

Audit du Patrimoine

Ville de Houilles

CoPil

Marianne Ehrhardt
Maxime Vancoillie

tb maestro



VILLE DE
HOUILLES



1. Rappel de la démarche et du périmètre

2. Résultats des audits

- Technique
- Occupationnel - Fonctionnel
- Financier
- Synthèse

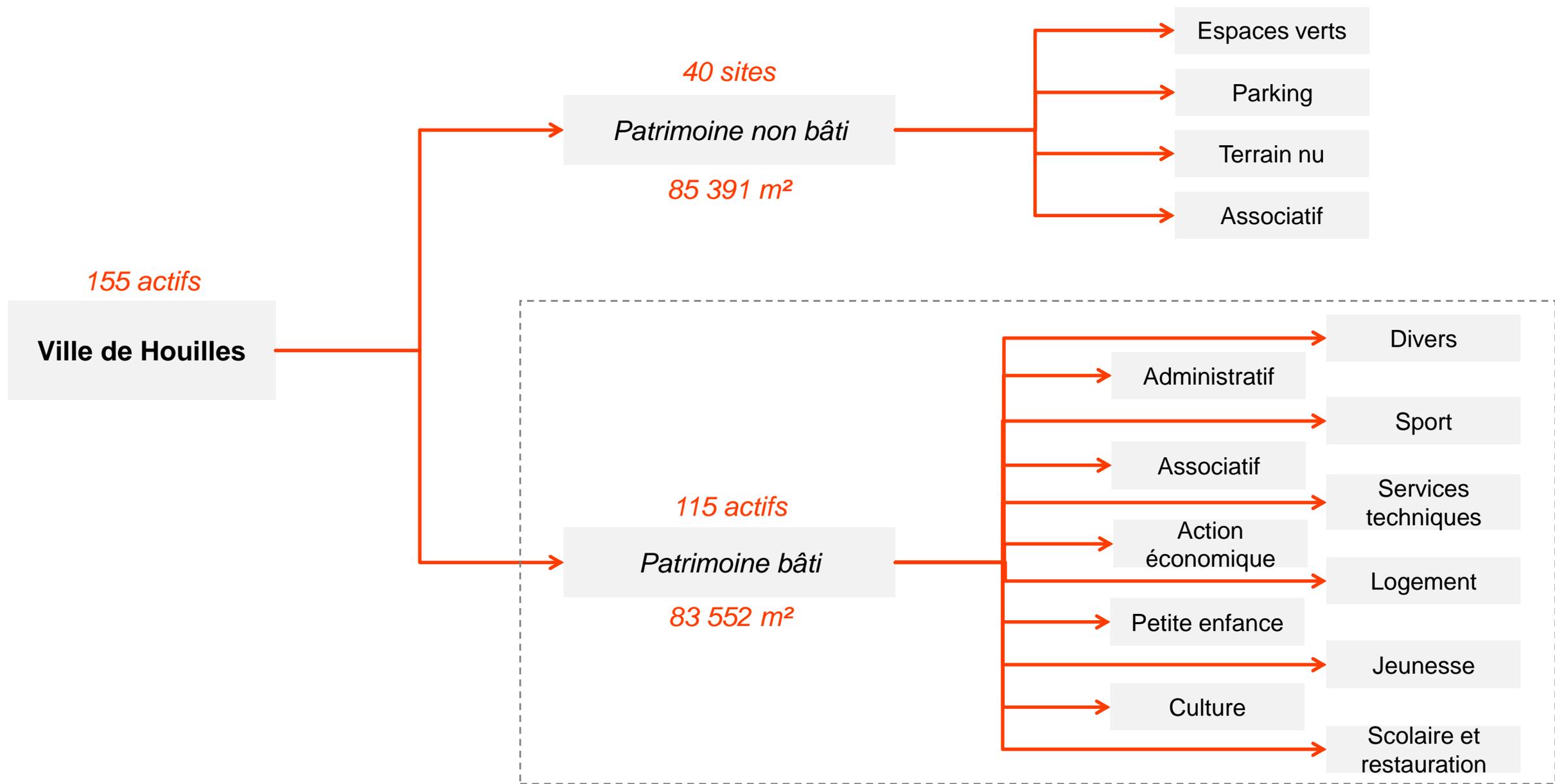


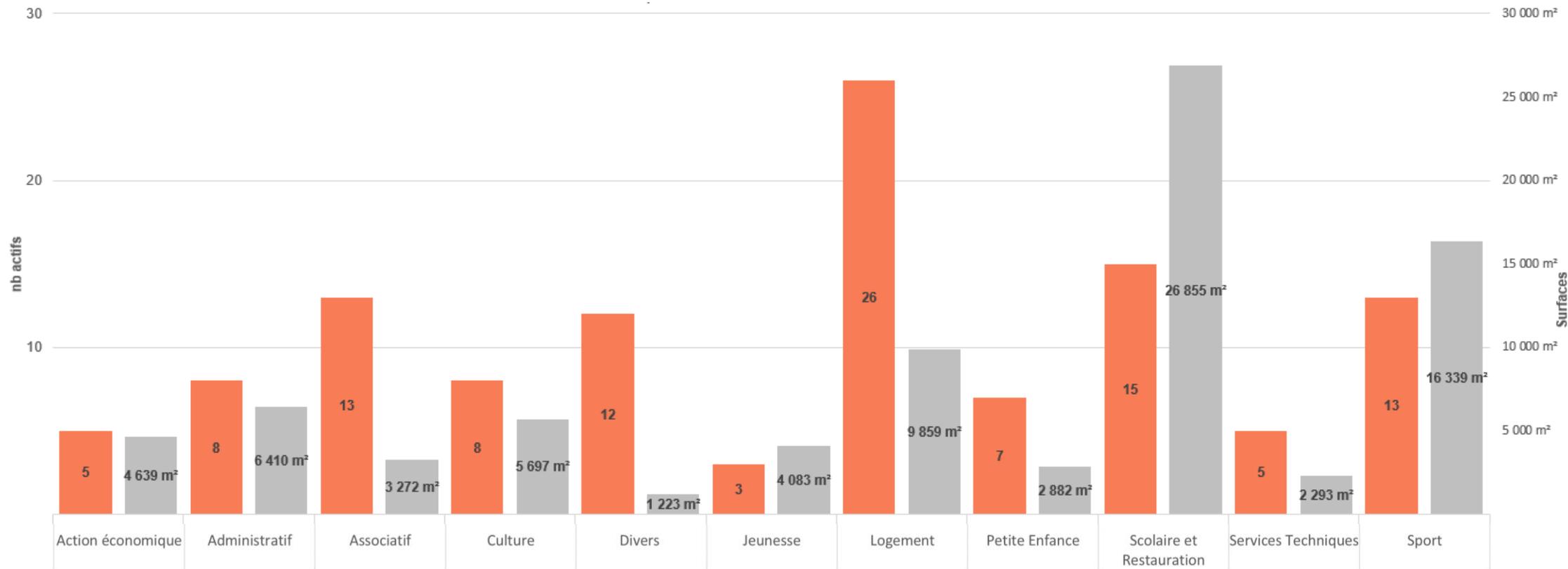
- Sanitaires nouveau cimetière
- Sanitaires espace Jemmapes
- Sanitaires jardins familiaux



- Crèche les Alizés
- Volumes et jardins périmètre gare
- Cuisine centrale et local
- Ecoles élémentaires Buisson et Bréjeat
- Ecoles élémentaires Toussaint et Guesde
- Local associatif et logements 23 rue Gabriel Péri

