

**Concession de services et de travaux
pour la réhabilitation et l'exploitation
du Centre d'Activités Nouvelles de Dole en Pôle universitaire**

Annexe 1 – Programme de travaux

Sommaire

Préambule	2
1. Présentation du site.....	2
1. Contexte urbain.....	2
2. Implantation	3
3. Montage juridique et intervenants	3
2. Programme de travaux	4
1. Généralités	4
2. Besoins identifiés.....	4
3. Traitement technique	5
1. ERP.....	5
2. Performance thermique	5
3. Chauffage.....	6
4. Electricité.....	6
5. Plomberie/Ventilation	6
6. Accès et accessibilité	7
7. Règlementation incendie.....	7
8. Traitement acoustique.....	7
9. Traitement de la partie bureaux.....	7
4. Estimation du coût des travaux	7
5. Calendrier de réalisation	7

Préambule

Le présent document constitue le programme architectural synthétique pour la requalification du Centre d'Activité Nouvelle (CAN) en un pôle universitaire sur la commune de Dole. Le programme architectural est le véritable « cahier des charges » de l'opération définissant la commande primaire du maître d'ouvrage. Document contractuel joint au contrat de maîtrise d'œuvre, il précise succinctement les exigences fonctionnelles, architecturales, performantielles et techniques ainsi que les orientations et les contraintes fixées par la maîtrise d'ouvrage.

Le présent document a été élaboré en concertation avec les élus de la communauté d'agglomération du Grand Dole, l'université de Franche-Comté et l'IUT Besançon Vesoul. Il s'agit d'un outil important de communication entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre à qui il est demandé de respecter et approfondir les souhaits et les orientations énoncées.

1. Présentation du site

1. Contexte urbain

La commune Dole est la 4^{ème} ville de Franche-Comté et la 1^{ère} ville du Jura. Elle fait partie intégrante de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole. Cette dernière fut créée le 1^{er} janvier 2008. Elle regroupe 47 communes et compte 54 000 habitants (recensement Insee 2009).

La commune est située à environ 30 minutes au Sud-Est de Dijon (A39) et à 30 minutes à l'Ouest de Besançon (A36), ce qui place la collectivité à 2 heures au Nord de Lyon et à 4 heures au Sud-Est de Paris.

La ville de Dole accueille déjà près de 900 étudiants répartis dans une trentaine de formations Postbac, mais n'avait pas jusqu'à récemment d'antenne Universitaire. En partenariat avec l'université de Franche-Comté et l'IUT de Besançon- Vesoul, la création d'un nouveau pôle universitaire a été actée fin 2022 pour proposer aux jeunes et aux familles du territoire un plus large choix d'offre de formation, et apporter une réponse concrète aux besoins des entreprises du territoire qui font face à l'apparition de nouveaux métiers et services.

Cette nouvelle antenne permettra ainsi aux étudiants de suivre deux nouveaux Bachelors Universitaire de Technologie (BUT), formation professionnalisante qui alterne cours magistraux, travaux dirigés, travaux pratiques et périodes de stage. Les deux BUT répondent aux besoins de formation actuels :

- Spécialité « Packaging Emballage Conditionnement », parcours « Éco- conception et industrialisation »,
- Spécialité « Statistiques et Informatique Décisionnelle », parcours « Science des données: visualisation, conception d'outils décisionnels ».

Pour accueillir ces étudiants, après une phase transitoire dans le lycée Jacques Duhamel, le choix s'est porté sur la réhabilitation du bâtiment actuel du Centre d'Activités Nouvelles (CAN), qui se situe dans le quartier prioritaire des Mesnils Pasteur. Implanté en bordure de la RN5 sur un site qui sera bénéficiera d'une desserte renforcée en transports en commun, le projet de requalification en un pôle universitaire bénéficiera d'une importante visibilité depuis l'entrée sud de la ville. L'objectif est d'accueillir dès la rentrée 2024 les étudiants du BUT, avec une montée en charge progressive jusqu'en 2025, ainsi que ceux du CNAM. A terme, le bâtiment accueillerait également l'IFSI et une offre de restauration sera créée à proximité (hors programme).

