



Montpellier (34)

Marché de Concession pour la
conception, la construction, la gestion et
l'exploitation d'un internat hospitalier
(logement des internes)

VF

TOME 1 - Programme fonctionnel

TOME 2 - Programme Technique Détaillé

TOME 3 – Fiche locaux

TOME 4 – Programme Exploitation - Maintenance

Date : 25/02/2026



EVOLUTIONS DU DOCUMENT

Indice	Date	Nature de l'évolution	Rédacteur
VF	25/02/2026	Version Finale	JBE

INTERLOCUTEURS

Autorité concédante

CHU Montpellier

71 Av. du Doyen Gaston Giraud

34 090 Montpellier

Programmist

AsCoRéal

Agence de Toulouse

59, allées Jean Jaurès

31 000 TOULOUSE

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE.....	5
2.	CONTEXTE DE L'OPERATION	6
3.	LES DONNEES	7
3.1	Localisation	7
3.2	Périmètre cadastral.....	10
4.	OBJECTIFS ET ENJEUX GENERAUX	11
4.1	Organisation fonctionnelle à l'échelle du bâtiment.....	11
4.1.1	Tableau de surfaces.....	14
4.1.2	Répartition envisagée par niveau	15
4.2	Schéma de fonctionnement général	16
4.3	Schéma de fonctionnement plateau brut CHU – pour information.....	17
4.4	Les orientations d'aménagement.....	18
4.5	Objectifs et enjeux spécifiques.....	18
4.5.1	Construction hors site.....	19
4.5.2	Objectifs environnementaux.....	19
4.5.2-1	Volet gestion de projet.....	19
4.5.2-2	Volet territoire et site.....	19
4.5.2-3	Volet social et économie.....	19
4.5.2-4	Volet Energie.....	20
4.5.2-5	Volet Eau	20
4.5.2-6	Volet Matériaux	20
4.5.2-7	Volet confort et santé.....	20
5.	LES BESOINS EN LOCAUX.....	22
5.1	Bâtiment Internat.....	22
5.1.1	Accueil, laverie, bureaux et locaux communs	22

5.1.1.1-1	Le hall d'entrée.....	22
5.1.1.1-2	La laverie	23
5.1.1.1-3	Les bureaux	23
5.1.1.1-4	Les sanitaires	23
5.1.1.1-5	La salle TV	23
5.1.1.1-6	Le salon de détente	23
5.1.1	Logements (studios internes).....	23
5.1.2	Le plateau brut (futur Self pour les internes et les médecins CHU).....	25
5.1.3	Locaux logistiques et support	26
5.1.3.1-1	Les locaux logistiques d'étage	26
5.1.3.1-2	Les locaux techniques.....	26
5.1.3.1-3	Le stationnement des vélos	27
5.2	Généralités – circulations et escaliers.....	27
5.3	Bilan des surfaces.....	27
6.	EXIGENCES PAR LOCAL OU FAMILLES DE LOCAUX	28
6.1	Définition d'une fiche de « spécifications techniques »	28
6.2	Fiches de spécifications techniques	28
7.	EXIGENCES OPERATIONNELLES	28
7.1	Organisation au sol du projet	28
7.2	Contraintes de chantier	29
7.3	Planning prévisionnel de l'opération	29
8.	LES ANNEXES	29

1. PREAMBULE

Le CHU de Montpellier a décidé de recourir à un contrat de Concession de services visant à confier à un Concessionnaire, la conception, la construction, la gestion et l'exploitation d'un bâtiment accueillant, principalement, un internat (Internat des hôpitaux LAPEYRONIE/ADV) et, à titre accessoire, d'autres activités, notamment un SELF (pour les internes / médecins) qui sera exploité directement par le Centre Hospitalier Universitaire ou un tiers désigné par lui.

L'internat est un bâtiment à double vocation :

- Logement des médecins internes ;
- Lieu de vie, de restauration (aménagement hors marché), de rencontres et d'échanges de la communauté médicale du site Hospitalier.

Le présent document constitue le TOME 1 du Programme Technique Détaillé (PTD) dans le cadre du marché de Concession pour la construction du nouvel Internat du CHU de Montpellier (34).

Le PTD est composé de 4 TOMES définis comme suit :

- TOME 1 – Tome fonctionnel
- TOME 2 – Tome Technique
- TOME 3 – Fiches Locaux
- TOME 4 – Tome Exploitation Maintenance

2.CONTEXTE DE L'OPERATION

Le CHU de Montpellier s'est doté en 2012-2013 d'un premier Schéma Directeur Immobilier visant à regrouper l'ensemble de ses activités MCO sur le site unique : le site n°1. Des premières opérations ont été lancées en exécution de ce Schéma Directeur.

Cependant, le coût global de ce Schéma Directeur (plus de 1 milliard d'euros TDC estimé), ainsi que la durée prévisionnelle de réalisation (plus de 25 ans) ont conduit la Direction Générale de l'établissement en 2020 à prévoir l'actualisation et l'amendement de ce Schéma Directeur, pour envisager la mise en service d'un nouveau bâtiment à fort impact sur son site principal, à un horizon aussi proche que possible (période 2030-2040).

Cette actualisation du Schéma Directeur Immobilier s'est traduite par la publication en janvier 2021 du LIVRE BLANC pour la modernisation et la transformation du CHU de Montpellier.

Le nouveau schéma directeur porte sur les années 2020 à 2040.

La première phase de ce nouveau schéma directeur est consacrée à la **modernisation du CHU** afin d'améliorer qualitativement les infrastructures pour tenir dans le temps, sans attendre un projet structurant neuf qui a été décalé dans le temps, et parce qu'il est indispensable d'accompagner les projets des pôles dans les 10 prochaines années. Elle repose sur une combinaison de constructions neuves et de réhabilitation des bâtiments existants visant à répondre à trois axes prioritaires : humanisation des conditions d'accueil, sécurisation des infrastructures et soutien aux innovations médicales. Elle pèse environ 415 millions d'euros (M€) de travaux qui sont déjà programmés sur la décennie 2020-2030 pour réaliser l'ensemble des opérations permettant la résilience du CHU.

C'est pour répondre au besoin de modernisation et d'attractivité que s'inscrit l'opération de construction d'un nouveau bâtiment internat pour les hôpitaux Lapeyronie et Arnaud de Villeneuve du CHU de Montpellier.

Situation actuelle : Le CHU de Montpellier dispose de 33 chambres d'internat dont l'attribution est gérée exclusivement par le syndicat local des internes SILR selon des critères « sociaux » et d'éloignement des internes dans des bâtiments anciens et vétustes.

- Internat Saint-Eloi – 17 chambres dont 2 doubles
- Internat Bellevue - 5 chambres
- Internat Lapeyronie « Eric Delous » - 4 chambres dont 1 double Internat La Colombière – 7 Chambres

Les internats sont également les lieux de restauration de l'ensemble des internes travaillant au CHU.

Ce projet d'un nouvel internat fait suite à la mobilisation des internes en médecine au plan national et local pour améliorer leurs conditions de travail et de vie.

Après la mise en service de ce nouveau bâtiment internat, l'internat actuel de Lapeyronie sera démoli par le CHU pour permettre au CHU de réaliser une nouvelle construction hospitalière.

3.LES DONNEES

3.1 Localisation

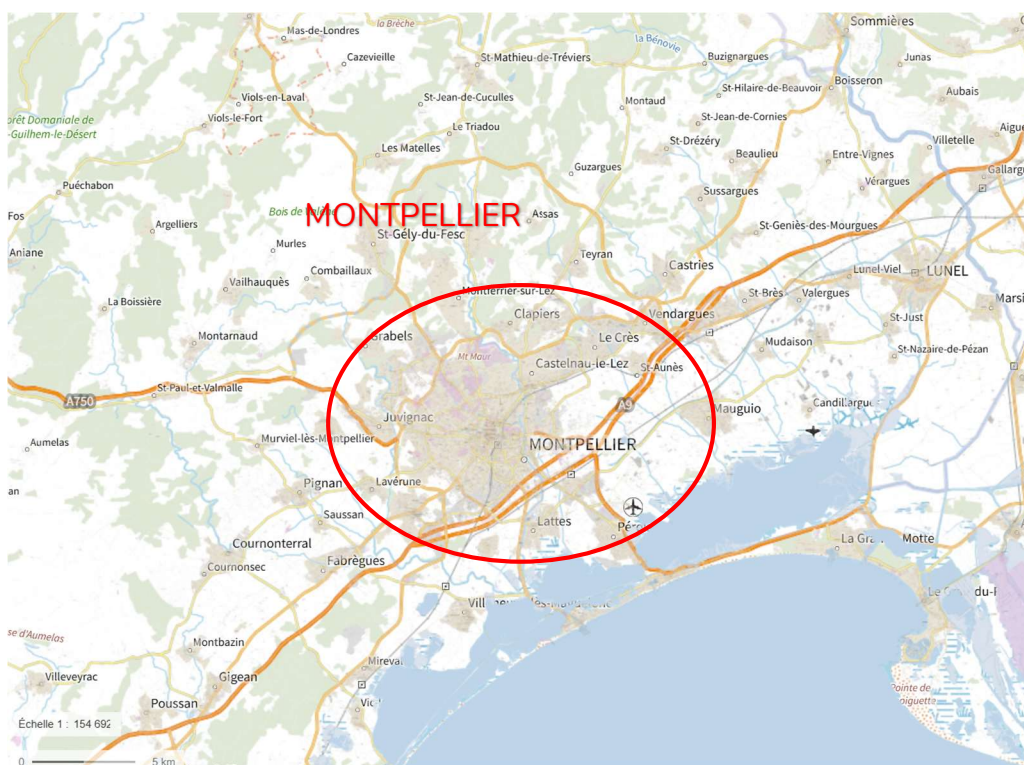
La commune de Montpellier est implantée dans le Département de l'Hérault (34) en région Occitanie.



