

ÉTUDE POUR LA MUTUALISATION DES LOCAUX DE LA VILLE



12 Mai 2016 – v2

Processus de Mutualisation

- ▶ La présente étude est basée sur les différents entretiens menés avec les services techniques et la visite d'un certain nombre de sites
- ▶ Le processus mis en œuvre
 - ▶ Détermination de sites à libérer
 - ▶ Optimisation des groupes scolaires
 - ▶ Vérification de la faisabilité en terme de surfaces
- ▶ La cohérence de l'étude est globale.
- ▶ La Phase 1 a pour objectif de valider (et/ou de modifier) les principes de transferts entre sites
- ▶ La seconde phase a pour objectif de valider techniquement , les transferts, la modification des locaux concernés.

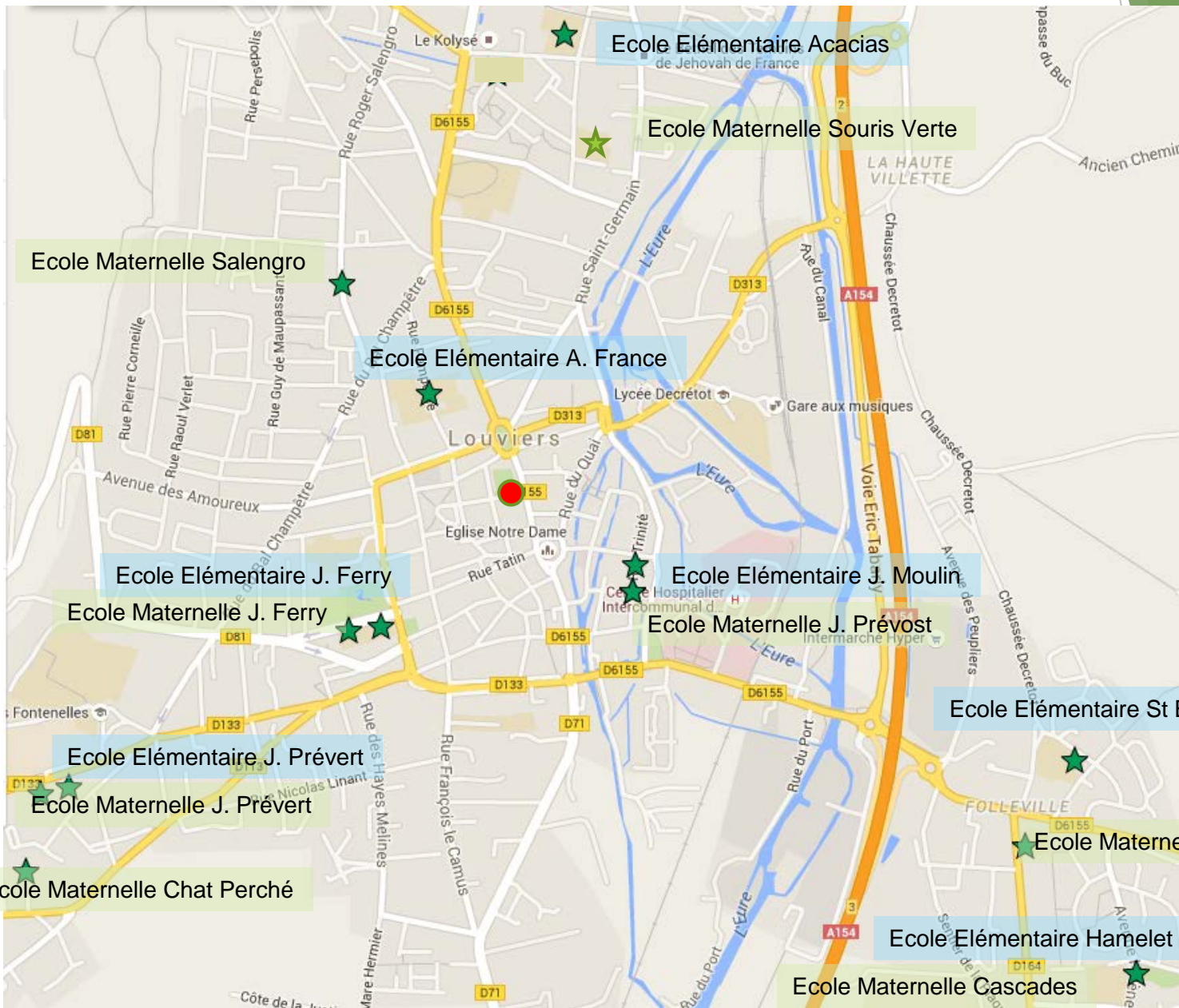
Sites étudiés

- ▶ Les groupes scolaires
- ▶ Manoir de Bigard
- ▶ Maison Condorcet
- ▶ Les crèches/CCAS
- ▶ La Mairie
- ▶ Sites désaffectés

Bâtiments scolaires

- ▶ Analyse des occupations des écoles
- ▶ Analyse des regroupements possibles
- ▶ Surface des locaux libérés
- ▶ Contraintes

Implantation des écoles



Répartition des classes

MATE RNELLE S	Capacité en salles	Nbre de classes	Nbre de classes disponibles	ELEMENTAIRE S	Capacité en salles	Nbre de classes	Nbre de classes disponibles
Les Cascades	6	3	1	Le Hamelet	11	5	2
Le Chat Perché	7	3	1				
Jacques Prévert	6	3	1	Jacques Prévert	15	8	2
Jules Ferry	6	3	1	Jules Ferry	12	6	1
Jean Zay	7	3	0	Saint Exupéry	12	6	3
La Souris Verte	12	6	1	Les Acacias	16	8	3
Jean Prévo st	6	4	0	Jean Moulin	12	6	0
Salengro	11	4	0	Anatole France	11	7	1

Les écoles suivantes n'ont pas de place disponible
 Jean ZAY, Salengro, Jean PREVOST
 Jean MOULIN

Bilan

- ▶ 5 classes disponibles en Maternelles
 - ▶ Ce qui représente une école
- ▶ 12 classes disponibles en Élémentaires
 - ▶ Ce qui représente 2 écoles

Contraintes liées aux transferts

- ▶ Maintenir une cohérence de groupe scolaire : maternelle -> Élémentaire
- ▶ Libérer des locaux aisément adaptables pour une nouvelle activité
- ▶ Libérer des locaux avec une localisation compatible avec une nouvelle activité

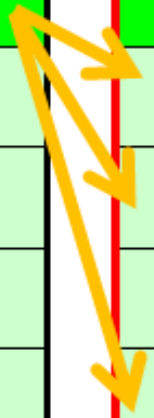
Proposition de transferts

- ▶ 2 sites ont été identifiés
 - ▶ Chat perché (Maternelle)
 - ▶ doublon avec la maternelle Prévert
 - ▶ Jules Ferry (Elémentaire)
 - ▶ Locaux bien situés pour une reconversion
 - ▶ Grande surfaces disponibles (bâtiment partiellement inoccupé)

Transfert de classes - Maternelles

MATERNELLES	Capacité en salles	Nbre de classes disponibles	Nbre de classes
Les Cascades	6	1	3
Le Chat Perché	7	1	3
Jacques Prévert	6	1	3
Jules Ferry	6	1	3
La Souris Verte	12	1	6
Salengro	11	2	4
Jean Zay	7	0	3
Jean Prévost	6	0	4

