



Projet de création d'un pôle administratif régional sur le site de la caserne VAILLANT à Dijon

MARCHÉ GLOBAL DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE NOTE PROGRAMMATIQUE

MAITRISE D'OUVRAGE :



PREFECTURE DE REGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE
53 Rue de la Préfecture,
21 000 Dijon

Pierre TOLLÉ
Directeur du projet pôle administratif régional
Vaillant
Suppléants :
Claudine SCHLICK
Chargée de politique immobilière
Emmanuel PORTHA
Ingénieur conseil

MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE- POUVOIR ADJUDICATEUR :



AGENCE DE GESTION DE
L'IMMOBILIER DE L'ETAT
2, Rue Michel Faraday
93200 SAINT-DENIS

Sandrine GIRAUD
Responsable d'opérations
Suppléant : Cyril POCLET
Responsable d'opérations

ASSISTANT MOA :



ALTEREA AGENCE SUD-EST
83/85 boulevard Marius Vivier Merle
69003 Lyon

Jean-Loup MUNOZ
Chef de projets
Gabriel LE BEC
Coordinateur d'études



PROJECTIVE ARCHITECTURE
24 rue Gabrielle Jossierand
93500 Pantin

Nicolas FRANCES
Architecte DPLG
Carole DE CROZET
Consultante en conduite du changement senior

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE	4
2	PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION	5
2.1	PERIMETRE GEOGRAPHIQUE	5
2.2	CONTEXTE URBAIN	7
2.2.1	PROJET	7
2.2.2	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	7
2.2.3	PERIMETRE DES PRESTATIONS	8
2.2.4	PERIMETRE DE LA PHASE DE CONCEPTION-REALISATION	8
2.2.5	PERIMETRE DE LA PHASE EXPLOITATION/MAINTENANCE	9
3	ATTENDUS ET ENJEUX DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	10
3.1	ENJEUX DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	11
3.2	ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION (ENR&R)	12
3.3	RESPECT DE LA REGLEMENTATION	12
3.4	TRAITEMENT ARCHITECTURAL ET PAYSAGE COMPTE TENU DES OBLIGATIONS LIEES A L'OAP (PLU)	13
3.5	OBLIGATION DE CONSEIL	13
3.6	CEE	13
3.7	ACCOMPAGNEMENT AU CHANGEMENT	13
4	PERFORMANCE	14
4.1	OBJECTIFS DE PERFORMANCE	14
4.2	NIVEAUX DE SERVICES	15
5	ÉTAT DES LIEUX ET EXPRESSION DE BESOINS TECHNIQUES	16
5.1	ÉTAT DES LIEUX	16
5.2	DIAGNOSTICS ET ETUDES PREALABLES	16
5.3	EXPRESSION DE BESOINS	17

L'objectif de ce document est de présenter les attendus de l'opération, afin de fournir aux entreprises la compréhension nécessaire pour se positionner dans le cadre de l'appel à candidatures.

1 PRÉAMBULE

La Préfecture de Bourgogne Franche-Comté s'est engagée dans un projet d'envergure pour l'État en région, projet qui consiste en la création d'un pôle administratif régional au cœur de la métropole de Dijon.

Inscrit initialement au schéma directeur de l'immobilier en région (SDIR) 2023-2027, le projet a été également retenu sur le plan national lors de la réunion interministérielle du 8 janvier 2020, au titre des 33 projets « significatifs ». En outre, il a été labélisé en Commission Nationale pour l'immobilier Public le 13 janvier et le 23 juin 2022.

Le pôle administratif régional Vaillant constitue actuellement l'opération immobilière de l'État la plus emblématique de la région Bourgogne Franche-Comté, tant par le nombre de résidents concernés que par les enjeux énergétiques et financiers qu'elle emporte, devenus encore plus cruciaux au cours des derniers mois.

Le projet vise à restructurer une partie du site domanial de la caserne Vaillant situé 22, avenue Garibaldi, à Dijon (dénommé ci-après « le Site »), occupé actuellement par les armées. La partie du site concernée par le projet est constituée des éléments suivants :

- Le bâtiment n° 8, d'une surface de 5.364 m² SUB ;
- Le bâtiment n° 31, d'une surface de 1.180 m² SUB ;
- Les bâtiments n° 24 à 27 qui représentent environ 976 m² SUB ;
- Des espaces extérieurs ;

L'évolution des surfaces depuis la CNIP tient compte de l'avancement des études.

