



Compte rendu de la visite

Mont de Marsan – BA 118

LC 09

Date de visite : 19/09/2022

1. Participants

Prénom NOM	Entité	Fonction	Coordonnées	P	D
M. ADAN	ESID Bordeaux	DIM PLAN / BASCSD	05.57.85.15.50 matthias.adan@intradef.gouv.fr		X
TSEF GENSOUS	ESID Bordeaux	Programmist	05.57.85.17.67 nicolas.gensous@intradef.gouv.fr	X	X
M. FAUCILLION	BA 118	Gestionnaire Infrastructure	anthony.faucillion@intradef.gouv.fr	X	X
M. FLOCH	EMENDA	Chef de Projet	06.44.52.14.98 lionel.floch@emenda.fr	X	X
M. IMBERT	EMENDA	Chargé d'étude	axel.imbert@emenda.fr	X	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.

3. Présentation générale

➤ Site

La base aérienne 118 est localisée au nord de Mont-de-Marsan dans le département des Landes. Elle est composée entre autres de bâtiments de logements, de bureaux et d'infrastructures nécessaires au déploiement d'avions de chasse.

➤ Bâtiment LC 09

Le bâtiment concerné par l'EIF est dénommé « LC 09 », d'orientation nord-sud. Il fut construit en 1958 et a été rénové pour la dernière fois en 1993. Son aspect architectural est celui d'une ferme typique landaise.

Il est composé de 25 pièces réparties sur deux niveaux, dont 22 chambres équipées d'un bloc sanitaire comprenant une douche et un lavabo, un bloc sanitaire à chaque niveau et un local technique au RDC.

4. Détails du bâtiment

➤ Structure

Les parois du bâtiment sont maçonnées avec de la brique rouge. Les façades principales font apparaître des débords de poutre soutenant l'étage, ainsi qu'un colombage en béton d'imitation bois.

Aucune fragilité de type fissure ou affaissement n'a été constatée au niveau des murs.

➤ Enveloppe

Les parois du bâtiment sont constituées de briques rouges maçonnées de 20 cm. Elles sont globalement en bon état mais la peinture de la façade sud commence à se décoller.

Le revêtement mural des circulations est très vieillissant et se décolle par endroits.

L'hypothèse d'une isolation par l'intérieur existante de 8 cm doublée d'une plaque de plâtre de 1 cm sera faite pour les études thermiques d'après les mesures effectuées durant la visite et la date des dernières rénovations.

➤ Toiture

La toiture est en tuiles plates rouges sur combles.

Pathologie : Mauvaise isolation des combles

L'isolation des combles est en vrac et très vieillissante, ce qui annule ses propriétés thermiques sur le bâtiment.

➤ Planchers

Le plancher bas est en terre-plein ventilé. Les revêtements de sol sont vieux et en mauvais état au niveau du palier du premier niveau.

➤ Menuiseries

Les menuiseries présentes dans le bâtiment sont d'origine. Elles sont constituées d'un simple vitrage et d'un châssis en bois.

Les occultations se font via des volets battants en bois et des persiennes. Ces occultations sont très vieillissantes et parfois manquantes, ce qui limite fortement leurs propriétés.

Les portes de certaines chambres présentent des chocs.

La porte d'entrée du bâtiment est très vieillissante et laisse passer la lumière à travers son encadrement.

➤ Accessibilité

Le bâtiment est accessible via un perron par la façade principale. La présence d'une marche au niveau du perron et l'invasion de la végétation sur le chemin d'accès limitent fortement l'accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap.

Il n'y a pas d'ascenseur dans le bâtiment et l'étage est desservi par une seule cage d'escaliers.

La hauteur des garde corps des escaliers et du balcon est inférieure à la hauteur réglementaire de 1.10 m.

➤ Incendie

Le bâtiment est équipé de détecteurs de fumée dans les logements, ainsi que d'alarmes sonores activées par interrupteurs « coup-de-poing » situés dans le hall et au palier du premier étage.

Des extincteurs sont présents au niveau du hall et des circulations.

➤ Électricité

Le bâtiment est alimenté depuis le TGBT.

Il y a un tableau électrique général situé au RDC.

➤ **Informatique**

Le bâtiment est équipé d'un réseau Wi-Fi destiné à un usage privé de la part de ses occupants. Les bornes sont situées au niveau des circulations.

Une baie de brassage est située dans le local technique du RDC.

➤ **Sonorisation**

Le bâtiment est équipé d'une sonorisation centralisée de la base pour la diffusion de messages d'alerte.

