

Objet : Etat d'avancement Programme France relance – BATIMENT T

Nice, le 31/10/2024

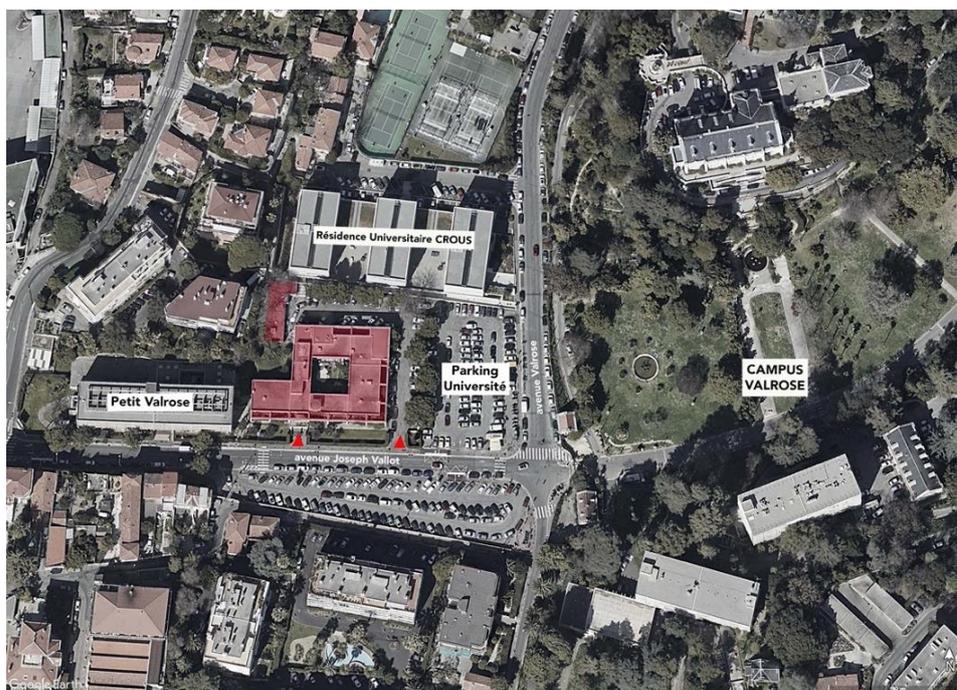
1- Présentation générale de l'opération

➤ Localisation du projet

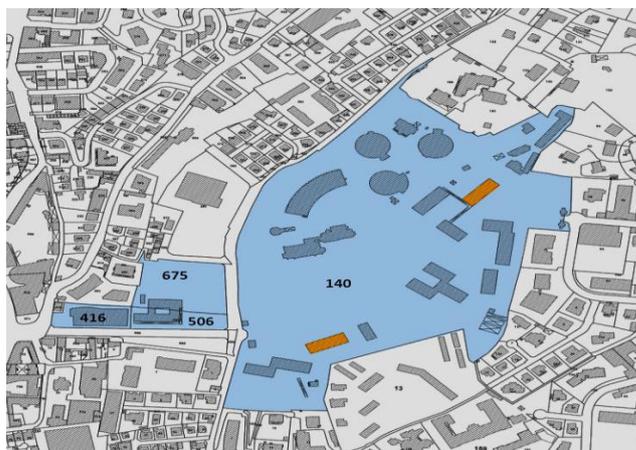
- Le bâtiment LPMC se situe quelques mètres en amont de l'entrée du Parc avenue Joseph Vallot, il était occupé par les laboratoires InPhyNi et a été vidé de ses activités & occupants mi 2022.
- Au nord, une résidence universitaire du Crous a été construite en 2016 et comporte 200 logements.
- À l'est, d'une part se situe le « Petit Valrose » bâtiment U, en R+5 des années 70 qui fait partie du Campus Valrose
- À l'ouest un parking de l'université accessible par badge.

L'accès au site se fait par l'avenue Joseph Vallot avec une entrée piétonne dans le bâtiment et un accès véhicules par badge sur la partie est. Le stationnement s'étend en L autour du bâtiment.

La façade du bâtiment est en retrait de l'avenue Joseph Vallot par rapport au petit Valrose. L'espace dégagé entre le trottoir et le bâtiment est végétalisé, avec une présence de d'oliviers.