Le CAN est actuellement une pépinière d'entreprise qui accueille plusieurs structures professionnelles en développement. D'une surface totale de 2600m², il est décomposé en deux blocs : une partie bureau / administratif d'environ 600m² répartie sur 2 niveaux, et une partie atelier d'environ 2000m². Le projet prévoit le déménagement par phase de ces activités selon le calendrier défini ci-après.

2. Implantation

Le projet sera implanté exclusivement sur la parcelle CW 563 d'une superficie de 16 983 m².



3. Montage juridique et intervenants

La Communauté d'agglomération du Grand Dole est actionnaire de la Société Publique Locale Grand Dole Développement 39, à qui elle confie la réalisation, le financement et l'exploitation de ce pôle universitaire sur une durée de 20 ans par le biais d'une concession de services et de travaux.

Ce montage juridique éprouvé permet en effet à la collectivité d'externaliser le portage d'un projet complexe tout en gardant le pilotage via le contrôle analogue de sa société publique locale. A cette fin, le Grand Dole mettra à disposition de la SPL le bâtiment et l'ensemble du foncier de la parcelle CW563.

La SPL Grand Dole Développement est donc le maître d'ouvrage du projet. Elle s'appuie sur un AMO de gestion de projets, la société sedia.

Le contrôleur technique et le SPS sont en cours de désignation. La mise en œuvre des travaux est prévue en corps d'état séparés, sous forme de macro-lots pour optimiser le délai de réalisation.

2. Programme de travaux

1. Généralités

Une étude de faisabilité préalable a été réalisée par le Grand Dole. Elle sera mise à disposition du lauréat de la présente consultation.

Le projet de réhabilitation consiste à reconvertir les locaux du CAN dans une approche visant à maîtriser le coût global de l'opération par la réutilisation de l'existant, la durabilité des matériaux et des équipements :

- Dans la partie administrative actuelle du CAN, création de salles de cours et de détente, ainsi que les locaux administratifs nécessaires.
- Dans la partie Ateliers du CAN, création d'ateliers et de salles de cours.
- Traitement thermique de la partie Ateliers selon les normes thermiques en vigueur (RT globale), afin d'offrir une bonne qualité d'usage et des économies d'énergies.
 - o Traitement de l'enveloppe (couverture, façade, menuiseries extérieures)
 - o Traitement des fluides
 - o Remplacement des portes sectionnelles
 - o Reprise de cloisonnement intérieur et embellissement
 - o Maintien ou redéploiement d'une centrale de production photovoltaïque.
- Création d'espaces extérieurs à destination des étudiants et de stationnement pour l'ensemble des usagers.

Par ailleurs, l'ensemble du bâtiment devra être conforme au décret « BACS » (Décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur).

2. Besoins identifiés

Les besoins identifiés sont à ce jour les suivants. Ils seront complétés au fur et à mesure de l'extension du pôle.

Rez-de-chaussée Bureaux	Surfaces (m²)
Accueil	27
Espace étudiants	69
Salle de réunion / enseignants	42
Bureaux pers. tech.	20
Salle CAO PEC / SD	117

1er étage - Bureaux	
Bureaux administratifs	117
Bureaux CNAM	30
Salle de réunion CNAM	31
Salle informatique CNAM	31

TOTAL - Bureaux 526

Rez-de-chaussée - Ateliers	
Salles informatiques	172
Salles réunion	34
Salles de cours	132
Salle CAO	47

ATELIERS	550
TOTAL - Ateliers	935

L'ensemble de ces espaces devra être localisé dans l'actuelle partie bureaux et dans les ateliers A1, A2, A3, A10, A11, A12. Les ateliers A4 à A9 sont hors programme et seront aménagés dans un second temps. Le dimensionnement des réseaux et de l'équipement devra toutefois être fait de manière à permettre l'installation, le cas échéant, dans les ateliers A4 à A9 (soit environ 900 m²) :

- D'un lieu dédié à la restauration collective (sans cuisine, mais avec office de réchauffage) pour environ 200 étudiants.
- De salles de cours complémentaires pour le reste.

Il est également envisageable de positionner la base vie pour le chantier dans les cellules A4 à A6.

