



CROUS Bretagne

Marché Global de Performance (MGP) pour
la rénovation de la Cité Universitaire du
CROUS Bretagne à Vannes (56)

Tome 1 - Programme général d'opération

Version du 08/09/2025



PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme du Marché Global de Performance (ci-après « le programme ») de rénovation de la Cité Universitaire « Square Montaigne » du CROUS Bretagne à Vannes est composé de 4 programmes complémentaires les uns aux autres et leurs annexes.

La ligne surlignée en gris dans le tableau ci-dessous correspond au présent document :

☒	TOME 1	PROGRAMME GENERAL D'OPERATION
☐	TOME 2	PROGRAMME PERFORMANCIEL ET ENVIRONNEMENTAL
☐	TOME 3	PROGRAMME TECHNIQUE ET FONCTIONNEL
☐	TOME 4	PROGRAMME D'EXPLOITATION -MAINTENANCE

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	4
1.1	OBJET DU DOCUMENT	4
1.2	CONTENU DU DOCUMENT	4
2	CONTEXTE, ENJEUX ET ACTEURS DU PROJET.....	5
2.1	POLITIQUE IMMOBILIERE DU CROUS BRETAGNE	5
2.2	ENJEUX DU PROJET	5
2.3	ACTEURS DU PROJET	6
3	OBJET DE LA CONSULTATION ET OBJECTIFS DU PROJET	7
3.1	OBJET DE LA CONSULTATION, MONTAGE ET PROCEDURE DE PASSATION	7
3.2	OBJECTIFS PERFORMANCIELS	7
4	PRESENTATION DU SITE ET DE L'OPERATION	8
4.1	PRESENTATION DU SITE.....	8
4.2	PRESENTATION DE L'OPERATION.....	16
4.3	PERIMETRES DES PRESTATIONS CONFIEES	18

1 PREAMBULE

1.1 OBJET DU DOCUMENT

Le présent document constitue le PROGRAMME GENERAL D'OPERATION relatif au Marché Global de Performance pour la rénovation de la Cité Universitaire « Square Montaigne » du CROUS Bretagne à Vannes.

Il a pour objet essentiel de :

- Présenter les éléments de contexte du projet, les enjeux et acteurs concernés ;
- Présenter la consultation et ses objectifs,
- Présenter le site concerné par l'opération,
- Indiquer le périmètre des prestations confiées.

1.2 CONTENU DU DOCUMENT

Ce document Tome 1– PROGRAMME GENERAL D'OPERATION est bâti autour des volets suivants :

- Le présent **Préambule**, traitant de l'objet du contenu du document ;
- Le **Contexte, enjeux et acteurs du projet**, rappelant le contexte et les enjeux de l'opération, tout en identifiant les différentes parties prenantes du projet ;
- L'**Objet de la consultation et objectifs de l'opération**, présentant les éléments cadres de la consultation ainsi que les objectifs de l'opération ;
- La **Présentation générale du site et du projet**, présentant le site de l'opération et l'objet du contrat.

Le PROGRAMME GENERAL D'OPERATION ne peut être séparé des autres programmes (y compris annexes), ni des données, études et autres documents du dossier de site que les candidats sont réputés connaître.

2 CONTEXTE, ENJEUX ET ACTEURS DU PROJET

2.1 POLITIQUE IMMOBILIERE DU CROUS BRETAGNE

Au sein du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche (MESR), le Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires (Cnous) et les vingt-six Centres régionaux des œuvres universitaires (Crous) constituent un réseau dont la mission sociale s'étend à tous les services de proximité de la vie quotidienne des étudiants : accompagnement social et financier (bourses sur critères sociaux, aides financières, service social) logement, restauration, vie de campus.

Ces établissements constituent un réseau dont la mission sociale s'étend à tous les services de proximité de la vie quotidienne des étudiants (restauration, logement, culture...).

Leur ambition est d'apporter aux 2,6 millions d'étudiants les mêmes chances d'accès et de réussite dans l'Enseignement supérieur : recherche d'emplois temporaires, vie de campus, accueil des étudiants étrangers, etc. Ils interviennent en relation avec de nombreux partenaires.

