



Compte-rendu de la visite

JOFFRE - PERPIGNAN – Programme de réhabilitation

Visite du bâtiment 0018

Date de visite : **12/09/2023**

1. Participants

Prénom NOM	Entité	Fonction	Coordonnées	P	D
Loic Arbet	ESID Lyon	Commandant	Loic.arbet@intradef.gouv.fr	X	
Prunelle Vouillon	ESID Lyon	Programmist	prunelle.vouillon@intradef.gouv.fr	X	
Guilhem ZANOLI	ISOME	Chef de Projets Rénovations	Guilhem.zanoli@isome.fr	X	

2. Objectifs de la visite

L'objectif de la visite est de prendre connaissance des besoins du MOA en termes de rénovation énergétique et de réaménagement intérieur, mais aussi de réaliser un diagnostic de l'état existant du bâtiment tant sur le volet énergétique que sur le traitement architectural général / traitement des potentielles pathologies.

3. Présentation générale

Le bâtiment 0018 est actuellement en état d'abandon et régulièrement utilisé pour des exercices opérationnels. Il s'agit d'un bâtiment construit en 1914, en techniques traditionnelles. Le site étant classé, il sera difficile de modifier l'aspect extérieur du bâtiment et il faudra s'adapter à la physionomie existante de celui-ci. De nombreuses adaptations (sauvages) durant le siècle ont également déformées le découpage intérieur des volumes.

L'objectif du projet est la réhabilitation complète du bât 0018 afin de permettre l'accueil de la section protection du CPIS. Ce bâtiment n'est pas destiné à un hébergement permanent mais constitue un local de service pour accueillir la section protection par rotations hebdomadaires.

4. Détails du bâtiment 0001

- **Structure**

Parois verticales :

Le mode constructif d'époque est en pierres locales / moellon. L'épaisseur des murs extérieurs est en moyenne de 55cm. Des murs porteurs intérieurs sont également présents, notamment ceux encadrant la cage d'escalier. Ces derniers sont composés de brique foraine et de pierre, pour une épaisseur de 45cm.

Planchers :

Le bâtiment est construit partiellement sur terreplein et partiellement sur sous-sol.

- Le plancher bas en sous-sol est en dalle béton, finition bouchardée de 2 cm d'épaisseur, posée sur une couche de forme de 15cm, elle-même reposant sur la terre.
- Le plancher bas du RDC est composé d'une dalle de béton armé de 10 cm et complété d'une chape de 5cm. Des éléments structurels complémentaires sont présents pour soutenir la partie de dalle du RDC sur sous-sol : poutre béton armé 30 x 20 avec poteau en brique foraine.
- Les planchers bas du R+1 sont de compositions diverses :
 - Sur hall d'entrée : ils sont également en béton armé de 10 cm et complété d'une chape de 5cm, avec reprise des descentes de charges sur les murs porteurs (extérieurs + les 2 murs encadrants la cage d'escalier).
 - Pour le reste de la surface, le plancher est en hourdis de brique creuse sur IPN220 avec entrevous de 22cm + 5cm de chape béton.
- Les planchers haut du R+1, donnant sur combles, sont de compositions diverses :
 - Le plancher est tramé en solives bois d'entraxe approximative de 40cm sur lesquelles sont fixés des lattes bois plâtrés.
 - Le plancher donnant sur la cage d'escalier est de même composition mais dispose d'un plancher bois permettant l'accès au droit de la trappe.
- Structure toiture : Des infiltrations d'eau ont été notées au niveau de la trappe d'accès de la toiture impactant ponctuellement certains chevrons résineux.

Général :

Un diagnostic structure a été réalisé par la société Géotec en 2021. Dans l'ensemble, il n'a pas été détecté d'anomalies notables, à part les points suivants :

- Le plancher des combles a subi des dégâts suite à des infiltrations de la toiture. De plus, l'ouverture pour la ventilation des combles n'étant pas grillagée, de nombreux nuisibles ont dégradés les combles (importante couche de fientes). Le plancher devra être rénové et renforcé. De plus des circulations techniques pourront être envisagées.
- Le plancher bas du RDC, côté Nord-Ouest : cette zone ne devra pas être sollicitée avant d'être renforcée.
- Structure toiture ponctuellement endommagé par la pluie.

- **Enveloppe**

Pour compléter l'état des lieux de l'enveloppe, les parois extérieures sont enduites (épaisseur 1cm) et peintes en blanc. Les encadrements des fenêtres en briques sont enduits et peints en rouge. Le soubassement du

bâtiment présente des moellons apparents aux joints cimentés. L'esthétique initiale de l'enveloppe devra être respectée dans le projet architectural futur du MOE, car le bâtiment est en zone historique.

- **Couverture**

La toiture est en tuiles rondes rouge sur charpente bois. De nombreuses tuiles sont cassées, les bandes solins sont très vétustes, ainsi que les gouttières. L'ensemble des égouts sont à reprendre, ainsi que les descentes EP.

Des infiltrations d'eau ont été notées au niveau de la trappe d'accès de la toiture. Les profilés métalliques sont oxydés à cause de la forte humidité (les ouvertures d'aération). De plus, certains chevrons sont humides.

Un diagnostic parasite devra impérativement être réalisé afin de connaître l'étendue exacte des dégâts.

- **Combles ventilés**

En partie haute sur les pignons, les combles sont ventilés par deux lucarnes permettant une circulation horizontale de l'air. Aucun grillage ou obturation partielle n'est cependant présent pour empêcher les infiltrations d'eau ou l'intrusion d'animaux (pathologies divers décrites aux sections ci-dessus).

