

## **RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS DE LA CASERNE GUILLO A VANNES**

**Réfection du clos et du couvert.**

Note programmatique

Mai 2025

## CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Présentation de l'opération

### Acteur du projet

Nom de l'opération :

Réhabilitation énergétique de la caserne GUILLO à Vannes – Réfection du clos et du couvert

Maître d'ouvrage : SGAMI Ouest

Département : 56 – Morbihan

Avancement du projet

Date : 26 mai 2025

### Stade d'avancement du projet

☒ Faisabilité

☐ Programme

☐ AVP

☐ PRO

☐ DCE

☐ ACT

☐ DET

## CONTEXTE PROGRAMMATIQUE

### Description de l'opération

#### *Typologie du projet*

☐ Neuf

☒ Réhabilitation

☐ Extension

Le projet comporte-t-il des démolitions ?

☐ Oui

☒ Non

☐ A définir selon le projet retenu

#### *Typologie de montage*

☒ Type MOP

☐ A définir

☐ Conception/Réalisation

☐ Autres

☐ Contrat global de performance énergétique

Si autres, préciser :

## Nature de l'opération

- ☐ Enseignement et formation
- ☐ Social et santé
- ☒ Sports et loisirs
- ☒ Administrations publiques et activités économiques
- ☒ Habitat et logement
- ☐ Aménagement et urbanisme
- ☐ Patrimoine et culture

### *Descriptif sommaire du projet*

L'objectif du projet est la réhabilitation énergétique de la caserne GUILLO à Vannes. Ce projet comprend la réfection du clos et du couvert. Les bâtiments concernés sont affectés à l'usage tertiaire, d'habitation et d'hébergement, de sport et loisir ou encore à l'entretien du parc de véhicules.

### *Descriptif calendaire du projet*

Le projet est-il réalisé en tranches

- ☒ Oui (sans qu'il ne s'agisse de tranches optionnelles, les ouvrages feront l'objet de réceptions partielles)
- ☐ Non

### *Description surfacique et financière du projet*

<b>SURFACES PROGRAMMÉES</b>	<b>SP (m²)</b>
Surface du projet	15 310
<b>ESTIMATION COÛT TRAVAUX</b>	M <sub>0</sub> – Mai 2025
	5,83 M € HT

## **SOMMAIRE**

Introduction

Éléments de diagnostic

Définition des enjeux

Définition des besoins

Cadrage financier et calendaire

## INTRODUCTION

### Contexte du projet

La gendarmerie mobile a pour charge le maintien de l'ordre public. Ses unités peuvent être projetées aussi bien en tout point de la France qu'à l'étranger dans le cadre d'opérations extérieures. Elle forme un contingent de 109 escadrons répartis sur tout le territoire national.