2.2 ENJEUX DU PROJET

Les enjeux de l'opération sont multiples et comprennent une volonté :

- **D'engagement dans des travaux énergétiques** afin de maîtriser au mieux les futures consommations d'énergie et par la même, faciliter l'entretien et la maintenance des équipements,
- **D'engagement dans des travaux fonctionnels** qui permettront un meilleur usage des espaces et une amélioration du cadre de vie des occupants.
- **D'engagement dans une démarche de qualité globale** de projet qui intégrera au mieux les enjeux identifiés d'ambitions environnementales applicables au projet.

Cela se traduira notamment par :

- **L'amélioration de la performance de l'enveloppe thermique** des bâtiments ;
- **L'amélioration et l'optimisation des systèmes techniques** (chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire, etc.) ;
- La mise en oeuvre de contrats **d'exploitation-maintenance performancielle des équipements**.



2.3 ACTEURS DU PROJET

2.3.1 MAITRISE D'OUVRAGE - CONDUITE D'OPERATION

La conduite d'opération est assurée par la Direction du Développement Immobilier du Crous Bretagne.

Sylvie SAUVAGE : Directrice du Développement Immobilier

Clémence PINGUET : Directrice Adjointe du Développement Immobilier

Ondine JURDANA : Chargée d'opération immobilière

2.3.2 ASSISTANT TECHNIQUE A MAITRISE D'OUVRAGE

Le CROUS Bretagne est accompagné d'un ATMO qui assurera les missions suivantes : accompagnement du CROUS Bretagne pour la définition du besoin, l'élaboration, la passation, l'exécution et le suivi du marché.

L'ATMO intervient essentiellement sur les sujets énergétiques et d'entretien-maintenance.

Le CROUS Bretagne sera également accompagné par un Bureau de Contrôle et un Coordinateur Sureté et Protection de la Santé (en cours de désignation).

3 OBJET DE LA CONSULTATION ET OBJECTIFS DU PROJET

3.1 MONTAGE ET PROCEDURE DE PASSATION

Le format contractuel retenu pour cette opération est le Marché Global de Performance (MGP).

L'opération intègre des engagements de performance présentés ci-dessous.

3.2 OBJECTIFS PERFORMANCIELS

Dans le cadre de ce marché, trois types d'objectifs de performance seront attendus :

- Objectif de performance énergétique sur l'ensemble de la **consommation de chaleur du site**;
- Objectif de performance environnementale
- Objectif de performance en exploitation-maintenance, notamment :
 - La continuité de service ;
 - Le niveau de température dans les locaux.

Ces objectifs sont formalisés dans un Protocole de Mesures & Vérifications (PMV) présent en Annexe 1A et 1B du Tome 2 Programme Performanciel et Environnemental. Ils feront l'objet d'une démarche de mesure et suivi de la performance portée par le groupement.

Pour la tranche ferme - périmètre « Studios », il est attendu un gain minimum sur la consommation de chaleur de **27%**.

