

# ***Etude de faisabilité de réaménagement des locaux de la Ville de Houilles.***

***Présentation du comparatif des scénarios et enveloppe budgétaire***

OCTOBRE 2022



VILLE DE  
HOUILLES



GÉNIE DES LIEUX

# ***Sommaire***

- 1.** *Rappel des enjeux de l'étude*
- 2.** *Synthèse des besoins exprimés*
- 3.** *Présentation du pré-programme*
- 4.** *Synthèse de l'étude des sites possibles*
- 5.** *Présentation des scénarios*

# **Enjeux du projet.**

*Synthèse de la vision stratégique du projet recueillie lors des entretiens*

# Visites de site



Absences d'espace de collaboration et de convivialité (ou aménagés de façon sauvage)



Des espaces de stockage non encadrés ou suivi



Des bâtiments peu adaptés à l'accueil du public (ici la salle des mariages et l'Urbanisme)



Des espaces de travail saturés, vieillissants et morcellés

# Enjeux du projet

Saisir l'opportunité du projet d'aménagement pour l'enrichir d'une vision stratégique visant :

## Une nouvelle image attractive

« Faire de la mairie le support des nouvelles pratiques de citoyenneté »

- Moderniser l'image de la mairie
- Faire de la mairie un **cœur battant de la vie de la cité**, et pas uniquement un pourvoyeur de services
- Faire de la mairie une centralité du parcours urbain Gare - Centre Ville
- Faire de la mairie de Houilles une « marque employeur »

## Une gestion immobilière durable

« Créativité, Sobriété, Élégance »

- **Valoriser le patrimoine** à hauteur de son potentiel
- Mettre en conformité les bâtiments (normes, réglementations...)
- Rationaliser les coûts de gestion
- Avoir de fortes ambitions environnementales
- Prévoir un programme flexible permettant des usages encore non identifiés

## Un service à la population efficace

« Quelqu'un qui pousse notre porte, c'est une chance »

- Offrir un accueil plus **humain**, simplifié et adapté à tous
- Proposer un accompagnement pensé pour l'expérience de l'utilisateur des lieux
- Regrouper de façon pertinente les services à la population
- S'inspirer d'une démarche type Qualiville

## Une vraie qualité de vie au travail

« Il faut en finir avec l'organisation galactique »

- Créer du **lien** et de la **collaboration** entre et au sein des équipes
- Offrir un environnement de travail intense adapté aux besoins des activités
- Favoriser la polyvalence des espaces pour démultiplier les usages
- Garantir le **confort** des collaborateurs en limitant les nuisances et en assurant leur **sécurité**

# Challenges à relever

2 points de vigilance principaux à intégrer pour la réussite du projet :

## *Viser le bon niveau d'investissement*

- Valider les scénarios de travaux (rénovation, construction neuve...) dans une **vision globale** intégrant notamment les coûts d'exploitation-maintenance
- Rendre possible le **déploiement d'une solution rapide** pour améliorer à court terme les conditions de travail des agents
- Identifier la **meilleure valorisation** du patrimoine municipal au regard de la morphologie des bâtiments et de leurs coûts de transformation (mise aux normes en particulier)

## *Accompagner les équipes dans cette transformation*

- Avancer sur la définition du **périmètre du Guichet Unique** pour clarifier les services proposés à la population et l'organisation interne à mettre en place pour son fonctionnement
- Familiariser les agents municipaux avec les **nouveaux modes de travail**, en encourageant le développement de la collaboration entre équipes pour mettre fin au travail en silos
- Acculturer les agents aux **nouveaux espaces de travail** et aux nouveaux usages qu'ils pourront en faire, à la fois support et moteur des évolutions de leur mode de travail

# ***Synthèse des besoins.***

*Synthèse des réponses aux entretiens*

# Synthèse des besoins

Au regard des enjeux du projet

## Une nouvelle image attractive

- **Clarifier** l'implantation des services pour simplifier l'organisation actuelle et faciliter le repérage des visiteurs
- **Moderniser** les espaces ouverts aux administrés par de nouveaux process d'accueil et de nouveaux services proposés.
- **Accompagner** le développement des démarches de co-construction de projet avec les administrés par des espaces plus adaptés
- **Innover** pour créer plus de synergie entre les agents municipaux et les porteurs de projets locaux à travers d'espaces polyvalents de rencontre, de travail et de prototypage de nouvelles pratiques citoyennes : vers un « Tiers Lieu citoyen » ?

## Une gestion immobilière durable

- **Optimiser** l'emprise foncière des services par une analyse critique de l'occupation actuelle
- **Caractériser la valeur des actifs** de la municipalité pour des usages alternatifs à l'occupation par des bureaux d'agents : bureaux en location, commerces et restaurant, autres...
- Chercher en interne des **opportunités foncières existantes** (par exemple : site crèche, étages de l'ancienne DIST, surélévation du CTM, logements de fonctions inoccupés...)
- **Proposer une programmation souple**, capable d'évolution et limitant les espaces monofonctionnels. Exemple : offrir la possibilité de travail informel dans les espaces de convivialité

# Synthèse des besoins

Au regard des enjeux du projet

**Un service à la  
population  
efficient**

- **Faire vivre les espaces d'accueil**, en les rendant plus dynamiques et humains par un service pro-actif et des éléments permettant de valoriser l'attente (espace d'information/exposition, mobilier confortable...)
- **Planter des aménités** sur les espaces ouverts aux visiteurs pour améliorer enrichir l'offre de services et les usages : office pour les espaces de réception, distributeurs dans les espaces d'attente...
- **Créer un guichet unique** capable d'évoluer dans le temps en fonction des besoins : ajout de guichets ultérieurs en raison d'une montée en puissance des usages...
- Intégrer au guichet unique différentes postures (guichets, bulles d'entretien, automates, postes informatiques autonomes...) pour **répondre aux différents niveaux d'accompagnement** des visiteurs
- **Faciliter les échanges entre les équipes** du Guichet Unique et son Back Office pour être en capacité d'apporter une réponse rapide aux visiteurs
- **Maintien d'espaces d'accueil annexes** pour l'accueil de public spécifique

# Synthèse des besoins

Au regard des enjeux du projet

*Une vraie  
qualité de vie  
au travail*

- **Séparer les espaces d'accueil visiteurs et les espaces de travail des agents** par la création d'espaces de réception proches des entrées et sous contrôle d'un agent de sécurité
- **Regrouper autant que possible les services** pour sortir du travail en silo
- Implanter dans les environnements de travail **davantage d'espaces de collaboration**, en particulier des espaces de réunion et de convivialité de proximité. Proposition de proportion cible :
  - **65%** de surface utile dédiée au poste de travail
  - **35%** dédiée aux espaces collaboratifs et de support
- Prévoir un **ratio d'aménagement flexible** pour pouvoir affiner ultérieurement le projet. Proposition : **base à 8m<sup>2</sup> au poste**, permettant différents niveaux de cloisonnement et l'implantation d'espace de rangements personnels et collectifs.
- **Créer un lieu de convivialité central**, fédérateur de l'équipe municipale, pouvant servir de réfectoire ou d'espace de travail informel

