



MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS INTELECTUELLES

Crous de La Réunion et de Mayotte

**MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE RELATIVE A LA REHABILITATION
DE LA CITE INTERNATIONALE DU MOUFIA - CROUS**

RESUME DU PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE

1. Objet de l'opération et enjeux

L'opération porte sur la réhabilitation lourde de la Cité Internationale du Crous de La Réunion, bâtiment d'hébergement étudiant construit en 1993, implanté sur le campus du Moufia à Saint-Denis. Le bâtiment est réparti sur 7 niveaux.

Le projet vise à transformer cet ensemble immobilier en une résidence :

- fonctionnelle et adaptée aux usages contemporains,
- accessible et inclusive,
- durable et résiliente en climat tropical humide,
- optimisée en exploitation et maintenance.

L'intervention s'inscrit dans une logique de revalorisation globale de l'équipement, sans extension significative du volume bâti. **Le réemploi sera un volet majeur de cette réhabilitation.**

2. Données générales (indicatives)

- Capacité cible : environ 202 chambres, dont une part réglementaire de logements accessibles PMR
- Logements de fonction : 2
- Surface utile : environ 3 700 m² SU
- Surface de plancher : environ 5 300 m² SDP
- Coût prévisionnel des travaux : 5,2 M€ HT (incluant VRD et mobilier)

Objectif de livraison en 2 phases : La livraison est attendue pour le 4ème semestre 2028 pour la première phase et juillet 2029 au plus tard pour la deuxième phase de l'opération pour une mise en service de la résidence globale au plus tard pour la rentrée scolaire 2029/2030.

3. Scénario d'aménagement

Le projet s'organise autour des entités suivantes :

- EF A – Hébergements :
Réhabilitation complète des chambres, intégrant mobilier, équipements, amélioration du confort d'usage et adaptation aux exigences d'accessibilité.
- EF B – Espaces de vie étudiants :
Requalification des cuisines collectives, création d'espaces conviviaux (corner café), restructuration de la laverie et intégration de dispositifs favorisant les usages collectifs.
- EF C – Locaux supports :
Réorganisation des fonctions logistiques (stockage, maintenance, vestiaires, gestion des déchets).
- EF D – Salle polyvalente :
Remise à niveau technique et fonctionnelle, avec création de sanitaires accessibles.
- EF E – Stationnements et mobilités :
Réorganisation des espaces existants et intégration d'un local vélo sécurisé.
- EF F & G – Locaux techniques et circulations :
Modernisation des réseaux, amélioration des circulations et valorisation des espaces extérieurs.

4. Exigences techniques et architecturales

Le projet devra intégrer :

- Une réhabilitation complète de l'enveloppe (façades, menuiseries, étanchéité) adaptée à un environnement soumis aux embruns marins
- Une amélioration significative du confort thermique passif (ventilation naturelle, protections solaires, brasseurs d'air)

- Une limitation du recours à la climatisation aux seuls locaux spécifiques
- Une conception robuste, durable et adaptée à un usage intensif étudiant

La création d'un ascenseur desservant l'ensemble des niveaux constitue une exigence forte du programme.

5. Performances et objectifs environnementaux

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale globale sans certification imposée, intégrant :

- Une approche bioclimatique adaptée au climat tropical avec la démarche EMC2B.
- La maîtrise des consommations énergétiques
- L'optimisation des équipements techniques
- La prise en compte du coût global (investissement / exploitation / maintenance)

Prise en compte du diagnostic PEMD et intégration au projet

Le niveau de performance attendu repose sur une obligation de moyens renforcée, la maîtrise d'œuvre étant force de proposition pour optimiser les solutions techniques.

6. Équipements techniques

Les attentes principales portent sur :

- La modernisation des installations électriques et des réseaux
- La mise en place d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB) performant, dont le niveau sera optimisé par la maîtrise d'œuvre
- L'optimisation du système de production d'eau chaude sanitaire existant
- La mise en conformité des installations de sécurité incendie

7. Contraintes d'intervention

L'opération sera réalisée en site occupé, avec :

- Un phasage en « tiroir » permettant le maintien partiel de l'exploitation d'environ 50% des chambres.
- Une continuité de service impérative (hébergement, réseaux, sécurité incendie)
- Une séparation stricte des flux chantier / usagers

Ces contraintes constituent un élément structurant de la conception.

8. Positionnement de la mission de maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre devra :

- Décliner les objectifs du programme en solutions techniques cohérentes
- Arbitrer entre performance, coût global et contraintes d'exploitation
- Proposer des optimisations adaptées au contexte tropical
- Sécuriser la faisabilité technique, réglementaire et opérationnelle