

ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR IMMOBILIER ET ÉNERGÉTIQUE POUR LA COMMUNE DE MORET-LOING-ET- ORVANNE

ANALYSE SCENARIOS

1. Rappel - Synthèse de l'audit
2. Définitions et méthode
3. Analyse par typologie de patrimoine
4. Analyse globale

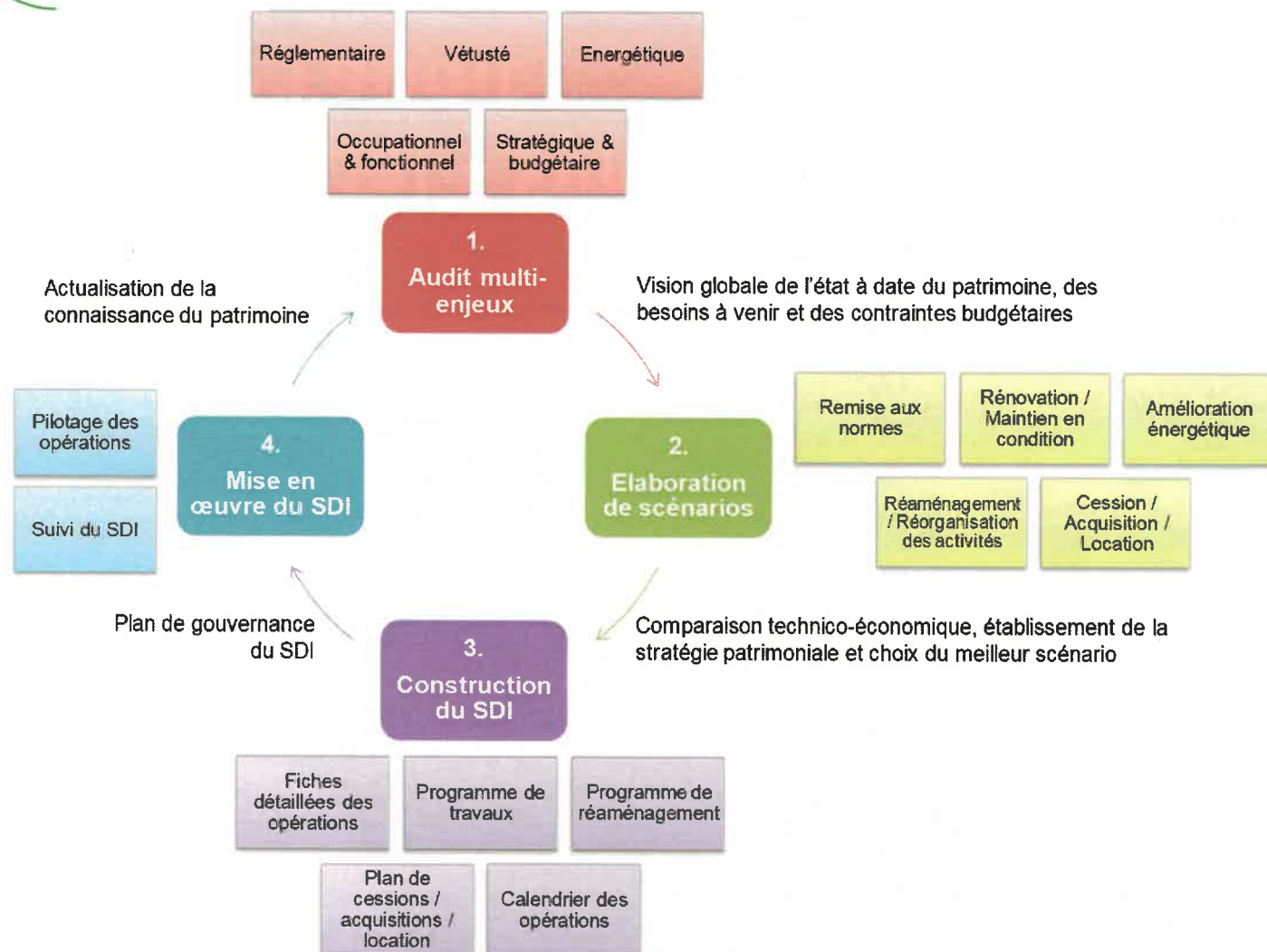
Annexes



#1

Rappel – Synthèse de l'audit





Vision globale sur le patrimoine

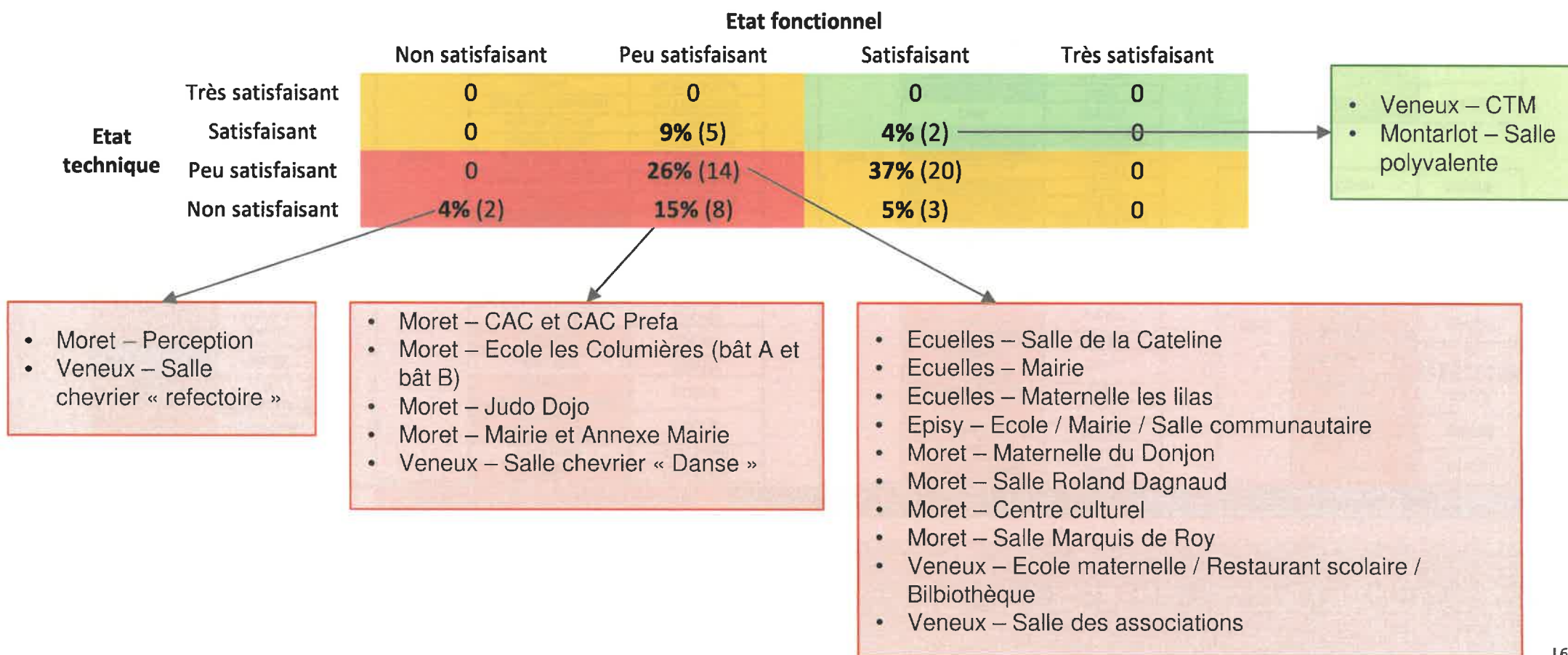
Comparaison technico-économique de scénarios

Formalisation opérationnelle du SDI

Légende :			Audit technique complet et fonctionnel		Audit énergétique uniquement et fonctionnel		Audit fonctionnel uniquement						
ECUELLES	Elémentaire Ravanne	ECOLE	MORET	CAC	CULTURE	VENEUX	Salle Polyvalente	SALLE	EPISY	Ecole	ECOLE		
	Alsh	ENFANCE		CAC prefa	CULTURE		Ludotheque	CULTURE		Mairie	MAIRIE		
	Restaurant Scolaire	RESTAURATIO N		Ecole les Columières Bâtment A	ECOLE		Ecole Elementaire	ECOLE		Atelier théâtre	CULTURE	salle communautaire	SALLE
	Salle de la Cateline	SALLE		Ecole les Columières Bâtment B	ECOLE		Maisons du bornage	SALLE		Salle Chevrier "Refectoire"	SALLE	Restaurant scolaire	RESTAURATIO N
	Salle Jean Mermoz	SALLE		Judo Dojo	SPORT		Salle Chevrier "Refectoire"	SALLE		Salle de motricite	SALLE	Salle Raymond Charles	SALLE
	Sous sol Salle Jean Mermoz	STOCKAGE		Gymnase	SPORT		Salle de motricite	SALLE		Salle Chevrier salle de danse	SPORT	1 Courts extérieurs Tennis	SPORT
	Salle Louis Duran	SALLE		Club de Basket	SPORT		Salle Chevrier salle de danse	SPORT		Ecole Maternelle	ECOLE	vestiaire sport	
	courts extérieur	SPORT		Maternelle du Donjon	ECOLE		Ecole Maternelle	ECOLE		Alsh	ENFANCE	parcours santé	SPORT
	Gymnase	SPORT		ALSH	ENFANCE		Alsh	ENFANCE		Bibliothèque	CULTURE	plateau basket	SPORT
	local kanoe kawak	SPORT		Justice de Paix	SALLE		Salle des clubs	SALLE		Restaurant scolaire	RESTAURATION	1 terrain	SPORT
	Locaux Piketty	SALLE		Mairie	MAIRIE		Restaurant scolaire	RESTAURATION	Salle des associations	SALLE	Eglise	EGLISE	
	Mairie	MAIRIE		Mairie (bureaux st)	MAIRIE		Salle des associations	SALLE	Boulodrome	SPORT			
	Médiathèque	CULTURE		Perception	PATRIMOINE		Boulodrome	SPORT	boule sportive	SPORT			
	Pôle Médical	SANTE		Porte de Bourgogne	PATRIMOINE		boule sportive	SPORT	Conservatoire	CULTURE			
	Eglise	EGLISE		Eglise Notre Dame	EGLISE		Conservatoire	CULTURE	CTM	TECHNIQUE			
	CTM	TECHNIQUE		Moulin A Tan	PATRIMOINE		CTM	TECHNIQUE	CMS	SPORT			
	Aulnay			Moulin Graciot	PATRIMOINE		CMS	SPORT	Foyer Municipal	SALLE			
	terrain de petanque	SPORT		Moulin Provencher	PATRIMOINE		Foyer Municipal	SALLE	Conservatoire	CULTURE			
	parcours santé	SPORT		Musée	PATRIMOINE		Conservatoire	CULTURE	eglise	eglise			
	city stade	SPORT		Pont Loup	PATRIMOINE		eglise	eglise	Mairie	MAIRIE			
1 terrain	SPORT	club house de Tennis	SPORT	Mairie	MAIRIE	Club house tennis + courts couverts	SPORT						
Maternelle les Lilas	ECOLE	Courts couverts Tennis	SPORT	Club house tennis + courts couverts	SPORT	2 Courts extérieurs Tennis	SPORT						
		Vestiaire Stabilisé	SPORT	2 Courts extérieurs Tennis	SPORT	Courts couverts Tennis	SPORT						
		Vestiaire terrain d'honneur	SPORT	Courts couverts Tennis	SPORT	Vestiaires foot	SPORT						
		Salle Roland Dagnaud	SALLE	Vestiaires foot	SPORT	plateau sportif et piste athlétisme	SPORT						
		Centre Cuturel	CULTURE	plateau sportif et piste athlétisme	SPORT	terrain de foot 3 terrains + tribune	SPORT						
		Salle Marquis de roys	SALLE	terrain de foot 3 terrains + tribune	SPORT								
		terrain de petanque	SPORT										
		boule sportive	SPORT										
		2 terrains	SPORT										
		1 terrain	SPORT										

- Périmètre du SDIE : 53 bâtiments (24 587 m²), soit environ 70% du patrimoine bâti
- Périmètre de l'audit technique : 38 bâtiments (18 398 m²), soit environ 50% du patrimoine bâti

Synthèse Etat technique / Usage – Pourcentage de bâtiments (Nb de bâtiments)



Synthèse Etat technique / Usage

Pourcentage de bâtiments (Nb de bâtiments)

		Etat fonctionnel	
		Peu satisfaisant & Non satisfaisant	Très satisfaisant & satisfaisant
Etat technique	Très satisfaisant & satisfaisant	9% (5)	4% (2)
	Peu satisfaisant & non satisfaisant	45% (24)	43% (23)