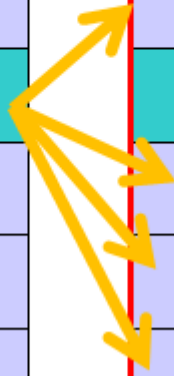
N velles Classes	Classes après transfert	Classes disponibles après transfert
0	3	1
-3	0	0
1	4	0
1	4	0
0	6	1
1	5	1
0	3	0
0	4	0



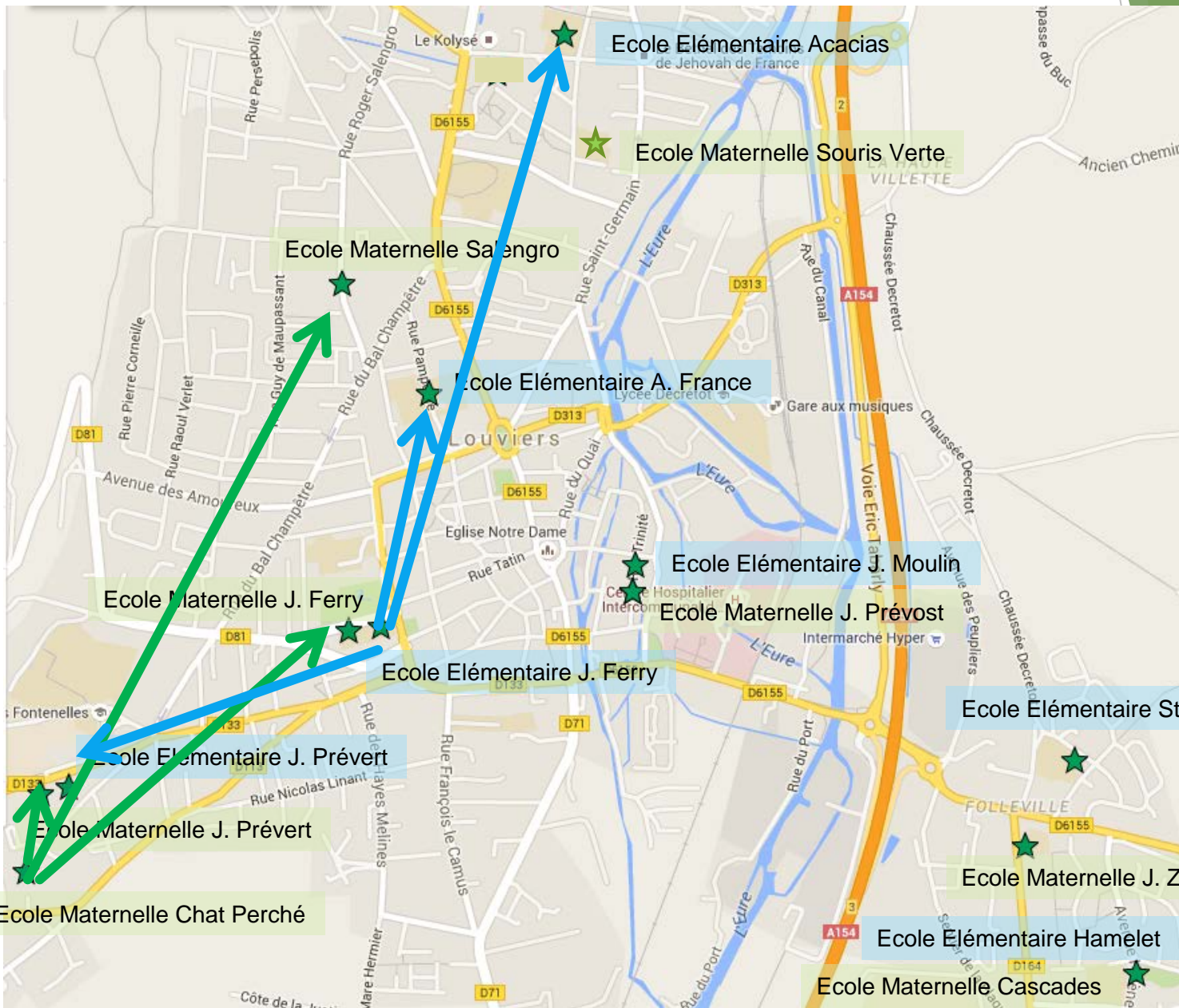
Transfert de classes-Elémentaires

ELEMENTAIRES	Capacité en salles	Nbre de classes disponibles	Nbre de classes
Le Hamelet	11	2	5
Jacques Prévert	15	2	8
Jules Ferry	12	1	6
Saint Exupéry	12	3	6
Les Acacias	16	3	8
Anatole France	11	1	7

Nouvelles Classes	Classes après transfert	Classes disponibles après transfert
0	5	2
2	10	0
-6	0	0
1	7	2
2	10	1
1	8	0