L'emprise totale dédiée au pôle administratif régional est d'environ 10 000 m².

Plusieurs services déconcentrés de l'État seront relocalisés : la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) et l'Autorité de Sureté Nucléaire (ASNR), auxquels pourrait s'ajouter d'autres services supplémentaires, soit environ 400 agents.

Le Maître d'Ouvrage envisage la réalisation, sur ce site, d'une opération de réhabilitation et de rénovation énergétique (dénommée ci-après « l'Opération »), conformément au

programme prévisionnel qu'il a défini et qui comprend, en l'état, les points majeurs suivants :

- L'aménagement d'équipements mutualisés, salles de conférence/salles de réunion, restaurant inter-administratif d'environ 300 couverts/jour ;
- La réduction de 60 % minimum des consommations énergétiques actuelles visant à atteindre les objectifs réglementaires du décret tertiaire (Dispositif Éco Efficacité Tertiaire) de 2050 ;
- La restructuration lourde des bâtiments n° 8 et n° 31 ;
- La réorganisation des espaces de travail ;
- L'aménagement des espaces extérieurs ;
- La création des places de stationnement nécessaires aux véhicules de services, aux places réglementaires, aux visiteurs ;
- La création d'un abri à vélos sécurisé.

2 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

2.1 Périmètre géographique

Le projet est situé à Dijon, 22 boulevard Garibaldi, au sein de la dernière caserne urbaine en service dans la capitale régionale.

Le site est composé de plusieurs bâtiments, organisés autour d'une place d'Armes avec, en son centre, un monument aux morts inscrit sur la liste des Monuments Historiques. Celui-ci est implanté sur les parcelles cadastrales suivantes :

Parcelle cadastrale	Surface
BM 0696	14 881 m ²
BM 0697	169 m ²
BM 0727	190 m ²
BM 0729	3 197 m ²
BM 0732	497 m ²
BM 0733	2 694 m ²

Nota : La parcelle BM 0696 sera incluse, pour partie, dans le périmètre du projet. Des échanges sont en cours entre la Préfecture de Région (porteur de projet) et le ministère des Armées pour finaliser la délimitation des deux emprises, en vue de réaliser une division du site en deux : le pôle administratif d'une part, et la caserne d'autre part.

La parcelle BM 0730, aux abords du bâtiment 8, fera potentiellement partie du périmètre, selon les échanges avec la Ville de Dijon.

Vue aérienne

Légende

Limites du site	---
Bâtiment 8 à réhabiliter	
Bâtiment 31 à réhabiliter	
Bâtiments annexes (n°26 et 27) faisant partie du projet	
Bâtiments annexes à réhabiliter (n°24 et 25)	
Bâtiment 30 (CIRFA) – hors projet mais situé dans l’emprise	
Limite de prestations prévisionnelles	---

Il sera potentiellement demandé un périmètre de conception plus étendu (place d'armes complète, espace public à proximité...) afin d'avoir une réflexion globale sur l'implantation du projet.

2.2 Contexte urbain

2.2.1 Projet

Le projet vise à relocaliser, sur un site domanial, les services de la DREAL, de la DREETS et de l'ASNR au sein de la caserne Vaillant et éventuellement d'autres services de l'État, agence ou opérateur, en fonction des surfaces restantes, à l'issue du travail de macro-zoning, via la création d'un Pôle Administratif régional. L'opération consiste à restructurer et réhabiliter deux des bâtiments (n° 8 et n° 31) et à construire un bâtiment neuf, indépendant des bureaux, visant à accueillir un restaurant inter-administrations. Le choix de ce dernier bâtiment neuf est issu d'un arbitrage du préfet de Région et est donc un élément de programme imposé.

Deux bâtiments annexes (n° 26 et n° 27) seront à prendre en compte dans le projet, selon les propositions des candidats, et deux autres à réhabiliter (n°24 et n°25).

Aspects patrimoniaux

Le site est recensé dans le Site Patrimonial Remarquable de Dijon qui met en valeur l'organisation et l'architecture des casernes. Les bâtiments n° 8, n° 10, n° 23, n° 30 et n° 31 sont classés « bâtiments remarquables à conserver » mais « transformables ».

Les bâtiments n° 8, n° 10, et n° 23 matérialisent la place d'Armes et constituent, avec le bâtiment n° 31, la partie visible de la caserne depuis l'espace public, côté Avenue Garibaldi.