Définir le devenir pour chaque bâtiment

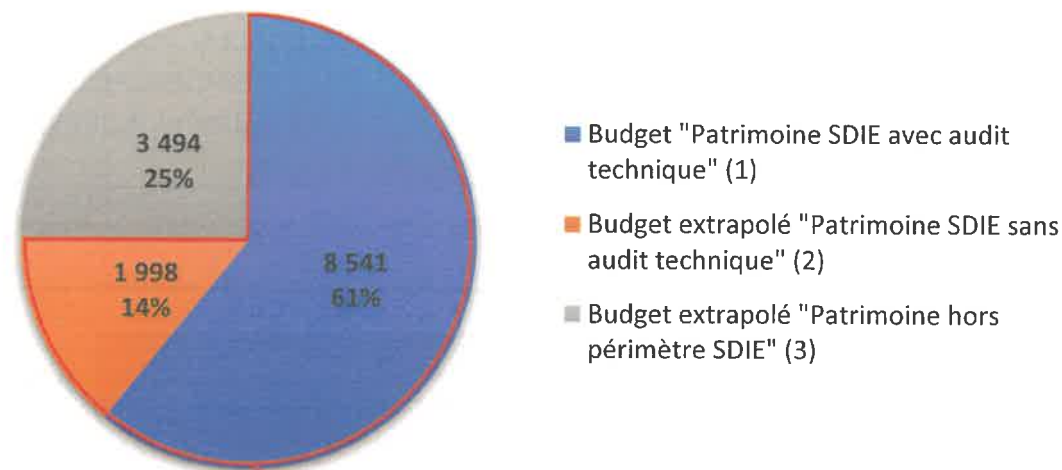
Etat technique	Bon			
		- Réaménagement - Modernisation - Cession / Acquisition	- Maintien en condition	
	Mauvais	- Réhabilitation lourde - Déménagement - Cession / Acquisition	- Rénovation - Remise aux normes - Amélioration énergétique	Bon
		Etat fonctionnel		

Scénario 1 – Iso périmètre

Budgets de remise à niveau technique et maintien en condition du patrimoine à prévoir sur 10 ans (k€ HT)

Budget* « global » : 14 033 k€HT

Réparti de la façon suivante :



Notes :
Uniquement le patrimoine bâti est considéré

* Budget de travaux hors taxes, hors assistance à maîtrise d'ouvrage, hors maîtrise d'oeuvre, hors entretien / maintenance courante

(1) Budget issu des audits techniques réalisés sur une partie du patrimoine

(2) Budget issu d'une extrapolation pour le patrimoine pris en compte dans le cadre du SDIE mais n'ayant pas fait l'objet d'audit technique

(3) Budget issu d'une extrapolation pour le patrimoine complémentaire non intégré au périmètre SDIE (quantitatifs à fiabiliser)

Budget périmètre SDIE (k€HT) :

		Etat fonctionnel	
		Peu satisfaisant & Non satisfaisant	Très satisfaisant & satisfaisant
Etat technique	Très satisfaisant & satisfaisant	485 (dont 16 extrapolé)	119 (dont 57 extrapolé)
	Peu satisfaisant & non satisfaisant	5 806 (dont 1 374 extrapolé)	4 129 (dont 551 extrapolé)

#2

Définitions et méthodes



Pour chaque scénario, il a été défini le devenir de chaque bâtiment (du périmètre de l'étude) selon 3 orientations :

- **Conservation du bâtiment** selon son usage actuel, auquel cas seules des opérations de maintien en condition et amélioration de la performance énergétique sont prévues dans le temps ;
- **Transformation / création** pour modifier ou améliorer l'usage du bâtiment, auquel cas des opérations de transformation importantes sont prévues en plus de la rénovation technique du bâtiment ;
- **Libération** des bâtiments qui ne sont plus nécessaires aux activités de la commune, auquel cas il a été estimé une valorisation de cession

Dans les projections de scénarios, 5 types de dépenses ont été modélisées :

- **Consommation Energie** : estimation des dépenses énergétiques (électricité, gaz) des bâtiments. La réduction de la consommation obtenue grâce aux travaux d'amélioration de la performance énergétique a été modélisée (-40% en moyenne). L'inflation des prix de l'énergie a été modélisée selon l'hypothèse suivante : +30% à horizon 3-5 ans et +60% à horizon 6-10 ans.
- **Maintenance courante** : estimation des dépenses courantes annuelles pour l'entretien des bâtiments (contrôles périodiques obligatoires, contrats de maintenance, petits entretiens préventifs et correctifs). L'estimation correspond aux budgets nécessaires si l'ensemble des prestations étaient externalisées. Dans la réalité une grande partie de ces prestations sont réalisées en interne par les services techniques.
- **Gros Entretien Renouvellement** : estimation des travaux nécessaires pour une remise à niveau technique du patrimoine : traitement des sujets de vétusté, non-conformité réglementaire et amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
- **Transformation / création** : grosses opérations visant à créer des surfaces neuves ou à réhabiliter des surfaces existantes dans le but d'améliorer l'usage et l'occupation des bâtiments.
- **Cessions** : estimation des revenus potentiels de cession des bâtiments non nécessaires aux activités de la commune.

Les budgets indiqués dans la suite de cette présentation sont indiqués **en k€ TTC coût complet**, c'est-à-dire qu'en plus du coût de travaux HT estimé en phase audit, ils sont complétés par les coûts des études (AMOA, MOE, diagnostics complémentaires), taxes, aléas et coûts annexes.

Pour obtenir le coût en TTC coût complet, le coût de travaux HT a été multiplié par un coefficient 1,5.

Les revenus de cessions estimés intègrent déjà une moins value pour intégrer les frais de mise en vente.

L'analyse financière a été menée sur une projection sur 10 ans.

Les estimations financières sont d'un niveau de préfaçabilité et représentent des ordres de grandeur macro afin de permettre la comparaison des scénarios.

Pour les bâtiments qui ne font pas partie du périmètre de l'étude, une extrapolation sur la base de ratios a été réalisée afin de fournir une vision budgétaire globale.

En complément de cette présentation, l'analyse financière détaillée bâtiment par bâtiment est fournie dans le fichier Excel *MLO_SDIE_SCENARIO*.

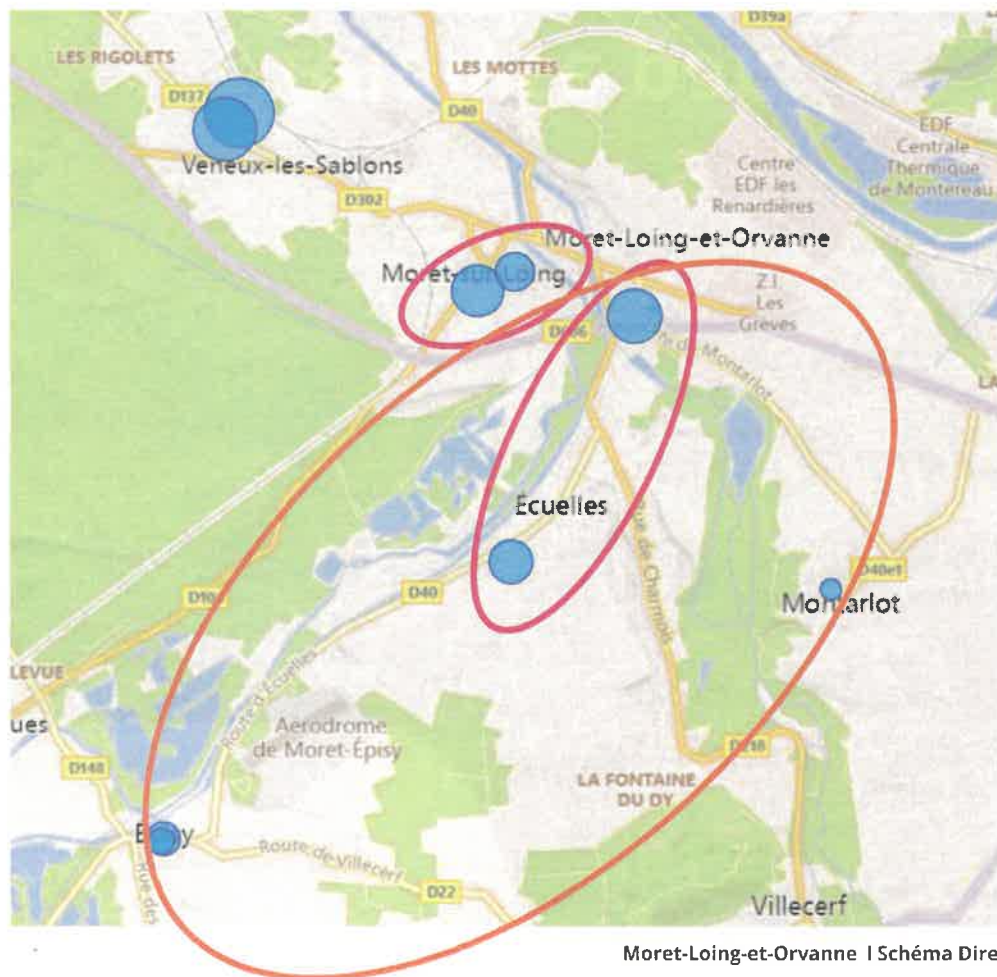
	Scénario	Description	Gain attendus	Risques à maîtriser
1	« Iso périmètre »	Maintien en condition et rénovation énergétique du patrimoine actuel	- Remise à niveau technique - Amélioration du confort et de la performance énergétique	- Enjeux d'usage non traités (nouvelle dimension de la commune) - Conservation de patrimoine sous valorisé
2	Scénario « Intermédiaire »	Rationaliser les usages tout en conservant le patrimoine symbolique et de proximité dans tous les territoires (Ecoles, mairies annexes, salles associatives)	- Amélioration de l'usage et du confort - Continuité du patrimoine (transformation modérée)	- Patrimoine important à entretenir (budgets élevés) - Conservation de patrimoine sous valorisé
3	« Rationalisation et spécialisation (DGS) »	Moins de bâtiments mais de plus grande capacité et mieux spécialisés par usage Grande transformation du patrimoine : déplacements d'activité / évolutions des bâtiments / libérations, construction de sites	- Amélioration de l'usage et du confort - Plus grand rayonnement des équipements - Rationalisation et optimisation du patrimoine	- Accessibilité pour tous les territoires - Conservation de l'équilibre des polarités - Conduite du changement auprès des usagers

Transformation du patrimoine

#3

Analyse par typologie de patrimoine





Moret-Loing-et-Orvanne | Schéma Directeur Immobilier et Energétique

Scénario 1 : Conservation du périmètre actuel
Remise à niveau technique et amélioration énergétique

Scénario 2 :

Moret : Réhabiliter les columières et y intégrer l'école maternelle du Donjon

Ecuelles: Intégrer sur le site de Ravanne l'école maternelle des Lilas

Veneux: Renforcer la capacité et le confort d'usage du groupe scolaire

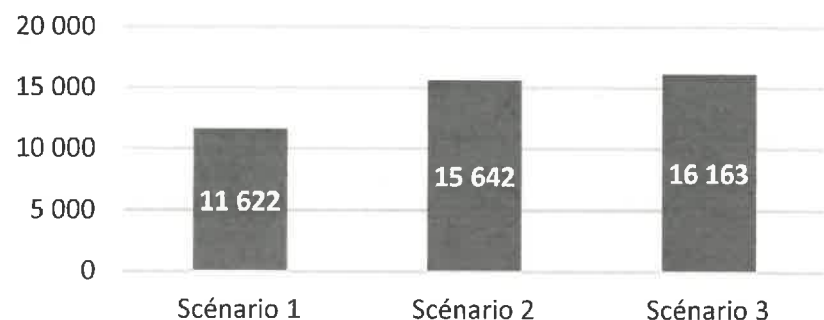
Episy : Renforcer la capacité et le confort d'usage de l'école

Montarlot: Renforcer le confort d'usage

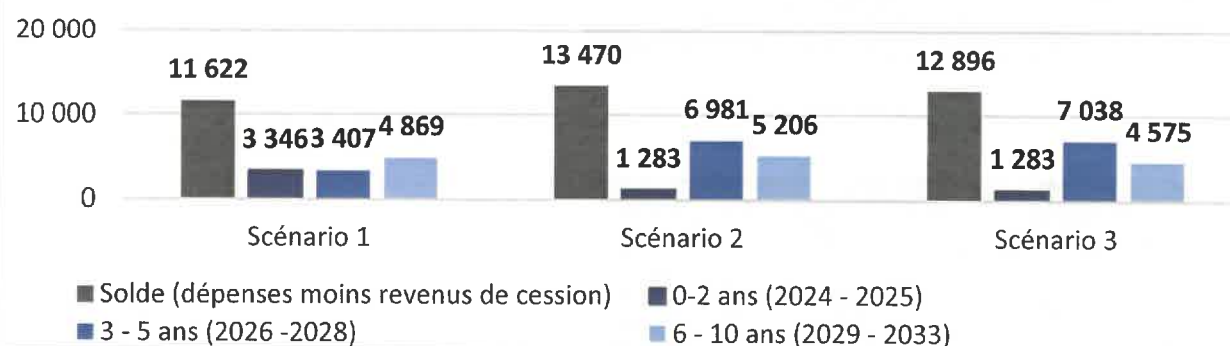
Scénario 3 :

Scénario 2 + regroupement sur le groupe scolaire de Ravanne des ecoles d'Episy et Montarlot

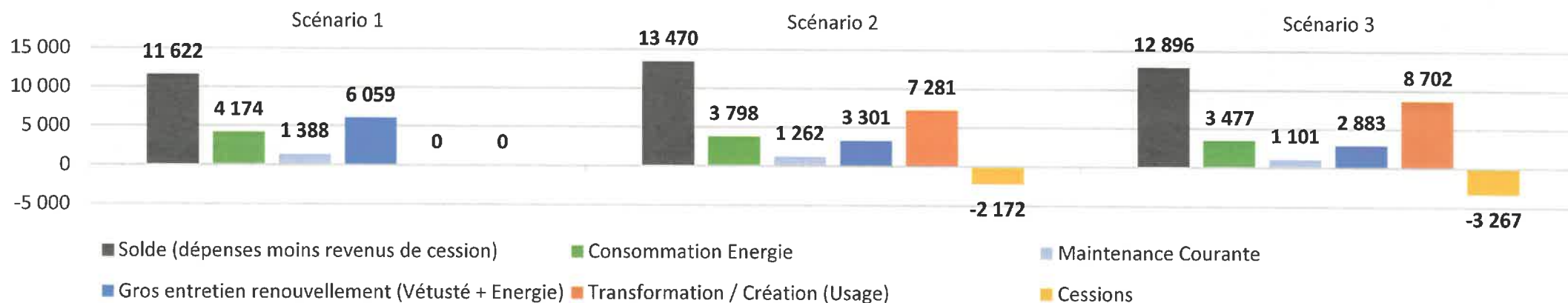
Dépenses globales sur 10 ans par scénario
(k€ TTC coût complet)



