

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

Projet d'Avenant n° 2

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération du Grand Dole, représentée par son 1er Vice-président, Monsieur Dominique MICHAUD, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire n° DCC-2025-XXX en date du 26 juin 2025,

Ci-après désignée « l'Autorité concédante »

D'UNE PART,

ET

La Société Publique Locale Grand Dole Développement 39, SA au capital de 550 000 €, dont le siège social est situé Place de l'Europe à Dole, représentée par son Président-Directeur Général, Monsieur Jean-Pascal FICHERE en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 12 juin 2025.

Ci-après désignée le « Concessionnaire »

D'AUTRE PART,

Préambule

Par concession de services et de travaux, la SPL Grand Dole Développement 39 s'est vu confier la réalisation d'un Pôle universitaire dans le bâtiment du Centre d'activités nouvelles, appartenant à la Communauté d'agglomération du Grand Dole.

En partenariat avec l'Université de Franche-Comté et l'IUT de Besançon- Vesoul, le nouveau pôle universitaire a ouvert à la rentrée de septembre 2024, 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 permet 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 ».

Il est à présent envisagé d'engager la deuxième phase de réalisation, avec l'intégration possible de l'IFSI/IFAS. A ce jour, l'IFSI/IFAS est actuellement localisé au 6 rue Jean Flamand à Dole et occupe une surface totale de 1380 m² sur deux niveaux (R+1 et R+2). La formation IFSI compte 205 étudiants sur un cursus de 3 ans et l'IFAS compte 45 étudiants sur une année unique. L'objectif est de développer la formation et d'augmenter la capacité d'accueil dans les années à venir. Il est donc souhaité d'intégrer l'IFSI/IFAS sur le Pôle universitaire, ce qui a pour avantages principaux, d'être à proximité de CH Louis PASTEUR et d'avoir un parking dédié, avec l'objectif d'une ouverture pour la rentrée 2027.

Le Bâtiment du Pôle universitaire a une surface totale d'environ 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 d'intégration de l'IFSI/IFAS se situera sur la partie du bâtiment qui n'a pas encore été rénovée (environ 1015 m²) et une extension.

L'avenant n°1 au contrat de concession, signé le 03 juillet 2024, a autorisé le maintien dans les lieux de la société Unil Opal, repreneuse de l'entreprise AFULUDINE après liquidation judiciaire, sous la forme d'un bail précaire ne compromettant pas la transformation complète du site. L'entreprise doit quitter les lieux au plus tard au premier trimestre 2027, y compris toutes démarches liées à la cessation d'activité.

Le présent avenant n°2 au contrat de concession vient modifier le contrat de concession pour tenir compte de cette intégration de l'IFSI/IFAS sur le site du Pôle Universitaire, en ajustant :

- Le programme de travaux
- Le compte d'exploitation prévisionnel
- La durée de la concession, prorogée de 3 ans.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. Modification du programme de travaux et ajustement du compte d'exploitation prévisionnel

L'annexe 1 – *Programme de travaux* au contrat de concession est complétée par une annexe 1.1 *Programme complémentaire de travaux*, ci-annexée au présent avenant 2 au contrat de concession.

L'annexe 4 – *Compte d'exploitation prévisionnel* est modifiée, avec la substitution du Compte de résultat en annexe 2 au présent avenant au tableau initialement présent. Celui-ci est basé sur un prix de revient prévisionnel d'environ 3,5M€HT pour l'extension et environ 30% de subventions.

Article 2. Insertion d'une clause de revoyure avant engagement des travaux et fixation du loyer pour l'IFSI/IFAS.

