



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



PROGRAMME
Résidence de la Réussite
Construction de 40 Studios
Parc Meynier de Salinelles- NÎMES

Janvier 2026

PROGRAMME DE L'OPERATION

Présentation générale de l'opération

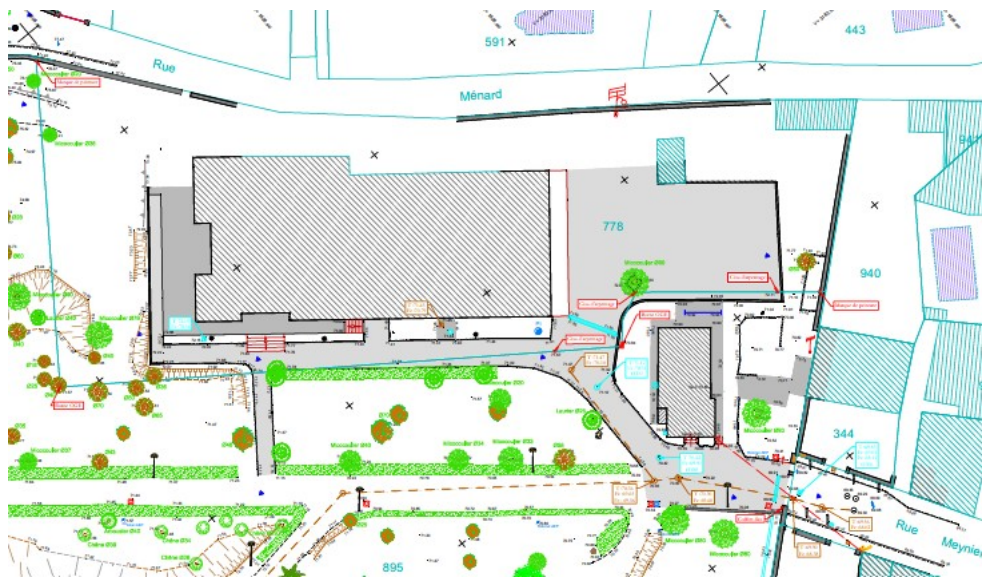
Le CROUS de Montpellier-Occitanie souhaite faire construire une résidence de 40 studios pour étudiants, sur l'emprise de l'ancien restaurant universitaire du Parc situé Rue Menard à Nîmes. Cette implantation se justifie par la proximité de locaux universitaires et également de la Résidence Tour Magne 134 studios.

Le projet de résidence est principalement axé sur l'hébergement pour un public féminin. Il comportera donc des logements individuels permettant une certaine autonomie (coin cuisine et des sanitaires individuels) ainsi que des services : salle de travail, salle commune permettant plusieurs activités.

Le parking sera aménagé sur la parcelle avec un accès rue Meynier de Salinelles par une servitude à l'entrée du parc.

Les espaces cycles aux pieds des bâtiments seront éclairés, protégés des intempéries.
Des locaux pour cycles et ordures ménagères seront à prévoir en conformité avec le PLU

Le budget de l'ensemble des travaux ne doit pas dépasser les 2 800 000€ HT



Description de l'opération

Le présent programme a pour objet de définir les différents besoins de la résidence pour un bon fonctionnement en fonction des contraintes des étudiants ainsi que les travaux nécessaires pour une bonne adaptation au site

Présentation du site

La résidence sera implantée sur une parcelle d'une surface d'environ 2450 m² cadastrée sous la référence DT 778 à l'emplacement du Restaurant Universitaire désaffecté et qui sera démoli dans le cadre de la présente opération.

La parcelle répond aux règles d'urbanisme de la Zone UD



Attentes en termes d'image et d'insertion urbaine

Le nouveau bâtiment devra s'intégrer dans son environnement immédiat, en respectant notamment les mesures énoncées par les documents d'urbanisme. Par ailleurs, le CROUS entend laisser aux concepteurs une grande liberté d'expression architecturale, dès lors qu'ils tiennent compte de l'enveloppe financière et des exigences mentionnées ci-après.

Le CROUS mène depuis plusieurs années une politique de modernisation de ses structures au travers de laquelle son but est d'améliorer la qualité du service rendu aux étudiants et de renforcer l'offre locative par une résidences dédiée à un public féminin cherchant la réussite des études dans un environnement calme.

