



Direction générale des services
Direction des affaires juridiques et institutionnelles

Extrait des délibérations
du Conseil d'Administration de l'Université Grenoble Alpes
Séance du jeudi 2 juillet 2026

N° 7 – D. 02.07.2026

L'an deux mil vingt-six, le deux juillet à neuf heures, le conseil d'administration de l'Université Grenoble Alpes était rassemblé en séance plénière sous la présidence de Monsieur Yassine LAKHNECH, président de l'Université Grenoble Alpes.

Point à l'ordre du jour :

4.5. Dossier d'expertise pour le projet du Plan Campus Réhabilitation de la Halle tennis – Domaine universitaire

Membres présents : LAKHNECH Yassine, GERRY-VERNIERES Stéphane, PLANUS Emmanuelle, PODEVIN Florence, PROTASSOV Konstantin, SAMUEL Karine, ADAM Véronique, BERNARD Marie-Julie, DANJEAN Vincent, JANIN Rémi, MANDIL Guillaume, MONDET Julie, QUINTON Jean-Charles, WEST Caroline, DELABALLE Anne, FIBRANE Ahmed, FORESTIER Gérard, VAN DER HEIJDE Caroline, DUDEK Milan, WARIN Malo, LABRECHE Samara, DOULAT Léonce, ENJOLRAS Paul, TARGE Boris, BOLZE Catherine, HUGELE Fabrice, RIOLI Virginie, DESPREZ Frédéric, COLL Jean-Luc, BOISTARD Pascal, FEIGNIER Bruno, MAÛR Anne-Marie, DASTARAC Marie, SIMIAND Marie-Christine.

Membres représentés : BARRIERE Florian (donne procuration à GERRY-VERNIERES Stéphane), GAUSSIER Éric (donne procuration à QUINTON Jean-Charles), THIBAUT Pierre (donne procuration à ADAM Véronique), CANTAROGLOU Frédéric (donne procuration à MONDET Julie), MATTMANN Patricia (donne procuration à DANJEAN Vincent), STOMBELLINI Coralie (donne procuration à WARIN Malo), SAKPA Samuel (donne procuration à BOLZE Catherine), TRONTIN-BERTHAUD Sophie (donne procuration à DESPREZ Frédéric).

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Vu la circulaire NOR : ESR2016520C du 16 juillet 2020 relative à la procédure d'expertise des opérations immobilières,

Vu le passage en commission permanente le 16 juin 2026,

Considérant que l'opération s'inscrit dans le cadre du Plan Campus ; qu'à ce titre, elle est soumise à la procédure d'expertise décrite par la circulaire du 16 juillet 2020 ;

Considérant que l'Opération campus est venue renforcer une ambitieuse politique en faveur du développement, au niveau territorial, de l'économie de la connaissance ; qu'elle visait à requalifier et dynamiser des campus existants grâce à un effort massif et ciblé, pour créer de véritables lieux de vie, fédérer les grands campus de demain et accroître leur visibilité internationale ;

Considérant qu'à l'issue d'un appel à candidatures, un comité de personnalités qualifiées et indépendantes a sélectionné le projet intitulé Opération Campus-GUI (Grenoble Université de l'Innovation) ;

Considérant que ce projet proposait la structuration d'un campus sur 2 sites (site Est sur les communes de Gières et Saint-Martin-d'Hères et site Ouest sur la commune de Grenoble) autour de 4 enjeux sociétaux : l'Innovation, la Société de l'Information, la Planète et la Santé ;

Considérant que les opérations étaient orientées vers trois thèmes : les sciences humaines, les sciences exactes et la vie de campus ;

Considérant que, dans le cadre du parachèvement du plan campus, le projet de la halle tennis vient compléter le volet « vie de campus » ;

Considérant que le projet de réhabilitation de la halle tennis s'inscrit pleinement dans les orientations du Schéma Régional Enseignement Supérieur Recherche Innovation (SRESRI) Auvergne-Rhône-Alpes 2022-2028, notamment dans l'axe relatif à « l'ancrage territorial et au rayonnement international » ;

Considérant que ce projet contribue à la réussite étudiante en améliorant les conditions de vie sur le campus et en proposant un environnement favorable à la santé, au bien-être et à l'épanouissement personnel ;

Considérant que le projet participe également à la modernisation des infrastructures universitaires, au renforcement de l'attractivité du site et aux objectifs de transition écologique à travers la rénovation durable du patrimoine bâti ;

Considérant que la stratégie immobilière de l'Université Grenoble Alpes (UGA) s'aligne étroitement sur les orientations fixées par sa tutelle et la Direction Immobilière de l'État (DIE), tout en répondant à ses propres ambitions de développement

Considérant que l'UGA adopte une approche proactive pour assurer l'entretien, la rénovation, et l'optimisation de ses infrastructures ;

Considérant que cette démarche s'inscrit dans une logique de gestion responsable visant à garantir la durabilité du patrimoine immobilier, tout en le rendant fonctionnel et adapté aux besoins évolutifs des étudiants, des enseignants et du personnel administratif ;

Considérant qu'en investissant dans la modernisation et l'amélioration de ses installations, l'UGA contribue non seulement à la préservation des biens publics, mais crée également un environnement

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

propice à l'enseignement, à la recherche et à l'innovation ; qu'en particulier, l'UGA cherche à concilier les objectifs nationaux et ses priorités locales :

1. Offrir des conditions optimales d'enseignement et de recherche, en améliorant la qualité des locaux et des équipements.
2. Adapter les espaces à l'évolution des pratiques de travail et d'apprentissage, en créant des environnements flexibles et fonctionnels.
3. Soutenir la transition écologique, en intégrant des mesures de sobriété énergétique et en adoptant des pratiques responsables dans la gestion des bâtiments.
4. Rationaliser l'utilisation des surfaces, conformément au ratio cible de 16 m² par occupant pour les espaces administratifs, fixé par la DIE.
5. Réduire les coûts d'exploitation, grâce à une meilleure efficacité énergétique et à une gestion optimisée ;

Considérant que la halle de tennis est implantée sur le campus universitaire de Saint-Martin-d'Hères, sur la commune de Gières, au sein de la Métropole Grenoble Alpes ; qu'elle est située à l'entrée est du campus universitaire, en limite de la commune de Gières ;

Considérant le dossier d'expertise pour le projet du Plan Campus *Réhabilitation de la Halle tennis – Domaine universitaire* en annexe ;

Il est proposé au conseil d'administration d'approuver le dossier d'expertise pour le projet du Plan Campus Réhabilitation de la Halle tennis – Domaine universitaire en annexe.

Le résultat du vote est le suivant :

Membres en exercice	42
Membres présents	34
Membres représentés	8
Nombre de votants	42
Voix favorables	27
Voix défavorable	0
Abstentions	15

Après en avoir délibéré le conseil d'administration approuve, à la majorité de ses membres présents et représentés, le dossier d'expertise pour le projet du Plan *Campus Réhabilitation de la Halle tennis – Domaine universitaire* en annexe.

Publié le : 16/07/2026

Transmis au Rectorat le : 16/07/2026

Fait à Saint-Martin-d'Hères, le 2 juillet 2026

Pour le Président et par délégation,

La directrice générale des services
Bénédicte CORVAISIER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

DOSSIER D'EXPERTISE

Analyse multi-critère objective

Réhabilitation de la halle tennis

 Juin 2026



Table des matières

1.	Contextes, objectifs et projet retenu	4
1.1	Contexte de l'opération.....	4
a)	Contexte réglementaire	4
b)	Stratégies de l'État	4
c)	Stratégies locales : politique de site	4
d)	Stratégie du porteur de projet	5
1.2	Présentation générale de l'opération.....	7
1.3	Objectifs de l'opération	10
a)	Objectifs fonctionnels.....	10
b)	Objectifs architecturaux	10
c)	Objectifs énergétique et environnementaux	10
d)	Objectifs exploitation maintenance	11
1.4	Données juridiques.....	11
2.	Situation actuelle.....	12
2.1	Panorama de l'existant	12
2.2	Difficulté et inadaptations des locaux actuels.....	17
2.3	État des lieux de la performance énergétique (L)	19
2.4	La situation future du site sans projet.....	19
3.	Présentation des différents scénarios étudiés	20
3.1	Les différents scénarios non retenus.....	20
3.2	Le scénario privilégié	21
a)	Présentation du scénario privilégié et argumentaire.....	21
	Réponse aux enjeux techniques et réglementaire :	21
	Organisation fonctionnelle de l'annexe	22
	Consistance prévisionnelle des travaux	24
b)	Dimensionnement du projet	27
c)	Performances techniques spécifiques.....	31
d)	Traitement des réseaux & branchements	31
3.3	Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris l'option de référence)	32
3.4	Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié	33
a)	Choix du mode de réalisation et de la procédure	33
b)	Analyse des risques	34
3.5	Coûts et soutenabilité du projet.....	38
a)	Coûts du projet	38
b)	Financement du projet.....	40
c)	Déclaration de soutenabilité	40

3.6	Organisation de la conduite de projet.....	40
a)	Modalités de la conduite de projet	40
b)	Organisation de la maîtrise d’ouvrage / du partenariat public-privé.....	41
c)	Principes d’organisation	41
d)	Prestations en régie.....	42
e)	Prestations externalisées.....	42
3.7	Planning prévisionnel de l’opération.....	42
4.	Annexes	42

1. Contextes, objectifs et projet retenu

1.1 Contexte de l'opération

a) Contexte réglementaire

L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan Campus. A ce titre, elle est soumise à la procédure d'expertise décrite par la circulaire du 16 juillet 2020.

Ce dossier respecte le cadre défini en annexe de la circulaire.

b) Stratégies de l'État

L'Opération campus est venue renforcer une ambitieuse politique en faveur du développement, au niveau territorial, de l'économie de la connaissance. Elle visait à requalifier et dynamiser des campus existants grâce à un effort massif et ciblé, pour créer de véritables lieux de vie, fédérer les grands campus de demain et accroître leur visibilité internationale.

A l'issue d'un appel à candidatures, un comité de personnalités qualifiées et indépendantes a sélectionné le projet intitulé Opération Campus-GUI (Grenoble Université de l'Innovation).

Il proposait la structuration d'un campus sur 2 sites (site Est sur les communes de Gières et St Martin d'Hères et site Ouest sur la commune de Grenoble) autour de 4 enjeux sociétaux : l'Innovation, la Société de l'Information, la Planète et la Santé.

Les opérations étaient orientées vers trois thèmes : les sciences humaines, les sciences exactes et la vie de campus.

Dans le cadre du parachèvement du plan campus, le projet de la halle tennis vient compléter le volet « vie de campus ».

c) Stratégies locales : politique de site

Le projet de réhabilitation de la halle tennis s'inscrit pleinement dans les orientations du SRESRI Auvergne-Rhône-Alpes 2022-2028, notamment dans l'axe relatif à « l'ancrage territorial et au rayonnement international ».

