



C.S.M.R. LES LAURIERS

2 Bis, Avenue de la Résistance - 8, Route de Carbon-Blanc

33310 LORMONT

NOTE TECHNIQUE **TRAVAUX DE RENOVATION ET** **REMISE AUX NORMES**

PHASE II

Année : 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PROGRAMME TRAVAUX

<u>Lot n°1</u> :	Accessibilité des salles de bains des chambres du bâtiment A	Page 5
<u>Lot n°2</u> :	Travaux de modernisation des installations électriques	Page 8
<u>Lot n°3</u> :	Travaux de modernisation des sols	Page 9
<u>Lot n°4</u> :	Travaux de modernisation des revêtements muraux des chambres	Page 11
<u>Lot n°5</u> :	Travaux de rénovation de la salle de kinésithérapie	Page 12

INTRODUCTION

➤ **Présentation des activités de l'établissement =>**

✚ L'activité d'hospitalisation complète structurée en 3 secteurs :

- Un secteur de 44 lits de SMR spécialisés dans la prise en charge des affections liées aux conduites addictives et dans la prise en charge des affections des systèmes digestifs, métaboliques et endocriniens
- Un secteur de 28 lits de SMR polyvalent orienté sur la prise en charge de pathologies cancéreuses comprenant un secteur de 12 lits identifiés de soins palliatifs
- Un secteur de 61 lits de SMR polyvalent

✚ Deux programmes d'Education Thérapeutique sont mis en œuvre :

- Pour la prise en charge des patients atteints de diabète de type 2 et / ou présentant des risques cardio-vasculaires
- Pour la prévention des chutes chez le sujet âgé

✚ Un hôpital de jour spécialisé dans la prise en charge des affections des systèmes digestifs, métaboliques et endocriniens et dans la prise en charge des affections liées aux conduites addictives

➤ **Rappel du contexte =>**

A la suite de plusieurs diagnostics réalisés sur l'état du bâtiment et de plusieurs sinistres, il s'est avéré que l'établissement ne permettait plus d'accueillir les patients dans des conditions optimales de sécurité, qu'il s'agisse de la mise aux normes accessibilité, de la vétusté des locaux ou de problèmes de structure impactant la pérennité de l'établissement et donc la poursuite de l'exploitation.

Une première phase de travaux a été entreprise rapidement pour permettre la mise en sécurité des installations les plus à risques tout en permettant d'obérer le moins possible le fonctionnement de l'établissement (principe de non fermeture de l'établissement) compte tenu de la faiblesse de l'offre SMR en Gironde (établissement occupé à 97% en 2019).

Une deuxième phase de travaux est indispensable pour poursuivre les opérations de sécurisation et de remise aux normes de l'établissement (électrique notamment), et pour respecter les obligations réglementaires concernant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (dans les salles de bains des chambres particulièrement). Ces travaux de sécurisation et réglementaires sont essentiels, ils permettront de moderniser l'établissement et d'améliorer sensiblement les conditions d'hébergement des patients ainsi que les conditions de travail des salariés.

Cette deuxième phase de travaux aura un impact significatif sur l'image et l'attractivité de l'établissement soumis à concurrence sur le territoire de santé avec des établissements SMR privés ayant bénéficié récemment de rénovation ou de reconstruction dans le contexte du développement démographique de l'agglomération Bordelaise. La reconstruction de l'EHPAD des COTEAUX sur le site du CSMR en 2019 et la mise en place d'un sas d'entrée commun nécessitent également la poursuite de ces travaux de modernisation afin d'assurer l'homogénéité architecturale du pôle.

➤ **Rappel de l'importance de poursuivre les travaux de remise aux normes et de modernisation =>**

Après la première phase de travaux dont l'objet était la remise aux normes et la sécurisation de l'établissement (remplacement SSI, remplacement groupe électrogène, traitement des façades, remplacement réseaux EU, ...), la seconde phase de travaux porte non seulement sur la sécurisation du site avec la remise aux normes des installations électriques et des fluides médicaux mais également sur l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite avec le réaménagement des salles de bains des chambres.

