

Annexe n° 3 au Règlement de la Consultation
Marché de mandat de maîtrise d'ouvrage – Phase candidatures
Synthèse de l'opération

Maître de l'ouvrage

ETAT – MINISTERE DES ARMEES

Conduite d'opération

SERVICE D'INFRASTRUCTURE DE LA DEFENSE SUD-OUEST
DIVISION INVESTISSEMENT

Objet de la consultation

Projet n° 25-008
(40) MONT DE MARSAN – BA 118
Réhabilitation du bâtiment d'hébergement LC9

Mandat de maîtrise d'ouvrage

Identifiant COSI : 450 607

Bâtiment LC9



SOMMAIRE

1	CADRE GENERAL DE L'OPÉRATION.....	3
1.1	Objet de l'opération.....	3
1.2	Présentation de la BA 118	3
1.3	Identification des intervenants.....	4
1.4	Enjeux de l'opération :	4
1.4.1	Objectif capacitaire	4
1.4.2	Objectif énergétique.....	5
2	DONNÉES DU SITE	6
2.1	Situation géographique du projet sur la BA 118	6
2.2	Présentation de la zone dévolue au projet	7
2.3	Situation domaniale	8
2.4	Présentation des bâtiments.....	8
3	CONTRAINTES DU SITE	8
3.1	Pollution du terrain.....	8
3.2	Exposition au bruit	9
3.3	Urbanisme et servitudes	9
3.4	Accessibilité	9
4	MODALITÉS DE RÉALISATION.....	9
4.1	Exigences, contraintes en phase de réalisation	9
4.1.1	Accès à l'emprise – Contrôles primaires	9
4.1.2	Horaires	9
4.1.3	Chantier	9
4.1.4	Prévention.....	10
4.2	Répartition des compétences - Prestations hors périmètre	10
4.2.1	Organisation de l'opération (SID)	10
4.2.2	Prestations DIRISI	10
4.2.3	Prestations GSBdD.....	10
4.3	Découpage de l'opération	10
4.3.1	Études et diagnostics.....	10
4.3.2	Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage	10
4.3.3	Marché de maîtrise d'œuvre.....	10
4.3.4	Prestations des AMO	11
4.3.5	Marchés de travaux	11
4.3.6	Niveau de confidentialité des marchés.....	11
5	ANNEXE : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	11

1 CADRE GENERAL DE L'OPÉRATION

1.1 Objet de l'opération

L'opération consiste à réhabiliter le bâtiment d'hébergement LC9, situé au sein de la zone vie de la base aérienne 118 à Mont-de-Marsan (40).

Les objectifs de cette opération sont à la fois sociaux, via une amélioration des conditions de travail et de vie du personnel résidant ou exerçant dans les bâtiments concernés, et environnementaux, avec une amélioration significative des performances énergétiques.

Le bâtiment d'hébergement LC est un bâtiment en R+1 avec combles non aménagés, occupé par des personnels de la BA709. La capacité en hébergement actuelle de ce bâtiment est de 19 chambres individuelles équipées de lavabos.

La capacité en hébergement après réhabilitation, en respectant les standards d'hébergement et avec l'installation d'une douche et d'un WC dans chaque chambre, est attendue à hauteur de 15 lits, pour le bâtiment, répartis de la manière suivante :

Bâtiments	Dénomination	RDC	R+1	Nombre de chambres
LC9	Chambre simple	8	7	15

Dans cette opération, les besoins exprimés, pour le bâtiment LC9, sont les suivants :

- 15 chambres avec bloc sanitaire (WC, douche et lavabo) ;
- 1 local entretien par étage ;
- 1 local de stockage au RDC.

Et d'autre part une partie de locaux techniques spécifiques, avec :

- Un local technique courant fort (CFO) ;
- Un local chauffage ventilation climatisation (CVC) ;
- Un local technique courant faible (CFa) ;
- Un local WIFI.

Performance énergétique :

Le bâtiment existant a une consommation énergétique estimée à 280,30 KWhEP/m2.an/bâtiment. A l'issue des travaux il sera classé en B avec une consommation énergétique estimée à 72,80 KWhEP/m2.an/bâtiment.