Il contribue à la réussite étudiante en améliorant les conditions de vie sur le campus et en proposant un environnement favorable à la santé, au bien-être et à l'épanouissement personnel. Le projet participe également à la modernisation des infrastructures universitaires, au renforcement de l'attractivité du site et aux objectifs de transition écologique à travers la rénovation durable du patrimoine bâti.

d) Stratégie du porteur de projet

La stratégie immobilière de l'Université Grenoble Alpes (UGA) s'aligne étroitement sur les orientations fixées par sa tutelle et la Direction Immobilière de l'État (DIE), tout en répondant à ses propres ambitions de développement. L'UGA adopte une approche proactive pour assurer l'entretien, la rénovation, et l'optimisation de ses infrastructures. Cette démarche s'inscrit dans une logique de gestion responsable visant à garantir la durabilité du patrimoine immobilier, tout en le rendant fonctionnel et adapté aux besoins évolutifs des étudiants, des enseignants et du personnel administratif.

En investissant dans la modernisation et l'amélioration de ses installations, l'UGA contribue non seulement à la préservation des biens publics, mais crée également un environnement propice à l'enseignement, à la recherche et à l'innovation. En particulier, l'UGA cherche à concilier les objectifs nationaux et ses priorités locales :

- **Offrir des conditions optimales d'enseignement et de recherche**, en améliorant la qualité des locaux et des équipements.
- **Adapter les espaces à l'évolution des pratiques de travail et d'apprentissage**, en créant des environnements flexibles et fonctionnels.
- **Soutenir la transition écologique**, en intégrant des mesures de sobriété énergétique et en adoptant des pratiques responsables dans la gestion des bâtiments.
- **Rationaliser l'utilisation des surfaces**, conformément au ratio cible de 16 m² par occupant pour les espaces administratifs, fixé par la DIE.
- **Réduire les coûts d'exploitation**, grâce à une meilleure efficacité énergétique et à une gestion optimisée.



Axe n°1

Soutenir l'évolution des activités de l'UGA par une **réponse immobilière adaptée** et offrir des conditions de travail et d'étude favorisant le bien-être et la coopération



Axe n°2

Remettre à niveau le patrimoine et assurer son bon entretien pour garantir une continuité d'activité, et mettre en œuvre les obligations réglementaires pour sécuriser les biens et les personnes.



Axe n°3

Poursuivre et accélérer les efforts engagés en matière de **transformation écologique** par l'atténuation de l'impact du parc immobilier et son adaptation aux phénomènes climatiques extrêmes



Axe n°4

Optimiser le parc immobilier en maîtrisant les dépenses associées et en capitalisant sur les opportunités qu'il offre



Axe n°5

Améliorer le pilotage, la gestion du parc immobilier et la qualité de service par la poursuite de la professionnalisation de la fonction immobilière (compétences, outils, méthodes, gestion des données, etc.)



Axe n°6

Soutenir la **transition numérique** du parc immobilier

Pour répondre à ces enjeux et intégrer les priorités identifiées dans le diagnostic de son parc immobilier, l'UGA a structuré sa politique immobilière autour de six axes stratégiques majeurs et guider ainsi sa stratégie patrimoniale et stratégie d'intervention à horizon 5 ans dans le cadre de son Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) 2024-2029, validé par la DIE en avril 2025.

A ce titre, l'opération répond aux axes 2 et 3.

S'appuyant sur un travail de segmentation du patrimoine selon des axes de performance techniques, de performance d'usage et d'identification des enjeux majeurs en termes de

performance énergétique et impact GES, l'UGA a identifié dans ce cadre les bâtiments à traiter prioritairement au travers de ses politiques patrimoniales et d'intervention.

L'UGA suit une politique patrimoniale se déclinant en différentes actions de rénovation et réhabilitation thermique, d'aménagement fonctionnel, de libération et de valorisation.

En termes de politique d'intervention, elle projette également diverses opérations de maintien des bâtiments en bon état :

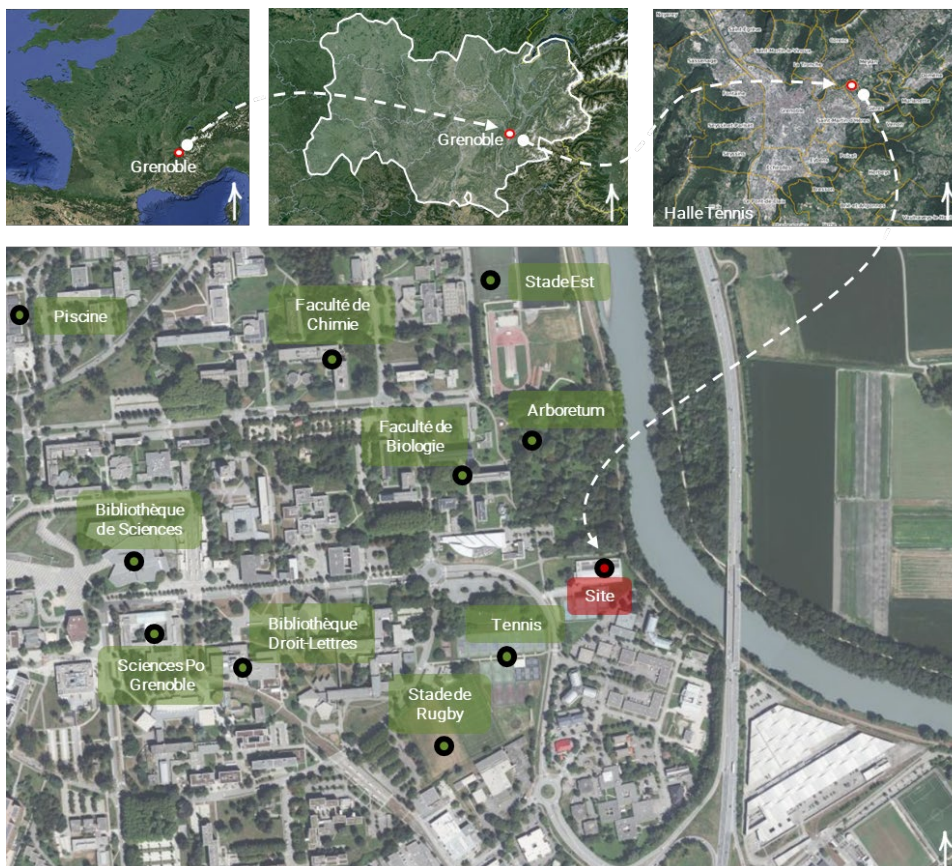
- Réaliser des opérations de rénovations globales (remise à niveau) permettant d'agir sur l'ensemble des axes (technique, réglementaire, énergétique et environnemental) face à un patrimoine vieillissant ;
- Poursuite des opérations d'intervention pour améliorer l'empreinte environnementale du parc immobilier, et l'adapter aux changements climatiques extrêmes, en complément des opérations de rénovations globales ;
- Finalisation de la mise en accessibilité et poursuite de la mise en sécurité des bâtiments ;
- Anticiper des situations de remise en état par la mise en place de provisions GER permettant de traiter l'ensemble des actions de renouvellement et poursuivre l'adoption de bouquets d'interventions programmées.

1.2 Présentation générale de l'opération

Présentation du site

La halle de tennis est implantée sur le campus universitaire de Saint-Martin-d'Hères, sur la commune de Gières, au sein de la Métropole Grenoble Alpes. Elle est située à l'entrée est du campus universitaire, en limite de la commune de Gières, à l'adresse suivante :

Halle de Tennis, Domaine Universitaire, 201 avenue de Vignate, 38610 Gières.



L'équipement s'inscrit dans un environnement à grande dominante universitaire, caractéristique d'un tissu propre aux campus de type « à l'américaine », mêlant bâtiments d'enseignement ou de recherche, équipements sportifs et espaces paysagers.

Son environnement immédiat est marqué par la présence de nombreux équipements universitaires structurants, parmi lesquels la Faculté de Chimie, la Faculté de Biologie, plusieurs bibliothèques universitaires et l'Institut d'Études Politiques (Sciences Po Grenoble - UGA).

La halle de tennis est également située à proximité directe de nombreuses installations sportives, telles que des stades, la piscine universitaire, des courts de tennis extérieurs, des terrains de rugby et une piste d'athlétisme. Les usages dominants du secteur sont ainsi liés à la pratique sportive, à l'enseignement universitaire et aux loisirs étudiants, ce qui confère à la halle un rôle central dans l'offre sportive du campus.

Contexte foncier

La parcelle concernée par la présente opération est la **AE 187**

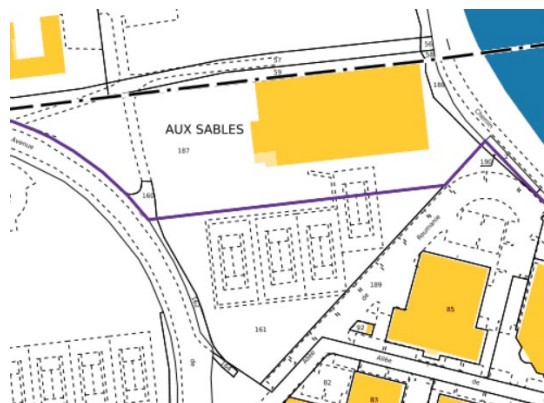
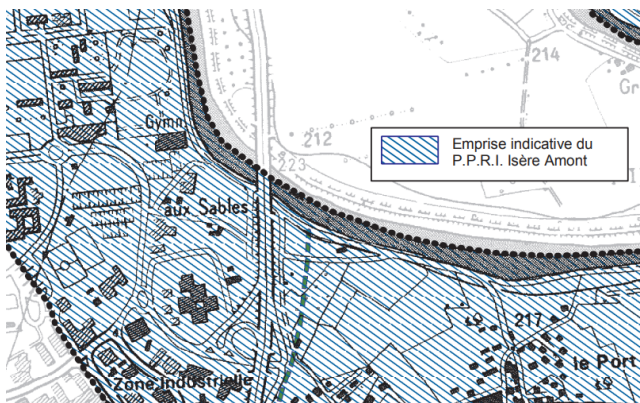
La parcelle présente une surface totale de 8 836 m².

La réglementation applicable est le PLU-i de Grenoble Alpes Métropole (approuvé le 20/12/2019, mis à jour le 08/03/2024), **zone UZ2 – Campus Universitaire**.

