

**Marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation
intérieure de deux résidences étudiantes du CROUS
située à ANGERS (49000)**

Cité universitaire Bourgonnier : 19 rue Lainé Laroche
Résidence universitaire la Madeleine : 21 rue Lainé Laroche

Marché n°26PAT03

Marché en procédure Adapté
(en application de l'article R2123-4 du décret n°2018-1075 du 03 décembre 2018
portant partie réglementaire du Code de la commande publique.)

PROGRAMME

Réalisation : Direction de l'immobilier du Crous Nantes Pays de la Loire

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU SITE

1.1 CITE ET RESIDENCE UNIVERSITAIRE

1.2 ORGANISATION DES FLUX EXTERIEURS

1.3 PRESENTATION DES BATIMENTS

1.4 ORGANISATION FONCTIONNELLE DU BATIMENT « BOURGONNIER »

1.5 ORGANISATION FONCTIONNELLE DU BATIMENT « MADELEINE »

1.6 SURFACE DES IMMEUBLES EXISTANTS

2. LES ACTEURS DU PROJET

3. OBJECTIFS DE L'OPERATION

4. NORMES ET REGLEMENTATION

5. PROGRAMME DES TRAVAUX

6. PLANNING

7. ENVELOPPE FINANCIERE

1. PRESENTATION DU SITE

1.1 Cité et résidence universitaire

La cité universitaire « Bourgonnier » et la résidence attenante « La Madeleine », sont situées respectivement au 19 et 21 rue Lainé Laroche à Angers.

Le site comprend donc deux bâtiments :



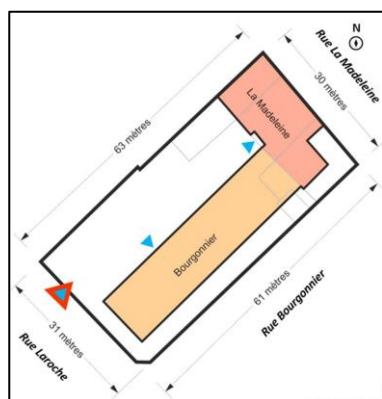
- Le bâtiment **Bourgonnier**, construit en 1966 et rénové entièrement en 2001.
- Le bâtiment **La Madeleine**, construit en 1992.

La parcelle rectangulaire est située à l'angle des rues Madeleine et Bourgonnier. Elle occupe l'extrémité d'une parcelle bâtie et profite de trois façades donnant sur rue.

Le site est implanté au cœur d'un îlot urbain, délimité :

- au nord par la rue de la Madeleine,
- à l'est par la rue Bourgonnier,
- au sud par la rue Lainé Laroche.

Les deux bâtiments partagent une cour extérieure, qui sert à la fois d'espace ouvert pour les résidents et d'aire de stationnement (11 places de parking + 1 place PMR).



La cité universitaire Bourgonnier est un bâtiment en R+4 et la résidence Madeleine en R+3. Ils regroupent au total 165 logements étudiants, dont respectivement 122 chambres de 9 m² **équipés de cabines tri-fonctions** et 43 logements de type T1. La surface utile est estimée à 2 751 m².

L'emprise au sol de la cité est d'une superficie d'environ 1 868m².

1.2 Organisation des flux extérieurs

Légende :