Solde global (Dépenses moins revenus de cessions) sur 10 ans
par période et par scénario (k€ TTC coût complet)



Budgets sur 10 ans par typologie et par scénario (k€ TTC coût complet)



Scénarios 2 et 3 :

Ecole Élémentaire / Salle de Danse

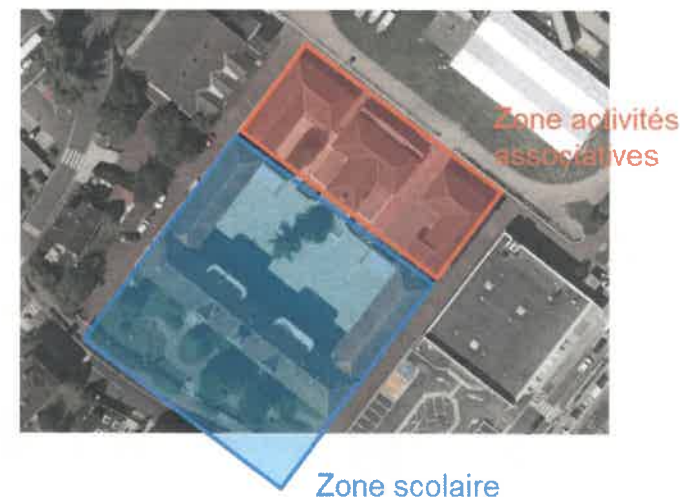
Hypothèses :

Redessiner une séparation d'usage entre partie scolaire (coté route de bourgogne avec une entrée des élèves à redessiner coté entrée principale) et une partie associative à isoler coté maison du bornage / salle de danse avec une entrée coté stade

- Se réappropriar les logements du R+1 pour le groupe scolaire (450 m² SU) : 6 salles de classes
- Réaménager une partie des salles du RDC pour infirmerie, salle de motricité, bureaux enseignants, salle détente enseignants/ATSEM, etc...
- Récupération de l'espace Nord (800 m² SU) pour le dédié aux activités associatives
- Redessiner les entrées sur les sites pour mieux isoler la partie scolaire

Faisabilité / risques : Pas de point bloquant identifié

Budget travaux 1,2 M€ TTC Coût complet



Ecole Maternelle

Hypothèses :

La salle occupée par le Centre d'Art Camille Varlet peut être récupérée (env. 130 m² SU) afin de créer 2 salles de classe supplémentaires

Réaménagement du R-1 (déménagement des activités bibliothèque et salle des clubs) pour agrandir les espaces de restauration scolaire

Faisabilité / risques : Restauration sur plusieurs niveaux à bien concevoir

Budget : 386 k€ TTC Coût complet



Scénario 2 :

Hypothèses :

- Prévoir le regroupement de l'école maternelle des lilas sur le site de Ravanne
- Besoin de 11 salles de classes (7 Ecole élémentaire + 4 Ecole maternelle) / 9 salles de classe existantes aujourd'hui
- Besoin de créer 2 salles de classe supplémentaires + tous les espaces d'activité scolaire à créer (salles de repos, salles de motricité, sanitaires, espaces pour les adultes, etc...) : 500 m² SU (fourchette de 400 à 600 m²)
- La capacité actuelle de la restauration permet d'absorber les élèves supplémentaires de maternelle (en 2 à 3 services)

Faisabilité / risques : Pas de point bloquant identifié / Modification de l'organisation du site en phase travaux

Budget : 1,5 M€ TTC Coût complet (construction traditionnelle) / 1 M€ TTC Coût complet (construction modulaire)



À TITRE D'EXEMPLE, UNE ÉCOLE MATERNELLE DE QUATRE CLASSES
POURRAIT DONNER LIEU AU SCHÉMA D'ORGANISATION SPATIALE
SUIVANT :

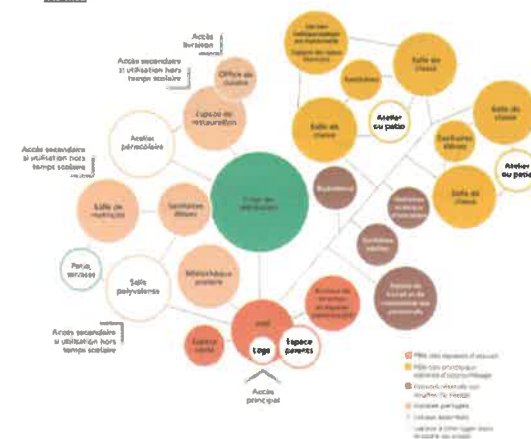
Scénario 3 :

Hypothèses :

- Prévoir le regroupement de l'école maternelle des lilas, de l'école d'Episy et de l'école de Montarlot sur le site de Ravanne
- Besoin de créer 6 salles de classes + tous les espaces d'activité scolaire à créer (salles de repos, salles de motricité, sanitaires, espaces pour les adultes, etc...) + espace de restauration supplémentaire : 1 200 m² SU (fourchette de 900 à 1500 m²)

Faisabilité / risques : Pas de point bloquant identifié / Modification de l'organisation du site en phase travaux

Budget : 3,5 M€ TTC Coût complet (construction traditionnelle) / 2,4 M€ TTC Coût complet (construction modulaire)



Scénario 2 et 3 :

Hypothèses :

- Libération et cession du site
- Hypothèse vente pour destination habitation avec prise en compte Moins value pour modification d'affectation (Rénovation et création d'appartements)

Revenu de cession : 1,2 M€



Scénario 2 :

Hypothèses :

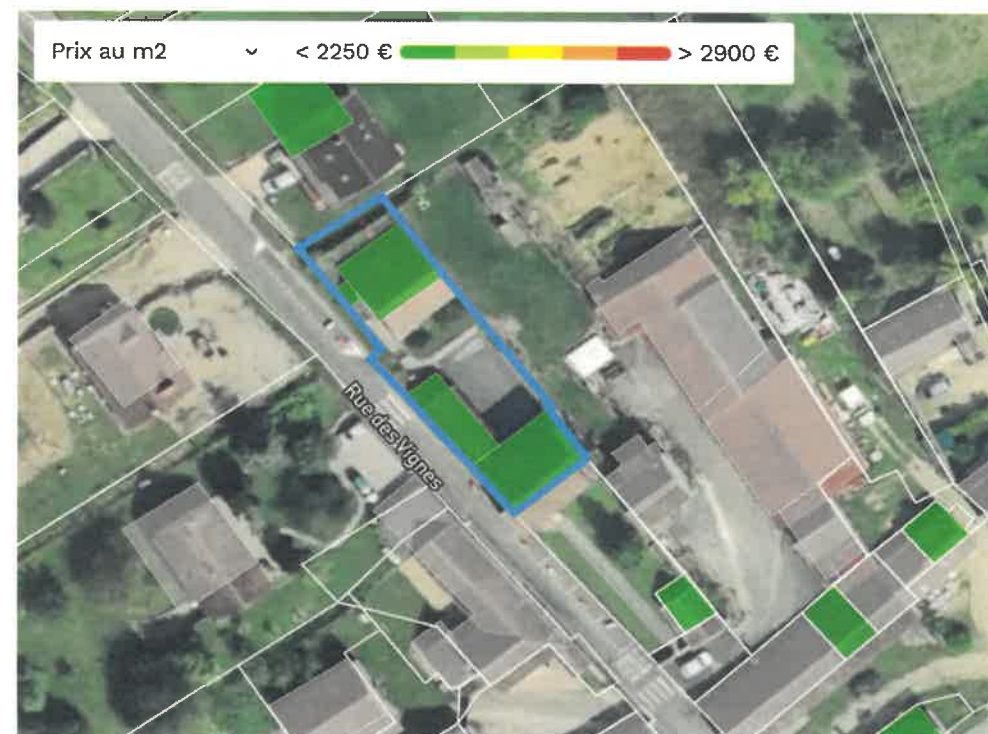
- Conservation du site : Idem scénario 1

Scénario 3 :

Hypothèses :

- L'école est regroupée sur le site de Ravanne
- Libération et cession du site
- Hypothèse vente pour destination habitation, bâtiment de typologie maison de ville

Revenu de cession : 325 k€



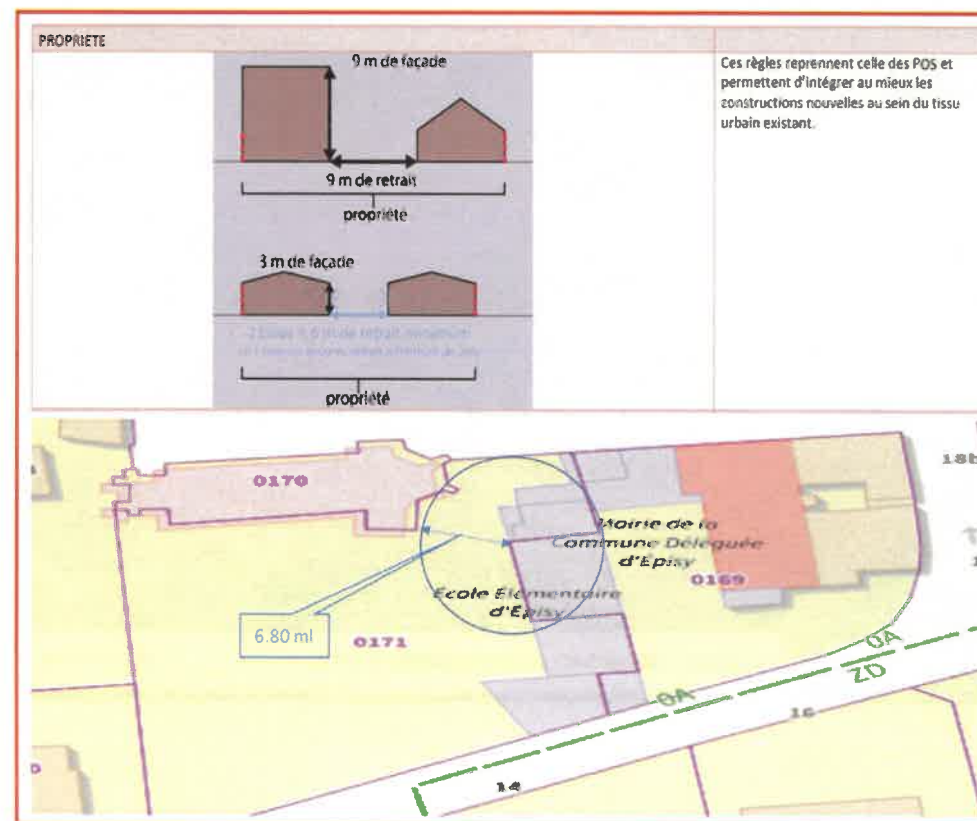
Scénario 2 :

Hypothèses :

- Transformation du site pour améliorer les usages :
- Piste 1 : transformer le restaurant et ALSH actuels en école (< 50 k€ de travaux) et un bâtiment à acquérir de l'autre côté de la rue pourrait devenir la nouvelle salle des fêtes
- Piste 2 (ce qui a été retenu dans le chiffrage) : recentrer la mairie dans la partie salle communautaire pour dédier le reste du bâtiment à l'école et créer une surélévation (140 m² SU) au dessus du bâtiment restaurant pour créer deux nouvelles salles de classes

Faisabilité / risques : Les travaux seront soumis à Avis de l'ABF / Bâtiment inaccessible en phase travaux

Budget : 585 k€ TTC Coût complet



Scénario 3 :

Hypothèses :

- L'école est regroupée sur le site de Ravanne
- Libération et cession du site (Mairie / Ecole)
- La salle de restauration retrouve son usage de salle des fêtes d'origine
- Hypothèse vente pour destination habitation, bâtiment de typologie maison de ville

Revenu de cession : 770 k€

Scénarios 2 et 3 :

Ecole Les columières

Hypothèses :

- Ecole sinistrée hors service
- Projet d'études en cours pour la réhabilitation de l'école avec intégration de l'école maternelle du Donjon

Budget : 3,75 M€ TTC Coût complet (selon premières études réalisées)