Occupation

À ce jour, le site accueille plusieurs services du ministère de la Défense.

Aspects fonciers

Le terrain a été déclaré à risque pyrotechnique faible selon l'étude historique réalisée par les armées. Par ailleurs, il est soumis à une procédure d'archéologie préventive.

2.2.2 Contexte réglementaire

Le traitement architectural est soumis au respect de la réglementation du Site patrimonial remarquable de Dijon. Les propositions architecturales devront ainsi satisfaire aux exigences des différentes prescriptions en vigueur. Il est, par ailleurs, porté à la connaissance des candidats qu'un travail d'échanges avec les ABF sera à prévoir afin de mener à bien le projet dans le respect de ces exigences.

Pourront notamment être concernés, de manière non exhaustive, la rénovation des façades et des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures, la mise en place d'occultations extérieures, la mise en place de solutions visant au respect de la loi APER, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur l'emprise du projet.

2.2.3 Périmètre des prestations

Le contrat porte sur l'ensemble des prestations nécessaires à la conception, la réalisation et l'exploitation/maintenance des ouvrages répondant aux besoins de la Maîtrise d'Ouvrage qui seront retranscrits dans le dossier de consultation en phase offres et qui sont résumés dans cette note de présentation.

✓ inclus ✗ exclus

Prestation	Incluse
Conception	✓
Travaux	✓
Exploitation maintenance	
Fourniture d'énergie – P1	✗
Exploitation - Maintenance – P2	✓
Gros Entretien Renouvellement (GER) – P3	✗
Sensibilisation des occupants et agents sur site	✗

2.2.4 Périmètre de la phase de Conception-Réalisation

Le Titulaire devra assurer l'intégralité des prestations relatives à la conception et à la réalisation du programme de travaux ainsi qu'à l'exploitation-maintenance permettant d'atteindre les objectifs fixés par la Maîtrise d'Ouvrage. Cela comportera notamment :

- La conception technique des ouvrages ;
- L'obtention des autorisations administratives (déclaration préalable, permis de construire, ...) ; le Candidat devra fournir autant de documents que nécessaire pour obtenir la ou les autorisations ;
- La relation avec la Maîtrise d'Ouvrage et la Maitrise d'Ouvrage Déléguée tout au long de l'opération ;
- La co-conception du projet avec les services, dans une dynamique d'accompagnement au changement, dont les réunions de travail avec les services pour l'aménagement détaillé des espaces de travail (micro-zoning).
- Le candidat devra prévoir les compétences nécessaires dans ses équipes pour le travail de micro-zoning et autant de réunions que nécessaire pour obtenir un résultat conforme aux objectifs fixés par le Maitre d'Ouvrage.
- La préparation et l'organisation du chantier, y-compris la mise en place de tous les locaux nécessaires à la bonne réalisation de celui-ci (à titre d'information, les bâtiments concernés par l'opération sont actuellement inoccupés, à l'exception du bureau de gardiennage des armées à relocaliser) ;
- La réalisation des ouvrages ;
- La vérification de la pollution des sols et l'envoi des terres polluées vers des filières adaptées ;
- Le traitement de l'amiante, du plomb et des mâchefers (le cas échéant) ;
- le traitement et l'évacuation d'éléments pyrotechniques (le cas échéant) ;

- Le contrôle de la qualité et de la conformité des ouvrages ;
- La libération et le nettoyage des espaces impactés par le chantier ;
- La relation avec les concessionnaires pour obtenir les informations et raccordements, en conformité avec le planning.

Enfin, en termes de moyens, outre les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour répondre à ses obligations, il est particulièrement attendu du titulaire :

- La mise en place de l'ensemble des moyens pour mesurer et suivre les consommations et indicateurs de fonctionnement (Plan de Mesure et Vérification)
- La mise en place, dès la conception, d'une démarche de Commissionnement. Le titulaire devra posséder la compétence de commissionnement
- La mise en place d'une démarche et de rendus BIM.

En phase exécution, il est demandé un niveau de rendu limité aux éléments strictement nécessaires à la bonne conduite du projet.

En phase exploitation, il est simplement demandé la mise en place d'une plateforme documentaire simplifiée.

Il n'est donc pas demandé une démarche très poussée mais seulement opérationnelle et des rendus qui seront valorisables par la MOA.

2.2.5 Périmètre de la phase Exploitation/Maintenance

Le Titulaire devra assurer l'intégralité des prestations relatives à l'exploitation et à la maintenance P2 des installations.