Contraintes règlementaires

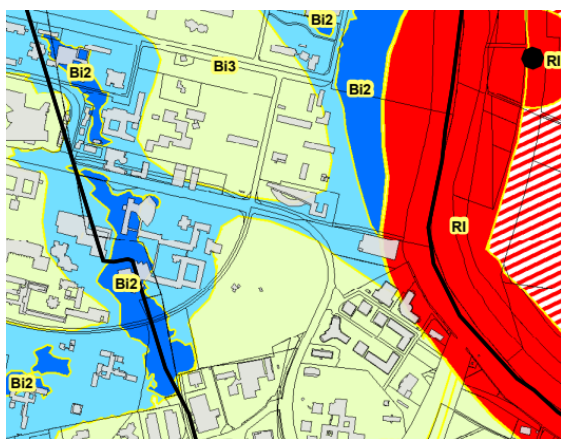
Le site est soumis à plusieurs servitudes et recommandations, en particulier :

- **PPRN** : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Gières, approuvé le 26/10/2007
- **PPRi** : Plan de Prévention du Risque Inondation Isère-Amont, approuvé le 30/07/2007 et modifié le 05/12/2024 : site inclus dans **Bi1** : zone d'autorisation sous prescriptions et **RI** : zone d'interdiction forte.
- Le terrain est concerné par le carnet de paysage Vallée de l'Isère amont et par le profil bioclimatique le fond de vallée ensoleillé.
- Le terrain est concerné par un secteur affecté par les routes.
- La haie en fond de parcelle semble être soumise au Régime des Espaces boisés classés.



PPRN Prévisibles de Gières – Plan de zonage

Cadastre - 000 AE 187



Niveau de contraintes *

- | | |
|--|--|
| | Zones d'interdiction |
| | Champs d'inondation contrôlée |
| | Zones de contraintes particulières |
| | Zones de contraintes moyennes |
| | Zones de contraintes faibles |
| | Zones de contraintes faibles
(crue historique et remontées de nappe) |

Plan de Prévention du Risque Inondation Isère-Amont – Plan de zonage

Enjeux de l'opération

- Amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Le projet vise à réduire les déperditions énergétiques par l'isolation de l'enveloppe et à améliorer les performances globales de l'équipement, en cohérence avec les objectifs de sobriété énergétique et de transition écologique portés par l'Université Grenoble Alpes.

- Amélioration du confort global

Enjeu complémentaire majeur, en particulier au sein de la halle sportive, aujourd'hui marquée par des situations d'inconfort. Les problématiques identifiées au sein de la halle de tennis portent principalement sur des phénomènes récurrents de condensation et d'humidité, des défauts potentiels de l'étanchéité de l'enveloppe, un confort thermique parfois insuffisant en période hivernale comme estivale, ainsi que sur la vétusté de certains locaux, en particulier les vestiaires.

- Remise à niveau technique et performancielle

Incluant l'amélioration et la modernisation des équipements techniques, la rénovation des sols sportifs.

- Accessibilité

Mise en conformité de l'équipement avec la réglementation en vigueur afin de garantir un accès adapté à l'ensemble des publics, y compris les personnes à mobilité réduite.

- Enjeu financier

L'opération devra concilier maîtrise budgétaire et durabilité afin de garantir une conception efficace et pérenne :

- Optimiser le rapport qualité / coût tout en respectant l'enveloppe budgétaire allouée.
- Adopter une approche en coût global, intégrant les dépenses d'exploitation, d'entretien et les économies d'énergie, ainsi que les facteurs de vieillissement et de dégradation prématurée de l'ouvrage.

- Enjeu fonctionnel

Restructuration et modernisation des vestiaires, des bureaux, des salles multi-activités et des espaces annexes, afin d'améliorer la qualité d'usage, la lisibilité des parcours et l'adéquation des locaux aux pratiques sportives actuelles, dans le respect des contraintes réglementaires, techniques et budgétaires.

1.3 Objectifs de l'opération

a) Objectifs fonctionnels

Les objectifs et enjeux ayant été identifiés pour le volet fonctionnel sont les suivants :

- Sécurisation des équipements : Répondre en priorité aux problématiques d'étanchéité et de condensation
- Fonctionnel : répondre aux besoins des entités occupantes, notamment en termes de répartition fonctionnelle des espaces (stockage...)
- Accessibilité : Permettre de rendre les espaces accessibles aux PMR

b) Objectifs architecturaux

Les objectifs et enjeux architecturaux sont les suivants :

- Insertion : bonne intégration du bâtiment dans le site, et notamment en cohérence avec les alentours.
- Aspect extérieur : Préserver l'identité architecturale du campus en suivant les recommandations de l'architecte conseil responsable du secteur.
- Conception : réaliser un projet faisant preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, tout en étant sobre dans sa conception. Répondre aux besoins des usagers en termes d'acoustique, d'apport de lumière naturelle zénithale, etc.

c) Objectifs énergétique et environnementaux

Les objectifs sont les suivants :

- Amélioration de la performance énergétique du bâtiment grâce à une meilleure isolation de l'enveloppe et à l'optimisation des systèmes techniques.
- Réduction des consommations énergétiques par la mise en place d'équipements performants (éclairage, ventilation).
- Limitation des consommations d'eau dans les vestiaires et sanitaires grâce à des équipements économes.
- Prise en compte des principes de sobriété énergétique, conformément aux recommandations de la Fédération Française de Tennis visant à limiter les consommations d'énergie des infrastructures sportives et à améliorer leur efficacité énergétique.
- Choix d'équipements techniques robustes, durables et facilement maintenables afin de limiter les besoins de maintenance et d'optimiser la durée de vie du bâtiment.

La halle de tennis présente une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 m² et a été construite en 1980. Le montant des travaux énergétiques étant inférieur à 149,75€HT/m² de SHON, la réglementation applicable est le RT Existant – Élément par élément.

d) Objectifs exploitation maintenance

L'opération s'inscrit dans une ambition de maîtrise des coûts d'exploitation maintenance.

Le programme précise les attentes concernant l'exploitation et maintenance du site :

- La conception devra faciliter les interventions d'entretien, maintenance pendant la phase d'exploitation sans entraîner de dégradations du bâti pour les éléments de l'enveloppe (façade, toiture, menuiseries extérieures, etc.), les équipements de production (climatisation, rafraîchissement, ventilation, gestion de l'eau, chauffage ...), les terminaux (filtres, luminaires, etc.), les organes de réglage des systèmes de ventilation, etc.
- Ces éléments techniques devront être protégés et accessibles dans la mesure du possible pendant les heures d'occupation sans gêne pour les occupants,
- Le choix des appareillages, systèmes, équipements techniques devra se faire grâce à une analyse couplée entre :
 - Le coût d'investissement,
 - Les performances environnementales, énergétiques et techniques,
 - La durée de vie, la robustesse,
 - La simplicité d'utilisation,
 - Les inconvénients possibles (nuisances sonores, encombrement...),
 - La simplicité d'entretien,
 - La maintenance de ces équipements,
- Le chiffrage en coût global se fera tout au long du projet, afin d'anticiper les contraintes de fonctionnement, d'exploitation et de maintenance et favoriser la conception et le développement de procédés sobres et propres. Il sera demandé aux concepteurs de préciser le coût global de l'opération et de l'actualiser tout au long de la conception.

e) Objectifs calendaires

Le planning d'objectif établi vise un démarrage des travaux en mars 2028 pour une durée de 8 mois.

1.4 Données juridiques

Le bâtiment fait l'objet d'une convention d'utilisation

Aucune difficulté liée à la solution proposée n'est à envisager.

N°CU 038-2015-307 (Signée pour 20 ans et valable jusqu'au 31/12/2034)

2. Situation actuelle

2.1 Panorama de l'existant

Périmètre opérationnel

Le périmètre de l'opération concerne exclusivement la halle de tennis, à l'exclusion de tout aménagement ou installations sportives extérieurs associés, à l'exception toutefois de la terrasse et du préau, intégrés au périmètre du projet.



La halle sportive couverte comprend quatre courts de tennis, ainsi qu'un ensemble d'espaces annexe regroupant une salle multi-activités, une salle de réunion, des vestiaires, des sanitaires, des bureaux, des locaux de stockage, une salle de convivialité ainsi qu'une cuisine.

L'ensemble représente une surface utile d'environ 2 913 m² de surface utile intérieure correspondant à 2 986 m² de surface de plancher.

Les interventions porteront en priorité sur la mise en conformité réglementaire et l'amélioration des performances thermiques et énergétiques du bâtiment. Les adaptations fonctionnelles ne sont envisagées qu'en fonction des marges financières disponibles, après traitement de ces priorités.

La halle a été construite dans les années 1980, sa structure est composée de portiques métalliques couverts par du bac acier simple peau.

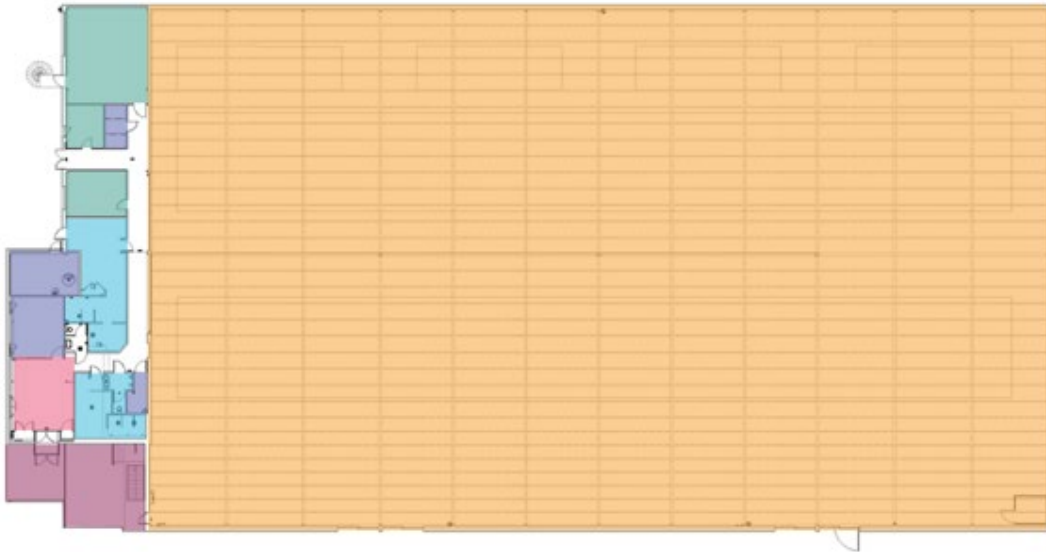
Du point de vue réglementaire, la halle de tennis constitue un Établissement Recevant du Public (ERP) classé en 5^e catégorie, de type L (salles polyvalentes, de réunion ou à usage assimilé) et type X (établissements sportifs couverts). À ce titre, le projet devra intégrer l'ensemble des exigences réglementaires applicables à ces typologies d'ERP.

