Maîtrise d'Ouvrage :

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Représentant du Pouvoir adjudicateur :

PRÉFET DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD
Liberté
Égalité
Fraternité

Conducteur d'opération :

Secrétariat général de la zone de défense et de sécurité Sud

Secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur Sud

Bureau d'études :

BETEM

6, Impasse Alphonse Brémond - 31201 TOULOUSE Cedex

CASERNE DE GENDARMERIE TREMBLIER

2, Avenue du Général de Croutte – 31000 TOULOUSE

PROGRAMME – RÉHABILITATION GENDARMERIE ET LOGEMENTS DE FONCTION

Phase	Indice	Date	Objet	Rédacteur	Relecture
PROG	A	05/05/2026		TBAC	
PROG	B	10/08/2026		TBAC	
PROG	C	13/08/2026		TBAC	

Sommaire

1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION ..... ~~43~~
1.1- Présentation du projet et du maître d'ouvrage 4
1.2- Objectifs généraux (fonctionnels, sécuritaires, énergétiques) 5
1.3- Présentation synthétique du site et des bâtiments 6
2. ÉTAT DES LIEUX 7
2.1- Description des bâtiments existants (LST et logements) 7
2.2- analyse technique 10
2.2-1. Façades et menuiseries extérieures 10
2.2-2. Etanchéité 11
2.2-3. Chauffage – Ventilation – Plomberie 12
2.2-4. Installations électriques courants forts et faibles 14
3. CONTRAITES et enjeux 18
3.1- Contraintes réglementaires (urbanisme, accessibilité, sécurité incendie) 18
3.2- Contraintes techniques du site 19
3.3- Contraintes de fonctionnement 20
3.4- Enjeux de sûreté (gestion des accès, zones sensibles) 20
4. PROGRAMME FONCTIONNEL 21
4.1- Organisation générale du site 21
4.2- Répartition des espaces projetes (LST / logements) 22
4.2-1. Bâtiment LST 22
4.2-2. Bâtiments logements de fonction A, B et C 27
4.3- Espaces extérieurs 30
4.3-1. Aménagements extérieurs – Programme prévisionnel (horizon début 2027) 30
4.3-2. Aménagements extérieurs – en phase ordinaire 31
5. ATTENDUS VIS-A-VIS DE LA CONCEPTION MOE : PERFORMANCES TECHNIQUES ET SPATIALES 33
5.1- Exigences générales liées à la conception 33
5.2- Réglementation en vigueur 33
5.3- Maintenance et entretien 34
5.4- Performances environnementales 35
5.4-1. La conception durable 35
5.4-2. Les matériaux et le réemploi 35
5.4-3. La gestion responsable du chantier 35
5.4-4. Engagement et objectifs environnementaux 35
5.4-5. Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) 36

6. PROGRAMME TECHNIQUE DE L'OPÉRATION 37
6.1- Rénovation du bâtiment LST 37
6.2- Consistance des travaux du bâtiment LST 37
6.2-1. Enveloppe du bâtiment 37
6.2-2. Accessibilité 38
6.2-3. Désamiantage 38
6.2-4. Installations techniques 38
6.3- Études à la charge du maître d'œuvre pour le batiment LST 39
6.4- Rénovation des bâtiments de logements A, B et C 39
6.5- Consistance des travaux 40
6.5-1. Enveloppe du bâtiment 40
6.5-2. Désamiantage 40
6.5-3. Installations techniques 40
6.5-4. Sécurité – Accès 41
6.5-5. Aménagements intérieurs 41
6.5-6. Parties communes 42
6.6- Études à la charge du maître d'œuvre POUR LES LOGEMENTS DE FONCTION 42
6.6-1. Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) 42
6.6-2. Opérations relatives à l'enveloppe (logements collectifs – BAR) 43
6.6-3. Opérations relatives aux équipements techniques (logements – BAR) 43
6.6-4. Approche globale 43
6.6-5. Opérations équivalentes – secteur tertiaire (le cas échéant) 43
6.7- Aménagements extérieurs 43
7. CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION 45
Phase conception 45
Phase travaux 45
8. ANNEXE – DIAGNOSTICS ET ÉTUDES PRÉALABLES 45

1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

1.1- PRÉSENTATION DU PROJET ET DU MAITRE D'OUVRAGE

Dans le cadre du projet de rénovation de la caserne de gendarmerie TREMBLIER ainsi que des bâtiments de fonction associés, le ministère de l'Intérieur, représenté par le pouvoir adjudicateur, le préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, a mené, en collaboration avec le bureau d'études BETEM, une étude de faisabilité.

Cette étude a porté sur l'ensemble des aspects techniques, administratifs et financiers du projet. Elle a permis d'évaluer les conditions de réalisation de l'opération et de définir les orientations générales à retenir.

Le projet vise notamment à :

- Améliorer le confort des occupants ;
- Restaurer et pérenniser l'état général des bâtiments ;
- Mettre les ouvrages en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment en matière de performance énergétique, d'accessibilité et de sécurité incendie ;
- Engager une restructuration partielle des bâtiments, incluant les logements de fonction ;
- Procéder à un rafraîchissement global des bâtiments existants.

Le présent rapport de programme s'inscrit dans la continuité de cette étude et a pour objet de définir précisément les besoins, les objectifs et les contraintes de l'opération. Il constitue le document de référence en vue de la consultation et de la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre, chargée de la conception et du suivi de la réalisation du projet.



1.2- OBJECTIFS GENERAUX (FONCTIONNELS, SECURITAIRES, ENERGETIQUES)

L'objectif de l'opération est de réaliser la réhabilitation globale de la caserne TREMBLIER afin d'améliorer la qualité des bâtiments, leur fonctionnalité et leur attractivité, tout en répondant aux besoins futurs des services de gendarmerie.

Cette opération, inscrite dans la programmation du SGAMI, vise à définir les orientations nécessaires à la rénovation de l'emprise et à adapter les locaux aux futurs usages, notamment dans le cadre de l'accueil des unités du Groupe Interministériel de Recherches de Gendarmerie (GIRG), de la Cellule de Lutte contre le Travail Illégal et les Fraudes (CELTIF), de la brigade départementale de renseignement et d'identification judiciaire ainsi que des services associés.

Objectifs fonctionnels

Pour le bâtiment des Locaux de Services et Techniques (LST), les interventions portent principalement sur :

- Accès : Mise en accessibilité PMR et réorganisation des accès ;
- CVC : Remplacement et modernisation des installations de chauffage, ventilation et climatisation ;
- Plomberie : Reprise et adaptation des réseaux de plomberie ;
- CFO/CFA : Modernisation des installations électriques courants forts et faibles ;
- SSI / Sûreté : Mise en conformité et modernisation des systèmes de sécurité incendie et de sûreté ;
- Clos couvert : Réhabilitation des façades, toitures et menuiseries extérieures ;
- Aménagement intérieur : Restructuration et réaménagement des espaces intérieurs ;
- Revêtements : Réfection des sols, murs et plafonds ;
- Extérieurs : Réaménagement des espaces extérieurs et des stationnements.

Pour les logements de fonction, le projet prévoit :

- Clos couvert : Réhabilitation des façades, toitures et menuiseries extérieures ;
- CVC : Remplacement et modernisation des installations de chauffage, ventilation et climatisation ;
- Plomberie : Reprise et adaptation des réseaux de plomberie ;
- CFO/CFA : Modernisation des installations électriques courants forts et faibles ;
- Aménagement intérieur : Restructuration et réaménagement des espaces intérieurs ;
- La création de balcons ;
- Une amélioration globale du confort.

Objectifs sécuritaires

Le projet vise :

- La mise en conformité en matière de sécurité incendie et électrique ;
- L'amélioration de la sûreté du site (contrôle des accès, protection des zones sensibles) ;
- La mise en accessibilité des bâtiments ;
- La fiabilisation des installations techniques.

Objectifs énergétiques et environnementaux

L'opération intègre un objectif d'amélioration énergétique portant sur :

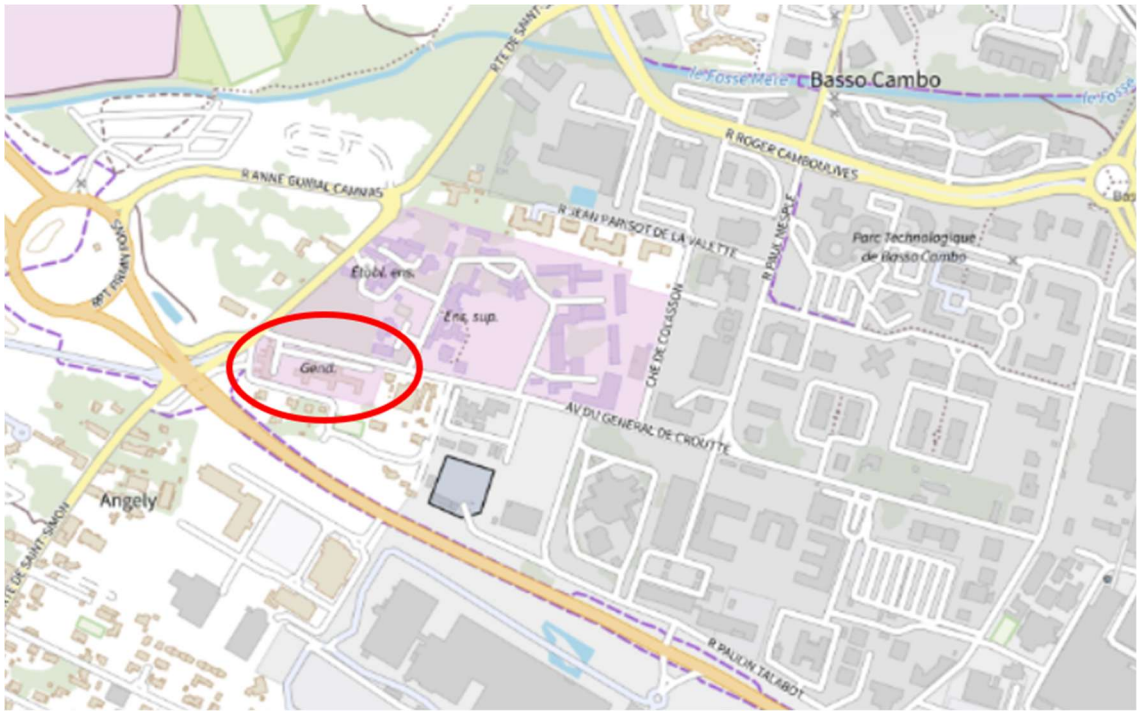
- L'enveloppe du bâtiment (isolation, menuiseries) ;
- Les systèmes techniques (chauffage, ventilation) ;
- La réduction des consommations et des coûts d'exploitation ;
- L'amélioration du confort thermique.

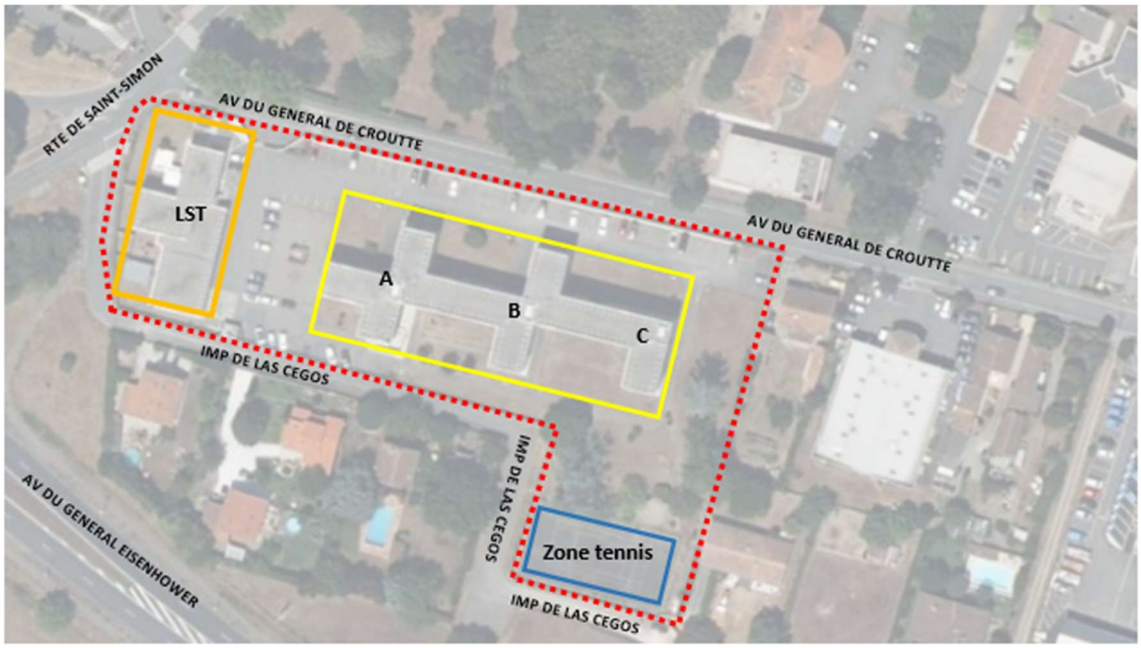
1.3- PRÉSENTATION SYNTHETIQUE DU SITE ET DES BATIMENTS

Le site de la caserne de gendarmerie TREMBLIER est composé de plusieurs bâtiments distincts répartis sur une même emprise :

- le bâtiment **LST**, à usage de gendarmerie et ses chenils ;
- les bâtiments **A, B et C**, à usage de logements de fonction.