Département Hérault (34) - Source : Wikipédia



Région Occitanie - Source : Wikipédia



Ville de Montpellier - Source : Géoportail

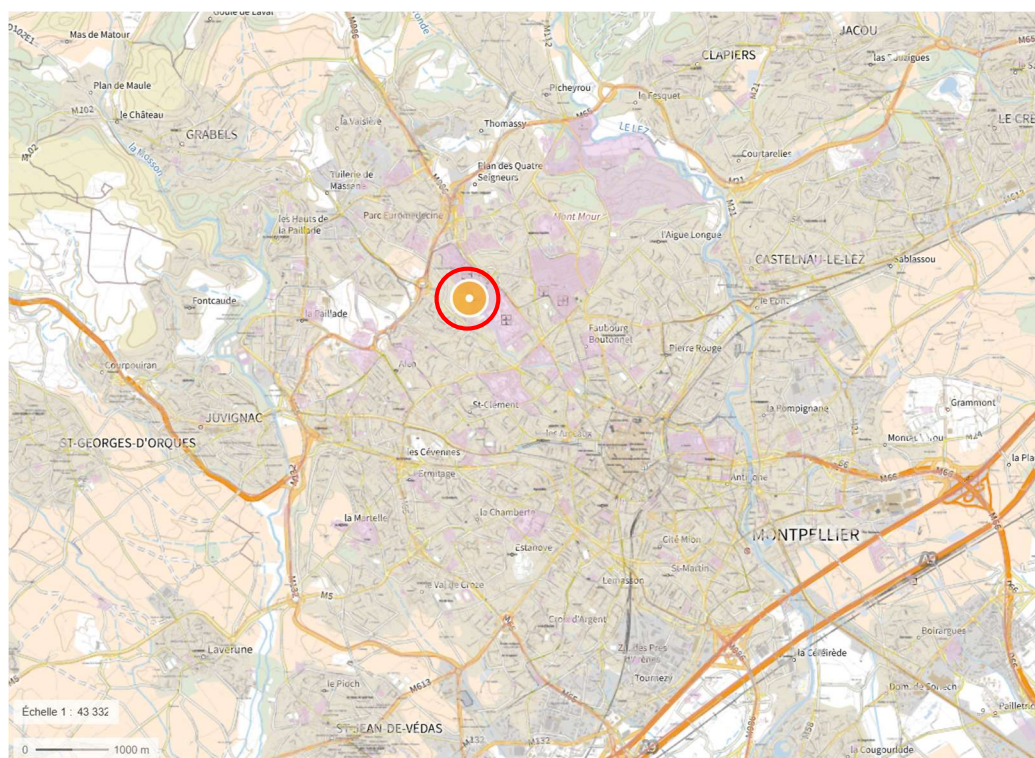
Montpellier se situe en région Occitanie, dans l'ancienne province historique du Languedoc, sur un grand axe de communication joignant l'Espagne à l'ouest, à l'Italie à l'est. Proche de la mer Méditerranée (11,1 km), la ville a comme voisines Béziers à 69 km au sud-ouest et Nîmes à 50 km au nord-est.

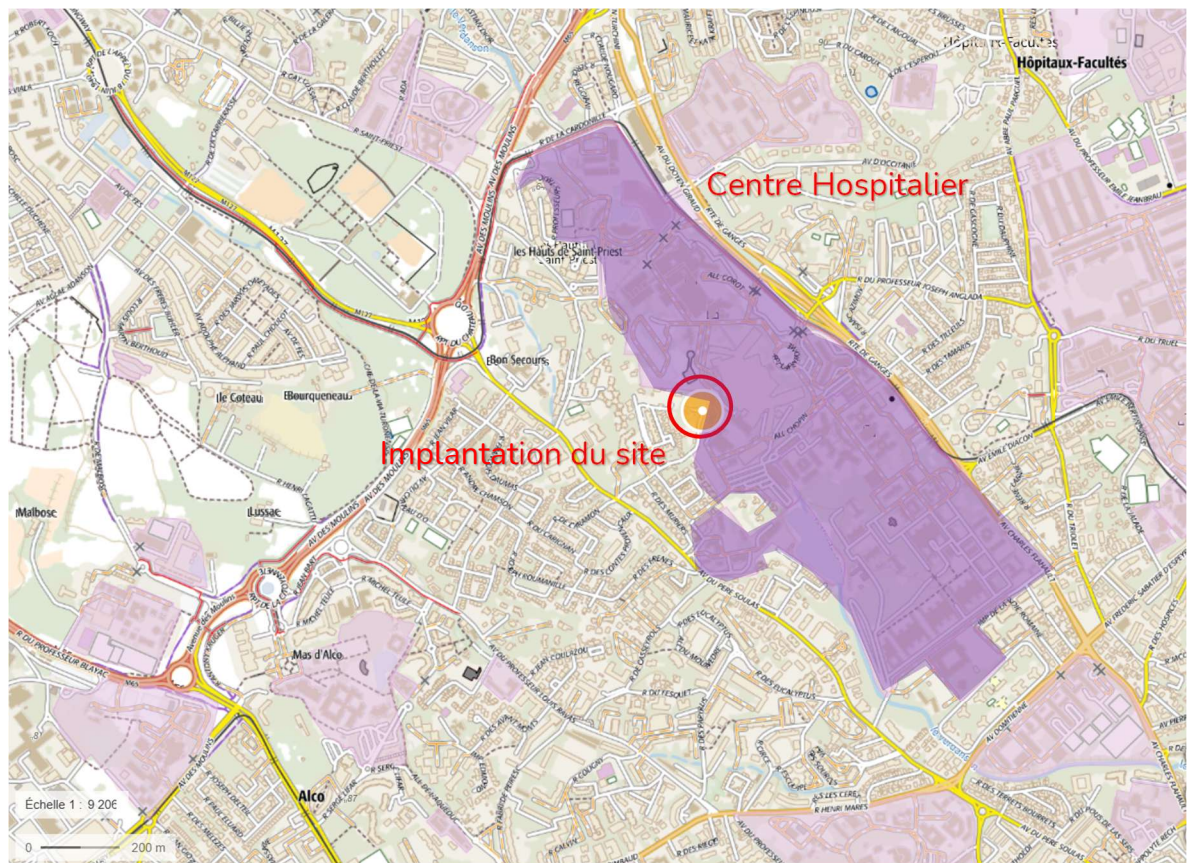
Exposée à un climat méditerranéen, elle est traversée par le Lez, la Mosson, la Lironde, le Rieucoulon, le Verdanson et par d'autres petits cours d'eau. La commune possède un patrimoine naturel remarquable : un site Natura 2000 (« le Lez ») et deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

La commune urbaine de Montpellier compte 307 101 habitants en 2022 et connaît une forte hausse de la population depuis 1962. C'est l'une des rares villes françaises de plus de 100 000 habitants dont la population a augmenté de façon ininterrompue, chaque année depuis 1945. Elle a quasiment triplé durant cette période, et depuis les années 1990, elle connaît l'une des plus fortes croissances démographiques du pays. Son aire urbaine a connu la croissance démographique la plus élevée de France depuis l'an 2000. Par sa population, Montpellier est la septième commune de France et la troisième commune française de l'axe méditerranéen. Elle est la commune la plus grande et la plus peuplée de l'Hérault et du Languedoc-Roussillon et la deuxième d'Occitanie après Toulouse.