- Bâtiment industriel, 63 rue Camille Pelletan
- Pavillon, 10 rue Claude Bernard
- Pavillon, 4 rue des Martyrs de la Résistance
- Maison des syndicats, 21 rue du Commandant Raynal





■ Nombre d'actifs

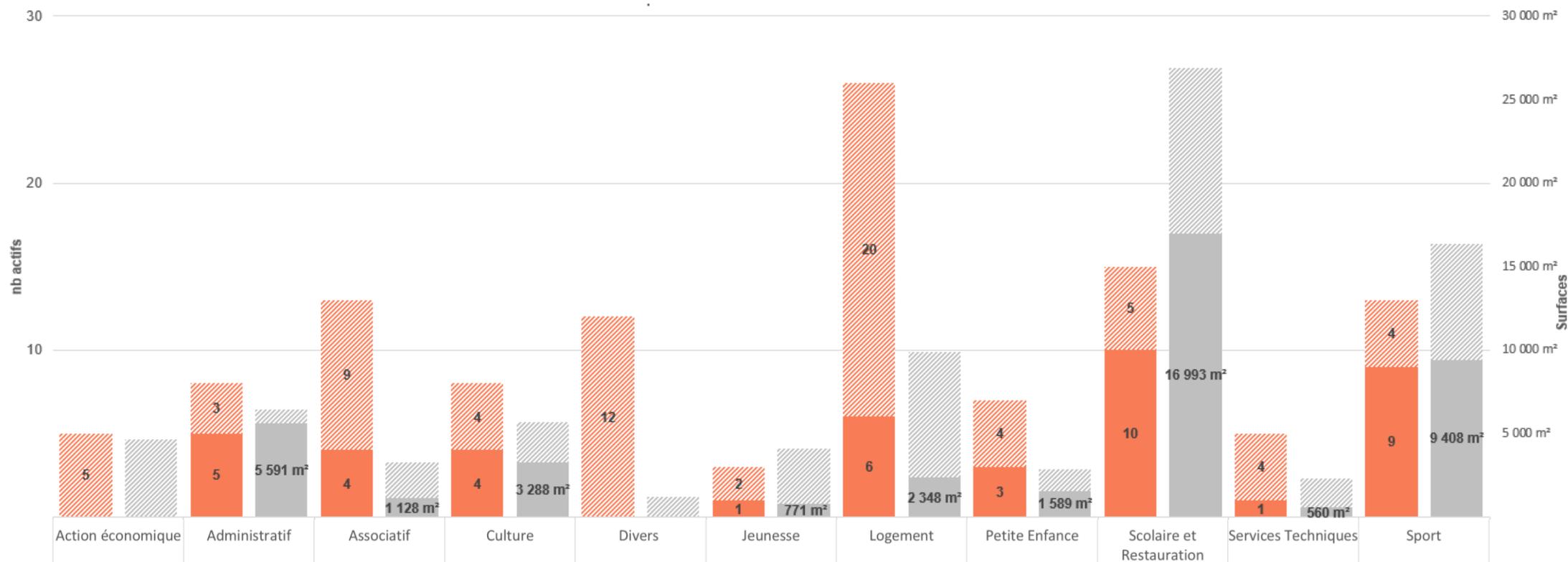
■ Surface



Surface
83 552 m²



Nombre de sites bâti
115 actifs



▨ Nombre d'actifs non visités

■ Nombre d'actifs visités

▨ Surfaces non visitées

■ Surfaces visitées



Surface
83 552 m²



Nombre de sites bâti
115 actifs



Surface visitée
41 676 m²



Nombre de sites bâti visités
43 actifs

~ 50% de la superficie bâtie

~ 40% du nombre d'actifs bâtis



Documentation des services :

- Inventaire du patrimoine (2021)
- Etat des lieux Etablissements/Equipements (2020)
- Etude énergétique (2020)
- Livre foncier (2021)
- ...



Entretiens réalisés :

Services :

- DRE
- DAC
- DAS
- DJSVA
- DIST : bâtiment, énergie, environnement

Elus :

- Voirie et patrimoine communal
- Petite enfance et vie associative
- Solidarités
- Sports, entrepreneuriat et cohésion sociale
- Santé et hygiène publique



Visites de sites :

43 audits visuels, soit 38% du patrimoine bâti

- 10 sites scolaires et restauration
- 5 sites associatifs
- 4 sites culturels
- 9 sites sportifs
- 3 crèches
- 5 logements
- 7 sites administratifs

1. Rappel de la démarche et du périmètre

2. Résultats des audits

- Technique
- Occupationnel - Fonctionnel
- Financier
- Synthèse



MA5

Maintien d'Actifs à 5 ans

Coût des travaux (€ HT) de maintien d'actifs nécessaires dans les 5 ans de manière à maintenir ou rétablir le parc d'actifs dans un état spécifié.

VAR

Valeur Actuelle
de Remplacement

Coût de construction (€ HT) des actifs pour un patrimoine ayant les mêmes typologies et surfaces que celui ausculté.

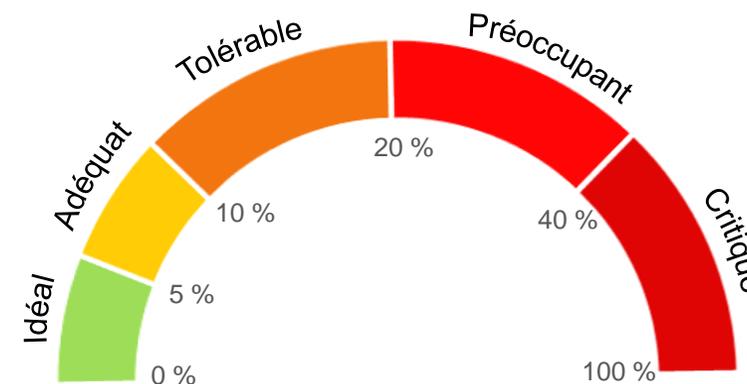
IVP

Indice de Vétusté
Physique

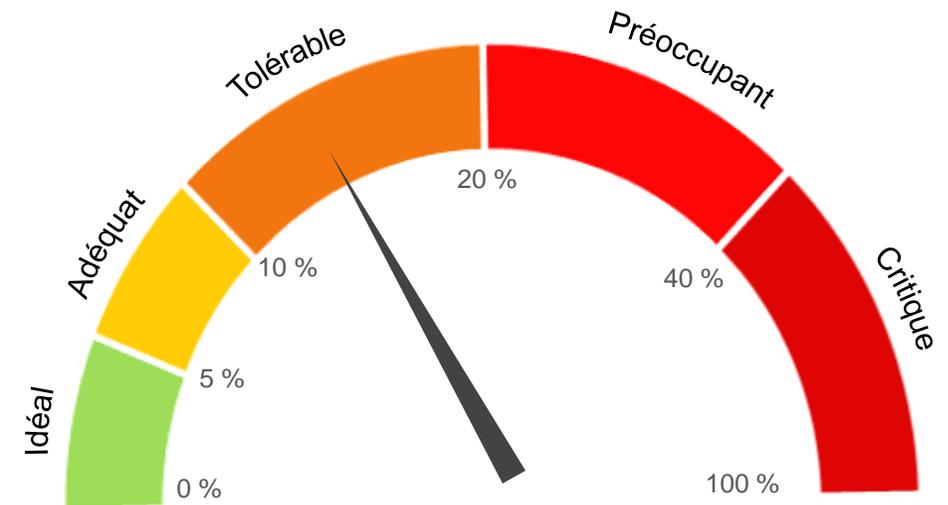
Mesure (%) de l'**état de santé** du patrimoine selon 5 niveaux