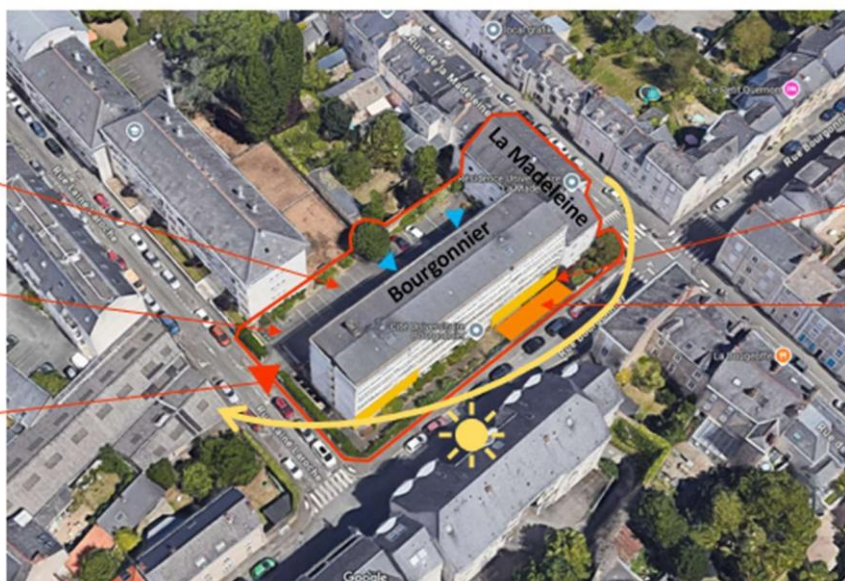
Parking
voiture &
vélos



Aire de
présentation



accès
voitures &
piéton



2 logements
de fonction



Extérieur
privatif au
logement de
fonction

La cité universitaire Bourgonnier-Madeleine est délimitée à l'ouest par un alignement végétal et un mur maçonné créant une limite séparative naturelle entre les parcelles du CROUS et les propriétés avoisinantes. Au nord et à l'est, les bâtiments sont implantés en retrait, créant ainsi des espaces végétalisés. Au sud, le site est fermé par des clôtures et des barrières. La cour centrale est desservie par un unique accès situé rue Laroche.

L'accès au site est mixte (piétons, cycles et véhicules) et contrôlé par une barrière. Il dessert la cour extérieure. Cette dernière comporte 15 places de stationnement. Elle offre également des stationnements aériens pour les vélos. Une rampe, située le long de la façade sud, donne accès au « local vélos » semi-enterré sous la résidence Bourgonnier. Une aire de présentation des containers à déchets est aménagée à l'intérieur du site en limite sud. Cet accès assure également la gestion logistique des déchets, permettant l'acheminement des containers vers la zone de réputation située sur la rue.





Entrée principale – rue Laroche



Entrée cité universitaire Bourgonnier

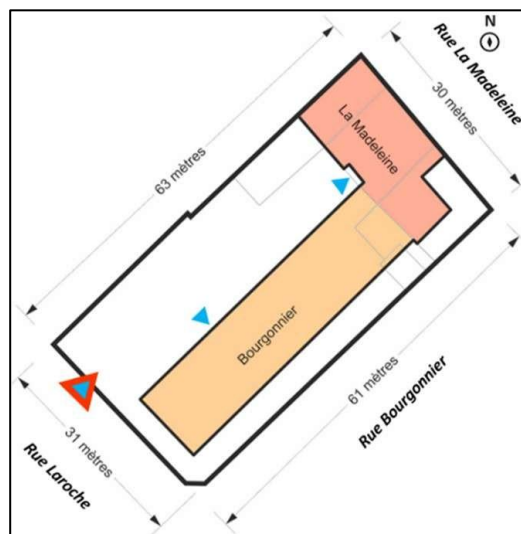


Entrée logement de fonction et garage dédié



Entrée de la résidence la Madeleine

1.3 Présentation des bâtiments



Typologie des bâtiments :

- **Bourgonnier**, de par son statut juridique, est considérée comme une « cité universitaire ». Elle offre des espaces communs au rez-de-chaussée et exclusivement des chambres individuelles de 9 m² dans les étages.
- **La Madeleine** à l'inverse, est considérée juridiquement comme une « résidence » composée uniquement de studios individuels, sans espaces communs propres.

Connexion physique entre résidences :

Le rez-de-chaussée du bâtiment Bourgonnier et celui du bâtiment La Madeleine ne communiquent pas par l'intérieur. Chaque bâtiment dispose d'une entrée extérieure indépendante accessible depuis la cour centrale. Ces accès sont équipés de rampes garantissant l'accessibilité PMR. Une connexion intérieure existe uniquement au niveau des étages supérieurs. Toutefois, il faut noter la présence de quelques marches descendantes depuis Bourgonnier vers La Madeleine.

Fonctionnement différencié :

La cité Bourgonnier est gardiennée et ouverte 24h/24 et 7j/7 durant l'année universitaire, puis fermée pendant les deux mois d'été. À l'inverse, la résidence La Madeleine reste ouverte en permanence, sans présence de gardien sur site.

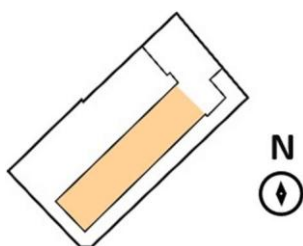
Services mutualisés :

Certains services, comme la laverie située à Bourgonnier, sont accessibles aux résidents de La Madeleine.

Logements de fonction :

Le bâtiment Bourgonnier comprend deux logements de fonction en rez-de-chaussée. L'un est occupé par la directrice du site, l'autre est destiné au veilleur de nuit (poste actuellement vacant).