À l'inverse, il n'est pas prévu de prestation de fourniture d'énergie (P1) ou de gros entretien/renouvellement (P3).

2.2.5.1 Inclusions et exclusions du périmètre d'exploitation P2

Le périmètre du poste P2 par lot est précisé ci-dessous. Celui-ci sera amené à être précisé et complété en phase offres.

- Lots clos couvert :

Il n'est pas prévu l'inclusion de prestations liées au lot clos couvert. En revanche, selon les dispositions qui seront précisées au programme, il pourra être envisagé l'inclusion de prestations liées à des équipements pouvant être asservis et concourir à la performance énergétique et thermique (ouvrants de ventilation, occultations notamment).

- *Lots de second œuvre :*

Il n'est pas prévu, à ce stade, l'inclusion de prestations liées à ces lots.

- Lots d'équipements techniques :

L'exploitation des équipements concourant à la performance énergétique et thermique des bâtiments (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation notamment) sera à minima incluse au périmètre du marché.

- Lots de sûreté et d'équipements de sécurité :
Il n'est pas prévu, à ce stade, l'inclusion de prestations liées à ces lots.
- Lots d'appareils de levage :
Il n'est pas prévu, à ce stade, l'inclusion de prestations liées à ces lots.
- Lots d'aménagements extérieurs :
Il n'est pas prévu, à ce stade, l'inclusion de prestations liées à ces lots.
- Lots des contrôles réglementaires :
Certains contrôles réglementaires pourront être inclus au périmètre du marché. Cela sera précisé en phase offres.
- Management du marché en phase exploitation/maintenance :
Le marché prévoira en son périmètre les prestations de gestion administrative et technique, GMAO, mesures et vérifications.
- Spécificité du RIA :
Pour le cas du Restaurant Inter Administrations spécifiquement, il sera prévu au marché l'inclusion des prestations d'exploitation concernant les équipements liés au process de restauration (équipements de préparation des repas, de laverie, de traitement de l'eau ou de ventilation notamment). Le périmètre sera précisé et détaillé en phase offres.

2.2.5.2 Périmètre formation et sensibilisation

Dans le cadre du marché, il n'est pas prévu, à ce stade, l'inclusion de prestations spécifiques de formation et de sensibilisation. En revanche, il sera attendu du titulaire un accompagnement à la prise en main des locaux et des équipements. Également, il sera attendu une coordination avec les services occupants (DREAL notamment) afin de mettre à disposition des outils leur permettant d'assurer la bonne information et sensibilisation des utilisateurs.

Les prestations spécifiques liées à cet accompagnement seront précisées en phase offres.

3 ATTENDUS ET ENJEUX DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

La Maîtrise d'Ouvrage a souhaité mener le projet par l'intermédiaire d'un Marché Public Global de Performance (MPGP) afin de permettre aux candidats de proposer leurs propres solutions en vue d'atteindre les objectifs et besoins de celle-ci. Il s'agit ainsi d'un marché à obligation de résultats, visant à satisfaire le respect des besoins exprimés par la Maîtrise d'Ouvrage.

Par ailleurs, cette dernière a opté pour une procédure de passation avec Dialogue Compétitif (DC), en vue de définir ou de développer les solutions de nature à répondre à ses besoins via des échanges avec les candidats admis à cette phase de dialogue.

Malgré l'ouverture laissée aux candidats dans la définition des prestations à réaliser, il reste précisé que des spécifications intangibles, qui seront retranscrites dans le dossier de consultation, et qui sont notamment résumées dans cette note de présentation, devront être respectées et apparaître distinctement dans l'offre du candidat (exigence de moyens).

Les solutions complémentaires apportées devront correspondre au besoin et au budget de la Maîtrise d'Ouvrage.

3.1 Enjeux de la Maîtrise d'Ouvrage

Les enjeux principaux de la Maîtrise d'Ouvrage sur cette opération sont les suivants :