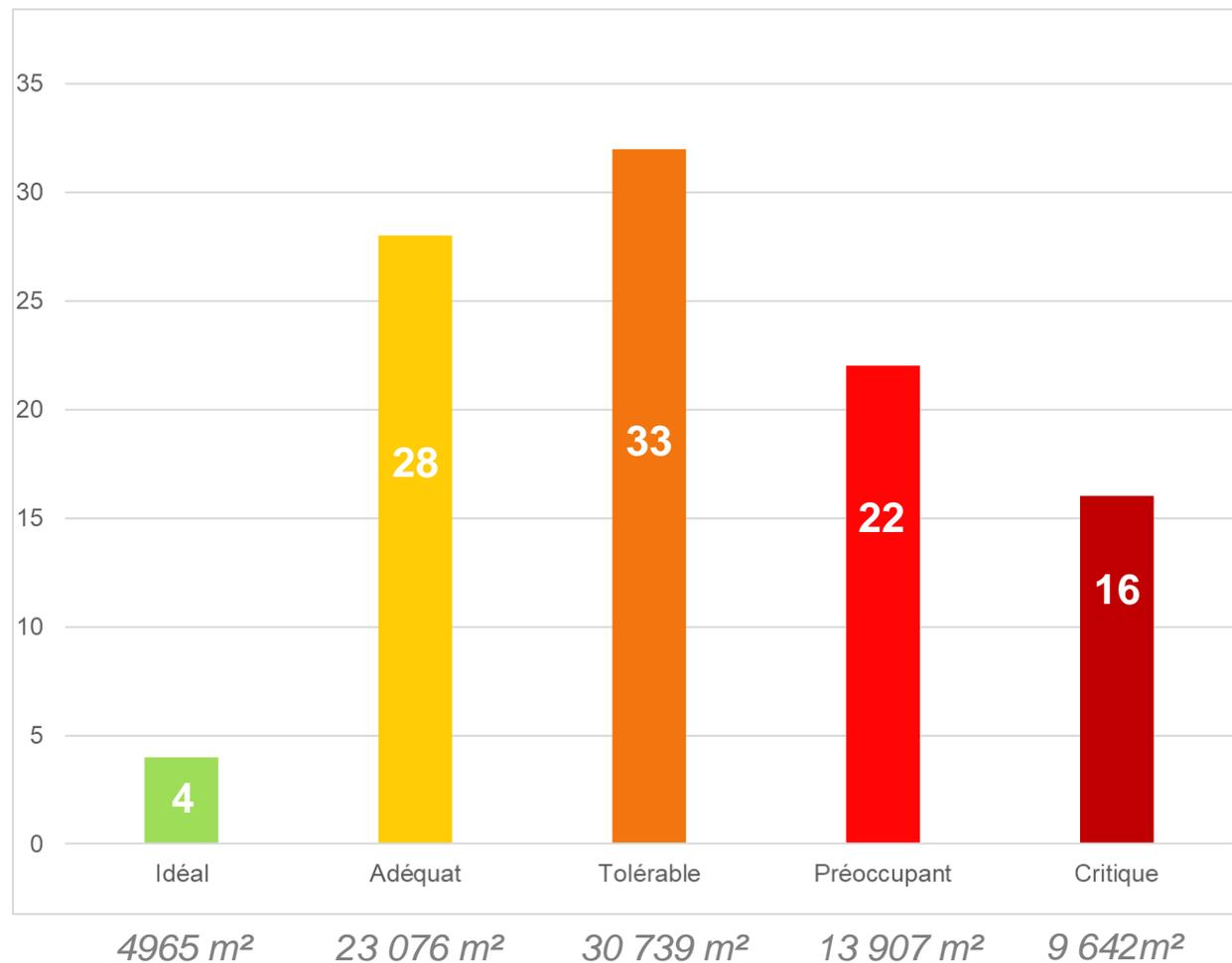
Démarche :

- Détermination des VAR de l'ensemble du patrimoine bâti
- Méthode A : Valorisation des coûts travaux proposés au BP2021 (assimilable au MA5) ➔ Détermination d'un IVP (42 bâtiments concernés)
- Méthode B : Entretien avec les directions (démarche participative) et visites (43 sites) ➔ Détermination d'une classe de vétusté (idéal, adéquat...)
- Echange avec la DIST pour confronter ces résultats



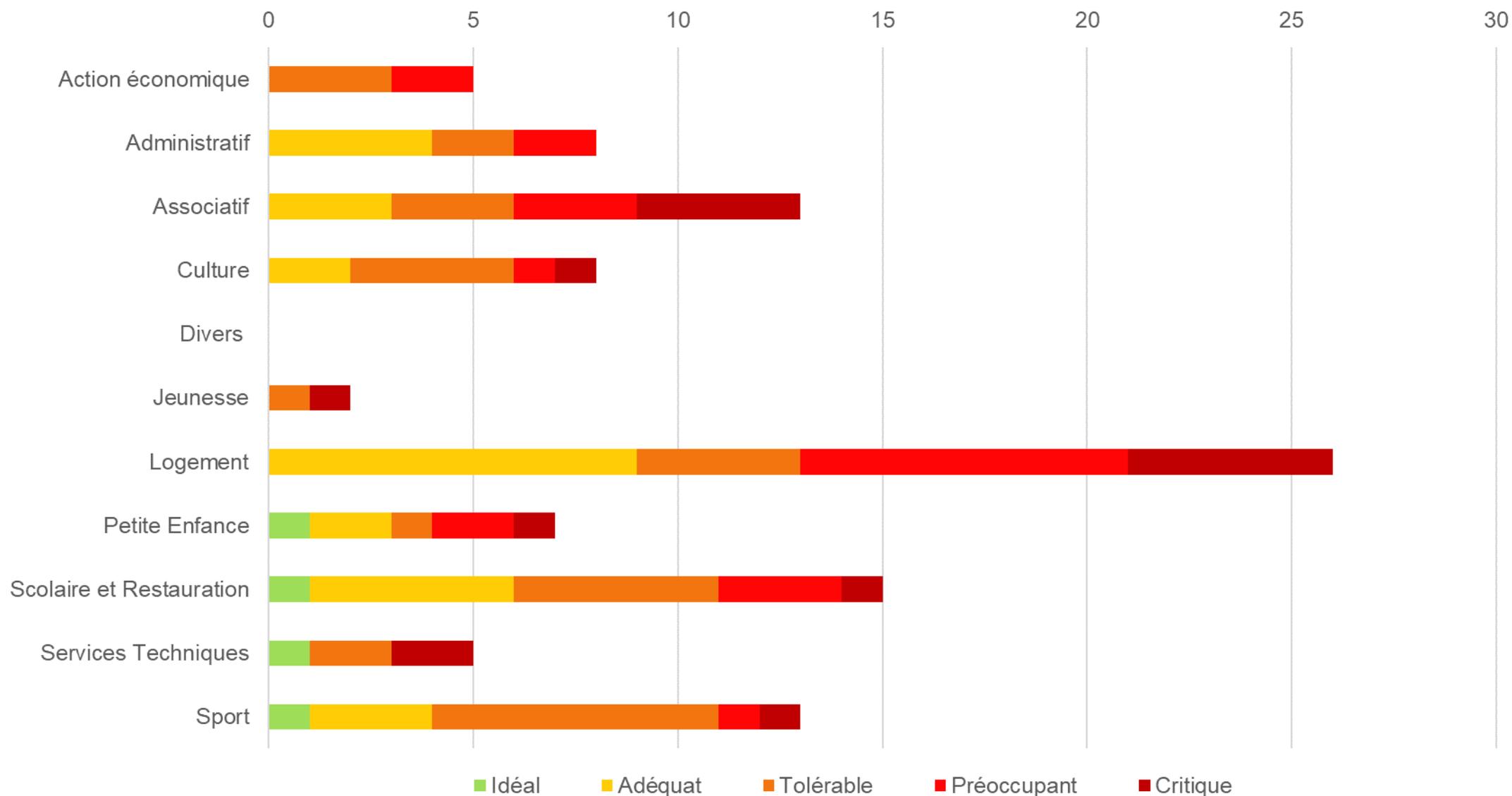
- Valeur Actuelle de Remplacement (VAR) calculée : **163,4 M€ HT**
SDP concernée : 82 329m²
hors espaces divers
- Indice de vétusté moyen (IVP) : **Tolérable**
- Montant des travaux estimatif (MA5) : **25M€ - 30M€ HT**