1.2 Présentation de la BA 118

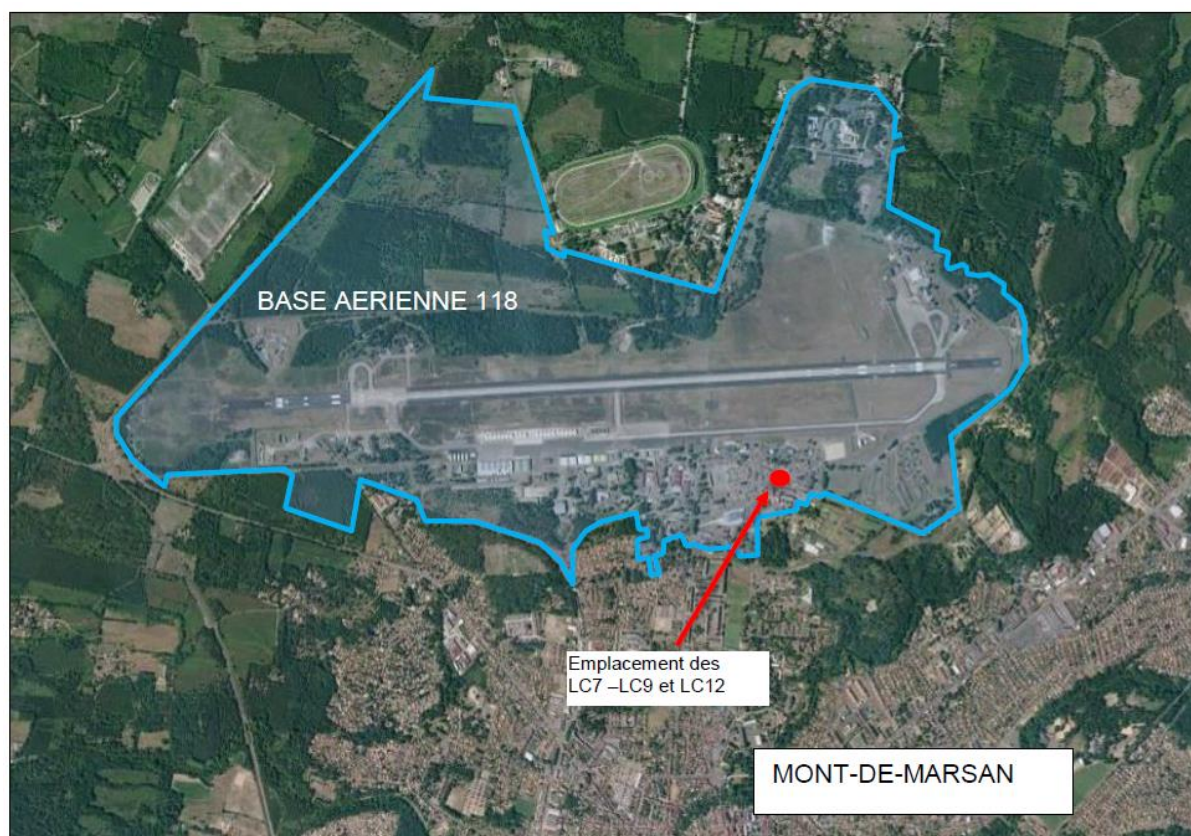
L'armée de l'air française compte une vingtaine de bases aériennes. Une fonction dominante est attribuée à chacune d'elles. On trouve ainsi, par exemple des bases écoles, des bases radars ou encore des bases de chasse.

La base aérienne 118 « Colonel K.W. Rozanoff » compte parmi les plus grandes bases nationales et met en oeuvre la quasi-totalité des types d'appareils et de matériels en service dans les forces aériennes françaises, où qui le seront un jour.

Cette base est implantée dans la région Nouvelle-Aquitaine, département des Landes, principalement sur la commune de Mont-de-Marsan. Le site présente une superficie totale de 677,9 ha répartie sur trois communes : Mont-de-Marsan, Uxacq-et-Parentis et Campet-et-Lamolère.