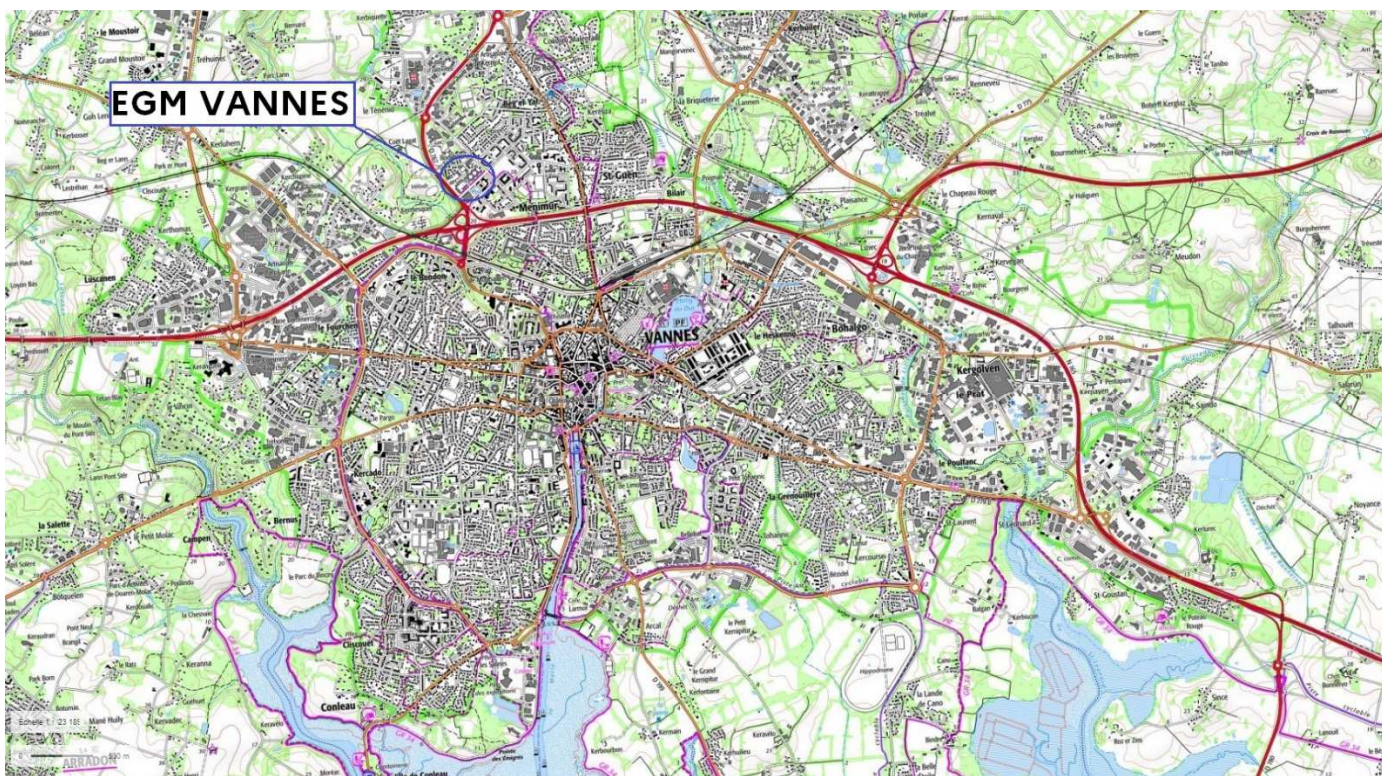
La caserne GUILLO abrite l'escadron de gendarmerie mobile (EGM) de Vannes. On compte 14 ensembles de bâtiments d'une SUB totale de 15 311 m<sup>2</sup>.

Le site a été aménagé entre la fin des années 1990 et le début des années 2000. D'une architecture complexe, les bâtiments sont marqués par de nombreuses pathologies, liées à des défauts de mise en oeuvre ou à l'usage de matériaux de médiocre qualité. Il en découle un vieillissement prématuré du patrimoine bâti, fragilisé par des phénomènes généralisés d'infiltration. Pour cause d'insalubrité, certains bâtiments ou zones de bâtiment sont démobilisés. La performance énergétique de cet ensemble immobilier dont les caractéristiques d'emblée sont propres aux constructions de la fin des années 90, pâtit de tous ces maux.