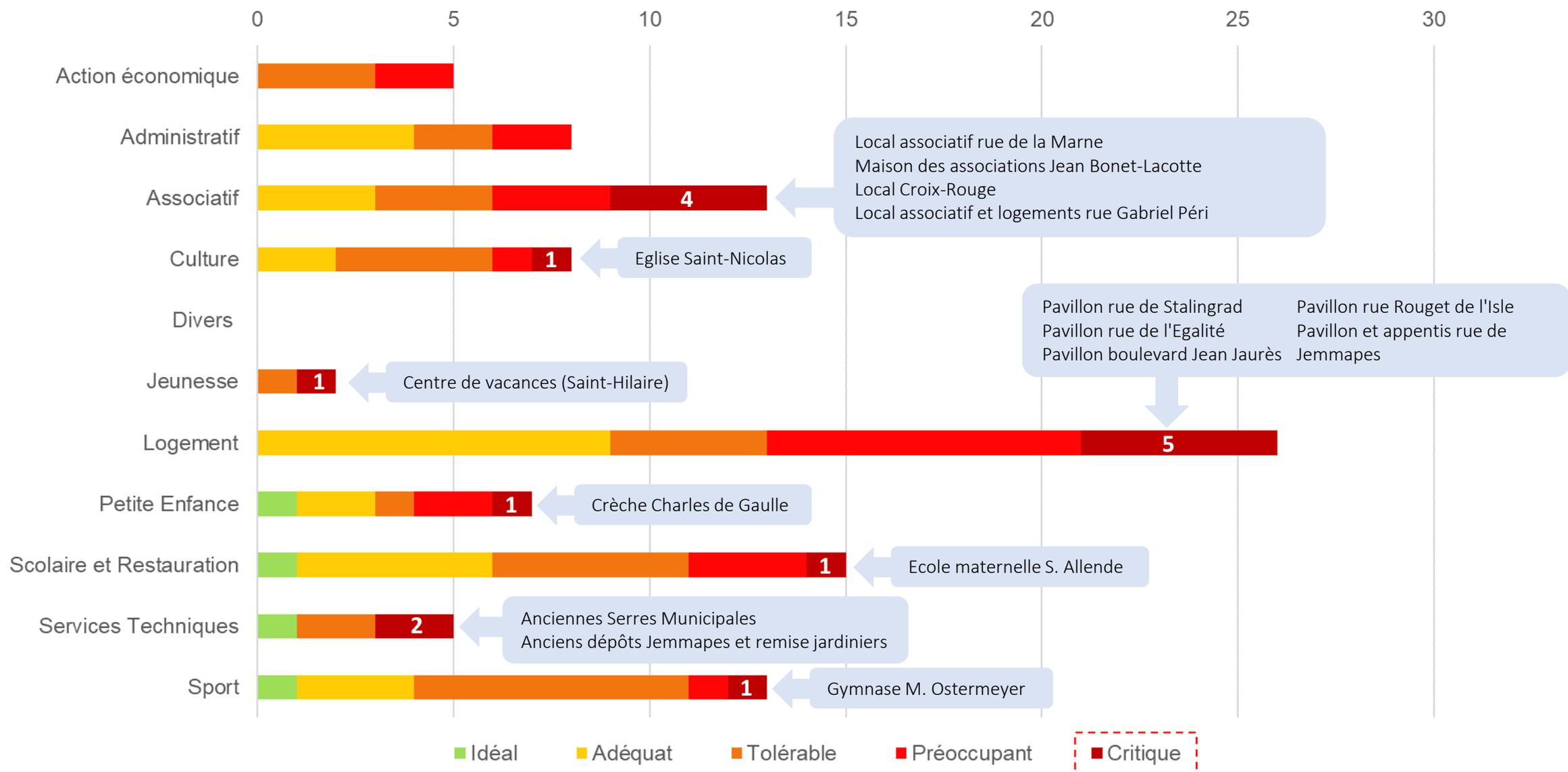


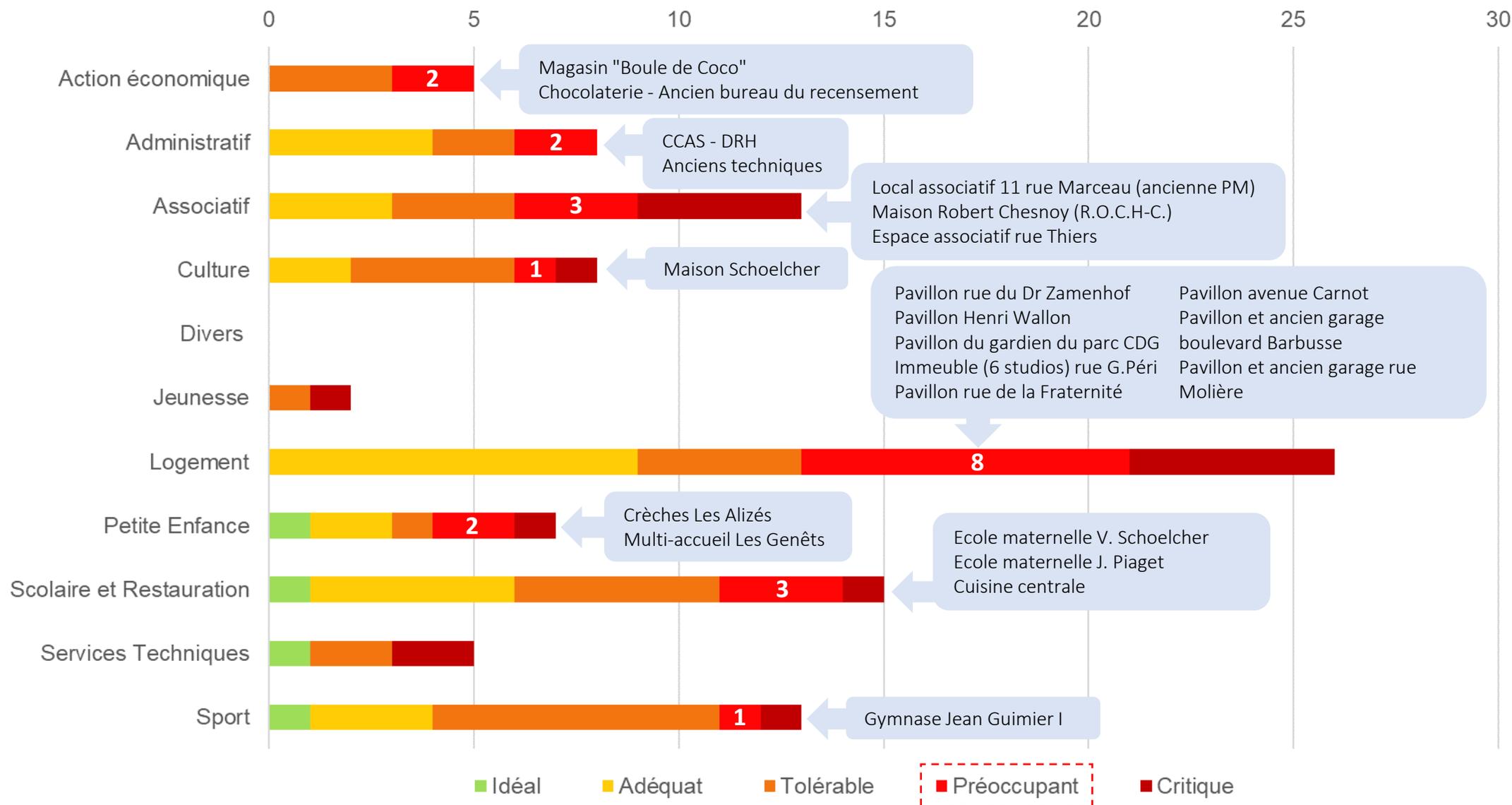


Classe de vétusté sur l'ensemble du patrimoine bâti* (103 actifs)

*excepté la typologie « Divers » (garages, sanitaires, dépôts)









Sites identifiés :

➤ Crèche Charles de Gaulle

Etat technique critique, présence d'amiante et de plomb, menace de fermeture imminente

➤ Ecole maternelle S. Allende

Etat technique critique, présence d'amiante, menace de fermeture

➤ Local Croix-Rouge

Etat technique critique, en proximité immédiate du centre de loisirs Cousteau

➤ Centre de vacances à Saint-Hilaire (Vendée)

Etat technique critique et site inoccupé, convention avec l'ONF jusque fin 2023, travaux à prévoir

➤ Hors périmètre audit : 21 rue du Commandant Raynal

Etat technique critique. Question du relogement des associations actuellement présentes ?

1. Rappel de la démarche et du périmètre

2. Résultats des audits

- Technique
- Occupationnel - Fonctionnel
- Financier
- Synthèse





À l'échelle de l'actif

Connaître les utilisateurs



Allocation

Les locaux sont-ils alloués ?