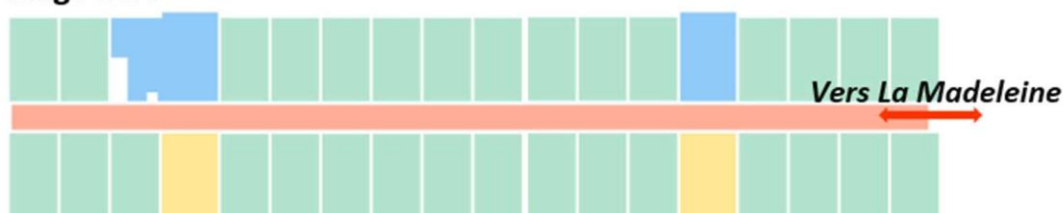
1.4 Organisation fonctionnelle du bâtiment « Bourgonnier »



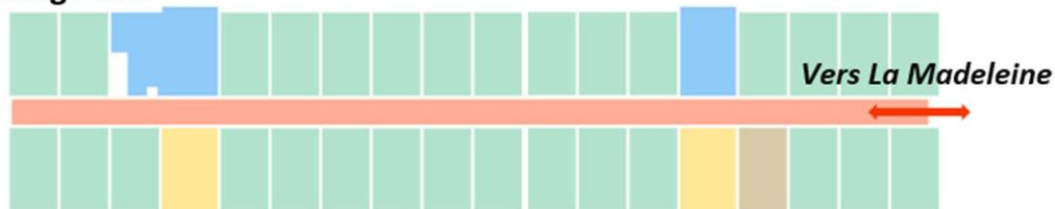
L'accueil principal de la cité Bourgonnier se fait par une entrée commune. Celle-ci permet une répartition des flux internes.

Organisation interne :

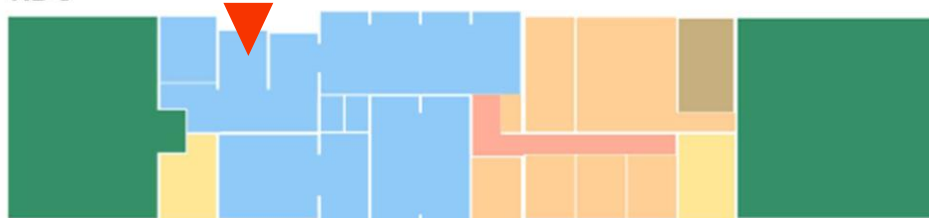
Etage 2&4



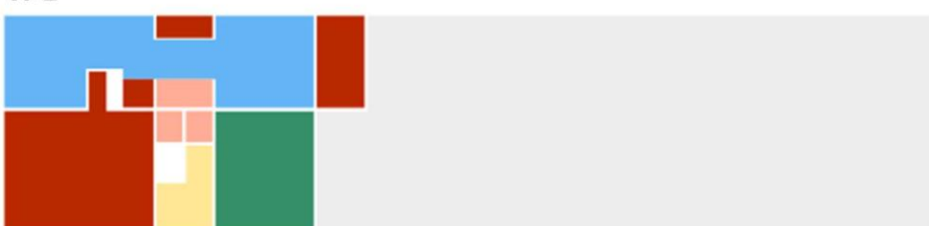
Etage 1&3



RDC



R-1



Appartement Studio	Circulation Horizontale	Local Commun Vélo	Local ménage
Appartement de fonction	Circulation Verticale	Stationnement gardien	Vide sanitaire
Locaux de logistique	Locaux Commun	Locaux Technique	

Flux étudiants :

L'entrée donne directement accès à la loge du gardien, véritable atout de la cité et contact privilégié pour les étudiants, puis aux locaux communs (salle de travail, foyer, boîtes aux lettres, salle de billard et laverie). Deux cages d'escalier distinctes assurent ensuite la circulation verticale vers les étages.

Flux vers le logement de fonction (NAS) :

Le logement NAS est accessible directement depuis l'entrée principale, immédiatement après la borne d'accueil, avec une connexion directe vers la loge du gardien.

Flux techniques :

Les locaux techniques sont situés après les espaces communs et organisés en enfilade. Ils assurent ainsi le bon fonctionnement technique de la cité.

Espaces partagés au rez-de-chaussée :

Les locaux communs destinés aux étudiants sont concentrés au rez-de-chaussée du bâtiment Bourgonnier, comprenant notamment la lingerie, la buanderie, la salle de billard, le foyer, les boîtes aux lettres et une salle d'étude. Ce même niveau regroupe également les locaux du personnel tels que les vestiaires, les espaces de stockage, la salle du personnel ainsi que divers locaux techniques.

Organisation des étages :

Les étages accueillent exclusivement les chambres étudiantes, les cuisines communes et un local d'entretien à chaque niveau. Enfin, le sous-sol abrite un local vélo, la chaufferie (Sous-station du réseau de chaleur urbain) et une partie du logement de fonction.