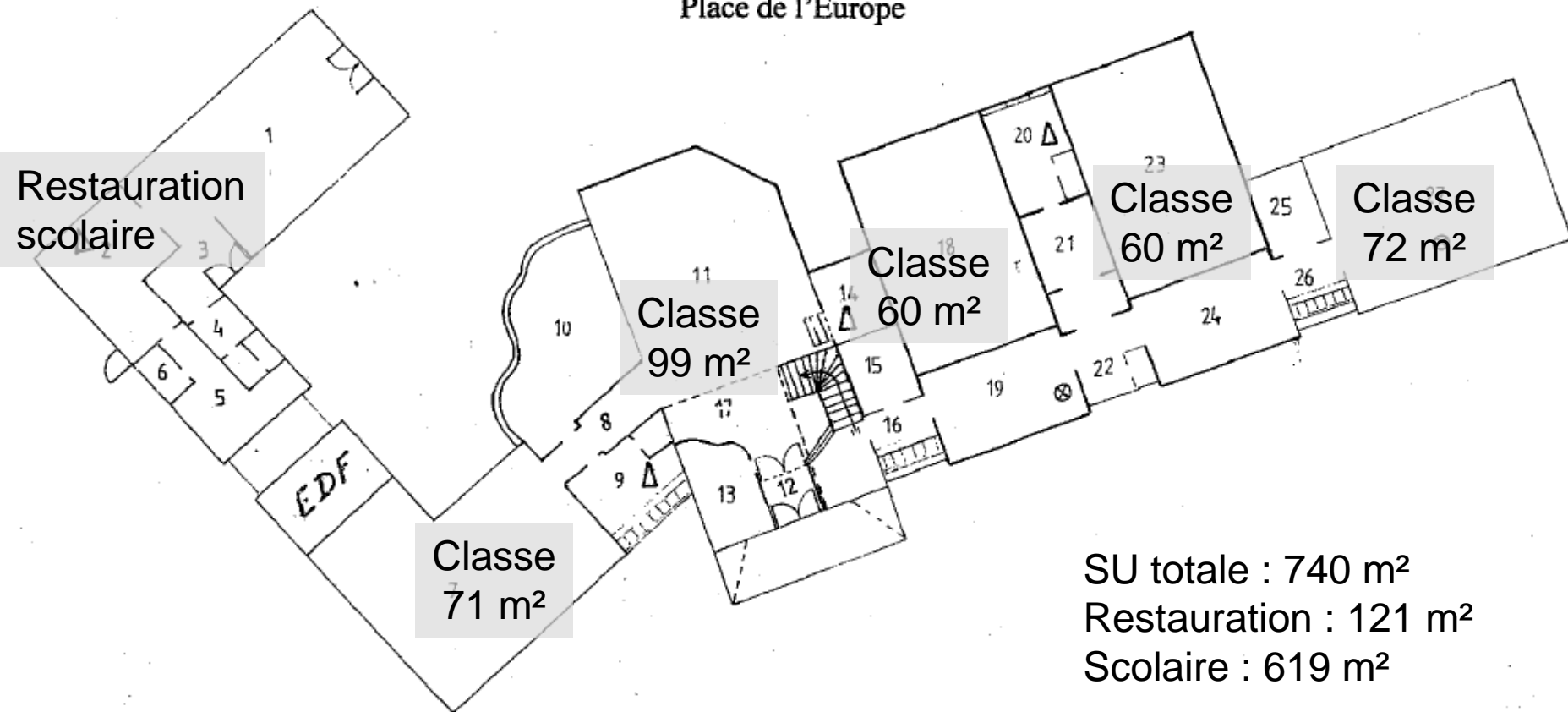


Transfert des classes Elémentaires



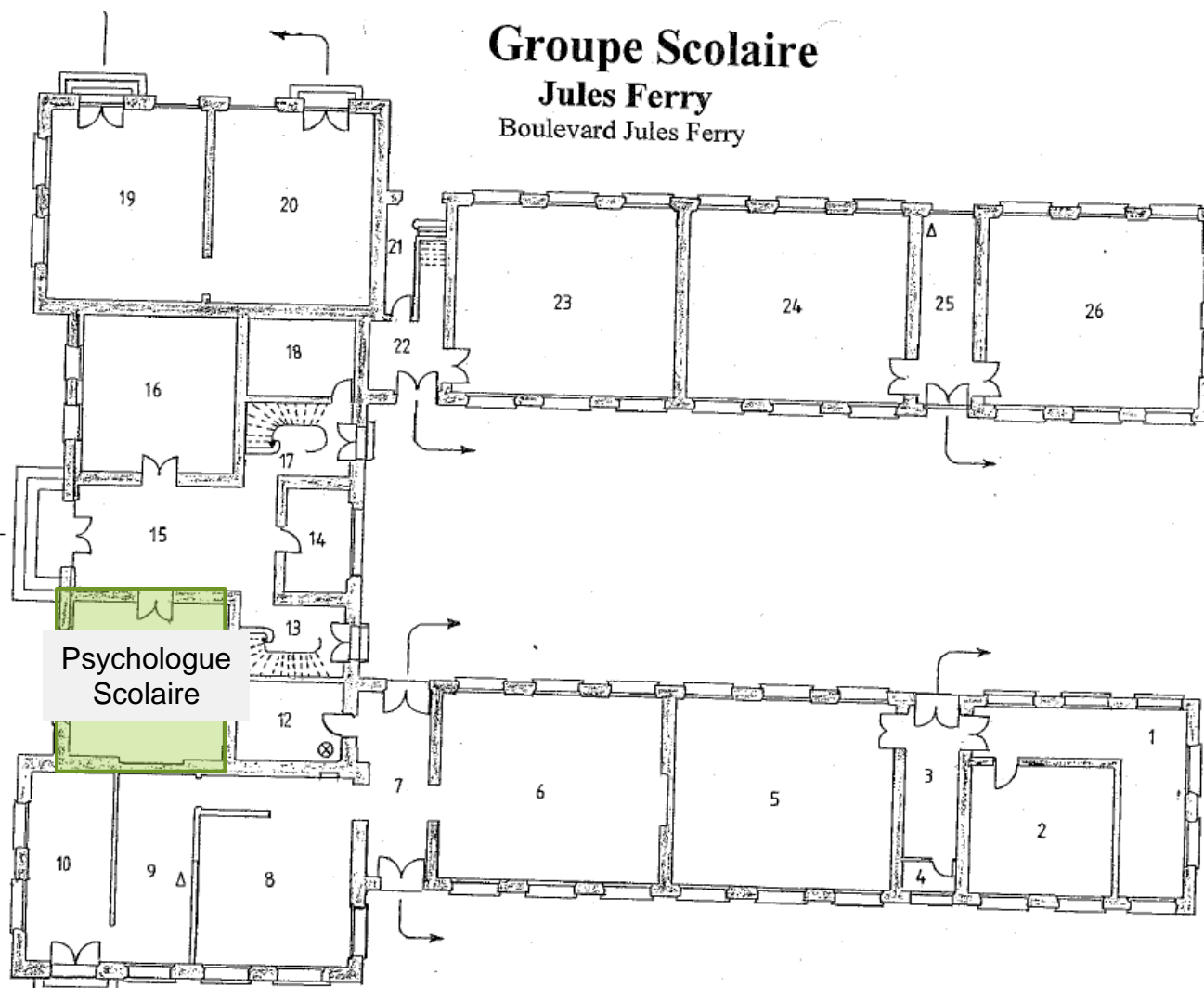
Bâtiments transférés Ecole du Chat Perché

Le Chat Perché Place de l'Europe



Bâtiments transférés

Elémentaire Jules Ferry-RdC



SU totale 1796 m²

Dont :

