

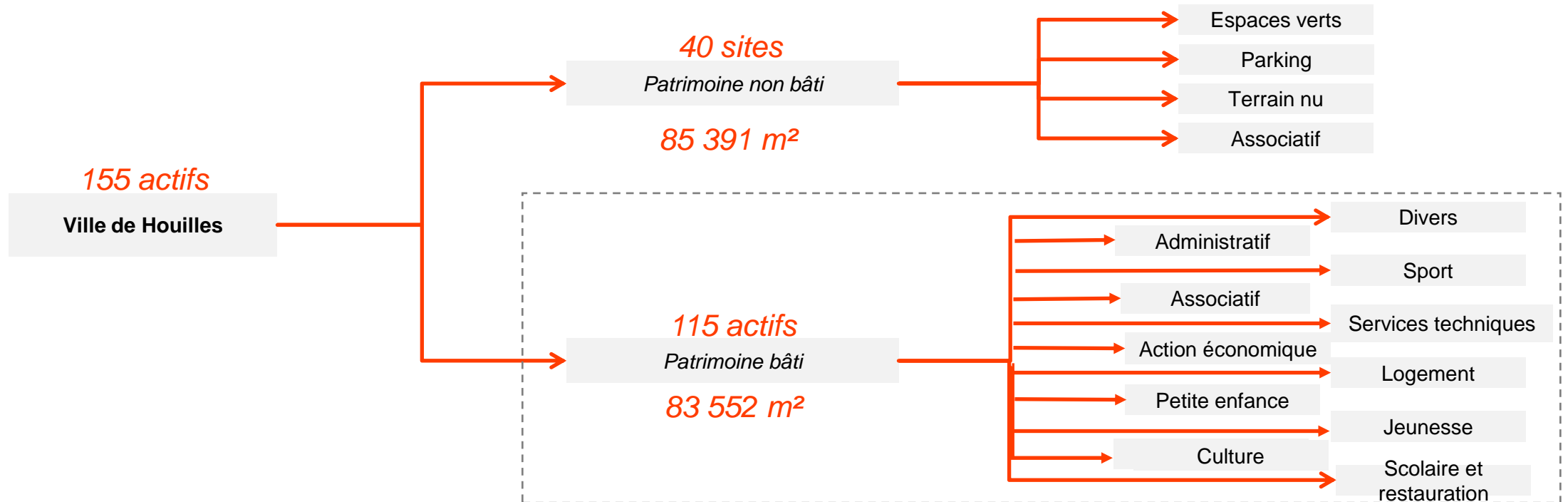
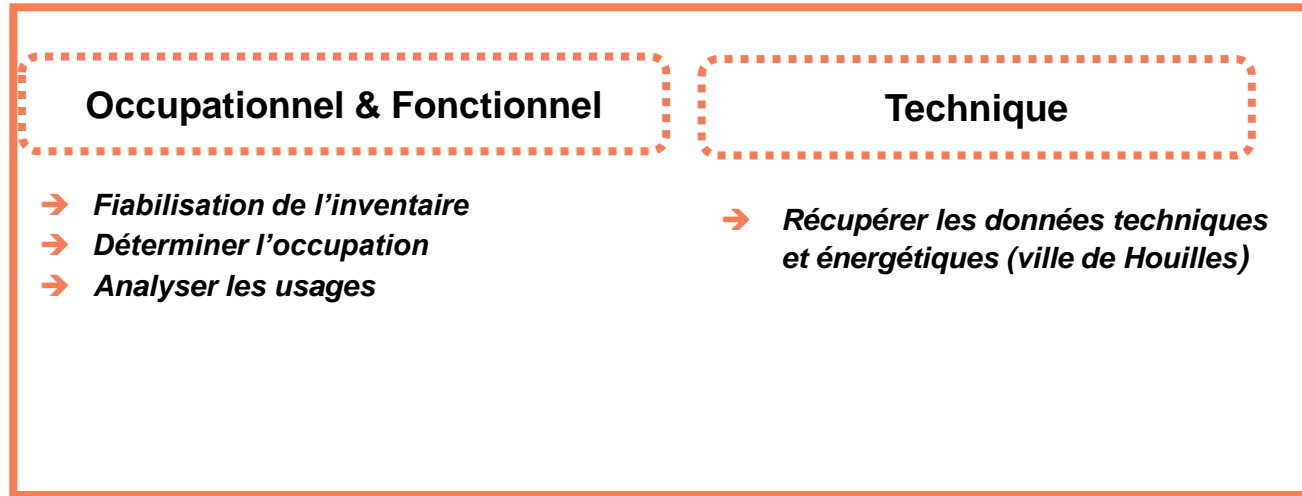
# Présentation de l'audit du patrimoine immobilier