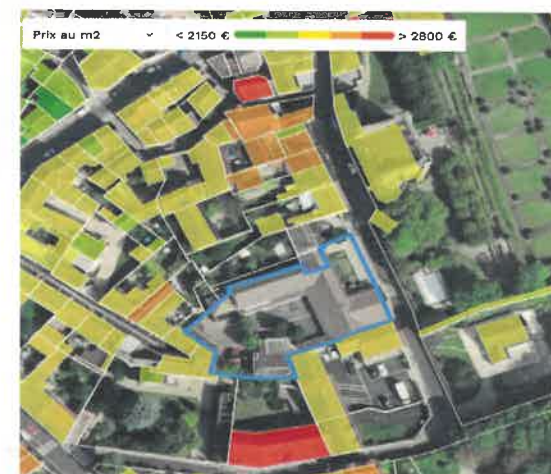


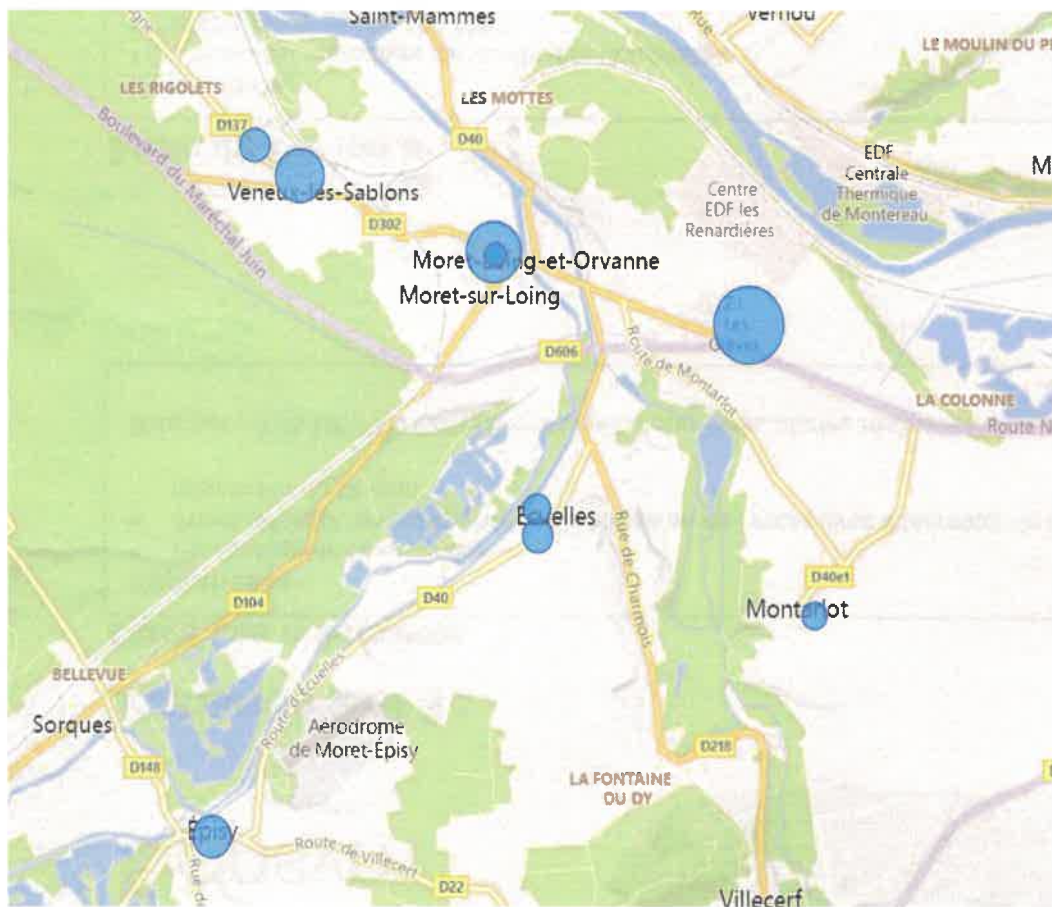
Ecole du Donjon

Hypothèses :

- L'école est regroupée sur le site des Columières
- Libération et cession du site
- Hypothèse vente pour destination habitation avec prise en compte Moins value pour modification d'affectation (Rénovation et création d'appartements)

Revenu de cession : 892 k€



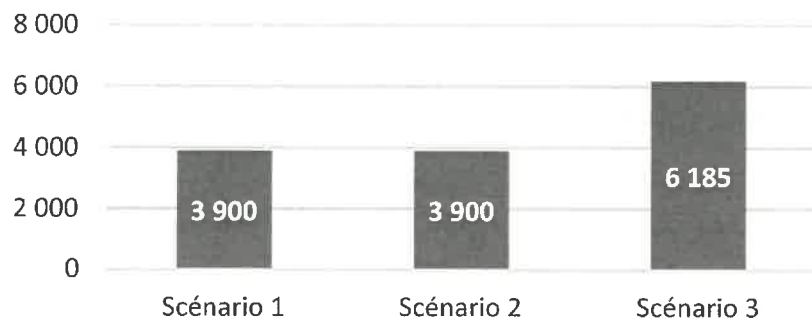


Scénario 1 : Conservation du périmètre actuel
Remise à niveau technique et amélioration énergétique

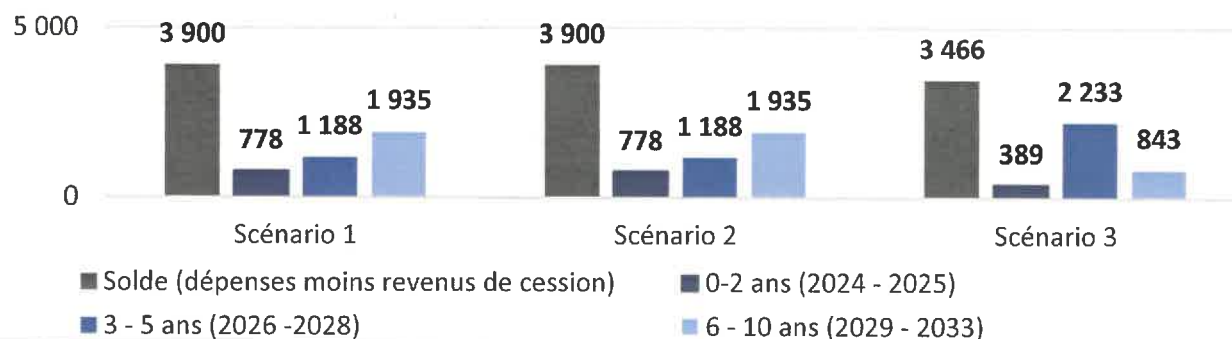
Scénario 2 :
Scénario 1 + cession Aulnay

Scénario 3 :
Scénario 2
+ regroupement des mairies dans un nouvel hôtel de ville à construire sur un unique site à identifier. Libération et cession des anciennes mairies.
+ regroupement des services techniques sur le CTM d'Ecuelles.
Libération et cession du CTM de Veneux

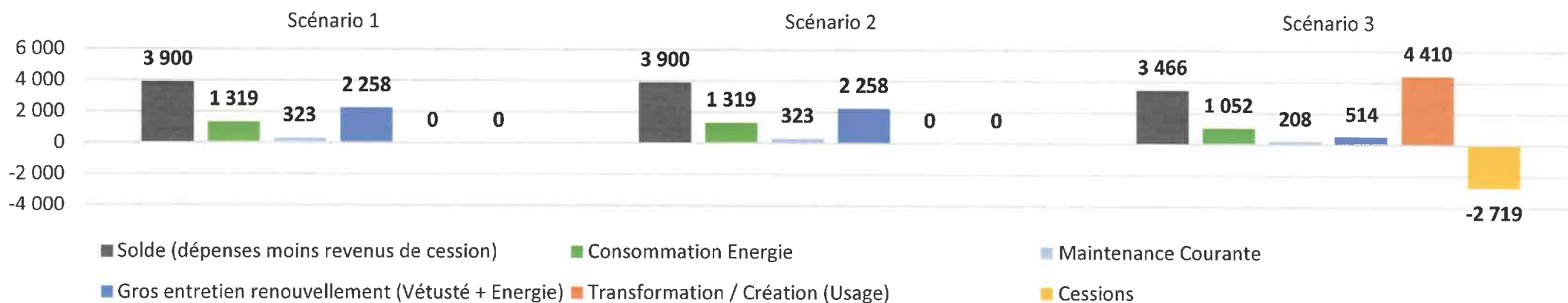
Dépenses globales sur 10 ans par scénario
(k€ TTC coût complet)



Solde global (Dépenses moins revenus de cessions) sur 10 ans
par période et par scénario (k€ TTC coût complet)



Budgets sur 10 ans par typologie et par scénario (k€ TTC coût complet)



Scénario 2 :

Hypothèses :

- Conservation des mairies : idem scénario 1
- Piste à long terme (non étudiée) de regrouper les services administratifs en un unique site, la mairie de moret pourrait devenir le musée avec la maison Lesage, les mairies annexes pourraient accueillir les permanences des élus ainsi que des espaces citoyens (CCAS, locaux Piketty, etc...)

Scénario 3 :

Hypothèses :

- Regroupement des services sur un unique site à identifier
- Construction d'un nouveau bâtiment dédié (1500 m² SU)

Budget : 3,9 M€ TTC Coût complet

- Conservation de la mairie de moret pour devenir éventuellement le musée avec la maison Lesage (non étudié)
- Libération et cession des mairies annexes

Revenus de cession :

- Mairie Montarlot : 242 k€
- Mairie Episy : 770 k€
- Mairie Ecuelles : 750 k€
- Mairie Veneux : 1,07 M€

Hypothèses de surface du nouvel hôtel de ville

	Nombre d'occupants	Surface utile (pers /m ²)	TOTAL Surface utile
Bureaux Agents	40	12	480
Bureaux Elus			
Bureau du Maire	1	40	40
Bureau Adjoint et conseillers	4	25	100
Salle de conseil municipal	50	2,5	125
Salle des mariages	100	1,5	150
Salles de réunion	60	2	120
Espace Accueil public	1	20	20
Bureau Accueil public	2	10	20
Local de stockage			
Informatique	1	10	10
Menage	1	5	5
Archive	1	20	20
Salle de restauration < 70	1	100	100
			<u>1190</u>
Circulations / locaux communs (sanitaires, etc.)			<u>297,5</u>
TOTAL			1487,5

Hypothèse moyenne retenue : 1 500 m², en fonction des orientations d'organisation le besoin peut varier de 1200 à 1800 m²

Scénario 2 :

Hypothèses :

- Conservation des deux CTM : idem scénario 1

Scénario 3 :

Hypothèses :

- Augmenter la capacité du CTM d'Ecuelles, environ 200 m² SU (fourchette de 150 à 350 m²) pour y regrouper les services techniques + aménagement d'espaces de stationnement et stockage extérieur
- Optimisation des espaces à réaliser et réflexions sur une éventuelle externalisation de certaines activités (serres, serrurerie, menuiserie, ...)

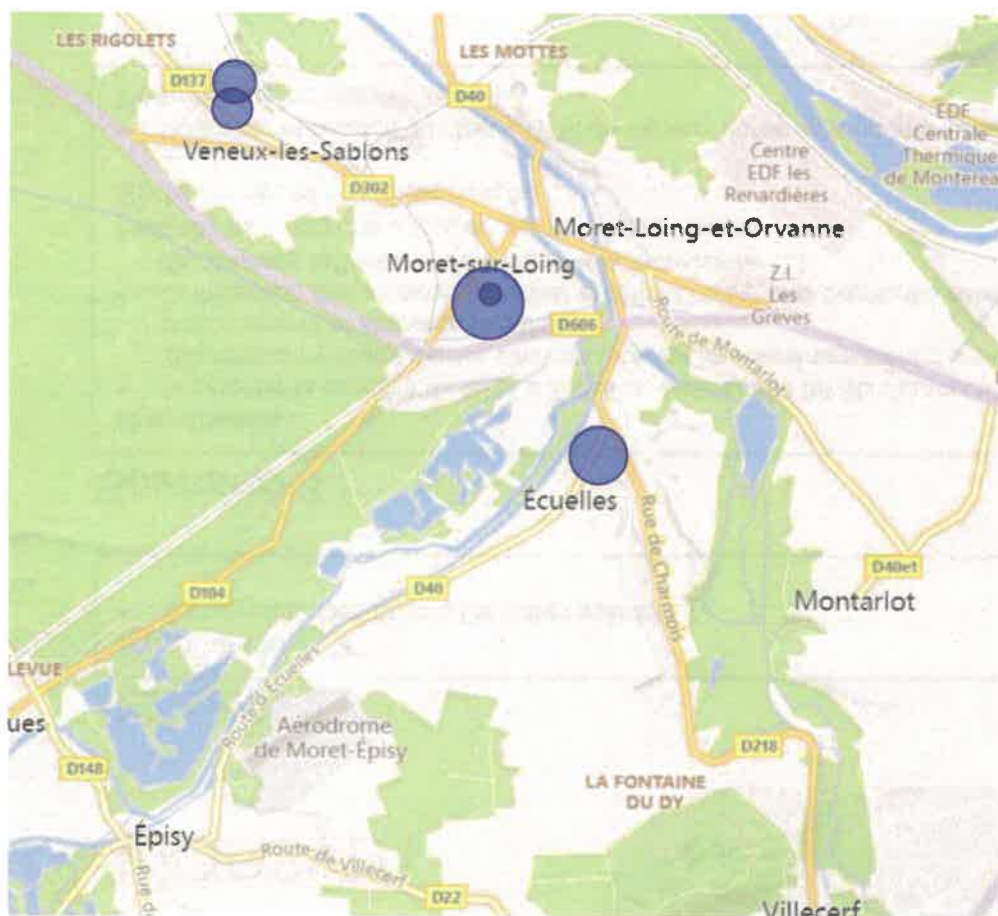
Faisabilité / risques : Pas de point bloquant identifié

Budget : 480 k€ TTC Coût complet

- Libération et cession du site du CTM de Veneux après regroupement des services

Revenus de cession : 650 k€





Scénario 1 : Conservation du périmètre actuel
Remise à niveau technique et amélioration énergétique

Scénario 2 :