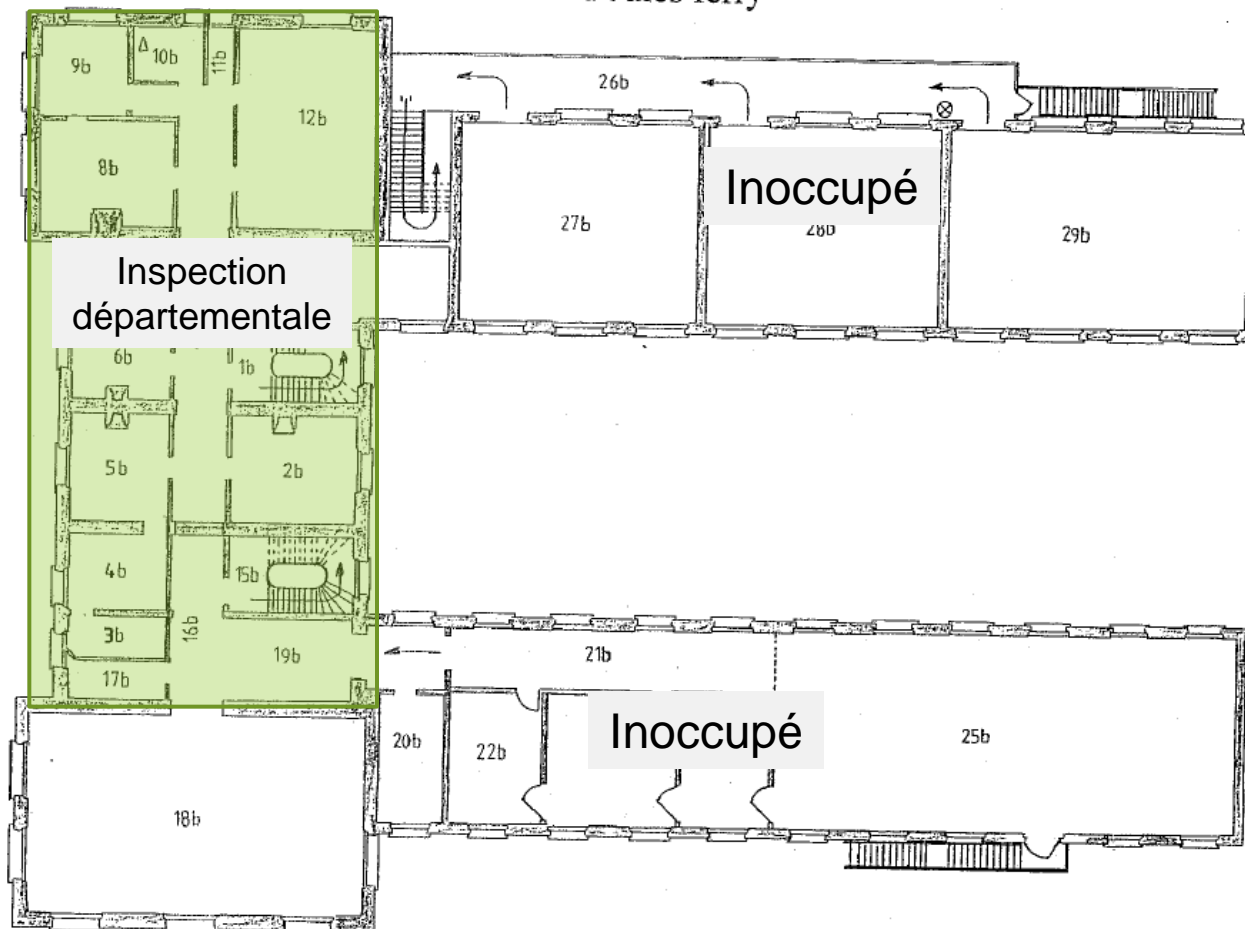
Inspection	196 m ²
Psy scolaire	34 m ²
Elém. RdC	723 m ²
1 ^{er} Elémentaire	150 m ² *
1 ^{er} inoccupé	427 m ² *
2 ^{ème} inoccupé	228 m ²

* Le bilan des surfaces occupées au 1^{er} est à préciser

Bâtiments transférés

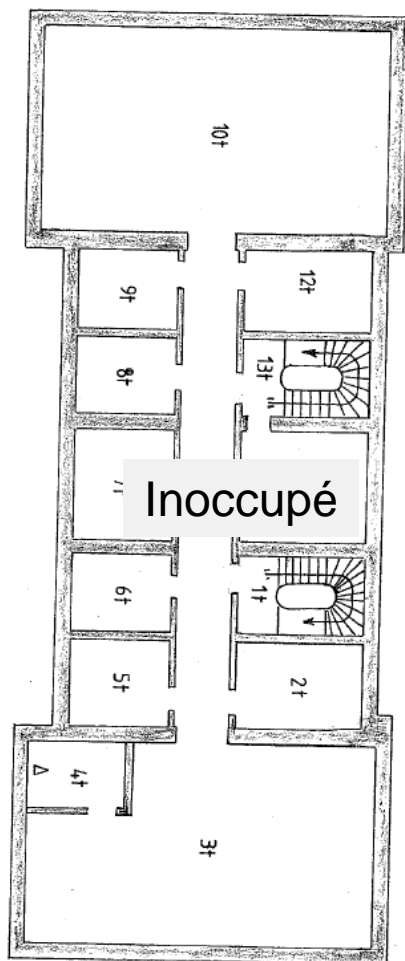
Elémentaire Jules Ferry-1er

Groupe Scolaire Jules Ferry Boulevard Jules ferry



Bâtiments transférés

Elémentaire Jules Ferry-2ème



Contraintes

▶ Scolaires

- ▶ Redécoupage de la carte scolaire
- ▶ Les Maternelles du site Jules Ferry sont éclatées lors du passage en CP dans 3 écoles différentes.

▶ Localisation

- ▶ L'école du Chat Perché est située dans un quartier difficile pour l'accueil d'activités privées

▶ Technique

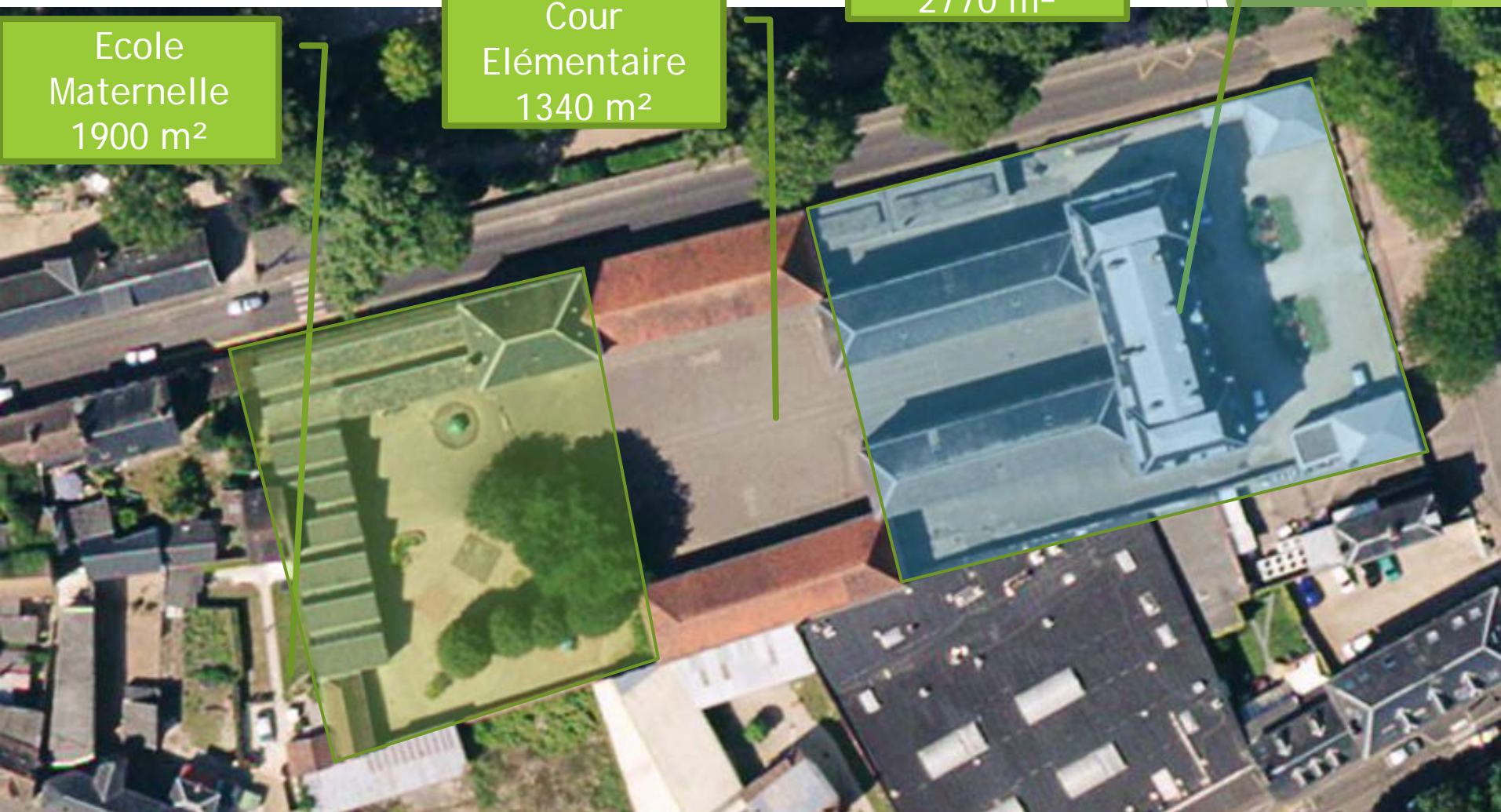
- ▶ Mise en conformité du bâtiment (J. FERRY)
- ▶ Création d'un ascenseur (J. FERRY)
- ▶ Parking lié aux nouvelles activités