Si oui, qui sont les utilisateurs ?
À quelles activités sont dédiés les locaux ?

Occupation

Les actifs/espaces sont-ils occupés ?

Évaluer la densité d'occupation



Densité temporelle

Les espaces sont-ils bien occupés dans le temps ?

Densité surfacique

Les espaces sont-ils bien occupés en termes de surface ?

Cerner les besoins fonctionnels

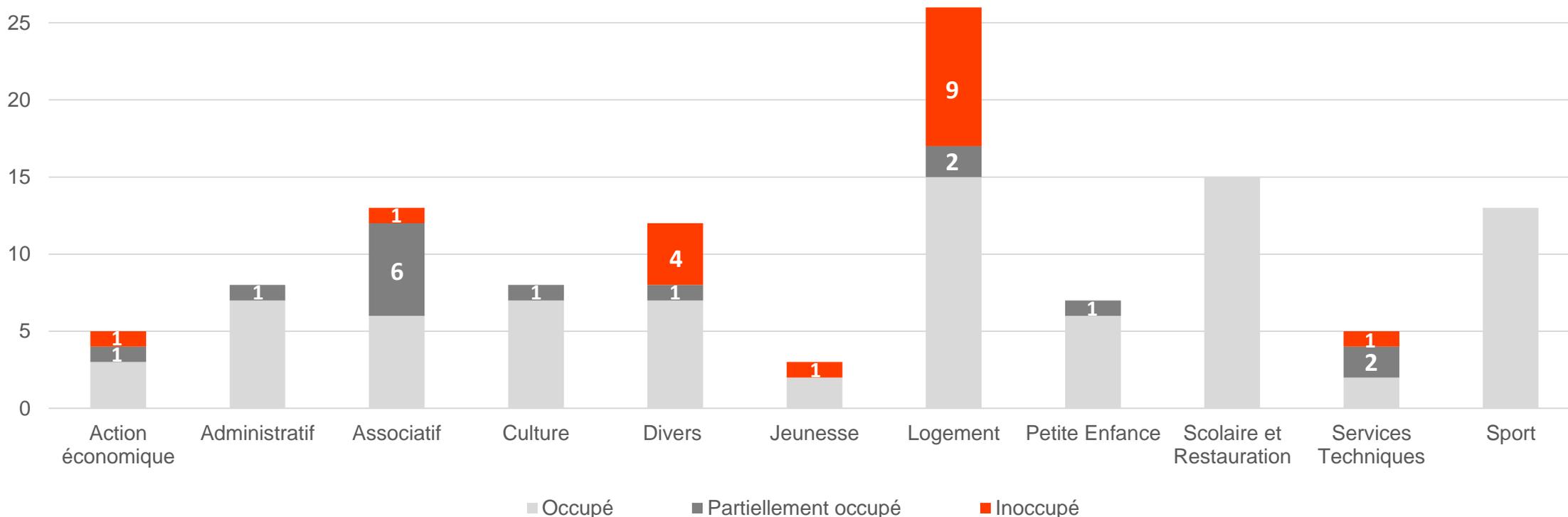


Indicateur fonctionnel

Les fonctionnalités des espaces sont-elles en adéquation avec les usages qui y sont faits ?

Démarche :

- Entretiens avec les directions et les élus
- Visites (43 bâtiments)
- ➔ Détermination des indicateurs occupationnels et fonctionnels pour chaque bâtiment



ACTIFS INOCCUPÉS

16 sites - 5 000 m²

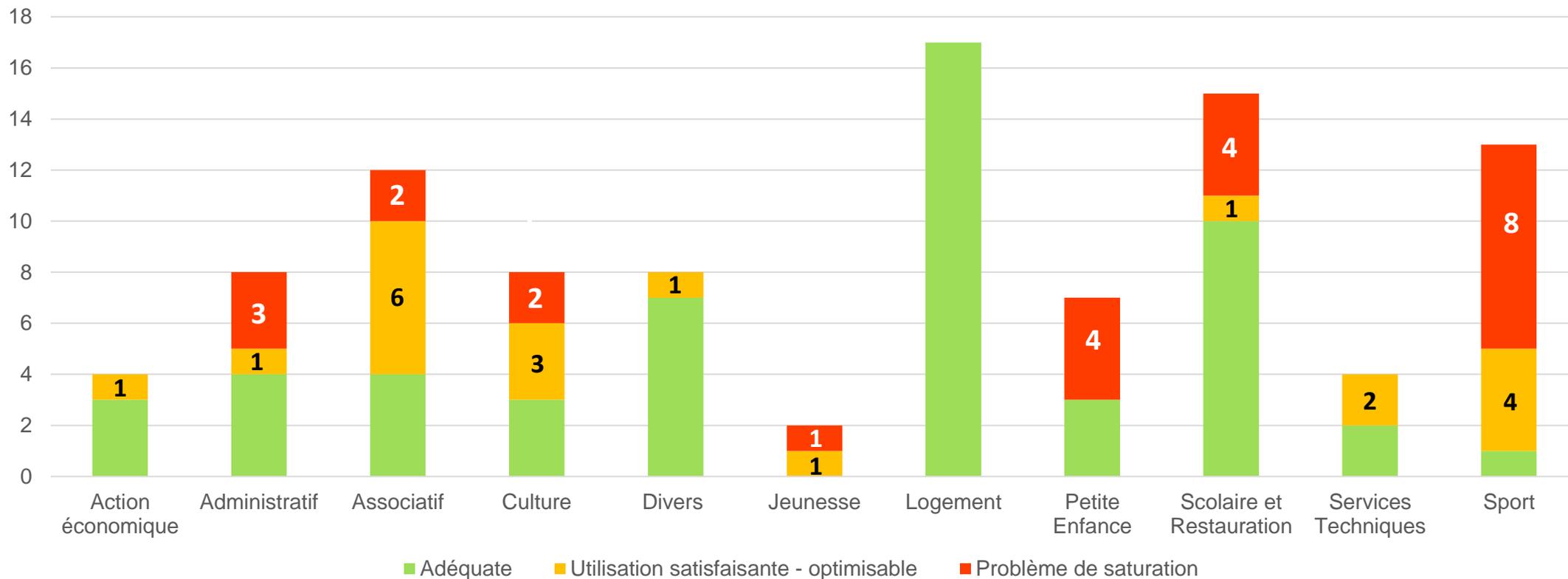
- **Logement**
 - Pavillon Henri Wallon
 - Pavillon bd Jean Jaurès
 - Pavillon rue de la Fraternité
 - Pavillon avenue Carnot
 - Pavillon rue Rouget de l'Isle
 - Pavillon et apprentis rue de Jemmapes
 - Pavillon et ancien garage boulevard Barbusse
 - Pavillon et ancien garage rue Molière
 - Pavillon rue du Dr Zamenhof