Stationnement et espaces verts

Le CAN dispose actuellement d'un stationnement périphérique, avec des portes sectionnelles pour la partie ateliers. Le projet prévoit la création d'une nouvelle offre de stationnement sur la partie actuellement non bâtie à l'entrée du site côté avenue de Verdun, ainsi que l'agrandissement et l'optimisation du stationnement au sud du bâtiment le long de la limite parcellaire. La maîtrise d'œuvre doit prévoir que le stationnement pourra être couvert par des ombrières photovoltaïques et prévoira la possibilité de raccordements en ce sens.

Les portes sectionnelles sont prévues supprimées et le pourtour du bâtiment devra faire l'objet d'un traitement paysager pour l'agrément des étudiants, en tenant compte notamment du confort d'été et de l'exigence de désimperméabiliser les sols.

3. Traitement technique

1. ERP

Le projet prévoit un classement **en ERP de type R de 4^{ème} catégorie** à terme. A ce titre, il devra respecter les préconisations issues du diagnostic en annexe et l'ensemble des travaux devra être mené en ce sens. En revanche, en vue de la rentrée 2024 et dans le permis de construire, un classement en 5^{ème} catégorie suffit.

2. Performance thermique

Le projet prévoit un traitement thermique selon la **RT globale dans l'existant**. Aucun audit énergétique n'a été réalisé à ce stade sur le bâtiment.

Le niveau d'isolation pour les ateliers nécessaire est :

- Toiture Rparoi $\geq 10 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
- Murs extérieurs (Pignon béton) Rparoi $\geq 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
- Menuiseries : $U_w \leq 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$

Dans la partie bureaux, l'isolation sous toiture doit être reprise pour atteindre :

- Toiture Rparoi $\geq 10 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$

Pour la partie ateliers, la toiture possède actuellement 6 cm d'isolants, et 120 mm d'isolants en façades en panneaux sandwich, mais avec des ponts thermiques. Le projet doit prévoir l'isolation complète des ateliers par l'extérieur, avec dépose des panneaux photovoltaïques existants si nécessaire pour que la

charpente métallique puisse accepter la charge (cf. Annexe 4 diagnostic charpente métallique). Le projet devra toutefois optimiser l'isolation de manière à reposer les panneaux existants autant que possible.

L'ensemble des menuiseries de la partie Ateliers doit être changé.

Des protections solaires doivent être prévues sur la façade Ouest de la partie bureaux actuelle (treillis métallique, brise-soleil orientables...), sans reprise complète de la façade.

3. Chauffage

Le projet prévoit :

- Pour la partie bureaux actuelle : pas de modification, maintien du raccordement au réseau de chaleur et conservation des corps de chauffe existants. La puissance disponible d'après facturation est de 120 kW. Ceci est supérieur au besoin actuel.
- Pour la partie ateliers actuelle : la conservation des radiateurs gaz existants dans les futurs ateliers universitaires, et la pose de nouveaux corps de chauffe raccordés au réseau de chaleur pour les salles de cours.

4. Electricité

Courants forts :

- Tous travaux nécessaires pour la mise en place d'abonnements dédiés par utilisateur.
- Reprise intégrale de l'installation électrique de la zone bureaux suivant réorganisation (dont TGBT). Mise en œuvre d'un éclairage LED à variation d'intensité (hors zone sanitaire non modifiée)
- Reprise intégrale de l'installation électrique de la partie atelier transformée en salles informatique et de la salle de TD
- Conservation des canalis puissance dans les ateliers, mise en œuvre d'un éclairage LED à variation d'intensité
- Circulation atelier laissée en l'état
- Mise en place d'attentes pour bornes de recharge véhicules électriques sur le parking (hors lot)
- Mise en place d'un éclairage extérieur en façade
- Dépose des panneaux solaires existants et repose si la structure le permet.

Courants faibles :

- Mise en place d'un nouveau réseau informatique sur toute la zone IUT avec baie info en local climatisé.
- Reprise de l'installation SSI sur tout l'établissement conforme au classement ERP 4^{ème} catégorie.