- Améliorer la qualité de vie au travail : créer plus d'espaces de convivialité, une modularité des espaces de travail, un bon niveau de confort thermique et acoustique, prévoir du mobilier adapté aux usages et ergonomique ;
- Avoir accès à des espaces de réunion diversifiés, qualitatifs, connectés et mutualisés ;
- Bénéficier d'un système informatique (réseau filaire, wifi, équipements de visioconférence, etc.) agile, conçu pour s'adapter aux contraintes et aux besoins d'un site multi-occupants interministériel. Un agent de l'État travaillant dans le pôle administratif régional Vaillant devra, par exemple, pouvoir se connecter avec son PC portable à partir de n'importe quel poste de travail des bâtiments 8 et 31 et pouvoir accéder à ses ressources (internet, intranet, messagerie, serveurs, ...) ;
- Maintenir une offre de restauration collective alignée sur la loi EGALIM pour les agents de l'État (circuits courts, produits de qualité, tarifs compétitifs, cafétéria, plats à emporter, salle de restauration conviviale, ...) ;
- Créer un site durable par sa performance énergétique et l'adaptabilité des espaces aménagés ;
- Optimiser l'usage des deniers publics en respectant le budget fixé ;
- Respecter les critères de la DIE concernant la densification ;
- Valoriser le patrimoine historique, militaire, urbain et paysager du quartier.

D'autres enjeux et objectifs de performance seront fixés dans le programme mais ce sont les éléments ci-dessus qui resteront primordiaux dans l'ensemble du projet.

3.2 Énergies Renouvelables et de Récupération (EnR&R)

La valorisation des Énergies Renouvelables et de Récupération (EnR&R) est encouragée dans le cadre du projet. Les solutions suivantes sont notamment envisagées à ce stade :

- Le raccordement au Réseau de Chaleur Urbain (RCU) de la Métropole de Dijon, compte tenu de son extension à venir à proximité directe du site ;
- la mise en place d'installations de production d'électricité photovoltaïque, le site étant soumis à la loi APER.

Toutefois, ces solutions devront faire l'objet d'échanges avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF), compte tenu du caractère remarquable du site. Par ailleurs, une Désimperméabilisation des espaces extérieurs sera attendue dans le cadre de l'application de la loi APER.

La teneur des attendus et les prescriptions associées seront précisées dans le programme remis aux candidats admis à soumissionner. Le candidat restera libre de proposer ses propres solutions techniques afin de répondre aux besoins du projet, dans le respect de ces prescriptions.

3.3 Respect de la réglementation

Le projet concerne principalement un établissement recevant des travailleurs (ERT). Néanmoins, un accueil accessible au public (ERP) sera également prévu. Les candidats devront produire un projet conforme en tous points aux réglementations en vigueur à la date de remise de leur offre. Dans le cas d'évolutions réglementaires à venir et dont la date d'entrée en vigueur est identifiée à la date de remise de l'offre, une anticipation est attendue de la part du candidat dans sa proposition, en lien avec le calendrier de réalisation de l'opération.

Sans que cela ne revête un caractère exhaustif, la Maîtrise d'Ouvrage attire l'attention des candidats sur le respect des réglementations en vigueur dont :

- Sécurité incendie ;
- Accessibilité des lieux de travail ;
- Réglementations thermique et énergétique, pour l'existant comme pour la construction neuve ;
- Décret Éco-Energie Tertiaire (DEET),
- Décret « Building Automation and Control System» (dit décret BACS);
- Lois Climat et Résilience et loi relative à l'Accélération de la Production des Énergies Renouvelables (APER) ;

3.4 Traitement architectural et paysagé compte tenu des obligations liées à l'OAP (PLU)

Le traitement architectural est soumis au respect de la réglementation du site patrimonial remarquable. Les propositions architecturales devront ainsi satisfaire aux exigences des différentes prescriptions en vigueur.

Sur le plan paysagé, il sera demandé un travail particulier sur la place d'armes afin de respecter également les attentes de l'ABF. Un travail de désimperméabilisation et d'aménagements d'espaces sera demandé.

3.5 Obligation de conseil

Le candidat a un devoir de conseil vis-à-vis de la Maîtrise d'Ouvrage, en particulier s'agissant des évolutions réglementaires impactant le projet, les prestations et intervenants pendant la durée du contrat (par exemple : réglementation thermique, normes accessibilité, etc.).

3.6 CEE

Il est attendu de la part du titulaire une valorisation des CEE en propre. Celui-ci devra s'engager sur le montant financier valorisable et le défalquer de l'investissement de son offre.

3.7 Accompagnement au changement

Un accompagnement au changement pourra être prévu dans les missions du titulaire pour accompagner les services dans l'important travail de micro-zoning. Ce travail pourrait avoir lieu pendant la phase de conception.