Les travaux à mettre en œuvre dans le cadre de cette opération s'inscrivent pleinement dans cette démarche, puisqu'ils devront permettre à terme :

- D'offrir aux étudiantes un bon niveau de confort, d'hygiène et de sécurité avec des équipements aux normes actuelles et un accès facilité aux nouvelles technologies de l'information
- Les bâtiments doivent respecter la RE 2020, être d'une structure pérenne et présentant une facilité de maintenance et d'entretien.

DONNEES & CONTRAINTES

Le bâtiment

- La construction doit être en harmonie avec le site la déclivité du terrain doit être mise à profit afin d'intégrer au maximum le bâtiment dans le site.
- La structure du bâtiment sera en matériaux pérenne et demandant un minimum d'entretien, le bois est à proscrire tant au niveau de la structure qu'au niveau du bardage.

Les logements doivent présenter une bonne orientation et seront ouvert vers les espaces boisés. Les balcons sont à proscrire

- Sont à prévoir :
 - Tous les réseaux nécessaires à la connexion des équipements listés, y compris ceux hors programme
 - Local ordures ménagères en conformité avec le PLU et situé en limite de propriété.
 - Local à vélos en respect avec les exigences du PLU. Ce local sera fermé et commandé par le contrôle d'accès de la résidence
 - Le bâtiment doit comporter :
 - Le hall principal équipé d'un tableau d'affichage et d'un tapis d'entrée dans fosse pour trafic intensif
 - Une salle commune
 - Une salle de travail
 - Vestiaire du personnel au RDC équipé d'un vidoir
 - Un local ou placard ménage à chaque niveau équipé d'un vidoir et permettant le remisage d'un petit chariot de ménage.
 - Tout élément fixe immobilier par destination
 - 40 boîtes aux lettres aux normes de la Poste
 - Miroirs, patères et distributeurs des sanitaires
 - Eclairage de sécurité
 - Protection collective en toiture par des acrotères intégrés à l'architecture des bâtiments

Aménagement de la parcelle

Seront à prévoir dans le cadre des travaux :

Les espaces verts (mise en forme terrain, murs de soutènements, plantation d'arbustes d'ornement et d'accompagnement)

Raccordement électrique et fibre.

Raccordement aux réseaux EU-EV-AEP publics présents en limite de propriété

Le stationnement cycles abrité et éclairé

Le cheminement éclairé depuis le stationnement VL

Les cheminements aménagés, éclairés et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

La rénovation de l'accès véhicule à la parcelle

Les clôtures, portail et portillons

Le mobilier urbain

Les Logements

Le concepteur s'attachera à créer des logements fonctionnels, d'entretiens aisés mais également clairs, lumineux et agréables à vivre.

○ Accès au studio

- Porte acoustique stratifiée avec seuil suisse en aluminium avec une signalétique architecturée.

L'espace de toilette

- Salle d'eau avec 3 fonctions confortable ventilée et au minimum les prestations suivantes :
 - Plan vasque largeur minimale 60 cm avec placard de rangement dessous + mitigeur + miroir + point lumineux conforme à la réglementation en vigueur. Le plan vasque sera adapté pour les logements PMR .
 - WC sur pieds + porte papier
 - Douche dim. Minimale 90 x90 + mitigeur + barre et pomme de douche + parois vitrée pivotante.

- Etagère + patères + barre porte serviette
- Prise de courant conforme à la réglementation en vigueur
- Eclairage central équipé d'un luminaire étanche
- L'ensemble des connections sanitaires seront dans des gaines techniques facilement accessible depuis la circulation extérieure.

L'espace repas

- Bloc kitchenette comprenant
 - Evier inox 1 bac avec égouttoir et mitigeur largeur minimale 120 cm.
 - Placard sous évier + placard haut avec étagère et niche four à micro-ondes intégrée. Pour les studios PMR le meuble sera adapté et la niche micro-onde sera à intégrer dans l'aménagement mobilier du studio.
 - Réfrigérateur table top de classe énergie A à intégrer sous le meuble évier ou dans l'aménagement du studio PMR
- Plaque chauffante à induction avec rebords non encadrés 2 feux
- Hotte aspirante avec commande reportées pour les studios PMR.
- Coin repas Table ou Plan rétractable avec 2 tabourets ou chaises.