L'article 17. Clause de « rendez-vous » est complété par l'alinéa suivant :

« Dans le cadre de l'étude du dossier avant-projet détaillé et avant tout engagement de travaux pour l'intégration de l'IFSI/IFAS au Pôle universitaire, afin d'évaluer conjointement les conditions d'intégration, à la fois sur le plan de la fonctionnalité de l'ensemble du Pôle universitaire et de l'équilibre financier global au vu des loyers envisagés. »

L'article 12.1 *Niveau de prix des loyers* est complété par le paragraphe suivant :

« Le loyer de l'IFSI/IFAS fera l'objet d'une proposition par le concessionnaire au concédant au plus tard en phase avant-projet détaillé, dans le cadre de la clause de revoyure prévue à l'article 17. »

Article 3. Prorogation de la durée de la concession

Pour tenir compte de l'intégration de l'IFSI/IFAS, l'article 2. Date d'effet et durée de la concession est modifié et rédigé ainsi :

« La concession prend effet à la date de réception de la notification de celle-ci au Concessionnaire.

Le Concessionnaire s'engage à réceptionner les travaux permettant d'accueillir les premiers élèves et démarrer l'exploitation partielle du bâtiment dans un délai de 9 mois à compter de la date de notification de la convention. Dans le cas où ce délai ne pourrait être respecté, le concessionnaire s'engage à informer l'autorité concédante au moins 4 mois avant.

S'il survenait un cas de force majeure ou un événement indépendant de la volonté du concessionnaire faisant obstacle à la réalisation de l'opération dans le délai convenu, il sera fait application des dispositions de l'article 24.1 ci-après.

Compte-tenu de la nature des prestations confiées au concessionnaire sa durée est fixée à 20 années à compter de la réception de la réhabilitation complète du bâtiment, y compris extension éventuelle. La durée globale du contrat comprend les deux phases de réalisation des travaux et l'exploitation, soit environ 23 ans, sans possibilité de tacite reconduction.

Le présent contrat cessera de plein droit à l'arrivée du terme, sans qu'il soit besoin d'un préavis ».

Article 4. Autres dispositions

Toutes les autres dispositions non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par les deux parties.

Annexe 1 au présent avenant : Programme complémentaire de travaux

Annexe 2 au présent avenant : Compte d'exploitation prévisionnel actualisé.

Fait à Dole, le

Pour le Concessionnaire,
Le Président-Directeur Général,

Pour l'Autorité concédante,
Le 1er Vice-président,

Jean-Pascal FICHERE

Dominique MICHAUD

Programme complémentaire de travaux pour intégration de l'IFSI/IFAS au Pôle universitaire

Sommaire

Préambule.....	2
Préambule.....	5
1. Présentation du site.....	6
1. Contexte urbain	6
2. Implantation	7
3. Montage juridique et intervenants	7
2. Programme de travaux.....	8
1. Généralités	8
1.1 Situation actuelle	8
2. Besoins identifiés.....	8
1. Traitement technique	10
1. ERP	10
2. Performance thermique	10
3. Chauffage.....	10
4. Electricité	10
5. Plomberie/Ventilation/AEP.....	11
6. Accès et accessibilité	11
7. Règlementation incendie.....	11
8. Traitement acoustique	11
4. Estimation du coût des travaux.....	11
5. Calendrier de réalisation	11

Préambule

Le présent document constitue le programme architectural synthétique pour l'extension du Pôle universitaire de Dole, installé depuis septembre 2024 dans l'ancien Centre D'activités Nouvelles de Dole. Pour ce faire, une réhabilitation partielle des locaux a été réalisée. Le présent programme

concerne la réhabilitation de la partie de bâtiment encore non traitée ainsi que la construction d'une extension.

L'objectif est de pouvoir intégrer l'Institut en Soins Infirmiers (IFSI) et l'institut de Formation d'Aide-Soignant (IFAS) du centre hospitalier de Dole, et **en option** de créer un amphithéâtre d'environ 200 places pouvant également servir à d'autres manifestations.

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 différents acteurs de la communauté d'agglomération du Grand Dole, le directeur de l'hôpital et la directrice de l'IFSI et IFAS. 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 4ème ville de Franche-Comté et la 1ère 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.

En partenariat avec l'université de Franche-Comté et l'IUT de Besançon- Vesoul, un nouveau pôle universitaire a ouvert à la rentrée de septembre 2024, 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 permet 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 ».