La BA 118 est délimitée :

- au Nord, par des prés puis un lotissement faisant partie de la ville de Mont-de-Marsan ;
- au Sud, par quelques prés et la ville de Mont-de-Marsan ;
- à l'Ouest, par la D651, des prés puis la rivière Estrigon ;
- à l'Est par la D53, des prés puis la rivière Douze et la ville de Mont-de-Marsan.



1.3 Identification des intervenants

Fonction	Organisme
Maître de l'ouvrage	État – Ministère des Armées Base de défense de Mont-de-Marsan
Représentant du maître de l'ouvrage	État – Ministère des Armées Service d'Infrastructure de la Défense (SID)
Utilisateur	GSBdD
Représentant du pouvoir adjudicateur	Directeur du Service d'Infrastructure de la Défense – Sud-Ouest
Entretien et maintenance du patrimoine immobilier	USID de Mont-de-Marsan

1.4 Enjeux de l'opération :

L'opération s'inscrit dans le cadre du plan ministériel hébergement et concerne la réhabilitation d'un bâtiment d'hébergement au profit du GSBdD de Mont-de-Marsan.

1.4.1 Objectif capacitaire

L'objectif est de permettre le logement de 15 cadres célibataires dans les meilleures conditions dans le bâtiment LC9.

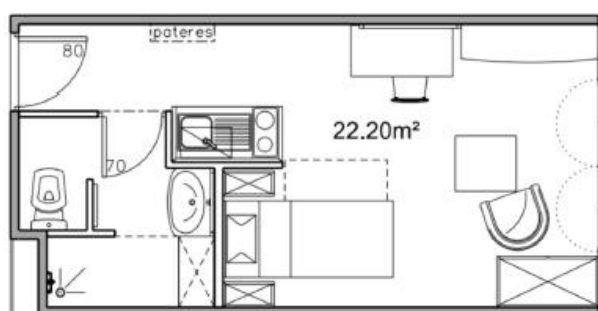
Ce bâtiment extrêmement vétuste nécessite une rénovation conséquente en conformité avec les offres de service du CIM (condition de l'aviateur et plan famille) et les nouveaux standards fixés. De fait, la transformation des sanitaires collectifs en sanitaire individuel répond à ce nouveau standard.

Le scénario de travaux a été élaborée lors d'une étude de faisabilité réalisée par Emenda (« scénario 2a+2b+2c ») et validé par la Revue de Concertation Initiale du 15/01/2024.

Le bâtiment devra également comprendre dans sa rénovation les différentes fonctions inhérentes au site et à ses emplois, c'est-à-dire notamment : locaux de stockage, espaces techniques et de ménage.

La réfection se basera sur les standards d'hébergement de rénovation préconisés par le SID, mais ne permettra pas d'implanter exactement les chambres telles que définies dans les standards. En effet, ceux-ci sont imposés pour le neuf mais sont plutôt un objectif pour les rénovations.

Une chambre individuelle de ce standard présente une surface 22 m² par occupant et est composée d'une salle de bain complète (bloc sanitaire + douche) et d'un bloc cuisine. Au regard de l'usage de ces hébergements et du scénario validé par la maîtrise d'ouvrage, il est admis que les chambres nouvellement aménagées dans le bâtiment ne respecteront pas rigoureusement ces standards.



Extrait du guide de standardisation des hébergements SID - exemple d'aménagement type du standard pour les chambres individuelles

En suivant les principes du scénario 2 de l'EF, il est possible de trouver 15 chambres individuelles avec bloc sanitaire.

La base aérienne ayant la capacité de déplacer les occupants du bâtiment durant les travaux, il n'a pas été demandé d'étude sur l'implantation de logements temporaires sur le site pour la durée des travaux.

1.4.2 **Objectif énergétique**

Général

En parallèle de la reconfiguration intérieure des bâtiments, il est demandé d'étudier la possibilité d'amélioration énergétique de ceux-ci. Différents niveaux de scénarios énergétiques ont été présentés dans l'Etude de Faisabilité.

Le scénario 1 comprend uniquement les travaux d'entretien à mener sur l'état existant à une mise en conformité de l'existant.