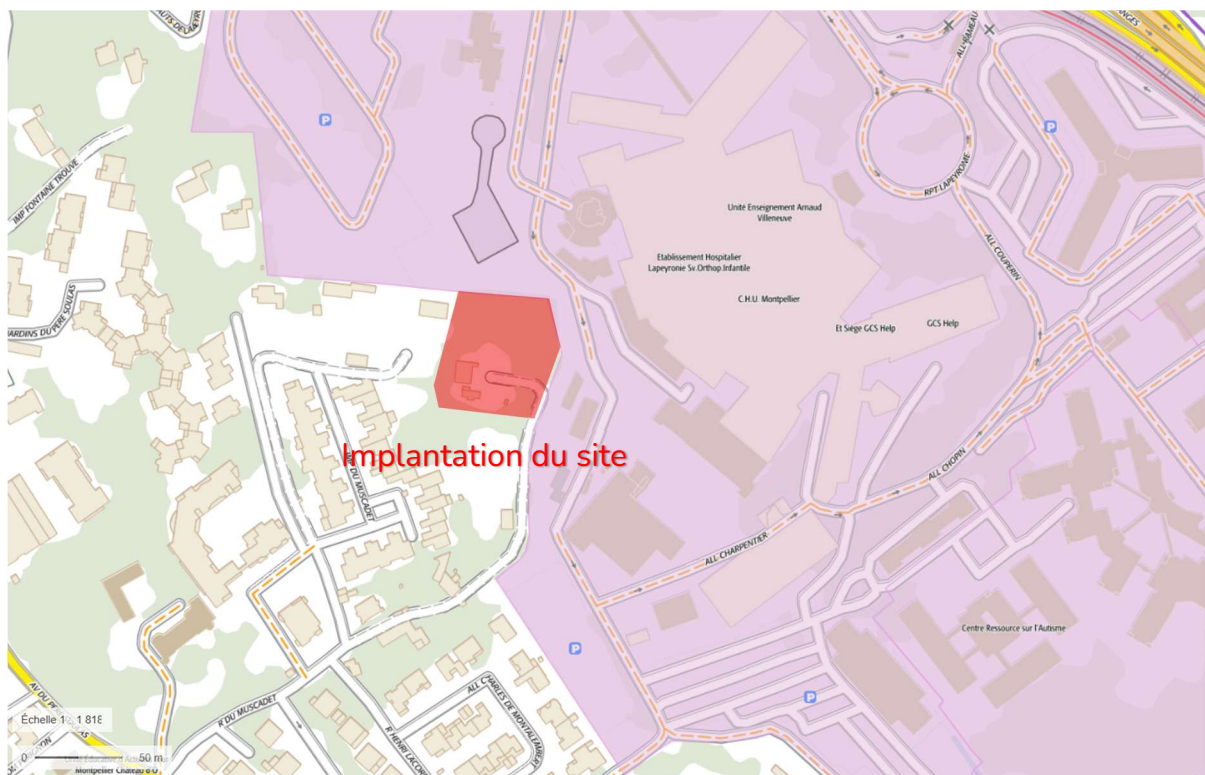
Ses habitants sont appelés les Montpelliérains. Son unité urbaine compte 480 915 habitants en 2022, tandis que son aire d'attraction compte 834 366 habitants la même année, soit la 9e de France par sa population. Elle est aussi le siège d'une métropole de 499 761 habitants nommée Montpellier Méditerranée Métropole.

C'est également la troisième commune qui compte le nombre d'étudiants par habitants le plus élevé de France, avec 70 000 étudiants, après Clermont-Ferrand et Poitiers (21 % de la population totale).





Source : Géoportail

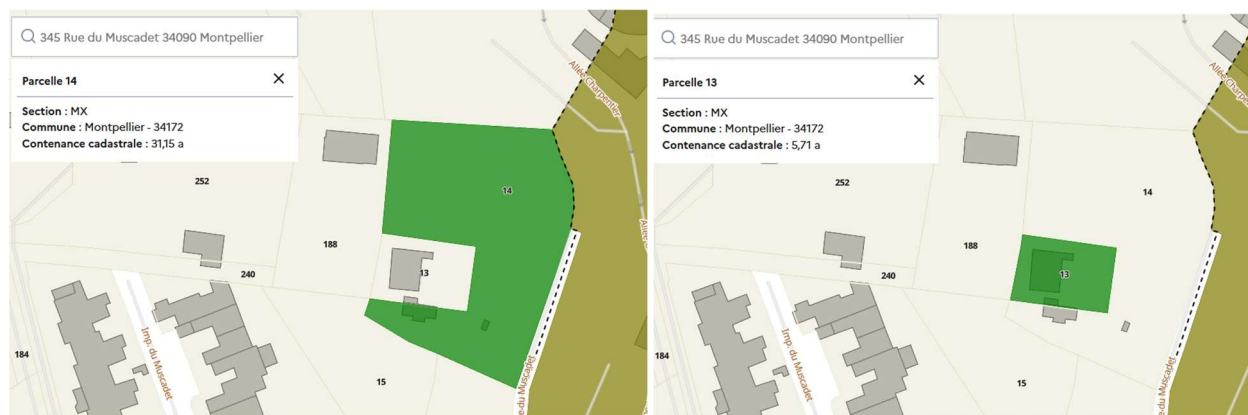


Source : Géoportail

3.2 Périmètre cadastral

Ci-dessous un extrait cadastral du site qui sera mis à disposition par le CHU de Montpellier (**autorisation d'occupation temporaire du domaine public**).

Le projet devra s'implanter sur les parcelles MX13 et MX14, propriété du CHU.



Surface du foncier :

Parcelle	Surface	Occupation
MX14	3115 m ²	Non occupée – végétalisée.
MX13	571 m ²	Maison abandonnée prévue démolie avant signature du Contrat de Concession – végétalisée – Présence d'un puits.
Total	3 686 m²	

4.OBJECTIFS ET ENJEUX GENERAUX

4.1 Organisation fonctionnelle à l'échelle du bâtiment

Le projet sera composé, à **minima**, des 2 « pôles » suivants :

- **L'Internat (logement des médecins internes)**

La partie Internat sera composée de studios d'habitation pour les internes au CHU de Montpellier (**90 à 110 studios**), ainsi que des espaces communs et des locaux logistiques et de support nécessaires au fonctionnement logistique et technique du bâtiment.

L'entrée dans la résidence se fera par un hall équipé d'un sas. Ce hall desservira de plain-pied et en liaison directe :

- Un hall d'entrée / attente / boîtes aux lettres
- Le bureau du gestionnaire (éventuellement communiquant avec la zone d'attente / banque avec système de fermeture)
- Le bureau (2 postes) du SILR (syndicat des internes)
- La laverie commune (gérée par le concessionnaire)
- Un salon TV
- Un salon de détente (avec accès à la terrasse)
- Les locaux de stockage/ménage
- Les locaux techniques
- Un WC privé (gestionnaire/personnel d'entretien/SILR)
- **Le plateau brut** (qui sera aménagé en restaurant par le CHU, et exploité par le CHU) (avec accès à la terrasse).
- Le hall desservira également les étages supérieurs où se situent les studios via les circulations verticales.

- **Le Plateau Brut (qui sera aménagé en Self par le CHU et exploité par le CHU) :**

La surface minimale du plateau brut sera de **550m² SDO – 500 m² SU**.

La cuisine du Self assurera la production et la distribution de **600 repas** par jour

Le plateau sera livré hors d'eau – hors d'air, isolé thermiquement et isolé (CF2h) du « tiers » Internat.

Le dallage du Plateau brut CHU sera livré brut, avec réservations spécifiques pour résine ou chappe carrelage sur la zone cuisine, et carrelage ou sol souple PVC en dehors de la zone cuisine. Le Plancher bas RDC sera dimensionné pour une charge d'exploitation de **500kg/m² mini**. Le plancher haut RDC devra garantir une **hauteur libre minimale de 3m sous toutes retombées de poutres** dans la zone Plateau Brut CHU (soit un plénum technique disponible de 50cm mini pour une hauteur sous faux-plafond de 2.50m mini). L'implantation et le dimensionnement des réservations devra être étudiée en concertation avec le CHU en phase Etudes de conception.

Les attentes EU/EV/EP seront prévues par le titulaire y.c la fourniture et la mise en place d'un bac à graisses pour les eaux grasses issues de la cuisine du Self. L'implantation et le dimensionnement des attentes devront être étudiés en concertation avec le CHU en phase Etudes de conception.

Une alimentation en Eau Potable DN40, pour le plateau brut CHU, avec disconnection, sera prévue par le Concessionnaire (alimentation spécifique et comptage spécifique). L'implantation et le dimensionnement de l'attente AEP devra être étudiée en concertation avec le CHU en phase Etudes de conception.

Une alimentation en Electricité de 250kVA, pour le plateau brut CHU, sera prévue par le Concessionnaire (alimentation spécifique et comptage spécifique). L'implantation et le dimensionnement de l'alimentation ELEC devra être étudiée en concertation avec le CHU en phase Etudes de conception.