5. Plomberie/Ventilation

La mise en place d'extracteurs simple-flux est demandée. Cependant, si nécessaire, la mise en place d'une ventilation double-flux pourra être envisagée dans les salles de classes au niveau des actuels ateliers. Différents scénarii devront alors être proposés pour justifier les choix.

Une partie des ateliers (locaux A10, A11, A12 actuels) dispose d'une climatisation réversible. Le maître d'œuvre devra faire des propositions argumentées de maintien ou de modification de cet équipement au vu du coût d'usage.

Dans les ateliers, le réseau d'air comprimé + compresseur sont à conserver partiellement, évacuation d'air pollué à prévoir en complément (découpe laser, impression 3D, table de découpe...)

L'aménagement d'un sanitaire en étage de la partie bureaux est demandée.

6. Accès et accessibilité

Le projet prévoit la mise en accessibilité du bâtiment. A ce titre, un diagnostic a été réalisé (joint en annexe au présent programme). La pose d'un ascenseur et d'un nouvel escalier extérieur ne sont cependant pas envisagés à ce stade dans la partie bureaux, le R+1 ayant un effectif limité. Ce point sera confirmé en phase diagnostic.

Sur la partie ateliers, les portes sectionnelles doivent être supprimées et des portes d'accès doivent être créées. Les portes d'accès existantes doivent être remplacées.

7. Règlementation incendie

L'ensemble du bâtiment devra être mise en conformité aux normes incendie selon sa nouvelle destination. A ce titre, un diagnostic est joint en annexe 2 au présent programme.

8. Traitement acoustique

Le traitement acoustique devra être prévu selon les normes en vigueur pour ce type d'établissement.

9. Traitement de la partie bureaux

Le traitement de la partie bureaux est prévue a minima avec les recloisonnements nécessaires pour créer les différents espaces. Aucune reprise des façades ni traitement thermique ne sont prévus. Cependant, il est attendu de la part de la maîtrise d'œuvre des propositions permettant de renforcer le confort d'été en particulier sur la façade Ouest, qui pourront être mises en œuvre dans un second temps (elles sont donc hors programme de travaux).

4. Estimation du coût des travaux

Le coût des travaux est actuellement estimé à 2 000 000€HT, valeur novembre 2023.

5. Calendrier de réalisation

La collectivité s'engage dans l'optimisation du délai d'instruction du permis de construire, qui devra être déposé complet dans les meilleurs délais. Dans le planning prévisionnel à fournir pour la réponse à la présente consultation, un **délai global d'instruction de 3,5 mois** peut être intégré.

Le site est actuellement en grande partie occupé, sa libération se fera de manière progressive selon le calendrier suivant :

- Tous les bureaux seront non-occupés à compter du 1^{er} mars 2024.
- Ateliers : déménagements échelonnés selon le calendrier ci-dessous :

SOCIETES	LOCAL	Départ prévu le:
AFFULIDINE	A9 à A12	31/03/24
SECOURS POPULAIRE	A7 A8	31/08/24
MAHYTEC	A6	31/12/2023
APICULTURE DORDOR	A5	31/12/2023

INOVIAFLOW	A3 A4	31/03/24
SOLAR 3S	A2	31/03/24
T2H	A1	31/03/24

L'objectif est une réception des travaux principaux le **20 août 2024**, de sorte que l'emménagement ait lieu dans de bonnes conditions avant la rentrée 2024.

La maîtrise d'œuvre devra viser le maximum de travaux avant cette date et faire des propositions d'optimisation du chantier, notamment à travers :

- Un phasage précis qui tient compte du caractère partiellement occupé du site, avec l'arrivée d'environ 80 élèves en septembre 2024.
- Une relocalisation temporaire du Secours Populaire dans d'autres ateliers disponibles pour les besoins du chantier.
- Des propositions de macro-lots pour l'allotissement des travaux de manière à optimiser les délais.

De manière limitée et dûment argumentée, le projet pourra prévoir une fin définitive des travaux postérieure de 4 mois au maximum à l'arrivée des élèves, soit à fin décembre 2024, et compatible avec l'arrivée des élèves en septembre 2024. Le cas échéant, ces travaux devront uniquement concerner des espaces hors salles de cours et ne pas gêner l'exploitation du bâtiment.