En bref

Emprise au sol : 467m²

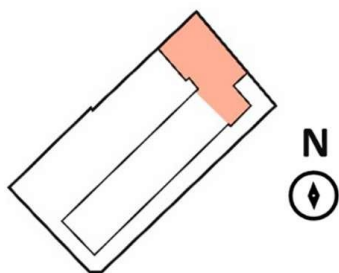
Surface Utile estimé : 1679m²

Surface de plancher indicative : 1828 m²

Etat actuel :

- R-1 : locaux vélos/LT
- RDC : 2 Logements de fonction/Commun/LT
- R+1 : 30 Chambres/2 Cuisines/local entretien R+2
- : 31 Chambres/2 Cuisines
- R+3 : 30 Chambres/2 Cuisines /local entretien R+4
- : 31 Chambres/2 Cuisines

1.5 Organisation fonctionnelle du bâtiment « Madeleine »



L'accueil de la résidence La Madeleine se fait depuis la cour intérieure. Cette entrée est destinée principalement, voire exclusivement, aux résidents.

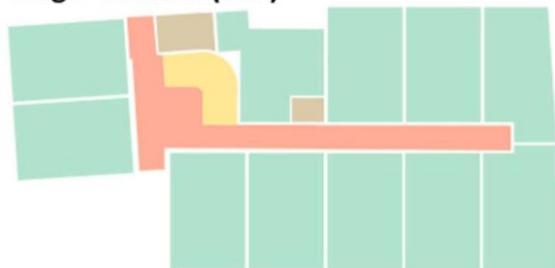
En raison de sa typologie spécifique, composée uniquement de studios équipés chacun d'une cuisine et d'une salle de bain privatives, la résidence La Madeleine présente des enjeux et objectifs différents de la cité Bourgonnier. Elle ne dispose pas d'espaces communs intérieurs et possède ses propres boîtes aux lettres, ce qui en fait une entité autonome.

□ Organisation interne :

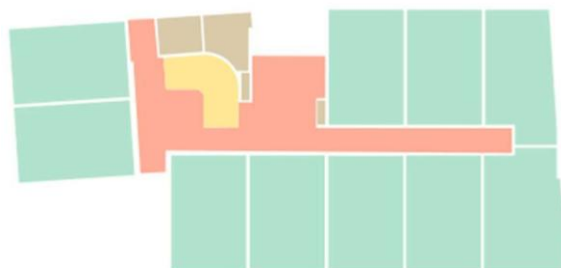
Combles



Etage Courant (X3)



RDC



Flux étudiants :

L'entrée donne directement sur les logements du rez-de-chaussée avec un accès direct sur les locaux ménages. Un escalier central permet de desservir les étages supérieurs. Il n'y a aucun logement de fonction dans la résidence la Madeleine.

Flux techniques :

Un local ménage est présent à chacun des étages. Ils sont accessibles en empruntant l'escalier central. L'ancienne chaufferie du bâtiment la Madeleine est implantée dans les combles et est accessible également par ce même escalier. A noter qu'un ancien local poubelle avait également été aménagé au rez-de-chaussée.

Espaces partagés au rez-de-chaussée :

Il n'y a pas d'espaces partagés, ni au rez-de-chaussée, ni aux étages de la résidence La Madeleine.

Organisation des étages et locaux techniques :

Les étages accueillent exclusivement des studios, avec une répartition de 10 studios au rez-de-chaussée et 11 studios par niveau sur les trois étages supérieurs.

En bref

Emprise au sol : 269m²

Surface Utile estimée : 844m²

Surface de plancher indicative : 932 m²

Etat actuel :

- RDC : 10 Studios / local ménage / LT
- R+1 : 11 Studios / local ménage
- R+2 : 11 Studios / local ménage
- R+3 : 11 Studios / local ménage

1.6 Surface des immeubles existants

Les surfaces ont été mesurées sur les plans d'origine. Il appartient à l'équipe de MOE de les vérifier au cours des études de conception et de modifier les données si nécessaire.

	Bourgonnier		Madeleine		total		
	Nombre de lgts	SU / entités	Nombre de lgts	SU / entités	Nombre de lgts	SU / entités	Nb de lits étudiant
Studios			43	826	43	826	43
Chambre	122	1122			122	1122	122
Logement de fonction 1	1	93			1	93	
Logement de fonction 2	1	88			1	88	
total habitat	124	1303	43	826	167	2129	169
Hall d'entrée + SAS		37				37	
Espace d'accueil		5				5	
Bureau agent d'accueil		9				9	
total espaces d'accueil		51		0		51	
espace courrier + foyer		30				30	
Cafétéria		38				38	
Salle de travail		30				30	
laverie		7				7	
Sanitaire public		4				4	
Cuisine		124				124	
total espaces collectifs		232		0		232	
Vestiaires + salle du perso		19				19	
local atelier bâtiment		28				28	
Local ménage		18		18		37	
Cellier + congélateurs		13				13	
Stockage mobilier		7				7	
Réserve		8				8	
locaux logistiques		93		18		111	
Chaufferie		57				57	
Local TGBT		4				4	
Local gaine palière		5				5	
Garage voiture		12				12	
Local vélos		53				53	
local poubelle		5		5		9	
locaux techniques		136		5		141	
Circulation		222		125		347	

2. LES ACTEURS DU PROJET

Le maître d'ouvrage et gestionnaire :

La maîtrise d'ouvrage est assurée par le CROUS de Nantes Pays de Loire. Au sein du Crous, le projet est sous la directive de la Direction de l'immobilier.