Les scénarios 2 a/b/c correspondent aux différents bouquets de travaux envisageables pour atteindre le BBC par étape sans tuer le gisement économique. Ainsi, pris individuellement, leur impact énergétique n'est pas toujours conséquent, mais permet de lisser l'investissement dans le temps.

Finalement, le scénario 3 étudie l'atteinte du BBC en mutualisant les prescriptions des scénarios 2 a/b/c et en complétant, au besoin, avec des solutions techniques supplémentaires.

Au regard de la labélisation BBC Réno (type Effinergie), le bâtiment étudié est considéré comme un bâtiment à vocation d'hébergement (et non comme un bâtiment d'habitation). A ce titre, il entre dans le registre des bâtiments tertiaires. Les performances énergétiques du BBC Réno Habitation ne sont pas exactement les mêmes que celles du BBC Réno Tertiaire.

La RCI a validé le scénario 2a+2b+2c et ne retient pas la mise en place d'une ITI.

Consommation énergétique

La consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement,

d'eau chaude sanitaire et de ventilation, telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé, devra être inférieure ou égale de 40 % à la consommation conventionnelle de référence telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

Pour l'application du présent article, la surface considérée est la surface utile multipliée par un coefficient dépendant de l'usage, conformément à la lettre de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages portant sur les modalités d'application des labels « HPE rénovation » du 11 décembre 2015.

Emissions de gaz à effet de serre

Le niveau de tolérance pour les gaz à effets de serre dépend de la labélisation considérée. A titre d'exemple, le label Effinergie 2021 fixe l'objectif gaz à effet de serre (GES) à $< 10 \text{ kgeqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$ sur le label Effinergie 2021. Cependant d'autres labels encadrent les émissions post-rénovation et tolèrent des émissions plus importantes. Le logiciel Pléiades, employé par l'AMO pour modéliser et calculer l'étude, considère un écosystème varié de labélisation divers. L'atteinte de la performance GES pourra donc, en fonction des cas, être validée à un niveau de performance supérieur à $10 \text{ kgeqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$.

Performances

Calculées grâce à la méthode Th-C-Ex, les performances énergétiques du bâtiment 0004 existant correspondent à une étiquette énergie E ($280.3 \text{ kWhEP}/\text{m}^2/\text{an}$).

Le bâtiment projeté, atteindra une étiquette énergie B ($72.8 \text{ kWhEP}/\text{m}^2/\text{an}$).



2 DONNÉES DU SITE

2.1 Situation géographique du projet sur la BA 118

Le bâtiment étudié est situé dans le département des Landes en région Nouvelle-Aquitaine. C'est un bâtiment d'hébergement pour cadres célibataires accueillant notamment le personnel MINARM. Le bâtiment est sur la parcelle cadastrale 000 / BI / 0213.



2.2 Présentation de la zone dévolue au projet

La zone de projet est située dans la partie hébergement de la zone vie de la base. Une partie des bâtiments (notamment les LC7, LC9 et LC12) est en état médiocre et ne répond pas aux standards de confort actuels.



La parcelle du projet est constituée pour partie des bâtiments d'hébergements suivants (voir vue aérienne ci-avant) :

Bâtiments	Nombre de chambres	Typologie	Année de construction	Nombre de niveaux	SHOD G2D en m²
LC 07	19	Bâtiment Cadres Célibataires	1957	R + 1	440
LC 08	19	Bâtiment Cadres Célibataires	1956	R + 1	440
LC 09	19	Bâtiment Cadres Célibataires	1957	R + 1	440
LC 10	19	Bâtiment Cadres Célibataires	1957	R + 1	440
LC 11	19	Bâtiment Cadres Célibataires	1957	R + 1	440
LC12	19	Bâtiment Cadres Célibataires	1957	R + 1	440
LC 17	26	Bâtiment Cadres Célibataires	1968	R+1	582

2.3 Situation domaniale

Nom de l'immeuble	Base Aérienne 118 – Mont-de-Marsan
Centré Référence domaniale G2D	400192020U
Adresse	1061, avenue du Colonel Rozanoff - 40118 MONT-DE-MARSAN
Base de défense	Mont-de-Marsan (MDM)
Nature des droits	Pleine propriété de l'Etat
Numéro Chorus	159 357

2.4 Présentation des bâtiments

Un reportage photographique et les plans du bâtiment LC9 sont communiqués en annexe du présent document.