*Ville de Houilles*



15 décembre 2021

# Résultat de l'audit – Démarche / Méthodologie



## Résultat de l'audit – Démarche / Méthodologie

### Documentation des services :

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

### 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

### Entretiens réalisés :

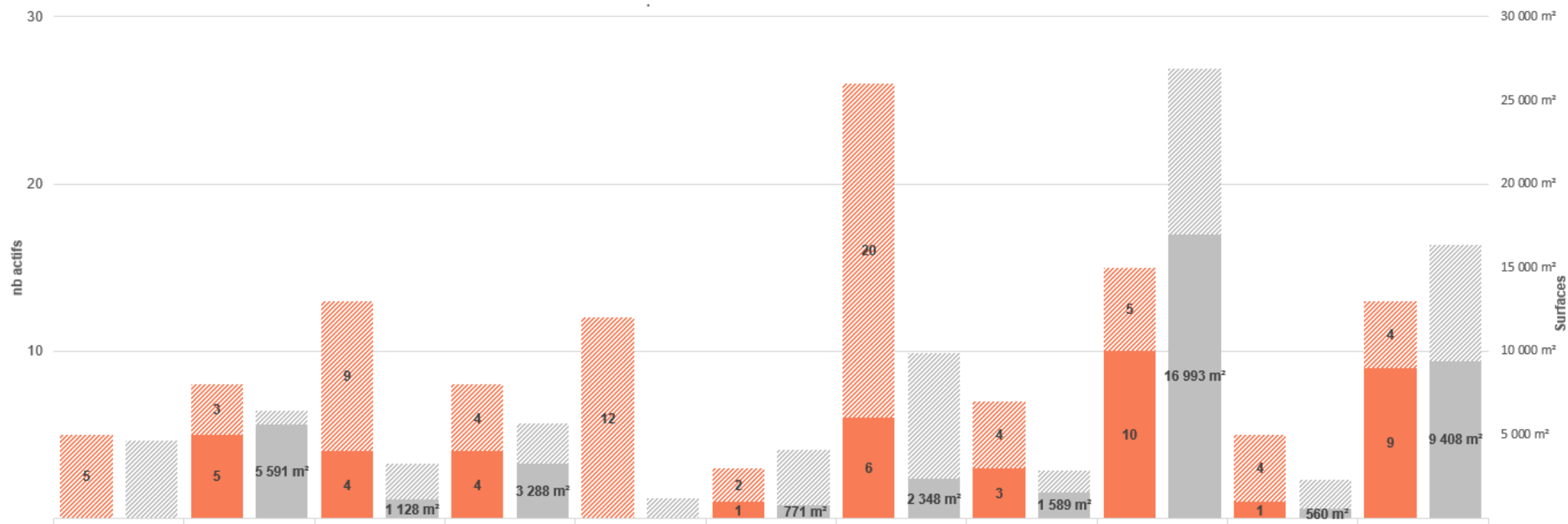
#### Services :