Scénario 1

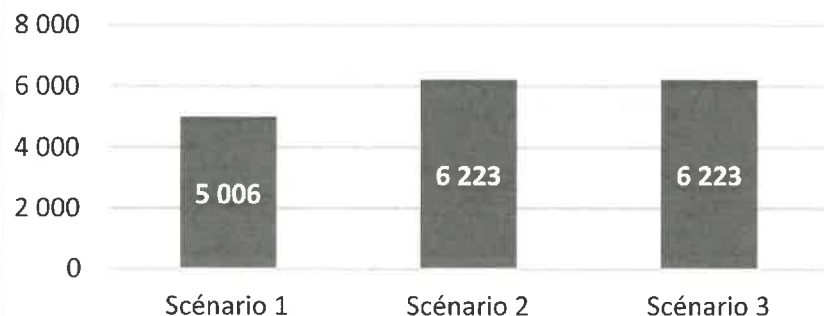
- + Spécialisation du Gymnase d'Écuellles et de la Salle Louis Duran pour les activités Gymnastique et Danse, yoga.
- + Spécialisation du Gymnase de Moret pour les sports collectifs et sports de combat
- + Regroupement de l'activité Tennis à Moret
- + Regroupement des sports extérieurs (Athlétisme, football, rugby, etc.) à Veneux (plaine des sports)

Scénario 3 :

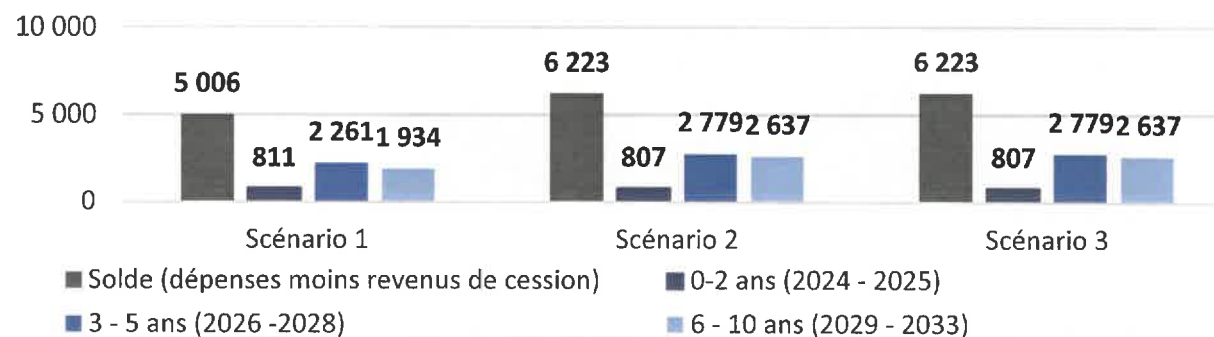
Idem Scénario 2

- + Cession du Centre Medico Sportif (valorisée avec la cession du CTM Veneux)

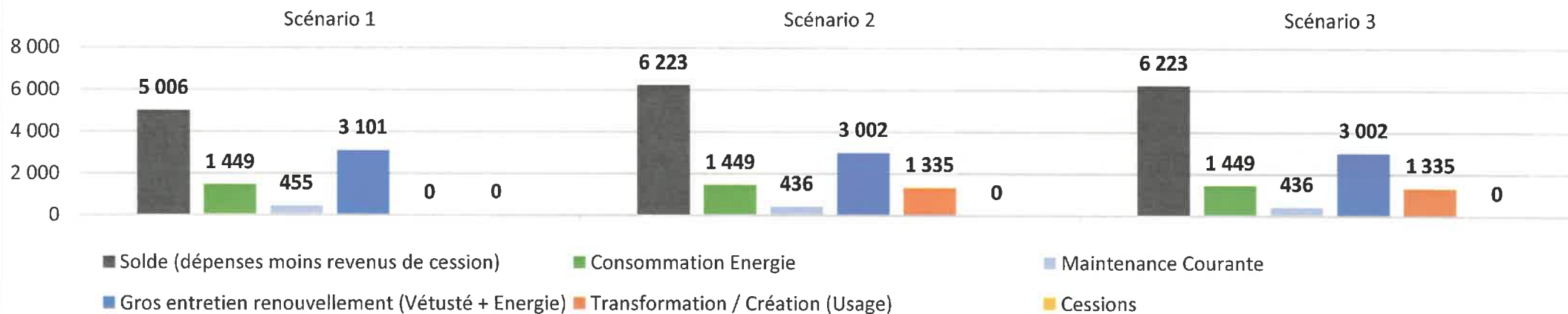
Dépenses globales sur 10 ans par scénario
(k€ TTC coût complet)



Solde global (Dépenses moins revenus de cessions) sur 10 ans
par période et par scénario (k€ TTC coût complet)



Budgets sur 10 ans par typologie et par scénario (k€ TTC coût complet)



Scénarios 2 et 3 :

Gymnase

Hypothèses :

- Spécialisation du Gymnase pour les activités Gymnastique et Danse. Les activités multisports sont recentrées sur Moret
- Doublement de la surface en mezzanine (+ 250 m² SU) pour un espace Danse, transformation du terrain multisport en espace gymnastique au sol et agrées (600 m²SU)

Faisabilité / risques : Pas de point bloquant identifié

Budget : 525 k€ TTC Coût complet



Salle Louis Duran

Hypothèses :

- Recentrer l'usage de la salle sur les activités Danse / Yoga en complément de l'espace Danse du Gymnase

Faisabilité / risques : Pas de point bloquant identifié

Budget : 23 k€ TTC Coût complet

- Piste dans un second temps de création d'une salle de danse (yoga, street danse, etc.) supplémentaire (200 m²SU) entre la salle Louis Duran et le Gymnase (budget 540 k€ TTC Coût complet), non intégré aux scénarios



Scénarios 2 et 3 :

Gymnase

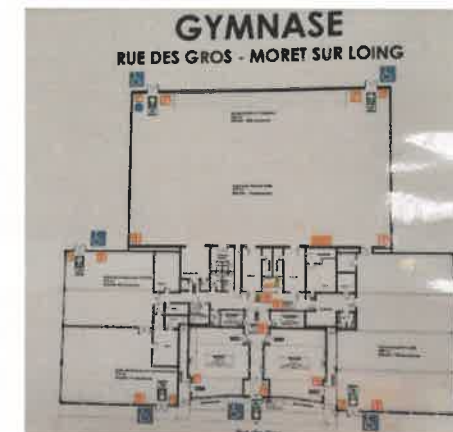
Hypothèses :

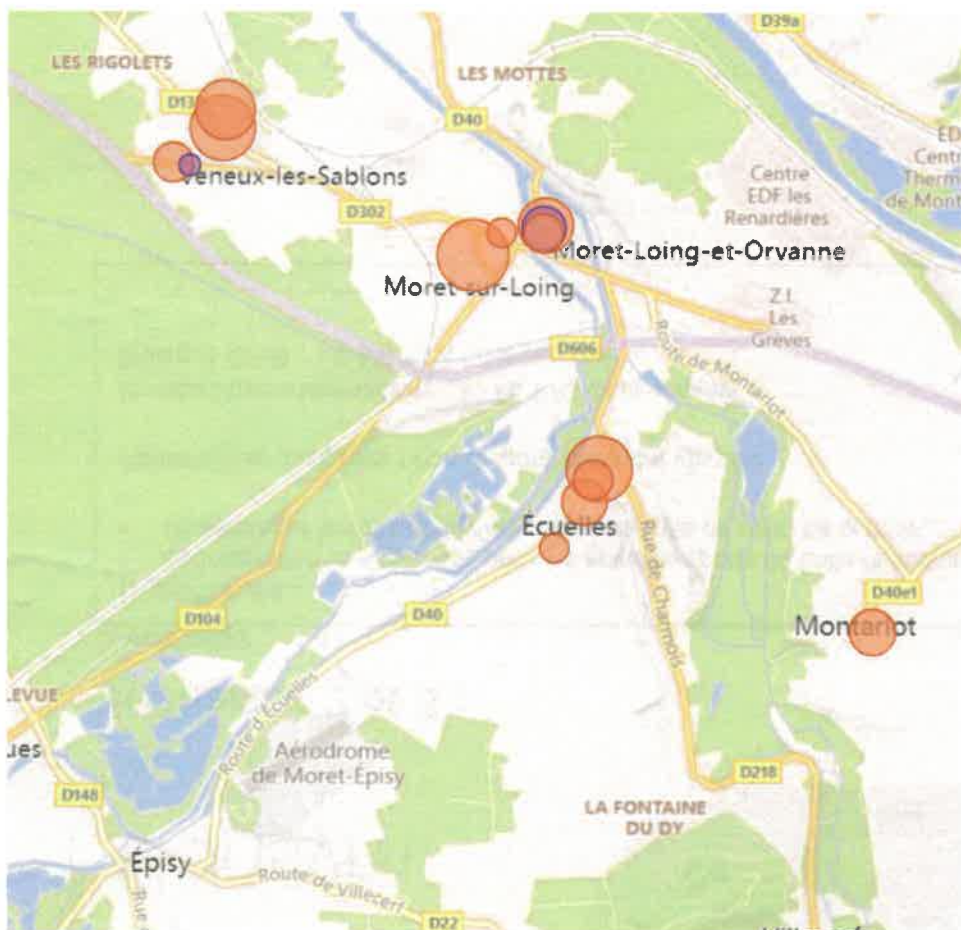
- Spécialisation du Gymnase pour les activités sports de balle et sports de combat
- Réaménager la salle de Gymnastique en salle de sport de combat

Faisabilité / risques : Pas de point bloquant identifié

Budget transformation : 90 k€ TTC Coût complet

Budget GER : 1,6 M€ TTC Coût complet





Scénario 1 : Conservation du périmètre actuel
Remise à niveau technique et amélioration énergétique

Scénario 2 :

Scénario 1

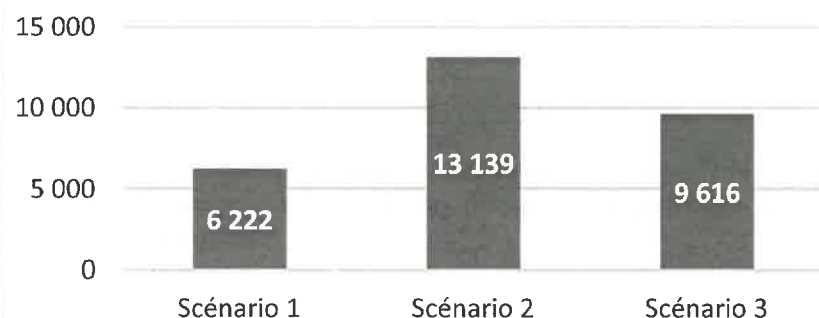
- + Réhabilitation complète autour du CAC Historique pour héberger le conservatoire de musique et les activités associatives
- + Recentrer l'usage de la salle MERMOZ pour le spectacle associatif
- + Transformation de DAGNAUD en une grande salle de spectacle
- + Cession de la salle marquis de Roy

Scénario 3 :

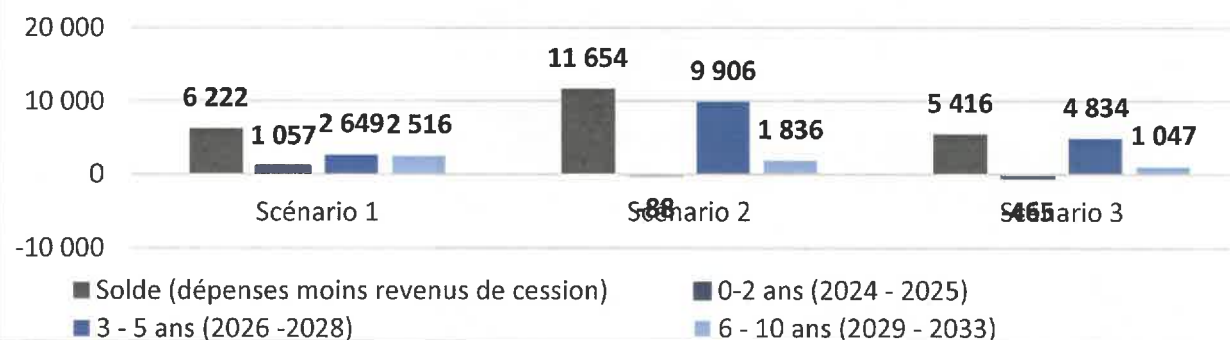
Scénario 1

- + Libération et cession du CAC
- + Transformation du centre culturel pour accueillir le conservatoire de musique et activités de spectacle associatif (théâtre, chant, musique, etc...)
- + Libération et cession de la salle MERMOZ
- + Transformation de DAGNAUD en une grande salle de spectacle

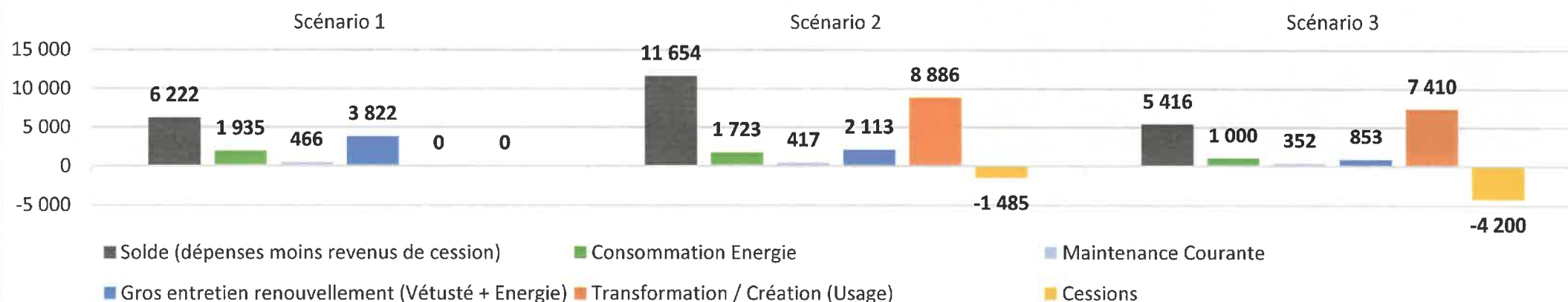
Dépenses globales sur 10 ans par scénario
(k€ TTC coût complet)



Solde global (Dépenses moins revenus de cessions) sur 10 ans
par période et par scénario (k€ TTC coût complet)



Budgets sur 10 ans par typologie et par scénario (k€ TTC coût complet)



Scénario 2 :

Hypothèses :

- Conservation du site
- Recentrer la Salle sur les usages de type spectacle associatif, proscrire les activités sportives (danse, yoga, etc.)