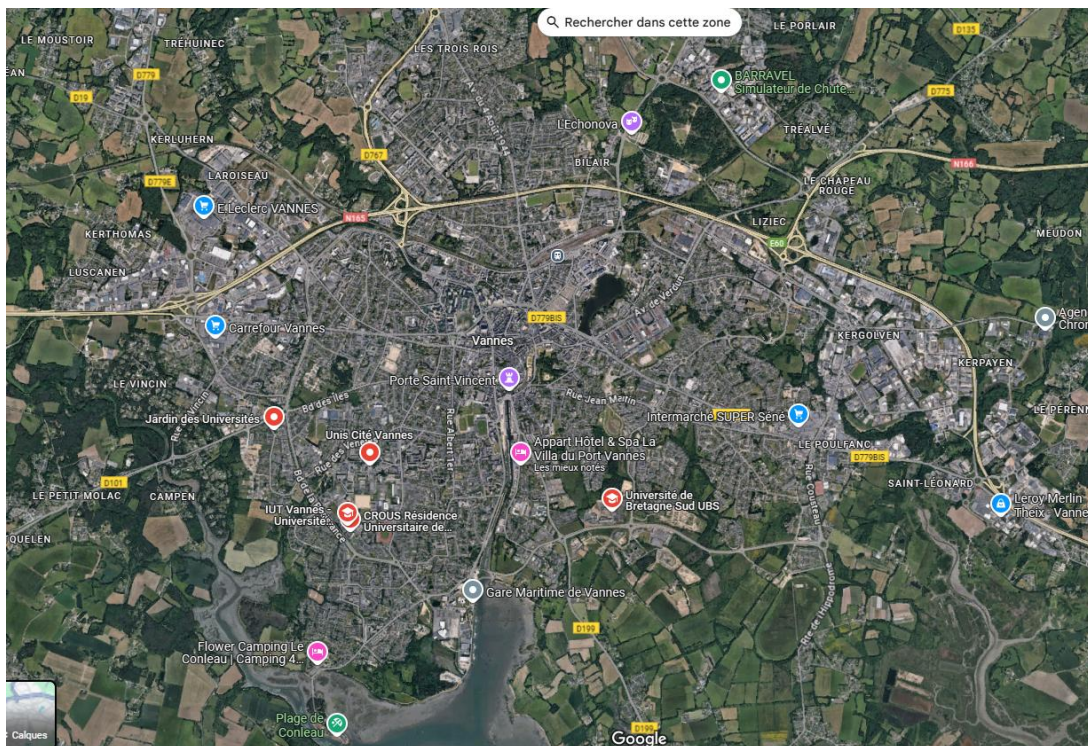
Pour la tranche optionnelle n°1 - périmètre « Chambres », il est attendu un gain minimum sur la consommation de chaleur de **31%**.

4 PRESENTATION DU SITE ET DE L'OPERATION

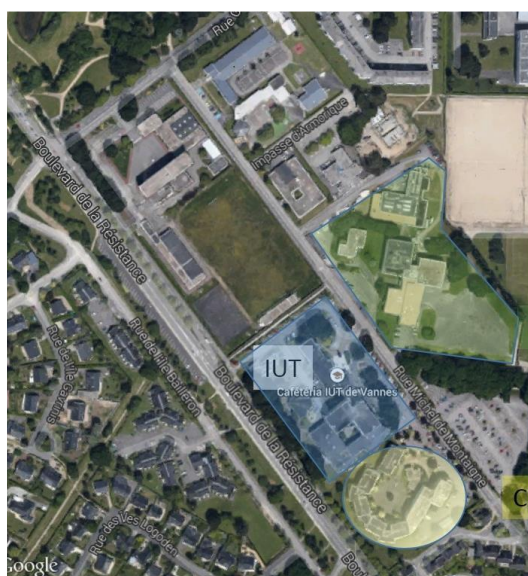
4.1 PRESENTATION DU SITE

4.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La Cité Universitaire « Square Montaigne » est située au 12 Rue Michel de Montaigne, à Vannes, à proximité de l'IUT et du collège Montaigne.



Localisation de la cité universitaire dans l'agglomération de Vannes



Collège Montaigne

Cité Universitaire

La cité universitaire fait partie d'un campus regroupant plusieurs autres établissements comme l'IUT, le collège Montaigne. Elle se situe dans un tissu urbain comprenant principalement des zones pavillonnaires à l'Est et de l'autre côté du boulevard de la résistance au Sud.

34 (bâtiment Chambres) : propriété CROUS Bretagne.

66-68 (bâtiments Studios) : propriété de l'État, bail emphytéotique au profit de Morbihan Habitat (OPH Vannes) jusqu'en août 2024 puis devenu propriété du CROUS à partir du 01/09/2024.

Occupation des espaces extérieurs



Vue aérienne du site

4.1.3 LES SURFACES ESTIMATIVES

Référentiel Technique, bâtiment Chambres :

- Construction bâtiment : 1974
- Modernisation 2003

Surfaces utiles	m ²
Chambres	1677,37
Chambres PMR	45,82
Locaux étudiants	199,28
Circulations	710,39
Bureaux Crous	91,83
Logements de fonction	194,53
Locaux techniques	258,70
Chambres :	3177,92

Référentiel Technique, bâtiment Studios :

- Construction bâtiment ABCD : 1991
- Construction bâtiment E : 1992

Surfaces utiles	m ²
Studios	3164,41
Locaux étudiants	46,20
Circulations	620,42
Logements de fonction	108,11
Locaux techniques	120,46
Chaufferie	10,85
Studios :	4070,45