# **Présentation du pré-programme**

*Effectifs*

*Entités programmatiques*

*Tableau de surfaces*

*Schémas fonctionnels*

# **Synthèse des usages : 7 blocs programmatiques**

- 1. L'accueil central** : Première porte d'entrée des administrés. Vitrine de la vie municipale.
- 2. L'accueil politique** : regroupe les fonctions politiques (cabinet du maire, bureaux des élus...), les services associés (communication et évènementiel) et les supports nécessaires (salles de réunions dédiées...)
- 3. La salle municipale** : Espace dédié au mariage et aux Conseils municipaux, avec un fonctionnement pouvant être rendu indépendant
- 4. Le Guichet Unique** : Accueil et traitement pro-actifs des demandes des administrés au sein d'un même espace regroupant plusieurs postures de prises en charge
- 5. L'espace d'entretiens** : Bureaux d'entretiens confidentiels pour les sujets traités sur rendez-vous (exemple : CCAS, urbanisme).
- 6. L'espace de travail des agents** : Environnement de travail des agents regroupant les postes et les espaces collaboratifs (proportion cible : 65% des surfaces dédiés aux postes de travail et 35% pour les espaces collaboratifs), à proximité de l'espace DGS/DGA
- 7. Tiers lieu municipal** : Espace collaboratif central accueillant différents usages au cours de la journée (coworking, réunions d'équipe, réunions informelles, ateliers citoyens...) et pouvant être utilisé le midi par les agents pour leurs pauses déjeuner.

# Effectifs

Détails des effectifs concernés par le projet (hors élus)

Accueil Hôtel de ville	Cabinet	Service Communication	Service Evènementiel
2	5	7	2

= 16 pers.  
(accueil politique)

DGS	Admin générale	Finances	Développement urbain	RH & Innovation	Systèmes d'information
8	15	7	13	16	6

Solidarité et petite enfance	Restauration et de l'éducation	Jeunesse et sport	Action culturelle
14	26	11	4

= 120 pers.  
Autre localisation possible

# Synthèse du Tableau des surfaces

ESPACES	SU totale	SDP totale
Accueil hôtel de ville	30 m <sup>2</sup>	37,5,0 m <sup>2</sup>
Salle municipale	169 m <sup>2</sup>	211,3 m <sup>2</sup>
Accueil politique	245 m <sup>2</sup>	305,6 m <sup>2</sup>
Exploitation	60 m <sup>2</sup>	74,8 m <sup>2</sup>
Accueil central	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Guichet unique	81 m <sup>2</sup>	101,3 m <sup>2</sup>
Bureaux d'entretiens	59 m <sup>2</sup>	73,8 m <sup>2</sup>
Espace de travail	1 474 m <sup>2</sup>	1 842,5 m <sup>2</sup>
Espace formation	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Exploitation	130 m <sup>2</sup>	161,9 m <sup>2</sup>
Espace courrier	30 m <sup>2</sup>	37,5 m <sup>2</sup>
Convivialité centrale	228 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>
Archives	200 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>2 925 m<sup>2</sup></b>	<b>3 511 m<sup>2</sup></b>

Ratio SUN agents : 14m<sup>2</sup>/poste

> **Besoins du CD 78 non intégrés : + 2 bureaux d'entretien** et 2 positions de passage dans les environnements de travail des agents

## CHIFFRES CLÉS :

- 1 poste de travail par personne (pas de mutualisation)
- 3 positions / personne offertes aux agents :
  - 1 place au poste de travail
  - 1 place en espace informel et de convivialité
  - 1 place en espace collaboratif
- Répartition des places collaboratives des agents (hors Espace élus) :
  - 7% en cabine visio individuelle
  - 30% en bulle de 4 personnes
  - 30% en salle de réunion de 6 personnes
  - 20% en salle de réunion de 12 personnes
  - 13% en salle de réunion de 19 personnes
- Répartition des places informelles et de convivialité :
  - 40% en proximité
  - 60% en centralisée (dimensionné pour 75% des usagers avec un taux de rotation de 1,5)