Les **menuiseries extérieures** (portes et baies vitrées) seront prévues par le titulaire (avec canons provisoires).

Les grilles de prise d'air et de rejet d'air (pour les installations de traitement d'air à la charge du CHU) seront également prévues à la charge du Concessionnaire (prises d'air et rejets sur façades différentes, ou rejets en toiture par gaine technique dédiée et accessible pour entretien/dégraissage réseaux). L'implantation et le dimensionnement des grilles et conduits devront être étudiés en concertation avec le CHU en phase Etudes de conception.

Une **zone dédiée à la mise en place des équipements de production de chauffage et de froid** (de type pompe à chaleur) pour le plateau brut CHU sera réservée par le Concessionnaire (dalle BA extérieure, y.c. habillages périphériques et tranchée + fourreaux de liaison vers le plateau brut – ou local technique intérieur avec grilles de prise d'air et de rejet). Le positionnement de cette zone technique devra être tenir compte des nuisances acoustiques qu'il pourra générer. L'implantation et le dimensionnement de cette zone devront être étudiés en concertation avec le CHU en phase Etudes de conception.

Rappel : Le « plateau brut » sera aménagé et exploité par le CHU.

Le CHU communiquera aux candidats, pour information, le Programme Technique Détaillé pour l'aménagement du plateau brut. Les études de conception du plateau brut seront menées, par le CHU, en parallèle des études de conception du Concessionnaire et en concertation des deux maîtrises d'œuvre, pour l'ensemble des interfaces entre le self et le reste du bâtiment. Elles seront engagées par le CHU à compter de la signature du Contrat de Concession. Les travaux d'aménagement du Self seront engagés dès que le plateau aura été livré (hors d'eau hors d'air). De ce fait, les deux chantiers seront concomitants pendant un temps, avec toutes les contraintes que cela implique et l'organisation à prendre en compte par le concessionnaire.

Pour information, le titulaire prendra connaissance du schéma fonctionnel au §4.3 relatif au futur Self.

Le plateau brut sera aménagé par le CHU afin de créer les espaces suivants :

- 1 salle de restauration, accessible 24h/24 depuis le hall d'entrée de l'internat, avec accès aux terrasses extérieures
- 1 salle de restauration intégrant une zone de distribution, avec accès aux terrasses extérieures
- 1 bloc sanitaire pour les usagers également accessible depuis le hall de l'internat
- 1 sas/circulation
- 1 zone cuisine avec :
 - Livraison/décartonnage
 - Vestiaires personnel (et WC)
 - Réserves sèche
 - Chambres froides positives et négatives
 - Rangement matériel

- Local déchets réfrigérés
- Plonge Laverie
- Préparation froide
- Préparation chaude

Les accès au plateau brut seront distincts des accès à la zone Internat. Il en sera de même pour les issues.

Un accès direct au plateau brut depuis l'internat sera possible, via un SAS, uniquement pour les internes hébergés.

L'accès du personnel à la zone cuisine (plateau brut) sera indépendant et dédié, de plain-pied depuis l'extérieur.

Les candidats pourront proposer, s'ils le souhaitent, une offre de services annexes à destination des internes et du personnel hospitalier uniquement.

NB : Le futur bâtiment se trouvant dans l'enceinte du CHU de Montpellier, dont les accès sont contrôlés, le bâtiment ne sera pas accessible au public.

Sous réserve de la confirmation du Contrôleur technique et des autorités compétentes :

- L'internat sera classé Bâtiment d'habitation (CCH)
- Le plateau brut CHU sera classé ERT (code du travail)

Néanmoins, le CHU de Montpellier souhaite communiquer aux candidats les informations suivantes :

- Existence sur le site hospitalier d'une offre de restauration rapide (via une concession exclusive)
- Existence sur le site hospitalier d'une offre d'activités sportives à tarifs préférentiels pour les internes et le personnel hospitalier (via association sportive hospitalière)
- Existence sur le site hospitalier de salles de réunion et de bureaux partagés pour les internes et le personnel hospitalier.

Prestations communes à l'ensemble des pôles, à la charge du titulaire :

- La réalisation d'une voirie d'accès / voie pompiers depuis le parking existant au Nord-Est de la parcelle (ancienne hélistation)
- La réalisation d'un cheminement piéton pour accès direct depuis la partie basse du foncier (escalier ou rampe)
- La construction d'un local vélo intégré à l'architecture ou extérieur, en liaisons aisée avec le hall d'entrée
- La réalisation de places de stationnement (dont certaines réservées pour la logistique du Self CHU)
- La réalisation de la terrasse
- La réservation, sur le foncier, d'une zone piscinable (pour piscine de 10mx5m mini hors plages)
- La viabilisation de la parcelle depuis/vers les réseaux publics :
 - AEP, Electricité, fibre (internet)
 - Les évacuations EP (yc bassin d'infiltration), et les évacuations EU/EV/EG
 - La mise en place de séparateurs à hydrocarbures (parking) et de séparateurs à graisses (Cuisine Self) si nécessaires réglementairement.
 - Protection Incendie complémentaire si nécessaire.

Le raccordement des EP et EU aux réseaux existants sur le foncier CHU sera possible sous réserve de vérification de leur dimensionnement et de leur capacité, et sous réserve, lors des travaux, du maintien de la continuité du service public hospitalier (aucune coupure de réseaux, maintien des flux ambulances, pompiers, etc.)

NB : Deux fourreaux de liaison pour le raccordement du plateau brut CHU au réseau informatique CHU sera prévu (origine : en partie basse du foncier mis à disposition, coté voirie CHU). Fourreaux aiguillés à laisser en Attente dans le local Courants Faibles du Bâtiment (+ un emplacement de 1mx1mx2ht pour 1 baie 19pouces).

- La réalisation de la végétalisation et de l'aménagement paysager des surfaces non construites
- La sécurisation de l'internat par une barrière levante (entrée véhicules), des portillons (accès piétons), des clôtures (naturelles/végétales ou physiques)
- La fourniture et la mise en place de la totalité du mobilier des zones gérées par le titulaire, y compris la literie (matelas/couvertures ou couettes), l'électroménager et un kit « vaisselle » par logement (hors plateau brut CHU).

Prestations complémentaires à la charge du titulaire :

- La gestion locative de l'internat (gestion des contrats de location / accueil / état des lieux entrée et sortie), en lien avec le SILR et le CHU (Commission d'attribution des logements pour la sélection et la priorisation des demandes). Le concessionnaire sera exécutant administratif. Les décisions d'attribution seront prises par le CHU (+SILR).
- Les assurances obligatoires.
- L'entretien courant (ménage parties communes) hors plateau brut CHU et hors logements (Optionnel).
- La maintenance technique préventive et curative et les réparations locatives (y compris la gestion des contrats de maintenance) de l'ensemble des constructions et des aménagements intérieurs et extérieurs (hors plateau brut).
- Le GER (Gros Entretien Renouvellement).

Prestations optionnelles pouvant être proposés par le titulaire (services payants optionnels) :

- La gestion du linge plat (draps/serviettes) – location / lavage / renouvellement
- L'entretien courant des studios (ménage hebdomadaire ou bi-mensuel ou mensuel ou à la demande)
- La gestion de la laverie (utilisation des lave-linges et sèche-linges)
- Une connexion performante et sécurisée à internet HD (wifi et/ou filaire) pour chaque studio
- La location de téléviseurs pour les logements.

4.1.1 Tableau de surfaces

Le tableau général des surfaces sera fourni par les candidats.