Cet accompagnement pourrait prévoir :

- L'aide/l'assistance aux directions dans la communication avec les occupants et pour le dialogue social (établissement de lettres d'information, communications, visuels, schémas, graphiques, affiches, notes et présentations pour les CSA...);
- L'animation d'ateliers de co-conception / micro-zoning (ateliers « maquette ») à l'échelle de chacun des territoires pour accompagner les managers et leurs équipes dans la conception de leurs espaces de travail ;
- L'établissement de plans d'aménagements des espaces intérieurs détaillés de chaque territoire d'équipe ,coconstruits avec les futurs utilisateurs notamment dans la perspective de créer des nouveaux espaces de travail ;

- L'animation d'ateliers de présentation et de recueil des avis des agents concernant les ambiances / coloris / matériaux / etc. des espaces de travail de chaque territoire ;
- L'appui du titulaire aux directions pour la communication liée au déménagement des agents

Ces éléments seront davantage précisés ultérieurement.

4 PERFORMANCE

4.1 Objectifs de performance

La performance des projets proposés par les candidats sera évaluée au regard de plusieurs objectifs. Selon leur typologie, ces objectifs pourront être suivis tout au long du marché. Le tableau ci-dessous précise les modalités de contrôle de l'atteinte des objectifs contractuels selon leur typologie :

Type d'objectif	Définition	Modalités de vérification
Performance conventionnelle	Qualifie la performance théorique des ouvrages <ul style="list-style-type: none"> • Encadré par la réglementation, labels, certifications • Soumis à pénalités ou refus de validation des études 	Études (à chaque phase de conception jusqu'au PRO / EXE)
Performance intrinsèque	Qualifie la performance des ouvrages à réception <ul style="list-style-type: none"> • Encadré par les prescriptions du programme et les engagements du titulaire • Sous peine de non-réception / non-paiement des travaux 	Mesure à réception
Performance réelle	Qualifie la performance des ouvrages sur la durée <ul style="list-style-type: none"> • Encadré par un Plan de Mesures et Vérification (PMV) • Soumis à pénalité / intéressement 	Annuellement sur la durée d'exploitation du bâtiment.

Ci-dessous sont récapitulés les objectifs du projet :

- Conventionnels :
 - Le confort visuel ;
 - La certification HQE bâtiment durable ;
 - Le label Bâtiment Biosourcé niveau 3 pour les bâtiments neufs ;
 - Réglementation thermique applicable aux bâtiments (neuf, rénovation) ;
 - Le confort thermique estival et hivernal des espaces clos ;
 - Niveaux de consommations d'énergie (-60%) ;
- Intrinsèques :
 - Le confort acoustique ;
 - L'étanchéité à l'air des bâtiments et des réseaux ;
 - Les débits de ventilation.
- Réels :
 - Niveau de consommation énergétique du site ;
 - L'efficacité des systèmes de production ENR ;
 - Le confort thermique estival.

Ces objectifs ne sont pas des minimaux mais seulement une liste prévisionnelle. Le MPOA se réserve la possibilité de faire évoluer ces objectifs lors des prochaines phases, en particulier lors de la phase de dialogue avec les candidats.

4.2 Niveaux de services

Le Titulaire devra également proposer une conception permettant au bâtiment de respecter des niveaux de services contractuels relatifs au confort des utilisateurs ou à la performance de certains équipements.

Ces objectifs de confort, engageants et pénalisables, pourront notamment concerner :

- La qualité de l'air intérieur (QAI) ;
- Le confort thermique estival et hivernal.

Les indicateurs de suivi et les valeurs cibles pour chacun de ces niveaux de services seront précisés au programme. Il sera demandé aux candidats admis à soumissionner de présenter la méthodologie envisagée pour garantir et suivre le respect de ces niveaux de services tout au long du marché, en lien avec les prérequis de la Maîtrise d'Ouvrage.

5 ÉTAT DES LIEUX ET EXPRESSION DE BESOINS TECHNIQUES

5.1 État des lieux

L'enveloppe est non isolée. Les systèmes et réseaux existants sont identifiés comme vétustes.

Ci-dessous sont récapitulés les points principaux de l'état des lieux du site.