Programme  
complet

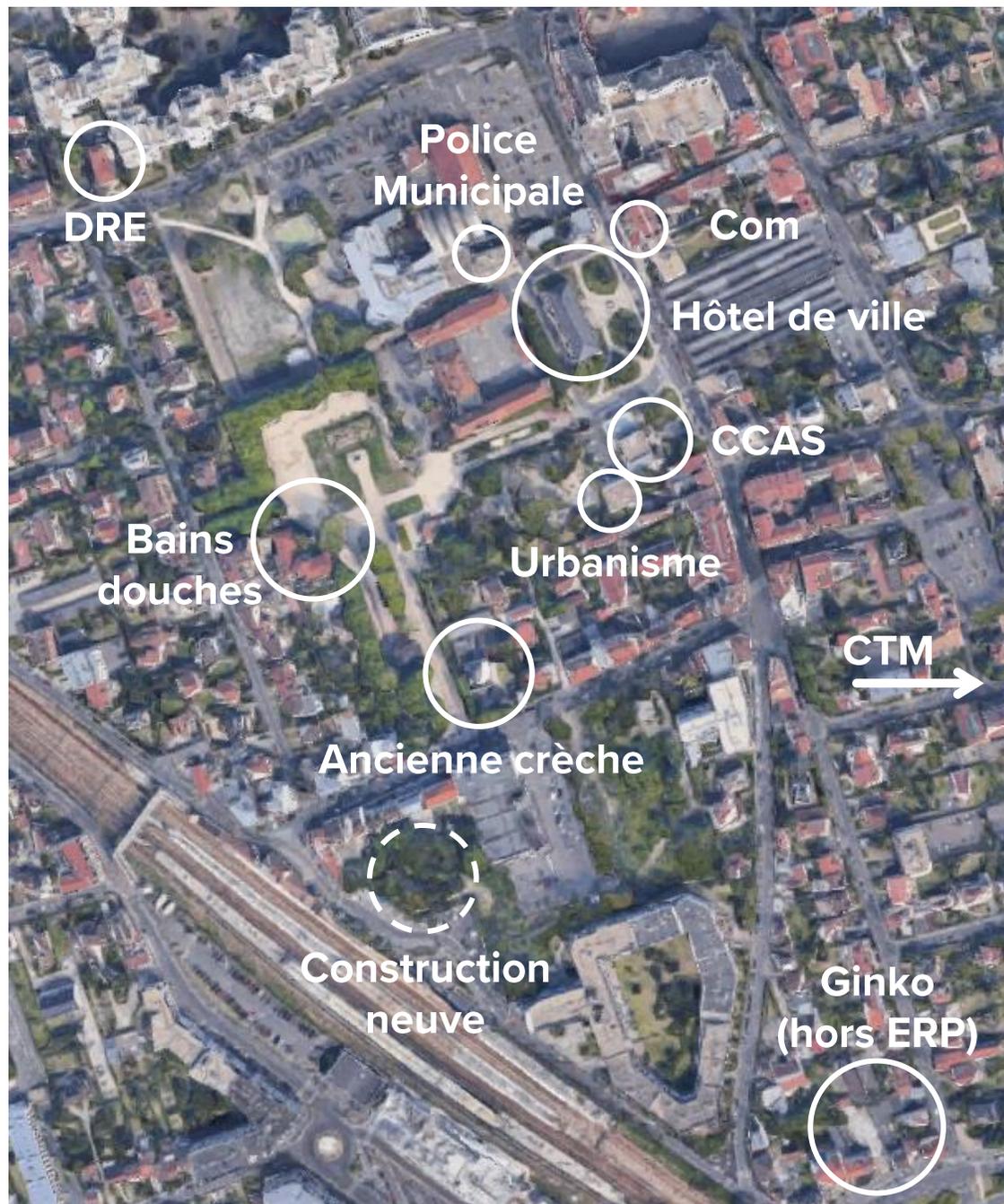


Feuille de calcul  
Microsoft Excel

# ***Etude comparative des sites d'étude***

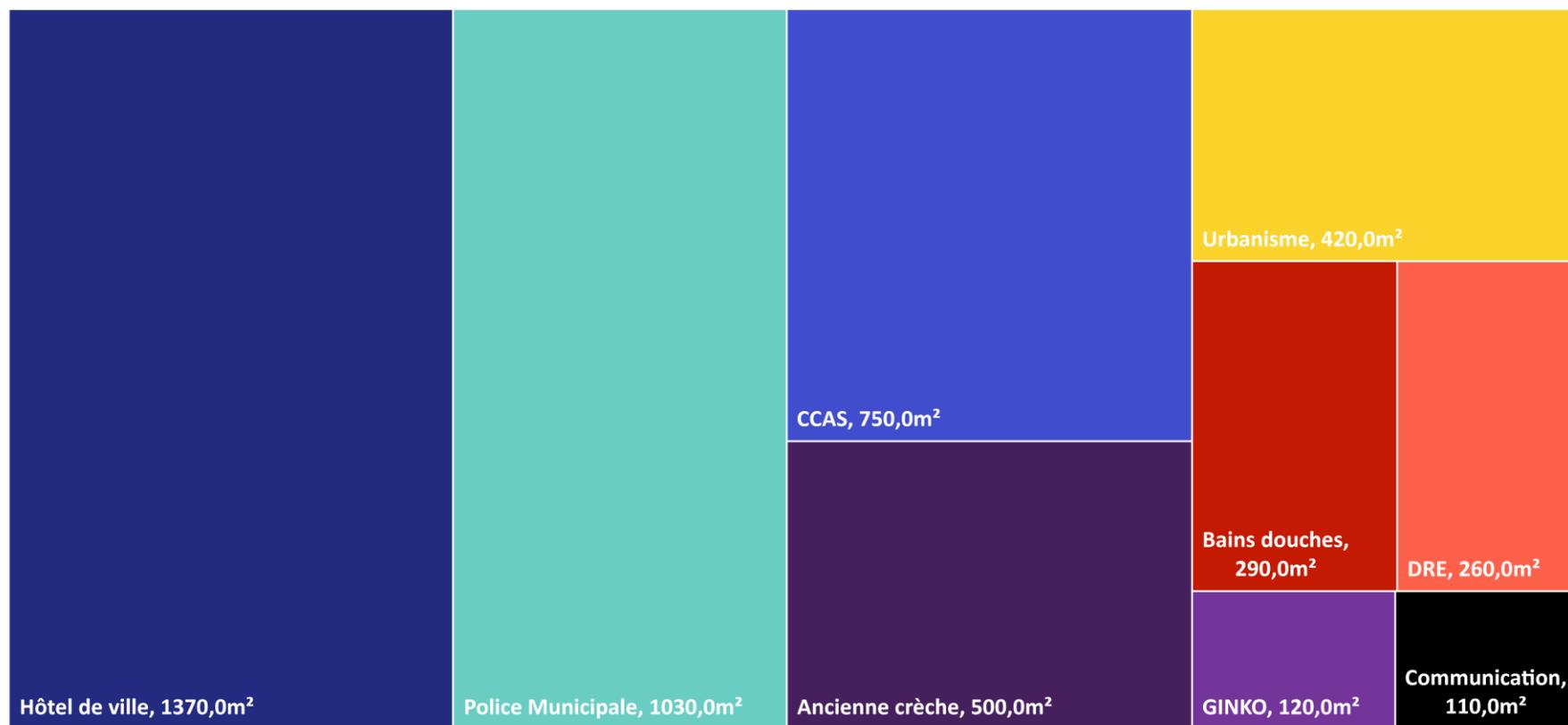
*Synthèse de l'audit*

# Sites à l'étude



# Répartition des surfaces par bâtiment

Surface de plancher totale : 4 850 m<sup>2</sup>



# Critères d'analyse

Critères	Vert	Jaune	Rouge	Gris
Localisation	Repérable par tous	Repérable par les visiteurs	Difficilement repérable	
Image	Valeur patrimoniale	Architecture standard	Faible valeur architecturale	
Etat structurel du bâtiment : gros œuvre, clos couvert	Bon état	Etat correct	Désordres problématiques	
Etat global technique : cvc, it...	Peu de mises aux normes nécessaires	Quelques mises aux normes nécessaires	Nombreuses mises aux normes nécessaires	
Accessibilité : rampe, ascenseur	Entièrement accessible aux PMR	En partie accessible	Non accessible PMR	
Confort d'usage : accès à la lumière naturelle, ventilation, acoustique...	Confortable	Satisfaisant	Peu confortable	
Réserve de surfaces : valeur des surfaces aménageables, réserve disponible / Possibilité d'optimiser l'espace	Grandes surfaces aménageable Présence d'espace sous utilisé	Espace bien employé, sans possibilité d'amélioration	Petites surfaces Peu de potentiel	Absence d'infos
Efficienc e énergétique	RT 2025	RT 2002/2012	Passoire thermique	
Efficienc e morphologique : capacité d'adaptation à plusieurs configurations intérieures par le tramage de fenêtres, la distribution des circulations...	Bâtiment aisément adaptable	Bâtiment moyennement adaptable	Bâtiment difficilement adaptable	
Cout de rénovation (ratio par m <sup>2</sup> )	Moins élevé	Standard	Plus élevé	
Délais de mise en œuvre : capacité à enclencher rapidement le projet	Court terme	Moyen terme	Long terme	

# Tableau de synthèse comparatif

Critère	Hôtel de ville	18 Gambetta (CCAS)	18bis Gambetta (Urbanisme)	Bains douches	11 de Gaulle (Crèche)	7 bis Gambetta (COM)	8 Toussaint (PM)	32 Marne (DRE)	Ginko	Surélévation CTM	Construction neuve
Surface de plancher	1 370 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	1 030 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	
Localisation											
Image											
Etat structurel											
Etat global technique											
Accessibilité											
Confort d'usage				<i>pour une utilisation tertiaire</i>			<i>sauf rdc</i>				
Réserve de surfaces					<i>réserve foncière à l'arrière</i>						
Efficacité énergétique											
Efficacité morphologique				<i>hors utilisation tertiaire</i>							

# Synthèse qualitative

## Hôtel de ville

Bâtiment à conserver présentant des surfaces à revaloriser : combles, sous sol...

## 18 Gambetta (CCAS)

Bâtiment porteur d'une identité forte et valorisable. Nécessite des travaux d'accessibilité et de mises en conformité. Offre un potentiel d'extension, voir de surélévation sur les terrasses.

## 18bis Gambetta (Urbanisme)

Bâtiment utilisé à son niveau maximal. Pas de possibilité d'optimisation ni de densification en l'état de par sa morphologie.