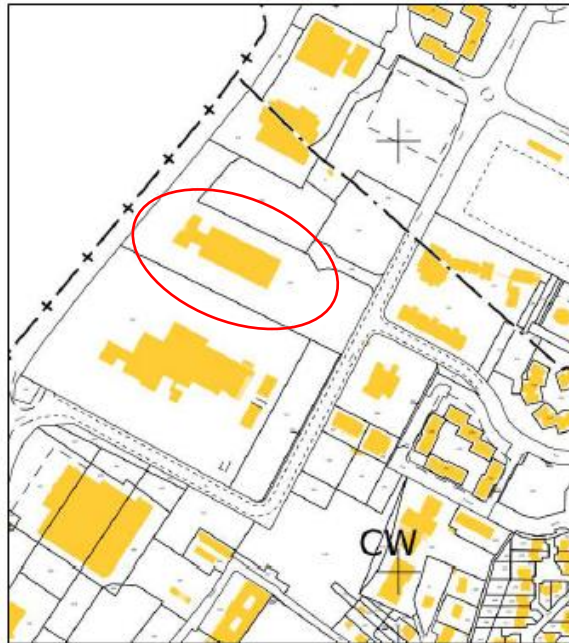
A ce jour, l'IFSI est actuellement localisé au 6 rue Jean Flamand à Dole et occupe une surface totale de 1380 m² sur deux niveaux (R+1 et R+2). La formation IFSI compte 205 étudiants sur un cursus de 3 ans et l'IFAS compte 45 étudiants sur une année unique. L'objectif étant de développer la formation et d'augmenter la capacité d'accueil dans les années à venir. Il est souhaité d'intégrer l'IFSI sur le pôle universitaire, ce qui a pour avantages principaux, d'être à proximité de CH Louis PASTEUR et d'avoir un parking dédié, ce qui fait grand défaut à l'heure actuelle.

Le Bâtiment dit pôle universitaire a 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 d'intégration de l'IFSI se situera sur la partie du bâtiment qui n'a pas été rénovée (environ 1015 m²) et une extension côté parking et éventuellement côté façade sud.

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 a confié 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 a mis 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.