Le Crous de Nantes Pays de la Loire est un établissement public national à caractère administratif, placé sous la tutelle du ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation. Le conseil d'administration et l'équipe de direction du Crous de Nantes donnent les grandes orientations de fonctionnement de la résidence. Le règlement intérieur est quant à lui donné par le réseau des Crous à l'échelle nationale.

Dans ce cadre, la résidence est dirigée par une directrice d'unité de gestion dont l'autonomie permet une adéquation entre les projets socio-culturels de la résidence, la dynamique de vie étudiante qu'elle souhaite mettre en œuvre et ses équipements. Cette directrice gère plusieurs résidences, qui sont regroupées sous la nomination "Unité de Gestion". Les équipes (décrites ci-dessous) peuvent être tout ou partie sur place ou dans une résidence voisine, ce qui a de fortes conséquences sur l'organisation des locaux mais aussi sur les conditions de fonctionnement de l'unité de gestion (accueil, surveillance, ouverture...).

Propriété foncière :

Cité Bourgonnier : le foncier non bâti et la propriété bâtie appartiennent à l'Etat.

Résidence la Madeleine : le foncier non bâti appartient à l'Etat et depuis janvier 2026 la propriété bâtie également. Jusqu'à décembre 2025 le Crous Nantes Pays de la Loire disposait d'un bail emphytéotique avec Angers Loire Habitat.

Organisation de l'Unité de gestion Bourgonnier Madeleine :

Équipe de direction :

- La directrice de l'unité de gestion est basée sur la résidence Bourgonnier.
- L'adjointe est basée à la cité universitaire Couffon Pavot à Angers.

Équipe d'accueil :

- Agents d'accueil.
- Veilleurs de nuit.

Équipe d'entretien et de maintenance situé à proximité :

- Agents techniques.
- Agents d'entretien.

Le maître d'œuvre :

Le maître d'œuvre se verra confier une mission de diagnostic des existants (bâtiment, usage, fonctionnement), de conception du projet ainsi que le contrôle de sa réalisation. Il devra intégrer dans son diagnostic la **mission de Maitrise d'usage (AMU)**. Cette étude devra mettre en évidence les usages réels, les besoins et les attentes des usagers (étudiants, personnels, équipe de gestion) avant tout choix technique ou architectural.

Pour mener à bien cette mission, une collaboration étroite devra avoir lieu avec les divers membres de l'équipe constituée pour l'aboutissement du projet.

Les usagers :

L'étudiant est âgé généralement entre 17 et 32 ans, celui-ci rentre dans sa phase adulte et donc dans son premier logement personnel. Il peut arriver d'un autre continent, ce qui signifie qu'il n'existe pas d'étudiant type. Le logement doit pouvoir être adapté à une personne qui rentrerait tous les week-ends chez ses parents mais aussi à une personne qui y vivrait 7j/7 pendant plusieurs mois, voire plusieurs années. Il y a un règlement intérieur (règles collectives et d'entente entre étudiants et avec les agents) : l'étudiant doit donc être considéré comme un habitant avec ses obligations de locataire mais aussi ses droits et sa liberté de faire et utiliser son logement comme il le souhaite.

Tous les 2 ans, 7 représentants étudiants sont élus au Conseil d'administration du Crous. Ces représentants étudiants participent activement au fonctionnement de l'établissement : conseil d'administration, commissions diverses (commission des aides spécifiques, commission culturelle, commission de restauration, hébergement...) et d'une façon générale, toutes les commissions et groupes de travail sur les différentes missions des Crous.

3. OBJECTIFS DE L'OPERATION

Les objectifs poursuivis par le CROUS Nantes Pays de la Loire sont, dans une grande généralité, la réhabilitation intérieure des bâtiments Bourgonnier et Madeleine et notamment l'amélioration du confort de la résidence, de la fonctionnalité des bâtiments existants et des espaces communs et privés.