➤ **Cadastre**



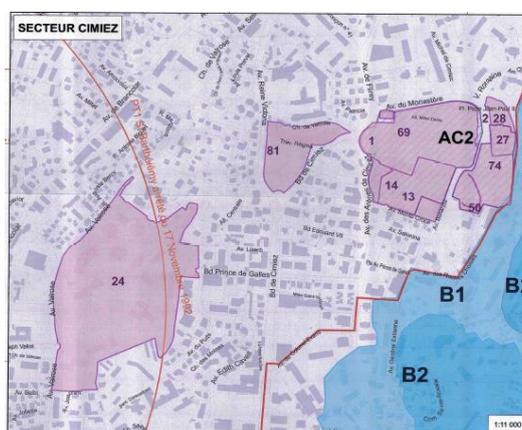
Source : cadastre.gouv

Le campus Valrose est situé dans un foncier appartenant à l'état. La surface globale est de 124542 m².

La parcelle où se situe le bâtiment T est concerné par deux références cadastrales « LM 675 et LM 506 » et dont les surfaces sont indiquées dans le tableau ci-dessus.

➤ **Situation par rapport aux servitudes**

Réf. cadastrale	Superficie (m ²)
LM n°140	106 942
LM n° 416	2 685
LM n° 506	2748
LM n° 675	2 932
LN n° 381	9235
TOTAL	124 542



Source : extrait de la carte servitude d'utilité publique (2/3 Nice EST)

Le bâtiment T est concerné par la servitude de protection des monuments historiques classés.

Cette inscription impose une certaine posture à l'ensemble des interventions (construction/réhabilitation/ aménagement extérieur, ect) sur le patrimoine bâti et non bâti constituant le Campus Valrose et ses abords. Le projet est soumis à avis de l'architecte des bâtiments de France.

Ce dernier a été sollicité pour avis le 31 Juillet 2024.

Dans le cadre du projet, il sera donc respecté les préconisations de l'architecte des bâtiments de France :

- Maintenir le patio existant y compris la qualité spatiale du bâtiment T
- Maintenir la galerie existante dans le cadre de la rénovation
- Maintenir la bande végétale (y compris tous les arbres, oliviers et autres)
- Maintenir le recul du bâtiment par rapport à la voirie existante

Il est strictement demandé de :

- Ne pas venir construire sur le parking existant

- Ne pas réaliser d'extension du bâtiment T existant (seule une surélévation de 1 à 2 niveaux est acceptée)
- **Historique et organisation spatiale actuelle du bâtiment T**

Le bâtiment dit LPMC a été construit en 1988 par l'architecte Pierre Baptiste. Il était destiné au Laboratoire de Physique de la Matière Condensée (LPMC).

En 1994, une extension d'environ 100m² a été construite sur la terrasse nord du R+1 pour créer des bureaux ainsi que la construction de locaux extérieurs au nord-ouest abritant des locaux techniques (un laboratoire de préparation de fibre optique aujourd'hui vide, un tableau général basse tension (TGBT), un transformateur et un compresseur). Dans les années 2000 un escalier métallique extérieur sur la façade ouest a été rajouté pour répondre aux contraintes de sécurité incendie (cul de sac de + de 10m). De même une porte a été rajoutée à l'aplomb au rdc.



En 2017, le laboratoire LPMC a fusionné avec l'institut Non Linéaire de Nice (installé à Sophia Antipolis) et a donné naissance à l'Institut Physique de Nice (INPHYNI).

En 2021, les laboratoires ont déménagé dans un bâtiment neuf de la ZAC Nice Méridia. Les locaux sont actuellement inoccupés.

Le bâtiment édifié sur 2 niveaux dispose d'un grand patio central. L'accès principal au bâtiment s'effectue sur la rue Joseph Vallat. Un hall, en partie sur double hauteur, donne accès aux 4 circulations horizontales. Un bloc de 4 sanitaires au rdc et un au R+1 sont situés au nord du bâtiment. Dans la partie du bâtiment la moins large la circulation tourne autour du patio et les pièces s'éclairent sur l'extérieur. Dans la partie la plus large, un couloir aveugle dessert les espaces de part et d'autre. Le fonctionnement est le même pour les deux niveaux. Au centre du bâtiment le patio végétalisé de pleine terre accueille une sculpture dans le cadre des 1% artistique.

En toiture accessible on retrouve la sous-station de chauffage et une pompe à chaleur (PAC) couverte mais non close.

Une dépendance au nord-ouest de la parcelle abrite en partie le TGBT et le transformateur, un local compresseur. Le reste des surfaces est libre ou occupé par du stockage (anciens locaux techniques).