- **Planchers hauts**

Un encombrement des combles important est constaté. La présence de réseaux n'a pas pu être vérifiée, car les combles n'ont pas été visités lors de la visite de l'AMO. Un isolant laine de verre est présent de manière non uniforme sur le plancher, d'une épaisseur de 5cm. Cette dernière devra être entièrement déposée.

Des affaissements ponctuels du faux plafond résultent des pathologies listées ci-dessus. L'affaissement est essentiellement de nature non structurel.

- **Plancher bas**

Le plancher bas du RDC, donnant sur le sous-sol, n'est pas isolé.

- **Menuiseries**

La majorité des menuiseries ont été déposées ou cassées. Les menuiseries restantes sont très vétustes et à mauvaise performance. Elles sont en simple vitrage, double-battant bois, ouverture à la française, munies de petit bois. La dimension des ouvertures est en moyenne de 2.35*1.15.

Aucune ouverture n'est pourvue d'occultation.

Il est noté la présence de barreaudages et de grillages métalliques sur les menuiseries du RDC. Le maintien de ces protections devra être confirmé pour la rédaction du programme.

- **Ventilation**

La ventilation du bâtiment était réalisée de manière naturelle.

- **Chauffage**

La quartier Joffre est équipé d'une chaufferie centrale qui alimentait par le passé une sous-station localisée en sous-sol. La sous-station a été déposée et le bâtiment ne bénéficie pas d'équipement de production de chauffage.

Des informations complémentaires sont attendues sur l'état de la chaufferie centrale (combustibles, consommations, etc.).

Les radiateurs terminaux sont présents dans le bâtiment. Ces derniers sont vétustes et équipés de robinets mécaniques ou soudés ne permettant pas la gestion des températures. La dépose des terminaux devra être considérés pour des équipements plus pertinents et adaptés au régime de chauffe de la nouvelle source de chauffage.

- **ECS**

La production d'ECS est assurée par la chaufferie centrale et alimente le bâtiment pour des besoins occasionnels. Aucune information complémentaire n'est disponible à ce jour.

- **Électricité**

Les plans masses indiquent l'alimentation du bâtiment au réseau BT. Aucune installation de sécurité n'a été relevée sur site. L'entièreté du lot électricité devra être revue au programme.

- **Informatique**

Le bâtiment n'est ni desservi par le réseau Intradef de la base, ni par le wifi à usage "loisir". La présence d'une baie de brassage ou ne serait-ce que d'une arrivée réseaux n'a pas été relevé.

- **Plomberie d'adduction**

Les réseaux de plomberie sont en cuivres et vétustes.

- **Plomberie d'évacuation**

L'état des EU-EV n'a pas pu être constaté au cours de la visite. Le programme fera l'hypothèse d'une reprise totale de ces réseaux.

La séparation entre les EU-EP sera à prévoir également.

- **Accessibilité**

Perron :

Le bâtiment est accessible via un perron donnant sur la façade sud. 9 marches bétonnées séparent la porte de la voie. Un accès PMR par rampe n'est pas envisageable au vu de la hauteur. Les acrotères de l'escalier et du parvis présentent des épaufrures prononcées qui devront être traitées. Les dalles ciments du parvis présentent des niveaux inégaux. Leur dépose et reprise du remblais sous-jacent pourra être envisagé.

Escalier intérieur :

Une circulation verticale centrale dessert le R+1. Il n'y a pas d'ascenseur.

L'escalier d'époque présente une valeur patrimoniale. Le nez des marches est en bois et le reste de la marche est revêtu de tomettes (5 carreaux en giron + bois en contremarche). Les nez de marche sont vétustes et devront être changés (niveaux inégaux). Certaines tomettes sont cassées. Il pourra être envisagé une rénovation soignée des marches, dito existant.

La hauteur des mains courantes en ferronnerie n'est pas conforme (90cm).

- **Incendie**

Le bâtiment n'est équipé d'aucun équipement de sécurité incendie et n'est pas aux normes.

- **Luminaire**

Les luminaires sont désharmonisés avec globalement des technologies vétustes (incandescence, néon). La présence de minuterie n'a pas été relevée. Il a été constaté la présence de luminaires non adaptés dans les pièces humides qui ont conduit à leur détérioration.

- **Revêtement de sol**

Les sols du RDC sont carrelés. L'état du revêtement est considéré vétuste.

Les sols du R+1 sont revêtus de tomettes. L'état du revêtement est considéré vétuste. Une rénovation soignée pourra être envisagée dans le scope des travaux, avec la dépose et reprise ponctuelle de certaines tomettes.

- **Confort lumineux**

Les fenêtres de grande hauteur procurent une source de lumière importante dans les espaces durant la journée. Les occultations sous forme de rideaux ne permettent pas d'obscurcir assez les pièces durant la nuit.

- **Confort acoustique**

Sans objet premier.

- **Espèces protégées**

Sans objet premier.

5. Programme de rénovation

- **Aménagement intérieur**

Cf: [PERPIGNAN - Réunion de lancement / EIF](#)

- **Orientation technique souhaitée**

Cf: [PERPIGNAN - Réunion de lancement / EIF](#)

6. Besoins complémentaires transmis lors des visites

Une réunion avec le bénéficiaire et l'USID sera organisée par l'ESID pour échanger sur les besoins exacts. La FEB a été transmise à l'AMO. Le CR RCI le sera bientôt.

Pour les locaux de stockage en sous-sol, l'AMO note un besoin de FEB Sec Pro.