Ecoles Jules Ferry

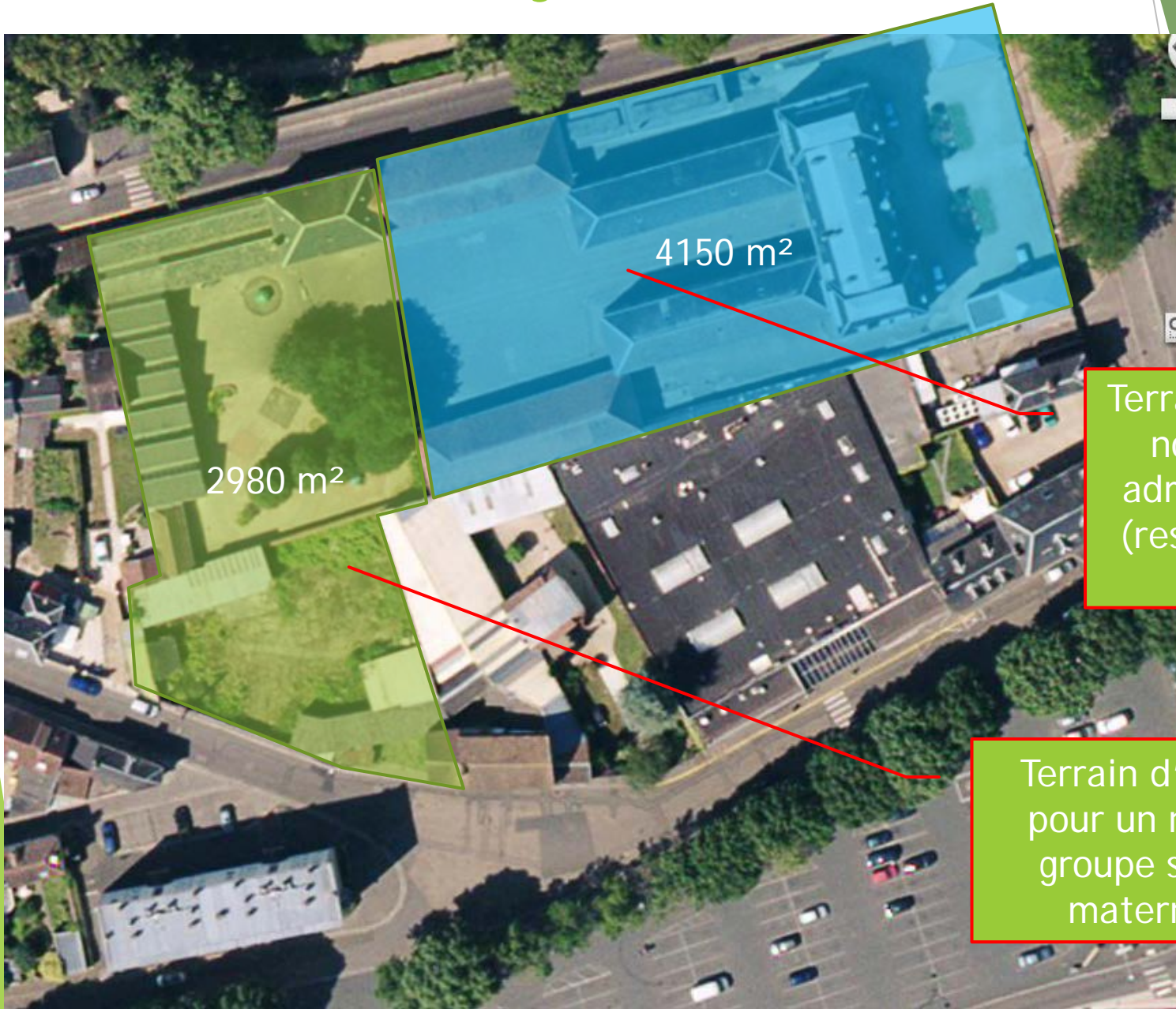
Ecole
Maternelle
1900 m²

Cour
Elémentaire
1340 m²

Ecole
Elémentaire
2770 m²



Site Jules Ferry



4150 m²

2980 m²

Terrain d'assiette du nouveau centre administratif Ferry (restructuration du bâtiment)

Terrain d'assiette pour un nouveau groupe scolaire maternelles

Site Jules Ferry

► Scénario 1

- Maintien de l'école Maternelle
- Transfert des classes élémentaires vers d'autres groupes scolaires

► Scénario 2

- Reconstruction de l'école maternelle sur le terrain donnant sur la place du Champ de ville
- Transfert des classes élémentaires vers d'autres groupes scolaires

► Scénario 3

- Reconstruction d'un groupe scolaire complet (maternelles et élémentaires) sur le terrain d'assiette de l'école maternelle et les terrains donnant sur la place du Champ de ville

Manoir de Bigard



Manoir de Bigard

- ▶ Transfert des locaux associatifs
- ▶ Transfert des locaux syndicaux
- ▶ Transfert des activités arts plastique
- ▶ Transfert des locaux sociaux et administratifs

- ▶ Cession, démolition, réaménagement
 - ▶ *Cf étude de faisabilité*

Locaux du site Manoir de Bigard



- A - Locaux des syndicats
- B - Atelier Peinture-Arts plastiques
- C - Arts plastiques
- D - Associations
- E - Associations
- F - Amicale du personnel - Peinture - Photo
- G - Services Médiation

Surfaces à déplacer

▶ Ateliers d'arts	330 m ²
▶ Associations	370 m ²
▶ Médiation	225 m ²
▶ Maison des syndicats	220 m ²

▶ Soit :

- ▶ 330 m² vers la Halle Wonder (Ateliers d'arts)
- ▶ 370 m² vers Ecole du chat Perché (Associations)
- ▶ 445 m² vers Jules Ferry (Médiation-Syndicats)