Exigences fonctionnelles générales :

- 1 Rénover et repenser les espaces communs de la résidence
Le rafraîchissement des communs devra intégrer le projet tout en traitant l'aspect fonctionnel des espaces communs du RDC.
- 2 Accompagner la modification des cuisines collectives de Bourgonnier
Les cuisines collectives actuelles souffrent d'un manque de fonctionnalité. Les superficies et leurs aménagements devront donc être retravaillées.
- 3 Prévoir le rehaussement des planchers dans les espaces communs
Le foyer et la salle de billard présentent aujourd'hui des altimétries peu compatibles avec un usage optimal ou une

accessibilité complète. Le projet devra prévoir la possibilité de rehausser/adapter ces planchers sans compromettre les interventions actuelles sur l'enveloppe et les différents dispositifs techniques.

4 Maintenir une dimension de convivialité

Au-delà des objectifs purement fonctionnel, la convivialité doit rester une valeur essentielle du projet. Elle participe à la qualité du vivre-ensemble, soutient l'intégration des étudiants et favorise un environnement serein, accueillant et stimulant.

Les compétences nécessaires pour cette opération : architecte et/ou architecte d'intérieur, BET thermique/fluide, gestion de l'amiante, maîtrise de travaux en site occupé.

4. NORMES ET REGLEMENTATION

Il appartiendra au maître d'œuvre de rechercher tous les éléments et informations nécessaires à la conception et à la réalisation du projet, en conformité avec les exigences réglementaires nationales, départementales, municipales, avec celles des services concessionnaires et conformément aux règles de l'art, ainsi qu'aux cahiers des charges techniques, norme D.T.U., etc.... applicables aux ouvrages.

Ainsi le maître d'œuvre devra respecter, sans que cette liste soit limitative :

- Les normes, DTU et cahiers des charges spécifiques,
- Les dispositions du PLU (ou POS) et les servitudes d'utilité publique propres au secteur considéré,
- Les règles de construction des bâtiments d'habitation prescrites par le code de la construction et de l'habitation,
- Les lois, décrets, arrêtés, circulaires et tous textes nationaux ou locaux applicables aux ouvrages,
- Les cahiers des clauses techniques générales (CCTG) applicables aux marchés publics de travaux comprenant en particulier les cahiers des charges DT11 et règles de calcul DTU,
- La réglementation ERP dont le règlement de sécurité incendie du 25 juin 1980 modifié,
- Les dispositions particulières applicables aux établissements comportant des locaux à sommeil ?
- La réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées,
- La réglementation relative au Code du travail pour les locaux à usage de personnel.

5. PROGRAMME DES TRAVAUX

Il s'agit d'un programme prévisionnel, qui sera affiné ou modifié en fonction des études de diagnostic menées par la Maîtrise d'œuvre dans le cadre de ce marché.

Travaux locaux communs résidence BOURGONNIER

Principal objectif :

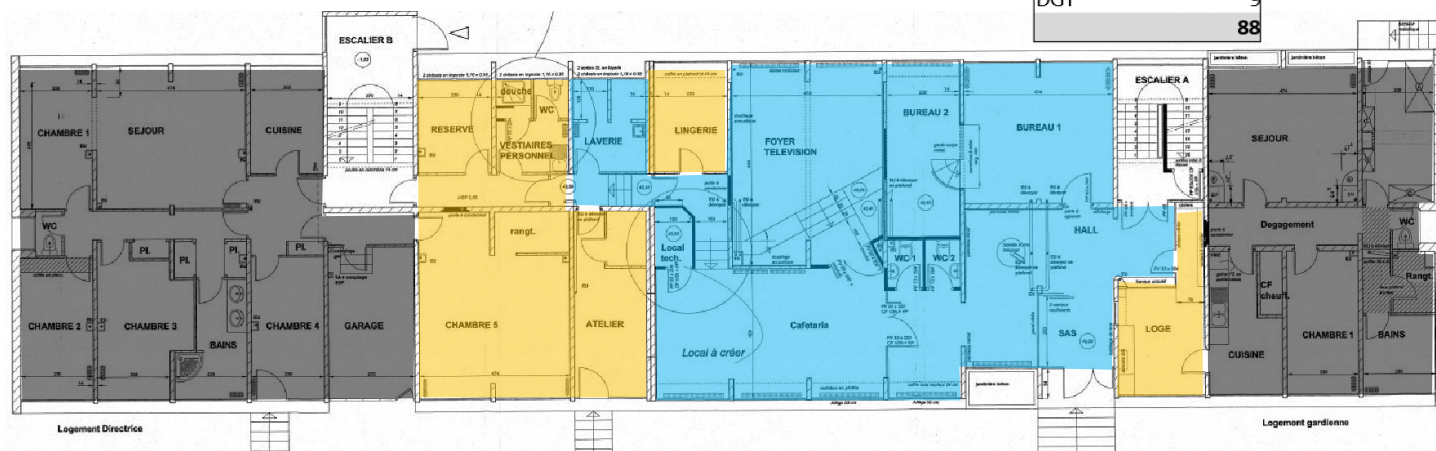
- Redéfinir des nouveaux espaces communs (les principes d'organisations présentés ci-après pourront être modifiés à la suite de la mission diagnostic) avec :

Au rez-de-chaussée

- Modification du hall d'entrée et des espaces d'accueil,
- Rénovation des sanitaires collectifs,
- Réagencement de la cafétéria existante y compris changement du mobilier,
- Réhabilitation du « foyer/ espace de travail » et du mobilier présent,
- Rénovation de la lingerie et création d'un espace polyvalent entre la lingerie et le « foyer » existant, créant un espace type « Wash and coffee ».