- **Associatif**
 - Local 11 rue Marceau (ancienne PM)
- **Divers**
 - Aubette pour marché
 - Boxes
 - Garage à vélos
 - Volumes de la gare
- **Jeunesse**
 - Centre de vacances à Saint-Hilaire
- **Services Techniques**
 - Anciens dépôts Jemmapes et remise jardiniers

ACTIFS PARTIELLEMENT OCCUPÉS

16 sites

- **Action économique**
 - Chocolaterie - Ancien bureau recensement
 - Hangar rue Négrier
- **Administratif**
 - Anciens services techniques
- **Associatif**
 - Local associatif rue de la Marne
 - Maison des associations Bonet-Lacotte
 - Ancienne perception place Michelet
 - Local associatif et logements rue G. Péri
 - Espace associatif rue Thiers
 - Locaux associatifs rue de Crimée
- **Culture**
 - Maison Schoelcher
- **Divers**
 - Garages rue P-J Proudhon
- **Logement**
 - Immeuble Mattéoti
 - Immeuble Robespierre
- **Petite enfance**
 - Multi-accueil Les Genêts
- **Services techniques**
 - Anciennes Serres Municipales
 - Local Espaces verts (remise jardiniers) parc CDG



ACTIFS SATURÉS

24 sites - 20 700 m²

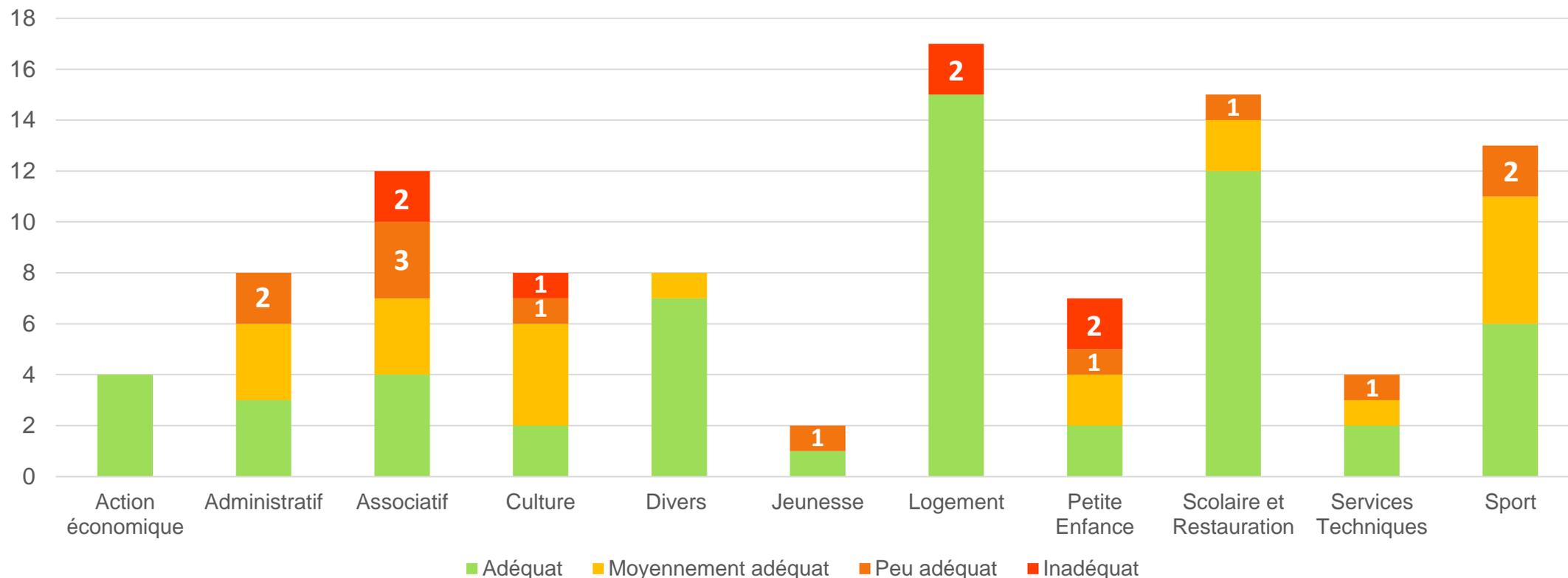
ACTIFS SOUS-OCCUPÉS - OPTIMISABLES

20 sites - 17 800 m²

- **Administratif**
 - CCAS et DRH
 - DRE
 - DSI et Urbanisme
- **Associatif**
 - Local Croix-Rouge
 - Locaux associatifs rue de Crimée
- **Culture**
 - Salle René Cassin
 - Médiathèque Jules Verne
- **Jeunesse**
 - Le Gingko (locaux adm DJSVA)
- **Petite enfance**
 - Crèche Charles de Gaulle
 - Crèches Les Alizés
 - Crèche Molière
 - Muti-accueil Les Genêts
- **Scolaire et restauration**
 - Ecoles maternelles Casanova, Julliard et Waterlot
 - Cuisine centrale
- **Sport**
 - Gymnases Guimier I et II, Ostermeyer et J. Bouin
 - Stades Ostermeyer, Baquet et Barran
 - Foyer des sportifs Laverre (Stade Baquet)

- **Action économique**
 - Marché couvert
- **Administratif**
 - Anciens services techniques
- **Associatif**
 - Local associatif rue de la Marne
 - Maison des associations Bonet-Lacotte
 - Local associatif et logements rue G. Péri
 - Local Cyclo Carrillons Ovillois (C.C.O.)
 - Espace associatif rue Thiers
 - Salle Michelet

- **Culture**
 - Eglise Saint Nicolas
 - Kiosque à musique
 - Maison Schoelcher
- **Divers**
 - Garages rue P-J Proudhon
- **Jeunesse**
 - Le Triplex
- **Scolaire et restauration**
 - Centre de loisirs Cousteau
- **Services Techniques**
 - Anciennes serres municipales
 - Local Espaces verts (remise jardiniers)
- **Sport**
 - Club House TCH et remise jardinier - Stade Baquet
 - Piscine communale
 - Tennis Couverts (TCH)
 - Pas de Tir à l'arc André Richard