Organisation des locaux

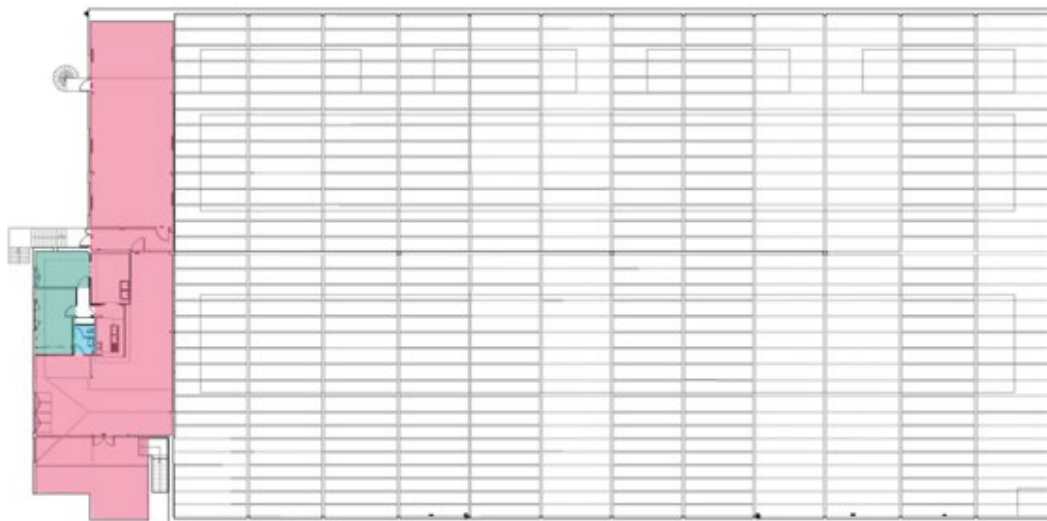
Le site regroupe plusieurs pôles fonctionnels :

- **Halle sportive** : courts de tennis et espace de stockage associé.
- **Espaces d'accueil et vie** : hall, espace de convivialité, salle multi-activité et cuisine.
- **Tertiaire** : bureaux, salle de réunion et archives.
- **Vestiaires et sanitaires** : espaces dédiés aux usagers.
- **Locaux supports** : local ménage et stockages liés au fonctionnement de la halle.
- **Espaces extérieurs** : préau et terrasse.

RDC



R+1



Légendes

	Halle sportive		Vestiaires et sanitaires
	Espaces d'accueil et vie		Locaux supports
	Tertiaire		Espaces extérieurs

Niveau 0

Halle sportive :

- ① 4 courts de tennis – 2 484 m²
- ② 1 stockage – 5 m²

Espaces d'accueil et vie :

- ① 1 hall – 25 m²

Tertiaire :

- ① 1 bureau – 15 m²
- ② 1 salle de réunion – 43 m²
- ③ 1 espace archives – 9 m²

Vestiaires et sanitaires :

- ① 1 vestiaire F – 34 m²
- ② 1 sanitaire F – 4 m²
- ③ 1 vestiaire H – 16 m²
- ④ 1 sanitaire H – 4 m²

Locaux supports :

- ① 1 local TGBT
- ② 1 local technique
- ③ 1 local ménage – 4 m²
- ④ 2 stockages – 17 et 5 m²

Espaces extérieurs

- ① 1 préau – 54 m²



Niveau 1

Espaces d'accueil et vie :

- ① 1 espace de convivialité – 95 m²
- ② 1 SAS
- ③ 1 salle multi-activité – 96 m²
- ④ 1 cuisine – 11 m²

Tertiaire :

- ① 2 bureaux – 14 et 11 m²
- ② 1 sanitaire – 4 m²

Espaces extérieurs

- ① 1 terrasse – 44 m²



Accès et flux

La halle accueille d'une part les adhérents du GUC tennis (environ 800 joueurs) mais aussi l'école de tennis universitaire (plus de 1000 étudiants) et les étudiants STAPS (150 étudiants).

Accès public

- L'accès principal se fait par le hall, qui distribue les circulations menant aux halles, aux vestiaires, aux sanitaires et aux bureaux.
- Le club house / l'annexe, situé au R+1, est accessible par l'escalier.

Accès personnel

- Le personnel accède également par le hall, ou peut rejoindre directement l'étage en empruntant l'escalier extérieur menant à la terrasse du club house.

Accès logistique et technique

- L'accès logistique se fait sur la façade Nord.
- Le local technique est accessible par l'extérieur.

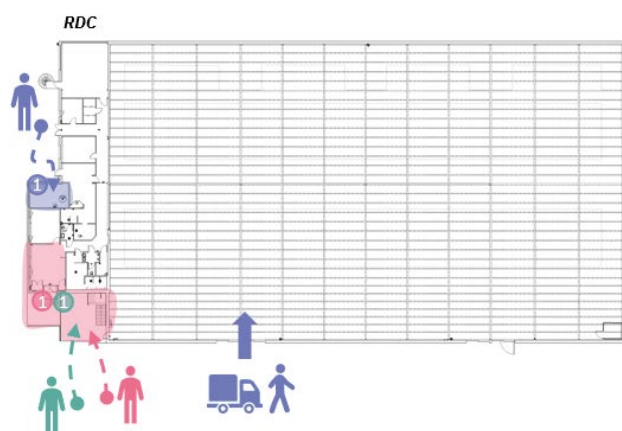


Vue de l'entrée principale



Vue de l'entrée logistique

- ① Situé à l'entrée du rez-de-chaussée, le préau se trouve juste sous la terrasse, qui sert également d'abri en cas de pluie.
- ② Escalier pour accéder à l'étage.
- ③ L'entrée de l'étage.
- ④ L'entrée du local technique.



Paramètres	Catégories	Situation	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	439871	Halle Tennis	
Occupation			
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre	Le bâtiment est attribué à titre de dotation de l’Etat ou convention d’utilisation. Aucune difficulté liée à la solution proposée à envisager.		
Surfaces		SUB (assortie du ratio)	SUB
	Espaces sportifs	0 m²	2621 m²
	Enseignement UGA	15 m²	28 m²
	Surfaces à usage GUC	0 m²	314 m²
	Total	15 m²	2963 m²
Effectifs / Postes de travail (PdT) (L)	Pour activité « Administration » (L)	Postes de travail	
	ETPT Enseignants chercheurs et assimilés		
	Agents /BIATSS		
	Chercheurs hébergés		
	Total		
Effectifs étudiants			
	Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)	1150	
	Formation continue		
	Total	1150	
Taux d’occupation (L)			
Pour BIATSS	Ratio Sun/Sub		
Pour BIATSS	Ratio Sub/PDT		
Pour BIATSS	Ratio Sun/PDT		
Autres données	Surface d'archives (en m2)		
	Emplacements de stationnement (nombre)		
	Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m2) le cas échéant		

Problématiques fonctionnelles et réglementaires du bâtiment

Le diagnostic fonctionnel et technique ainsi que les temps de concertation réalisés avec les usagers des différents départements ont permis de faire remonter quelques problématiques fonctionnelles :

- Dysfonctionnements majeurs de confort : éclairage parfois éblouissant, problématiques de condensation (notamment sur les portiques métalliques et au sol), tracés non conformes compromettant l'homologation et le confort de jeu.
- Organisation générale peu lisible : flux entre le hall, les vestiaires et la halle insuffisamment optimisés.
- Vestiaires et sanitaires obsolètes : capacités insuffisantes et niveau de confort inadapté aux usages actuels.
- Locaux tertiaires et espaces de stockage dispersés, avec des capacités de stockage sous-dimensionnées.
- Salles multi-activités inadaptées : surfaces insuffisantes et fonctionnalité limitée.
- Espace de convivialité apprécié, mais fonctions d'accueil, de terrasse et de cuisine à renforcer afin d'améliorer l'attractivité du site.

Au-delà des problématiques fonctionnelles exprimées par les usagers, les visites de site ont permis de mettre en avant des enjeux d'accessibilité PMR :

RDC :

- Portes entrées non conformes (largeur < 0,90 m).
- Sanitaires : non conformes, espace insuffisant pour positionner un fauteuil.

R+1 :

- Pas d'ascenseur.
- Escalier : marches en mauvais état, hauteur de marches supérieure à 16 cm.
- Circulations : (largeurs $\leq$ 1,40 m).
- Portes : non conformes (largeur < 0,90 m).
- Sanitaires : non conformes, non PMR

État général

- Accessibilité non conforme.
- Aucun sanitaire PMR.
- Étage entièrement non accessible, nécessitant réflexion organisationnelle.

Problématiques techniques du bâtiment

Le bâtiment est conçu selon un système de portiques métalliques recouvert de bac acier simple peau et de polycarbonate ponctuellement. La partie annexe est faiblement isolée par l'intérieur et les menuiseries extérieures ne sont pas performantes.

Il présente aujourd'hui un niveau de vétusté avancé :

- Parois métalliques froides en hiver et surchauffe en été : inconfort thermique.
- Condensations fréquentes : humidité au sol et ruissellement dus au contact entre l'air intérieur humide et les parois froides non isolées.
- Pas ou peu d'étanchéité à l'air

→ Dégradations liées à l'humidité et inconfort marqué pour les usagers.



Façade nord de la halle – vue extérieure



Intérieur de la halle

Le second œuvre présente de nombreuses dégradations dues principalement à la présence d'humidité et de condensation.

CVC Plomberie :

- Réseaux EF/ECS vieillissants, risques de fuites.
- Production ECS peu performante et en fin de vie.
- Absence de bouclage ECS.
- Ventilation sanitaire limitée ou non fonctionnelle, ne couvrant pas les débits réglementaires
- Régulation inexistante des convecteurs.
- Condensation importante dans la halle sportive et ambiance humide dans les vestiaires et sanitaires.

- CFA obsolète notamment le système informatique, téléphone et la réception TV.
- Appareillages annexes vétustes (éclairage, prises).

2.3 État des lieux de la performance énergétique (L)

Sans Objet (concerne les projets labélisés)

2.4 La situation future du site sans projet

Si la présente opération de réhabilitation technique et fonctionnelle des bâtiments existants n'était pas menée, le fonctionnement actuel perdurerait avec les problèmes listés ci-après :

- Poursuite d'un fonctionnement malgré des fuites répétées en toiture et la condensation au sol qui rend inutilisable certains terrains ponctuellement
- Impossibilité d'intervenir sur les toitures pour leur entretien
- Inconfort thermique marqué pour les usagers en hiver et en été
- Risque à court terme de perte de l'homologation PRO B

Des réparations ponctuelles de la toiture ont déjà été réalisées. Nous pourrions intervenir à nouveau mais cela ne saurait remplacer une réfection globale de l'enveloppe. De plus, cela ne permettrait pas une amélioration notable du confort et de la performance énergétique.

3. Présentation des différents scénarios étudiés

3.1 Les différents scénarios non retenus

Le budget initial de l'opération était de 3 M€ TDC.

Ce dernier nous permettait d'intervenir sur les désordres principaux :

Travaux sur le clos-couvert et l'enveloppe

- Remplacement de l'ensemble de la couverture et des parois (complexe isolant type panneaux sandwich ou équivalent avec tôle anti-condensation en sous-face), compris renforcement de la structure
- Isolation du soubassement et mise en place d'un drain périphérique avec étanchéité
- Remplacement des polycarbonates avec opacité adaptée
- Isolation de la façade intérieure – laine de roche et bardage neuf
- Isolation du plafond
- Remplacement des menuiseries extérieures

Sols et équipements sportifs

- Régénération du sol des courts de tennis

Mise aux normes PMR

- Création d'une nouvelle entrée de largeur suffisante
- Création d'une plateforme élévatrice
- Réadaptions des intérieurs pour accessibilité PMR
- Aménagements extérieurs : revêtements adaptés

Lots techniques

- Adaptation des installations de chauffage existantes – convecteur électrique
- Installation d'une ventilation mécanique hygroréglable dans la halle
- Reprise des réseaux de plomberie et sanitaires, ECS instantanée
- Reprise complète CFO/CFA selon travaux, LED dans l'annexe
- Reprise système SSI
- Système de GTB

Deux scénarios ont été étudiés pour compléter ce socle commun de travaux tout en respectant le budget TDC.