Un dossier amiante du 10/10/2022 a été réalisé par le prestataire SOCOTEC. D'après ce document, il a été repéré de matériau et produit contenant de l'amiante dans le bâtiment LC09. En effet des traces d'amiante ont été retrouvées dans l'enduit à base de plâtre de la chambre 8.

3 CONTRAINTES DU SITE

Ce chapitre présente un résumé des principales contraintes du projet.

3.1 Pollution du terrain

La base aérienne 118 a fait l'objet d'une Etude Historique et Technique de Pollution Pyrotechnique (EHPTP n°504368/SID/ESIDBDX/Div.GP/BAD/CEH du 07 septembre 2015).

SID-SO	COSI n° 450 607	Projet n° 25-008	RC Mandat MOA	Annexe n° 3	Page 9
--------	-----------------	------------------	---------------	-------------	--------

Elle a pour objet de déterminer la présence éventuelle de munitions, mines, pièges, engins et explosifs à partir de l'analyse des activités et des événements historiques. Cette étude marque le point de départ de la mise en œuvre des principes généraux de prévention qui incombent à tout employeur et à tout maître d'ouvrage.

Cette étude réalisée par le SID en septembre 2015, présente un plan précisant les zones de danger pyrotechnique pour la zone du projet, elle conclue sur un risque de danger faible voire inexistant pour la zone d'implantation du bâtiment.

Toute découverte d'engins pyrotechniques sera considérée comme fortuite.

3.2 Exposition au bruit

Le bâtiment d'hébergement, à proximité immédiate de l'aérodrome, est concerné par le plan d'exposition au bruit (PEB). Il est situé en zone A, une zone de bruit fort dans laquelle l'indicateur du niveau de bruit global pendant une journée entière est de $L_{den} > 70$ dB.

3.3 Urbanisme et servitudes

Le site est situé dans la zone UEM - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affectés à la Défense Nationale.

Le bâtiment est donc dispensé de formalité d'urbanisme au titre de l'article R.421-8 du Code de l'urbanisme (construction nécessitant le secret pour des motifs de sécurité).

La base aérienne accueille par définition des servitudes aéronautiques et électromagnétiques (radars, moyen de communication, etc.). Les travaux de rénovation ne devront pas compromettre le fonctionnement de ces éléments.

3.4 Accessibilité

Il a été convenu lors de la RCI que l'ensemble des mises aux normes d'accessibilité PSH seraient concentrées dans le bâtiment LC09 (rampe d'accès, trois chambres PSH, etc.).

4 MODALITÉS DE RÉALISATION

4.1 Exigences, contraintes en phase de réalisation

4.1.1 Accès à l'emprise – Contrôles primaires

L'attention est attirée sur les points suivants :

- Le délai d'autorisation d'accès au site sera d'environ 3 mois en raison des contrôles primaires ;
- Le plus tôt possible, le titulaire (et ses sous-traitants) fera parvenir une fiche individuelle de contrôle primaire, pour l'ensemble du personnel susceptible d'accéder au site.

4.1.2 Horaires

Les horaires de la base aérienne sont les suivants :

- du lundi au jeudi de 8h10 à 17h05 ;
- de 8h00 à 15h30 le vendredi.

Les travaux seront réalisés pendant les heures de présence normale, à l'exception de ceux qui nécessiteraient un arrêt des installations ou occasionneraient une gêne pour les utilisateurs. Toute dérogation à l'horaire normal de travail de la BA 118 devra faire l'objet d'une autorisation de l'adjoint du commandant de base et devra rester exceptionnelle.

4.1.3 Chantier

Le chantier devra être clôturé, fermé chaque soir. Un secteur regroupant les locaux de chantier sera installé à l'intérieur de la zone.