ACTIFS DONT LE NIVEAU D'USAGE EST INADÉQUAT

7 sites - 2 410 m²

- **Associatif**
 - Maison des associations Bonet-Lacotte
 - Espace associatif rue Thiers
- **Culture**
 - Maison Schoelcher

- **Logement**
 - Pavillon rue de Stalingrad (insalubrité)
 - Pavillon rue de l'Egalité (insalubrité)
- **Petite enfance**
 - Crèche Charles de Gaulle
 - Crèche Les Alizés

ACTIFS DONT LE NIVEAU D'USAGE EST PEU ADEQUAT

12 sites - 8 180 m²

- **Administratif**
 - CCAS et DRH
 - Anciens services techniques (Local son et lumière)
- **Associatif**
 - Local associatif rue de la Marne
 - Maison Robert Chesnoy (R.O.C.H-C.)
 - Local associatif et logements rue G. Péri
- **Culture**
 - Kiosque à musique
- **Jeunesse**
 - Le Gingko (Accueil 11 - 17 ans et locaux adm DJSVA)
- **Petite enfance**
 - Crèche familiale Aquarelle
- **Scolaire et restauration**
 - Ecole maternelle S. Allende
- **Services Techniques**
 - Anciennes serres municipales
- **Sport**
 - Stades Ostermeyer et Baquet



Sites identifiés :

➤ Anciens locaux des services techniques

Local « son et lumière » présent au sous-sol : accès et déplacement matériel contraignant.

➤ Hôtel de ville

Présence des archives au R+2 (sous les combles) et au sous-sol : question portance du plancher et conditions hygrométrique et température à respecter.

➤ Kiosque à musique

Équipement au sein du parc Charles de Gaulle, au sous-sol : espace limité et peu sécurisé.

➤ Ecole Détraves

Sous-sol utilisé comme lieu de stockage / réserve mobilier scolaire ville : accès et déplacement matériel contraignant.

3 types de logements parmi les logements gérés par la ville de Houilles :

- **Logements communaux actuellement réservés aux enseignants et/ou professeurs des écoles**, au sein ou en proximité directe des établissements scolaires

30

LOGEMENTS
identifiés



Vacance logement non identifiée dans les résultats de l'audit pour les logements intégrés à des actifs

- **Logements de fonction** mis à disposition au personnel ville (gardiennage, direction crèche ou agent municipal)

16

LOGEMENTS
occupés identifiés

- **Logement ville en bail privé**

4

LOGEMENTS
occupés identifiés

50

LOGEMENTS
gérés par la ville identifiés

Logements actuellement réservés aux enseignants et/ou professeur des écoles, au sein ou en proximité directe des établissements scolaires :

- *Groupe Scolaire BBK : 5 logements /6 (1er et 2e étage) **3 VACANTS***
- *Ecole maternelle F. Julliand : 1 logement (1er étage) **1 VACANT***
- *Ecole maternelle L. Waterlot : 1 logement (1er étage)*
- *Ecole maternelle L. Frapié : 1 logement (1er étage)*
- *Ecole maternelle S. Allende : 1 logement (accolé)*
- *Ecole élémentaire M. Velter : 3 logements /4 (1er et 2e étage) **1 VACANT***
- *Immeuble Mattéoti (site Détraves-Casanova) : 7 logements /8 **7 VACANTS***
- *Immeuble Robespierre (site Réveil-Matin) : 11 logements /12 **5 VACANTS***

17 / 30

LOGEMENTS INOCCUPÉS
soit 57% des logements scolaires

Légende :

Logement(s) intégré(s) à un actif Actif identifié

Logements de fonction mis à disposition :

- Gardiennage :
 - *Centre de loisirs J-Y Cousteau* : 1 logement occupé par un gardien-brigadier
 - *Médiathèque Jules Verne* : 1 logement
 - *Gymnase Guimier* : 1 logement
 - *Ecole maternelle J. Piaget* : 1 logement
 - *Ecole élémentaire M. Velter* : 1 logement /4
 - *Groupe scolaire BBK* : 1 logement /6
 - *Pavillon Réveil-Matin* : 1 logement
 - *Pavillon Baquet* : 1 logement
 - *Pavillon Charles de Gaulle* : 1 logement
 - *Pavillon Montoir* : 1 logement occupé par le gardien du cimetière
 - *Immeuble Mattéoti* (site Détraves-Casanova) : 1 logement /8

- Agents municipaux :

- *Pavillon Barran* : 1 logement de fonction occupé par le responsable Sports – Vie associative
- *Pavillon Ginkgo* : 1 logement de fonction occupé par le responsable son/lumières & événementiel

Logements de fonction loués :

- Direction petite enfance :

- *Crèche des Bruyères* : 1 logement de fonction occupé par la directrice de la crèche
- *Crèche Charles de Gaulle* : 1 logement de fonction occupé par la directrice de la crèche

- Autre direction (services techniques) :

- *Pavillon Crimée* : 1 logement occupé par le DST

Légende :

**Logement(s) intégré(s) à un actif
Actif identifié**

16

LOGEMENTS DE FONCTION
ACTUELLEMENT OCCUPÉS

Logements en bail privé :

- **Immeuble Robespierre (site Réveil-Matin) : 1 logement /12 loué à un employé communal**
- **Pavillon rue Victor Hugo : 1 logement loué à un employé communal**
- ** Pavillon rue Stalingrad : 1 logement loué à un particulier**
- ** Pavillon rue de l'Egalité : 1 logement loué à un particulier**

4

LOGEMENTS EN BAIL PRIVE
ACTUELLEMENT OCCUPES

➤ **Projet médical :**

- Mise en place nouveau local
- Relocalisation médecins actuels rue Marceau
- Maison médicale

➤ **Projet scolaire :**

- Nouveau pôle éducatif (groupe scolaire et périscolaire)
- Evolution/extension des écoles Julliand et Piaget (future saturation)

➤ **Projet petite enfance :**

- Relais Assistantes Maternelles (RAM)
- Réhabilitation crèche Charles de Gaulle
- Extension crèches Les Alizés et Molière

➤ **Projet culturel :**

- Salle de spectacle polyvalente / événementielle

➤ **Projet associatif :**

- Maison des associations avec mutualisation des espaces
- Nouveau local pour la Croix-Rouge
- Projet de regroupement des associations sociales

➤ **Projet sportif :**

- Projet de city-stade
- Projet de regroupement des associations sportives (école des sports)
- Nouvel équipement sportif
- Rénovation / Réaménagement potentiels de certains équipements sportifs (Ostermeyer, Baquet)