- 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

## Résultat de l'audit : patrimoine bâti visité



▨ Nombre d'actifs non visités

■ Nombre d'actifs visités

▨ Surfaces non visitées

■ Surfaces visitées



Surface  
**83 552 m<sup>2</sup>**



Nombre de sites bâti  
**115 actifs**



Surface visitée  
**41 676 m<sup>2</sup>**

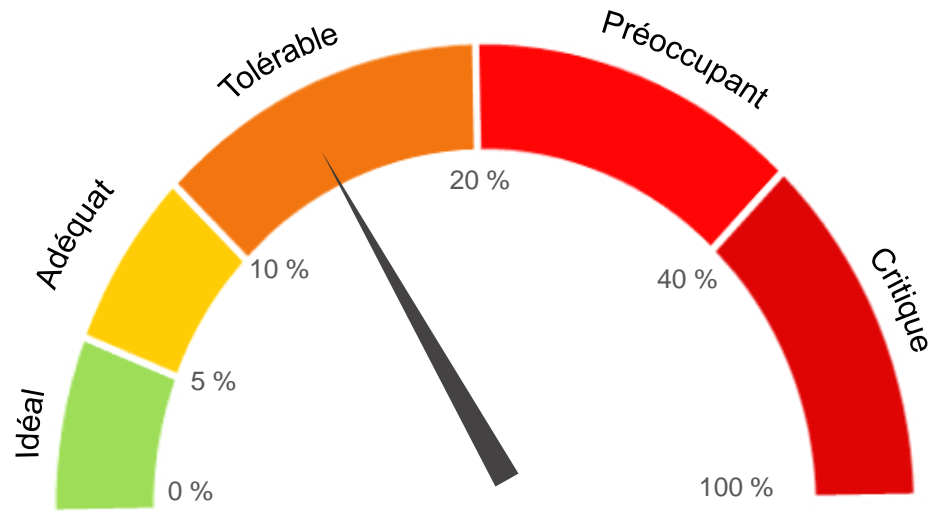


Nombre de sites bâti visités  
**43 actifs**

~ 50% de la superficie bâtie

~ 40% du nombre d'actifs bâtis

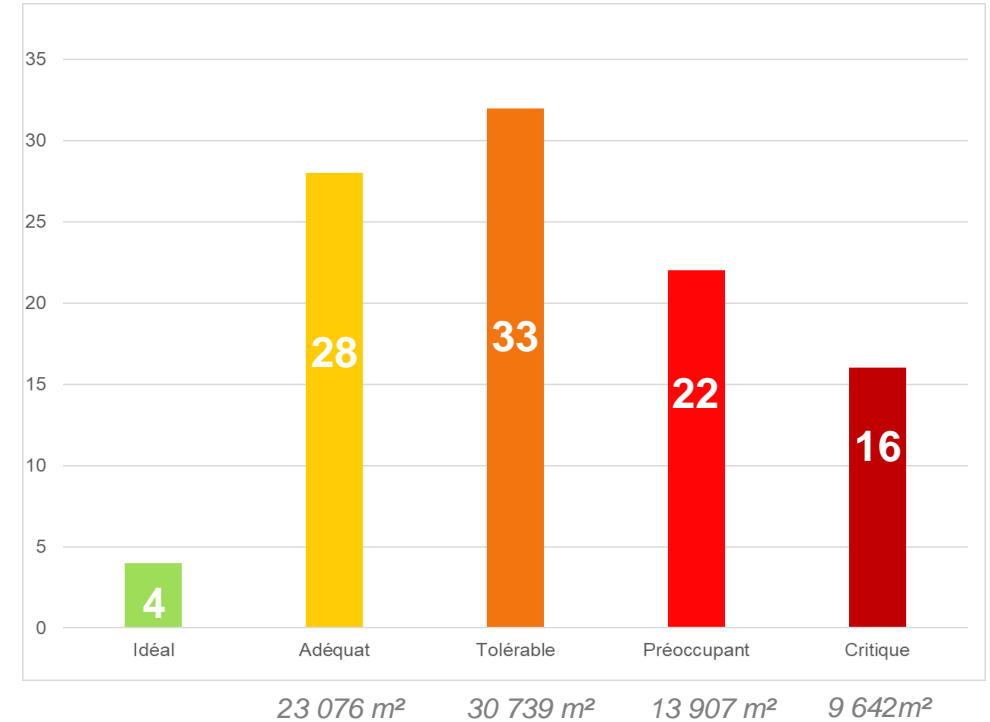
## Résultat de l'audit technique : Classe de vétusté à l'échelle de la ville