L'organisation du site distingue ainsi les espaces dédiés à l'activité opérationnelle et administrative de la gendarmerie, et les espaces résidentiels.





2. ÉTAT DES LIEUX

2.1- DESCRIPTION DES BATIMENTS EXISTANTS (LST ET LOGEMENTS)

Description

Le site de la caserne de gendarmerie TREMBLIER est composé du bâtiment LST, dédié aux fonctions de gendarmerie, ainsi que des bâtiments A, B et C, affectés aux logements de fonction.

Le bâtiment LST accueillera désormais exclusivement des espaces de travail de la gendarmerie. Dans le cadre du projet, le maître d'ouvrage prévoit des modifications de l'aménagement et de la distribution intérieure afin d'adapter les espaces aux besoins identifiés et d'améliorer leur fonctionnalité.

Le bâtiment présente un état général nécessitant une rénovation, avec des interventions principalement orientées vers le rafraîchissement des locaux, la réfection des sanitaires, la mise en accessibilité des espaces de travail pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, notamment au niveau de l'enveloppe et des systèmes.

Les **bâtiments A, B et C** sont destinés aux logements de fonction, composé de 30 logements. Ils présentent un état général nécessitant une réhabilitation visant à améliorer le confort et la qualité d'usage des logements. Les interventions prévues comprennent un rafraîchissement global des logements, des réaménagements intérieurs ponctuels, ainsi que l'étude de la création de balcons afin d'améliorer les qualités d'usage. Une amélioration de la performance énergétique est également intégrée à l'opération.

Le projet intègre également une réflexion sur les **espaces extérieurs du site**, comprenant les différents espaces de stationnement, de parkings et aires aménagées. Ces aménagements devront être pris en compte dans la cohérence globale de l'opération, notamment en termes de fonctionnalité, de lisibilité des circulations, de qualité d'usage et de traitement paysager.

Reportage photos

- **Bâtiment LST**











- **Bâtiments A, B et C**











2.2- ANALYSE TECHNIQUE

2.2-1. Façades et menuiseries extérieures

- **Bâtiment LST**

Les façades sont revêtues de mosaïque en céramique avec bandeaux en béton peint.
Des coffres de stores bannes sont fixés sur ces bandeaux en béton.

Les menuiseries extérieures existantes sont en profilés aluminium ou bois avec un remplissage en simple ou double vitrage.
Elles sont vieillissantes mais ne présentent pas de désordres ou anomalies.

Il a été détecté la présence **d'amiante** dans les joints d'étanchéité entre dormants de menuiseries et structure et dans le mastic vitrier.





- **Bâtiments de logements A, B & C**

Les façades sont revêtues d'un système d'isolation par l'extérieur constitué d'un enduit appliqué sur un isolant en polystyrène expansé.
Les entrées d'air de ventilation sont implantées en façades.

Des défauts ont été relevés dans le diagnostic ETICS réalisé par la société APAVE (salissures et développement de micro-organismes, microfissurations généralisées au droit des joints entre panneaux isolants, couvre-joints, dégradations ponctuelles, etc.). Les menuiseries extérieures existantes sont en profilés aluminium avec un remplissage en double vitrage.
Les portes-fenêtres des logements sont munis de volets-roulants avec coffres extérieurs (mode rénovation) indépendants des menuiseries et enroulement intérieur.

Au rez-de-chaussée des bâtiments de logements, les fenêtres des cuisines et salles de bains sont également pourvues

de volets roulants.
Certaines fenêtres des cuisines ont été équipées de stores extérieurs de type vénitiens

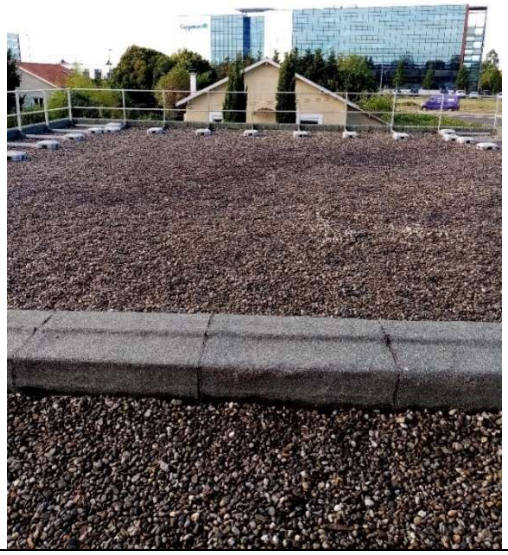
Il a été détecté la présence d'amiante dans les joints d'étanchéité entre dormants de menuiseries et structure.





2.2-2. Etanchéité

Les toitures-terrasses des bâtiments sont étanchées par un système bicouche élastomère avec une protection lourde meuble par gravillons et une isolation thermique par panneaux en polyuréthanne d'environ 110 mm d'épaisseur.
Les complexes d'étanchéité, y compris l'isolation, datent de 1995 et sont en bon état général.
Toutes les toitures disposent de garde-corps lestés.

Bâtiment LST	Bâtiments de logements
	

2.2-3. Chauffage – Ventilation – Plomberie

2.2-3.1. Production et distribution de chaleur

La production de chaleur est assurée par une chaudière gaz implantée dans la chaufferie du bâtiment A au Sous-sol.
Elle est dédié à la fois aux logements ainsi qu'aux locaux de services
L'exploitant actuelle de la chaufferie est la société ENGIE Cofely.

Il a été identifié :

- La présence d'un raccord ZAG, non repéré.
- La présence d'un coffret électrique, aucune mention n'est indiquée : coffret d'alimentation électrique de la chaufferie sans la mention « Force et Lumière »
- Une boite à clef sur la porte d'entrée.
- La présence d'un stock d'équipement en chaufferie (raccord, vanne…) ainsi que des bidons pour le traitement ECS.

- **Distribution hydraulique**

La distribution de chauffage du bâtiment LST chemine, en enterré, depuis le départ de la chaufferie jusqu'à la pénétration dans l'armurerie au sous-sol.
Dans le bâtiment LST et depuis l'arrivé dans l'armurerie, un réseau (départ / retour) alimente l'ensemble des radiateurs du site (à noter que la salle de réunion aménagée dans le garage est dotée de convecteurs électriques).
Dans les bâtiments de logements et depuis le départ en chaufferie, les réseaux cheminent en sous-sol dans la circulation des caves des bâtiment A, B et C. Des piquages sont réalisés sur cette distribution et traversent les caves pour créer les différentes colonnes afin de raccorder les radiateurs des logements. Des vannes d'isolement et de réglage sont installées en pieds de colonne au niveau de la circulation des caves.

- **Terminaux de chauffage**

Dans le bâtiment LST (hors salle de réunion) et dans les bâtiments de logements, les terminaux de chauffage sont des radiateurs à eau.
Dans les bâtiments de logements, les radiateurs des logements sont implantés au même endroit à chaque niveau et, de ce fait, chaque colonne alimente un radiateur par niveau. Ces radiateurs sont équipés de robinet à tête thermostatique dans toutes les pièces du logement et robinet d'arrêt dans la circulation.
Un purgeur en tête de colonne est apparent dans les logements, au dernier niveau de chaque bâtiment.
Dans le bâtiment LST, les radiateurs sont identiques à ceux des logements mais sans robinet à tête thermostatique (que des robinets d'arrêt).

2.2-3.2. Ventilation

- **Bâtiment LST**

Dans le bâtiment LST, la ventilation est naturelle, via un conduit maçonné qui traverse les locaux sanitaires sur les deux niveaux et débouche en toiture terrasse, avec des grilles installées sur le conduit dans chaque sanitaire.

Le pied du conduit maçonné a été rebouché et non accessible, le ramonage du conduit n'est plus réalisable.
Aucune grille d'amenée d'air n'est installée sur les menuiseries.
Dans les cellules, un carottage est réalisé en partie haute.

La salle de réunion dans le garage est dépourvue de système de ventilation mécanique, des ouvrants sont installés en parties hautes du local.

Dans une pièce des caves, un extracteur est installé, la sortie n'a pas été identifiée.
Un taux hygrométrique important a été ressenti dans certaines caves et à certains endroits des points d'eau.

PHOTOGRAPHIES D'ILLUSTRATION DU PRINCIPE DE VENTILATION BÂTIMENT LST	
Edicule de ventilation en toiture	Grille de ventilation sur conduit
	
Extracteur dans cave	
	

- **Bâtiments de logements A, B et C**

Le principe de renouvellement d'air **des logements** est une Ventilation Mécanique Contrôlée type Hygro A.
L'air des locaux à pollutions spécifique (cuisine, Salle de bains, toilettes…) est extrait, les débits varient selon l'hygrométrie du local.
Des amenées d'air autoréglables sont installées dans les pièces de vie pour compenser l'extraction de l'air vicié. Ainsi le flux d'air neuf transite sous les portes intérieures du logement des pièces de vie jusqu'aux locaux à pollutions spécifique.

- ***Caisson de ventilation :***

Trois caissons d'extraction sont installés en toiture terrasse, chaque caisson assure l'extraction de l'air vicié des logements de chaque bâtiment, leurs caractéristiques techniques sont identiques, à savoir :

- Marque : VIM
- Type : JBHB 20D
- Catégorie C4
- Débit : 500 à 2500 m3/h

Sur 3 niveaux, le débit total est de 1 665 m3/h

➢ ***Réseaux aérauliques :***

Les réseaux sont en acier galvanisé, la desserte dans les logements des réseaux aérauliques sont réalisés par ce principe technique : des colonnes verticales circulent dans les gaines techniques des logements entre les salles de bains / WC et une autre colonne circule dans les gaines techniques des cuisines.

➢ ***Terminaux de ventilation :***

Les amenées d'air par grilles autoréglables en traversée de murs sont installées dans les pièces de vie, au droit des radiateurs.



Les terminaux d'extraction sont des bouches hygroréglables de la marque ABB VIM :



2.2-4. Installations électriques courants forts et faibles

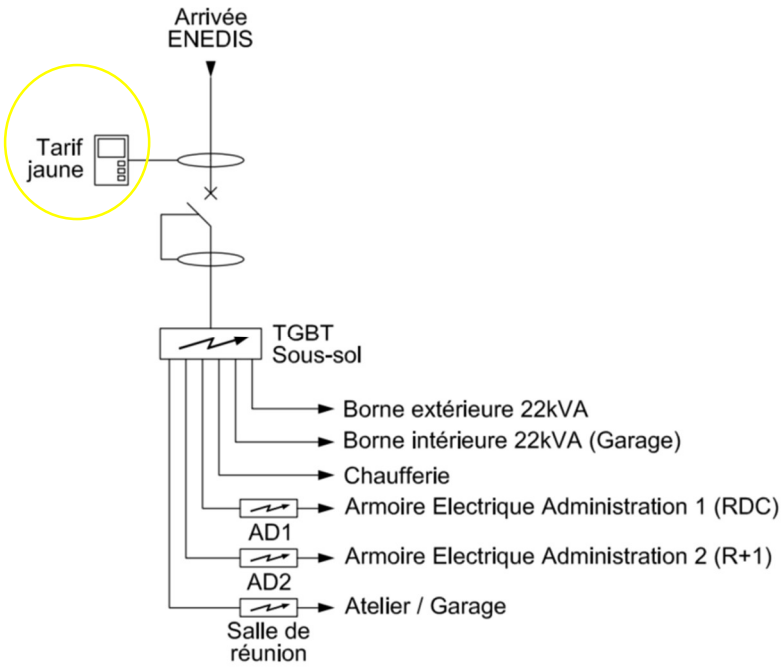
- **Installations sur le bâtiment LST**

➢ ***Alimentation et distribution électrique courants forts :***

Le bâtiment est alimenté depuis le réseau Basse tension ENEDIS 410 V / 230 V – 50 Hz via un comptage de type Tarif Bleu jusqu'à ce jour (Puissance souscrite 36 kVA – Puissance max atteinte 22 kVA).
Un nouveau raccordement via un comptage tarif jaune est en place mais n'est pas encore raccordé (Puissance souscrite 144 kVA – Puissance max atteinte 90 kVA).
Le TGBT du bâtiment est recréé à neuf en attente de raccordement.

Le bâtiment est distribué en basse tension depuis le TGBT en sous-sol.
Les armoires divisionnaires du RDC, 1er étage et du garage sont issues du TGBT.

Un dispositif d'arrêt d'urgence (Arrêt d'urgence général Bâtiment) se situe à l'entrée du bâtiment.



Les armoires électriques existantes (TGBT, AD) ne disposent pas de sous-comptage d'énergie par types de consommateurs (éclairage, chauffage, ventilation, petites forces motrices de l'atelier/garage).

Ces tableautins sont d'ancienne génération ainsi que les protections qui y sont installées.
Différentes marques d'équipements cohabitent (Merlin Gérin, Legrand).

Les cheminements sont vétustes et mal adaptés.

- ***Eclairage normal et luminaires :***

L'ensemble du bâtiment est équipé essentiellement de luminaire à source fluorescente type T8 (luminaires 3x18W ou 1x36 W, spot type downlight 26W), ainsi que de spot halogènes.
Les bureaux sont équipés de luminaires 600x600 encastré basse luminance – 3x18W fluorescents + grille de défilement sur simple allumage.
Les ballasts d'allumage des luminaires fluorescent sont d'ancienne génération, de type ferromagnétique.
<u>Pour information :</u>
Les tubes fluorescents seront interdits et plus fabriqués.
D'autre part, l'arrêté du 27 décembre 2018 applicable au 1er janvier 2020, stipule que les éclairages indirects ayant un impact sur la pollution lumineuse extérieure ne sont plus autorisés et que leur remplacement devra être fait au plus tard au 1er janvier 2025.

