

1.

# Mise en conformité sécurité incendie Création de salles de bain dans les chambres Bâtiment USLD SP20



## Note de synthèse programmatique

Mai 2026



## Maîtrise d'ouvrage

CHGR

108 avenue du Général Leclerc

35 700 RENNES

## Mandataire

A2MO RENNES

Tour Alma

5 rue du Bosphore

35200 Rennes

|   | Date       | Modifications    | Rédaction |
|---|------------|------------------|-----------|
| 0 | 18/05/2026 | Version initiale | FXF       |
|   |            |                  |           |
|   |            |                  |           |

# SOMMAIRE

|           |                                                   |          |
|-----------|---------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | .....                                             | <b>1</b> |
| <b>2.</b> | <b>CONTEXTE.....</b>                              | <b>2</b> |
| <b>3.</b> | <b>LOCALISATION DU SITE .....</b>                 | <b>3</b> |
| <b>4.</b> | <b>PERIMETRE DU PROJET .....</b>                  | <b>4</b> |
| <b>5.</b> | <b>ENJEUX DE L'OPERATION .....</b>                | <b>5</b> |
| 5.1.      | Les objectifs programmatiques .....               | 5        |
| 5.1.1.    | Sécurité incendie .....                           | 5        |
| 5.1.2.    | Réaménagement des salles d'eau des chambres ..... | 5        |
| 5.1.3.    | Réorganisation de l'accueil .....                 | 5        |
| 5.1.4.    | Autres travaux divers .....                       | 5        |
| 5.2.      | Les objectifs calendaires .....                   | 6        |
| 5.3.      | L'enveloppe financière dédiée au projet .....     | 6        |

## 2. CONTEXTE

Le Centre Hospitalier Guillaume Régnier a établi pour son site principal un Schéma Directeur Immobilier et Architectural (SDIA) dont les objectifs sont de résoudre plusieurs problématiques existantes :

- La sécurité incendie : plusieurs bâtiments, correspondant à 250 lits, sont sous avis défavorables ;
- Les conditions d'accueil des patients et l'environnement de travail des professionnels : le patrimoine bâti est vieillissant et nombreux sont les services mal adaptés à la prise en soins des patients ;
- La mise en conformité bâtiminaire au regard des impératifs actuels ;
- L'amélioration des performances énergétiques et environnementales du patrimoine bâti.

Le SDIA a fait l'objet de délibérations des différentes instances de l'hôpital en 2023 puis en 2024 et a été validé pour sa première tranche par l'ARS et la Préfecture d'Ille et Vilaine.