Indice de vétusté moyen (IVP) : **Tolérable**

**IVP**  
Indice de Vétusté  
Physique

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



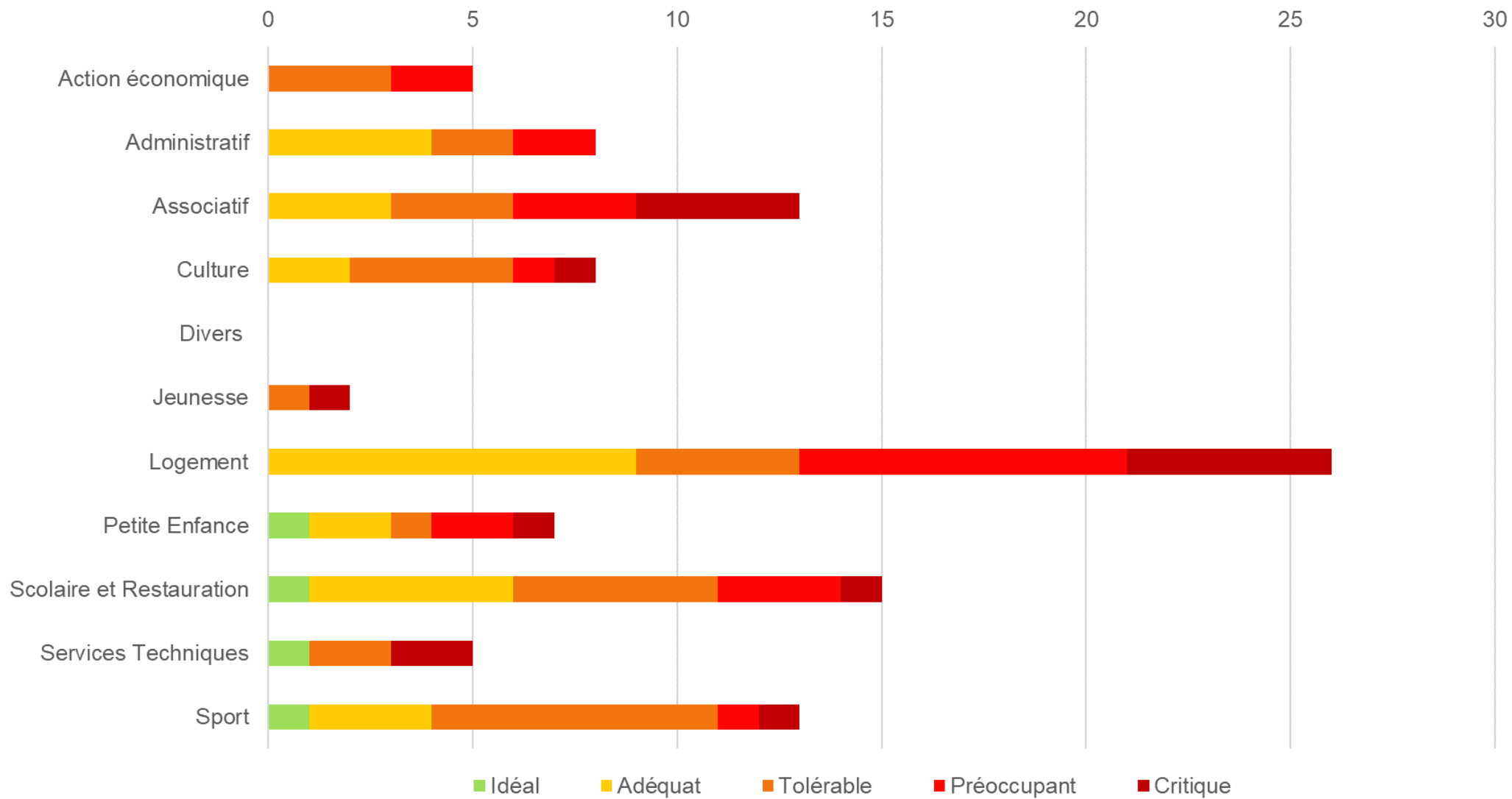
Classe de vétusté sur l'ensemble du patrimoine bâti\* (103 actifs)

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

### Démarche :

- Détermination des Valeurs Actuels de Remplacement de l'ensemble du patrimoine bâti
- Méthode A : Valorisation des coûts travaux proposés au BP2021 (assimilable au Maintien d'Actifs à 5 ans)  
=> 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

## Résultat de l'audit technique : Classe de vétusté par typologies



Résultat de l'audit occupationnel et fonctionnel –  
Méthodologie appliquée en plus de la démarche globale