Les locaux techniques sont équipés de réglettes fluorescentes étanches ou de hublots.
L'éclairage via des solutions fluorescentes T8 était d'usage dans le début des années 2 000. Cette technologie a progressivement été remplacée par les sources LED qui présentent désormais beaucoup d'avantages à l'usage, à l'exploitation/maintenance, ainsi qu'une qualité d'éclairement bien supérieure.

L'éclairage installé en extérieur n'est plus en adéquation avec les dernières directives environnementales et serait à repenser ou à minima à relamper.

Quelques chiffres génériques :

	Solution Fluorescente	Solution LED
Puissance	3x18 W	30 W
Puissance lumineuse	Environ 4 000 lm	
Rendement lumineux	50 – 60 lm/W	Supérieur à 100 lm/W
Durée de vie	8 000 h	Entre 30 et 50 000h

Dans le cadre de la réhabilitation lourde du bâtiment, les luminaires devront être remplacés par des luminaires de technologie LED, plus performant et plus économe du point de vue énergétique.

- ***Eclairage de sécurité :***

L'éclairage de sécurité est réalisé à partir de bloc autonome d'éclairage de sécurité (BAES) en bon état.

- ***Appareillages :***

L'appareillage de commande des luminaires est constitué d'interrupteur, de bouton poussoir et de détecteur de présence.
Les postes de travail sont composés, en règle générale, de prises de courant 2 P+T-10/16A associées aux prises informatiques RJ45.
L'appareillage est d'ancienne génération (Legrand Mosaic) et à certains endroits en mauvais états (prises déboitées, absence de plastron, etc.).
Dans les bureaux, l'appareillage est installé en goulotte périphérique.
Dans le cadre de la rénovation, les commandes d'éclairage devront être revues, à savoir :

- Détecteur de mouvement dans les sanitaires et les locaux techniques
- Bouton poussoir ou interrupteur dans les bureaux avec luminaires gradables

L'ensemble n'est pas homogène et plutôt en mauvais état avec différents types et marques de matériels ainsi que des cheminements en partis encastrés et d'autres en goulotte.

- ***Réseau VDI :***

Le bâtiment ne dispose pas d'un local VDI.
Les réseaux Opérateurs aboutissent dans 3 coffrets 19 pouces muraux informatique.
Ces coffrets sont équipés avec les équipements actifs (switch, routeur FAI, …).
Depuis le coffret général des rocades doivent alimenter les 2 autres coffrets secondaires.
Ces installations sont correctes. Toutefois, avec la création d'un local technique au R+1 sur la FEB LST, les coffrets existants devront être remplacés par une baie afin de regrouper les équipements dans ce nouveau local technique.

- ***Système de sécurité incendie :***

Le bâtiment est équipé d'un Système de Sécurité Incendie avec un équipement d'alarme de type 4. Il se compose des éléments et équipements suivants :

- Une centrale d'alarme incendie,
- Des déclencheurs manuels d'alarme incendie installés au niveau des issues et des escaliers pour le RDC,
- Des diffuseurs sonores d'alarme incendie,
- Les ouvrants de désenfumage,

Les installations SSI sont correctes, avec un déplacement en local technique au R+1 à prévoir.

- ***Interphonie :***

Le bâtiment dispose, au niveau du SAS d'entrée principale, d'un interphone permettant d'appeler les différents locataires.
Cet interphone est d'ancienne génération et ne répond plus aux normes d'accessibilité PMR actuelle (absence de vidéo,

absence de boucle magnétique).
Son remplacement sera nécessaire pour être en conformité à la réglementation d'accessibilité PMR.

A ce jour, l'interphone permettant d'accéder au site ne fonctionne plus.
Prévoir 1 interphone au portillon, en zone LST, pour l'accès au bâtiment LST.
Aucun interphone n'est prévu entre le LST et les logements.

➢ ***Alarme intrusion :***

Le bâtiment est équipé d'un système d'alarme intrusion composé des éléments et équipements suivants :

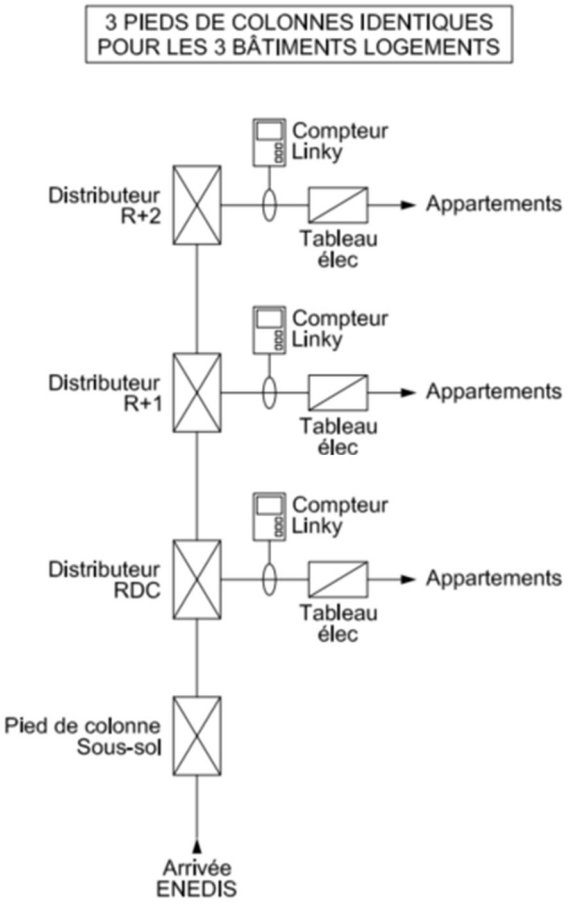
- Une centrale d'alarme installée au secrétariat,
- Un clavier de mise en / hors service
- De sirènes intérieures
- De contacts de portes
- De détecteurs volumétriques

Ce système est correct et peut être conservé en l'état.
La centrale sera déplacée au local technique situé au R+1.

- **Installations sur les bâtiments de logements**

➢ ***Alimentation et distribution électrique courants forts :***

Les trois bâtiments de logements sont alimentés, chacun, par un pied de colonne alimenté depuis le réseau Basse tension ENEDIS 410 V / 230 V – 50 Hz puis par un comptage de type Tarif Bleu pour chaque logement (Puissance souscrite 6 ou 9 kVA).



Au sous-sol, il sera préconisé de créer un chemin de câbles pour distribuer les pieds de colonnes ENEDIS (3) et la distribution BT des communs.

Les tableaux divisionnaires sont équipés :

- D'un disjoncteur de branchement plombé.
- De départs type disjoncteur pour la protection des circuits éclairage et prises de courants.

Ils sont d'ancienne génération ainsi que les protections qui y sont installées.
Différentes marques d'équipements cohabitent (Merlin Gérin, Legrand).

- ***Réseau VDI :***

Les logements ne sont pas équipés de gaines GTL de distribution. L'interphonie entre les logements et le LST ne sera plus existante.

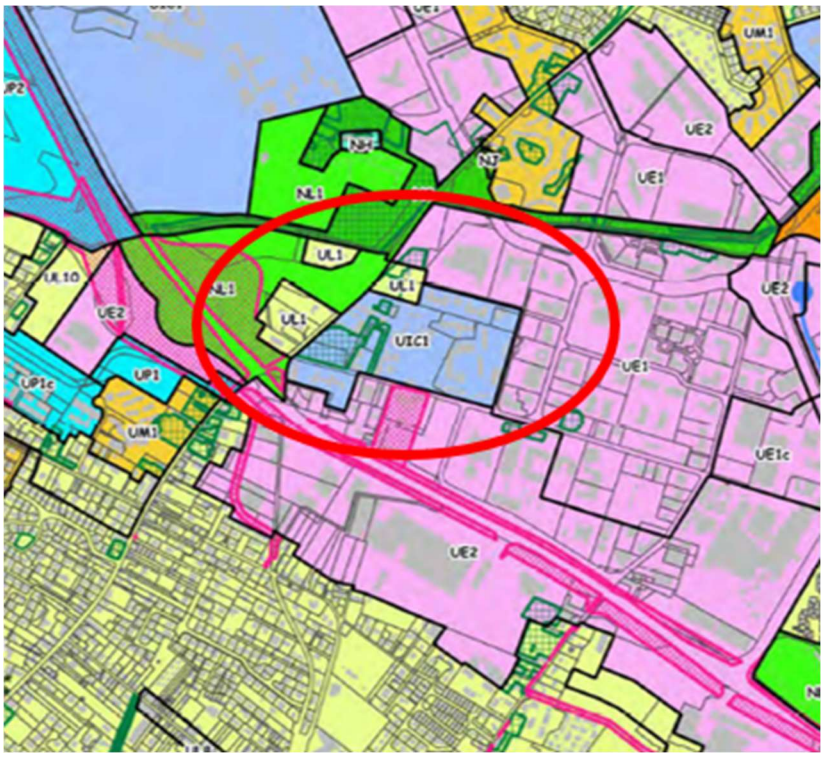
3. CONTRAITES ET ENJEUX

3.1- CONTRAINTES REGLEMENTAIRES (URBANISME, ACCESSIBILITE, SECURITE INCENDIE)

URBANISME

Le site est situé en **zone UIC1**, correspondant à une **zone urbaine d'intérêt collectif**. À ce titre, s'appliquent les **dispositions générales**, les **dispositions communes**, ainsi que le **chapitre II et les annexes du règlement du PLU**.

Les dispositions spécifiques à cette zone sont susceptibles d'avoir un impact sur le projet, notamment en matière de **sécurisation périmétrique (clôtures)**.



ACCESSIBILITE

L'opération prévoit l'amélioration de l'accessibilité du bâtiment (LST), qui sera exclusivement utilisé par les **personnels** et ne sera pas destiné à recevoir du public.

Les travaux porteront notamment sur la mise en place d'un élévateur pour personnes à mobilité réduite (**EPMR**) permettant l'accès au rez-de-chaussée, ainsi que sur l'adaptation des **sanitaires** situés à ce niveau.

Une attention particulière sera portée aux cheminements afin de garantir des accès fonctionnels et adaptés aux besoins des utilisateurs.

La maîtrise d'œuvre devra proposer des solutions conformes à la réglementation en vigueur, adaptées aux contraintes spécifiques du site et aux exigences de fonctionnement propres au bâtiment.

SECURITE INCENDIE

La réglementation incendie applicable à l'opération est définie comme suit :

- **Bâtiment de service (LST)** : le bâtiment relève des dispositions du Code du travail applicables aux locaux à usage professionnel. À ce titre, les règles en matière de prévention et de sécurité incendie devront être respectées, notamment en ce qui concerne les dégagements, les moyens de secours, le désenfumage et les installations techniques.
- **Bâtiments de logements (A, B et C)** : les bâtiments sont classés en deuxième famille au sens de la réglementation relative aux bâtiments d'habitation. Les interventions devront garantir la conformité aux exigences en matière de sécurité incendie propres à ce classement, notamment en ce qui concerne l'évacuation des occupants, le comportement au feu des matériaux et la stabilité au feu des structures.

La maîtrise d'œuvre devra vérifier la conformité de l'existant et proposer, le cas échéant, les adaptations nécessaires afin de répondre à la réglementation en vigueur, en cohérence avec la nature et l'ampleur des travaux envisagés.

3.2- CONTRAINTES TECHNIQUES DU SITE

Les actions **climatique**s à prendre en compte pour la conception des ouvrages sont définies conformément à la norme NF EN 1991-1-4 (Eurocode 1 – Actions sur les structures) comme suit :

- Région climatique : **H2c**
- Catégorie de terrain : **IIIb**, correspondant à une zone urbanisée.
- Zonage immobilier : **zone A**
- Commune située en **zone tendue**
- Hauteur du bâtiment LST : **≤ 9 m**
- Hauteur des bâtiments de logements : **9 m < H ≤ 18 m**

Au regard des dispositions du Code de l'environnement (article D563-8-1), la commune est située en zone de **sismicité** très faible (zone 1).

Sur le plan acoustique, le site est situé hors du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) des aéronefs.

La maîtrise d'œuvre devra également prendre en compte les nuisances acoustiques liées aux équipements techniques en toiture (groupes techniques) et réaliser, une **étude acoustique** afin de définir les mesures adaptées.

En revanche, le bâtiment de service (LST) ainsi que les bâtiments de logements A et B sont concernés par le classement **sonore** des infrastructures de transports terrestres, avec les niveaux suivants :

- Avenue du Général Eisenhower : catégorie 3
- Route de Saint-Simon : catégorie 4

Ces contraintes impliquent la prise en compte de prescriptions d'isolement acoustique renforcé pour les façades exposées, conformément à la réglementation en vigueur.

La maîtrise d'œuvre devra intégrer l'ensemble de ces données dans la conception des ouvrages afin de garantir la conformité réglementaire, la pérennité des ouvrages et le confort des usagers.

3.3- CONTRAINTES DE FONCTIONNEMENT

Le site est actuellement occupé par l'équipe cynophile et 6 familles y logent, mais sera vide de toute occupation pour la phase réalisation des travaux. Cette situation permet d'envisager une intervention globale sur le site sans contrainte d'occupation ni nécessité de phasage lié au maintien en activité.

3.4- ENJEUX DE SURETE (GESTION DES ACCES, ZONES SENSIBLES)

Le site présente des enjeux de sûreté particuliers liés à la nature de ses activités et à la présence de personnels et de familles résidentes.