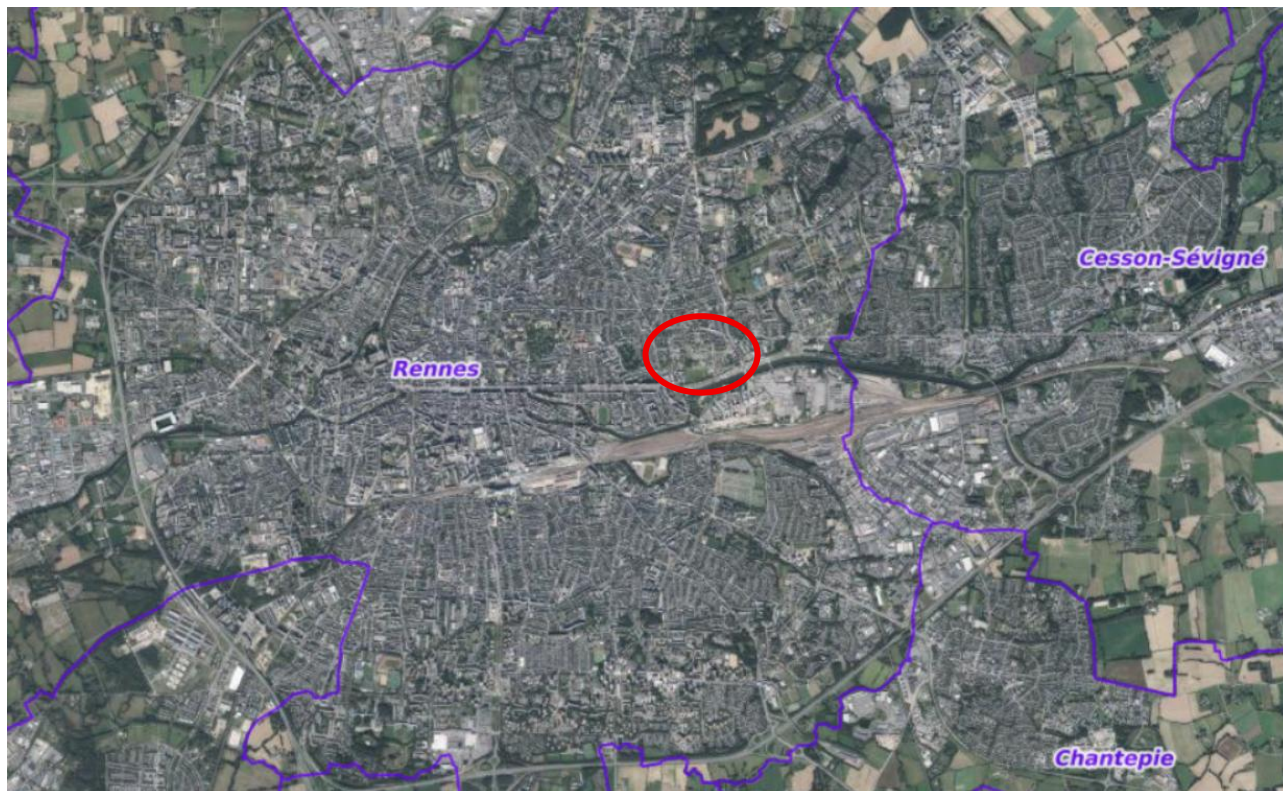
Le présent projet concerne le bâtiment dénommé « SP20 ». Ouvert en 1992, il accueille actuellement une unité USLD ainsi qu'une balnéothérapie et une chambre mortuaire au RDC. Les résidents seront déménagés à partir de la mi-2026 dans une extension de ce même bâtiment, actuellement en construction (livraison prévue à l'été 2026). Le bâtiment ainsi libéré à compter de septembre 2026 (hormis la chambre mortuaire qui restera en exploitation) a vocation à accueillir, après travaux, des chambres d'EHPAD médicalisé.

Dans cette optique et dans le contexte du SDIA exposé plus haut, le CHGR souhaite entreprendre les travaux suivants :