Ainsi, cette seconde phase de travaux englobera :

- des travaux d'accessibilité intérieure avec notamment la réhabilitation de l'ensemble des salles de bains dont 16 seront accessibles pour les personnes en fauteuil roulant (4 par étage).
- des travaux de rénovation des chambres avec la remise aux normes des installations électriques, le remplacement des revêtements de sols, le remplacement des lumières des têtes de lits, des travaux de peinture, ...
- des travaux relatifs aux fluides médicaux avec la mise en conformité des installations existantes suite à la réalisation d'un diagnostic de contrôle réglementaire établi par un bureau de contrôle en mai 2021. Il sera également prévu d'ajouter des prises O2 et de vide au R+4.
- des travaux de rénovation de la salle de kinésithérapie.

En parallèle de cette seconde phase de travaux, l'établissement poursuivra certains travaux de mise conformité et de sécurisation. Cela concernera :

- La signalétique extérieure et intérieure du site pour l'orientation des personnes (marché régional UGECAM).
- Le changement de la pompe de relevage du vide sanitaire.
- Des travaux de rénovation et de remise aux normes PMR dans les parties communes => remplacement des revêtements de sols, création de WC accessibles pour les personnes à mobilité réduite, ...
- Des travaux de rénovation dans les locaux accueillant les patients et du public => remplacement des menuiseries extérieures et faux-plafonds de certains bureaux professionnels.
- Des travaux de rénovation énergétique avec le remplacement des menuiseries extérieures du RDC datant des années 70.
- Des travaux de réfection totale de la voirie et des parkings.

NOTA IMPORTANT :

Cette note technique a été rédigée en s'appuyant sur les documents techniques suivants =>

Diagnostic réalisé en 2017 par la société VERDI et mise à jour par la société ACOPA.

Programme de travaux V4 2021 Les Lauriers rédigé par ACOPA

Planning de rénovation par étage établi par ACOPA

Lot n°1 : Accessibilité des salles de bains des chambres du bâtiment A =>

- Mise en conformité réglementaire de 4 chambres par étage (soit 16 chambres).
- Rénovation complète des salles de bains des 20 autres chambres avec suppression des baignoires et bacs à douche avec marche.

➤ **Contexte réglementaire et écarts par rapport à la réglementation =>**

Obligation réglementaire concernant l'accessibilité de l'établissement aux personnes handicapées :

Rappel de la réglementation - loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées => Tous les établissements publics et privés recevant du public (ERP) doivent être accessibles avant le 1^{er} janvier 2015. Toutefois, est entrée en vigueur l'ordonnance n° 2014-1090 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées. Elle prévoit la mise en place d'un outil, l'agenda d'accessibilité programmée (Ad'Ap), permettant de prolonger, au-delà de 2015, le délai permettant d'effectuer les travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public en contrepartie de la mise en place d'un dispositif de suivi de l'avancement des travaux prévus. Pour mémoire, l'UGECAM a déposé un AD'AP pour l'ensemble de son parc immobilier avant le 27 septembre 2015.

Textes réglementaires applicables au CSSR Les Lauriers =>

. Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret no 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public.

. Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret no 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

. Arrêté du 18 septembre 2012 modifiant l'arrêté du 15 janvier 2007 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics

➤ **Descriptif des travaux =>**

- Mise en conformité de 4 chambres par étage (bâtiment A) :