Le projet devra intégrer une réflexion globale sur la sécurisation du site, en tenant compte notamment :

- Du contrôle des accès au site et aux différents bâtiments ;
- De la gestion des flux entre les espaces de travail et les espaces résidentiels ;
- De la protection des zones sensibles liées aux activités de la gendarmerie ;
- De la robustesse des dispositifs de fermeture et de protection des bâtiments ;
- De la lisibilité et de la maîtrise des cheminements internes.

La maîtrise d'œuvre devra proposer des solutions compatibles avec le fonctionnement d'un site de gendarmerie, en assurant un équilibre entre accessibilité, fonctionnalité, usage quotidien et niveau de sûreté attendu.

4. PROGRAMME FONCTIONNEL

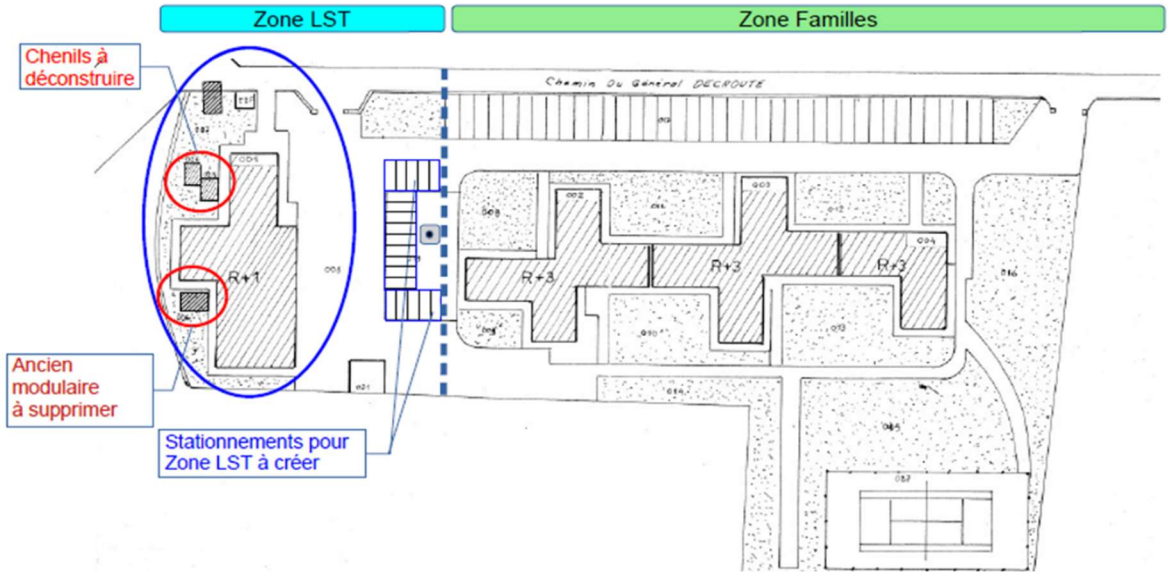
4.1- ORGANISATION GENERALE DU SITE

Le site est composé principalement du bâtiment LST, dédié aux activités de la gendarmerie, développé sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étage), ainsi que de trois bâtiments de logements de fonction (A, B et C) regroupant différentes typologies de logements réparties sur plusieurs niveaux :

- Bâtiment A : 3 T3, 6 T4 et 3 T5 ;
- Bâtiment B : 9 T4 et 3 T5 ;
- Bâtiment C : 3 T4 et 3 T5.

L'accès au site s'effectue depuis l'avenue du Général Croutte par un accès piéton et un accès véhicule partagé avec les logements, desservant les espaces de stationnement existants.

Les principales contraintes actuelles concernent l'accessibilité du bâtiment LST, notamment l'absence d'accès adapté pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que l'organisation des flux et la distinction entre les espaces de travail et les espaces résidentiels.



Le projet prévoit également la création de places de stationnement dédiées au bâtiment LST, ainsi que la déconstruction des anciens modulaires et des chenils existants afin de permettre une meilleure organisation du site.

Le projet devra ainsi améliorer l'accessibilité, optimiser l'organisation des accès et des circulations, et adapter les aménagements extérieurs aux besoins des personnels de la gendarmerie et des familles résidentes.

4.2- REPARTITION DES ESPACES PROJETES (LST / LOGEMENTS)

4.2-1. Bâtiment LST

L'opération du bâtiment LST vise à adapter et moderniser les locaux afin de répondre aux besoins des nouvelles unités et services, tout en améliorant leur fonctionnalité, leur accessibilité, leur performance énergétique et leur niveau de sécurité.

- **Occupation des locaux**
  Maintien et adaptation de l'organisation des locaux aux nouveaux besoins et usages.

- **Travaux généraux**
  Maintien et adaptation des accès, mise en accessibilité PMR et modernisation du contrôle d'accès. Mise en conformité des circulations, portes et dispositifs de sécurité.

- **Clos-couvert**
  Réfection des toitures-terrasses et renforcement de l'isolation. Rénovation thermique des façades par ITE, remplacement des menuiseries extérieures et adaptation des portes de service et de garages.

- **Aménagement intérieur**
  Réorganisation des locaux, adaptation des cloisonnements et création ou adaptation des locaux techniques, sanitaires et espaces de stockage. Réaménagement des chambres de sûreté, création d'un local archives et adaptation des bureaux et de l'armurerie.

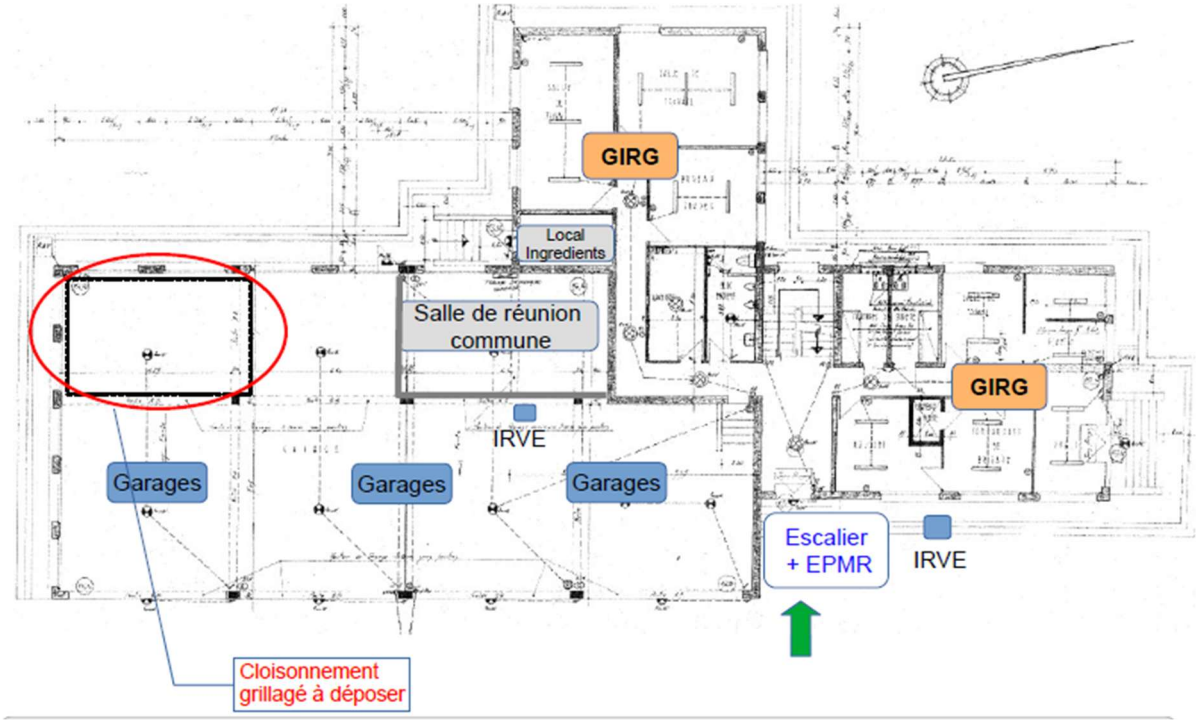
- **Courants forts / courants faibles**
  Rénovation et mise en conformité des installations électriques et des réseaux CFA. Adaptation des équipements aux nouveaux usages, remplacement du groupe électrogène et modernisation des systèmes de sécurité, de vidéosurveillance, d'anti-intrusion et de détection incendie. Installation photovoltaïque en autoconsommation.

- **CVC / Plomberie**
  Mise en place d'un système de chauffage et de rafraîchissement adapté, remplacement de la ventilation naturelle par une VMC et adaptation des réseaux de distribution et des équipements sanitaires.

Unités	OG	SOG	CMS	CIV	ETP hors P152
GIRG	2	3	1		7
BOT	2	4	2	1	
CELTIF		5 *(*)*			
TOTAL	**4**	**12**	**3**	**1**	**7**

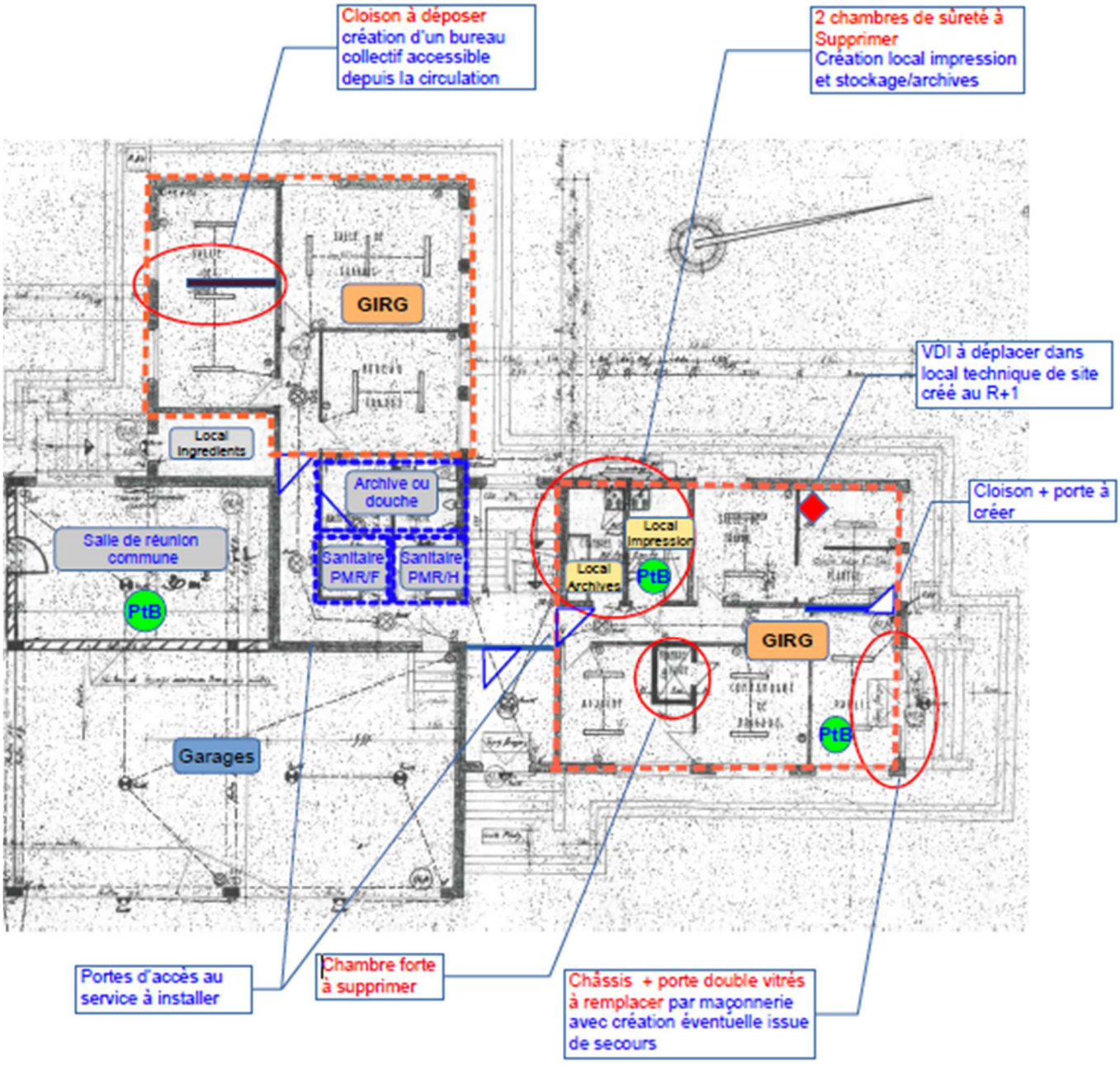
(*) Création de l'unité à compter du 15 01 2026. Unité reconnue en organisation avec une TEA de 3 SOG qui doit évoluer pour atteindre le TER effectif et historique de 5 SOG .