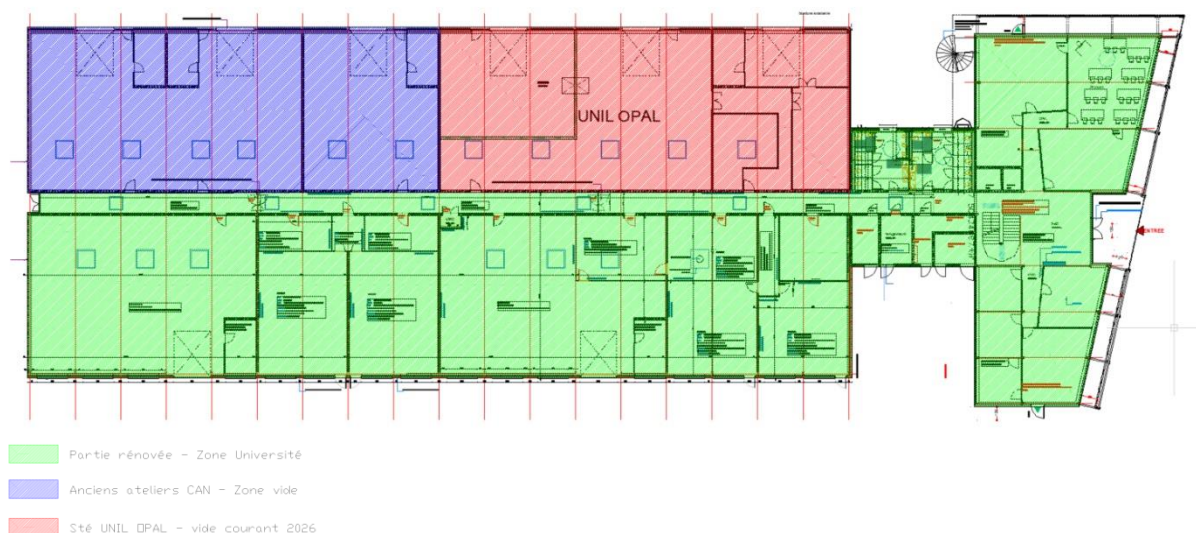
2. Programme de travaux

1. Généralités

Une étude de faisabilité préalable a été réalisée par la SPL Grand Dole Développement 39. Elle sera mise à disposition du lauréat de la présente consultation. Dans le cadre de cette faisabilité, une extension d'environ 600 m² a été envisagée dans le prolongement de la façade sud-est du bâtiment. Le projet de réhabilitation consiste à reconverter les anciens 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, à la réalisation d'une extension pour obtenir les surfaces manquantes et en option de créer un amphithéâtre de 200 places. Une partie des anciens locaux du CAN, sont actuellement partiellement occupés par la Sté UNIL OPAL qui est classé ICPE, et doit quitter le site courant de l'année 2026.

Le bâtiment actuel est un ERP de 5^e catégories de type R.

1.1 Situation actuelle



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.

- Rénovation de l'isolation, de l'étanchéité de la toiture sur la partie bureau
- Rénovation de l'isolation, de l'étanchéité de la toiture sur la partie atelier (reste environ 1200 m², 1000 m² ont été rénovés lors des travaux de 2024)
- Rénovation des façades restantes sur la partie atelier, dans le même esprit de la première phase.

- Traitement des abords et de l'accessibilité à l'entrée de IFSI/IFAS côté parking actuel, y compris stationnement PMR selon prescriptions BCT. La réalisation du parking (déjà ouvert en concassé), qui sera prévue avec des ombrières photovoltaïques et contrôle d'accès est hors présent marché de maîtrise d'œuvre.
- Création d'une salle de vie étudiante d'environ 100 m² avec possibilité de restauration légère sur place, soit dans une surface existante ou dans une extension
- **En option** : Création d'un amphithéâtre d'environ 200 places, à localiser soit dans une surface existante ou dans une extension. L'amphithéâtre devra être positionné de manière à être facilement accessible par le parking principal, et à proximité de la restauration pour faciliter l'organisation d'événements.
- **Besoins spécifiques à l'IFSI**
 - Entrée indépendante de celle de l'université.
 - Zones IFSI et IFAS au maximum indépendantes de la zone de l'Université, éviter au maximum les circulations communes et croisement de flux.
 - 1 salle de cours magistral capacité 80 personnes
 - 1 salle de cours magistral capacité 125 personnes
 - 1 salle de cours magistral capacité 70 personnes
 - 1 salle de cours magistral / salle instances capacité 50 personnes
 - 4 salles de travaux dirigés capacité 25 personnes par salle
 - 1 laboratoire type chambre d'hôpital avec régie juxtaposée à proximité d'une salle de TD
 - 3 salles de travaux pratiques capacité 25 personnes par salle
 - 1 stockage matériel pour les travaux pratiques, environ 20-30 m²
 - 1 salle des étudiants / foyer capacité 100 personnes avec office de réchauffage
 - 1 salle lingerie – stockage tenues propres environ 1200 unités
 - 1 bureau d'accueil
 - 1 bureau secrétariat
 - 1 local photocopieur et stockage papeterie
 - 1 local à archives
 - 1 local baie info
 - 1 bureau de direction
 - 12 bureaux pour les formateurs
 - 1 salle de pause pour le personnel
 - 1 local ménage
 - 1 bloc sanitaire personnel
 - 1 bloc sanitaire étudiants
 - Locaux techniques

Nota 1 : ces besoins sont susceptibles d'évoluer à la marge. Par ailleurs, des temps de concertation avec l'IFSI sont à prévoir pour ajuster le projet à leurs besoins, en phase Esquisse et APS. La maîtrise d'œuvre doit prévoir au moins deux allers-retours (soit potentiellement la réalisation de 2 esquisses puis 2 APS) pour chacune de ces phases pour bien caler le pré-projet.