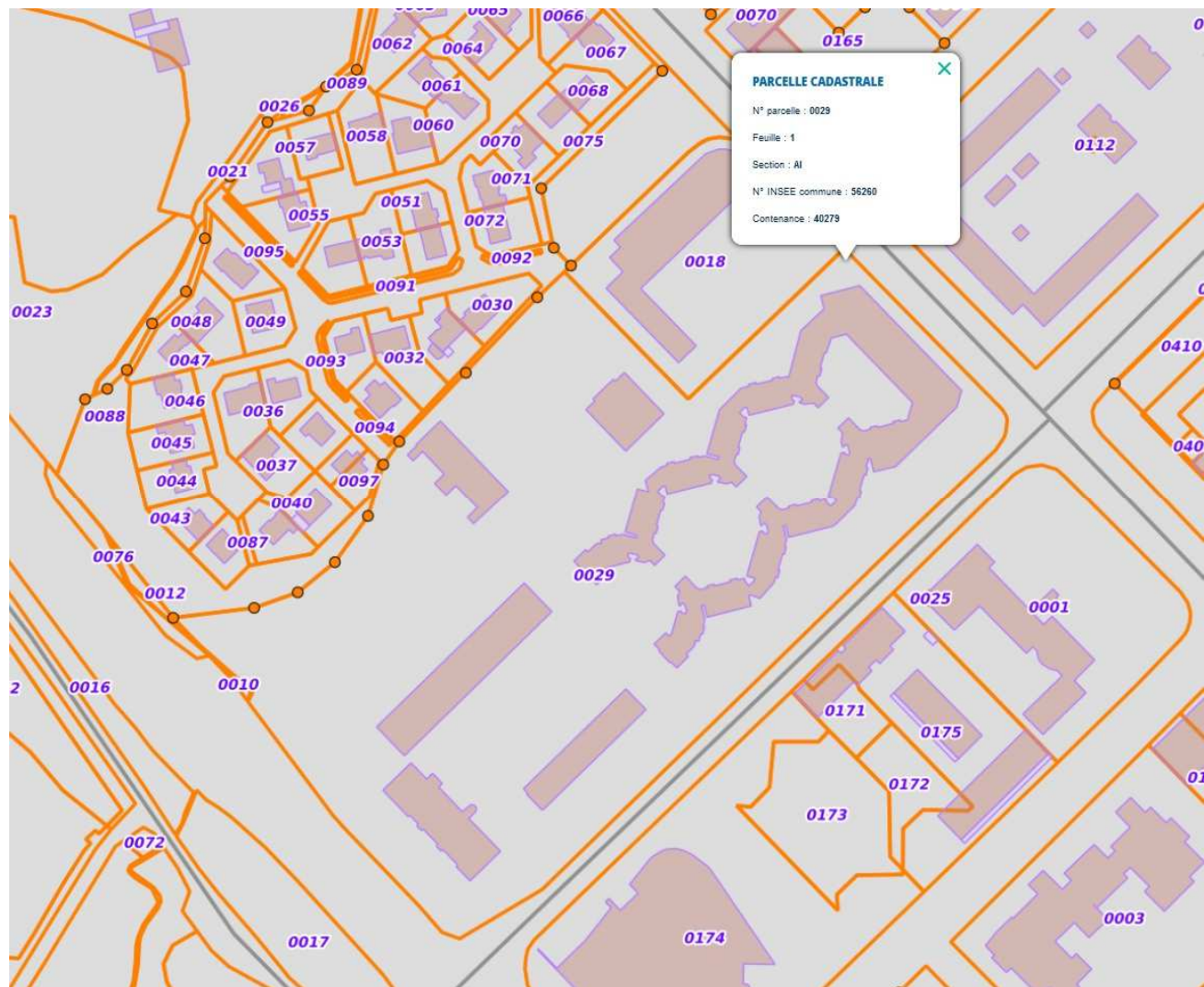
La réhabilitation thermique du patrimoine immobilier de la caserne GUILLO doit permettre aux services utilisateurs de retrouver le plein usage des installations et d'appréhender par la sobriété énergétique les défis environnementaux que notre société se doit d'affronter.