**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 ?

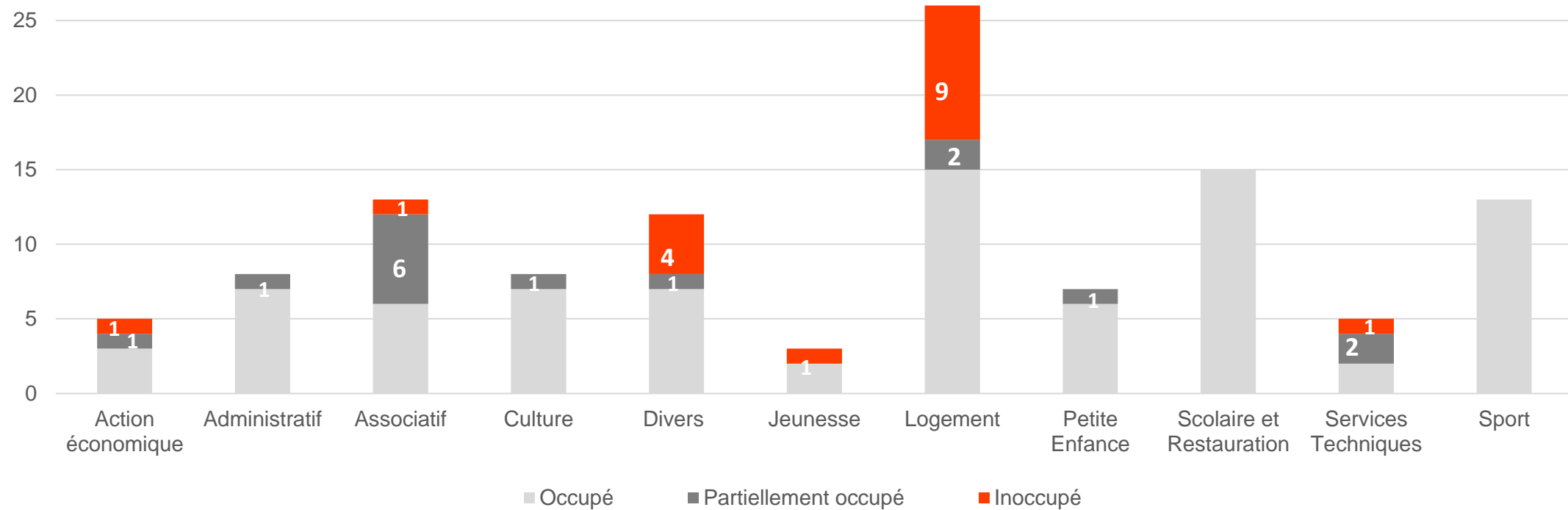
**Cerner  
les besoins fonctionnels**

**Indicateur fonctionnel**

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

➡ Détermination des indicateurs occupationnels et fonctionnels pour chaque bâtiment