- Démolition et dépose de tous les équipements sanitaires.
- Arrachage de tous les revêtements de sol des chambres 1 à 4 de chaque étage.
- Réalisation d'une mini chape de 2 cm sur la surface des salles de bain avec légère surépaisseur de ragréage dans les entrées des chambres ou ponçage des sols des salles de bain pour obtention de la pente nécessaire.
- Travaux en SS4 à confirmer (présence d'amiante suivant diagnostic et DTA).
- Préparation des supports de la salle de bain (collage d'un doublage hydrofuge).
- Percement d'un siphon de sol et traitement coupe feu avec les chambres de l'étage inférieur entraînant un impact sur les 4 chambres de l'étage inférieur
- Pose d'un revêtement de sol antidérapant
- Pose d'un revêtement mural étanche type taradouche
- Remplacement des luminaires.
- Peinture du plafond
- Pose des équipements accessibles PMR => WC avec surface d'assise comprise entre 0,45 m et 0,50 m, mise en place de barre d'appui à côté du WC pour transfert latéral, barres d'appui dans les douches, siège de douche, lavabo avec plan supérieur à une hauteur maximale de 0,85 m et avec un vide de 0,30m x 0,60 m x 0,70 m pour le passage des jambes des personnes en fauteuil roulant., etc ... Travaux en SS4.
- Remplacement de la robinetterie des douches.
- Pose d'un seuil souple (sans ressaut).
- Remplacement de la porte d'accès à la salle de bain.

- Rénovation complète des salles de bains des 20 autres chambres du bâtiment A (soit 80 salles de bain) :

- Dépose de la baignoire ou de la douche équipée de marche, reprise des parois attenantes, fourniture et pose de bac à douche extra-plat et d'une robinetterie adaptée.
- Travaux en SS4 à confirmer (présence d'amiante suivant diagnostic et DTA).
- Préparation des supports de la salle de bain (collage d'un doublage hydrofuge)
- Pose d'un revêtement de sol antidérapant
- Pose d'un revêtement mural étanche type Taradouche
- Pose des équipements accessibles PMR => WC avec surface d'assise comprise entre 0,45 m et 0,50 m, mise en place de barre d'appui à côté du WC pour transfert latéral, barres d'appui dans les douches, siège de douche, lavabo avec plan supérieur à une hauteur maximale de 0,85 m et avec un vide de 0,30m x 0,60 m x 0,70 m pour le passage des jambes des personnes en fauteuil roulant., etc ... Travaux en SS4.
- Remplacement du luminaire.
- Peinture du plafond
- Remplacement de la porte d'accès à la salle de bain.

➤ **Impact sur l'activité lors des travaux =>**

- Fermeture totale de l'étage + immobilisation de 4 chambres à l'étage inférieur (hormis R+1).

➤ **Rappel des risques actuels =>**

- Risque d'amende si l'établissement ne se met pas en conformité conformément à la planification indiquée dans l'AD'AP => Echéance : 2024.
- Risques de chute des patients avec risque d'engagement de la responsabilité de l'établissement.
- Impact sur les conditions d'hébergement des patients et de travail des salariés.
- Impact sur l'attractivité de l'établissement.

➤ **Historique – Contexte actuel =>**

Les équipements électriques (tableaux divisionnaires) datent des années 70 et sont vétustes. Ces derniers ne sont pas conformes aux normes actuelles (NF C 15-100 notamment) et n'ont pas une protection optimale (architecture de distribution à reprendre). Le remplacement de l'ensemble des tableaux permettrait d'avoir une meilleure protection ce qui aura un impact en terme de sécurité incendie.

➤ **Descriptif des travaux =>**

- **Remplacement et mise en conformité des tableaux divisionnaires électriques :**

- Travaux en sous-section 4.
- Tableaux divisionnaires RDC : Ces tableaux électriques sont à remplacer afin d'homogénéiser les tableaux et assurer une sélectivité totale de l'installation électrique de l'établissement
- Tableaux divisionnaires d'étage du bâtiment A à remplacer.
- Suppression des coffrets de chambre et mise en place de nouveaux disjoncteurs + prolongation des câbles jusqu'au TD d'étage créé.

- **Remise aux normes du dispositif paratonnerre.**

- **Modernisation des installations d'éclairage :**

- Remplacement des appareils d'éclairage dans les chambres, locaux divers et les bureaux des étages.
- Mise en place d'un détecteur de présence + mise en place de 2 veilleuses LED dans les chambres pour baliser le cheminement jusqu'à la salle de bain (détection intégrée) pour permettre au patient de se déplacer la nuit en sécurité

➤ **Impact sur l'activité lors des travaux =>**

- Travaux de remplacement des TD des étages réalisés lors de la fermeture totale de chaque étage. Idem pour les éclairages des chambres et bureaux de chaque étage.