➤ **Projet jeunesse :**

- Nouvelle structure d'accueil des 11-17 ans

1. Rappel de la démarche et du périmètre

2. Résultats des audits

- Technique
- Occupationnel - Fonctionnel
- Financier
- Synthèse





Inventaire des dépenses et recettes annuelles sur les bâtiments

DÉPENSES **Consommations
énergétiques****Entretien et
maintenance**

*Travaux d'entretien
Contrats de maintenance
Entretien ménager*

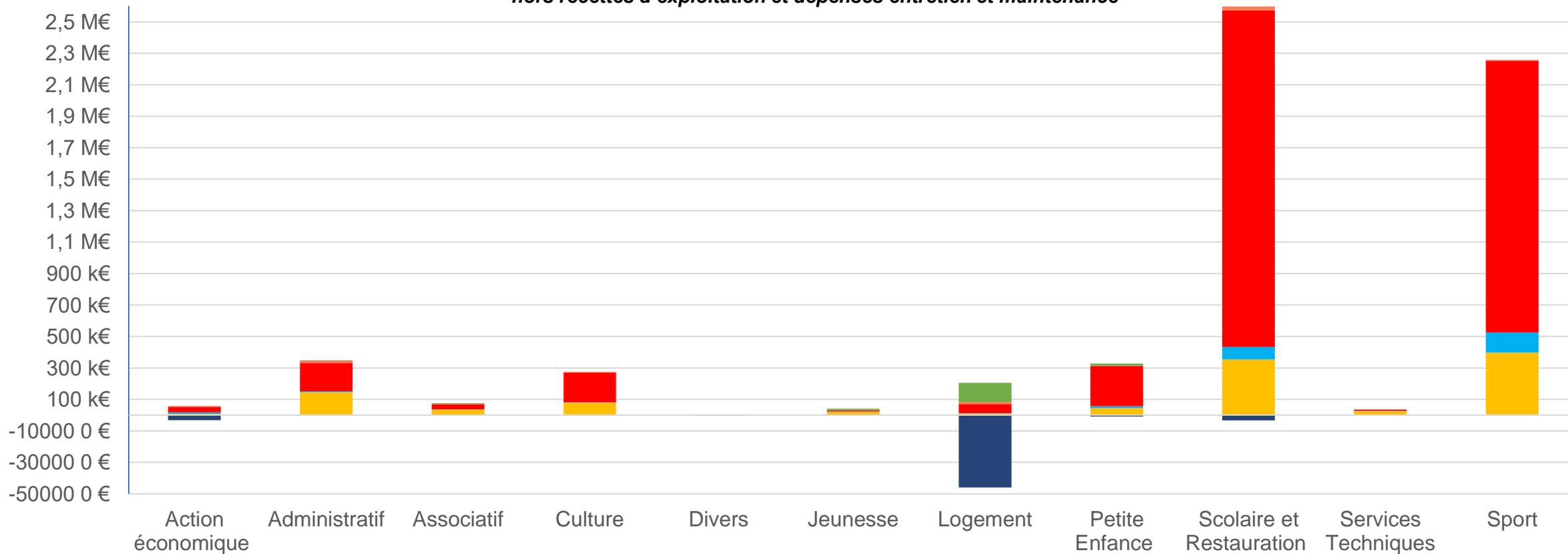
**Loyers et charges de
copropriété****Consommations d'eau****Travaux
d'investissement**

*Dépenses travaux des comptes
d'immobilisation*

**Taxes et assurances**RECETTES **Redevances des
occupants****Refacturation des
charges**

Dépenses et redevances par typologie d'actif

*moyenne annuelle sur 3 ans (2018-2020) - sauf dépenses énergétiques et eau moyenne annuelle sur 4 ans (2016-2019)
hors recettes d'exploitation et dépenses entretien et maintenance*



6,2 M € / a n
D E P E N S E S (hors entretien-maintenance)

VILLE :

541 k € / a n
R E D E V A N C E S

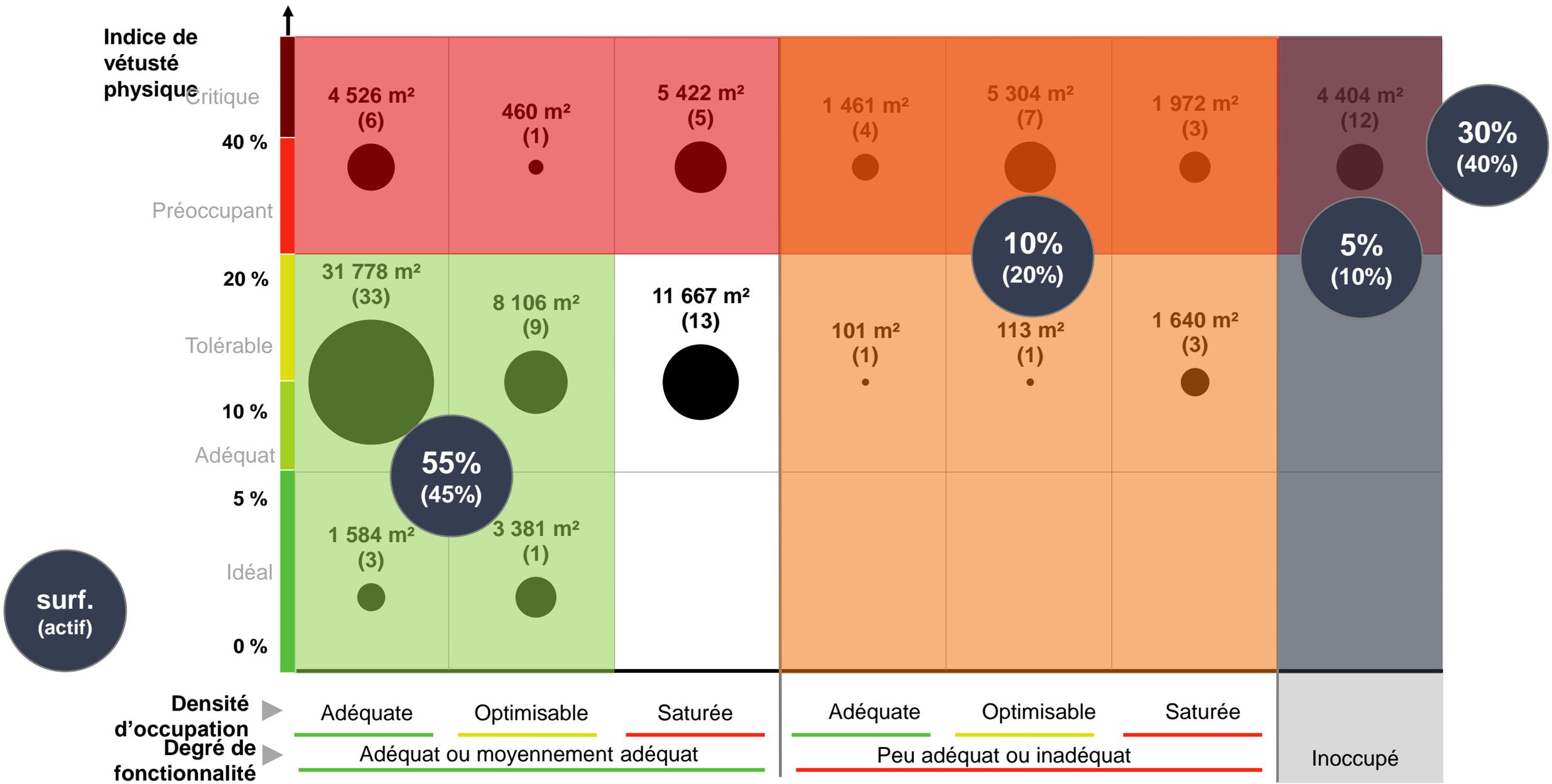
- Dépenses énergétiques (élec, gaz, CU)
- Travaux d'investissements
- Loyers et charges
- Dépenses eau
- Taxes et Assurances
- Redevances et refacturation de charges

1. Rappel de la démarche et du périmètre

2. Résultats des audits

- Technique
- Occupationnel - Fonctionnel
- Financier
- Synthèse





Merci de votre attention !

Avez-vous des questions ?

Marianne Ehrhardt

 marianne.ehrhardt@tbmaestro.com

 06 01 96 23 28

Maxime Vancoillie

 maxime.vancoillie@tbmaestro.com

 06 79 13 54 83

Retrouvez-nous sur :



www.tbmaestro.com

Ce document est protégé par les lois nationales et internationales sur la propriété intellectuelle, soit l'ensemble des droits exclusifs accordés sur les créations intellectuelles. Il ne doit pas être publié, diffusé, réécrit, divulgué, retransmis ou reproduit sans autorisation par l'auteur.

Courriel : contact@tbmaestro.com