Ils correspondaient à une réhabilitation partielle de la partie vestiaires et espaces de vie.

En fin de phase diagnostique /faisabilité, nous avons eu la confirmation d'une enveloppe financière complémentaire :

- 60 000 € TDC venant en fond propre du SUAPS
- 100 000 € TDC venant de subvention de la Fédération de Tennis

Ces financements complémentaires nous ont permis d'étudier une réhabilitation globale de la halle qui devient donc notre scénario privilégié.

3.2 Le scénario privilégié

a) Présentation du scénario privilégié et argumentaire

Au regard des diagnostics techniques, réglementaires et fonctionnels réalisés sur la halle de tennis et son annexe, le projet de réhabilitation s'inscrit dans une démarche globale de remise à niveau de l'équipement.

L'intervention vise à améliorer durablement les conditions d'usage, la performance du bâtiment et sa conformité réglementaire, tout en optimisant l'organisation ses espaces.

Les orientations retenues pour le projet reposent ainsi sur plusieurs objectifs principaux :

1. Traiter les désordres identifiés affectant le bâti ;
2. Améliorer les performances thermiques et énergétiques de l'équipement ;
3. Garantir la conformité réglementaire et la sécurité des usagers ;
4. Mettre en œuvre des systèmes techniques cohérents avec le niveau de rénovation engagé ;
5. Améliorer l'organisation fonctionnelle afin d'optimiser les usages et la lisibilité du site.

Réponse aux enjeux techniques et réglementaire :

Le projet de réhabilitation vise à répondre aux principaux enjeux techniques et réglementaires identifiés lors des diagnostics.

Amélioration de l'enveloppe du bâtiment

Le projet prévoit une amélioration globale de la performance thermique de l'équipement par :

- L'isolation complète de la halle et de l'annexe ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- Le traitement systématique des ponts thermiques, y compris au droit des murets et des zones semi-enterrées.

Traitement de la condensation et de l'humidité

Afin de résoudre les problématiques d'humidité observées sur le bâtiment, le projet prévoit :

- La mise en œuvre d'un système de ventilation mécanique dans la halle, en complément de la reprise de l'isolation ;
- La création d'un drainage périphérique et la reprise de l'étanchéité du sous-bassement.

Remise à niveau des équipements techniques

Les équipements techniques existants de l'annexe, aujourd'hui vétustes, feront l'objet d'une remise à niveau comprenant notamment :

- Le chauffage,
- La ventilation,

- La production d'eau chaude sanitaire,
- L'éclairage.

Mise en conformité avec la réglementation accessibilité

Le projet intégrera les aménagements nécessaires à l'amélioration de l'accessibilité de l'équipement :

- Création d'une nouvelle entrée de largeur adaptée ;
- Installation d'une plateforme élévatrice (selon faisabilité technique) ;
- Adaptation des aménagements intérieurs pour permettre l'accessibilité PMR.

Organisation fonctionnelle de l'annexe

L'orientation retenue dans le cadre du présent programme définit une **répartition des fonctions par niveau** issue des échanges menés avec les utilisateurs et les services gestionnaires de l'équipement.

Cette répartition a été **validée dans son principe**, en ce qu'elle fixe les affectations fonctionnelles du rez-de-chaussée et du niveau R+1. Elle constitue la base de référence pour la suite du projet.

En revanche, le **dimensionnement précis des locaux**, leur **implantation fine au sein de chaque niveau**, ainsi que l'optimisation des circulations et des interfaces entre espaces, relèveront des phases ultérieures de conception.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée regroupera principalement les espaces liés à l'accueil des pratiquants et aux fonctions de service, comprenant notamment :

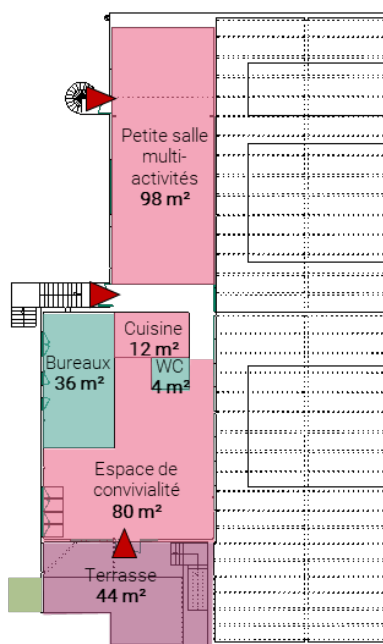
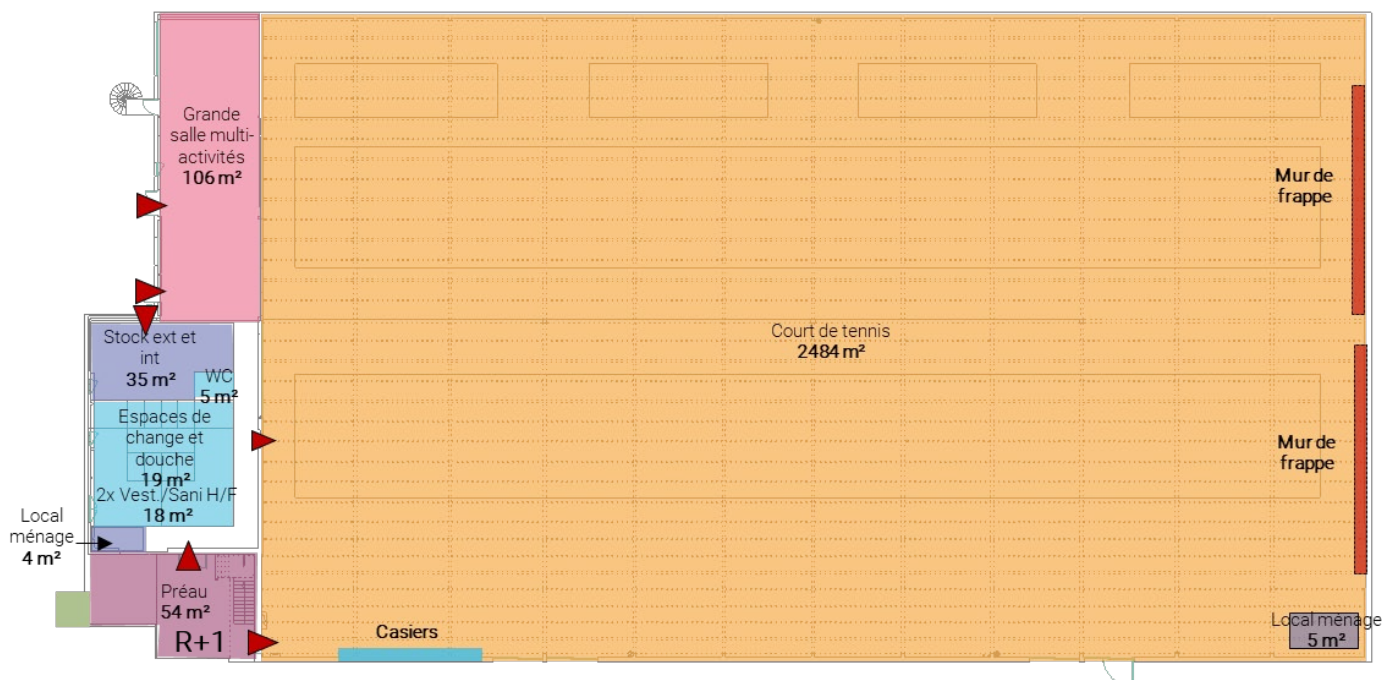
- Une grande salle de multi-activités ;
- Des espaces de change et vestiaires ;
- Des sanitaires ;
- Un local ménage ;
- Des espaces de stockage intérieur et extérieur.

Niveau R+1

Le niveau supérieur accueillera des espaces destinés aux fonctions administratives et aux usages complémentaires :

- Des bureaux ;
- Une seconde salle de multi-activités, de dimension plus réduite ;
- Un espace de convivialité ;
- Un espace cuisine ;
- Un sanitaire.

RDC



Légendes

- Halle sportive
- Espaces d'accueil et vie
- Tertiaire
- Accès
- Vestiaires et sanitaires
- Locaux supports
- Espaces extérieurs
- Ascenseur

Consistance prévisionnelle des travaux :

Halle de tennis

Travaux préparatoires

- Protections, sécurisation et installation de chantier
- Curage / déposes nécessaires aux travaux

Travaux sur la structure

- Renforcement structurel localisé lié au nouveau complexe de toiture

Travaux sur le clos-couvert et l'enveloppe

- Remplacement de l'ensemble de la couverture de la Halle et des murs extérieurs de l'annexe (complexe isolant type panneaux sandwich ou équivalent)
- Isolation du soubassement
- Traitement de l'ensemble des ponts thermiques
- Remplacement des polycarbonates avec opacité adaptée
- Remplacement des menuiseries extérieures (portes coulissantes)

Traitement condensation / humidité

- Mise en place d'un drain périphérique avec étanchéité
- Installation d'une ventilation mécanique hygroréglable

Sols et équipements sportifs

- Régénération des sols sportifs
- Installation de 2 murs de frappe dans la halle

Espace de vie / Vestiaires

Travaux préparatoires et temporaires

- Protections, sécurisation et installation de chantier
- Curage / déposes nécessaires aux travaux

Travaux sur l'enveloppe

- Isolation de la façade intérieur – laine de roche et bardage neuf
- Isolation du plafond
- Remplacement des menuiseries extérieures

Second œuvre

- Réhabilitation complète du second œuvre par une réorganisation fonctionnelle des locaux

Lots techniques

- Reprise complète de la CVC et installation d'un système de chauffage adapté
- Système ECS instantanée
- Reprise des réseaux de plomberie et sanitaires
- Reprise complète CFO/CFA selon travaux
- Reprise système SSI
- Système de GTB
- Changement des luminaires en LED dans l'annexe

Accessibilité

- Création d'une nouvelle entrée de largeur suffisante
- Création d'une plateforme élévatrice
- Réadaptions des intérieurs pour accessibilité PMR
- Aménagements extérieurs : revêtements adaptés

Aménagements extérieurs

- Mise en place d'un dispositif d'ombrage de la terrasse par store extérieur motorisé
- Reprise du sol de la terrasse

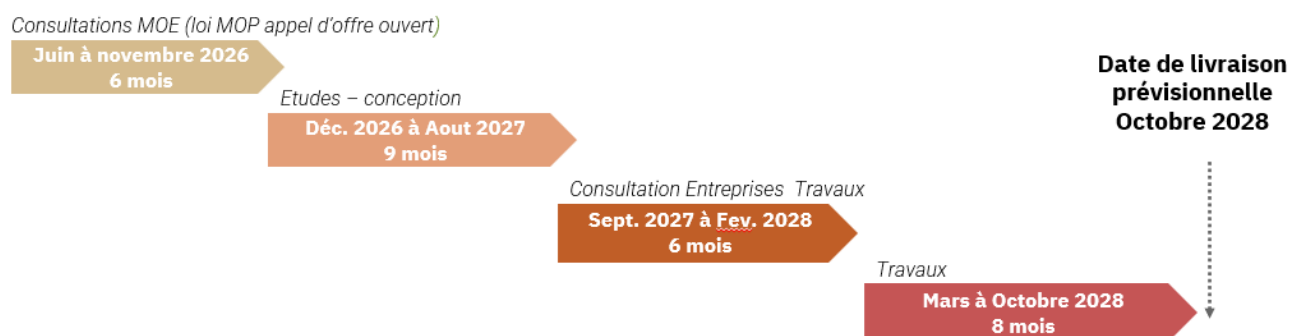
Coût du scénario retenu :

Le coût d'investissement est estimé à **1.865 M€ HT travaux, soit 3.16M€ TDC TTC** pour le scénario retenu, selon une procédure de type loi MOP. Ce coût est compatible avec le budget alloué à l'opération.