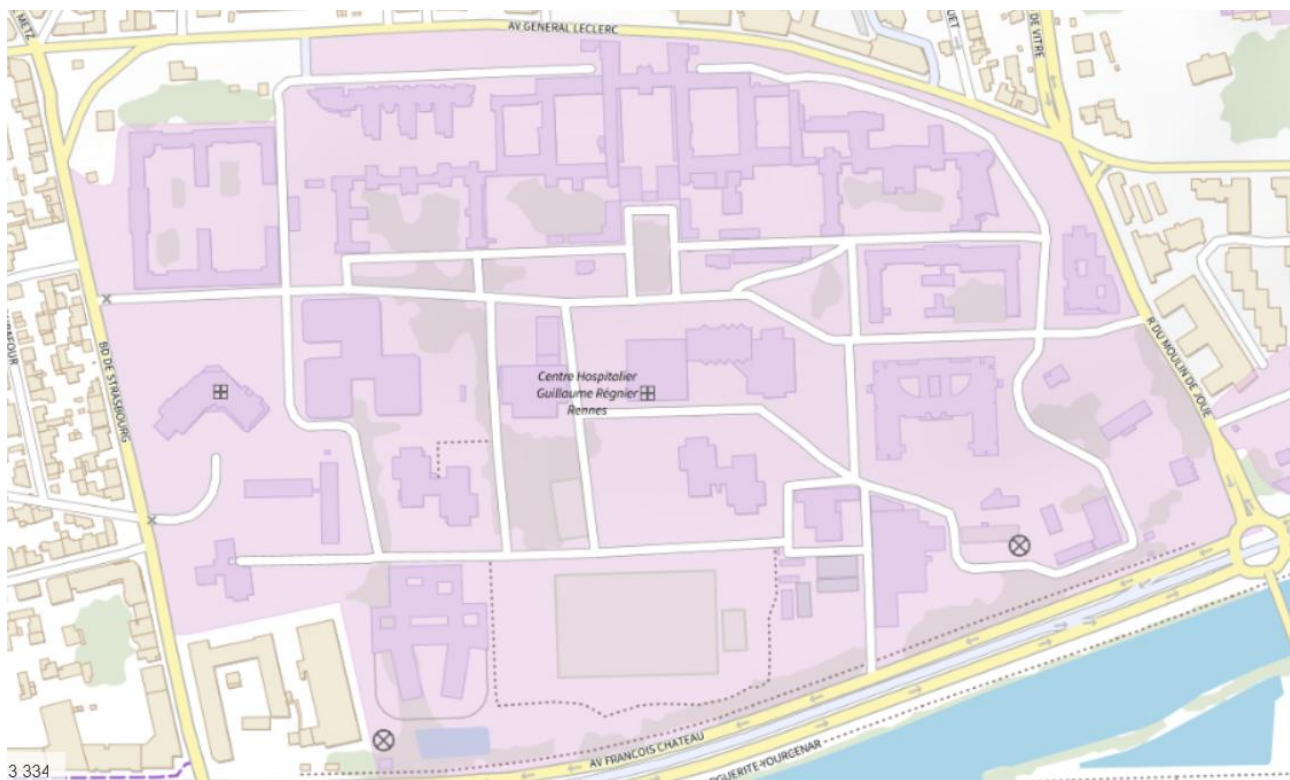
- Réaliser des travaux de mise en conformité sécurité incendie suite à un diagnostic réalisé par le bureau APAVE en janvier 2024,
- Réaménager les salles de bain des chambres pour y ajouter des douches,
- Réaménager le hall d'entrée pour améliorer la visibilité de l'accès à l'extension depuis l'entrée principale du bâtiment et augmenter la capacité tertiaire.
- Réaliser un rafraîchissement intérieur général et quelques améliorations ponctuelles du bâtiment existant.

Le présent document, désigné « note programmatique », vise à présenter le projet dans le cadre de la phase candidature d'une procédure avec négociation, visant à retenir une équipe de Maîtrise d'œuvre pour la réalisation de cette opération. Il préfigure le Programme Technique Détaillé qui sera transmis aux équipes de Maîtrise d'œuvre admises à remettre une offre.

### 3. LOCALISATION DU SITE



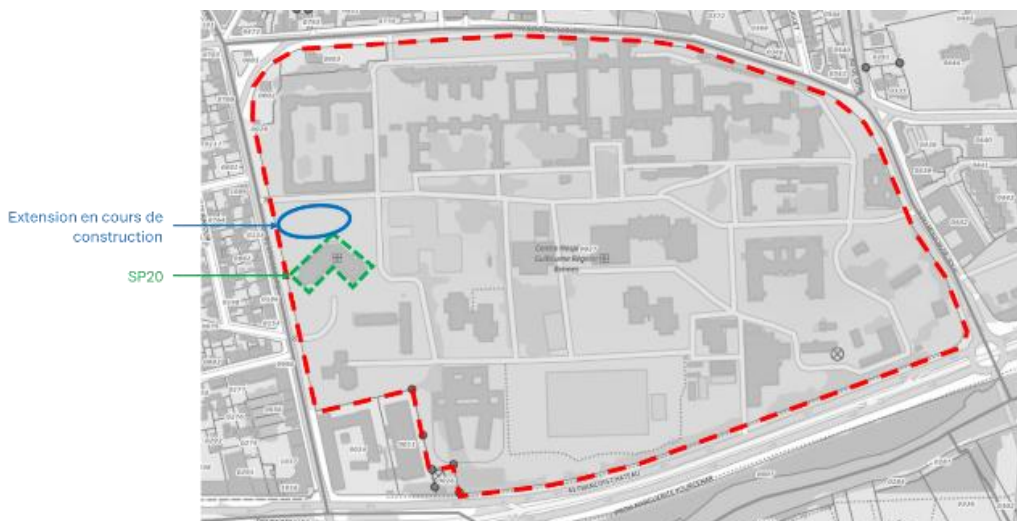
Le Centre Hospitalier Guillaume Régnier est situé à Rennes, il est bordé par la rue Moulin de Joué et les avenues Leclerc, de Strasbourg et Château.