L'espace de travail

- Plan de travail stratifié dim. mini. 1.60m avec chant PVC
- 2.4 ml de rayonnage minimum Stratifiés sur les parties horizontales et mélaminées sur les éléments verticaux

L'espace couchage

- Un lit dim. Mini 120 x 200 avec cadre en mélaminé et chant PVC. L'accès 3 côté au lit est à privilégier. Le dessous du lit doit être complètement libre pour faciliter le nettoyage.
- Protection du mur par plaque stratifiée architecturée en tête de lit et plaque de protection dans le cas ou la longueur du lit se trouve contre une cloison.
- Sommier métallique renforcé.
- Chevet intégré à la tête du lit avec prise électrique pour réveil

- Eclairage tête de lit et plafonnier central équipé d'un hublot.
- DAAF positionné à l'écart de la hotte de cuisine.

Les rangements

- Ensemble Penderie/rangement dim. Mini. 1m20 avec 2.4 ml de rayonnage et 60cm de penderie minimum
- Espace de rangement au-dessus de la porte d'entrée (rangement valises). Les fixations doivent être invisible ou par cornière inversée encastrée dans la planche.

○ La signalétique

- Signalétique complète d'orientation dans les communs et les parties privatives
- Signalétique incendie

Prestation locaux techniques et annexes

- Adoucisseur d'eau distribuée dans tout l'immeuble
- PAC pour chauffage et ECS
- Point d'eau et siphon de sol pour évacuation des eaux lors du nettoyage du local des conteneurs à d
- Système ARD de gestion d'entrée du bâtiment
- Système d'interphonie dans tous les logements (combiné d'interphone avec bouton de commande d'ouverture de la porte d'accès du sas)
- Prêcâblage informatique de l'ensemble du bâtiment Une baie de 42 unités est à prévoir
- Réception TV et distribution dans les chambres et les locaux communs
-

- Divers

D'une manière générale, les équipements spécifiés dans les fiches espace.

Les prescriptions des fiches espaces viennent compléter celles du présent programme.

Prestations exclues du marché

Les éléments suivants sont exclus de la prestation :

- L'amenée des réseaux publics en limite de parcelle
- Le mobilier des logements :
 - Matelas
 - Four micro-ondes
 - Téléviseur
 - Ordinateur
 - Imprimante
- Le mobilier de manière générale des :
 - Salles de travail
 - Casiers vestiaire personnel
- Le matériel de ménage : laveuse et chariot, poste de dilution
- Le matériel de la salle commune et de travail
- Les conteneurs à déchets
- Les éléments actifs du réseau informatique et de téléphonie

DEFINITION DU BESOIN

Les besoins

De manière générale, les prescriptions décrites dans ce document et les besoins liés à l'adaptation au site et au contexte local décrits dans le présent document et dans les fiches espaces.

En cas d'incohérence entre les documents, les prescriptions du programme prévalent sur les prescriptions des fiches espaces.

Les surfaces sont données à titre indicatif et pourront s'adapter aux surfaces liées à l'architecture.

Les besoins à prendre en compte pour le projet sont les suivants :

- Locaux destinés aux étudiants :

- Un hall d'entrée :
Destiné à l'accueil et à l'orientation des visiteurs, il sera le premier contact du visiteur avec le CROUS en tant qu'institution. Il fera donc l'objet d'un traitement qualitatif. Un panneau d'affichage sous vitre y sera installé
Il distribuera aisément les circulations en séparant clairement les locaux destinés au personnel des locaux d'hébergement.
Il sera de plain-pied et accessible depuis l'extérieur
Une partie des cloisons du hall du bâtiment principal sera réservée aux boîtes à lettres des résidents et de l'administration, soit 40 boîtes à lettres.
- 40 studios individuels de 18 m² à 22 m² avec 5% accessibles aux PMR
Un effort sera fait quant à la résistance des revêtements à l'usure et à la correction acoustique.
- 1 Salle de travail de 15 m² et une salle commune de 30 m² environ destinés aux habitants de la résidence.
Un effort sera fait quant à la résistance des revêtements à l'usure et à la correction acoustique.