Plan RDC «vue d'ensemble»



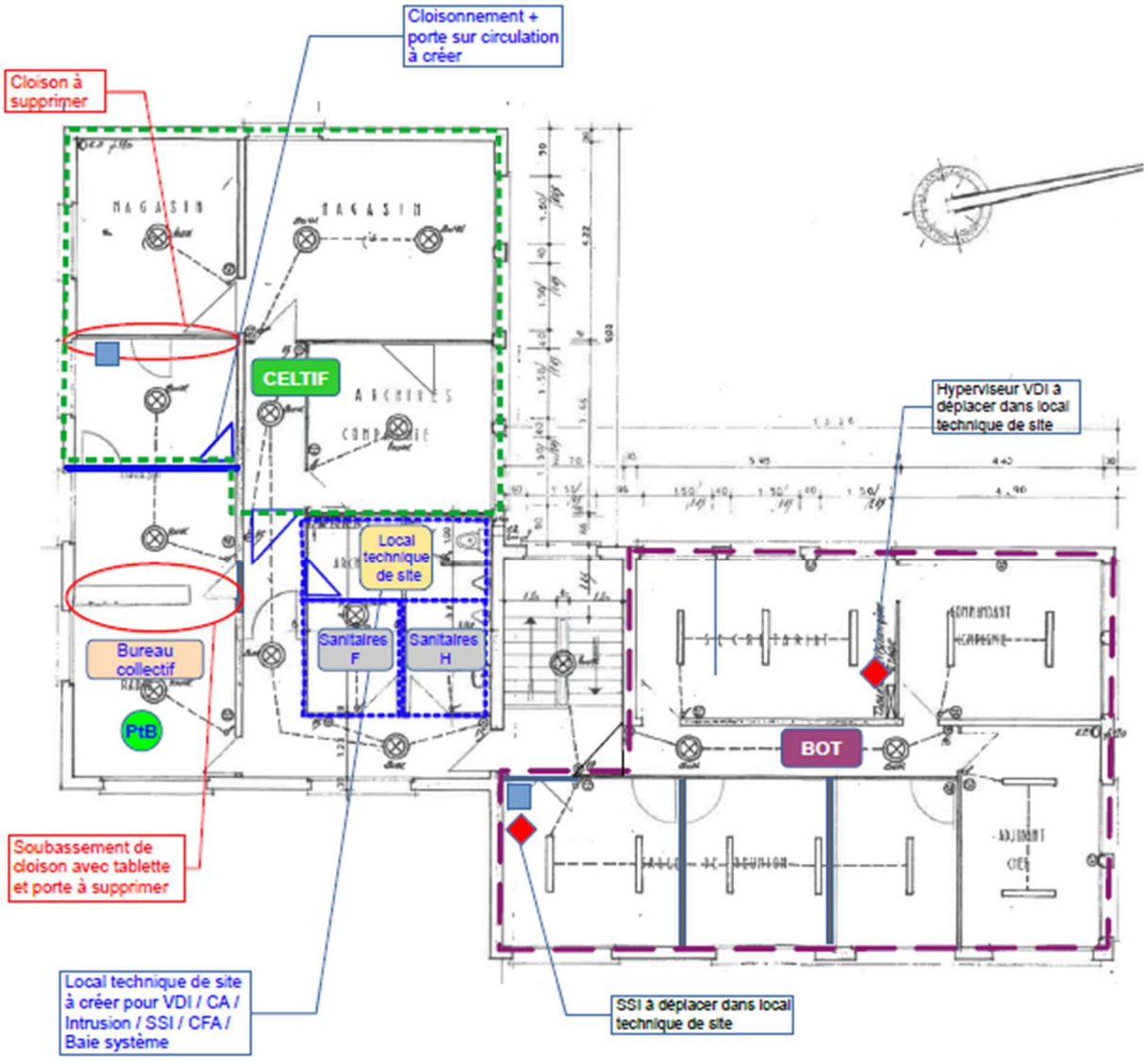
Plan d'aménagement du RDC

PtB Local à équiper en Poste de Travail Bureautique (1 PtB : 2 RJ 45 + 3 PC)
Nombre de PtB par local à déterminer selon sa surface et sa destination

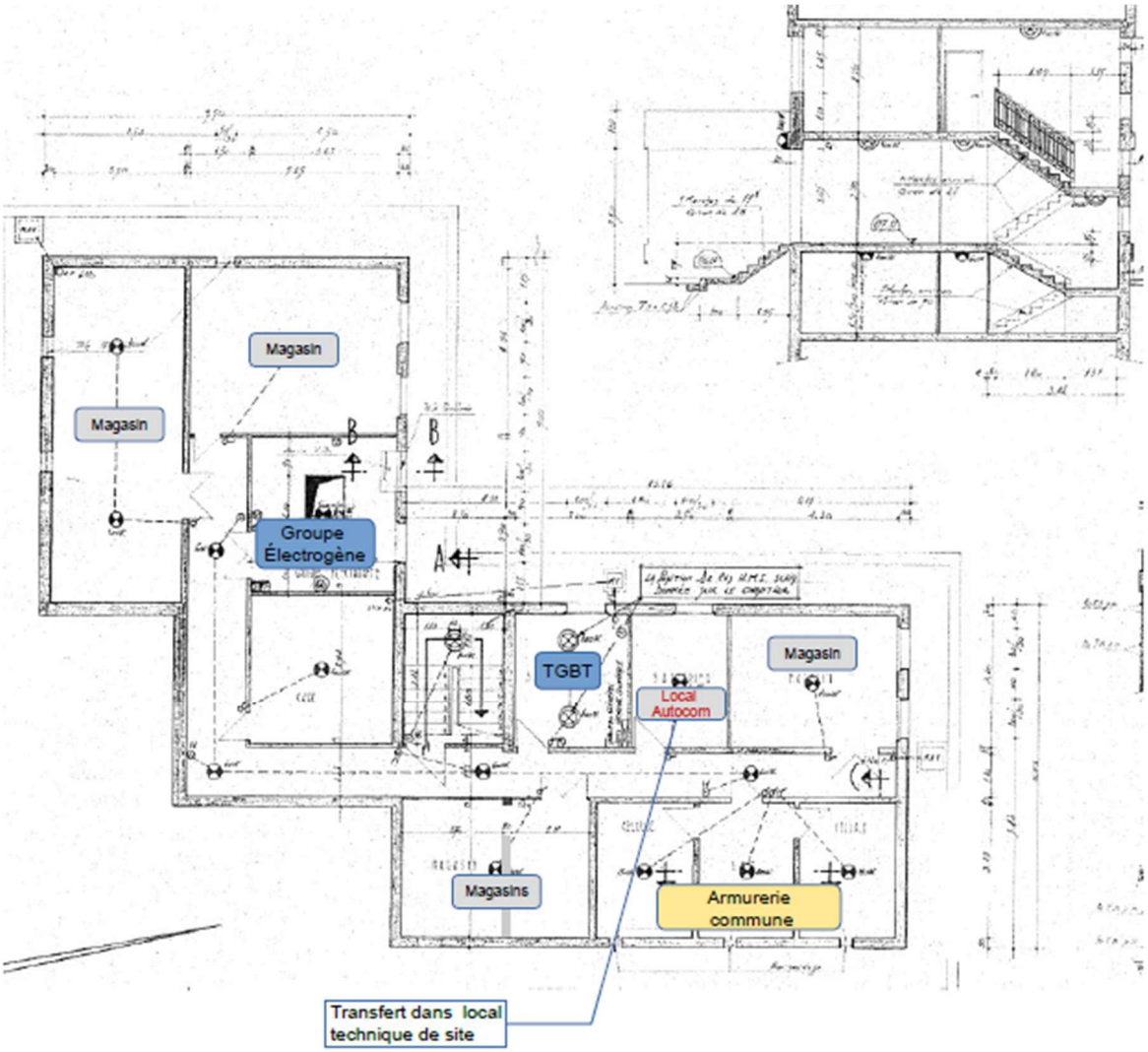


Plan d'aménagement de l'étage

PtB Local à équiper en Poste de Travail Bureautique (1 PtB : 2 RJ 45 + 3 PC)
Nombre de PtB par local à déterminer selon sa surface et sa destination



Plan d'aménagement du sous-sol



4.2-2. Bâtiments logements de fonction A, B et C

Les bâtiments de logements A, B et C regroupent des logements de typologies T3 à T5, présentant des configurations et des aménagements intérieurs variés.

Il est prévu la création de balcons pour les logements de type T3, T4 et T5, selon plusieurs configurations. Cette intervention s'accompagne de la suppression des loggias existantes pour les logements T4 et T5 (les logements T3 n'en disposent pas). Les surfaces des balcons créés respecteront les exigences du dispositif Pinel (cf. descriptif détaillé ci-après).

Les travaux comprennent la réfection complète des espaces humides (salles de bains, WC et cuisines).

Des modifications de la distribution intérieure sont également prévues, avec notamment la dépose partielle des cloisons entre la cuisine et le séjour dans les logements T3 et T4 afin de favoriser l'ouverture des espaces. Pour les logements T4, cette intervention comprend également le bouchage de la baie de cuisine.

Dans les logements T4 et T5, une dépose partielle des cloisons entre la circulation et le séjour est prévue afin d'agrandir les espaces de vie, avec la possibilité d'intégrer des rangements.

Un réagencement des espaces fonctionnels pourra également être envisagé, notamment entre les salles de bains, les WC et, le cas échéant, les cuisines, en fonction des contraintes techniques et des configurations existantes.

L'ensemble des locaux secs des logements fera l'objet d'une rénovation complète comprenant le remplacement des revêtements de sols, murs et plafonds, ainsi que les opérations de désamiantage nécessaires.

Les parties communes seront également rénovées, incluant notamment le remplacement des portes palières par des blocs-portes de résistance CR3.

Les prescriptions techniques détaillées sont précisées dans le programme technique.

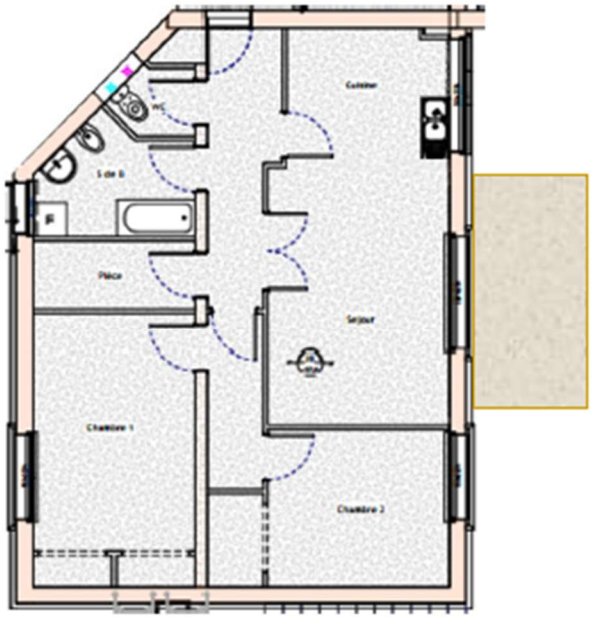
Zones implantation des balcons

T3 = 63 m² + 5 m² ext. ; T4 = 80 m² + 7 m² ext. ; T5 = 96 m² + 9 m² ext.(Les surfaces extérieures indiquées correspondent aux surfaces des balcons associées à chaque typologie de logement.) **dispositif Pinel**.



Proposition d'aménagement des logements : T3, T4 et T5

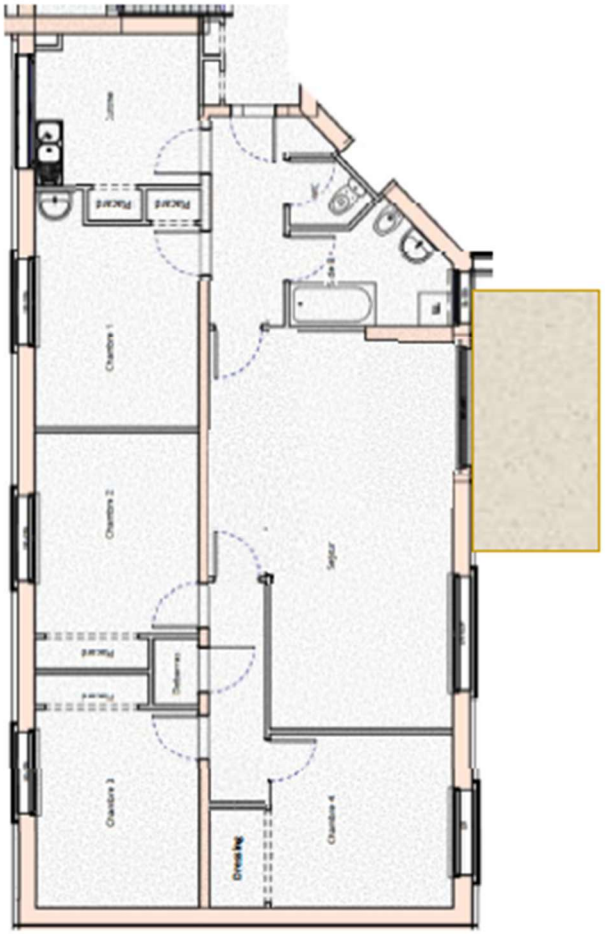
Type 3



Type 4



Type 5



Cette proposition d'aménagement ne prend pas en compte les éventuels réaménagements à prévoir dans les locaux sanitaires et la cuisine.

4.3- ESPACES EXTERIEURS

4.3-1. Aménagements extérieurs – Programme prévisionnel (horizon début 2027)

Dans le cadre de l'opération de rénovation des bâtiments, des interventions sur les aménagements extérieurs sont prévues à l'horizon début 2027.

Éclairage extérieur
Remplacement des candélabres existants par des candélabres solaires autonomes avec secours électrique, intégrant des sources LED, dans une logique d'optimisation énergétique et de réduction des coûts d'exploitation. Les niveaux d'éclairement devront être conformes aux exigences réglementaires en vigueur, notamment pour les cheminements extérieurs.