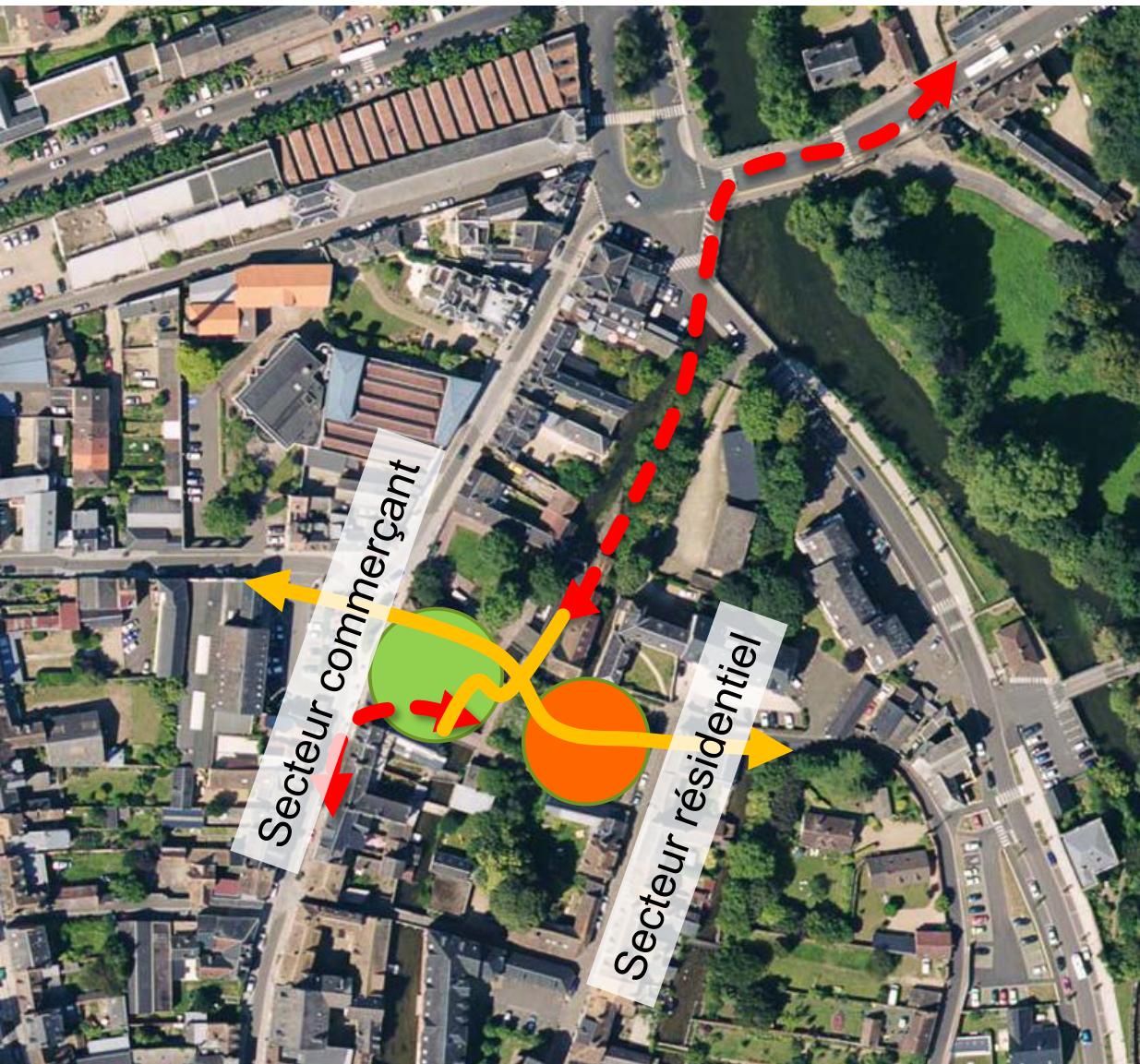
▶ *Nota : les surfaces brutes d'origine peuvent être optimisées*

Propositions de reconversion

Manoir de Bigard

Etude de faisabilité EAD – Avril 2016

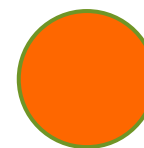
Liaisons - Flux - Organisation



Liaisons futures



Liaisons actuelles

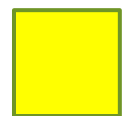


Dominante

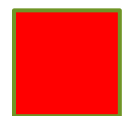
Sectorisations



Parc urbain



Logements



Activités-logements



Stationnement

Démolitions - constructions - rénovations



Rénovations



Constructions



Démolitions

Programmes

Restaurant : RDC
Bureaux ou logts : Etages

Logements sur 3 niveaux
300 m²
4 logements T2-T3

Stationnement : 24 pl.

Restaurant - Bar

Logements sur 3 niveaux +
combles
Emprise au sol 550 m²
SHON : 2200 m²
SU : 1700 m²
Nbre logts T2-T3 : 35




Logements neufs

- ▶ Céder le terrain à un opérateur privé -> Bailleur privé ou propriétaires indépendants
- ▶ Loyer attendu 8 à 12 €/m² mensuel secteur centre-ville Louviers
- ▶ Potentiel : 1700 m² de Surf. Hab.
- ▶ Prix de vente terrain : 1250 m²
 - ▶ 200 000 à 250 000 €
- ▶ **Appel à projet-mise en concurrence**


Manoir de Bigard

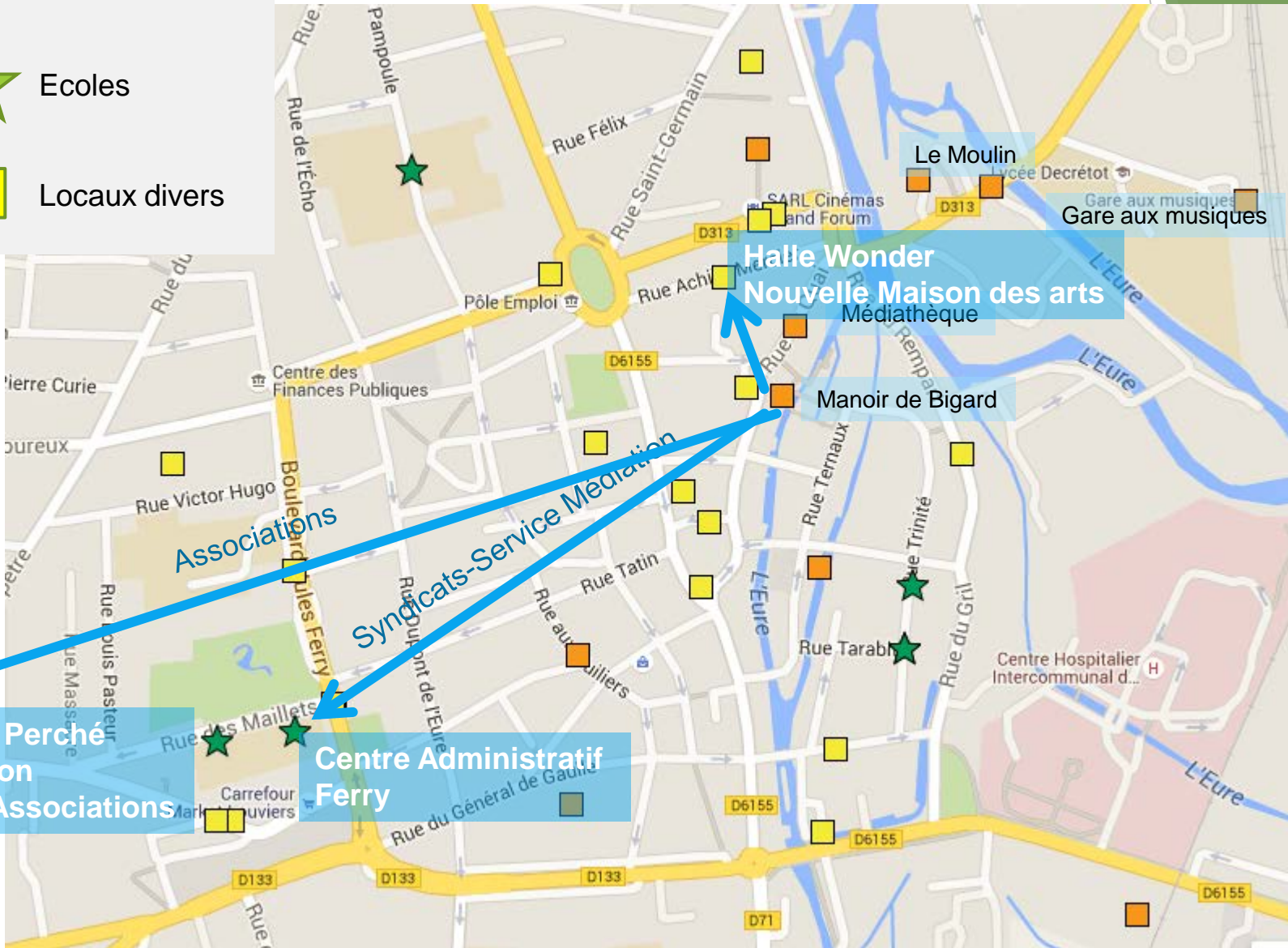
- ▶ Céder à un investisseur - bailleur privé
- ▶ Multi activité du bâtiment
 - ▶ RDC : Restaurant : 110 m²
 - ▶ ETAGES : Bureaux : 115 m² (sur 2 niveaux)
 - ▶ Logements : 280 m² (sur 3 niveaux)
- ▶ Cession : 505 m² utiles
 - ▶ Rénovation lourde
 - ▶ 800 à 1000 € /m² HT (1200 € TTC)
 - ▶ Prix de vente neuf Louviers : 1500 €/m²
- ▶ Appel à projet - mise en concurrence