- Locaux destinés au service :

-

- 1 local vestiaire/ménage de 5 m² environ permettant le stockage du chariot de nettoyage et est équipé d'un vidoir
- 1 local / placard ménage au 1^{er} étage équipé d'un vidoir
- Le local déchets fermé pour conteneurs poubelles de 700 litres assurant le tri sélectif :
Conforme au règlement sanitaire départemental, il sera sur le cheminement naturel des étudiants et directement accessible depuis l'extérieur...

- **Les espaces destinés au stationnement :**

- 1 Local vélos équipé d'arceaux en conformité au PLU
 - Espace éclairé, aéré, fermé et protégé du vol et des intempéries
- Une aire de stationnement en conformité avec le PLU

- **Les locaux techniques**

- Local courants faibles qui centralisera les arrivées de réseaux et les armoires de brassage
- Un local TGBT
- Les locaux techniques nécessaires à la distribution des fluides
- En aucun cas les équipements ne seront accessibles aux personnes hébergées

- La signalétique complète d'orientation et de sécurité

Exigences techniques générales

Règlementation environnementale :

Il sera fait application de la RE 2020

Sécurité incendie :

Il sera fait application de l'arrêté du 30 Janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie DAAF dans chaque logement

Acoustique :

Respect de la réglementation : Arrêté du 30 Juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.

Accessibilité handicapée :

Respect de la réglementation.

Maintenance :

La maintenance et l'entretien seront réalisés par les services du CROUS. En prévision et afin de faciliter cette maintenance et cet entretien ultérieur des installations, tous les réseaux non apparents seront placés dans des gaines démontables ou en plénum de plafonds démontables.

Le raisonnement permanent de la maîtrise d'œuvre en coût d'investissement, de maintenance et d'exploitation devra permettre le choix de matériaux robustes et de faible usure, adaptés à des utilisations intensives, ne nécessitant que des interventions d'entretien limitées. De plus, il est demandé de limiter le nombre de modèles et de marques afin de permettre une gestion au plus juste du stock d'interventions.

Des dispositions seront prévues pour assurer la protection des travailleurs ayant à intervenir ultérieurement sur l'ouvrage (exemple : Accès en terrasse, accès installations techniques en gaine ou local technique, etc...)

Exploitation :

L'ensemble des installations seront prévues pour minimiser les coûts des consommations et des opérations d'exploitation-maintenance permettant de limiter :

- ✓ la consommation d'eau (limiteurs de débit, temporisation,)
- ✓ la consommation d'énergie (isolation thermique...)
- ✓ la consommation pour le chauffage (contacteurs de coupure, VMC simple flux, etc...)

Façades :

- Les façades seront isolées par l'extérieur ITE ; Les bardages ne sont tolérés que ponctuellement. Le bois est à proscrire
- Les locaux seront équipés de fenêtres battantes de qualité
- Les vitrages seront nettoyables de l'intérieur
- Les volets roulants seront avec un anti-soulèvement pour les logements en RDC. Les sangles de manœuvre sont proscrites. Les VR des logements PMR seront électriques.
- Les parties basses de façade seront accessibles pour maintenance et le revêtement sera résistant aux dégradations et facilement nettoyable

Couverture – toiture terrasse :

- L'accès en toiture se fera par un escalier intérieur
- Il sera prévu des protections collectives sur l'ensemble de la terrasse soit par les acrotères soit par des garde corps métalliques fixes
- Les équipements techniques seront sur chaises métalliques ou béton
- Les sorties de fluide ou câble seront maçonnées.
- L'étanchéité de la toiture sera assurée par une étanchéité végétalisée

Revêtement de sol :

-L'ensemble des sols sera carrelé sur chape

-Les sols des locaux poubelles seront en carrelage antidérapant. Siphon inox avec forme au sol en pointe de diamant

- Les sols seront choisis en fonction de la destination des locaux
La moquette est proscrite.

Comptage :

La résidence disposera d'un comptage principal unique ainsi que de sous-comptages nécessaires à l'application de la RE 2020 et à la bonne gestion de la résidence. Sont concernés :

- L'eau froide
- L'eau chaude
- L'électricité

Il est prévu des sous comptages électricité à chaque logement. Des manchettes permettront toutefois l'installation éventuelle ultérieure de comptage d'eau sur chaque logement.