➤ **Chauffage**

Le chauffage du bâtiment est relié, via une sous-station, à une chaufferie centralisée qui alimente l'ensemble du site. La chaufferie centrale étant récente, il n'a pas été décelé de non-conformité.

Les radiateurs terminaux sont équipés de robinets simples.

➤ **ECS**

La production d'ECS est assurée par un ballon tampon, en semi accumulé, situé dans une sous-station sous les escaliers, alimenté par la chaufferie centralisée, via un échangeur à plaques. Son accès est assez restreint et il manque un schéma expliquant son fonctionnement.

Les robinets sont des robinets simples.

➤ **Plomberie d'adduction**

Aucune pathologie n'a été constatée au niveau de la plomberie d'adduction.

➤ **Plomberie d'évacuation**

Aucune pathologie n'a été constatée au niveau de la plomberie d'évacuation.

➤ **Ventilation**

La ventilation est de type simple flux avec un caisson situé dans les combles. L'extraction se fait depuis des bouches situées dans les pièces humides (douches, WC) et les amenées d'air se font par infiltration. Le rejet d'air vicié est réalisé dans les combles, ce qui est non réglementaire.

Les blocs douche des chambres sont équipés de bouches d'extraction.

Les débits relevés sont inégaux entre les bouches d'extraction. Il est recommandé de réaliser un équilibrage des réseaux.

➤ **Luminaires**

Les luminaires des pièces, hall et paliers sont de type néon encastrés dans le faux plafond. Les luminaires situés dans les circulations sont des spots LED, également encastrés.

La commande d'éclairage se fait par interrupteur pour les pièces et par interrupteur + minuteur pour les circulations, hall et palier.

➤ **Confort thermique**

Les occupants se plaignent d'inconforts thermiques en hiver comme en été. Au moment de la visite (mi-juillet), il faisait particulièrement chaud dans les chambres visitées et ce malgré le fait que les occultations étaient fermées.

➤ **Confort lumineux**

Les fenêtres et luminaires procurent une source de lumière suffisante dans les chambres durant la journée.

Les occultations, bien que très vieillissantes, permettent d'obscurcir suffisamment les pièces durant la nuit.

➤ **Confort acoustique**

Le bâtiment se situant sur une base aérienne, il est soumis à une forte exposition au bruit due aux décollages et atterrissages des avions, notamment le mardi et jeudi soir.

➤ **PLU**

Le bâtiment n'est pas soumis au PLU et se situe en dehors du périmètre de protection d'édifices classés.

➤ **Espèces protégées**

Une étude sur la faune et la flore sur le site est en cours. Les premiers éléments seront transmis durant le mois d'août.

➤ **Diagnostic complémentaire**

Le maître d'ouvrage fait réaliser des diagnostics complémentaires pour le plomb et l'amiante HAP. Ils seront diffusés dès réception.

5. Programme de rénovation

➤ **Aménagement intérieur**

L'objectif du maître d'ouvrage est d'installer des douches et WC dans les logements existants en abaissant la capacité d'accueil du bâtiment à 15 chambres. Il n'y a pas de contrainte au niveau de leur surface. Ces travaux correspondent au standard d'hébergement de niveau 2.

À ce titre, il ne sera pas étudié durant la phase PT2, dans le cadre de l'EIF, de scénario de réaménagement suivant le standard d'hébergement de niveau 3, ni la possibilité de mettre en place des cuisines dans les logements.

Il est également demandé de prévoir l'implantation d'un local ménage par étage. Un local déchet au RDC sous les escaliers est également demandé mais doit être confirmé.

L'accessibilité PMR doit être confirmée selon le type de logement et sa capacité d'hébergement ;

Il n'y a pas d'exigence particulière en termes de mixité.

➤ **LC13**

Un bâtiment rénové « témoin », le LC13 a été visité afin que l'équipe AMO puisse avoir une idée du rendu escompté.

L'installation ECS est constituée de panneaux solaire thermique couplé au réseau de la base.

Les chambres ont été rénovées avec la mise en place de salle de bain/toilette préfabriquée.

➤ **Abris vélos**

Les abris vélos existants sont en mauvais états et leur capacité est insuffisante. Il a donc été demandé l'étude d'une réfection ou d'un remplacement de ceux-ci afin de palier à ces défauts.

➤ **Orientations techniques souhaitées**

L'aspect architectural du bâtiment étant remarquable (type ferme landaise) il a été demandé de le conserver dans le cadre de travaux d'amélioration énergétique de l'enveloppe. Il s'agit d'une demande du maître d'ouvrage.

➤ **Travaux en site occupé**

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

➤ **Plans**

Le maître d'ouvrage fait réaliser une maquette BIM du bâtiment qui sera diffusée dès réception.