Répartition dans la ville

 Locaux culturels

 Ecoles

 Locaux divers



Contraintes

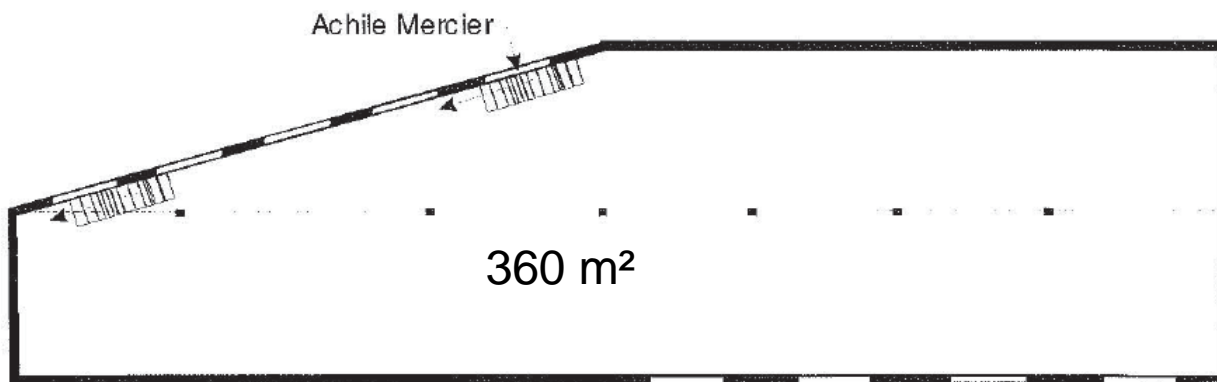
- ▶ Halle Wonder
 - ▶ Travaux lourds à envisager pour être utilisé
 - ▶ Création d'un ascenseur obligatoire

- ▶ Chat Perché
 - ▶ Le transfert des associations vers chat perché ne couvre pas la totalité des surfaces libérées
 - ▶ Regroupement d'autres associations (à définir)
 - ▶ Transfert de la radio locale
 - ▶ Localisation du bâtiment moins centrale

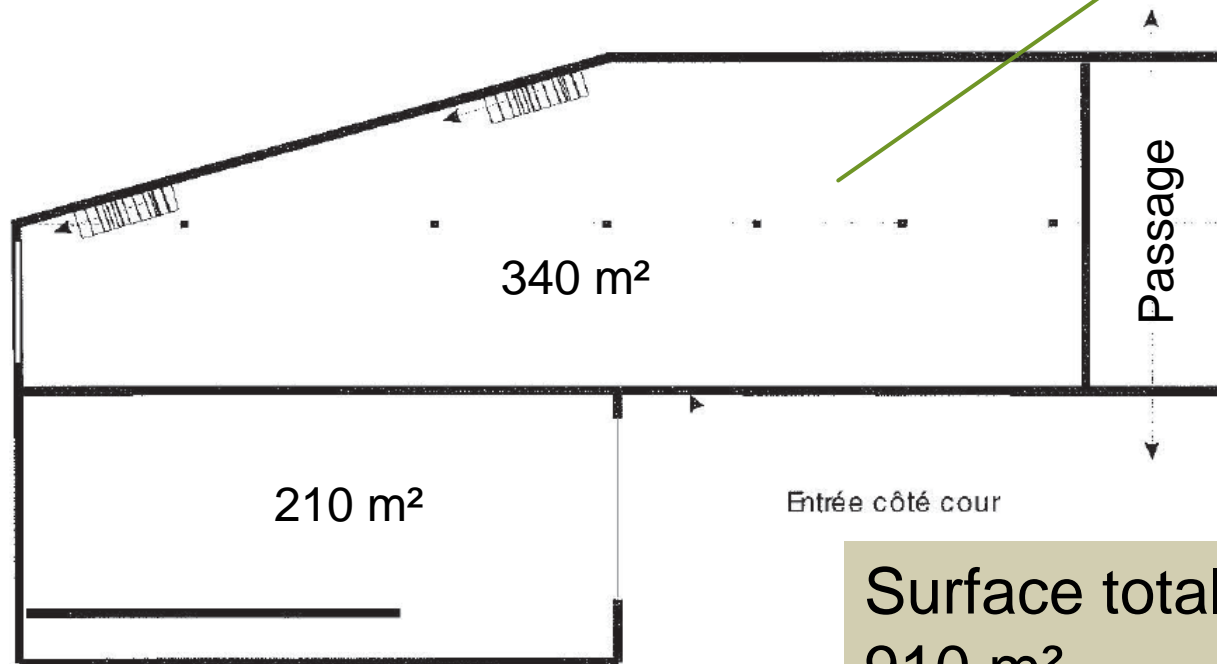
Espace Wonder-Maison des Arts



Halle Wonder- Maison des arts



Niveau 2



Niveau 1

Locaux en demi-sous-sol

Surface totale
910 m²

Halle Wonder - Maison des arts



Maison des arts : REZ 340 m²

Espace Co-working : ETAGE 560 m²

Arts graphiques

Designer

Impression numérique

...