Les logements sont répartis de la manière suivante

Chambres	Nb
Niveau 0	15
Niveau 1	34
Niveau 2	34
Niveau 3	34
Niveau 4	34
TOTAL	151

dont 2 chambres PMR

Studios	Nb
Niveau 0	39
Niveau 1	39
Niveau 2	37
Niveau 3	30
TOTAL	145

dont 6 studios PMR

4.1.4 LES BATIMENTS

La cité universitaire a été réalisée en deux phases de construction, et se compose de plusieurs ensembles immobiliers :

- **La partie « Chambres », construite en 1974, puis modernisée en 2003** ; l'ensemble se compose d'un bâtiment de 151 Chambres d'environ 9m², réparties sur quatre étages (organisé en demi-niveau). On y retrouve également, des cuisines collectives à chaque niveau, ainsi que des salles TV et informatique accessibles aux étudiants dans une autre aile du bâtiment. Au RDC/R+1 deux logements de fonction ainsi que des bureaux pour les personnels du Crous et un espace d'accueil, sont présents. Les locaux techniques se trouvent au sous-sol du bâtiment et à chaque niveau du bâtiment.
- **La partie « Studios », construite en 1991/1992**, se compose de 3 ensembles, avec un total de 5 bâtiments. Les bâtiments A, B, C et D communiquent au RDC et au R+1. Les bâtiments D et E partagent un escalier de secours extérieur mais ne sont pas communicants. Ils représentent un total de 145 studios, répartis sur trois étages, et un logement de fonction au R+2 du bâtiment E. On retrouve également des locaux techniques au RDC dans la zone BC et au RDC de la zone BC, ainsi qu'un espace dédié aux étudiants au R+1 de la zone BC. La chaufferie située entre les bâtiments D et E, avec un accès depuis l'extérieur.

Code Bâtiment	Nom du bâtiment	Date de construction	Nombre de niveaux
n°7	Studios	1991/1992	4
n°9	Studios	1991/1992	4
n°11	Studios	1991/1992	3
n°12	Chambres	1974	5



Reportage photographique



Accueil résidence – Entrée bâtiment 'chambres'



Stationnement résidence



Stationnement résidence



Cœur d'îlot



Arrière de la résidence



Entre-deux Crous/IUT



Espace poubelles 1



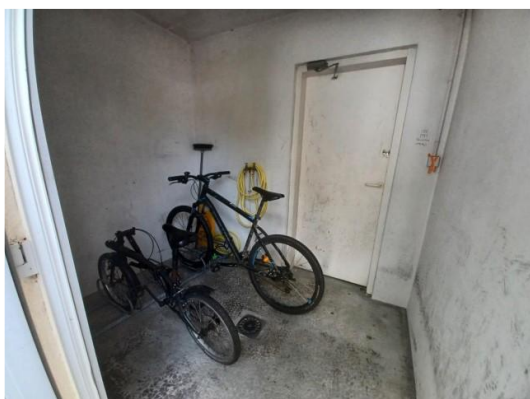
Espace poubelles 2



Espace vélos 1



Espace vélos 2



Espace vélos 3



Stationnement logements de fonction

4.1.5 PRODUCTION D'ENERGIE

La production de chaleur et d'ECS est aujourd'hui réalisée par deux chaufferies gaz, une pour le bâtiment chambres en sous-sol et une pour les bâtiments studios en RDC du bâtiment D.