- Enveloppe :
 - Murs extérieurs en pierre non isolés. Revêtements vieillissants voire vétustes selon les zones ;
 - Menuiseries extérieures homogènes et de faible performance (résistance thermique et étanchéité) ;
 - Planchers bas en pierre principalement sur sous-sol, non isolés ;
 - Toitures type combles perdus, non isolées. Charpente bois sans désordres apparents. Adaptations potentielles à prévoir.
 - Planchers intermédiaires bois sur poutres métalliques porteuses. Présence de Mâchefers en remplissage. Les planchers intermédiaires reposent sur les murs de refend et non sur les murs de façade. D'éventuelles adaptations des murs de refend pourront impacter la portance des planchers.
- Systèmes :
 - Chaudière fioul ancienne ;
 - Absence de ventilation mécanique ;
 - Distribution et émetteurs hydrauliques sur la quasi-totalité du site ;
 - Systèmes de production d'Eau Chaude Sanitaire décentralisés ;
 - Équipements d'éclairage peu performants
- Espaces extérieurs :
 - Espaces fortement imperméabilisés avec revêtements vieillissants.

5.2 Diagnostics et études préalables

Le tableau ci-dessous récapitule les diagnostics et études préalables réalisés ou à venir, définis comme nécessaires aux candidats pour construire leurs offres. Ils seront transmis aux candidats admis au début de la phase de dialogue compétitif.

Étude	Statut
Amiante/plomb/mâchefer	Réalisé
Structure/clos/couvert	Réalisé
DPEMD	À réaliser
Pollution des sols	À réaliser
Inspection des réseaux	Réalisé
Pyrotechnique	Sans objet
Géotechnique G5 mur séparatif	Réalisé
Géotechnique G1-G2-G5 sur ancien avp 2021	Réalisé
Faune flore	En cours
Etudes besoins RIA	Réalisé
Diag Archéologique	À réaliser
Acoustique	À réaliser
Étude socio-économique	À réaliser
Étude d'impact	Sans objet

Lors des phases suivantes, il sera demandé aux candidats d'indiquer les études et diagnostics complémentaires qu'ils jugeront pertinent de réaliser.

5.3 Expression de besoins

Le présent marché étant un marché à obligation de résultat, une liberté est laissée aux candidats concernant la détermination et la conception de la solution permettant de répondre aux besoins de la Maîtrise d'Ouvrage, récapitulés dans les paragraphes ci-après. Certaines solutions envisagées à ce stade pourront également être présentées au travers de ce chapitre, sans pour autant constituer une exigence de moyens pour les candidats.

Réhabilitation, restructuration des bâtiments 8 et 31 :

Comme indiqué précédemment, les bâtiments 8 et 31 sont destinés à accueillir plusieurs services de l'État, notamment :

- DREAL ;
- DREETS ;
- ASNR.

Cette liste pourra éventuellement être complétée dans le cadre du projet afin d'optimiser la densification des espaces de travail (à la marge).

L'accueil de ces services impliquera l'implantation des typologies suivantes de locaux :

- Un accueil du public en RDC pour le pôle administratif (ERP), avec des services aux occupants restant à définir précisément (accueil, courrier, gestion des clés de véhicules, gestion des livraisons...)
- Des espaces de bureaux ;
- Des salles de réunions ;
- Une salle de conférences d'une capacité de 150 places ;
- Tous les espaces annexes induits (circulations, sanitaires, tisanerie, stockage, reprographie...).

Dans ce cadre, il est attendu, de la part des candidats, des propositions de réhabilitation énergétique, technique et de restructuration visant à :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- Garantir le confort des occupants (thermique, visuel, qualité de l'air, ...) ;
- Garantir la fonctionnalité des espaces.

Pour répondre à ces besoins, il est à ce stade envisagé :

- Une réhabilitation énergétique de l'enveloppe et des systèmes énergétiques ;
- La mise en place de protections solaires adaptées ;
- Un réaménagement/recloisonnement des espaces ;
- Les modifications structurelles rendues nécessaires pour les aménagements des espaces de travail (circulations verticales, gestion de la lumière naturelle, ouverture des espaces, ...)
- Une réhabilitation technique des revêtements.

Construction d'un Restaurant Inter administratif (RIA) :

Le projet de création du Pôle Administratif Vaillant vise à accueillir un service de restauration inter administratif. Ce RIA, dont la capacité d'accueil estimée, à ce stade, est de 300 repas par jour, devra permettre d'accueillir à la fois des services occupants du pôle administratif ainsi que des agents d'autres services de l'État.