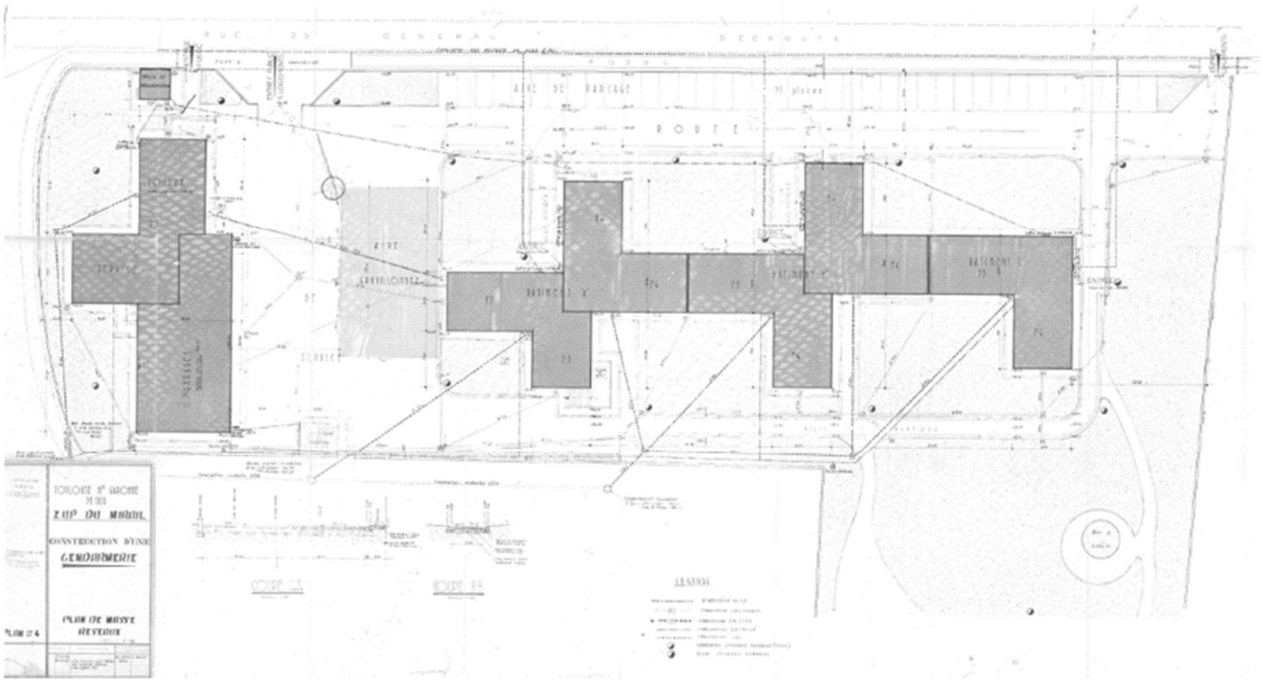
Sécurisation périmétrique
Remplacement de la clôture existante par une clôture occultante assurant une meilleure maîtrise des vues et des accès. Le niveau de sécurisation attendu (hauteur, résistance, traitement des points singuliers) doit être conforme aux prescriptions du référent sûreté.

Contrôle des accès
Renforcement du dispositif d'accès principal par :

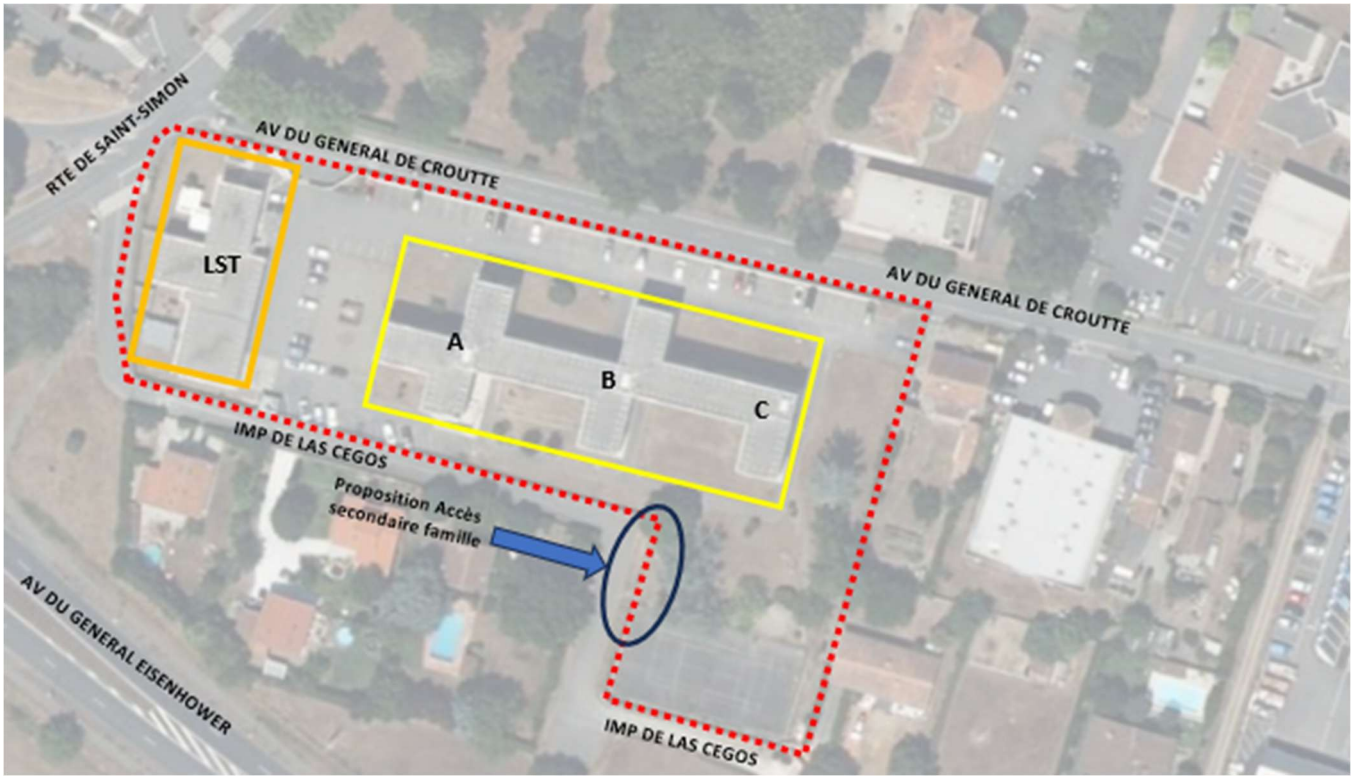
- la mise en place d'une barrière levante automatique,
- l'intégration d'un dispositif de type double herse.

Organisation des flux
Dans une logique de dissociation des flux, la création d'une entrée dédiée à la zone « familles » est envisagée.
À ce titre, la transformation d'une issue de secours actuellement opérationnelle en accès contrôlé pourra être étudiée, sous réserve de conformité aux exigences réglementaires (notamment en matière de sécurité incendie et d'évacuation).

Plan de masse – points lumineux extérieurs



Plan de masse – proposition 2ème accès



4.3-2. Aménagements extérieurs – en phase ordinaire

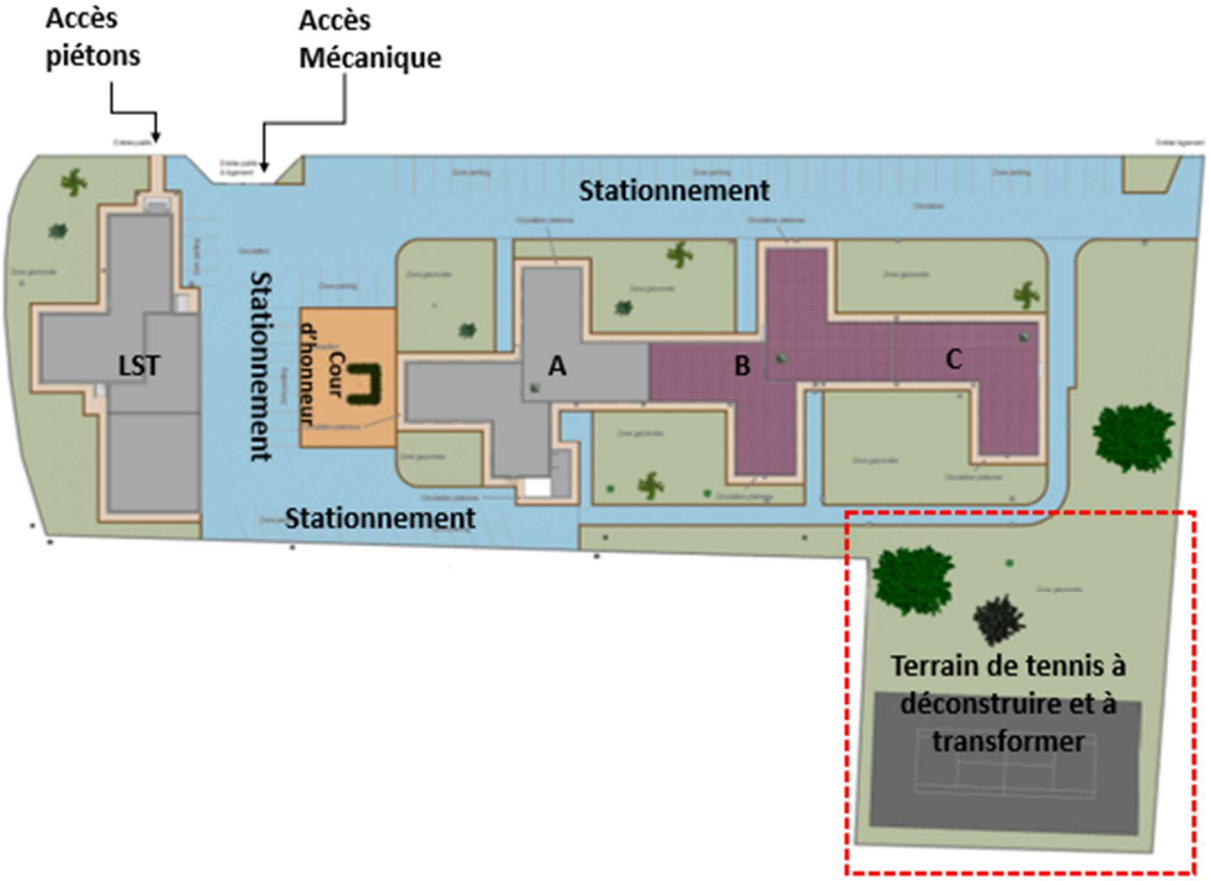
Dans le cadre de la phase ordinaire des travaux sur les aménagements extérieurs, il est prévu la dépose de l'ensemble des installations gaz existantes ainsi que la suppression du réseau de chauffage reliant la chaufferie du bâtiment A au bâtiment LST.

Les réseaux enterrés (EP, EU/EV) seront repris, tout comme les enrobés existants, avec la mise en place de fourreaux en prévision de futurs besoins, notamment pour des bornes électriques en zone garage des LST.

Le projet comprend également la déconstruction du terrain de tennis et de sa clôture afin d'aménager un city stade équipé de buts de football, d'un panier de basket, de tracés de jeux et de zones de repos avec bancs pour les usagers.

Des jeux pour enfants de type « Cabane pitchouns », comprenant toboggan, tunnel et mur d'escalade, seront installés à proximité, accompagnés de plantations d'arbres pour agrémenter l'espace et de bancs.

Enfin, les chenils existants seront démantelés.


Accès piétons
Accès Mécanique
Stationnement
LST
Stationnement
Cour d'honneur
A
B
C
Stationnement
Terrain de tennis à déconstruire et à transformer





5. ATTENDUS VIS-À-VIS DE LA CONCEPTION MOE : PERFORMANCES TECHNIQUES ET SPATIALES

5.1- EXIGENCES GÉNÉRALES LIÉES À LA CONCEPTION

La rénovation de la gendarmerie ainsi que la rénovation et le réaménagement partiel des logements de fonction doivent répondre à des exigences élevées en matière de performances spatiales, fonctionnelles et techniques. L'objectif est d'assurer des conditions optimales de travail pour les personnels, ainsi que de garantir la sécurité, la sûreté et la confidentialité propres à ce type d'équipement sensible.

L'opération sera réalisée conformément aux prescriptions des normes françaises et européennes ainsi qu'aux textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux applicables aux établissements relevant d'exigences particulières de sécurité et aux bâtiments à usage d'habitation.

Les éléments ci-dessous permettront aux concepteurs :

• D'intégrer, dès le début des études, le niveau d'exigence technique et sécuritaire requis afin de proposer des solutions architecturales et techniques adaptées aux missions opérationnelles de la gendarmerie et aux usages résidentiels des logements de fonction,

• D'appréhender de manière la plus juste possible l'estimation prévisionnelle de l'opération afin de respecter l'enveloppe budgétaire définie par le maître d'ouvrage,

• D'élaborer, dès le stade de l'APS, des propositions cohérentes avec les attentes du maître d'ouvrage en matière d'exploitation, de durabilité des ouvrages et de facilité de maintenance,

• De dimensionner et localiser de façon optimale les locaux techniques, les espaces opérationnels, les zones de sûreté ainsi que les espaces de vie des logements de fonction, en tenant compte des contraintes d'exploitation et de sécurité.