SID-SO	COSI n° 450 607	Projet n° 25-008	RC Mandat MOA	Annexe n° 3	Page 10
--------	-----------------	------------------	---------------	-------------	---------

4.1.4 **Prévention**

Le chantier sera clos et dépendant. Pendant la totalité des travaux, la BA 118 continuera ses activités quotidiennes ; Il y aura donc des risques d'interférences entre les engins de chantier et la circulation et activités militaires courantes. Une coordination générale avec le BPEI de la BA 118 (gestion de la circulation à l'intérieur de la base, des fluides, des interférences avec entreprises extérieures) devra être prévue. Les entreprises accéderont à la zone des travaux par l'entrée de la base.

Travaux par points chauds

Conformément aux consignes générale incendie du site, les travaux dits « par points chauds » seront soumis au préalable, à une autorisation écrite ou « permis feu ». Ce document sera établi en collaboration avec le chargé de prévention du site.

Travaux nécessitant une grue

L'utilisation d'une grue rétractable sera obligatoire afin de permettre la coordination avec l'activité opérationnelle de la base aérienne.

4.2 **Répartition des compétences - Prestations hors périmètre**

4.2.1 **Organisation de l'opération (SID)**

L'opération envisagée sera de type OIE (opération d'infrastructure élémentaire) en MOP selon l'instruction n°1707 relative aux opérations d'infrastructures du ministère des armées.

4.2.2 **Prestations DIRISI**

La DIRISI sera en charge de la fourniture et de la maintenance des équipements informatiques (hors baie technique du local DIRISI) et téléphoniques.

4.2.3 **Prestations GSBdD**

Le GSBdD sera en charge de la fourniture et de la mise en place de l'ensemble du mobilier non fixe de l'opération (lits, armoires, bureaux, sièges, tables, colonnes de rangement...) pour le bâtiment.

Le déménagement de l'ensemble du mobilier non fixe de l'opération (lits, armoires, bureaux, sièges, tables, colonnes de rangement...) pour le bâtiment du projet n'est pas pris au titre de l'opération infrastructure et sera assuré par le GSBdD.

Le système de communication Wi-Fi ILOSCA (WIFIRST) sera géré par le GSBdD.

4.3 **Découpage de l'opération**

4.3.1 **Études et diagnostics**

Les marchés nécessaires pour la suite du projet seront :

- un diagnostic amiante avant travaux ;
- un diagnostic structure sur les combles.

4.3.2 **Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

La maîtrise d'ouvrage de cette opération sera confiée à un mandataire de maîtrise d'ouvrage. Pour cela il sera réalisé une procédure de consultation restreinte avec négociation.

4.3.3 **Marché de maîtrise d'œuvre**

L'opération sera réalisée par un maître d'œuvre externe au Ministère des Armées.

Au vu de la nature de l'opération, il sera envisagé pour le choix du maître d'œuvre la mise en place d'une procédure de consultation restreinte avec négociation.

SID-SO	COSI n° 450 607	Projet n° 25-008	RC Mandat MOA	Annexe n° 3	Page 11
--------	-----------------	------------------	---------------	-------------	---------

Il sera demandé aux candidats retenus la réalisation d'un dossier de synthèse sur l'opération (technique et architectural) ainsi qu'une esquisse.

Les missions de maîtrise d'œuvre seront les suivantes :

- Missions de base : APS, APD, PRO, ACT, DET, VISA, AOR
- Missions complémentaires : DIAG, OPC.

4.3.4 **Prestations des AMO**

Les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage, prévues pour la présente opération, sont les suivantes :

- Coordination SPS de niveau 2 ;
- Mandat de maîtrise d'ouvrage (MMOA) ;
- Contrôle technique avec les missions de base L, S, Hand (incluant l'analyse des projets et la réalisation des notices de sécurité) et les missions complémentaires P1, LE, F, avec la fourniture, après travaux, de l'attestation d'accessibilité et de l'attestation de vérification initiale électrique.

4.3.5 **Marchés de travaux**

Le représentant du pouvoir adjudicateur déterminera au moment de l'établissement du dossier de consultation des entreprises le mode de consultation le mieux adapté au contexte économique local.

4.3.6 **Niveau de confidentialité des marchés**

Pas de contrainte pour les marchés liés à cette opération.

5 ANNEXE : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

(cf. Annexe n° 4)