Durée des travaux :

La durée estimée des travaux du scénario est de **8 mois**.

A ce jour, le planning nous amène à une période de travaux estivale ce qui correspond au besoin des usagers qui souhaitent pouvoir utiliser la halle en hiver.



Contraintes majeures :

A ce jour, nous n'avons pas identifié de problématique majeure pour la réalisation des travaux.

Il est convenu avec les usagers que la halle serait totalement inutilisée pendant toute la durée des travaux.

Nous prévoyons pour les joueurs une utilisation des sanitaires et des vestiaires du terrain de rugby situé à proximité des terrains de tennis extérieurs qui resteront accessibles.

Coût prévisionnel comparé des scénarios sur 10/20/30 ans :

Il a été considéré les hypothèses suivantes :

- Taux d'actualisation de 2,5 %
- Taux de dégradation de 2,5 %, s'appliquant aux charges d'entretien maintenance en l'absence de rénovation.
- Coût d'entretien maintenance de :
 - 8.9 €/m² actuellement (hypothèse de référence),
 - 7.9€/m² suite à travaux (hypothèse scénario privilégié),
- Coût de Gros Entretien Renouvellement (GER) de :
 - Hypothèse de référence (en l'absence de travaux) :
 - 14 €/m² SUB/an dès la 1^{ère} année et jusqu'à la 4^{ème} année inclus
 - 16 €/m² SUB/an entre la 5^{ème} et la 14^{ème} année
 - 35 €/m² SUB/an à partir de la 15^{ème} année
 - Scenarios privilégié (après travaux) :
 - 9 €/m² SUB/an pendant les 14 premières années
 - 10€/m² SUB à partir de la 15^{ème} année
 - 14 €/m² SUB/an à partir de la 20^{ème} année

	OPTION DE REFERENCE	SCENARIO PRIVILEGIE
Cout GLOBAL / 10 ans (€TTC)	1 501 939 €	4 379 240 €
Cout GLOBAL / 20 ans (€TTC)	3 939 728 €	5 890 150 €
Cout GLOBAL / 30 ans (€TTC)	7 432 446 €	7 870 340 €

Gain énergétique :

Compte tenu de l'opération envisagée et de la faible consommation en chauffage du bâtiment actuellement, il est estimé une réduction des dépenses énergétiques **de 1580 € TTC, soit 10% par an (environ 8100 kWh).**

b) Dimensionnement du projet

Les surfaces présentées distinguent deux niveaux d'approche.

D'une part, le besoin théorique, issu de la concertation avec les usagers, traduit les attentes exprimées en termes de fonctionnalités, de capacités et de confort d'usage. Il constitue une base de référence correspondant au fonctionnement idéal.

D'autre part, la surface utile projetée correspond aux surfaces retenues dans le cadre de l'étude de faisabilité. Elle intègre les contraintes techniques, spatiales et financières du projet, afin de proposer une solution réaliste et opérationnelle.

Ces surfaces constituent une base de travail pour la maîtrise d'œuvre, qui pourra les ajuster et les optimiser dans le cadre des études de conception, dans le respect des objectifs du programme.

SU besoin théorique				SU projetée / faisabilité		
Code	BLOC	Espace	Effectif	Surface unitaire	Nombre	SU projetée / faisabilité
A - Halle sportive			2489 m²			
A1	A - Halle sportive	Court de tennis				2489 m²
			4	2489 m ²	4	2484 m ²
A2	A - Halle sportive	Stockage - ménage			1	5 m ²
B - Espaces d'accueil et vie			307 m²			
B1	B - Espaces d'accueil et vie	Banque d'accueil	20	1	20 m ²	Avec un espace d'accueil et deux postes de travail, intégrés à l'espace de convivialité. Cet espace peut être ouvert sur l'espace de convivialité.
B2	B - Espaces d'accueil et vie	Espace de convivialité	90	1	75 m ²	Espace buvette avec zone d'assise, pour un effectif de 80 à 100 personnes lors de grands événements. Espace d'accueil et de convivialité de forme rectangulaire de préférence, et non en L.
B3	B - Espaces d'accueil et vie	Grande salle multi-activités	40	1	125 m ²	Cette salle est destinée à des activités sportives légères (sports de combat, yoga). Le sol devra être constitué d'un plancher sur plots mousse, compte tenu de la hauteur d'isolation.
B4	B - Espaces d'accueil et vie	Petite salle multi-activités	25	1	75 m ²	Salle à usage mutualisé, destinée à la fois aux réunions et à certaines activités sportives. Un espace de stockage intégré, sécurisé et directement accessible est prévu.
B5	B - Espaces d'accueil et vie	Cuisine		1	12 m ²	Utilisable pour les événements internes, les stages et les repas d'équipe, avec des espaces de rangement fonctionnels. Surface minimum : 10m ²
C - Tertiaire			40 m²			
C1	C - Tertiaire	Bureau	1	12	3	36 m ²
						2 bureau simple et un bureau double.
C2	C - Tertiaire	Salle de réunion	20			<i>pm</i>
						<i>Mutualisée avec la petite salle multi-activités.</i>
C3	C - Tertiaire	Sanitaires du personnel		4	1	4 m ²
						1 sanitaire PMR mixte.
C4	C - Tertiaire	Archives				<i>pm</i>
						<i>À prévoir dans un bureau, avec une possibilité de fermeture sécurisée.</i>

4 terrains homologués dont 2 pourroutau niveau ProB.
Les dimensions habituelles et recommandées pour un terrain sont de 18 m x 36 m, soit un recul de 6,10 m derrière chaque ligne de fond de court et un dégagement d'environ 3,50 m de chaque côté.

2 murs de frappe sont prévus.

pm
Pour la halle sportive, prévoir un espace attendant dédié à l'autolaveuse, à mutualiser avec l'espace de ménage.

307 m²
Avec un espace d'accueil et deux postes de travail, intégrés à l'espace de convivialité. Cet espace peut être ouvert sur l'espace de convivialité.

75 m²
Espace buvette avec zone d'assise, pour un effectif de 80 à 100 personnes lors de grands événements. Espace d'accueil et de convivialité de forme rectangulaire de préférence, et non en L.

125 m²
Celle salle est destinée à des activités sportives légères (sports de combat, yoga). Le sol devra être constitué d'un plancher sur plots mousse, compte tenu de la hauteur d'isolation.

Ratio 3 m²/personne.

75 m²
Salle à usage mutualisé, destinée à la fois aux réunions et à certaines activités sportives. Un espace de stockage intégré, sécurisé et directement accessible est prévu.

Ratio 3 m²/personne.

12 m²
Utilisable pour les événements internes, les stages et les repas d'équipe, avec des espaces de rangement fonctionnels. Surface minimum : 10m²

40 m²
2 bureau simple et un bureau double.

pm
Mutualisée avec la petite salle multi-activités.

4 m²
1 sanitaire PMR mixte.

pm
À prévoir dans un bureau, avec une possibilité de fermeture sécurisée.

			SU besoin théorique				SU projetée / faisabilité				
Code	BLOC	Espace	Effectif	Surface unitaire	Nombre	SU besoin théorique	Commentaires	Effectif	Surface unitaire	Nombre	SU projetée / faisabilité
D - Vestiaires et sanitaires						78 m²		59 m²			
D1	D - Vestiaires et sanitaires	Espaces casiers				pm	1 espace casiers situé dans la circulation, à proximité de la halle et de la sortie (pour terrain de sport extérieur). Prévoir 5 colonnes de 3 casiers chacune (soit 15 casiers au total) de dimensions H.190 x L.41,5 x P.45 cm. L'espace à laisser libre devant chaque casier doit être de 1,20 m, sans obstacle.				pm
D2	D - Vestiaires et sanitaires	Vestiaires hommes	20	13	1	13 m²	Un espace vestiaire intégré dans le vestiaire, ainsi qu'un sanitaire. Prévoir 20 casiers, organisés par colonnes de 3 casiers, de dimensions H.190 x L.41,5 x P.45 cm. Banc central et 1,6 de dégagement de chaque côté		13	1	13 m²
D3	D - Vestiaires et sanitaires	Vestiaires femmes	20	13	1	13 m²	Un espace vestiaire intégré dans le vestiaire, ainsi qu'un sanitaire. Prévoir 20 casiers, organisés par colonnes de 3 casiers, de dimensions H.190 x L.41,5 x P.45 cm. Banc central et 1,6 de dégagement de chaque côté		13	1	13 m²
D4	D - Vestiaires et sanitaires	Espace de change et douche		5	8	36 m²	6 au minimum et 8 au maximum espaces de change individuels avec douche. Douche 0,8x0,8 avec dégagement de 1mètre et 1,2 mètre pour la circulation.		3	8	20 m²
D5	D - Vestiaires et sanitaires	Sanitaires hommes		4	1	4 m²	1 sanitaire hommes intégré dans l'espace vestiaires hommes.		4	1	4 m²
D6	D - Vestiaires et sanitaires	Sanitaires femmes		4	1	4 m²	1 sanitaire femmes intégré dans l'espace vestiaires femmes.		4	1	4 m²
D7	D - Vestiaires et sanitaires	Sanitaires mixtes		4	2	8 m²	1 bloc sanitaire mixte regroupé, comprenant un sanitaire PMR et un sanitaire mixte, situé près de la halle.		5	1	5 m²
E - Locaux supports						41 m²		39 m²			
E1	E - Locaux supports	Stockage matériel intérieur		26	1	26 m²	Les rangements ont une profondeur de 0,70 m, une hauteur totale de 2,50 m avec 4 étagères. Un couloir de circulation de 1,20 m est pris en compte devant le linéaire de rangement (circulation). Étagères amovibles.		35	1	35 m²
E6	E - Locaux supports	Stockage matériel extérieur		10	1	10 m²	Pour parasols, chaises, barbecue, etc. Rangement extérieur à dissocier du ballon d'ECS.				pm
E7	E - Locaux supports	Local ménage		5	1	5 m²	Prévoir un local de ménage attenant à la halle au RDC, mutualisé avec l'espace dédié à l'autolaveuse.		4	1	4 m²
F - Espaces extérieurs						97 m²		97 m²			
F1	B - Espaces d'accueil et vie	Préau		54	1	54 m²			54	1	54 m²
F2	B - Espaces d'accueil et vie	Terrasse		44	1	44 m²	Protection pluie / soleil à prévoir.		44	1	44 m²
TOTAL surfaces intérieures						2955 m² SU		2923 m²			
TOTAL surfaces extérieures						97 m²		97 m²			