Un cadre de décomposition des surfaces (**à remplir par les candidats**) est fourni en Annexe

Le titulaire devra respecter les besoins et **surfaces minimales utiles** suivantes :

	Minima (SU)
Studios	18m ²
Salon détente (RDC)	35 m ²
Salle TV (RDC)	35 m ²
Bureau SILR (2 postes)	15m ²
Plateau brut CHU	500m ²

Stationnements Internes	20 places minimum
Stationnements réservés logistique/restauration CHU	3 places

Terrasses extérieures	100 m ²
------------------------------	--------------------

4.1.2 Répartition envisagée par niveau

La répartition par niveau suivante est souhaitée :

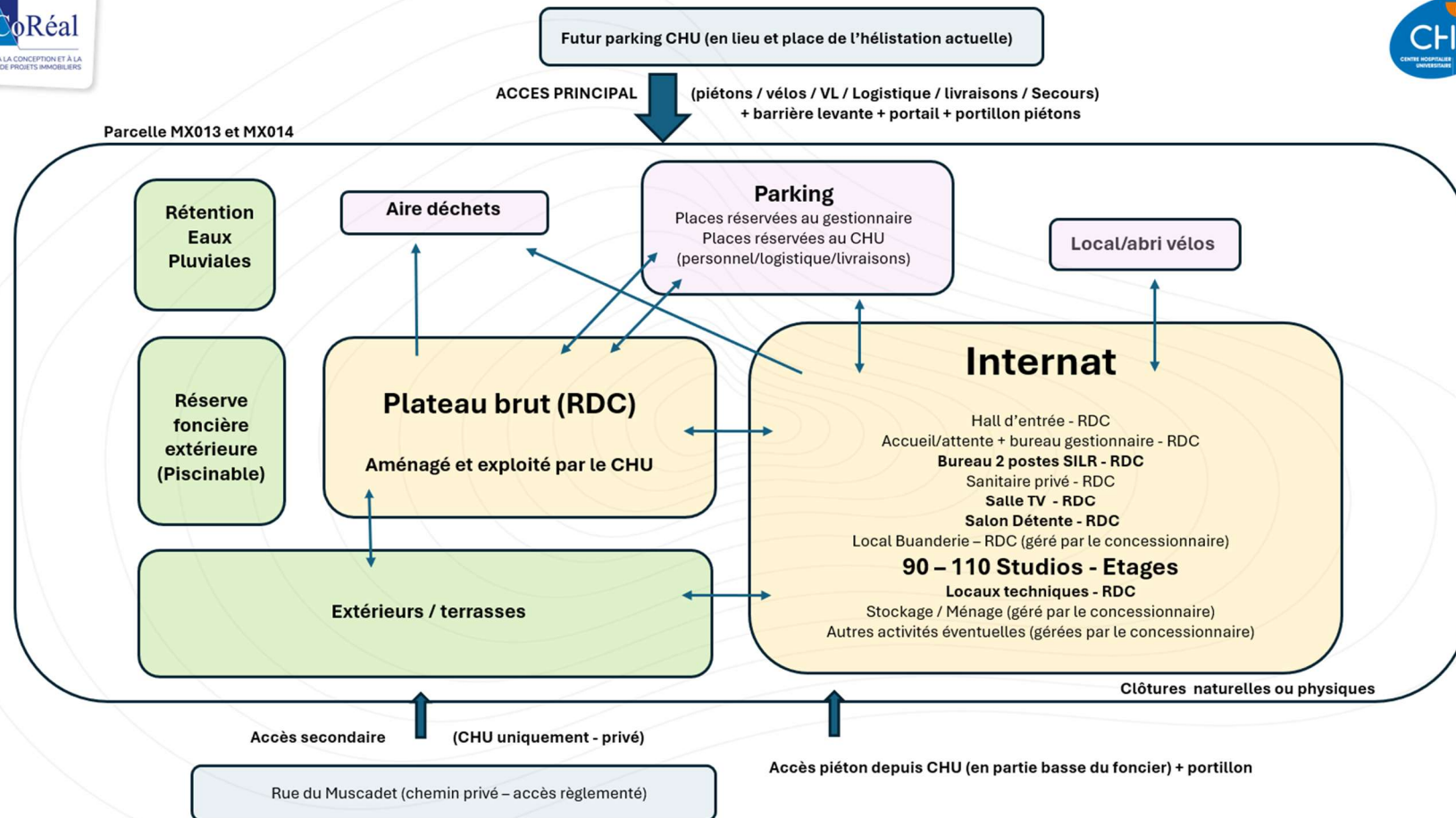
Au rez-de-chaussée ou rez de jardin (accès de plain-pied depuis les voiries et places de stationnement) :

- L'accueil Internat (hall d'entrée et d'attente, bureau du gestionnaire, ...)
- Les espaces communs accessibles aux internes (salle TV, salon de détente, buanderie, bureau SILR)
- Le plateau nu destiné à accueillir le Self avec accès de plain-pied à la terrasse
- Eventuellement des studios accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Dans les étages supérieurs :

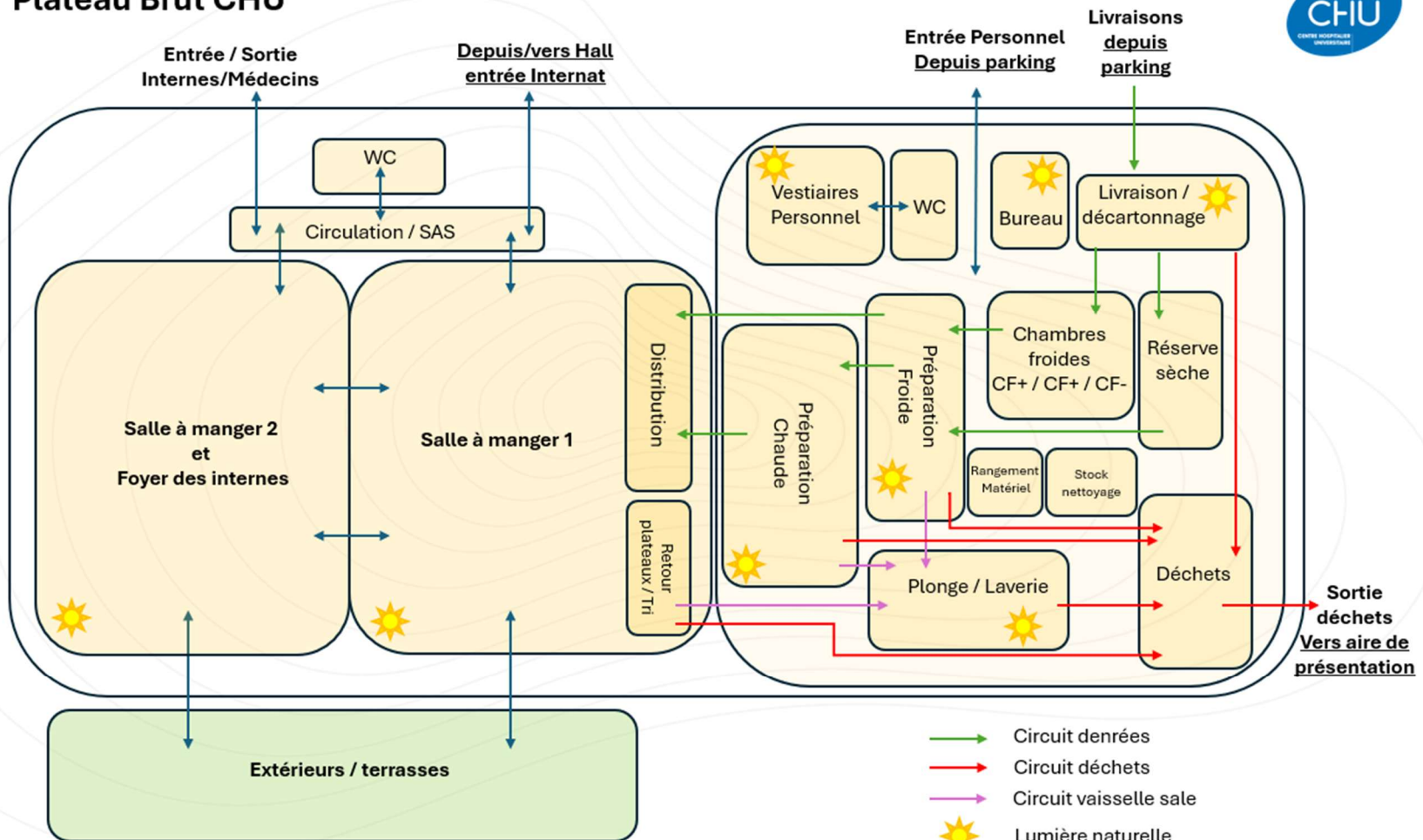
- Les studios.

4.2 Schéma de fonctionnement général



4.3 Schéma de fonctionnement plateau brut CHU – pour information

Plateau Brut CHU



4.4 Les orientations d'aménagement

Le projet sera réalisé sur une parcelle appartenant au CHU de Montpellier

- Références cadastrales : MX13 et MX 14 – 345 chemin du Muscadet.

Les candidats sont libres de faire leur proposition d'implantation, sous réserve de respect du PLUi.

Le projet devra être le plus compact possible. Il s'agit en effet de :

- Limiter l'imperméabilisation au sol (emprise au sol des bâtiments, nature des revêtements extérieurs) ;
- Optimiser les surfaces construites ;
- Garantir la conformité au programme de surface ;
- Garantir des loyers compétitifs.

Une signalétique appropriée sera mise en place pour identifier les différents pôles, leurs entrées et accès techniques, ainsi que les cheminements piétons et parvis qui les desserviront de manière cohérente.

Des accès logistiques seront à prévoir pour l'accès aux locaux techniques et les livraisons.

Les accès piétons principaux pourront s'effectuer depuis le foncier CHU en liaison avec les espaces extérieurs (espaces paysagers, parvis, cheminements piétons...). **Un accès piéton direct depuis le CHU est à prévoir en partie basse du foncier.**

Une voie « pompiers » devra être assurée depuis le parking CHU existant au Nord-Ouest, en partie haute du foncier.