L'entrée principale / publique, est située rue du Moulin de Joué.

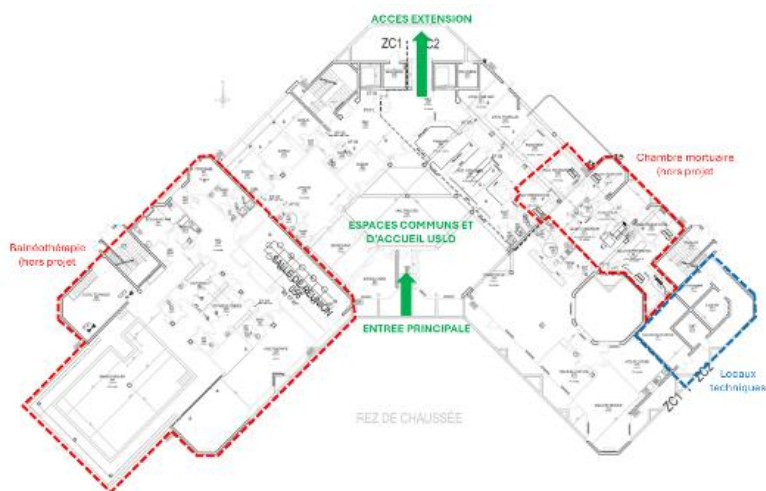
## 4. PERIMETRE DU PROJET

Le bâtiment SP20 se situe à l'Ouest du site ; une extension est en cours de construction côté Nord.

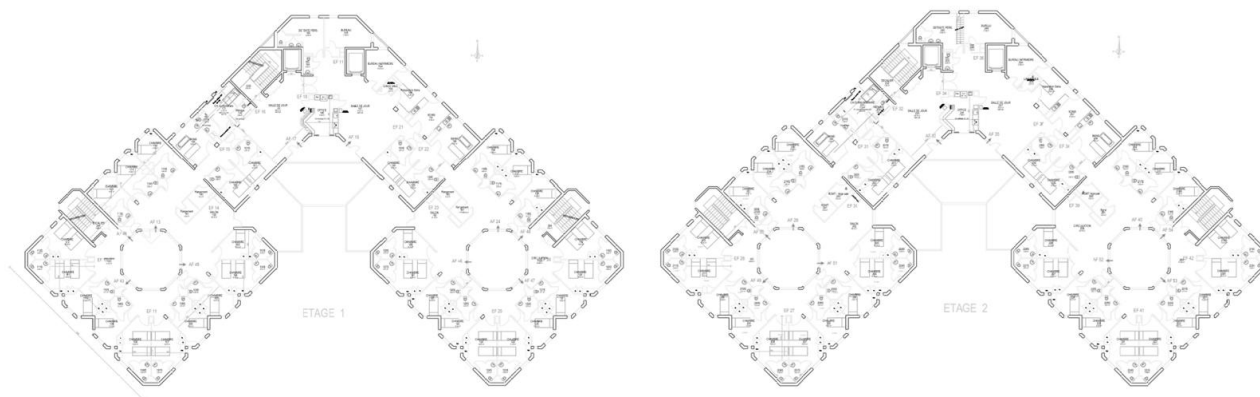


La partie existante du bâtiment est constitué de 3 niveaux + combles + vide sanitaire.

Le RDC accueille la balnéothérapie et la chambre mortuaire, des locaux techniques, les espaces d'accueil et des locaux communs de l'USLD, ainsi que l'accès à l'extension en cours de construction.



Les étages 1 et 2 accueillent les chambres USLD et les locaux associés (espaces communs, postes de soins, offices...)



Les combles accueillent des équipements techniques : caissons VMC simple flux, désenfumage...