Distribution d'eau et évacuations :

- Les réseaux d'alimentation en eau froide et eau chaude sanitaire seront en multicouches pour les colonnes montantes, la distribution d'étage y compris la jonction jusqu'aux appareils d'utilisation et le bouclage
- Le réseau d'eau froide sera calorifugé dans les zones non ventilées
- Le réseau intérieur de distribution d'eau froide sera équipé de toutes les vannes, clapets, pots de décantation, tubes témoins supprimeurs, et autres dispositifs permettant le meilleur suivi qualité possible.
- Les réseaux devront être conçus de façon à éviter toute stagnation trop importante de l'eau dans les canalisations. De même les canalisations d'évacuation seront munies de tampons de dégorgement
- Un système de traitement de l'eau adoucisseur sera mis en place
- Les évacuations Eaux Vannes (EV), Eaux Usées (EU)) seront en PVC et raccordées directement au tampon extérieur

Courants faibles :

Il sera prévu :

- Un système d'interphonie avec portier et interphone dans chaque logement
- Une réception TNT pour la télévision distribuée dans les logements
- Un système de contrôle d'accès par carte permettant l'ouverture de l'entrée du hall
- Une baie de brassage de 42 unités sera installée

Courants forts :

Installation au rez-de-chaussée du bâtiment d'un tableau principal, ce tableau alimentera des tableaux divisionnaires installés à chaque niveau du bâtiment.

Tous les tableaux seront encastrés dans des gaines techniques.

Il sera prévu un tableau électrique par étage dans les couloirs (Intégrant les sous comptages des logements) et un tableau électrique avec porte dans chaque logement à une hauteur comprise entre 0.90 m et 1.30 m.

Les luminaires seront en nombre (voir fiches) et de niveau d'éclairage suffisant

Des luminaires à économie d'énergie seront mis en place dans l'ensemble du bâtiment

L'éclairage des circulations sera commandé par des cellules à détection de mouvement ; Des prises ménage seront mise en place dans les circulations et commandées à partir du local / placard ménage

Les prises seront en nombre suffisant et réparties de façon judicieuse (voir fiche)

Les luminaires des logements seront de type hublot avec des ampoules à basse consommation

Luminaires, prises, ampérages, niveaux d'éclairage et indices de protections seront adaptés aux équipements intégrés (salle d'eau, luminaires, frigo) et aux besoins des étudiants.

Les locaux à occupation temporaire seront équipés de luminaires commandés par minuterie.

Chauffage et ventilation :

- Le chauffage sera électrique ou à eau couplé à la PAC
- Chaque local sera contrôlé individuellement
- La ventilation sera en simple flux

Signalétique :

- Une signalétique claire (y compris signalétique incendie) sera apposée sur l'ensemble des locaux elle devra permettre l'accueil et l'orientation de tous les utilisateurs de l'ouvrage y compris les services de secours en cas d'intervention. Cette signalétique devra recevoir l'approbation du maître d'ouvrage.

Cette signalétique comprendra :

- La signalétique extérieure du bâtiment en conformité avec la charte CROUS (logo et nom de la résidence).
- L'orientation dans le bâtiment.
- Le repérage et l'identification des locaux pour les usagers et le personnel.
- Le repérage et l'identification des locaux techniques.
- La signalétique de sécurité. Tous les réseaux et vannes devront être identifiés par un repérage conforme aux normes en vigueur.
- les plans d'évacuation et d'intervention avec proposition d'implantation des moyens de secours

Aménagements extérieurs :

L'ensemble de la parcelle autour du bâtiment sera aménagé : les plantations agrémenteront le site. Les plantes retenues seront économes en eau, robustes et non allergènes.

La parcelle sera entièrement clôturée y compris portail et portillons contrôlé.

Distribution d'eau :

Un adoucisseur d'eau sera prévu pour l'ensemble des locaux distribués. Il sera installé dans le local technique de la sous station.

Il alimentera les chauffe eau collectifs

Vidéo surveillance :

- Un système de vidéo surveillance de tous les accès et des abords avec enregistrement.

FICHES LOCAUX