4.1.6 CLASSEMENT INCENDIE

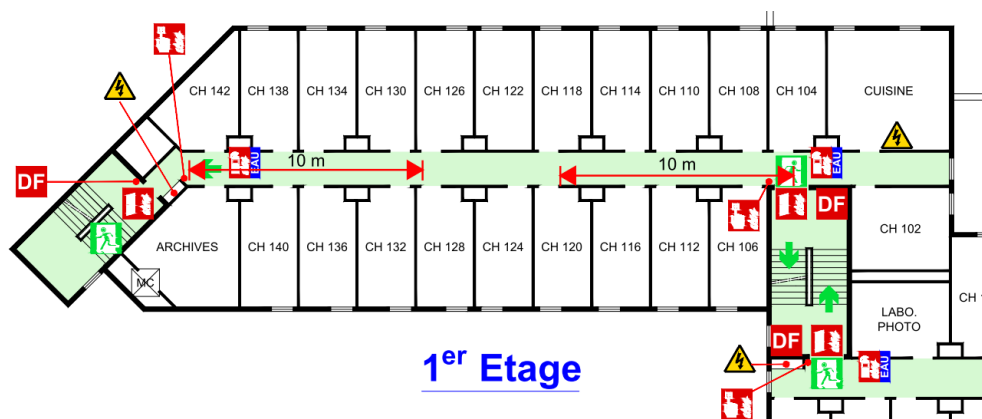
Catégorie bâtiment d'habitation	3ème famille B
---------------------------------	----------------

Bâtiments en 3ème famille B : Il s'agit d'habitations collectives comportant au plus 7 étages sur rez-de-chaussée, implantées de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie ouverte à la circulation.

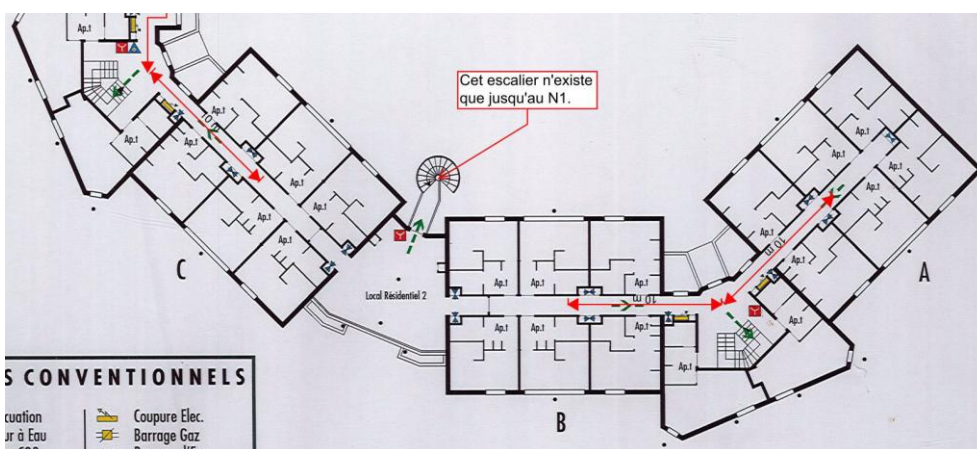
Nota : cette classification est celle du Neuf, applicable depuis le 31/01/1986. Elle sera à faire valider par un contrôleur technique lors d'une opération de rénovation.

Pour information, les bâtiments ne pourraient pas être classés en **Bâtiment en 3ème famille A** : Il s'agit d'habitations collectives comportant au plus 7 étages sur rez-de-chaussée, comportant des circulations horizontales avec une distance entre la porte palière d'un logement la plus éloignée et l'accès à l'escalier soit inférieure ou égale à 10 mètres, implantées de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie ouverte à la circulation.

C'est cette condition de distance < 10 m qui n'est pas respectée :



Résidence, 1er étage : les chambres 122, 124, 126, 128 sont à plus de 10 mètres de l'accès à l'escalier



Studios, 1er étage : dans les blocs A, B et C certains studios sont à plus de 10 mètres de l'accès à l'escalier

4.2 PRESENTATION DE L'OPERATION

4.2.1 SYNTHESE

Les principales prestations attendues dans le cadre du contrat sont :

Prestations		Incluses / Exclues
Conception		Incluses
Travaux	Travaux d'amélioration énergétique	Incluses
	Travaux d'aménagement fonctionnels	Incluses
	Autres travaux	Incluses
	Fourniture mobilier (hors Accord Cadre mobilier CROUS)	Incluse
Exploitation maintenance CVC-Plomberie	P1 – Fourniture d'énergie	Exclues
	P2 – Maintenance	Inclus
	P3 - garantie totale	Exclues
	Formation-Sensibilisation des agents sur site	Incluses
	Mesure et Vérification de la performance énergétique	Incluses
Mesure et vérification des objectifs performanciels		Incluses

4.2.2 PERIMETRE DE TRAVAUX

Le marché comporte une **tranche ferme** et une **tranche optionnelle** dont la décomposition est la suivante :