2- Objectifs recherchés et enjeux majeurs de l'opération

Dans le cadre de l'optimisation et de la rationalisation des espaces, l'université côte d'azur souhaite reloger les services administratifs et centraux situés sur d'autres campus (Georges V¹, Saint Jean d'Angely, grand château de Valrose) au sein du bâtiment T situé au campus principal « Valrose ». A cet effet, l'université souhaite se lancer dans la rénovation énergétique et la surélévation du bâtiment T afin d'y loger les services et directions suivantes :

¹ Le bâtiment Georges V accueille les étudiants inscrits en Master MEEF second degré et du parcours CPE, ainsi que les DU Formation Civile et civique. Il accueille également plusieurs services : l'Agence comptable (AC), la cellule d'appui à la Transformation et Accompagnement au Changement, le Département Qualité (D2P) et une partie de la Direction des Ressources Humaines (DRH), pour un effectif total de plus de 70 ETP. Or le Département des Alpes Maritimes, propriétaire du site, doit récupérer le bâtiment pour son propre usage. Les enseignements seront relocalisés sur le site de Liégeard de l'Inspé en cours de réhabilitation par le Département. Toutefois, UniCA doit procéder à la relocalisation des services s'y trouvant.

- Agence comptable (située à Georges V¹)
- Direction des Ressources Humaines, située sur deux sites différents (Georges V¹ et grand château de Valrose)
- Direction du Patrimoine Immobilier (située sur le campus saint jean d'angely)
- Project Management Office (PMO), située à Georges V¹
- Cellule transformation et aide au changement (TAC), située à Georges V¹
- Direction pilotage et performance (D2P), située à Georges V¹



➤ **Objectifs techniques et énergétiques**

- Réaliser une rénovation énergétique de l'existant conforme aux prescriptions du programme P348² et au présent programme P723³ en garantissant des économies d'énergies chiffrées et mesurables.
- Répondre aux objectifs de la RE2020 à minima pour la partie surélévation, en intégrant une analyse de cycle de vie du bâtiment et une production d'Energie renouvelable.
- Respecter la Règlementation Thermique globale concernant la rénovation énergétique des niveaux existants.
- S'inscrire dans une démarche environnementale « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM), avec un niveau minimum BDM bronze.
- Supprimer totalement le chauffage au fioul et assurer un fonctionnement en réseau de chaleur urbain
- Concevoir un bâtiment permettant de limiter les coûts de fonctionnement

➤ **Objectifs fonctionnels**

² Placé sous la responsabilité de la direction de l'immobilier de l'État (DIE), le programme 348, créé par la loi de finances initiale pour 2018, a pour objectif le financement interministériel de la rénovation des cités administratives et plus généralement de sites occupés par plusieurs administrations de l'État et par ses opérateurs. Doté d'un milliard d'euros sur cinq ans, il contribue à la réalisation de deux priorités du Grand plan d'investissement (GPI) : accélérer la transition écologique et construire l'État à l'âge numérique, dans son volet « investir aujourd'hui dans l'action publique pour dépenser moins demain », mais répond également à des objectifs liés aux conditions de travail, à l'optimisation et la mutualisation des locaux, à la réduction des dépenses d'entretien correctif et au développement d'une politique préventive d'entretien plus économique sur la durée, ainsi qu'à l'accueil du public

³ Le programme 723 « Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État » finance, grâce aux recettes issues des produits de cessions de biens immeubles propriétés de l'État et des produits de redevances domaniales ou de loyers perçus par l'État, des projets immobiliers et des dépenses d'entretien à la charge du propriétaire, sur le parc immobilier dont l'État est propriétaire ou qui figure à l'actif de son bilan, utilisé par les pouvoirs publics, les administrations centrales des ministères, les services déconcentrés de l'État, des opérateurs de l'État.

- Créer un espace de diffusion de la culture scientifique, de découverte et d'initiation à la recherche scientifique à destination des élèves de primaire et de secondaire au RDC du bâtiment.
- Réaliser une surélévation d'un niveau permettant de centrer les services : agence comptable, direction du patrimoine, direction des ressources humaines, D2P, PMO, TAC, etc
- Intégrer le bâtiment (partie existante à rénover et partie neuve surélévation) au mieux à son environnement urbain, et veiller au respect des prescriptions de l'architecte des bâtiments de France décrites dans le paragraphe précédent
- Centrer l'ensemble des locaux techniques à RDC, à proximité du local TGBT existant.