La création d'un bâtiment neuf destiné à l'aménagement de ce RIA est attendu dans le cadre du projet. Celui-ci devra répondre aux besoins suivants :

- Disposer d'une enveloppe et de systèmes performants d'un point de vue énergétique et environnemental ;
- Garantir le confort des occupants (thermique, visuel, qualité de l'air, ...)
- Garantir la fonctionnalité des espaces et leurs modularités (salles repas privatisables/réunions, coworking, espace cafétéria...)
- Disposer d'accès aisés à la fois pour les agents du pôle administratif et pour les agents extérieurs au site

La création de ce bâtiment est imposée dans le cadre du projet.

Réhabilitation technique des bâtiments n° 24 et 25 :

Les bâtiments n° 24 et 25 sont destinés à accueillir des espaces d'ateliers, de garages ou de stockage. À ce titre, il sera attendu, dans le cadre des propositions des candidats, une réhabilitation technique des bâtiments permettant cet usage.

Démolition des bâtiments n° 26 et 27 :

Les bâtiments n° 26 et 27 doivent faire l'objet d'une proposition des candidats.

Traitement et aménagement des espaces extérieurs sur l'emprise du projet :

Au-delà des bâtiments, le projet comprendra un traitement qualitatif des espaces extérieurs sur l'emprise du projet. Celui-ci devra viser :

- Une amélioration de la végétalisation et une désimperméabilisation, en lien notamment avec les prescriptions de la loi APER ;
- La création d'espaces extérieurs de détente ombragés pour les agents du site ;
- Un traitement des accès aux différents bâtiments (existants et créés) ;
- La sécurisation de l'emprise du projet ;
- La création d'espaces de stationnement pour véhicules de services et cycles.

L'emprise du projet concerne les parcelles cadastrales citées au chapitre 2.1 de la présente note. La division des parcelles de la caserne Vaillant permettant de délimiter précisément l'emprise du projet, au regard de l'emprise qui restera occupée par les armées, n'est à ce jour pas actée. La délimitation des espaces destinés à être rétrocédés à la préfecture afin d'être inclus dans l'emprise du projet sera communiquée aux candidats admis à la phase de dialogue compétitif.

Besoins généraux

Au-delà des éléments spécifiques présentés ci-dessus, certains éléments généraux et communs à l'ensemble des prestations seront attendus :

- Traitement de l'amiante, du plomb et des Mâchefers :

Les bâtiments du site contiennent de l'amiante et du plomb. Les projets proposés par les candidats devront comprendre les prestations de curage, notamment de désamiantage et de déplombage, à la fois pour les bâtiments réhabilités et pour les bâtiments démolis. Par ailleurs, des Mâchefers sont présents dans les planchers intermédiaires des bâtiments. Toute adaptation structurelle des planchers devra prendre en compte cette contrainte. Le Maître d'Ouvrage n'envisage pas, à ce stade, des solutions court-termistes « d'encapsulage » du plomb ou de l'amiante qui ne

traitent pas les pollutions. Le traitement des mâchefers, en fonction de la conservation ou non des zones de planchers, devra être particulièrement réfléchi.

- Certification Haute Qualité Environnementale :

Les ambitions environnementales du projet seront matérialisées par l'intermédiaire d'une certification **HQE Bâtiment Durable**. Les exigences spécifiques liées à la certification attendue seront précisées en phase offres.

- Prise en compte du contexte architectural remarquable du site :

Comme indiqué dans la présente note, le site de la Caserne Vaillant est recensé parmi les sites patrimoniaux remarquables de la Ville de Dijon. Les projets des candidats devront donc prendre en compte ce contexte, à la fois dans le traitement des bâtiments, mais aussi des aménagements extérieurs.

- Raccordement au Réseau de Chaleur Urbain de la Ville de Dijon :

Une extension du Réseau de Chaleur Urbain (RCU) de la Ville de Dijon est prévue à proximité directe du site (le long de l'Avenue Garibaldi). Il est ainsi envisagé, à ce stade, un raccordement du site à ce réseau de chaleur, dans le cadre du projet. Les modalités et limites de prestation associées au projet seront précisées lors de la phase de dialogue compétitif.

- Pilotage performant des installations :

Afin de garantir dans le temps les performances énergétiques tout en maintenant des niveaux de confort optimum, un pilotage fin des installations sera attendu. Pour cela, la mise en place de dispositifs de Gestion Technique Centralisée (GTC/GTB) est à prévoir. Notamment, le respect du Décret BACS sera prévu. De même, la mise en place de dispositifs de comptage et d'instrumentation permettant d'optimiser le suivi du site est attendue. Les prescriptions relatives à ces installations seront précisées en phase offres.