ETAT ACTUEL (surface en m2)

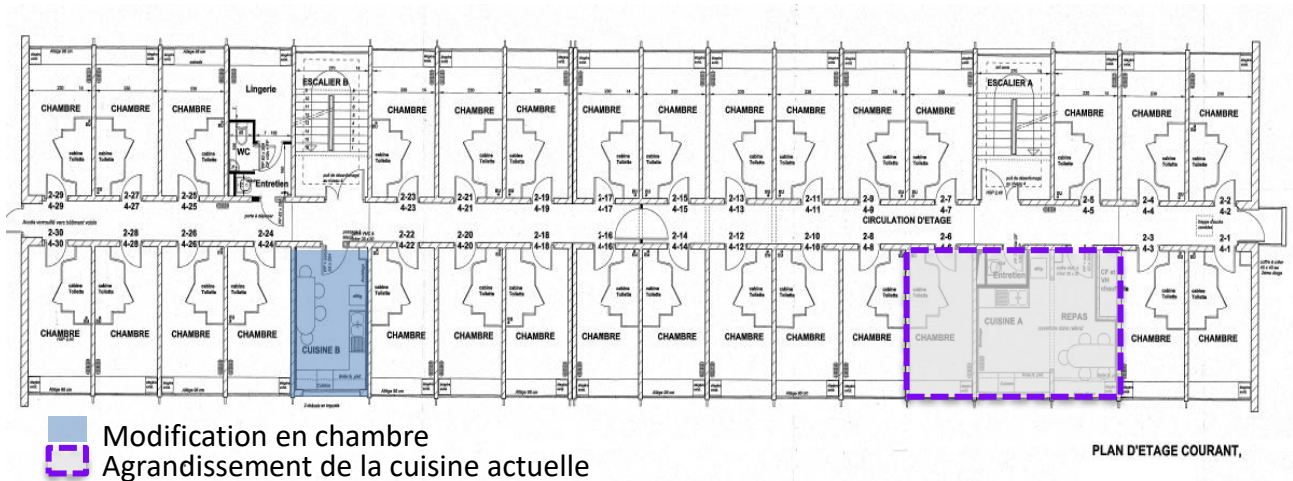
Locaux techniques		Communs		NAS 1		NAS 2	
Reserve	8	Hall	27	Cuisine logement	8	Entrée + PL	6
Vestiaire	7	Foyer / BAL	30	DGT	11	Cuisine logement	7
Stockage	7	WC	2	Chambre 1	9	Séjour	19
Atelier	28	Cafétéria	38	Chambre 2	9	Chambre 1	9
Salle du personnel	12	Salle de travail	30	Salle de bain	5	Chambre 2	9
Loge	9	serveur	2	Rgt	3	Chambre 3 + PL	11
	70	laverie	7	WC	1	Chambre 4	9
			135	Séjour	19	WC	1
					66	Salle de bain	6
						DGT	9
							88



D'une manière générale, l'organisation actuelle pourra être repensée et redistribuée afin d'apporter une cohérence d'usage et de bon fonctionnement.

Dans les étages

- Modification des cuisines actuelles avec la création d'une seule cuisine par étage (y compris changement du mobilier),
- Modification des cuisines actuelles de 9m2 en chambres.



• Travaux de remises aux normes et de sécurité :

Au rez-de-chaussée uniquement

- Création d'une accessibilité PMR pour tous les espaces communs,
- Installation d'un contrôle d'accès pour accéder aux étages depuis les escaliers.

Au Rez-de-chaussée et dans les étages

- Reprise complète du Système de Sécurité incendie,
- Mise en sécurité électrique et remplacement des appareillages existants,
- Modification électrique si nécessaire suite aux nouveaux aménagements,

• Travaux d'embellissement :

Au Rez-de-chaussée et dans les étages

- Remise en peinture des murs, gaine techniques et plafonds,
- Mise en peinture de la rampe d'escalier, des garde-corps et de l'escalier,
- Remplacement des sols et pose de sur-plinthes,
- Mise en place d'un nouveau panneau d'affichage.

Travaux Partie commune résidence Madeleine

Principal objectif :

- Embellissement des parties communes

Au rez-de-chaussée

- Remise en peinture des murs,
- Mise en peinture de la rampe d'escalier et de l'escalier,
- Mise en place d'un nouveau panneau d'affichage.