## LE SITE

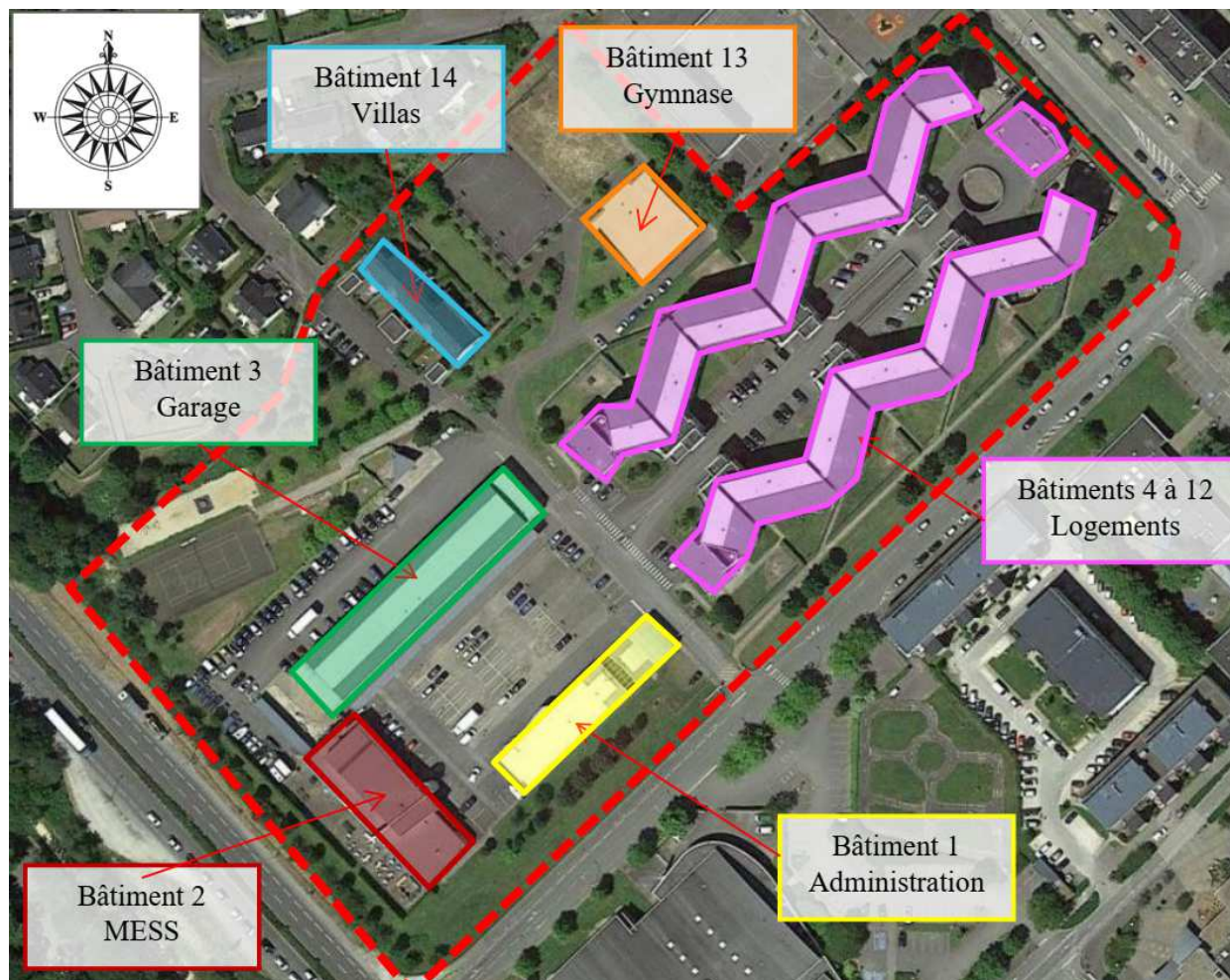
- Localisé au nord de la commune de Vannes, 50 rue Eugène DELACROIX, 56 000 VANNES
- La parcelle est située en proximité immédiate de la RN 165 formant rocade de la ville de Vannes. Elle est bordée par 2 boulevards à l'est, une école primaire et un quartier résidentiel au nord-ouest. Le site est entièrement clôturée. Il est bordé d'un talus végétal le long de la RD67 au sud-est.
- L'accès unique au site pour les piétons et véhicules se fait via la rue Eugène DELACROIX. Les entrées sont filtrées par le poste de sécurité localisé dans le Bâtiment 1.











## SYNTHÈSE DES ENJEUX DE PROJET

L'enjeu prioritaire du projet est l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine immobilier et la diminution associée de l'empreinte carbone liée à l'activité de l'escadron de gendarmerie mobile de Vannes. Cet enjeu est à prendre en compte dans toutes les étapes du projet en se référant à minima aux préceptes de la réglementation thermique 2012. Les travaux entrepris devront permettre au maître d'ouvrage d'atteindre les exigences des décrets tertiaires et BACS pour les ouvrages concernés.

La concrétisation de ce projet ne peut être envisagée sans le traitement préalable des pathologies liées principalement aux défaillances du clos et du couvert, mais aussi aux potentielles problématiques structurelles de certains ouvrages. La réalisation d'études préliminaires poussées, au travers d'un élément de mission DIAG abouti, permettra au maître d'ouvrage de disposer de solutions techniques finement évaluées pour asseoir ses orientations techniques. En particulier, le volet thermique devra être étudié au travers d'une simulation thermique dynamique. La stabilité des ouvrages et leur capacité à supporter des complexes isolants renforcés devront avoir été démontrées.

Dans ce contexte, le bâtiment de restauration fera l'objet d'un léger réaménagement et d'une amélioration de son accessibilité. En annexe, des travaux de réparation et confortement des voiries permettront le passage d'engins blindés de nouvelle génération. Une sectorisation du site sera opérée afin de séparer les espaces dédiés aux familles des services techniques.

Le projet devra être conçu et les travaux menés de façon à maintenir de façon permanente les capacités opérationnelles des unités exploitantes. Celles-ci doivent prévaloir dans la définition du séquençement des travaux.