➤ **Objectifs opérationnels**

- Assurer une livraison mi-2027.
- Optimiser au maximum le délai de réalisation
- Minimiser les nuisances (sonores, circulations, etc) durant la période de chantier

3- Axes du projet

Pour répondre aux objectifs techniques et énergétiques du projet, plusieurs axes de travaux sont définis :

➤ **Performance énergétique et objectifs de réduction de consommations vis-à-vis du décret Éco Énergies Tertiaire**

- Traitement de l'enveloppe globale du bâtiment : niveaux d'isolation des façades/toiture, traitement des ponts thermiques, traitement de l'étanchéité à l'air, hygrométrie, protections solaires, remplacement des menuiseries, etc.
- Remplacement des éclairages fluorescents par des éclairage led
- Remplacement du mode de chauffage fioul par le réseau de chaleur urbain et remplacement de l'ensemble des réseaux et terminaux
- Régulation de l'éclairage pour assurer un confort satisfaisant et une maîtrise aux usagers, vitesses d'air résiduelles, régulation chaud/froid, comptages, ...

➤ **Performance RE2020 et démarche environnementale BDM**

- Production d'une énergie renouvelable photovoltaïque selon le potentiel du site pour un usage en autoconsommation.
- Utilisation des matériaux limitant l'impact sur la qualité de l'air intérieure et en termes de bilan carbone de la construction
- Utilisation des matériaux biosourcés, disposant d'une FDES (Fiche de déclaration environnementale et sanitaire)
- Réemploi des matériaux existant
- Maintien des végétaux existants et favoriser l'imperméabilité des sols
- Application d'une charte chantier propre

➤ **Qualité architecturale**

- Interdire toutes extensions du bâtiment, le projet est limité à une surélévation de 1 ou 2 niveaux

- Surélévation en structure légère « type bois » pour réduire l’empreinte carbone
- Maintien des espaces libres « type Patio » participant ainsi au confort d’usage

4 Avancement et planification

Dans le cadre de la réalisation du projet et du process afférent, différentes phases ont été lancées et sont en cours

4.1 Consultation pour Assistance à Maitre d’Ouvrage (JUILLET-SEPTEMBRE 2024)

UniCA a lancé une consultation d’Assistance à Maitrise d’Ouvrage (AMO), afin de réaliser à la fois une étude de faisabilité, un accompagnement de l’Université Cote d’Azur, une identification des risques majeurs mais également de choisir parmi différents scénarios associés. Cette étude a permis de déterminer les enjeux et les principes d’intégration du projet. Cette première de phase de diagnostic identifie les caractéristiques urbaines du site et précise l’organisation et la structure du Projet.

Une seconde Phase intègre, sur la base du diagnostic, les principes de faisabilité des programmes du Projet et des orientations urbaines, architecturales et paysagères qui guideront l’Appel à candidature lancé auprès de groupement en septembre.

4.2 Définition et rédaction du programme (OCTOBRE-NOVEMBRE 2024)

UniCA a missionné un programmiste (AMOES) afin d’établir un programme général, visant à la consolidation de l’expression des besoins immobiliers, des axes programmatiques, ainsi que ses enjeux. Les premiers échanges ont été menés avec l’ensemble des utilisateurs des différentes formations pour prendre en compte les besoins et les effectifs projetés et optimisés qui intégreront le futur bâtiment.

Cette réflexion et les mises au point se poursuivent actuellement avec notre AMO concernant

- Les scénarios d’implantation et élaboration du programme
 - Les observations et conseils permettront de faciliter la mise en œuvre concrète de l’opération en termes d’interfaces, de contraintes techniques, de risque.
 - La localisation des activités, l’organisation générale du futur site : définition de scénarios d’implantation qui permettront d’identifier le niveau de faisabilité des scénarios aussi bien en termes de possibilités d’organisation des locaux. Les implications financières sont également appréciées.
- Le programme fonctionnel, architectural, paysager et technique détaillés / Environnemental / Exploitation -entretien, GER
 - L’objectif est d’établir, au regard du cadrage de l’opération et du schéma organisationnel relatif au scénario retenu, la programmation fonctionnelle, architecturale, technique, paysagère et environnementale détaillés des futurs équipements.
 - Il sera le document de référence vis-à-vis des partenaires de l’opération, et pour la formalisation du programme.