## Bains douches

Bâtiment porteur d'une identité forte et valorisable. Peu adapté à des activités tertiaires mais pourrait accueillir des espaces alternatifs, type collaboratifs ou d'animation en cœur de parc. Accessibilité contrainte par les horaires d'ouverture du parc

## 11 de Gaulle (Crèche)

Bâtiments vétustes peu efficaces pour le programme. Localisation intéressante (proche Hôtel de ville mais hors parc). Réserve foncière conséquente offrant un potentiel d'extension.

## 7 bis Gambetta (COM)

Pas de possibilité d'optimisation. Présente un potentiel de réemploi/reconversion en boutique car dispose d'un accès direct en rdc et d'une grande surface de stockage en sous sol.

## 8 Toussaint (PM)

Mixité d'usage du rdc limitant la compréhension de son usage. Niveaux supérieurs présentant des opportunités, d'autant plus si le bâtiment peut être récupéré dans son ensemble.

## 32 Marne (DRE)

Bâtiment utilisé à son niveau maximal. Pas de possibilité d'optimisation, sauf à surdensifier les bureaux.

## Ginko

Très isolé et au sein d'un équipement public. Localisation non pertinente dans le cadre du projet.

# ***Présentation des scenarii***

*Orientations proposées*

*Faisabilité*

# ***Orientations de scenarii***

**Scenario 1** : Rénovation de l'ensemble des bâtiments occupés actuellement pour leur mise en conformité aux normes et réglementations

- ▶ Démarrage à court terme
- ▶ Nécessite un phasage travaux et la création de locaux tampons temporaires (type Algeco)

**Scenario 2** : Reprise partielle des bâtiments, choix basé sur les critères suivants :

- Qualité architecturale / Symbolique
  - Adéquation surfaces/programme
  - Capacité de mise en conformité (sécurité, PMR...)
  - Localisation / centralité...
- ▶ Sites envisagés : Hôtel de ville, CCAS, Bains-douches, Ancienne DTSI + complément par un bâtiment modulaire pérenne en extension du CCAS (pour une mise en œuvre rapide)
  - ▶ Mise en œuvre à moyen/long terme
  - ▶ Nécessite un phasage travaux via la création de locaux tampons pérennes (construction modulaire)

**Scenario 3** : Conservation de l'Hôtel de ville historique et des bains douches, regroupement du reste du programme sur un seul site : extension d'un site existant

- ▶ Mise en œuvre à moyen terme pour une extension
- ▶ Pas de phasage à mettre en place

# ***Exemple de construction modulaire***



# Scénario 1 : rénovation de l'existant

## Utilisation des surfaces

**Hôtel de ville** : 1 177m<sup>2</sup>

**18 Gambetta** : 662 m<sup>2</sup>

**18 bis Gambetta** : 420m<sup>2</sup>

**8 Toussaint** (avec maintien de la Police Municipale) : 420 m<sup>2</sup>

**Bains douches** : 289 m<sup>2</sup>

**32 Marne** : 260 m<sup>2</sup>

**Ginko** : 120 m<sup>2</sup>

**4 bis Gambetta** : 110m<sup>2</sup>

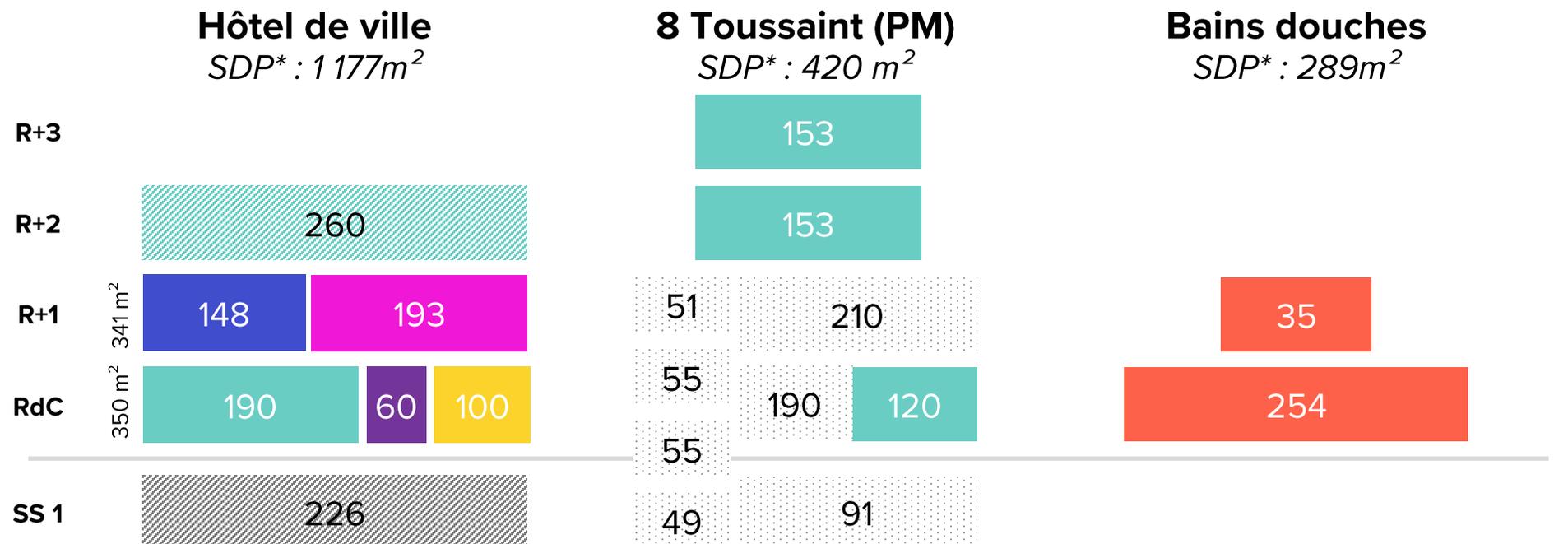
**Crèche de Gaulle** (suppression de l'extension amiantée) : 270 m<sup>2</sup>

**SDP total**  
~ 3 730 m<sup>2</sup>

**Rappel SDP programme**  
~ 3 510 m<sup>2</sup>

# Scénario 1 : rénovation de l'existant

## Faisabilité de l'implantation des surfaces



- Maintien de la configuration existante
- Guichet sans back office direct
- Comble aménagée comme réserve de surfaces tertiaires
- Archives en sous sol

- Utilisation du R+2 et R+3 comme espace de travail des agents pour dédensifier les autres sites