Une aire de présentation des déchets d'une superficie minimum de 20 m² sera prévue sur l'emprise foncière de l'opération et accessible depuis la voie de circulation. Les bacs devront être présentés de façon stable et visible depuis la voie de circulation, sans gêner le cheminement des utilisateurs de voirie.

Le projet devra intégrer une zone de parking (en complément des parkings existants sur le foncier CHU).

Un local vélo conforme aux exigences du PLUi sera prévu dans la résidence. De manière générale une attention sera portée afin que les aménagements proposés soit aisément lisibles, et sécurisés.

Une vigilance est également à porter sur les nuisances liées à l'environnement acoustique autour du site : hélistation, accès logistiques, circulation véhicules de secours, etc. Le titulaire aura cet aspect à l'esprit afin de proposer un plan masse et une distribution des locaux adéquats.

Enfin l'autorité concédante souhaite un traitement paysager des abords de l'internat. De manière générale on veillera à proposer des aménagements urbains qui permettent de limiter la hausse des températures lors d'épisodes de canicule : on assurera des zones d'ombre grâce à la présence de végétation, les matériaux pour les aménagements extérieurs seront sélectionnés notamment en fonction de leur couleur et leur inertie, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pourra également jouer un rôle.

4.5 Objectifs et enjeux spécifiques

Les objectifs en enjeux spécifiques suivants sont repris dans le corps du TOME 2 « technique ».

4.5.1 Construction hors site

Le titulaire pourra proposer l'intégration d'éléments préfabriqués « hors-site » dans le mode constructif du bâtiment. Ces éléments devront notamment contribuer au respect des objectifs environnementaux détaillés ci-après.

4.5.2 Objectifs environnementaux

4.5.2-1 Volet gestion de projet

- **Programmation et conception :**
 - Accompagnement du titulaire par une équipe de conception avec des compétences en démarches environnementales de construction ;
 - Approche en coût global (investissement, entretien, maintenance et coûts d'exploitation) par le titulaire, dès l'Avant-Projet et à chaque phase ;
- **Chantier :**
 - Mise en œuvre et suivi d'une charte de chantier à faible nuisance : suivi mensuel des consommations pendant le chantier, traçabilité de la valorisation des déchets de chantiers ;
 - Etanchéité à l'air : carnet de détails fourni par la MOE, sensibilisation des entreprises et contrôles sur chantier ;
- **Préparation de l'exploitation :**
 - Identification des besoins et contraintes de maintenance pendant la phase de conception ;
 - Dispositifs de suivi des consommations (énergie et eau) ;
 - Production d'un dossier d'exploitation et maintenance.

4.5.2-2 Volet territoire et site

- **Mobilités douces :** Locaux vélos sécurisés et accueillants pour favoriser l'usage des mobilités actives
- **Adaptation du bâtiment au site et au climat :**
 - Architecture bioclimatique : protections solaires, ventilation, inertie ;
 - Analyse du plan masse du projet au regard des vents dominants et de l'ensoleillement ;
- **Espaces extérieurs et biodiversité :**
 - Espaces extérieurs qualitatifs et favorisant la biodiversité du site ;
 - Proposition d'une stratégie de conservation de certains des arbres existants sur la parcelle ;
 - Choix de végétaux adaptés au climat local, non invasifs, non allergènes, ne demandant pas beaucoup d'eau ni d'entretien ;
 - Fosses de plantation pour les arbres nouveaux ;
 - Nettoyage complet du terrain avant la mise en place de la terre végétale ;
 - Dispositions pour la gestion des feuilles dans les cheneaux.

4.5.2-3 Volet social et économie

- **Economie sociale et solidaire :** stratégie d'insertion professionnelle sur chantier ;
- **Bien vivre ensemble :**
 - Espaces mutualisés favorisant le vivre ensemble (hall) et modulables pour une diversité d'activités possibles ;
- **Evolutivité – modularité du bâtiment :**
 - Modularité des espaces communs ;

4.5.2-4 Volet Energie

- **Sobriété :**
 - Approche bioclimatique afin d'anticiper les changements climatiques.
 - Éclairage naturel des halls, circulations, paliers d'étage et cages d'escaliers (dans la limite des contraintes techniques et architecturales) ;
 - **Pour les logements des internes :**
 - **RE 2020 avec respect des seuils 2025 pour la construction et l'énergie.**
 - Au-delà de ces exigences réglementaires et de ces objectifs donnés, il est visé entre autres les technologies et particularités suivantes :
 - Eclairage : détection de présence et de luminosité dans les halls, circulations, escaliers, paliers d'étage, parkings, commande d'éclairage extérieur sur horloge et crépusculaire ;
 - Ascenseurs à machinerie embarquée, sans réducteur de vitesse, éclairage de cabine asservi au fonctionnement effectif ;
- **Efficacité :**
 - Emetteurs de chauffage nécessitant peu de maintenance et permettant aux usagers de s'impliquer dans la gestion de leur cadre de vie : systèmes énergétiques simples et robustes ;
 - Accès à chaque organe de commandes des gaines techniques par les circulations ;
 - Outil de supervision pour le suivi des consommations, de la production, des remontées d'alarme : GTB (Gestion Technique du Bâtiment) avec détection de panne, détection de fuite, alarmes techniques..., et remontée de comptage d'énergie/ressources pour chaque bâtiment : Eau froide, eau chaude, électricité (groupe kitchenette, groupe éclairage/prises, chaque parties communes), équipements de VMC, chauffage.
- **Production d'énergies renouvelables :** application de la RE2020 (seuils 2025) et respect du PLU

4.5.2-5 Volet Eau

- **Réduction de la consommation d'eau potable :**
 - Dispositions de réduction de la consommation d'eau potable :
 - Limiteur de débit sur mitigeurs douche, cuisine (studio) et salle d'eau ;
 - Douchettes de type HYDRAO ou équivalent pour limiter les consommations dans la douche ;
 - Appareils de chasse sans mécanisme type WATERFLUSH de ECONEVES ou équivalent, pour réduire les consommations d'eau et avoir une gestion de la maintenance simplifiée ;
 - Boutons poussoirs sur les points d'eau des zones communes uniquement ;
 - Espaces verts non arrosés ou à l'eau de pluie (cuve de récupération), prévoir un robinet extérieur et dans le local poubelles.

4.5.2-6 Volet Matériaux

- **Utilisation d'éco-matériaux :** Peintures ecolabellisées et biosourcées.
- **Impact carbone :** Respect RE 2020.

4.5.2-7 Volet confort et santé

- **Confort thermique adapté au climat**
 - Volets roulants électriques pour chaque studio ;

- Stratégie de rafraîchissement nocturne, (ouvrants à la française et oscillo-battants pour les circulations au RDC et R+1 uniquement), une attention particulière sera nécessaire pour limiter la surchauffe dans les circulations ;
- Espaces ombragés extérieurs pour ménager des lieux de vie confortables : à minima 30% de zones ombragées sur le site en période chaude (arbres à maturité, hors masques des bâtiments, ne pas ombrager les cheminements).
- **Confort acoustique :**
 - Prise en compte de la proximité de l'hélistation
 - Mesures acoustiques avant la livraison.
- **Confort visuel :**
 - Favoriser l'éclairage naturel, notamment dans les circulations ;
 - Toutes les pièces et locaux de jour bénéficient d'un horizon optimal avec un travail particulier sur la gestion des vis-à-vis.
- **Qualité d'air intérieur :**
 - Protection des matériaux et des systèmes de ventilation en cours de chantier ;
 - Mise en service de la ventilation anticipée et du chauffage des logements 2 semaines avant la livraison pour évacuer les COV avant occupation ;
 - Contrôle débits de ventilation à la livraison et fourniture des PV ;
 - Produits/Matériaux en contact avec l'air intérieur : A+ ;
 - Utilisation de matériaux sans phtalates.
- **Ondes électromagnétiques :** limiter l'exposition aux champs électromagnétiques en cas de transformateur électrique dans le bâtiment (Cage de Faraday).

5. LES BESOINS EN LOCAUX

5.1 Bâtiment Internat

5.1.1 Accueil, laverie, bureaux et locaux communs

Cette unité fonctionnelle est composée des espaces suivants :

- Hall d'entrée
- Laverie
- Salon TV
- Salon de détente
- Bureau gestionnaire
- Bureau SILR
- Sanitaires privés

Ces espaces au cœur de la vie et du fonctionnement de la résidence doivent faire l'objet d'une attention particulière : intégration au parti architectural, signalétique soignée, large accès à la lumière naturelle et traitement des ambiances visuelles et acoustiques seront des éléments importants à prendre en compte.

