévu l'atteinte d'objectifs énergétiques importants notamment à travers le label BBC énergie. Le projet devra également respecter les critères nécessaires pour obtenir les financements TEA (Territoire En Action). Une labélisation AVUF est également attendue pour le cadre de vie des étudiants.</p> <p>État des lieux : Le bâtiment est composé d'une tour en R+10 et d'une barre en R+4, les deux parties du bâtiment étant reliées par un accueil au RDC. Dans la tour, des loggias sont présentes. Les circulations sont cloisonnées, il y a peu de luminosité dans les espaces communs. Le bâtiment est composé de studios et de quelques T2 ainsi qu'un logement de fonction. Un parking extérieur est présent et est fermé par un portail. Le site n'est pas clôturé donc la sécurité sera à améliorer dans le cadre du projet. L'accueil est étroit et non ouvert sur le parking ce qui est peu fonctionnel. Un ascenseur est présent dans la tour, ainsi qu'un escalier qui est jugé sombre et froid en raison des courants d'air. Il n'y a pas d'ascenseur dans la barre, seulement des escaliers, ce qui devra être amélioré.</p> <p>Le projet est situé en zone de prescriptions archéologiques, en zone ABF et avec un potentiel radon à prendre en compte.</p> <p>Objectifs TEA (Territoire En Action) à respecter.</p>

Objectifs de la CHAIRE CROUS à respecter également. Ces travaux concernant des travaux de recherche sur la vie étudiante qui ont permis de rédiger un guide pour la création de logements.

L'organigramme fonctionnel est présenté (cf document PowerPoint).

Concernant les performances énergétiques : Un audit énergétique a été réalisé, un travail sur les consommations énergétiques du bâtiment ainsi que sur la ventilation devra être réalisé dans le cadre du projet.

État des lieux : Les murs et plafonds sont parfois dégradés par endroit, la reprise de certains réseaux est nécessaire, les chambres seront à mettre aux normes PMR et le désenfumage devra être adapté. Un état des lieux complets sera disponible dans le DCE. Actuellement, les logements sont équipés de chauffage électrique individuel (avec ballon électrique individuel) mais un raccordement au futur réseau de chaleur sera à réaliser dans le cadre des travaux.

Planning de l'opération :

- AAPC publié avant le début de la semaine prochaine (5 septembre)
- Réception des candidatures le 20 octobre
- Dialogue compétitif fin novembre. Deux tours de dialogue (un rendu ESQ- et un rendu APS) puis un tour d'offre finale (APS+)
- Notification du MGP d'ici juillet 2026
- Conception : 9 mois
- Travaux : 13 mois tranche ferme (travaux de la tour) et 9 mois de tranche optionnelle (travaux de la barre)
- EM : 7 ans.

Questions / réponses :

- Est-ce que les bâtiments seront vides ? Oui, les résidences seront vidées pour les travaux. Dans le cas où la tranche optionnelle ne serait pas affermie, les logements de la barre resteront occupés pendant que les travaux sont réalisés sur la tour. Les travaux seront donc réalisés au sein d'un site en fonctionnement.
- Les engagements de performances seront-ils distincts entre la tour et la barre ? Oui
- Quelle est la période pour l'affermissement de la tranche optionnelle ? Maximum 2 ans après la fin des travaux de la tour (tranche ferme).
- Quels niveaux de rendu concernant le dialogue compétitif et dans quel calendrier ?
 - o Premier rendu en janvier avec un niveau ESQ-
 - o Deuxième rendu en avril
 - o Offre finale en juin
- Montant de la prime : Environ 60 000 euros HT
- Concernant le raccordement au RCU : Le réseau de chaleur sera opérationnel à partir de 2028, il faudra donc prévoir une solution de raccordement provisoire.