- Pertinence moindre compte tenu de l'éloignement de certains sites

### Légende

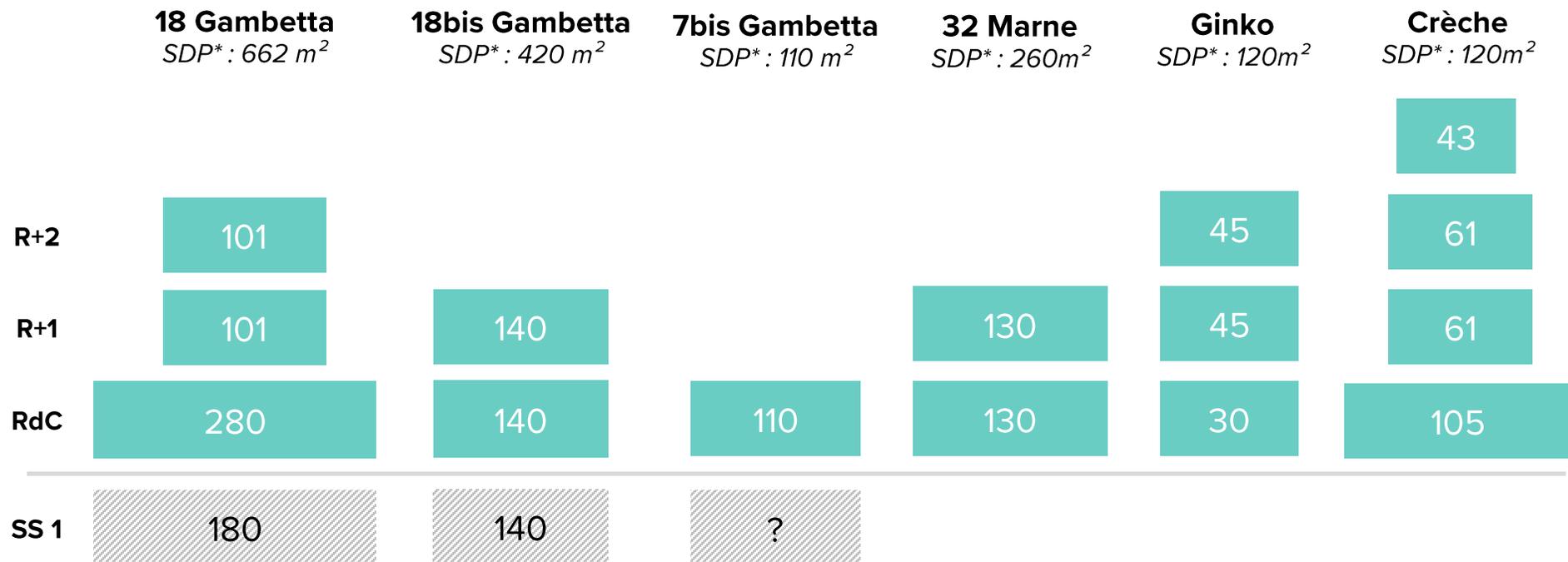
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e91e63; border:1px solid black;"></span> Salle de mariage	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #8bc34a; border:1px solid black;"></span> Espace entretiens	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dotted black;"></span> Hors périmètre
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #3949ab; border:1px solid black;"></span> Accueil politique	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #4db6ac; border:1px solid black;"></span> Environnement de travail agents	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #bdbdbd; border:1px solid black;"></span> Accès à la lumière naturelle
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #673ab7; border:1px solid black;"></span> Accueil central	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ff7043; border:1px solid black;"></span> Tiers Lieu Municipal	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #bdbdbd 2px, #bdbdbd 4px); border:1px solid black;"></span> Accès à la lumière naturelle nul ou partiel
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ffc107; border:1px solid black;"></span> Guichet Unique	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #424242; border:1px solid black;"></span> Stockage / Archives / Exploitation	

\* : Surfaces de plancher.

Hors locaux techniques bâtiments existants ayant pu être identifiés

# Scénario 1 : rénovation de l'existant

## Faisabilité de l'implantation des surfaces



- Eclatement des équipes
- Absence d'espace d'accueil du public centralisé ou alors au sein des espaces de travail quand cela est possible

### Légende

<span style="color: magenta;">■</span> Salle de mariage	<span style="color: green;">■</span> Espace entretiens	<span style="border: 1px dotted gray;"> </span> Hors périmètre
<span style="color: blue;">■</span> Accueil politique	<span style="color: teal;">■</span> Environnement de travail agents	<span style="background-color: gray;"> </span> Accès à la lumière naturelle
<span style="color: purple;">■</span> Accueil central	<span style="color: orange;">■</span> Tiers Lieu Municipal	<span style="background-color: gray; border: 1px dashed gray;"> </span> Accès à la lumière naturelle nul ou partiel
<span style="color: yellow;">■</span> Guichet Unique	<span style="color: black;">■</span> Stockage / Archives / Exploitation	

\* : Surfaces de plancher.

Hors locaux techniques bâtiments existants ayant pu être identifiés

## Scénario 2 : concentration de l'existant

### Utilisation des surfaces

#### Hôtel de ville

SDP\* : 1 177m<sup>2</sup>

#### Bains douches

SDP\* : 289m<sup>2</sup>

**18 Gambetta : Existant** + **extension**  
SDP\* : 662m<sup>2</sup>      SDP\* : ~ 450 m<sup>2</sup>

#### 8 Toussaint (Police Municipale)

SDP\* : 1 027m<sup>2</sup>

#### Bâtiments libérés : 760 m<sup>2</sup>

**32 Marne** : 260 m<sup>2</sup>

**Ginko** : 120 m<sup>2</sup>

**4 bis Gambetta** : 110m<sup>2</sup>

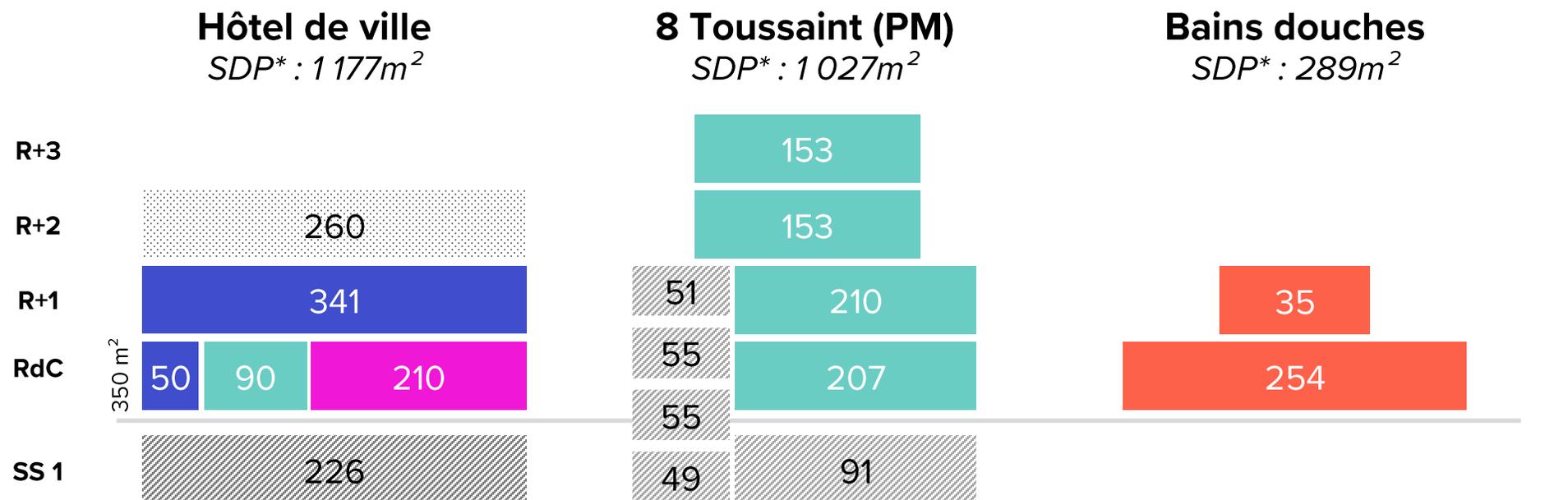
**Crèche de Gaulle** (suppression de l'extension amiantée) : 270 m<sup>2</sup>

**SDP total**  
~ 3 600 m<sup>2</sup>

**Rappel SDP programme**  
~ 3 510 m<sup>2</sup>

# Scénario 2 : concentration de l'existant

## Faisabilité de l'implantation des surfaces



- Salle municipale en rdc
- R+1 dédié à l'accueil politique
- Combles libérées des archives pouvant être aménagées comme réserve de surfaces tertiaire
- Archives en sous sol

- Utilisation complète du bâtiment avec construction d'un dégagement supplémentaire pour le R+2 et R+3
- Possibilité d'exploitation le magasin actuel pour du stockage

### Légende

	Salle de mariage		Espace entretiens		Accès à la lumière naturelle
	Accueil politique		Environnement de travail agents		Accès à la lumière naturelle nul ou partiel
	Accueil central		Tiers Lieu Municipal		
	Guichet Unique		Stockage / Archives / Exploitation		

\* : Surfaces de plancher.