5.1.1.1-1 Le hall d'entrée

Le hall d'entrée est le point unique d'entrée pour les étudiants, accessible de plain-pied depuis l'espace extérieur et via un sas sécurisé, il dessert les principaux espaces de la résidence : la laverie, les salons, les bureaux et locaux techniques au rez-de-chaussée, les studios aux étages, le plateau brut CHU (futur espace de restauration pour les internes et les médecins CHU) au rez-de-chaussée.

Gestion des accès :

Le hall d'entrée de la résidence ne sera accessible qu'aux internes hébergés, au personnel CHU autorisé et au personnel de gestion de la résidence (Concessionnaire).

Les locaux communs de la résidence (salons, laverie) et les étages (logements) ne seront accessibles qu'aux internes hébergés dans la résidence.

Le plateau brut ne sera accessible qu'aux internes hébergés et au personnel hospitalier autorisé.

L'accès se fera par badge CHU, et pourra également se faire, pour les internes hébergés, par la même clé que celle de leur logement.

➔ Il est souhaité un accès aisé au local vélo depuis le hall, mais sans accès direct.

Seront intégrés à l'aménagement du hall les équipements suivants :

- Boîtes aux lettres : au nombre de 1 par studio, elles seront regroupées, encastrées ou encoffrées toute hauteur et de **dimensions compactes et optimisées** (NB : **réception des colis volumineux par le gestionnaire de la résidence**)

Portes plates sans motif, de grade anti-vandalisme le plus élevé (5) et traitées anti-graffiti. Epaisseur de tôle 17/10^{ème} (12/10^{ème} proscrite).

Systèmes type E-RETROFIT ou E-CONCIERGERIE proscrits.

- Distributeurs automatiques (**non obligatoire**) : les distributeurs (boissons, snacking) éventuels seront regroupés, encastrés ou encoffrés toute hauteur et aisément accessible pour le flux principal (laissé au choix du concessionnaire)

- Écran numérique (**non obligatoire**) : un écran numérique mural permettra éventuellement la diffusion d'information au niveau de la résidence. Ecran SLIM, 4K ou 65 pouces (laissé au choix du concessionnaire)

5.1.1.1-2 La laverie

La laverie est en liaison directe et de plain-pied avec le hall d'entrée.

Elle ne sera accessible qu'aux internes hébergés.

L'espace dispose d'un espace d'attente (banquette) et d'espaces de travail : comptoir en 1 ou 2 parties de largeur mini 3,60 m et profondeur mini 0,40 m avec 6 tabourets réglables à vis sans fin de type medium ou de type haut suivant hauteur du comptoir, embouts PVC non marquants, structure acier, assise bois ou stratifié compact.

Cet espace sera pensé pour être très accueillant confortable, on veillera en particulier à l'intégration architecturale du mobilier, et des équipements et alimentations techniques de la laverie.

L'emplacement judicieux des panneaux d'information du fonctionnement de la laverie sera défini en amont dans le cadre de la conception de cet espace.

Il sera prévu un accès technique à l'arrière des machines type galerie pour faciliter l'exploitation maintenance (alimentations / évacuation en eau, machines, ...).

5.1.1.1-3 Les bureaux

Un bureau (2 postes de travail) sera prévu pour les représentants du SILR (Syndicat des Internes du Languedoc Roussillon).

Un bureau sera prévu si nécessaire pour le gestionnaire de l'internat. Il pourra être ouvert sur l'accueil de l'internat (banque d'accueil avec système de fermeture hors horaires de présence du gestionnaire).

5.1.1.1-4 Les sanitaires

Un bloc sanitaire (non utilisable par les internes) sera prévu pour le personnel assurant la gestion de l'internat et pourra être utilisé par les représentants du SILR.

5.1.1.1-5 La salle TV

La salle TV sera utilisée par les internes hébergés et sera accessible 7jours/7. Horaires à définir.

Mobilier à prévoir : canapés / fauteuils / tables basses / rangements

Équipements à prévoir : télévision écran numérique mural. Ecran SLIM, 4K, 65 pouces.

5.1.1.1-6 Le salon de détente

Le salon de détente sera utilisé par les internes hébergés et sera accessible 7jours/7. Horaires à définir.

Mobilier à prévoir : canapés / fauteuils / rangements / bibliothèque

5.1.1 Logements (studios internes)

Ce pôle comprend les 90 à 110 studios pour le logement des « internes » travaillant au CHU.

Les studios seront équipés et meublés, et d'une surface utile minimale de **18 m²**. Les studios seront sécurisés par clef (sur organigramme) de préférence.

L'espace doit être confortable (visuel, acoustique, thermique, ergonomie), résistant et facile à maintenir. Les choix architecturaux du studio devront permettre d'agrandir visuellement l'espace et de marquer clairement les différentes zones du studio (faux-plafond entrée/cuisine par exemple).

De manière générale, l'espace pourra être aménagé de façon traditionnelle de préférence, ou à partir de cabines préfabriquées ou semi préfabriquées. Limiter le nombre de typologies dans le cas de cabines préfabriquées et prévoir toutes les trappes nécessaires à la maintenance ultérieure. En cas de cabine préfabriquée, toutes les pièces de rechange doivent être génériques.

La différence d'altimétrie entre les espaces de vie et l'espace sanitaire sera inférieure à 2 cm. Les marches traditionnelles sont proscrites.

Tous les réseaux de la SDB doivent être encoffrés.

L'agencement du studio doit éviter l'effet « couloir ».

Il est important que le lit soit le mieux intégré possible dans l'aménagement.

Un travail sur l'aménagement intérieur doit permettre un éclairage naturel de tous les espaces du studio y compris la salle d'eau.

Tous éléments fixés au mur doivent pouvoir se démonter très rapidement et facilement par les exploitants.

Dans l'entrée, aménagement d'un grand miroir mural qui ne descend pas jusqu'en bas, et à minima 2 patères en inox.

L'organisation du studio doit pouvoir être identifiée en **6 zones** :

- L'espace de cuisine :

L'aménagement cet espace doit intégrer :

- Evier : un grand bac avec égouttoir. Matériau de synthèse résistant à la chaleur 220° ou en inox 18/10 épaisseur 20/10 finition gravée, toilée ou peau de porc (inox brillant lisse interdit). Eviter de positionner le bac du côté d'un angle droit.
- Table induction : 2 feux, minuteur, boosters, anti-débordement, arrêt automatique, touches sensibles, finition noire
- Réfrigérateur d'environ 140L avec compartiment freezer de classe énergétique A et de 37db maximum (très silencieux)

Largeur minimale de la kitchenette : 1,20 m (évier + plaque).

Profondeur minimale de 0,65cm.

Il ne sera placé aucun meuble ou étagère au-dessus de la plaque de cuisson.

- L'espace de sommeil :

L'aménagement cet espace doit intégrer un lit de **120*200 cm** et une table de chevet.

- L'espace de travail :

L'aménagement cet espace doit intégrer :

- un bureau
- un panneau mural support de notes/post-it ;
- chaise simple, ergonomique, robuste et design.

- L'espace de détente :

L'aménagement cet espace doit intégrer :

- une tablette d'appoint déplaçable,
- un pouf

- Espace de rangement : avec un meuble étagère / penderie / un espace bagagerie en partie haute

- L'espace sanitaire :

L'aménagement de cet espace doit intégrer :

- une vasque avec trop-plein : matériau noble type résine acrylique inrayable et facilement réparable. Polyester mince proscrit ;
- un meuble vasque avec espace de dépose de 60 cm minimum ;
- Au niveau de la vasque : un mitigeur thermostatique avec limiteur de débit et de pression ;
- un grand miroir au-dessus de la vasque (qui ne descend pas jusqu'au plan vasque, sauf studios PMR) ;
- une douche avec seuil possible mais très limité : paroi de douche renforcée ou rideau souple (lavable en machine, accrochage par anneaux sur tringle d'au moins 30 mm, fixations renforcées dans les parois ;
- Au niveau de la douche, un mitigeur thermostatique ;
- un flexible robuste ;
- un pommeau de douche chromée réglable sur barre de type HYDRAO ou équivalent pour limiter les consommations d'eau ;
- un WC (au sol ou suspendu) sans bride avec abattant double à frein intégré. Accès au bâti support et réservoir facile depuis le studio ou depuis la gaine technique sans endommager les parois (cloisons ou revêtements) si WC suspendu. La vanne de coupure doit se trouver dans chaque studio au droit de la gaine technique, la cloison derrière la cuvette doit être renforcée pour éviter le cisaillement ;
- le bâti-support (si WC suspendu) avec système économie d'eau intégré type Water Flush de chez ECONEVES ;
- un sèche-serviette électrique paramétré ;
- deux patères en inox ;
- un distributeur de papier en inox ;
- un interrupteur d'éclairage situé à l'extérieur avec voyant lumineux.