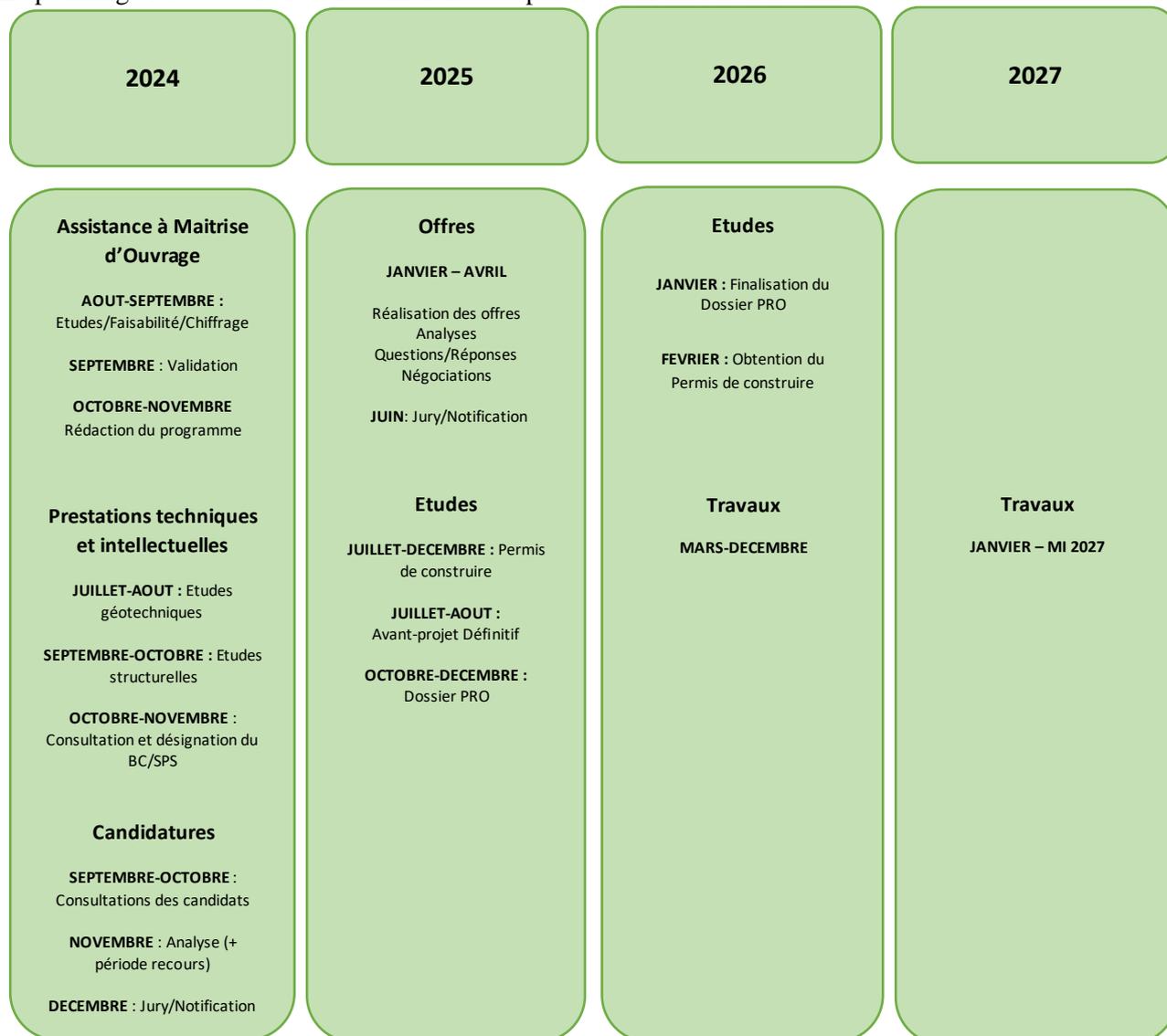
4.3 Consultation de candidats (OCTOBRE-DECEMBRE 2024)

En parallèle des études menées, et après validation juridique, la forme contractuelle du projet a été arrêtée sous forme d’un Marché Global de Performance (MGP). A l’issue de ce choix, une consultation

a été lancée. L'objectif est de retenir en décembre 3 lauréats parmi les candidats qui, sur la base du programme, fourniront une offre au printemps 2025 en vue d'une notification en juin 2025.

4.4 Planning directeur

Le planning ci-dessous retrace les différentes étapes citées ci-dessus et à venir



Le tableau ci-dessous rappelle la répartition financière du projet

Sources de financements

Etat (AAP3 sobriété énergétique / P348-P723)	6 290 963
CPER 2021-2027	3 000 000
Vente villa Monique	1 000 000
Total	10 290 963