Hors locaux techniques bâtiments existants ayant pu être identifiés

# Etude de faisabilité / Scénario 2

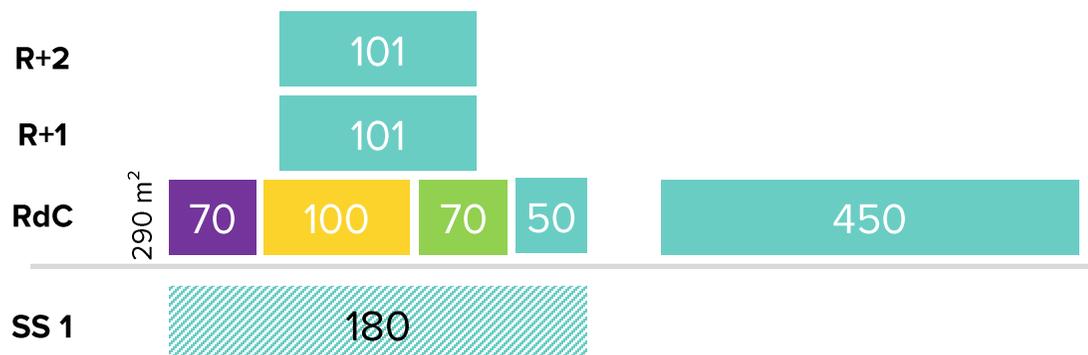
## Surfaces des implantations possibles

### 18 Gambetta

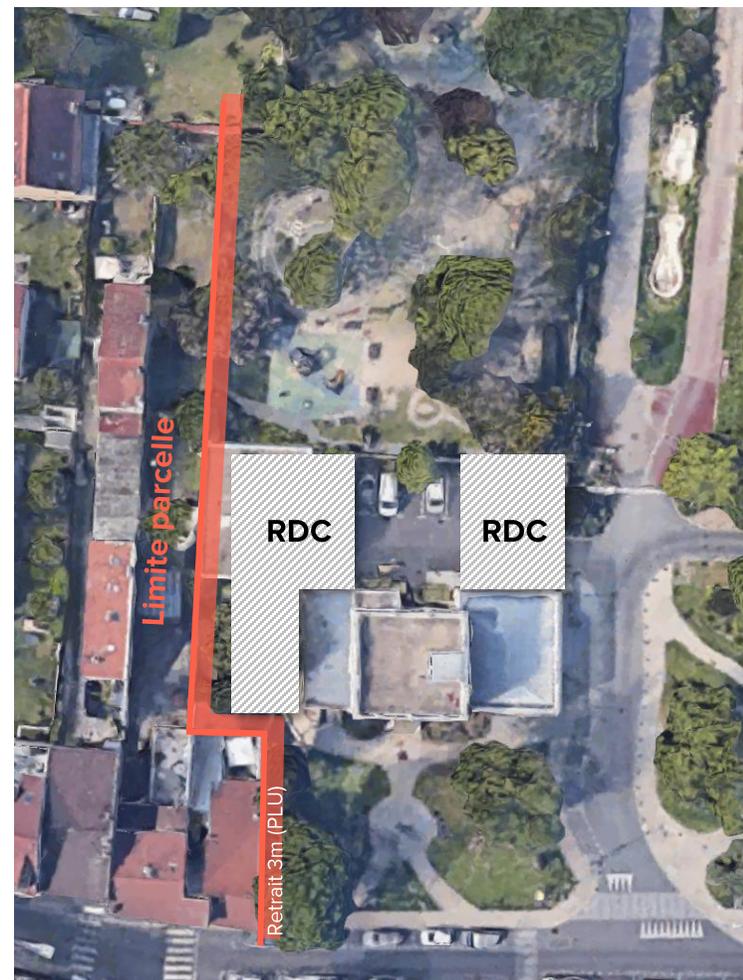
**Existant**  
SDP\* : 662m<sup>2</sup>

**+ extension**  
SDP\* : ~ 450 m<sup>2</sup>

SDP\* : ~ 1 110 m<sup>2</sup>



- Extension en rdc du bâtiment sur l'emprise du parking et du bâtiment de l'urbanisme
- Accueil principal du public pour les démarches administratives
- Regroupe en rdc le Guichet Unique et les espaces d'entretiens
- Back Office dans le reste du bâtiment et son extension et dans l'ancien bâtiment de la Police Municipale



#### Légende

<span style="color: magenta;">■</span> Salle de mariage	<span style="color: green;">■</span> Espace entretiens	<span style="background-color: gray;">■</span> Accès à la lumière naturelle
<span style="color: blue;">■</span> Accueil politique	<span style="color: teal;">■</span> Environnement de travail agents	<span style="background-color: gray; border: 1px dashed gray;">■</span> Accès à la lumière naturelle nul ou partiel
<span style="color: purple;">■</span> Accueil central	<span style="color: orange;">■</span> Tiers Lieu Municipal	
<span style="color: yellow;">■</span> Guichet Unique	<span style="color: black;">■</span> Stockage / Archives / Exploitation	

\* : Surfaces de plancher.