Scénario 3 :

Hypothèses :

- Libérer et céder le bâtiment pour une exploitation privée de type restaurant spectacle
- Les activités sportives (danse, yoga) sont basculées au niveau du gymnase / salle Louis Duran, les activités associatives non sportives sont basculées vers Dagnaud

Revenu de Cession: 825 k€ TTC Coût complet



Scénario 2 :

Hypothèses :

- Réhabilitation complète autour du CAC historique (localisation centrale mais accès en voiture problématique)
- Réhabilitation bâtiment central et bâtiment théâtre, suppression des bâtiments préfabriqués en structure légère
- Construction de nouveaux bâtiments, environ 400 m² SU (fourchette de 300 à 500 m²) avec architecture soignée dans l'esprit du site historique
- Sécuriser les accès et sens de circulation entrée/sortie

Faisabilité / risques : Emprise foncière contrainte / Accessibilité limitée

Budget : 2,5 M€ TTC Coût complet

Scénario 3 :

Hypothèses :

- Libérer et céder le site en recentrant les activités sportives (Danse) sur le site d'Ecuelles et les activités culturelles sur le site de Dagnaud
- Hypothèse de vente pour destination habitation, moins value pour transformation de l'affectation

Revenu de Cession: 1 M€



Scénario 2 :

Hypothèses :

- Transformation de Dagnaud en une grande salle de spectacle (400 places assises + 350 debout ou 1100 debout, gradins rétractables)
- Réaménagement de l'existant (600 m² SU) + extension (350 m² SU), hypothèse moyenne pouvant varier fortement en fonction des orientations données.
- Utilisation du terrain synthétique pour créer un parc de stationnement

Faisabilité / risques : Zone PPRI (extension interdite), vérifier si reconstruction possible sur emprise au sol existante auquel cas il faudrait construire à la place de l'emprise centre culturel + Dagnaud, contraintes de conception zone inondable à intégrer / Faisabilité PPRI à approfondir

Budget : 6,4 M€ TTC Coût complet

- Conservation du centre culturel en l'état
- Libération et cession de la salle Marquis de Roy

Revenu de Cession: 150 k€



Scénario 3 :

Hypothèses :

- Transformation de Dagnaud en une grande salle de spectacle (400 places assises + 350 debout ou 1100 debout, gradins rétractables) : idem scénario 2
- Transformation du centre culturel pour accueillir le conservatoire de musique et activités de spectacle (théâtre, chant, musique, etc...)
- Conserver la salle Marquis de Roy et l'utiliser en lien avec les activités de spectacle

Faisabilité / risques : Idem Scénario 2, Faisabilité PPRI à vérifier

Budget : 7,4 M€ TTC Coût complet



PPRI Zone MARRON
Extensions interdites

Scénario 2 :

Hypothèses :

- Conservation du site avec transformation éventuelle à long terme pour créer une scène ouverte vers l'extérieur (non étudié et non chiffré ici)

Budget GER: 425 k€ TTC Coût complet

Scénario 3 :

Hypothèses :

- A terme la maison des associations pourra être libérée lorsque la salle culturelle et culturelle de Veneux sera opérationnelle
- Emprise foncière importante (4450 m²)

Budget de cession : 1 M€

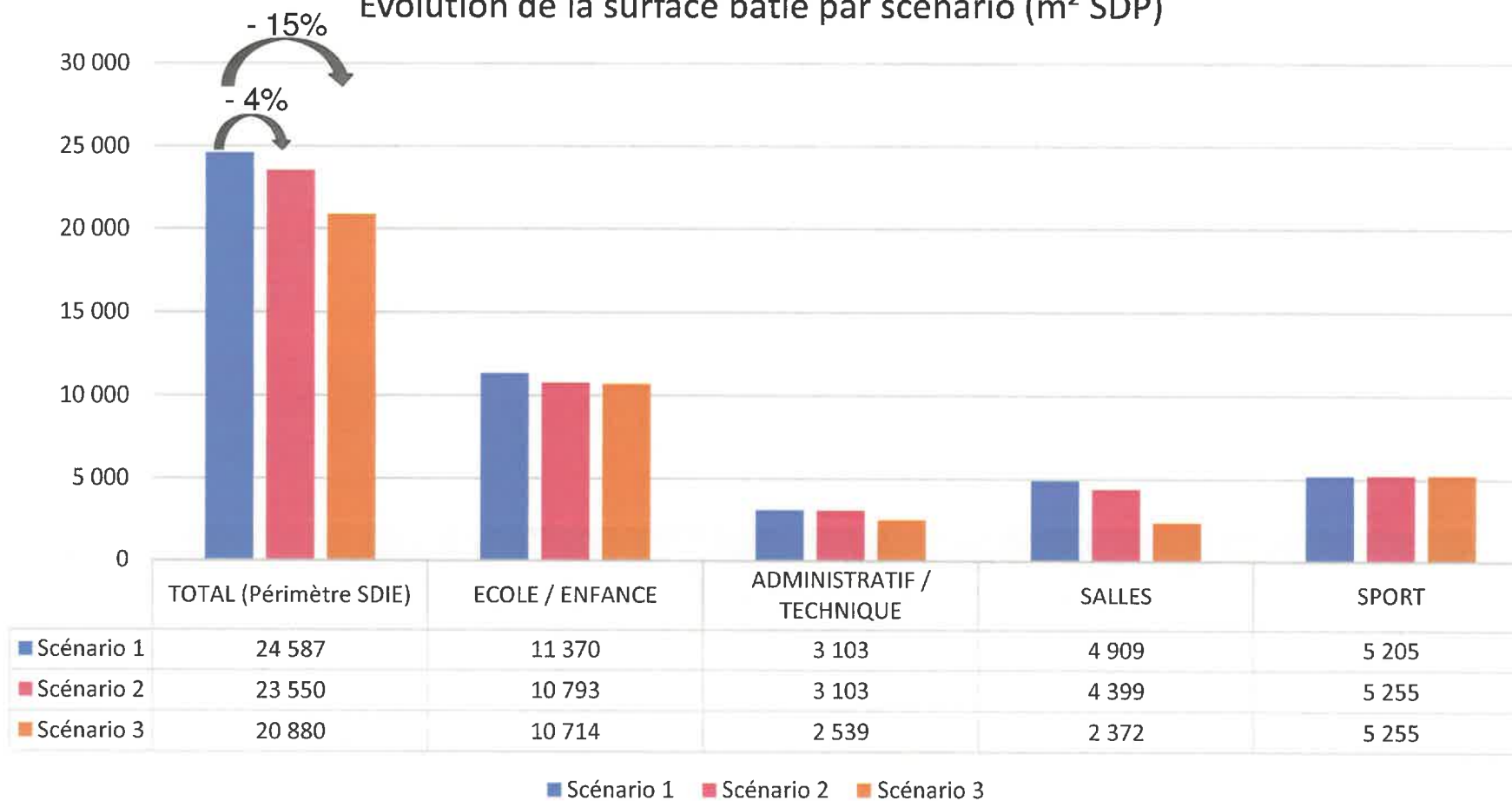


#4

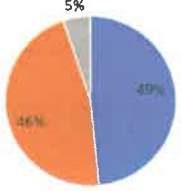
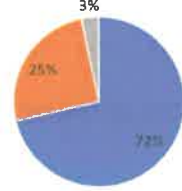
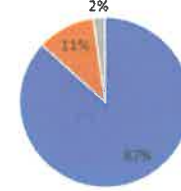
Analyse globale



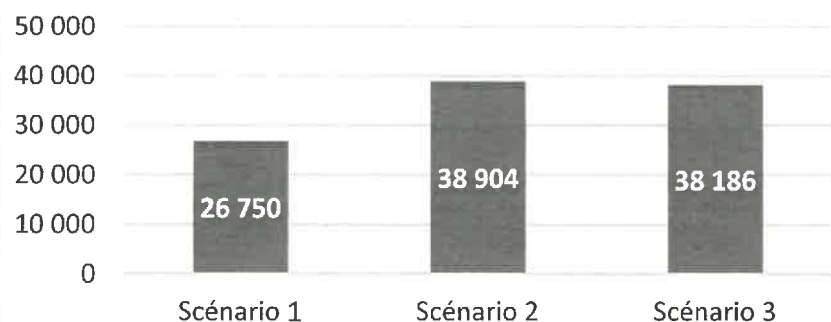
Evolution de la surface bâtie par scénario (m² SDP)



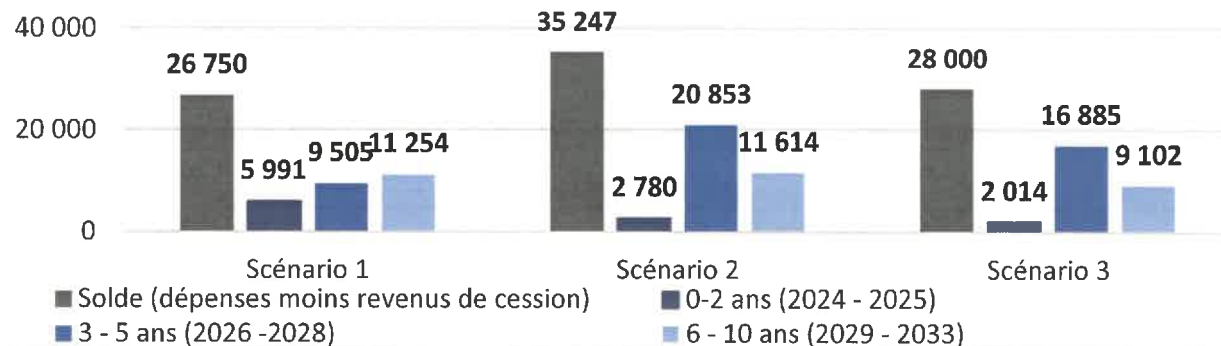
Analyse de la dimension occupationnelle :

	Effectifs	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
ECOLE / ENFANCE	1005 élèves	11 m ² / élève	11 m ² / élève	11 m ² / élève
ADMINISTRATIF / TECHNIQUE	90 agents	34 m ² / agent	34 m ² / agent	28 m ² / agent
SALLES	1800 Pratiquants	Adéquation de la surface des salles avec l'utilisation - SCENARIO 1  ■ Salle Optimale ■ Salle Sur-dimensionnée ■ Salle Sous-dimensionnée	Adéquation de la surface des salles avec l'utilisation - SCENARIO 2  ■ Salle Optimale ■ Salle Sur-dimensionnée ■ Salle Sous-dimensionnée	Adéquation de la surface des salles avec l'utilisation - SCENARIO 3  ■ Salle Optimale ■ Salle Sur-dimensionnée ■ Salle Sous-dimensionnée

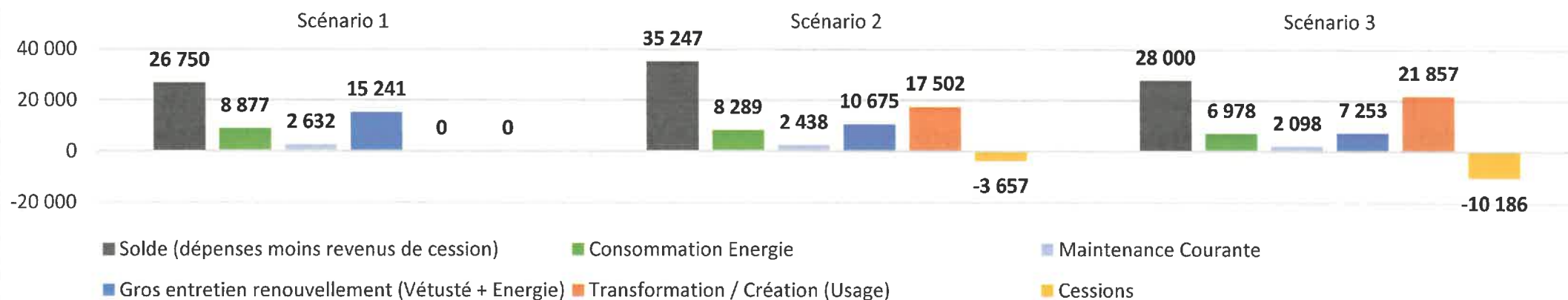
Dépenses globales sur 10 ans par scénario
(k€ TTC coût complet)



Solde global (Dépenses moins revenus de cessions) sur 10 ans
par période et par scénario (k€ TTC coût complet)

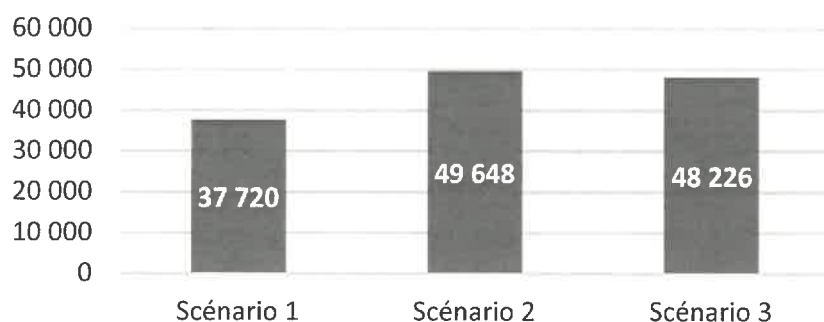


Budgets sur 10 ans par typologie et par scénario (k€ TTC coût complet)