Paramètres	Catégories	Situation	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	439871	Halle Tennis	
Occupation			
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre	Le bâtiment est attribué à titre de dotation de l’Etat ou convention d’utilisation. Aucune difficulté liée à la solution proposée à envisager.		
Surfaces		Sun (surface utile nette)	Sub (surface utile brute)
	Espaces sportifs	0 m²	2790 m²
	Enseignement UGA	13 m²	30 m²
	Surfaces à usage GUC	0 m²	143 m²
	Total	13 m²	2963 m²
Effectifs / Postes de travail (PdT) (L)	Pour activité « Administration » (L)	Postes de travail	
	ETPT Enseignants chercheurs et assimilés		
	Agents /BIATSS		
	Chercheurs hébergés		
	Total		
Effectifs étudiants			
	Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)	1150	
	Formation continue		
	Total	1150	
Taux d’occupation (L)			
Pour BIATSS	Ratio Sun/Sub		
Pour BIATSS	Ratio Sub/PDT		
Pour BIATSS	Ratio Sun/PDT		
Autres données	Surface d'archives (en m2)		
	Emplacements de stationnement (nombre)		
	Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m2) le cas échéant		

Tableau de présentation des ratios de dimensionnement en situation de projet :

Nature des surfaces	SUB assortie du ratio	Effectifs		Ratio m ² /SUB	
		Etudiants	ETPT	Etudiants	ETPT
Espaces sportifs	0 m ²				
Enseignement UGA	13 m ²		1		13 m ²
Surfaces à usage GUC					

La halle étant principalement composée d'espaces sportifs et pour partie occupée par le GUC, seul le bureau de l'enseignant ETUG entre dans le calcul de du ratio ETP/SUB assortie du ratio.

c) Performances techniques spécifiques

Les performances techniques attendues dans le projet seront détaillées dans le programme technique de l'opération qui sera remis aux maîtres d'œuvres lors de la consultation.

Etat réglementaire et technique	Données / Observations
Date de construction	1980
ERP	Oui, catégorie 5 type X (Etablissement sportif) et L (Salle de réunion)
Diagnostic amiante et plomb	Diagnostic amiante (janvier 26) et plomb (mars-26) qui devront être complétés au besoin lors des études de maîtrise d'œuvre
Diagnostic structurel et thermique	Une première étude qui a été réalisée en 2022 a servi de base pour la phase programme. Elle sera approfondie en fonction du projet de maîtrise d'œuvre.
Diagnostics complémentaires	Diagnostic PEMD (mars 2026)

d) Traitement des réseaux & branchements

La halle tennis étant existante, elle est déjà raccordée à l'ensemble des réseaux.

3.3 Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris l'option de référence)

	Option de référence			Scénario privilégié		
Descriptif	Conservation de la halle en l'état – pas de projet			Réhabilitation totale de la halle		
Avantages	Aucun frais, aucuns travaux portés par la MOA			Scénario permettant un usage complet de la halle (pas de court fermé en cas de condensation) et création de salles multi activités répondant aux besoins de l'UGA		
Inconvénients	Reconduite des dysfonctionnements actuels et dégradation des conditions d'enseignement			Sans objet		
Montant de l'investissement initial (€ TDC)	0 €			3.16 M€ TDC TTC		
N°CHORUS du bâtiment	N°439 871			N°439 871		
<i>Consommation énergétique primaire kWhEP/an sur le site</i>						
<i>GES kgeqCO2/an sur le site</i>						
<i>Consommation énergétique primaire kWhEP/an du projet</i>						
<i>GES kgeqCO2/an du projet</i>						
Occupation						
Statut juridique (D/L/MD)	Attribution à titre de dotation par l'Etat			Attribution à titre de dotation par l'Etat		
Surface totale	SUB assorti du ratio	SUB	SDP	SUB assorti du ratio	SUB	SDP
Enseignement UGA	15 m²	28 m²	22 m²	13 m²	30 m²	33 m²
Surfaces à usage GUC	0 m²	314 m²	347 m²	0 m²	143 m²	162 m²
Espaces sportifs	0 m²	2621 m²	2717 m²	0 m²	2790 m²	2891 m²
Total	15 m²	2963 m²	3086 m²	13 m²	2963 m²	3086 m²
Effectifs						
ETPT Enseignants chercheurs et assimilés	1			1		
Agents / BIATSS	0			0		
Chercheurs hébergés	0			0		
Total	1			1		

Etudiants		
Formation initiale (y compris apprentissage)	1150	1150
Formation continue	0	0
Total	1150	1150
Taux d'occupation		
Ratio SUN/SUB (BIATSS)	Sans objet	Sans objet
Ratio SUB/PDT (BIATSS)	Sans objet	Sans objet
Ratio SUN/PDT(BIATSS)	Sans objet	Sans objet
Surfaces d'archives m²	Sans objet	Sans objet
Emplacement de stationnement	Sans objet	Sans objet
Surface restaurant RIE ou RIA le cas échéant	Sans objet	Sans objet

3.4 Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié

a) Choix du mode de réalisation et de la procédure

Le projet sera conduit dans le cadre de l'ex-loi MOP, telle que décrite dans le Code de la Commande Publique : marché de maîtrise d'œuvre, puis marchés de travaux :

- Procédure d'appel d'offre restreint
- Phase candidature :
- Phase offre : 3 candidats admis à présenter une offre
- Notification du marché de maîtrise d'œuvre
- Réalisation des études
- Sélection des entreprises sous forme d'un appel d'offre
- Réalisation des travaux

b) Analyse des risques

En phase amont (programmation, études de conception avant travaux) :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Mise en place du financement	Non obtention des subventions Plan campus	Important	Important	Faible	Suspension opération	Financeurs
	Non obtention des subventions FFT	Moyen (100 000€)	Sans objet (versement après réception)	Faible	Implication des ingénieurs de la FFT dès la programmation	Financeurs
	Retard de versement	Faible	Important	Faible	Suivi appel de fond	UGA
Concours de maîtrise d'œuvre	Sans Objet					
Choix de la maîtrise d'œuvre	Mauvaise estimation du coût des travaux	Moyen	Faible	Faible	Présence d'un économiste de la construction OPQTECC dans l'équipe de programmation Contre-expertise économique lors des premières phases de conception MOE	UGA/Program miste
Choix de la maîtrise d'œuvre	Recours d'un candidat évincé	Important	Moyen	Faible	Consolider l'estimation du coût des travaux Provisionner des aléas	UGA/Program miste
Maitrise du foncier	Sans objet					

Prévention des aléas techniques spécifiques (plomb, amiante, ...	Découverte d'amiante en cours de chantier	Moyen	Faible	Faible	Diagnostic dès les phases de programmation	UGA
					Diagnostic avant travaux à réaliser + communication des informations aux divers stades de consultation	
Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, opération à tiroirs, monument historique, etc.)	Délais de libération du site non respecté	Moyen	Moyen	Faible	Les usagers sont déjà informés que la halle serait totalement vidée pour la durée des travaux et des solutions temporaires sont proposées	UGA
Retard ou recours contre les autorisations administratives	PC	Faible	Moyen	Faible	Présentation aux services instructeurs des APS	UGA/ MO
Difficultés dans la réalisation des études préalables	Augmentation de l'enveloppe affectée aux travaux	Moyen	Faible	Moyen	Présence d'un économiste de la construction OPQTECC dans l'équipe de conception	UGA / MOE
Difficultés dans la réalisation des études préalables	Retard dans les validations	Faible	Faible	Moyen	Intégration des financeurs au COPIL décisionnel en amont	UGA
Evolution de la demande susceptible d'avoir un impact sur le besoin en locaux	Risque de modification de programme	Faible	Faible	Faible	Concertation avec les utilisateurs lors de la programmation pour définir précisément les besoins fonctionnels	UGA / Programmiste

En phase de travaux :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Mesures de maîtrise ou de réduction**
Difficultés dans la passation des marchés	Dépassement du budget	Fort	Faible	Moyen	Anticipation Provisionner des aléas	UGA / MOE
Mise en place du financement	Mise en place des CP cohérente avec la programmation du projet	Faible	Moyen	Faible	Evaluation de l'échéancier des dépenses. Encadrement administratif des conventions	UGA
Difficultés dans les travaux (retards, défaillances, modification du programme, etc.)	Interface entre les lots, en particulier dans une opération en tiroir	Faible	Moyen	Moyen	Limitier le nombre de lots Mission OPC	UGA / MOE
	Limitier les modifications de programme	Moyen	Faible	Faible	Maitriser les demandes des utilisateurs après la validation du PTD Validation formelle des stades APS et APD	UGA
	Défaillances d'entreprises	Faible	Moyen	Moyen	Assurer un suivi de chantier rigoureux de la part de la MOE	MOE
Découvertes non anticipées dans l'existant	Imprévu technique	Moyen	Faible	Faible	Intégrer une phase diagnostic aux études de conception	UGA
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres, etc.)	Intempéries	Faible	Faible	Faible	Forfaitisation du nombre de jours, en cas de dépassement, application de la clause de révision des prix	UGA/groupement

En phase d'exploitation :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages	Absence de réflexion en coût global	Moyen	Faible	Faible	Intégration d'un BET spécialisé dès la conception	UGA

3.5 Coûts et soutenabilité du projet

a) Coûts du projet

Estimation des travaux réalisée par un programmiste (Flores)