Dans les étages

- Remise en peinture des murs, gaine techniques et plafonds,
- Mise en peinture de la rampe d'escalier, des garde-corps et de l'escalier,
- Remplacement des sols et pose de sur-plinthes.

- Travaux de remises aux normes et de sécurité :

- Reprise complète du Système de Sécurité incendie,
- Mise en sécurité électrique et remplacement des appareillages existants.

Travaux intérieurs des logements : BOURGONNIER (le logement PMR du rez-de-chaussée devra faire partie de l'étude) :

- Remplacement des portes palière y compris béquillage,
- Remise en peinture des murs et plafond,
- Remplacement des revêtements de sols,
- Remplacement complète des cabines tri-fonctions (étudier la possibilité technique de repasser en salle de bain traditionnelle),
- Remplacement du mobilier (intégration lit 90*200),
- Mise en sécurité électrique et remplacement des appareillages existants.

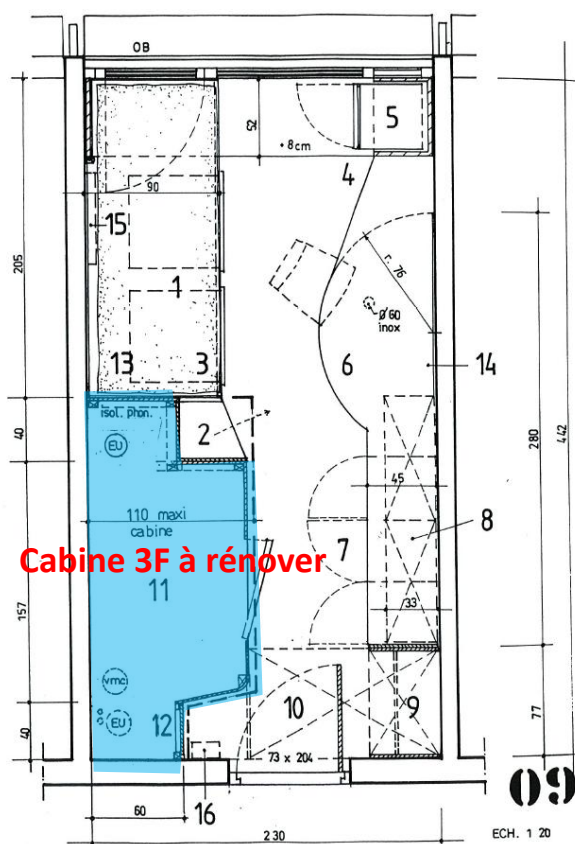
CHAMBRE

PLAN Type

Avec cabine lavabo, douche, w.c.
modèles inversés pour évacuations E.V. côté droit ou gauche

surf. en surélévation :	$0.52 \times 2.30 = 1.19$
surf. plancher :	$3.90 \times 2.30 = 8.97$
surf. totale m2 :	$4.42 \times 2.30 = 10.16$
surf. chambre hors cabine m2 :	8.26 env.

- 1 : lit avec matelas 2.00 x 0.80
- 2 : 2 étagères démontables et mobiles accès gaine tech.
- 3 : tiroirs sous le lit
- 4 : meuble existant - tablettes
- 5 : réfrigérateur 40 litres, à hauteur
- 6 : plan de travail, surlargeur pour matériel informatique
- 7 : rangement bas 3 portes, 1 tablette
- 8 : rangement haut 4 portes, 1 tablette
- 9 : penderie avec 1 tablette
- 10 : rangement haut pour valises
- 11 : cabine sanitaire lavabo, douches, w.c.
- 12 : trappes gaine technique
- 13 : éclairage spot orientable
- 14 : éclairage fluo
- 15 : radiateur à hauteur
- 16 : coffret disjoncteur



Travaux intérieurs des logements : MADELEINE (le logement PMR du rez-de-chaussée devra faire partie de l'étude) :

- Remplacement des portes palière y compris béquillage,
- Remise en peinture des murs et plafond,
- Remplacement des revêtements de sols,
- Réhabilitation complète des salles d'eau et des appareils sanitaires,
- Remplacement des kitchenettes,
- Remplacement du mobilier (intégration lit 90*200),
- Mise en sécurité électrique et remplacement des appareillages existants.

6. PLANNING

Le démarrage des prestations de maîtrise d'œuvre est prévu pour le mois d'Avril 2026 avec une réception de chantier pour la rentrée scolaire 2027.

7. ENVELOPPE FINANCIERE

L'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux est de 1 300 000,00 € hors taxes. Si une optimisation financière est nécessaire, elle se fera en priorité sur la résidence de la Madeleine.