- Tranche Ferme :
 - Conception des travaux sur le périmètre bâtiments « Studios »
 - Réalisation des travaux sur le périmètre bâtiments « Studios »
 - Exploitation-maintenance après travaux sur le périmètre bâtiments « Studios »
- Tranche optionnelle n°1 :
 - Conception des travaux sur le périmètre bâtiment « Chambres »
 - Réalisation des travaux sur le périmètre bâtiment « Chambres »
 - Exploitation-maintenance après travaux sur le périmètre bâtiment « Chambres »

4.2.3 CONTRAINTES OPERATIONNELLES

4.2.3.1 Calendrier

Les contraintes calendaires du maître d'ouvrage sont précisées dans l'article 3 du CCAP.

4.2.3.2 Budget du MGP

Au regard du financement de l'opération, le budget du maître d'ouvrage pour le MGP (conception, travaux et exploitation-maintenance) est fixé à hauteur de :

	€HT	€TTC
Tranche ferme	4 100 000 €HT	4 500 000 €TTC
Tranche optionnelle n°1	3 000 000 €HT	3 250 000 € TTC

La contrainte budgétaire du Crous Bretagne porte sur le montant TTC du MGP pour chacune des tranches.

Nota : Ces budgets ne sont pas fongibles d'une tranche à l'autre car il s'agit de deux opérations financières distinctes pour le Crous Bretagne.

Le Programme Technique et Fonctionnel détaille la liste du mobilier qui sera acquis hors MGP via les accords-cadres du Crous Bretagne ou directement par le maître d'ouvrage.

Le Groupement retenu devra proposer un projet optimisé techniquement et économiquement pour respecter ce budget.

Les choix de conception seront réalisés selon une **démarche en coût global** et ce, dans une perspective d'optimisation des coûts de fonctionnement, d'entretien et de maintenance (économies d'énergie, diminution des dépenses d'entretiens et de maintenance, facilité d'entretien des installations, simplicité de pilotage, pérennité des ouvrages, etc.)

4.2.3.3 Contraintes de travaux

Les travaux se dérouleront en site non occupé avec :

- La prise en compte du cycle scolaire et d'hébergement (activité normale, vacances, examens, etc.) dans la gestion des nuisances ;
- La mise en sécurité des usagers.

La réflexion devra être menée dans un objectif de limitation des coûts et des nuisances dans le cadre de ces interventions.

4.3 PERIMETRES DES PRESTATIONS CONFIEES

4.3.1 ENGAGEMENT DE PERFORMANCES

Chaque périmètre du Marché Global de Performance (tranche ferme et tranche optionnelle) comportera un engagement énergétique distinct. Ceci permettra de matérialiser un engagement propre à l'exécution de chaque tranche.

Cet engagement énergétique concerne les consommations énergétiques liées à la chaleur.

Objectifs performanciels	Périmètre	Modalités de suivi / contrôle
1. Engagement sur la consommation énergétique Chaleur (MWh/an)	Compteur concessionnaire	Démarche de Mesure et Vérification en phase exploitation*

* L'objectif performanciel fera l'objet d'un engagement en phase exploitation-maintenance selon les modalités du **Plan de Mesure et Vérification** annexé au Programme Performanciel et environnemental.

En sus, le contrat comporte des engagements sur des objectifs de **garantie de performance énergétique intrinsèque (GPEI)**. Voir Tome 2 Programme performanciel et environnemental.

Ces prescriptions sont inscrites également dans le dossier de demande des offres.

4.3.2 EXPLOITATION MAINTENANCE

Pour chacune des deux tranches du marché, les prestations d'exploitation-maintenance (P2) couvriront notamment le périmètre technique suivant :

- La production, distribution et émission de chaleur ;
- La production, distribution d'eau chaude sanitaire ;
- La ventilation mécanique contrôlée ;
- Les installations diverses liées aux équipements généraux de CVC ;
- Le comptage et sous-comptage des fluides et GTB.

La prestation d'exploitation-maintenance ne comprend pas le P1 (fourniture d'énergie) ni le P3 garantie totale. Elle est décrite dans le Tome 4 Programme Exploitation Maintenance.