➤ **Rappel des risques actuels =>**

- Installations électriques vétustes => Protection non optimale en terme de sécurité incendie.
- Risques de chute des patients dans les chambres.
- Impact sur les conditions d'accueil des patients et de travail des salariés.

➤ **Historique – Contexte actuel =>**

Les revêtements de sol datent des années 70 et sont très dégradés => revêtements de sols souples troués, décollés ou cloqués à plusieurs endroits. L'état général des revêtements donne une très mauvaise image de l'établissement => sensation de mauvais entretien du site et du manque d'investissement sur le patrimoine. De plus, les revêtements de sols souples « cloqués » représentent un danger pour les patients de l'établissement qui ont des problèmes de mobilité (patients avec des canes, déambulateurs, béquilles, ...). Ainsi, ces travaux auront un impact sur le confort ressenti par les patients mais également sur la sécurité de nombreux patients.

Lors de ces travaux, il sera également procédé à une mise en conformité PMR des revêtements de sols des escaliers (dalles podotactiles).

➤ **Descriptif des travaux =>**

- **Remplacement de tous les sols souples de chaque étage => chambres, bureaux, infirmerie, ...**

- Travaux en sous-section 4.
- Dépose des sols souples existants et des plinthes.
- Réalisation d'un ragréage.
- Fourniture et pose d'un revêtement PVC.
- Plinthes seuils et finitions.

- **Remplacement des sols souples des escaliers centraux avec mise en conformité PMR**
=>

- Travaux en sous-section 4.
- Dépose des sols souples existants et des plinthes.
- Réalisation d'un ragréage.
- Fourniture et pose d'un revêtement PVC avec nez de marche contrastés et anti-glissants.
- Pose de dalles podotactiles en partie haute des escaliers.
- Plinthes seuils et finitions.

➤ **Impact sur l'activité lors des travaux =>**

- La pose des revêtements de sol génère de nombreuses contraintes sur le fonctionnement du site => bruit, contraintes d'accès notamment.
- Pour les étages, travaux réalisés lors de la fermeture totale de chaque étage → pas d'impact sur l'activité mais un phasage précis devra être prévu car :
 - . Usage difficile dans les zones en travaux pendant l'arrachage,
 - . Usage impossible pendant la réalisation du ragréage : 1 produit à séchage rapide peut être utilisé mais les circulations devront être condamnées 4h à minima. Les travaux de ragréage et de pose peuvent être prévus la nuit mais, même s'ils ne génèrent pas énormément de bruit, cette nuisance peut être gênante la nuit.
 - . Usage impossible pendant la pose. 3h à minima.

- Pour les chambres, travaux réalisés lors de la fermeture totale de chaque étage → pas d'impact sur l'activité mais elles doivent être vides et déménagées pour permettre la pose du nouveau sol.
- Pour les escaliers (2 centraux), ils sont inutilisables pendant la pose mais reste accessibles en cas d'incendie.

➤ **Rappel des risques actuels =>**

- Risque d'amende si l'établissement ne se met pas en conformité conformément à la planification indiquée dans l'AD'AP => Echéance : 2024.
- Revêtements de sols souples « cloqués » => Risque de chute de patients ayant des difficultés de mobilité, avec risque d'engagement de responsabilité de l'établissement.
- Impact sur les conditions d'accueil et l'attractivité de l'établissement notamment dans les chambres et les circulations.

➤ **Historique – Contexte actuel =>**

Les revêtements muraux sont déchirés et tâchés (absence de protection type cimaise ou plaque de propreté) à plusieurs endroits dans les chambres.

Des travaux de reprise des revêtements muraux et de remise en peinture auront un impact sur la qualité d'hébergement et l'accueil des patients.