## 5. ENJEUX DE L'OPERATION

### 5.1. Les objectifs programmatiques

#### 5.1.1. Sécurité incendie

L'objectif premier de l'opération consiste à lever l'ensemble des non-conformités sécurité incendie du bâtiment actuel, listées dans le diagnostic APAVE de 2024 joint.

#### 5.1.2. Réaménagement des salles d'eau des chambres

Le CHGR souhaite également réorganiser les salles d'eau des chambres : actuellement équipées uniquement d'un lavabo et d'un WC, l'objectif est d'y ajouter des douches individuelles (des plans de faisabilité, réalisés en interne par le CHGR, sont transmis ci-dessous à titre indicatif).



#### 5.1.3. Réorganisation de l'accueil

Le CHGR souhaite également profiter de ces travaux pour réaménager l'entrée du bâtiment ; en effet, l'accès à l'extension est actuellement invisible depuis l'entrée Sud du bâtiment. Le CHGR souhaite le réaménagement de cette zone pour faciliter les flux.

Ce réaménagement permettra également d'augmenter la capacité tertiaire au RDC avec un objectif de 6 bureaux après travaux, et de positionner un accueil physique accessible depuis l'entrée sud.

#### 5.1.4. Autres travaux divers

Le projet comprendra un rafraîchissement intérieur généralisé des volumes impactés : menuiseries intérieures, sols, murs, plafonds, ...

D'autres interventions dans l'ensemble du bâtiment seront également rendues nécessaires par ce qui précède : le réaménagement des offices, la modification et/ou le remplacement de quelques menuiseries extérieures, ... et l'ensemble des travaux de corps d'état techniques induits par ces travaux devront être prévus : rénovations plomberie, ventilation, courants forts et faibles, fluides médicaux, ...

Enfin, de nouvelles fenêtres devront être créées dans les salles de pause du R+1 et du R+2, les anciennes ayant été bouchées dans le cadre de la construction de l'extension.

Hormis les adaptations strictement nécessaires, le projet ne comprendra pas en revanche la rénovation des façades, des toitures et des aménagements extérieurs.

## 5.2. Les objectifs calendaires

Le bâtiment contribuant aux capacités d'accueil à l'échelle départementale, l'optimisation du calendrier est un enjeu fort du projet. Les objectifs calendaires suivants s'imposent à l'équipe de Maîtrise d'œuvre :

- Désignation de l'équipe de Maîtrise d'œuvre : 4<sup>ème</sup> trimestre 2026 ;
- Réception de l'ouvrage : mi-2028

## 5.3. L'enveloppe financière dédiée au projet

Montant de l'enveloppe prévisionnelle maximale des travaux :

| Coût des Travaux | Montant en € HT travaux |
|------------------|-------------------------|
| Valeur mai 2026  | 4,5 M euros             |

Le concepteur devra proposer un projet optimisé techniquement et économiquement pour respecter ce budget.

### **Contenu du coût des travaux :**

Le coût des travaux chiffrés par le concepteur comprend notamment les dépenses suivantes :

- Les travaux de curage / démolition et de bâtiment tous corps d'état, et tous les équipements immeubles nécessaires au bon fonctionnement de l'opération immobilière, compris toutes les sujétions résultant des observations du contrôleur technique et du coordonnateur SPS ;
- Les coûts d'adaptation et / ou redimensionnement des installations techniques et raccordements existants,
- Les travaux résultant des obligations du Maître d'Ouvrage au regard du Code du Travail envers le Personnel chargé de l'exécution des travaux de construction notamment celles prévues à la section 7, Chapitre VIII, Titre III, Livre II du Code ;
- Les travaux ou aménagements spécifiques nécessaires à l'obtention des autorisations administratives permettant la mise en service de l'ouvrage (Permis de Construire, Justification du respect des normes ERP Incendie et Accessibilité, ...).

Ne sont pas compris dans le coût des travaux

- La Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) ;
- Les aléas techniques ;
- Les frais préliminaires (diagnostics structure, sécurité incendie, amiante/plomb) ;
- Les honoraires du contrôle technique et du coordonnateur sécurité ;
- Les frais de police d'assurance « Dommage – Ouvrage » ;
- Les équipements mobiliers, sauf ceux décrits dans le programme.