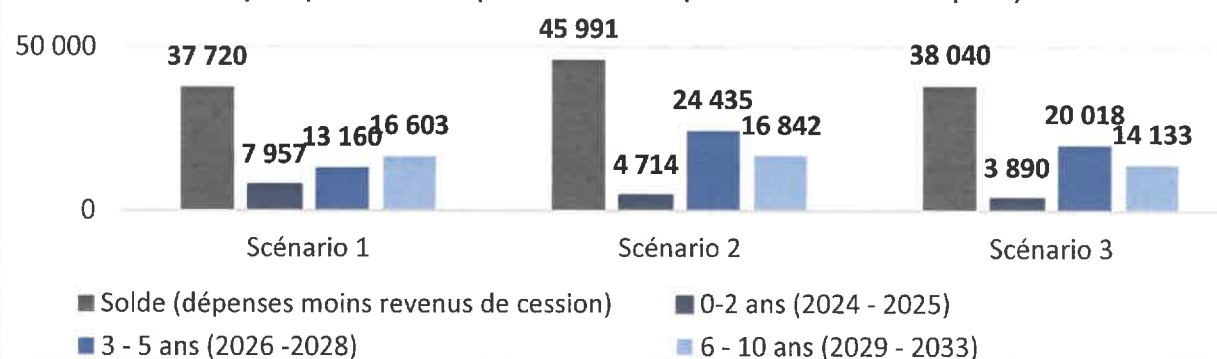


ENSEMBLE DU PATRIMOINE (Périmètre SDIE + Extrapolations, 36 000 m²)

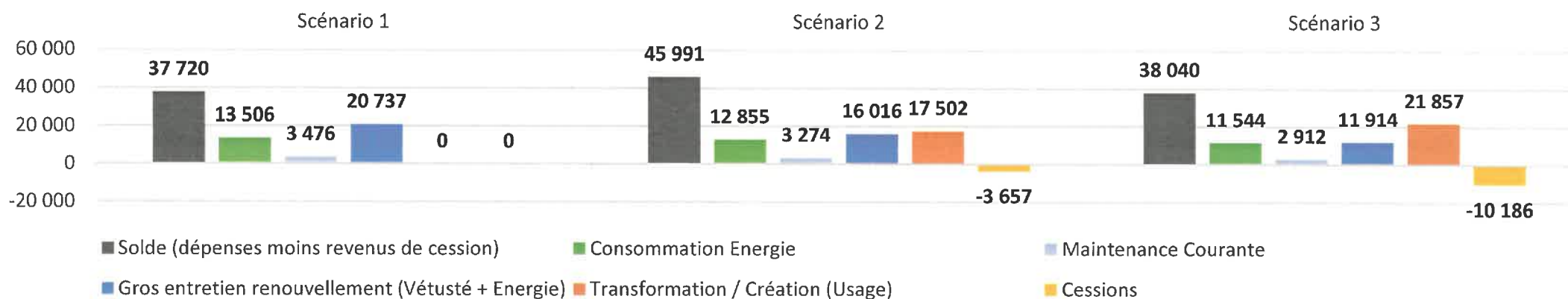
Dépenses globales sur 10 ans par scénario
(k€ TTC coût complet)



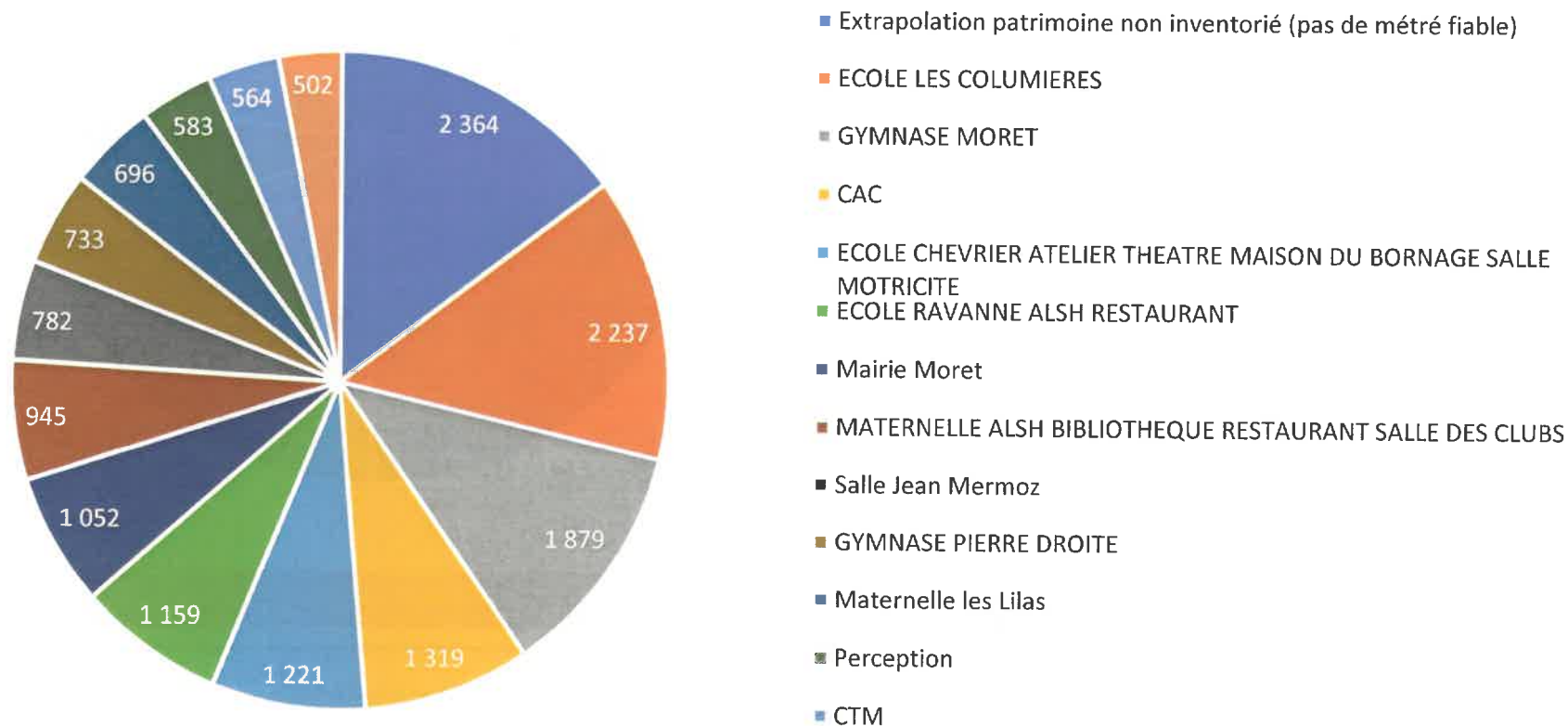
Solde global (Dépenses moins revenus de cessions) sur 10 ans
par période et par scénario (k€ TTC coût complet)



Budgets sur 10 ans par typologie et par scénario (k€ TTC coût complet)

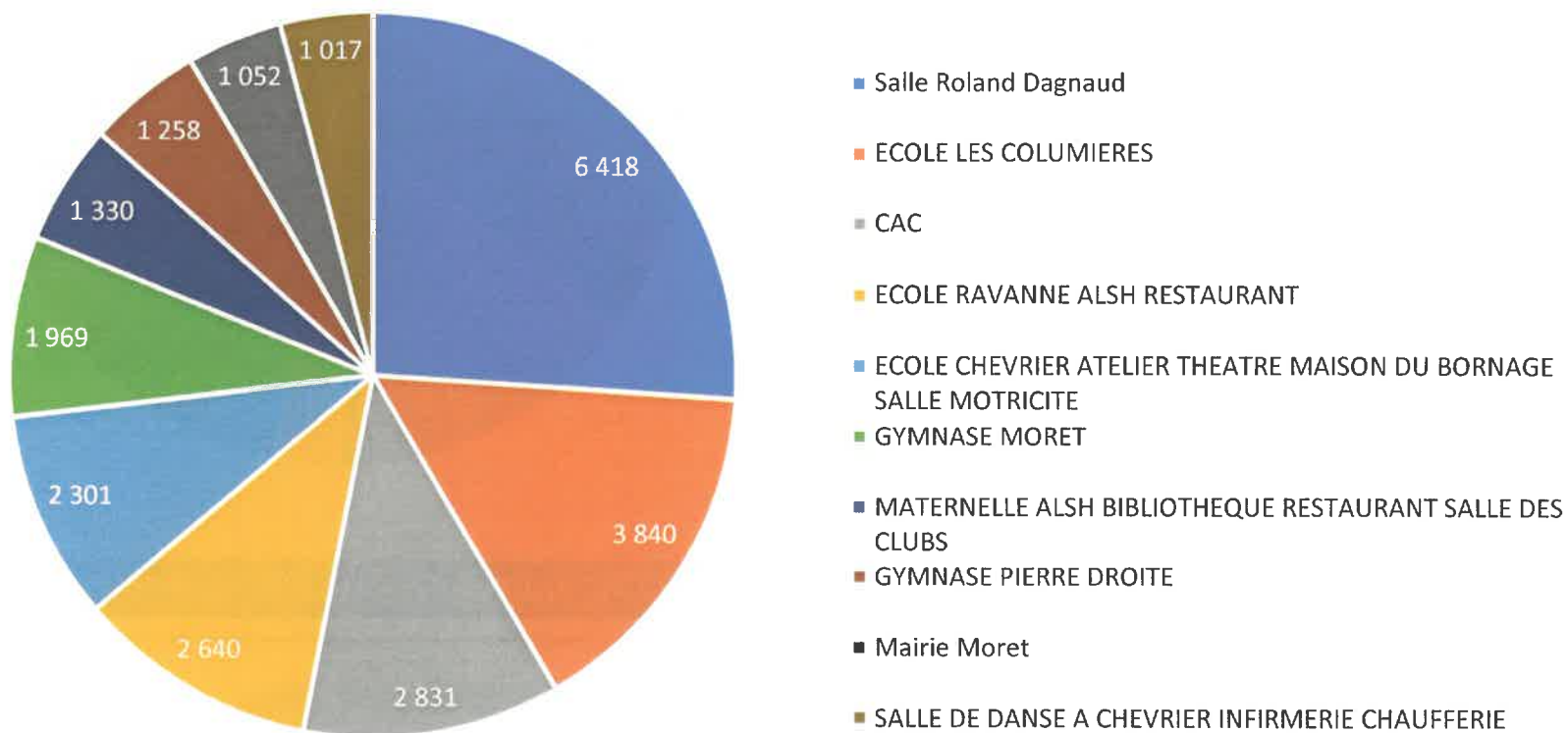


Scénario 1 - Bâtiments dont le budget dépasse 500 k€ sur 10 ans (k€)

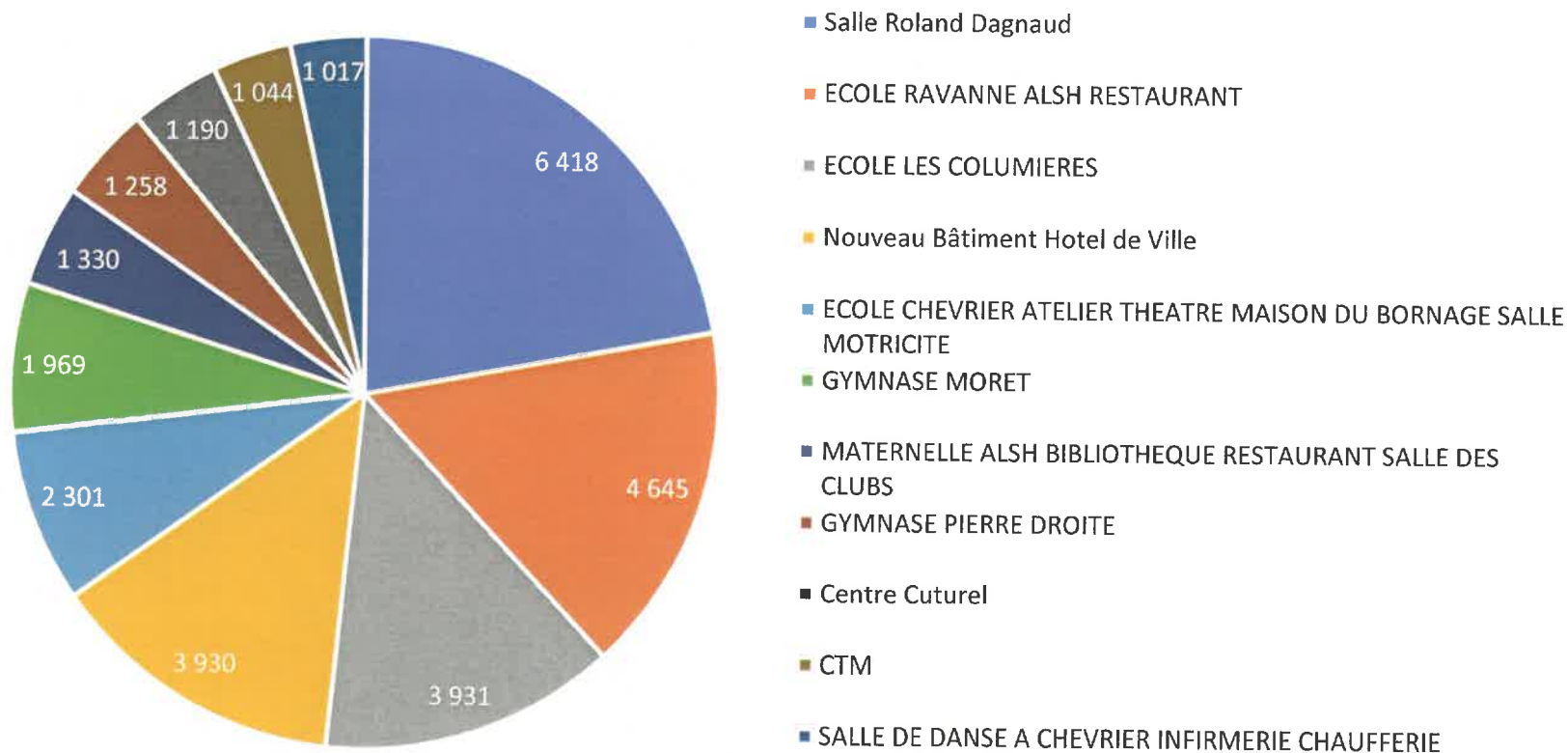


ENSEMBLE DU PATRIMOINE (Périmètre de l'étude + Extrapolations)