Hors locaux techniques bâtiments existants ayant pu être identifiés

# Scénario 3 : regroupement sur 3 sites

## Utilisation des surfaces



# Scénario 3 : regroupement sur 3 sites

## Utilisation des surfaces

**Hôtel de ville**

SDP\* : 1 177 m<sup>2</sup>

**18 Gambetta : Existant** +

SDP\* : 662 m<sup>2</sup>

**extension**

SDP\* : ~ 1 465 m<sup>2</sup>

**Bains douches** : 289 m<sup>2</sup>

**Bâtiments libérés** : 1 600 m<sup>2</sup>

**18 bis Gambetta** : 420 m<sup>2</sup>

**8 Toussaint** (avec maintien de la Police Municipale) : 420 m<sup>2</sup>

**32 Marne** : 260 m<sup>2</sup>

**Ginko** : 120 m<sup>2</sup>

**4 bis Gambetta** : 110 m<sup>2</sup>

**Crèche de Gaulle** (suppression de l'extension amiantée) : 270 m<sup>2</sup>

**SDP total**

~ 3 593 m<sup>2</sup>

**Rappel SDP programme**

~ 3 510 m<sup>2</sup>

# Scénario 3 : regroupement sur 3 sites

## Faisabilité de l'implantation des surfaces

### Hôtel de ville

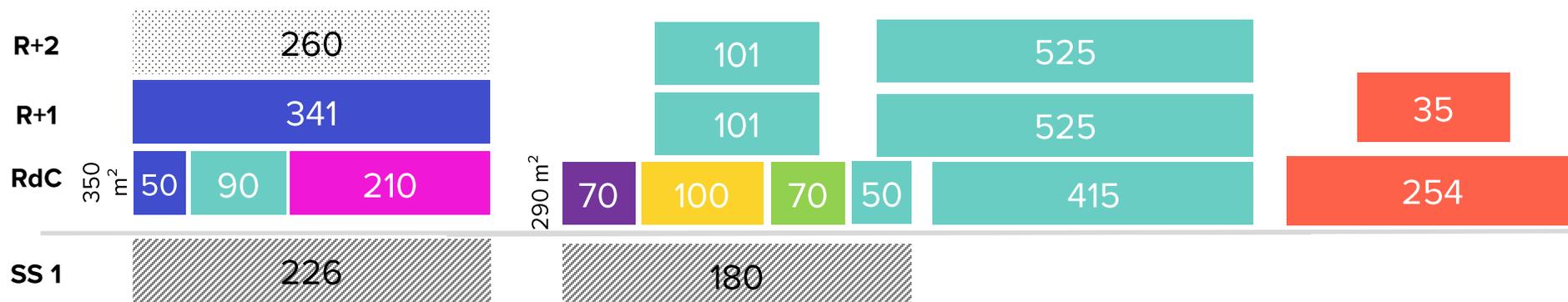
SDP\* : 1 177m<sup>2</sup>

### 18 Gambetta

SDP\* : ~ 2 127m<sup>2</sup>

### Bains douches

SDP\* : 289m<sup>2</sup>



- Salle municipale en rdc
- R+1 dédié à l'accueil politique
- Combles libérées des archives pouvant être aménagées comme réserve de surfaces tertiaire
- Archives en sous sol

### Légende

	Salle de mariage		Espace entretiens		Accès à la lumière naturelle
	Accueil politique		Environnement de travail agents		Accès à la lumière naturelle nul ou partiel
	Accueil central		Tiers Lieu Municipal		
	Guichet Unique		Stockage / Archives / Exploitation		

\* : Surfaces de plancher.

Hors locaux techniques bâtiments existants ayant pu être identifiés

# Scénario 3 : regroupement sur 3 sites

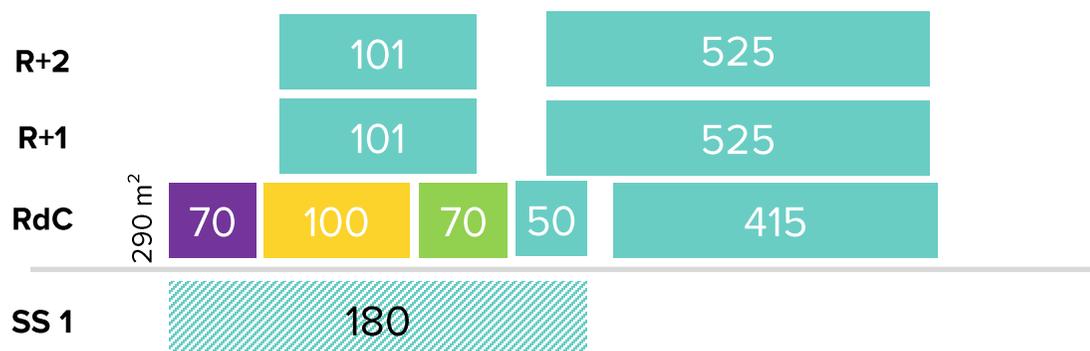
## Faisabilité de l'implantation des surfaces

### 18 Gambetta

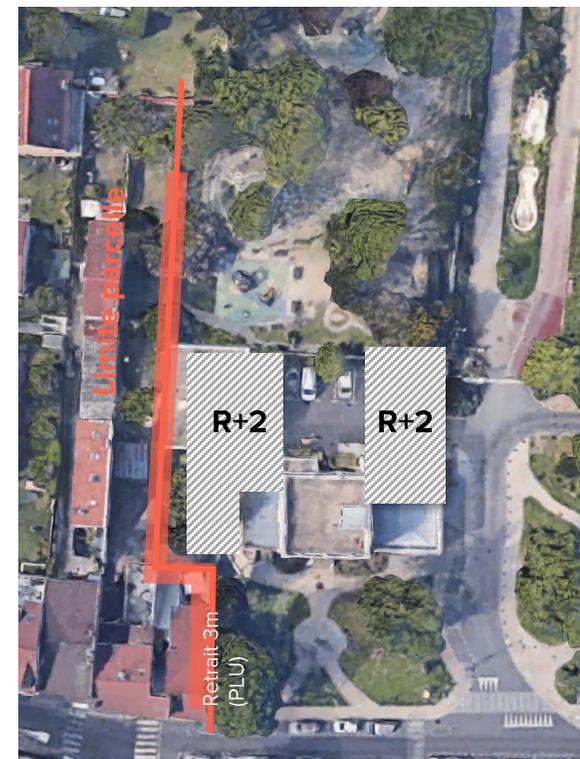
**Existant**  
SDP\* : 662m<sup>2</sup>

**+ extension**  
SDP\* : ~ 1465 m<sup>2</sup>

SDP\* : ~ 2 127m<sup>2</sup>



- Extension en rdc du bâtiment sur l'emprise du parking, du bâtiment de l'urbanisme
- Regroupe l'ensemble des services et l'ensemble des accueils du public pour les démarches administratives :
  - Guichet Unique et espaces d'entretiens en rdc
  - Back Office dans le reste du bâtiment et son extension



### Légende

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black;"></span> Salle de mariage	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> Espace entretiens	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black;"></span> Accès à la lumière naturelle
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4169E1; border: 1px solid black;"></span> Accueil politique	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #40E0D0; border: 1px solid black;"></span> Environnement de travail agents	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></span> Accès à la lumière naturelle nul ou partiel
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black;"></span> Accueil central	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black;"></span> Tiers Lieu Municipal	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> Guichet Unique	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #696969; border: 1px solid black;"></span> Stockage / Archives / Exploitation	

\* : Surfaces de plancher.