➤ **Descriptif des travaux =>**

- **Remise en peinture de toutes les chambres du bâtiment A (Plafonds et murs) =>**

- Travaux en sous-section 4. Pas de travaux de préparation en cas de présence d'amiante.
- Travaux en sous-section 3 en lien avec l'ouverture de voiles séparatifs pour création de chambres doubles.
- Remise en peinture des murs
- Remise en peinture des plafonds

- **Remise en peinture de toutes les chambres du bâtiment F (Plafonds et murs) =>**

- Travaux de préparation car pas d'amiante.
- Remise en peinture des murs
- Remise en peinture des plafonds

➤ **Impact sur l'activité lors des travaux =>**

- Peu d'impact sur l'activité car travaux réalisés lors de la fermeture de chaque étage.
- Du fait de la présence d'amiante sur le bâtiment A, des nuisances sonores seront à prévoir lors des travaux de désamiantage des voiles bétons => bruits issus du raclage des enduits et des ventilateurs.
- Dégagement d'odeurs à prévoir et à anticiper auprès des patients et du personnel.
- Les chambres devront être vidées pour la réalisation des travaux.

➤ **Rappel des risques actuels =>**

- Impact sur les conditions d'accueil et l'attractivité de l'établissement.

➤ **Historique – Contexte actuel =>**

Les revêtements de sol actuels datent des années 90 et sont particulièrement dégradés => présence de rayures et tâches à plusieurs endroits. Les revêtements muraux sont également en mauvais état ; murs tâchés avec des impacts à plusieurs endroits. L'état général de ces revêtements donne une très mauvaise image de l'établissement => sensation de mauvais entretien du site et du manque d'investissement sur le patrimoine.

Par ailleurs, les dalles de faux-plafonds sont tâchées ou absentes du fait de fuites d'eau intervenues dans les faux-plafonds. Les dalles étant vétustes, il n'est plus possible de trouver des dalles à l'identique. Ainsi, les dalles de faux-plafonds ne sont plus uniformes.

La réfection des revêtements et du plafond aura un impact significatif sur l'accueil des patients.

Par ailleurs, cette salle étant largement vitrée, il y fait très chaud l'été ce qui rend les exercices de rééducation difficiles pour les patients. L'installation de climatisation est indispensable pour la qualité de prise en charge des patients. De plus, cela aura un impact sur le confort ressenti.

Enfin, il est nécessaire d'équiper la salle d'un espace de massage fermé et cloisonné.

➤ **Descriptif des travaux =>**

- **Remplacement du sol souple =>**

- Dépose du sol souple existant et des plinthes.
- Réalisation d'un ragréage.
- Fourniture et pose d'un revêtement PVC.
- Plinthes, seuils et finitions.

- **Remplacement du faux-plafond et des éclairages =>**

- Dépose du faux-plafond et des éclairages existants.
- Fourniture et pose d'un nouveau faux-plafond.
- Fourniture et pose de nouveaux éclairages (LED).

- **Dépose des radiateurs existants et installation d'une climatisation réversible =>**

- Dépose des radiateurs existants.
- Fourniture et pose d'un système de climatisation réversible (Unité extérieure + climatiseurs plafonniers).

- **Création d'un espace de massage avec des aménagements intérieurs =>**

- Travaux de plâtrerie et installation d'une porte pour réalisation d'un local.
- Travaux de menuiseries intérieures avec placard, plan de travail, caissons, ...
- Mise en place d'une DI dans le local.

- **Remise en peinture de la salle (murs) =>**

- Travaux de préparation car pas d'amiante.
- Remise en peinture des murs.

- **Fourniture et pose de stores sur toutes les menuiseries extérieures.**

- **Réalisation d'habillage en panneaux stratifiés au niveau des poteaux.**

➤ **Impact sur l'activité lors des travaux =>**

- Activités de rééducation réduites durant les travaux. Délocalisation des activités sur une autre zone de l'établissement. A noter que ces travaux se feront en même temps qu'un étage, ce qui limitera le nombre de patients impactés.

➤ **Rappel des risques actuels =>**

- Impact sur les conditions d'accueil et l'attractivité de l'établissement.
- Impact sur la qualité de prise en charge des patients.