				
ESTIMATION TRAVAUX				
Scénario global				
Rénovation thermique et technique	PU	Unité	Q	1 270 210 € HT
PRÉPARATION DE TRAVAUX				207 540 € HT
Installation de chantier	40 000 €	forfait	1	40 000 €
Provision pour protection des sols	5 000 €	forfait	1	5 000 €
Curage toiture et façade	60 €	Sdp	2709,00	162 540 €
STRUCTURE ET CLOS COUVERT				923 870 € HT
Renforcement de la structure de la toiture	96 €	surface toiture	1088,22	104 469 €
Isolation de la halle par panneaux sandwich	150 €	surface toiture	2497,94	374 691 €
Remplacement des polycarbonates avec opacité adaptée	210 €	surface toiture	1113,78	233 894 €
Changement des menuiseries de l'annexe	1 200 €	m² menuiserie	124,68	149 616 €
Portes coulissantes	5 000 €	forfait	2	10 000 €
Isolation façade intérieure et bardage	120 €	m² façade	220	26 400 €
Isolation toiture/comble Annexe	100 €	m² toiture	248	24 800 €
REHABILITATION DE LA HALLE DE TENNIS - ETANCHEITE / GESTION D'HUMIDITE				83 800 € HT
Ventilation mécanique contrôlé	12 000 €	forfait	2	24 000 €
Installation d'un drain périphérique – étanchéité et isolation soubassement	260 €	ml	230	59 800 €
REHABILITATION DE LA HALLE DE TENNIS - LOTS TECHNIQUES				55 000 € HT
Régénération des sols sportifs	45 000 €	forfait	1	45 000 €
Travaux induits – Électricité	10 000 €	forfait	1	10 000 €
Mise en accessibilité	PU		Q	71 900 € HT
Aménagements extérieurs : réalisation des revêtements adaptés	85 €	m²	140	11 900 €
Création d'une plateforme élévatrice - (selon faisabilité technique)	60 000 €	forfait	1	60 000 €
Rénovation technique et fonctionnelle globale - Annexe	PU	Unité	Q	513 450 € HT
PRÉPARATION DE TRAVAUX				29 297 € HT
Curage	60 €	Sdp	488,29	29 297 €
SECOND ŒUVRE				238 195 € HT
Cloisons - Doublages	35 €	Sdp	488,29	17 322 €
Plafonds - Faux Plafonds	40 €	Sdp	488,29	19 532 €
Menuiseries intérieures	112 €	Sdp	488,29	54 853 €
Métallerie - Serrurerie	128 €	Sdp	488,29	62 706 €
Revêtements de sol	98 €	Sdp	488,29	47 924 €
Peinture - Revêtements muraux	38 €	Sdp	488,29	18 708 €
Sol tatamis	65 €	Sdp	90	5 850 €
Protection mur / salle de combat	95 €	ml	40	3 800 €
Banque d'accueil / 2 postes de travail	4 000 €	u	1	4 000 €
Bar pour service	3 500 €	u	1	3 500 €
LOTS TECHNIQUES				238 317 € HT
Plomberie	88 €	Sdp	488,29	42 959 €
Électricité - Courants Forts et faibles	142 €	Sdp	488,29	69 404 €
CVC	238 €	Sdp	488,29	116 104 €
Contrôle d'accès	2 500 €	u	2	5 000 €
Autres lots techniques	10 €	Sdp	488,29	4 850 €
		ratio	1463	€/m²
Terrasse				7 640 € HT
Installation de Store extérieur motorisé	2 500 €	forfait	2	5 000 €
Reprise du sol de la terrasse (dépose dalle + repose nouvelle dalle)	60 €	Sdp	44	2 640 €
Equipement sportif	PU	Unité	Q	10 000 € HT
Installation mur de frappe	5 000 €	unité	2	10 000 €
TOTAL Montant travaux HT				1 865 560 € HT
				+/- 15%

Estimation de l'opération TDC TTC :

Estimation compris aléas, actualisations et révisions

Etudes et diagnostics préalables	82 000 €
Travaux	2 232 000 €
Etudes MOE, OPC, AMO et autres prestations intellectuelles	336 000 €
Autres dépenses (Assurances, nettoyage, VDI...)	85 500 €
Total HT	2 735 500 €
Total TDC TTC (Tva mixte environ 15,5%)	3 160 000 €

Dont aléas provisionnés 10,2%

Dont actualisations provisionnées 3,3%

Dont révisions provisionnées 1,6%

Couts de fonctionnement annuels :

Couts actuels

	Montant en € TTC
Energie	15 084 €
Eau / Fluides	7 061 €
Entretien et Maintenance	26 429 €
Nettoyage et déchets	40 599 €
Sûreté, sécurité, gardiennage	- €
GER	41 798 €
TOTAL	130 971 €

Coût moyen de fonctionnement 44 €/m² SUB

Couts prévisionnels

	Montant en € TTC
Energie	13 500 €
Eau / Fluides	7 061 €
Entretien et Maintenance	23 522 €
Nettoyage et déchets	40 599 €
Sûreté, sécurité, gardiennage	- €
GER	27 852 €
TOTAL	112 534 €

Coût moyen de fonctionnement 38 €/m² SUB

b) Financement du projet

Plan Campus	3 000 000 €
Fonds propre SUAPS	60 000 €
Subventions Fédération Française de Tennis	100 000 €
Total TDC	3 160 000 €

c) Déclaration de soutenabilité

Il n'y a pas d'autres dépassement d'enveloppe financière envisagée.

Les surcoûts éventuels type aléas sont compris dans les provisions.

L'UGA réalise des diagnostics complets (amiante avant travaux, structures) afin de bien éclairer l'état des lieux.

3.6 Organisation de la conduite de projet

a) Modalités de la conduite de projet

L'Université Grenoble-Alpes sollicitera auprès du préfet de région la maîtrise d'ouvrage confiée de l'opération après agrément du présent dossier d'expertise.

La conduite de projet portée par l'UGA repose sur une organisation structurée et une répartition claire des rôles entre les acteurs clés : **direction opérationnelle d'opération, porteur de projet** et les instances de gouvernance (comité technique et comité de pilotage).

- **le comité de pilotage** : Il s'assure que le développement de l'étude de programmation reste cadré dans la politique définie par l'ESR et par l'établissement. Il est invité à se prononcer et à arbitrer les décisions pour la bonne réalisation du projet. Il assure ainsi le suivi de la réalisation des études et des engagements, veille à la qualité de la transmission des informations et procède à la validation des études.

- **Le comité technique** : Il assure les analyses nécessaires à l'élaboration de propositions. Il peut prendre des pré-décisions avant les soumissions au Comité de pilotage pour validation.
- **Le référent usagers** : il est le représentant des utilisateurs du projet et rapporte au COPIL
- **La direction de projet (DGDPAT)** : elle organise et anime le comité technique et l'ensemble des analyses et investigations techniques et assure également le suivi administratif. Elle prépare le comité de pilotage

Elle supervise les études de faisabilité techniques, financières, administratives de projets, programmes immobiliers.

Assure le lancement des opérations immobilières selon la réglementation, les délais et les financements.

Elle coordonne les différentes étapes du projet immobilier : conception (étude, montage du dossier, ...), choix des maîtres d'œuvres, construction, réception des ouvrages.

b) Organisation de la maîtrise d'ouvrage / du partenariat public-privé

L'UGA s'est doté d'un service de conduite d'opérations immobilières renforcé à travers une direction de la prospective et des projets immobiliers (DPPI), constituée de 6 chargés d'opération.

Les tâches de gestion administrative et financière (gestion des procédures de marchés publics, engagement financiers, vérifications des factures, ...) sont traitées par des services spécialisés : direction de la commande publique et direction du juridique, de l'administrative et des finances.

L'UGA, à travers sa direction générale déléguée au patrimoine, à l'aménagement et à la transition énergétique, assurera le pilotage opérationnel en tant que représentant du maître d'ouvrage. Elle fera, par ailleurs, appel à un assistant au maître d'ouvrage (AMO) chargé de la rédaction du programme et qui sera ensuite garant de l'adéquation du projet avec ce dernier jusqu'en phase APD. Les procédures de passation des marchés et les actes financiers seront assurés également par les services de l'UGA.

c) Principes d'organisation

A chaque étape du projet depuis la programmation jusqu'à la livraison, les parties prenantes listées ci-dessous, sont réunies afin de veiller à la cohérence du projet au plan technique, y compris énergétique et environnemental, fonctionnel et d'intégrer les contraintes ultérieures d'exploitation-maintenance.

Référent usagers :

Il est le représentant principal des utilisateurs du bâtiment. Il est épaulé par les chargés de projets de la Direction Générale Déléguée au patrimoine et les AMO.

Comité technique :

Outre le référent usagers, il est composé des représentants des occupants du bâtiment (composantes, labos, services, étudiants), de la DSI, les différentes directions de la DGD Pat et selon les problématiques de la DGD RIV, DGD Form, DVE, DGDRH, DPR...

Comité de pilotage :

Outre le référent usagers, il est composé, du DGSA, des VP patrimoine, finances, et selon le cas, de la VPE, de la VP Form, de la VP Recherche et des VP en charge des services hébergés.

En parallèle de cette organisation interne à l'UGA, un comité de pilotage élargi est constitué pour cette opération, associant les financeurs et les représentants du rectorat et des ministères de tutelle. Il se réunira au moins une fois par an. Ce comité de pilotage informe les parties prenantes du déroulement de l'opération et propose aux partenaires des éventuels ajustements nécessaires à la réalisation du projet.

L'UGA suivra le cadre administratif et technique indiqué par le rectorat pour les opérations soumises à expertise.

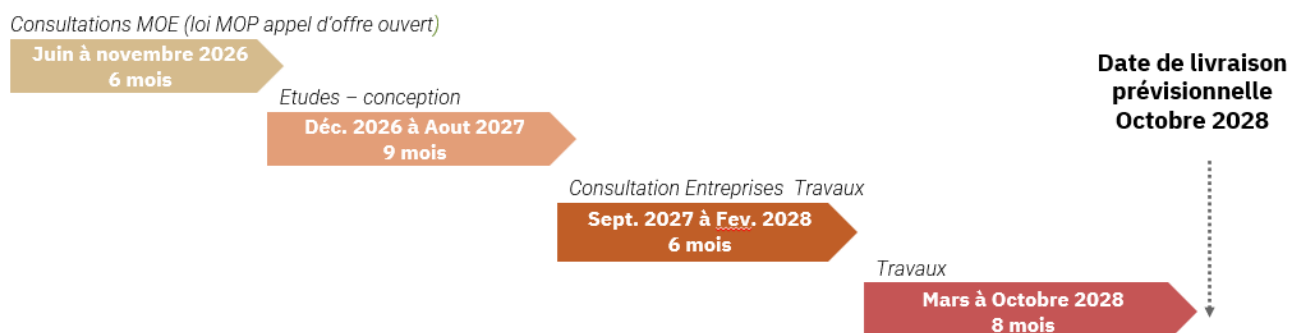
d) Prestations en régie

Toutes les tâches inhérentes à la conduite d'opération, y compris le paiement des prestataires, seront assurées en régie.

e) Prestations externalisées

Seront externalisées toutes les tâches propres à l'exécution de l'opération selon les termes de la loi MOP : maîtrise d'œuvre, les autres prestations intellectuelles, et l'ensemble des travaux.

3.7 Planning prévisionnel de l'opération



4. Annexes

- Délibération du Conseil d'Administration de l'Université Grenoble Alpes
- Diagnostic fonctionnel et technique réalisé par le programmiste