Hors locaux techniques bâtiments existants ayant pu être identifiés

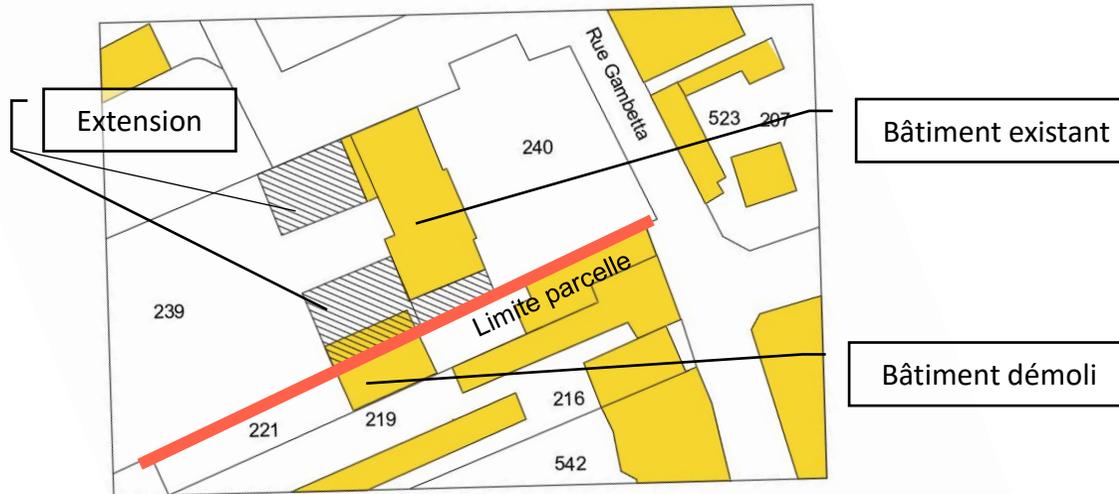
# Scénario 3 : regroupement sur 3 sites

## Faisabilité de l'implantation des surfaces

18 Gambetta

Existant  
SDP\* : 662m<sup>2</sup>

+ extension  
SDP\* : ~ 1460 m<sup>2</sup>

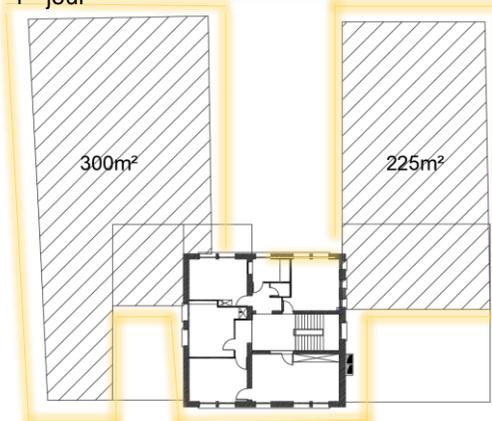


1<sup>er</sup> jour



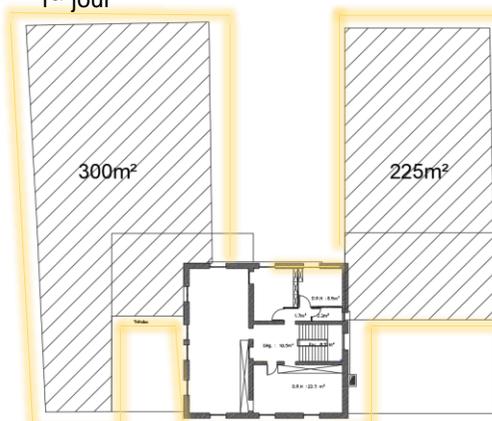
RDC

1<sup>er</sup> jour



R1

1<sup>er</sup> jour



R2

# Comparatif des scénarios

CRITERE	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
Surface de plancher totale	3 730 m <sup>2</sup>	3 600 m <sup>2</sup>	3 593 m <sup>2</sup>
Une nouvelle image attractive	Pas d'évolution notable par rapport à l'état actuel	Simplification de l'accueil du public Mise en avant de bâtiments à caractère patrimonial	Construction d'une extension significative/signal, avec concours d'architecte Sans empiètement de l'extension sur le parc, restitution de l'emprise de la crèche au parc
Une gestion immobilière durable	Surfaces exploitées supérieures au besoin et ne permettant pas de répondre au programme Exploitation de bâtiments non adaptés à l'usage avec un surcout d'exploitation/maintenance	Réduction du nombre de bâtiments exploités pour ne garder que les principaux en terme de surfaces et de valeur patrimoniale Limite la construction neuve, sans modification du parcellaire public	Exploitation de deux bâtiments uniquement La moitié des surfaces utilisées sont neuves permettant d'atteindre les dernières cibles environnementales
Un service à la population efficient	Maintien des silos Pas de mise en œuvre possible d'un Guichet Unique ni d'un accueil à la population centralisé	Regroupement des services à la population dans 3 bâtiments principaux proches Création d'un espace d'accueil et de prise en charge des administrés central doté d'un back office	Regroupement de l'ensemble des services au sein d'un même bâtiment pour un accueil et une prise en charge des demandes optimales Permet de libérer un maximum de bâtiments pour les dédiés à d'autres usages (par exemple, l'ancienne Police Municipale pour les associations)
Une vraie qualité de vie au travail	Environnement de travail rénovés mais morcelés entre de nombreux bâtiments ne permettant pas de développer la collaboration entre agents	Collaboration entre agents facilitée Création d'un nouveau lieu de convivialité qualitatif et attractif (Tiers Lieu dans les Bains Douches)	Regroupement de l'ensemble des services aux agents dans un même bâtiment Cadre de travail neuf avec les meilleures conditions de confort (cvc etc...)
Travaux / Délais	Démarrage rapide mais de nombreuses vagues de transfert à organiser tout en maintenant le service aux administrés	Démarrage possible à moyen terme Moins de vagues de transfert que le scénario 1 car moins de bâtiments impactés Meilleures conditions de travail en phase transfert car utilisation de l'extension	Démarrage possible à moyen terme, conditionné par la libération de surface du parc Phasage simple avec très peu de transfert

# Chiffrage travaux des scénarios

## Méthodologie

Estimatifs réalisés sans DAAT (Diagnostic Amiante Avant Travaux) et DPAT (Diagnostic Amiante Avant Travaux)

N'intègre pas le cout de désamiantage éventuel des bâtiments

N'inclue pas les prestations des BET nécessaires pour affiner la connaissance technique des bâtiments

- Chiffrage au ratio par poste de travaux
- Chiffrage hors mobilier et prestations intellectuelles

1

**3 840 000 € HT**

Surfaces réhabilitées : 3 730 m<sup>2</sup>

Surfaces neuves : 0 m<sup>2</sup>

- Remplacement de la moitié des baies existantes
- Reprise complète de la CVC
- Mise en conformité accessibilité PMR des bâtiments
- Aléa 20% car aléas plus forts pour de la réhabilitation lourde
- Cout MOE :
  - Conception : 4 à 6% du CT
  - Exe : 10 à 12 % du CT

2

**4 490 000 € HT**

Surfaces réhabilitées : 3 150 m<sup>2</sup>

Surfaces neuves : 450 m<sup>2</sup>

- Remplacement de la moitié des baies existantes
- Reprise complète de la CVC
- Mise en conformité accessibilité PMR des bâtiments
- Aléa 15% car moins de bâtiments rénovés
- Cout MOE :
  - Conception : 6 à 8% du CT
  - Exe : 12% du CT
  - Hors démolition bâtiment urbanisme 420m<sup>2</sup>(250<sup>E</sup>/m<sup>2</sup>)

3

**6 920 000 € HT**

Surfaces réhabilitées : 2128m<sup>2</sup>

Surfaces neuves : 1 465 m<sup>2</sup>

- Construction neuve
- Aléa 15%
- Cout MOE :
  - Conception : 6 à 8% du CT
  - Exe : 12% du CT
  - Hors démolition bâtiment urbanisme 420m<sup>2</sup>(250<sup>E</sup>/m<sup>2</sup>)

## Vos interlocuteurs

Meriem Boudah - [m.boudah@geniedeslieux.fr](mailto:m.boudah@geniedeslieux.fr)

Sarah Lousqui - [s.lousqui@geniedeslieux.fr](mailto:s.lousqui@geniedeslieux.fr)

 [geniedeslieux](https://twitter.com/geniedeslieux)

 [geniedeslieux](https://www.linkedin.com/company/geniedeslieux)

 [geniedeslieux.com](https://www.geniedeslieux.com)

 GÉNIE DES LIEUX