Nota 2 : L'implantation de l'amphithéâtre ou non sera confirmée au moment de la réunion de lancement du projet avec la maîtrise d'œuvre retenue ou au plus tard en fin de phase esquisse. A ce stade, le chiffre prévisionnel du projet l'intègre.

Nota 3 : les différents bureaux, salle de cours et travaux dirigés doivent bénéficier un éclairage naturel direct. Les bureaux ne doivent pas être éclairés via un puits de jour.

L'ensemble de ces espaces devra être localisé au niveau des ateliers vides et occupés par la Sté UNIL OPAL. Les zones d'extension sont possibles le long de la façade sud, et côté façade est.

Il est également envisageable de positionner la base vie pour le chantier sur le parking.

1. Traitement technique

1. ERP

Le projet prévoit un classement **en ERP de type R de 4^{ème} catégorie (hors amphithéâtre disposant d'un classement spécifique)**.

2. Performance thermique

Le projet prévoit un traitement thermique selon la **RT globale dans l'existant et RE2020 pour l'extension**. Aucun audit énergétique n'a été réalisé à ce stade sur le bâtiment.

Le niveau d'isolation pour les ateliers nécessaire est :

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

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

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

Pour la partie ateliers, la toiture non rénovée possède actuellement 6 cm d'isolants, et 120 mm d'isolants en façades en barrage double peaux, mais avec des ponts thermiques. Le projet doit prévoir l'isolation complète des ateliers par l'extérieur, avec dépose des panneaux sandwich sur le même principe que la première phase de travaux.

L'ensemble des menuiseries de la partie Ateliers doit être changé. Des protections solaires type volet roulant doivent être prévues.

3. Chauffage

Le projet prévoit :

- L'ensemble du bâtiment rénové est raccordé au réseau de chauffage urbain.
- Pour la partie à réhabiliter et à créer, il faudra prévoir également un raccordement au chauffage urbain. Attention la sous station existante sur site, n'est pas dimensionnée pour l'ensemble du bâtiment. Une étude en collaboration avec la Sté ENGIE est à prendre en compte.

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 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.
- Suppression des canalis puissance dans les ateliers, mise en œuvre d'un éclairage LED à variation d'intensité
- 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

Courants faibles :

- Mise en place d'un nouveau réseau informatique sur toute la zone IFSI 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/AEP

Pour la partie rénovée, une centrale d'air double flux a été installée. Cette dernière sera conservée. Il est demandé de créer pour la réhabilitation et l'extension une ventilation double flux avec les mêmes caractéristiques techniques.

Une nouvelle adduction d'eau est également à prévoir, ainsi que toutes les sujétions pour les EU sur l'extension.

6. Accès et accessibilité

L'entrée actuelle de l'université est au conforme pour l'accessibilité PMR. La future entrée de l'IFSI devra l'être tout autant.

7. Règlementation incendie

L'ensemble du bâtiment devra être mise en conformité aux normes incendie selon sa nouvelle destination.

8. Traitement acoustique

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

4. Estimation du coût des travaux

Le coût des travaux est actuellement estimé à 2 930 000€HT, valeur mars 2025.

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, et le restera pendant la période des travaux à l'exception des périodes d'été. Mise à part, l'entreprise UNIL OPAL qui va déménager courant 2026, le fonctionnement du site reste inchangé.

L'objectif est :

- Un démarrage des travaux à l'été 2026, sur la partie extension ainsi que sur les ateliers libres.
- Un démarrage des travaux sur les actuels locaux Unil Opal dès que libérés, soit au plus tard en mars 2027.
- Une réception des travaux à juillet 2027, de sorte que l'emménagement ait lieu dans de bonnes conditions avant la rentrée 2027.

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 occupé du site.