1. Répondre aux enjeux majeurs de sobriété énergétique et de diminution de l'empreinte carbone de l'EGM de Vannes, se conformer aux décrets tertiaires et BACS pour les bâtiments concernés
2. Traiter de façon durable les pathologies du clos et du couvert et vérifier la compatibilité des complexes isolants proposés avec la structure porteuse des bâtiments. Délivrer aux utilisateurs des outils pérennes leur permettant d'assurer durablement leurs missions.
3. Maintenir intact à tout instant les capacités opérationnelles du site

LE TABLEAU DES SURFACES ET DES TRAVAUX ENVISAGÉS

N° BÂTIMENT	NOM	SURFACE UTILE BRUTE (m²)	USAGE	TRAVAUX PROJÉTÉS						
				ÉTANCHÉITÉ ISOLATION	ITE	MENUISERIES EXTÉRIEURES	RÉFECTION LOCAUX DÉGRADÉS	AMÉLIORATION ÉCLAIRAGE	ACCESSIBILITÉ	PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUE OU PHOTOVOLTAÏQUE)
1	LOCAUX DES SERVICES TECHNIQUES / ADMINISTRATION	1 300	Bureaux Stockage Armement	X		X	X	X		
2	MESS	982	Restauration Hébergement temporaire	X	X	X	X	X		X
3	ATELIER RÉPARATION / GARAGE	367	Atelier mécanique Abri véhicules	X						
4 à 12	LOGEMENTS COLLECTIFS	11 725	Hébergement	X	X	X		X		X
13	GYMNASE	423	Activités sportives	X	X	X	X	X		
21	LOGEMENTS INDIVIDUELS	513	Hébergement		X	X		X		
TOTAL		15 310								

**Mots clés :**

Économie de la construction, taux de TVA réduits

Simulation thermique dynamique

Toitures zinc, toitures terrasses, membrane PVC, étanchéité

Amiante

Complexes d'isolation thermique extérieure

Menuiseries extérieures aluminium, menuiseries anti-effraction et pare balles

Charpentes bois

Structure béton

Murs de soutènement

Voiries, clôtures

Courants forts

Photovoltaïque

GTC

Site occupé

Maintien opérationnel

## LES ÉTUDES A MENER LORS DE L'ÉLÉMENT DE MISSION DIAG

Confiés au groupement dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre

OUVRAGES	NATURE
TOUS BÂTIMENTS	Relevés et représentation graphique des existants
TOUS BÂTIMENTS	Relevés des installations de chauffage, ventilation et régulation
TOUS BÂTIMENTS SAUF ATELIER GARAGE	Simulation thermique dynamique
LOGEMENTS COLLECTIFS	Diagnostic structurel des balcons
GYMNASE	Diagnostic structurel
MESS	Diagnostic structure
SITE ET TOUS BÂTIMENTS	Étude économique du projet de réhabilitation thermique selon différents scénarios

A la charge du maître d'ouvrage

OUVRAGES	NATURE
VOIRIES	Sondages à la pelle Étude géotechnique Passage de caméra dans les réseaux gravitaires
TOUS BÂTIMENTS	Diagnostic parasitaire
TOUS BÂTIMENTS	Diagnostic amiante avant travaux
BÂTIMENTS CONCERNÉS	Diagnostics ETICS
TOUS BÂTIMENTS	Diagnostic PEMD

## **CADRAGE FINANCIER ET CALENDRAIRE**

### **Coût des travaux**

Le groupement titulaire du marché de maîtrise d'œuvre prolongera le diagnostic préliminaire établi par ALTEREA en novembre 2022. Sur la base des constats établis au travers des diagnostics thermiques et structurels, le groupement présentera pour les corps d'état concernés 3 niveaux de rénovation énergétique et les éventuelles interdépendances entre eux.

Les prix que proposera le groupement constitueront un maximum incluant le coût des travaux liés à ses ouvrages et à tous les travaux induits pour les mener à bien, à savoir :

- Les travaux nécessaires à la préparation des zones de cantonnement (stockage, base vie)
- Les travaux de confortement structurels pour les renforcements d'isolation
- Les travaux de remise en état des locaux après travaux, autres que ceux prévus pour l'embellissement des locaux détériorés par les pathologies du bâti
- Les travaux de remise en état des abords extérieurs

COÛT TRAVAUX : 5, 83 M€ HT

Ce coût n'intégrera toutefois pas les frais relevant de la maîtrise d'ouvrage, à savoir les frais annexes spécifiques tels que :

- Frais préliminaires, frais divers et aléas
- Assurances
- Frais de consultation et de publicité
- Honoraires de bureau de contrôle et de SPS
- Maintenance et exploitation

### **Délais de réalisation des travaux**

La durée prévisionnelle des travaux est de 24 mois, hors période de préparation