	<ul style="list-style-type: none"> - Est-ce que le mandataire doit-être l'entreprise travaux : Non ceci n'est pas obligatoire, mais la solidarité du mandataire sera imposée. - Est-ce que l'eau chaude sanitaire fait partie de l'engagement énergétique ? Oui - Concernant la présence d'amiante : Les diagnostics sont en cours, de même pour le diagnostic PEMD. - Concernant le CT et le CSPS : Ils sont en cours de consultation - Précisions concernant le volet EM : La période est de 7 ans, la maintenance portera sur du multi-technique : Plomberie, CVC chauffage, électricité... P2 et P3. - Les engagements de performances seront-ils intrinsèques uniquement : Non, ils seront mesurables et vérifiables dans le temps. - Est-ce possible que le mandataire évolue en cours d'exécution ? Cette faculté sera laissée dans le contrat, uniquement pour prévoir un mandataire glissant entre la phase travaux et la phase exploitation-maintenance, sous réserve que la GPA soit terminée et qu'aucun désordre ne demeure. Cela sera une possibilité laissée au libre choix de la maîtrise d'ouvrage. De manière générale, les clauses du contrat seront discutées pendant le dialogue compétitif permettant aux candidats de proposer des écarts au contrat. - La certification IPMVP sera-t-elle exigée : La compétence PMV est imposée mais concernant la certification, cela sera précisé dans le règlement de la consultation.
<p>Opération Gérôme (Besançon)</p>	<p><u>Présentation du programme par SEDIA et GIE NOVEA (ATMO) :</u></p> <p>Le bâtiment Gérôme est situé au sein d'un campus dont une partie des bâtiments ont déjà été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation. Une première rénovation a eu lieu en 2003 sur ce bâtiment pour améliorer le confort des chambres. L'objectif est de réaliser une rénovation énergétique et de continuer à améliorer le confort des chambres. Les chambres actuelles sont des chambres de 9 m², l'objectif est d'obtenir des logements plus grands types « studettes », en regroupement les chambres 2 par 2. Le bâtiment comptera environ 80 studettes. Une étude de structure a été réalisée, ainsi qu'une étude géotechnique et infiltrométrie, qui seront remises dans le DCE.</p> <p>Le projet sera en partie financé par la Région avec un respect des objectifs TEA (Territoire En Action) exigé. Le Label BBC rénovation devra être obtenu.</p> <p>Concernant les extérieurs, il faudra ajouter des places de stationnement et sécuriser le site pour éviter le stationnement sauvage. Les balcons seront à supprimer dans le cadre du projet. Des espaces communs seront créés (salle de sport et salle de coworking). Chaque studio devra être indépendants en termes de réseaux.</p> <p>Fortes attentes concernant les performances énergétiques et environnementales. Une installation photovoltaïque sera créée et mise en place d'une GTC dans la résidence. Mise en place de ventilation double</p>

	<p>flux ou simple flux. La qualité environnementale des matériaux sera également étudiée pour obtenir des labels environnementaux, nécessaires à l'obtention des financements. Une simulation thermique dynamique sera nécessaire dans le cadre du projet.</p> <p>Pour la phase exploitation-maintenance et gros entretien : La durée du contrat sera de 8 ans au total (5 ans en tranche ferme et 3 ans sur la tranche optionnelle). Les principaux enjeux sur la partie Exploitation-Maintenance sont le niveau de service et le confort hygrothermique. Le périmètre d'intervention du mainteneur est détaillé en séance (cf Présentation PowerPoint).</p> <p>Concernant le planning de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis de publicité lancé en septembre 2025 - Choix de l'attributaire du MGP en juillet 2026 - Phase conception : 20 mois pour la phase conception et réalisation - 8 ans d'EM avec 5 ans en tranche ferme et 3 ans en tranche optionnelle <p>Budget de 3,8 Millions d'euros HT pour la partie travaux uniquement.</p> <p>Questions / réponses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quelles sont les règles d'exclusivité concernant cette consultation : Il est interdit pour un cotraitant d'être membre de plusieurs groupements. - Est-ce qu'une étude faune / flore est en cours : Une étude faune flore sera réalisée par la maîtrise d'ouvrage, cette étude ne sera pas à la charge du groupement mais bien du MOA. Un diagnostic PEMD est également réalisé par la MOA et sera remis dans le cadre du dialogue. - Concernant la possibilité de faire glisser le mandataire du groupement : Même réponse que pour Sartre
<p>Autres opérations menées par le CROUS</p>	<p><u>Présentation des autres opérations du CROUS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet Campus Montmuzard à Dijon (MGP) : Projet de construction neuve, avec mode construction en hors site béton ou bois. La consultation des ATMO a été lancée en juillet 2025. Le lancement de la consultation relative au MGP est prévue en février 2026. Des contraintes sont imposées par le PLUi, en R+2 jusqu'à R+6 maximum en fonction du côté de la parcelle. Il est prévu la construction de 450 logements à terme, avec trois tranches de travaux qui seront répartis en trois consultations distinctes. Le montant prévisionnel est de 12 Millions pour la première tranche avec un lancement en février 2026. Certaines phases de travaux pourront se dérouler en simultanée. - Projet Buffon, Bossuet, Lamartine : Le projet consiste en la réhabilitation de 3 résidences situées sur le campus de Dijon. Le projet sera lancé en processus séquencé, avec dans un

	<p>premier temps le recrutement d'un MOE puis dans un second temps d'entreprises travaux. Il est envisagé une consultation pour la MOE et 3 consultations distinctes pour les travaux (une consultation par bâtiment). Les travaux seront phasés dans le temps. Le montant estimé à ce stade pour les travaux est de 15 Millions d'euros HT pour les 3 bâtiments.</p> <p><u>Questions / Réponses :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux seront réalisés en entreprise générale ou en allotissement ? Allotissement. - Les bâtiments seront vidés pour les travaux ? Oui, mais les bâtiments voisins non. - La réhabilitation concerne des travaux énergétiques ou une réhabilitation intérieure ? Les deux.
Prochaines étapes	<p>↳ Les deux consultations MGP (Sartre Belfort et Gêrôme Besançon) seront publiées entre le 4 et le 12 septembre.</p>

--- Fin de document ---