5.2- RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

L'ensemble des ouvrages sera réalisé conformément aux prescriptions des normes françaises et européennes ainsi qu'aux textes législatifs et réglementaires en vigueur, dont notamment :

- Le Cahier des Clauses Techniques Générales (CCTG) applicable aux marchés publics de travaux,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de l'environnement,
- Le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Établissements Recevant des Travailleurs (ERT), ainsi que la réglementation incendie applicable aux logements,
- Les réglementations relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR),
- La réglementation thermique et énergétique en vigueur (RE 2020 et dispositions applicables à la rénovation),
- Les Documents Techniques Unifiés (DTU),
- Les réglementations relatives aux installations techniques (électricité – CFO/CFA –, gaz, désenfumage, ventilation, etc.),
- Le décret BACS relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments,
- La loi AGEC relative à la prévention des déchets et à l'économie circulaire,
- Les prescriptions spécifiques aux bâtiments de la gendarmerie et plus largement du ministère de l'Intérieur, notamment en matière de sûreté, incluant :

- Le contrôle des accès et la gestion des flux (personnels/ résidants),
- La sécurisation des zones sensibles (locaux opérationnels, armurerie, locaux techniques, zones de confidentialité),
- La mise en place de dispositifs de sûreté (vidéoprotection, contrôle d'accès, anti-intrusion),

- Les dispositions applicables aux logements d'habitation pour les logements de fonction, notamment en matière de sécurité, salubrité, confort thermique et acoustique et performance énergétique…

A NOTER : Les spécifications techniques générales ne sont pas limitatives.

Il appartient donc au maître d'œuvre de se référer à l'ensemble des textes réglementaires et d'intégrer l'ensemble des modifications des textes réglementaires qui pourraient survenir ultérieurement à la rédaction du programme.

En cas de contradiction entre certaines prescriptions dans les différents textes, la prescription la plus contraignante sera prise en compte.

Les matériaux et matériels employés pour la réalisation des ouvrages seront toujours conformes aux Normes françaises et Européennes, homologuées pour l'utilisation considérée.

5.3- MAINTENANCE ET ENTRETIEN

D'une manière générale, les matériaux utilisés ainsi que leur mise en œuvre devront présenter une durabilité, une robustesse et une pérennité élevées, ainsi qu'une facilité de remplacement.

Les dispositions constructives retenues seront fonctionnelles, éprouvées et adaptées à un usage professionnel intensif pour les locaux de la gendarmerie, tout en garantissant un niveau de qualité et de confort adapté aux logements de fonction. Elles viseront à limiter les coûts d'exploitation, d'entretien et de maintenance sur le long terme.

Le concepteur privilégiera des matériaux résistants, pérennes, peu sensibles au vieillissement et au vandalisme, nécessitant un entretien réduit et simple, en particulier dans les zones accessibles au public ou à usage opérationnel.

Les équipements techniques nécessitant un entretien devront être facilement accessibles, dans des conditions garantissant la sécurité des intervenants, tout en étant strictement inaccessibles au public et aux usagers non autorisés.

Afin de faciliter l'exploitation et la maintenance, les organes de coupure des fluides (eau, gaz, électricité) seront regroupés et clairement identifiés dans des locaux ou espaces techniques dédiés et sécurisés.

L'ensemble des dispositifs de commande, de régulation et de sécurité relatifs aux différents réseaux sera protégé contre tout accès non autorisé, notamment dans les zones ouvertes au public.

Les équipements et réseaux (eau, gaz, électricité, courants forts et faibles) seront conçus de manière à être inaccessibles aux usagers dans les zones professionnelles, tout en restant accessibles et conformes aux usages dans les logements de fonction, dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

5.4- PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de la conception architecturale, les performances environnementales occupent une place centrale. L'objectif est de proposer une rénovation durable des bâtiments, intégrant les principes de sobriété énergétique, de réduction de l'impact carbone et d'amélioration du confort des usagers, tant pour les locaux de la gendarmerie que pour les logements de fonction.

5.4-1. La conception durable

Dès les premières phases du projet, une réflexion approfondie sera menée afin d'optimiser les performances énergétiques des bâtiments existants, en tenant compte de leurs contraintes. Cela inclut notamment l'amélioration de l'enveloppe thermique, le traitement des ponts thermiques, l'optimisation des systèmes de ventilation et de chauffage, ainsi que, lorsque cela est pertinent, l'intégration d'énergies renouvelables.

Une attention particulière sera portée au confort d'été, à la qualité de l'air intérieur et au confort acoustique, en cohérence avec les usages différenciés entre espaces professionnels et logements.

5.4-2. Les matériaux et le réemploi

Le choix des matériaux contribuera à la réduction de l'impact environnemental de l'opération. Le recours à des matériaux à faible empreinte carbone, durables et adaptés à la rénovation sera privilégié.

Lorsque cela est possible, les matériaux biosourcés pourront être intégrés, en veillant à leur compatibilité avec les exigences de sécurité, de durabilité et de sûreté propres à une gendarmerie.

Par ailleurs, la conservation, le réemploi et la valorisation des éléments existants seront recherchés afin de limiter la production de déchets et de préserver les ressources.

5.4-3. La gestion responsable du chantier

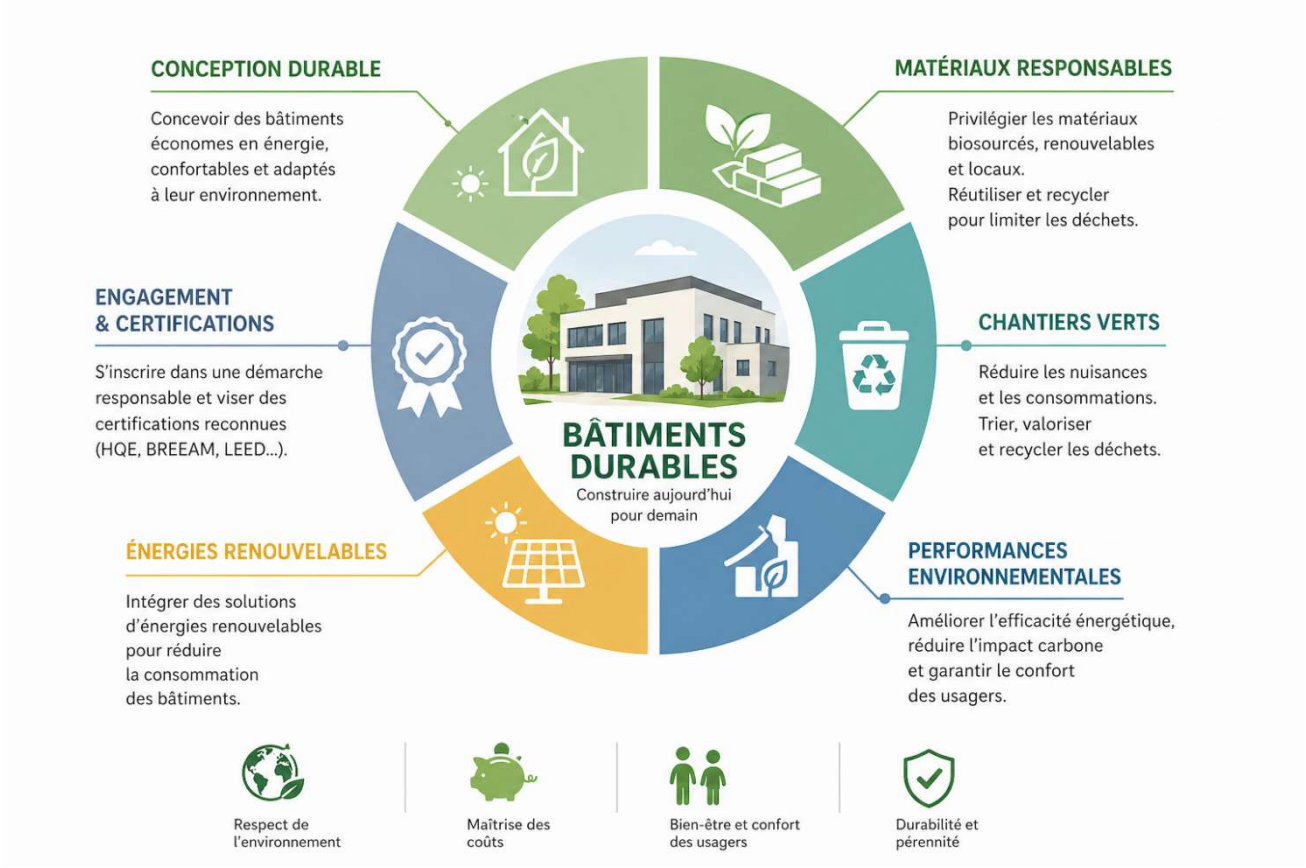
La phase travaux fera l'objet d'une démarche de chantier à faibles nuisances, incluant notamment :

- La limitation des nuisances sonores et des émissions de poussières,
- La maîtrise des consommations d'eau et d'énergie sur le chantier,
- Le tri, la valorisation et le recyclage des déchets de chantier,
- La prise en compte de l'environnement immédiat et du voisinage, notamment pour les logements.

5.4-4. Engagement et objectifs environnementaux

Le projet s'inscrira dans une démarche globale d'amélioration des performances environnementales, en cohérence avec les objectifs réglementaires et les orientations du maître d'ouvrage.

Selon les ambitions définies pour l'opération, une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) ou équivalent pourra être envisagée. L'atteinte d'un niveau de performance énergétique et environnementale adapté à une opération de rénovation constituera un objectif prioritaire.



5.4-5. Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

Le maître d'ouvrage transmettra au maître d'œuvre les éléments et documents disponibles nécessaires à l'identification des opérations éligibles. Le maître d'œuvre devra intégrer, dans la mesure du possible, les exigences techniques liées aux dispositifs CEE dans ses études et proposer les solutions permettant de favoriser l'éligibilité des travaux.

6. PROGRAMME TECHNIQUE DE L'OPÉRATION

6.1- RÉNOVATION DU BÂTIMENT LST

Le présent programme a pour objet de définir les prescriptions techniques relatives à l'opération de rénovation du bâtiment LST.

Le bâtiment sera libre de toute occupation lors de la phase réalisation, les travaux seront réalisés sans contrainte de maintien en activité.

L'opération comprend la rénovation de l'enveloppe, des systèmes techniques et des aménagements intérieurs, ainsi que la modification des distributions et aménagements existants afin de répondre aux besoins fonctionnels et aux exigences de mise en conformité.

L'opération vise à :

- ✓ Améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment,
- ✓ Atteindre les objectifs de performance énergétique fixés par le **décret tertiaire**, avec une réduction progressive des consommations énergétiques à l'horizon 2050, et identifier les travaux susceptibles de bénéficier du dispositif des **Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)**.
- ✓ Assurer la mise en conformité réglementaire de l'ensemble des ouvrages,
- ✓ Adapter le bâtiment aux usages de la gendarmerie, notamment pour les locaux spécifiques,
- ✓ Garantir la durabilité, la robustesse et la facilité de maintenance des installations.

6.2- CONSISTANCE DES TRAVAUX DU BÂTIMENT LST

6.2-1. Enveloppe du bâtiment

Les prestations comprendront notamment :

- La dépose des revêtements extérieurs existants (mosaïque),
- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), incluant les reprises de supports nécessaires,
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures, intégrant :
  - Des volets roulants solaires,
  - Des performances acoustiques renforcées,
  - Des dispositifs de sécurité adaptés en rez-de-chaussée (menuiseries renforcées ou protections complémentaires),
  - L'accès en pignon devra être supprimé ou modifié afin de respecter les exigences de la réglementation incendie.
- La vérification, la mise en conformité et, le cas échéant, le remplacement des garde-corps,
- La réfection complète des toitures terrasses, comprenant :
  - L'isolation thermique,
  - L'étanchéité,
- La mise en place d'une installation photovoltaïque en autoconsommation, destinée à couvrir les besoins des LST ainsi que ceux des parties communes des bâtiments de logements, avec la possibilité d'intégrer des batteries de stockage.

6.2-2. Accessibilité

Le titulaire intégrera dans ses études :

- Une analyse de l'accessibilité PMR du bâtiment et de ses espaces de travail ;
- Les adaptations nécessaires à l'accessibilité de l'accès au bâtiment (Pose d'un EPMR) ;
- L'adaptation des sanitaires du rez-de-chaussée afin de permettre leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

6.2-3. Désamiantage

Les travaux comprendront :

- Le repérage complémentaire avant travaux si nécessaire,
- Le désamiantage de l'ensemble des locaux,
- L'évacuation et le traitement des déchets conformément à la réglementation en vigueur.

6.2-4. Installations techniques

6.2-4.1. Chauffage – Rafraîchissement

- Dépose du système existant raccordé à une chaufferie externe,
- Mise en place d'un système autonome de type :
  - Pompe à chaleur réversible à condensation (air/eau),
  - Ou tout autre système performant (type DRV),
- Optimisation des performances énergétiques et du confort thermique.

6.2-4.2. Comptage énergétique

- Mise en place de dispositifs de comptage des consommations énergétiques.

6.2-4.3. Ventilation

- Installation d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) adaptée aux usages du bâtiment,
- Prise en compte de la qualité de l'air intérieur.

6.2-4.4. Électricité – CFO/CFA

- Mise en conformité complète des installations de courants forts et de courants faibles ;
- Adaptation des installations aux besoins fonctionnels de la gendarmerie ;
- Remplacement des appareils d'éclairage existants par des équipements LED performants et économes en énergie ;
- Intégration des équipements nécessaires aux systèmes de sûreté et de sécurité en courants faibles ;
- Mise en place d'une nouvelle centrale de détection d'intrusion, implantée dans le local technique situé au R+1 ; Mise en place d'un système d'interphonie au niveau du portillon du bâtiment LST.

6.2-4.5. Aménagements intérieurs

Les prestations comprendront :

- La réorganisation des locaux, adaptation des cloisonnements et création ou adaptation des locaux techniques ;
- Le remplacement ou la réhabilitation des portes intérieures,
- L'équipement des placards et rangements,
- La réfection complète des locaux humides :
  - Sols, murs, plafonds,
  - Equipements sanitaires, dont WC PMR au Rdc
- La réfection complète des locaux secs :
  - Sols, murs, plafonds,
- La rénovation des espaces communs.
  - Sols, murs, plafonds.