## Résultat de l'audit occupationnel et fonctionnel – Occupation



### ACTIFS INOCCUPÉS

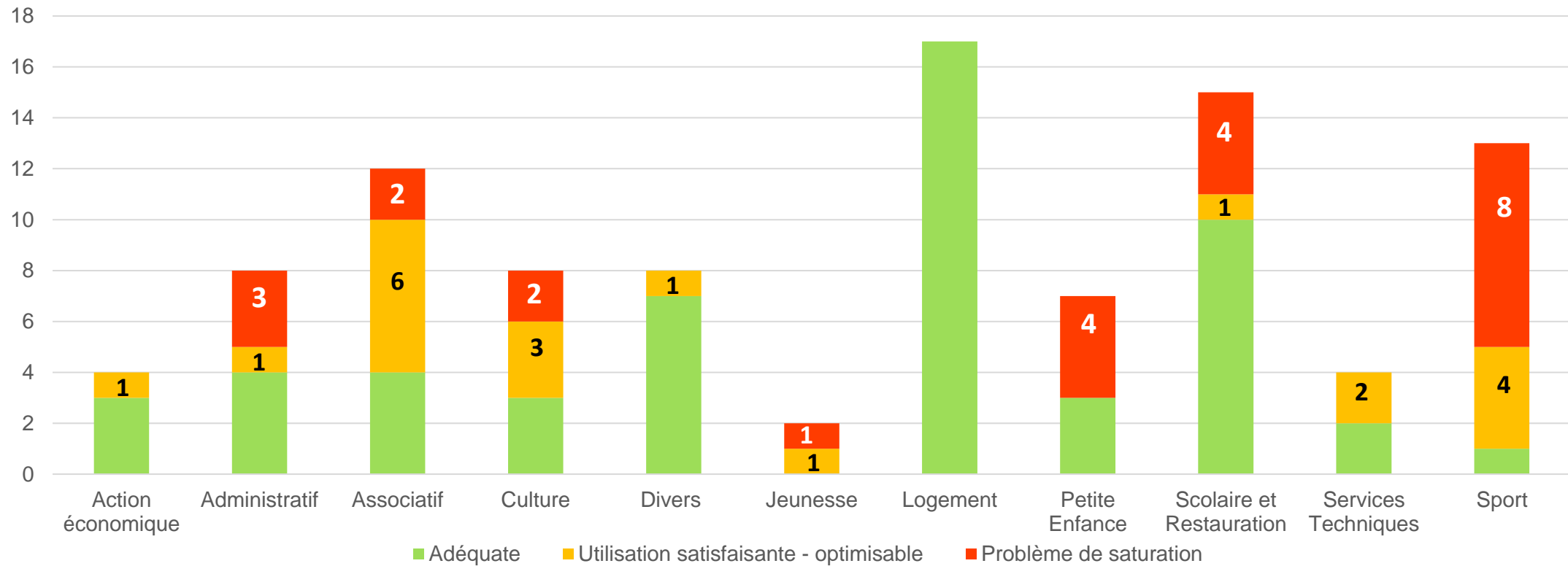
16 sites - 5 000 m<sup>2</sup>

### ACTIFS PARTIELLEMENT OCCUPÉS

16 sites



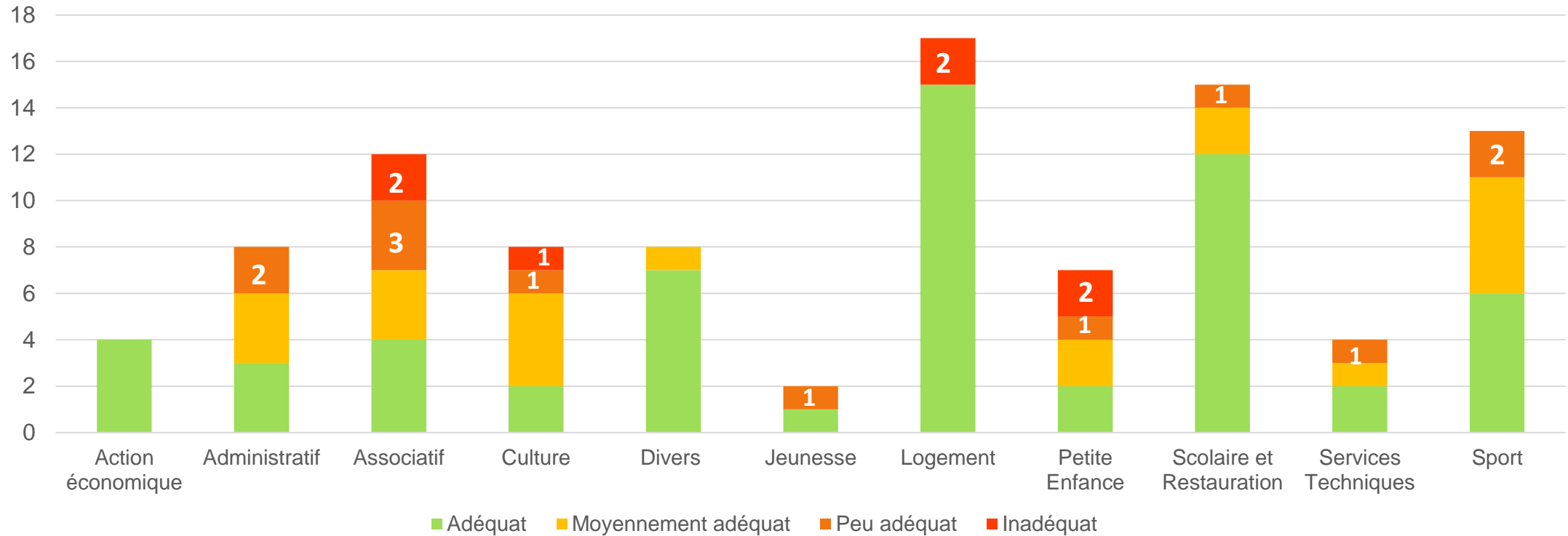
## Résultat de l'audit occupationnel et fonctionnel – Densité d'occupation



**ACTIFS SATURÉS**  
 24 sites - 20 700 m<sup>2</sup>

**ACTIFS SOUS-OCCUPÉS - OPTIMISABLES**  
 20 sites - 17 800 m<sup>2</sup>

## Résultat de l'audit occupationnel et fonctionnel – Degré de fonctionnalité



**ACTIFS DONT LE NIVEAU D'USAGE EST INADÉQUAT**

7 sites - 2 410 m<sup>2</sup>

**ACTIFS DONT LE NIVEAU D'USAGE EST PEU ADEQUAT**

12 sites - 8 180 m<sup>2</sup>

# Résultat de l'audit : synthèse des analyses croisées technique, occupationnelle et fonctionnelle