Scénario 2 - Bâtiments dont le budget dépasse 1 M€ sur 10 ans (k€)



Scénario 3 - Bâtiments dont le budget dépasse 1 M€ sur 10 ans (k€)





Annexes



ECOLE / ENFANCE

(Périmètre SDIE, 11 370 m²)

TERRITOIRE	BATIMENT	S1 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S1 - Evolution (Transformation / Création)	S1 - Libération	S1 - Commentaires	S2 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S2 - Evolution (Transformation / Création)	S2 - Libération	S2 - Commentaires	S3 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S3 - Evolution (Transformation / Création)	S3 - Libération	S3 - Commentaires
ECUELLES	ECOLE RAVANNE ALSH RESTAURANT	X					X (A horizon 5 - 10 ans)		A terme (horizon 5, 10 ans), prévoir le regroupement des lilas sur le site de Ravanne dans le cadre de l'actualisation de la carte scolaire avec le développement de nouveaux quartiers dans le secteur Ravanne Trajectoire intermédiaire qui pourrait permettre d'anticiper un regroupement à horizon 3 ans avec une construction modulaire cohérente avec la cible à 10 ans		X		Réunir sur un même site Maternelle, Elémentaire, Périscolaire (ALSH et Restauration) Augmenter la capacité d'accueil du site de Ravanne
ECUELLES	Bungalow petite enfance	X											
ECUELLES	Maternelle les Lilas	X						X (A horizon 5 - 10 ans)	A terme (horizon 5, 10 ans), prévoir le regroupement des lilas sur le site de Ravanne dans le cadre de l'actualisation de la carte scolaire avec le développement de nouveaux quartiers dans le secteur Ravanne Trajectoire intermédiaire qui pourrait permettre d'anticiper un regroupement à horizon 3 ans avec une construction modulaire cohérente avec la cible à 10 ans			X (A horizon 3 ans)	Regroupement Maternelle et Elémentaire sur le site de Ravanne
EPISY	ECOLE MAIRIE SALLE COMMUNAUTAIRE	X					X		Transformation pour améliorer les usages (cf. ci-après)			X	Rattacher l'école au groupe scolaire de Ravanne Libérer la Mairie
EPISY	RESTAURANT SCOLAIRE SALLE RAYMOND CHARLES	X					X		Transformation pour améliorer les usages : piste 1 : transformer le restaurant et ALSH actuels en école (< 50 k€ de travaux) et un bâtiment à acquérir de l'autre côté de la rue pourrait devenir la nouvelle salle des fêtes piste 2 (ce qui est chiffré ci-après) : recentrer la mairie dans la partie salle communautaire pour réedifier le reste du bâtiment à l'école + agrandissement au dessus du restaurant Projet de reconstruction de l'école avec accueil de la maternelle du Donjon	X			Utiliser le bâtiment en salle des fêtes pour Epsy
MORET	ECOLE LES COLUMIERES	X					X		Objectif d'aboutir à une co-gestion / co-propriété du restaurant du collège Alfred Sisley avec extension du restaurant		X		Réunir sur un même site Maternelle, Elémentaire, Périscolaire (ALSH et Restauration) Augmenter la capacité d'accueil du site
MORET	Maternelle du Donjon / ALSH	X						X	Libération à terme			X	Regroupement Maternelle et Elémentaire sur le site de Columières
VEUEUX	ECOLE CHEVRIER ATELIER THEATRE MAISON DU BORNAGE SALLE MOTRICITE	X					X		Evolution à terme : redessiner une séparation d'usage entre partie scolaire (coté route de bourgogne avec une entrée des élèves à redessiner coté entrée principale) et une partie associative à isoler coté maison du bornage / salle de danse avec une entrée coté stade Une stratégie possible d'optimisation concernant le niveau R+2 occupé par des logements et qui pourraient être utilisés en salles de classe		X		Evolution à terme : redessiner une séparation d'usage entre partie scolaire (coté route de bourgogne avec une entrée des élèves à redessiner coté entrée principale) et une partie associative à isoler coté maison du bornage / salle de danse avec une entrée coté stade
VEUEUX	MATERNELLE ALSH BIBLIOTHEQUE RESTAURANT SALLE DES CLUBS	X					X		Agrandir le restaurant en profitant de la libération à venir de l'espace médiathèque La salle occupée par l'école d'art va pouvoir être réutilisée pour l'usage scolaire		X		Agrandir le restaurant en profitant de la libération à venir de l'espace médiathèque La salle occupée par l'école d'art va pouvoir être réutilisée pour l'usage scolaire
MONTARLOT	Ecole	X				X						X	Rattacher l'école au groupe scolaire de Ravanne

SERVICES ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE (Périmètre SDIE, 3 103 m²)

TERRITOIRE	BATIMENT	S1 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S1 - Evolution (Transformation / Création)	S1 - Libération	S1 - Commentaires	S2 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S2 - Evolution (Transformation / Création)	S2 - Libération	S2 - Commentaires	S3 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S3 - Evolution (Transformation / Création)	S3 - Libération	S3 - Commentaires
ECUELLES	Mairie	x				x			Regrouper les activités administratives dans un site unique (à identifier), conserver les mairies annexes pour un usage d'accueil des permanences des élus et espaces citoyen (CCAS, locaux picketty, croix rouge, etc...)			x	Libérer le bâtiment, regrouper les activités administratives de Mairie en un unique site
ECUELLES	CTM	x				x					x		Augmenter la capacité du site pour regrouper les services techniques en un site unique
MORET	Mairie Moret	x				x			Pas de libération à court terme. Piste de transformation à moyen/long terme en musée avec maison lesage (faisabilité à étudier)			x	Libérer le bâtiment (hypothèse de le transformer en musée avec la maison lesage), regrouper les activités administratives de Mairie en un unique site à créer
MORET	Mairie (bureaux st) Annexe Mairie (DRH)	x						x	Regrouper les activités administratives dans un site unique (à identifier)			x	Libérer le bâtiment, regrouper les activités administratives de Mairie en un unique site
VEUX	CTM	x				x			Regroupement et optimisation éventuelle à étudier (externaliser une partie des activités par exemple serres / ferrurerie / menuiserie) (scénario 3)			x	Libérer le bâtiment, regrouper les activités techniques en un unique site
VEUX	Mairie Vieux	x				x			Regrouper les activités administratives dans un site unique (à identifier), conserver les mairies annexes pour un usage d'accueil des permanences des élus et espaces citoyen (CCAS, locaux picketty, croix rouge, etc...)			x	Libérer le bâtiment, regrouper les activités administratives de Mairie en un unique site
MONTARLO T	Mairie	x				x			Regrouper les activités administratives dans un site unique (à identifier), conserver les mairies annexes pour un usage d'accueil des permanences des élus et espaces citoyen (CCAS, locaux picketty, croix rouge, etc...)			x	Libérer le bâtiment, regrouper les activités administratives de Mairie en un unique site
	Nouveau Bâtiment Hotel de Ville										x		Création d'un nouveau bâtiment pour l'Hotel de ville permettant de rassembler l'ensemble des services de la commune dans un environnement plus adapté et moderne

SPORT

(Périmètre SDIE, 5 205 m²)

TERRITOIRE	BATIMENT	S1 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S1 - Evolution (Transformation / Création)	S1 - Libération	S1 - Commentaires	S2 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S2 - Evolution (Transformation / Création)	S2 - Libération	S2 - Commentaires	S3 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S3 - Evolution (Transformation / Création)	S3 - Libération	S3 - Commentaires
ECUELLES	GYMNASE PIERRE DROITE	x					x		Tranche 1 (moyen terme) : Spécialisation du Gymnase pour l'activité Gymnastique et Danse: Doublement de la surface en Mezzanine pour salle de danse Transformation du terrain multisport en espace gymnastique au sol et agréés Tranche 2 (long terme): Créer une seconde extension accolée à la salle Louis Duran pour y dédier les activités yoga, street dance		x		Spécialisation du Gymnase pour l'activité Gymnastique et Danse: Doublement de la surface en Mezzanine pour salle de danse Transformation du terrain multisport en espace gymnastique au sol et agréés
MORET	Judo Dojo	x						x				x	
MORET	GYMNASE MORET	x				x			Spécialiser les usages en complémentarité avec le Gymnase d'Ecuelles Recentrer les usages sur les sports de balles, et sports de combats. Réaménager la salle de gymnastique en salle de sport de combat	x			Recentrer les usages sur les sports de balles, et sports de combats. Réaménager la salle de gymnastique en salle de sport de combat
VEUEUX	SALLE DE DANSE A CHEVRIER INFIRMERIE CHAUFFERIE	x					x		Le pole danse est recentré sur ECUELLES. Salle A Chevrier à transformer pour le pôle associatif		x		Le pole danse est recentré sur ECUELLES. Salle A Chevrier à transformer pour le pôle associatif
VEUEUX	Boulodrome	x				x				x			

SALLES

(Périmètre SDIE, 4 909 m²)

TERRITOIRE	BATIMENT	S1 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S1 - Evolution (Transformation / Création)	S1 - Libération	S1 - Commentaires	S2 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S2 - Evolution (Transformation / Création)	S2 - Libération	S2 - Commentaires	S3 - Conservation (Maintien en condition / Aménagement léger / Amélioration NRJ)	S3 - Evolution (Transformation / Création)	S3 - Libération	S3 - Commentaires
ECUELLES	Salle de la Cateline	X						X	Processus de libération / vente déjà engagé les activités hébergées ont déjà été déplacées			X	
ECUELLES	Salle Jean Mermoz	X				X			Recentrer sur les usages de type "spectacle associatif", proscrire les activités sportives (danse, yoga, etc...) les associations vont naturellement se mutualiser autour de l'infrastructure phare pour leur activité A faire évoluer en lien avec les évolutions du gymnase. Recentrer sur les activités danse, yoga, etc... L'activité RAM actuelle serait à rattacher sur Jean Mermoz ou Mairie	X			Libérer et céder le bâtiment pour une exploitation de type restaurant spectacle
ECUELLES	Salle Louis Duran	X					X			X			
ECUELLES	Locaux Piketty	X						X	Libération à moyen/long terme Aujourd'hui la ville occupe en tant que locataire travaux investissement à la charge du propriétaire, les locaux d'associations pourraient être relocalisés dans les mairies annexes si les activités administratives sont regroupées			X	
MORET	CAC	X					X		Choix 1 : Libération à terme (avec regard sur le reprenneur pour préservation du bâtiment) et développement/renforcement de l'espace Dagnaud (Scénario 3) Choix 2 (chiffre ci-après) : Réhabilitation complète autour du CAC historique (localisation centrale mais accès voiture problématique, parking souterrain à envisager) Choix dimensionnant pour la mobilité et l'accessibilité rive droite vs rive gauche Choix 3 : Conservation du CAC en conservatoire de musique uniquement			X	Choix 1 : Libération à terme (avec regard sur le reprenneur pour préservation du bâtiment) et développement/renforcement de l'espace Dagnaud
MORET	Justice de Paix	X						X	A libérer à moyen/long terme			X	
MORET	Salle Roland Dagnaud	X					X		Choix 2 : Création d'une grande salle de spectacle uniquement Extension vers le terrain stabilisé pour créer une zone de stationnement Nota : PPRI à vérifier		X		Choix 1 : Création d'une grande salle de spectacle et renforcement du site en lien avec le centre culturel pour accueillir les activités de la commune (Scénario 3) Extension vers le terrain stabilisé pour créer une zone de stationnement Nota : PPRI à vérifier
MORET	Centre Culturel	X				X			Conservation en l'état		X		Transformation du centre culturel pour accueillir le conservatoire de musique et activités de spectacle (théâtre, danse, etc...)
MORET	Salle Marquis de roys	X						X	A mettre en location ou cession	X			Utilisation comme salle en lien avec les activités de spectacle Autre piste : Transformation studio enregistrement, musique actuelle
VEUX	SALLE POLYVALENTE LUDOTHEQUE	X				X				X			
VEUX	Salle des associations	X				X			Choix 1 : Conserver le site avec transformation éventuelle pour créer une scène ouverte vers l'extérieur (non chiffré)			X	Choix 2 : A terme la maison des associations pourra être libérée lorsque la salle culturelle et culturelle de Veneux sera opérationnelle Ainsi que le nouvel espace culturel (Scénario 3)
VEUX	Conservatoire	X						X	A libérer à terme			X	
VEUX	Foyer Municipal	X						X	Cession en cours			X	
MONTARLOT	Salle Polyvalente	X				X				X			