6.2-4.6. Locaux spécifiques

Une attention particulière sera portée aux locaux à contraintes spécifiques :

- Intégration des exigences de :
  - Sécurité,
  - Robustesse,
  - Durabilité,
  - Facilité d'entretien.
- Déconstruction des installations modulaires et des chenils maçonnés, avec conservation des chenils préfabriqués ou dépose en vue de leur réutilisation, selon les dispositions qui seront définies et finalisées avec la maîtrise d'œuvre.

6.3- ÉTUDES À LA CHARGE DU MAÎTRE D'ŒUVRE POUR LE BATIMENT LST

Le maître d'œuvre devra notamment :

- Vérifier la faisabilité technique des solutions proposées (ITE, photovoltaïque, systèmes énergétiques),
- Réaliser les études de dimensionnement des installations,
- Proposer des variantes optimisées,
- Justifier l'atteinte des objectifs du décret tertiaire,
- Intégrer les contraintes réglementaires et fonctionnelles propres au projet.

6.4- RÉNOVATION DES BÂTIMENTS DE LOGEMENTS A, B ET C

Le présent programme a pour objet la rénovation des bâtiments de logements A, B et C.

L'opération comprend la réhabilitation de l'enveloppe, des systèmes techniques et des aménagements intérieurs, avec adaptation partielle des distributions des logements selon les typologies.

Les travaux viseront à améliorer la performance énergétique, le confort des occupants, la sécurité des biens et des personnes, ainsi que la qualité d'usage des logements.

L'opération vise à :

- ✓ Améliorer la performance énergétique globale des bâtiments,
- ✓ Mettre en conformité les installations techniques et de sécurité,
- ✓ Améliorer le confort thermique, acoustique et d'usage des logements,
- ✓ Renforcer la sécurité des accès (notamment contre l'effraction),
- ✓ Moderniser les logements et les parties communes,
- ✓ Garantir la durabilité et la facilité d'entretien des ouvrages.

6.5- CONSISTANCE DES TRAVAUX

6.5-1. Enveloppe du bâtiment

Les prestations comprendront notamment :

- Le remplacement complet de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), incluant dépose et repose,
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures, intégrant :
  - Volets roulants solaires électriques, débrayable dans les séjours,
  - Performances acoustiques renforcées,
  - Dispositifs anti-effractions de type CR3 en rez-de-chaussée,
  - Traitement des petites baies (barreaudage si nécessaire),
- La vérification et la mise en conformité des garde-corps,
- La réfection complète des toitures terrasses (isolation et étanchéité),
- L'étude de suppression des loggias, avec :
  - Déconstruction,
  - Déplacement des menuiseries,
  - Réfection des sols,
- La création de balcons, avec surfaces indicatives :
  - **T5 : 9 m²**
  - **T4 : 7 m²**
  - **T3 : 5 m²**

6.5-2. Désamiantage

Les travaux comprendront :

- Le désamiantage des locaux humides,
- Le désamiantage des parties communes,
- L'évacuation et le traitement des déchets conformément à la réglementation.

6.5-3. Installations techniques

6.5-3.1. Chauffage – Rafraîchissement

- Remplacement des systèmes existants ;
- Collectif par bâtiment ;
- Mise en place de solutions performantes de type :
  - Pompe à chaleur réversible,
  - Ou toute solution équivalente,
- Suppression des installations gaz existantes, incluant :

- Dépose des réseaux,
- Dépose des équipements, compris ensemble des éléments de la chaufferie,
- Adaptation des émetteurs selon solution retenue.

6.5-3.2. Réseaux plomberie

- Reprise complète des réseaux :
  - Eau froide (EF), prévoir 1 départ par logement
  - Eau chaude (EC/ECS),
  - Eaux usées (EU/EV),
  - Eaux pluviales (EP),
- Remplacement des colonnes montantes,
- Remplacement des distributions horizontales,
- Mise en place de compteurs individuels EF et ECS par logement,
- ECS individuelle électrique, avec une capacité de production et de stockage adaptée à la typologie et à la capacité d'occupation de chaque logement.

6.5-3.3. Électricité – CFO/CFA

- Mise en conformité complète des installations électriques des logements et des parties communes, comprenant notamment la réalisation des attentes nécessaires au raccordement des plaques de cuisson électriques.
- Adaptation des tableaux et équipements,
- Intégration des réseaux de communication (pré-équipement fibre en option),
- Remplacement des équipements si nécessaire pour garantir la sécurité des personnes,
- Mise en place d'un système d'interphonie avec platine de contrôle d'accès dédiée à la zone famille ;
- Prévision de l'alimentation électrique des parties communes par l'installation photovoltaïque des LST, dans le cadre de l'autoconsommation.

6.5-4. Sécurité – Accès

- Remplacement des portes palières par des blocs-portes anti-effraction de type CR3 (A2P),
- Étude d'un organigramme de clés (sans passe général),
- Renforcement global de la sécurité des accès.
- Porte des halls avec serrure électromécanique + Vigik + clef de secours sur organigramme

6.5-5. Aménagements intérieurs

6.5-5.1. Distributions

- Adaptation partielle des distributions selon typologies :
  - Ouverture des cuisines sur séjour (T3 / T4),
  - Modification des circulations,
  - Ajustement des accès zones nuit / jour,
- Adaptations spécifiques selon faisabilité de suppression des loggias.

6.5-5.2. Menuiseries intérieures et rangements

- Remplacement ou réhabilitation des portes intérieures,
- Création et aménagement de placards /dressing selon typologie des logements.

6.5-5.3. Locaux humides

- Réfection complète des :
  - Salles de bains en salles d'eau, W.C, cuisines,
  - Sols, murs, plafonds,
- Remplacement des équipements, incluant :
  - Douches avec receveurs extra-plats grand format,
  - Double vasque pour T4 et T5,
  - Évier et robinetterie sur meuble sous-évier.
- Étude de l'optimisation des agencements.

6.5-5.4. Locaux secs

- Réfection complète des :
  - Sols, murs, plafonds,
- Mise en peinture et remplacement des revêtements.

6.5-5.5. Équipements

- Installation de :
  - Détecteurs autonomes de fumée (DAAF),
  - Sèche-serviettes électriques.

6.5-6. Parties communes

- Réfection complète des circulations communes,
- Mise en conformité technique et sécurité,
- Amélioration de l'état général et de la durabilité des ouvrages.

6.6- ÉTUDES À LA CHARGE DU MAÎTRE D'ŒUVRE POUR LES LOGEMENTS DE FONCTION

Le maître d'œuvre devra notamment :

- Vérifier la faisabilité des interventions lourdes (loggias, balcons, ITE),
- Réaliser les études de dimensionnement des installations,
- Proposer des variantes (techniques et financières),
- Optimiser les performances énergétiques du projet,
- Assurer la conformité réglementaire de l'opération.

À titre indicatif, les opérations susceptibles d'être valorisées dans le cadre du projet sont notamment :

6.6-1. Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

L'opération de rénovation des LST et des logements devra intégrer, dès la phase de conception, une réflexion visant à optimiser la mobilisation des **Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)**.

Le maître d'œuvre devra identifier les dispositifs CEE et les éventuelles bonifications mobilisables, notamment le dispositif **« Coup de pouce Chauffage »** dans le cadre de la mise en place d'une **pompe à chaleur (PAC)**, et proposer les solutions techniques permettant de maximiser les financements associés. Cette réflexion devra

être menée en cohérence avec les choix techniques retenus pour l'opération et les objectifs de performance énergétique.

6.6-2. Opérations relatives à l'enveloppe (logements collectifs – BAR)

- Isolation des murs (fiche BAR-EN-102),
- Remplacement des menuiseries extérieures (fiche BAR-EN-104),
- Isolation des toitures terrasses (fiche BAR-EN-105).

6.6-3. Opérations relatives aux équipements techniques (logements – BAR)

- Installation de systèmes de chauffage performants :
  - Pompe à chaleur air/air (fiche BAR-TH-129),
  - Pompe à chaleur collective, avec prise en compte des (fiches CEE BAR-TH-150, BAR-TH-166 ou BAR-TH-179), selon la solution technique retenue et les conditions d'éligibilité.

6.6-4. Approche globale

- Rénovation thermique globale d'un bâtiment résidentiel collectif (fiche BAR-TH-177).

6.6-5. Opérations équivalentes – secteur tertiaire (le cas échéant)

Certaines fiches issues du secteur tertiaire pourront être mobilisées selon les choix techniques retenus :

- Isolation des murs (BAT-EN-102),
- Menuiseries extérieures (BAT-EN-104),
- Toitures terrasses (BAT-EN-107),
- Ventilation (BAT-TH-125),
- Pompes à chaleur (BAT-TH-158, BAT-TH-163),

Rénovation de l'éclairage extérieur (RES-EC-104).

6.7- AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les aménagements extérieurs auront pour objectif d'améliorer la fonctionnalité, la sécurité et la qualité d'usage du site. Les interventions porteront notamment sur les accès, les stationnements, les réseaux, les espaces de circulation, les équipements extérieurs ainsi que les espaces verts. La maîtrise d'œuvre veillera à assurer la cohérence de l'ensemble des aménagements avec les besoins fonctionnels et les contraintes de sûreté du site.

- **Candélabres solaires :** prévoir la mise en place de candélabres solaires pour l'éclairage des espaces extérieurs, notamment des cheminements, accès et zones de stationnement. Les besoins en alimentation de secours des équipements essentiels seront également pris en compte.

- **Sécurité périphérique :** renforcer et mettre en conformité la sécurisation périphérique du site, avec vérification de l'état des clôtures, portails et dispositifs de fermeture existants et adaptation selon les besoins de sûreté.

- **Accès zone famille :** prévoir la sécurisation de l'accès à la zone famille et, en cas de séparation avec la zone LST, les dispositifs permettant de maîtriser les accès. Si nécessaire, prévoir un sas sécurisé empêchant l'ouverture simultanée de la barrière et du portail.

- **Stationnements ZST :** optimiser les emprises dédiées au stationnement des ZST et prévoir, si nécessaire, la création de places complémentaires afin de répondre aux besoins identifiés.

- **Mât des couleurs :** remplacer le mât existant de la place d'armes par un équipement rabattable. Prévoir également la remise en état du massif et des bordures en pied de mât.

- **Installations existantes :** prévoir la suppression des installations gaz et du réseau de chauffage existants devenus sans objet dans le cadre du projet.

- **Réseaux enterrés :** vérifier l'état et la capacité des réseaux enterrés existants et prévoir leur reprise ou adaptation lorsque nécessaire, notamment en fonction des nouveaux aménagements.

- **Enrobés :** prévoir la reprise des enrobés dégradés ou impactés par le projet, notamment au niveau des voies de circulation, accès et stationnements.

- **City Stade et zone « Cabane pitchouns » :** conserver et intégrer le City Stade dans le projet d'aménagement extérieur. Prévoir au niveau de la zone « Cabane pitchouns » l'installation de 2 à 3 bancs supplémentaires, en complément de ceux prévus au City Stade.

- **Espaces verts :** prévoir la plantation d'arbres et la remise en état des espaces verts impactés par les travaux, en cohérence avec l'aménagement paysager général du site.

- **Chenils :** déconstruire les anciens chenils maçonnés non conformes et remettre les emprises en état, notamment en espaces verts. Les deux chenils modulaires récemment installés ainsi que les clôtures associées seront conservés, afin de permettre leur maintien temporaire ou leur éventuel transfert vers un autre site.

- **Bâtiment modulaire :** prévoir la déconstruction du bâtiment modulaire situé à l'arrière des garages, ainsi que la dépose des anciens massifs de fondation et la remise en état des sols en espaces verts.

7. CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Le déroulement prévisionnel de l'opération est le suivant :

- **Avril / Mai 2026 :** Remise de l'étude de faisabilité – version 2 (EIF v2),
- **Août 2026 :** Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre (AAPC),
- **Octobre 2026 :** Notification du marché de maîtrise d'œuvre,

Phase conception

- **Novembre 2026 à octobre 2027 :** Réalisation des études de conception (APS, APD, PRO, DCE),

Phase travaux

- **Janvier 2027 :** Démarrage des travaux de sécurisation (phase anticipée),
- **À préciser :** Lancement des travaux principaux à l'issue des études et de la consultation des entreprises,
- **À préciser :** Durée prévisionnelle des travaux (à affiner en phase conception).

8. ANNEXE – DIAGNOSTICS ET ÉTUDES PRÉALABLES

Dans le cadre de la préparation de l'opération, le maître d'ouvrage a fait réaliser les diagnostics et études complémentaires nécessaires afin de préciser l'état existant et d'affiner les hypothèses de projet.

Les études réalisées sont notamment les suivantes :

- Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT) et diagnostic plomb ;
- Diagnostic structurel ;
- Études géotechniques de type G1 et G2 AVP (G2 AVP en attente) ;
- Diagnostic des réseaux existants, notamment au droit des zones concernées par les projets de balcons ;
- Diagnostic Produits, Équipements, Matériaux et Déchets (PEMD).

L'ensemble des diagnostics, études et documents disponibles sera transmis au maître d'œuvre par le maître d'ouvrage afin de lui permettre d'en prendre connaissance et de les intégrer dans le cadre des études de conception.

Dans le cas où le maître d'œuvre estimerait nécessaire la réalisation d'investigations complémentaires, il lui appartiendra de se rapprocher du maître d'ouvrage afin d'en préciser le besoin et les modalités de mise en œuvre.