5.1.2 Le plateau brut (futur Self pour les internes et les médecins CHU)

La surface du plateau brut sera à minima de 550 m² SDO.

Cf. Schéma fonctionnel et tableau de surfaces fournis au §4.3.

Le PTD du plateau brut sera fourni aux candidats admis à remettre une offre.

Les études de conception du plateau brut seront menées, par le CHU, en parallèle des études de conception du Concessionnaire et en concertation des deux maîtrises d'œuvre, pour l'ensemble des interfaces entre le self et le reste du bâtiment. Elles seront engagées par le CHU à compter de la signature du Contrat de Concession. Les travaux d'aménagement du Self seront engagés dès que le plateau aura été livré (hors d'eau hors d'air). De ce fait, les deux chantiers seront concomitants pendant un temps, avec toutes les contraintes que cela implique et l'organisation à prendre en compte par le concessionnaire.

5.1.3 Locaux logistiques et support

Cette unité fonctionnelle comprend :

- Les locaux logistiques d'étage : locaux d'entretien tous les 2 étages courants et local d'entretien principal au rez-de-chaussée ;
- Les locaux techniques : locaux nécessaires au fonctionnement des systèmes du bâtiment : par exemple la centrale de traitement de l'air, le local chaufferie, courants faibles, TGBT, etc. ;
- Le stationnement des vélos : Le stationnement des vélos sera effectué au sein d'un local vélo intégré à l'architecture du bâtiment ou extérieur et accessible aisément depuis le hall (mais sans accès direct).

La fonctionnalité des différents espaces est décrite ci-dessous.

5.1.3.1-1 Les locaux logistiques d'étage

Y sont inclus les locaux d'entretien des étages (1 pour 2 niveaux), ainsi que le local entretien principal au rez-de-chaussée et un sanitaire mixte pour le personnel situé à un niveau intermédiaire.

Les locaux d'entretien seront localisés à proximité de l'ascenseur, ils seront uniquement accessibles par le personnel d'entretien.

Les équipements suivants seront prévus :

- Vidoir avec mitigeur thermostatique ;
- Distributeur de savon ;
- Distributeur de papier à main ;
- Etagères de rangement avec chants plaqués en PVC épais : profondeur 40cm, toute hauteur, longueur 120cm. Posées sur crémaillères et consoles métalliques ;
- Support mural pour balais (3 minimum).

Le local d'entretien principal au rez-de-chaussée doit également permettre le stockage d'un chariot de ménage (1125 x 510mm au sol), d'une autolaveuse, d'un aspirateur à eau, d'un nettoyeur vapeur, de deux aspirateurs à poussières (dont un dédié aux nuisibles).

5.1.3.1-2 Les locaux techniques

Il s'agira des locaux de production nécessaires à l'amenée et la production de toutes les utilités de l'établissement :

- Le local de production de chaleur (le cas échéant) et production d'eau chaude sanitaire (ECS) ;
- Le local CTA (le cas échéant) ;
- Le local TGBT ;
- Le local courants faibles ;
- Le local fibre ;
- Le local traitement d'eau si besoin ;
- Le local déchets
- Autres locaux.

On veillera aux aspects d'exploitation maintenance : dimension des portes, circulation aisée, comptages, etc.

Ces locaux pourront être implantés en sous-sol si un sous-sol est réalisé.

5.1.3.1-3 Le stationnement des vélos

Le local vélos sera organisé par enclos, un enclos correspondant à un étage de la résidence.

Le local vélos sera visible et facilement accessible depuis l'extérieur du bâtiment, il sera signalisé, sécurisé, couvert, et éclairé naturellement.

Pas d'accès direct au hall.

Les systèmes d'attache seront fixes et permettront d'arrimer le cadre et la roue avec un antivol en U. L'organisation des racks à vélo sera optimale.

Borne pour la réparation des vélos (borne pompe et petites réparations) en extérieur.

Il sera prévu un gonfleur anti-vandalisme avec intégration d'outillage de réparation.

5.2 Généralités – circulations et escaliers

Les circulations ont un rôle déterminant à jouer dans la perception du bâtiment par les utilisateurs. On veillera en particulier :

- A apporter des vues sur l'extérieur pour les escaliers ;
- A apporter un large accès à la lumière naturelle pour les circulations desservant les différents espaces des bâtiments, en particulier pour la résidence étudiante ou il devra être aménagé des percées de lumière naturelle en nombre suffisant dans les circulations desservant les studios ;
- Les circulations devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement architectural permettant d'en casser l'aspect linéaire.

5.3 Bilan des surfaces

Le tableau général des surfaces fourni en annexe sera complété par le titulaire.

Pour rappel :

SU : La surface utile est la surface intérieure des locaux d'activité. Les circulations et les locaux techniques n'entrent pas dans le calcul de la surface utile. Elle ne comprend donc pas : les circulations verticales et horizontales, les paliers d'étages, l'encombrement des murs, voiles, cloisons, gaines, poteaux... En revanche les halls d'entrée ainsi que les espaces d'attente et d'orientation sont inclus.

SDO : La surface dans œuvre est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et des structures porteuses. La SDO comprend les circulations verticales intérieures et extérieures, les circulations horizontales, les paliers d'étages intérieurs et extérieurs, les surfaces d'emprises au sol des structures non porteuses (cloisons, gaines techniques).

6.EXIGENCES PAR LOCAL OU FAMILLES DE LOCAUX

6.1 Définition d'une fiche de « spécifications techniques »

Une fiche de "Spécifications Techniques" est un document répertorié regroupant pour un espace ou un ensemble d'espaces de même famille des informations détaillées sur la destination, l'activité envisagée, ainsi que des spécifications propres à l'espace considéré.

Selon le cas, une même fiche d'espace peut concerner un seul local d'utilisation et d'équipement spécifique, ou bien concerner plusieurs locaux d'équipement sensiblement identique et traités par assimilation, même si leur destination est différente.

Les éléments quantitatifs et normatifs indiqués sur les fiches sont une base minimale à prévoir dans le cadre du projet et pourront être affinés et complétés dans la poursuite des études entreprises par le titulaire.

En cas de non-concordance entre les prestations indiquées dans les fiches de "Spécifications Techniques" et dans le descriptif par lots, les prescriptions les plus contraignantes prévalent.

6.2 Fiches de spécifications techniques

Le tableau de surfaces ci-avant dans le document fait office de tableau de correspondance entre l'intitulé des locaux des tableaux de surface et l'intitulé des fiches de spécifications techniques.

7. EXIGENCES OPERATIONNELLES

7.1 Organisation au sol du projet

Il est rappelé que pour l'organisation au sol de son projet, dans le respect du PLUi, le titulaire doit tenir compte des éléments suivants :

- Raccordement de la parcelle par voie d'accès depuis le foncier CHU (parking au Nord-Ouest – ancienne hélistation)
- Cône d'envol de la nouvelle hélistation (plan en Annexe)
- Topographie de la parcelle (pouvant être mise à profit)
- Exposition

Le projet devra être le plus compact possible. Il s'agit en effet de libérer des espaces extérieurs importants pour les usagers, mais aussi de :

- Optimiser les surfaces construites ;
- **Garantir un loyer attractif ;**
- Minimiser les distances parcourues par les personnels et usagers ;
- Rendre les espaces de vie attractifs et aisément accessibles ;
- Favoriser la disponibilité des personnels auprès des usagers ;
- Favoriser les échanges et la socialisation des usagers ;
- Mettre à profit les espaces extérieurs.

7.2 Contraintes de chantier

Le chantier devra être conduit dans le but :

- D'assurer la continuité de fonctionnement de l'établissement existant
- De maintenir efficacement close l'emprise des travaux ;
- De limiter au maximum les bruits, vibrations, trafics, **poussières (risque aspergillaire en milieu hospitalier)** et nuisances de toutes sortes entre la zone en construction et le voisinage ;
- D'assurer la sécurité des personnes et le passage des véhicules de secours.
- **Garantir la concomitance du chantier Internat et du chantier d'aménagement, par le CHU, du plateau brut après sa livraison (hors d'eau / hors d'air), avec 2 emprises de chantier closes et indépendantes.**

7.3 Planning prévisionnel de l'opération

Chaque candidat devra fournir à l'appui de son projet un calendrier global comprenant :

- Phase de conception
- Phase de réalisation détaillant le phasage envisagé (compris période de préparation et de congé).

Le planning prévisionnel de l'opération est joint en Annexe.

La mise à disposition du foncier est prévue pour le 1^{er} juillet 2027.

L'internat devra être mis en service pour le 1^{er} avril 2029.

8.LES ANNEXES

Listes des documents joints en annexe :

- Plan topographique des parcelles MX13 et MX14
- Planning d'opération
- Cone d'envol de la nouvelle hélistation
- Cadre de décomposition des surfaces