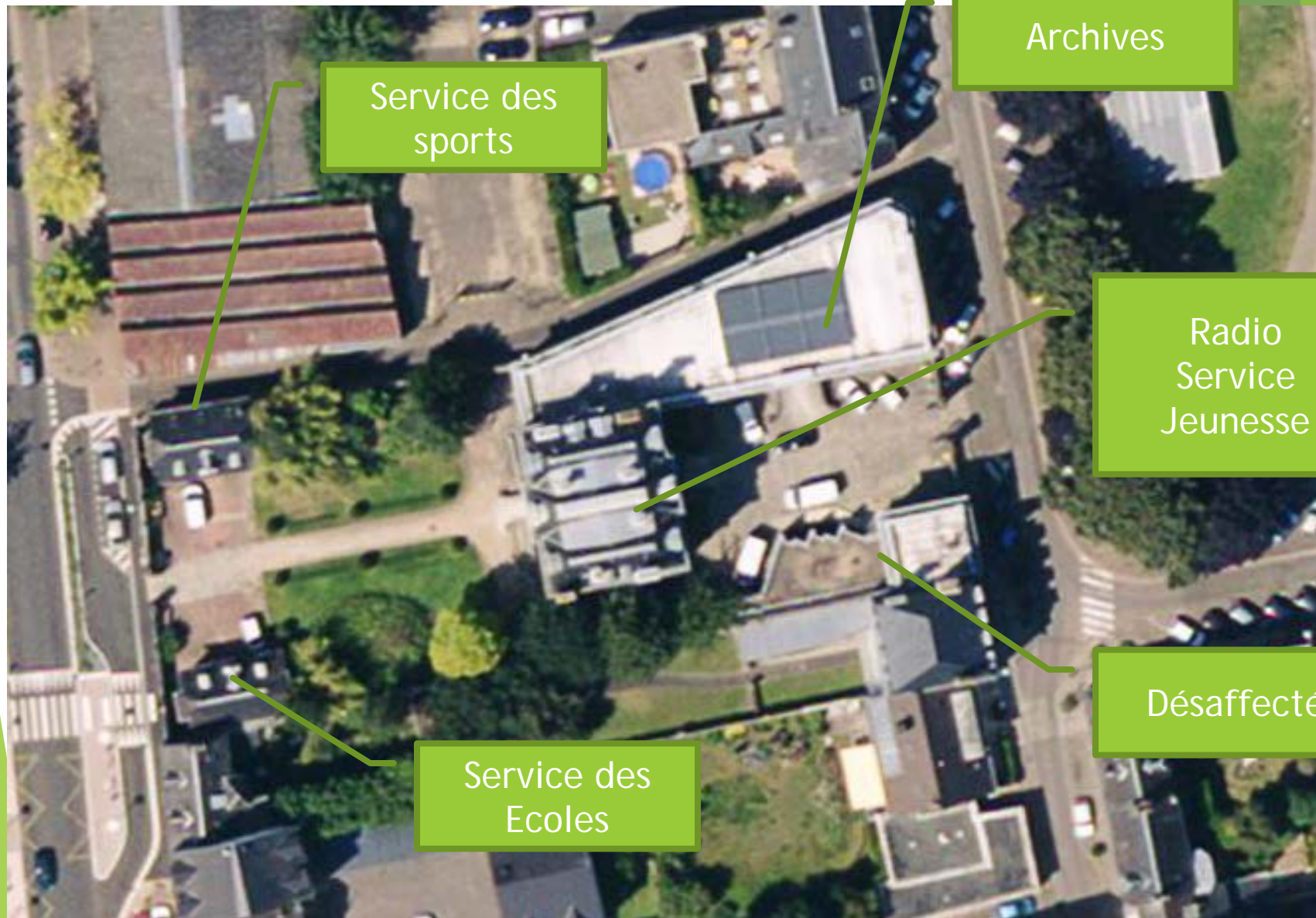
Scénarios

- ▶ Scénario 1 :
 - ▶ La ville reste propriétaire et loue pour les activités privées
- ▶ Scénario 2
 - ▶ La ville vend à un investisseur privé et loue une partie du bâtiment
- ▶ Scénario 3
 - ▶ La ville est co-propriétaire avec un investisseur privé qui loue les locaux pour des activités privées

Maison Condorcet



Maison Condorcet



Maison Condorcet

▶ Surface utile totale	1660 m ²
▶ Bâtiment principal	
▶ Locaux techniques	105 m ²
▶ Archives	760 m ²
▶ Radio locale (Rez)	189 m ²
▶ Service Jeunesse (1 ^{er})	159 m ²
▶ Inoccupé (2 nd)	170 m ²
▶ Bâtiment annexe république	
▶ Inoccupé	150 m ²
▶ Bâtiment bld J. Ferry	
▶ Service Sports	65 m ²
▶ Service Ecoles	65 m ²

Transfert Condorcet

- ▶ Archives
 - ▶ Vers les locaux mutualisés avec la CASE
- ▶ Services jeunesse, sports, école,
 - ▶ Vers le centre Jules Ferry
- ▶ Radio locale
 - ▶ Vers Chat Perché



Maison Condorcet

- ▶ Cession du site
 - ▶ Opération immobilière sur le Bd Jules Ferry (Commerces + logements)
 - ▶ Reconversion en bureaux des bâtiments sur la place de la république
 - ▶ Reconversion techniquement lourde
 - ▶ Adaptabilité faible des locaux existant pour des usages tertiaires
 - ▶ Valeur immobilière difficile à évaluer

Reconversion du site Condorcet



Site Ouest
Immeuble neuf
Commerces + logts
Terrain 1000 m²

Site Est
Reconversion
Tertiaire
Terrain 1800 m²

La Crèche

Les petits loups



Crèche Les Petits Loups

- ▶ Crèche hébergée dans un bâtiment vétuste
- ▶ Crèche sur 3 niveaux
- ▶ Crèche n'ayant pas de potentiel d'extension

- ▶ Transfert et cession du bâtiment
 - ▶ Ecole Jean Zay
 - ▶ Ecole Saint Exupéry

Crèche Les Petits Loups



Crèche les petits
Loups

Saint Exupéry
2 bâtiments
6 classes
3 classes disponibles

Jean Zay : Maternelle
3 classes

Transfert Les Petits loups

- ▶ 3 classes disponible à Saint Exupéry
- ▶ 3 classes Jean Zay vers Saint Exupéry
- ▶ Transfert de la crèche à l'école Jean Zay
- ▶ Cession de l'habitation

Avant transfert

Ecole	Nbre de classes	Nbre de classes disponibles
Saint Exupéry	6	3

Saint Exupéry	6	3
---------------	---	---

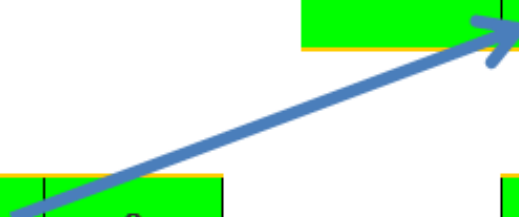
Jean Zay	3	0
----------	---	---

Après transfert

Nbre de classes disponibles	Nbre de classes	Nbre de classes disponibles
3	6	0
3		

3	6	0	Elémentaire Saint Exupéry
3			Maternelle Saint Exupéry

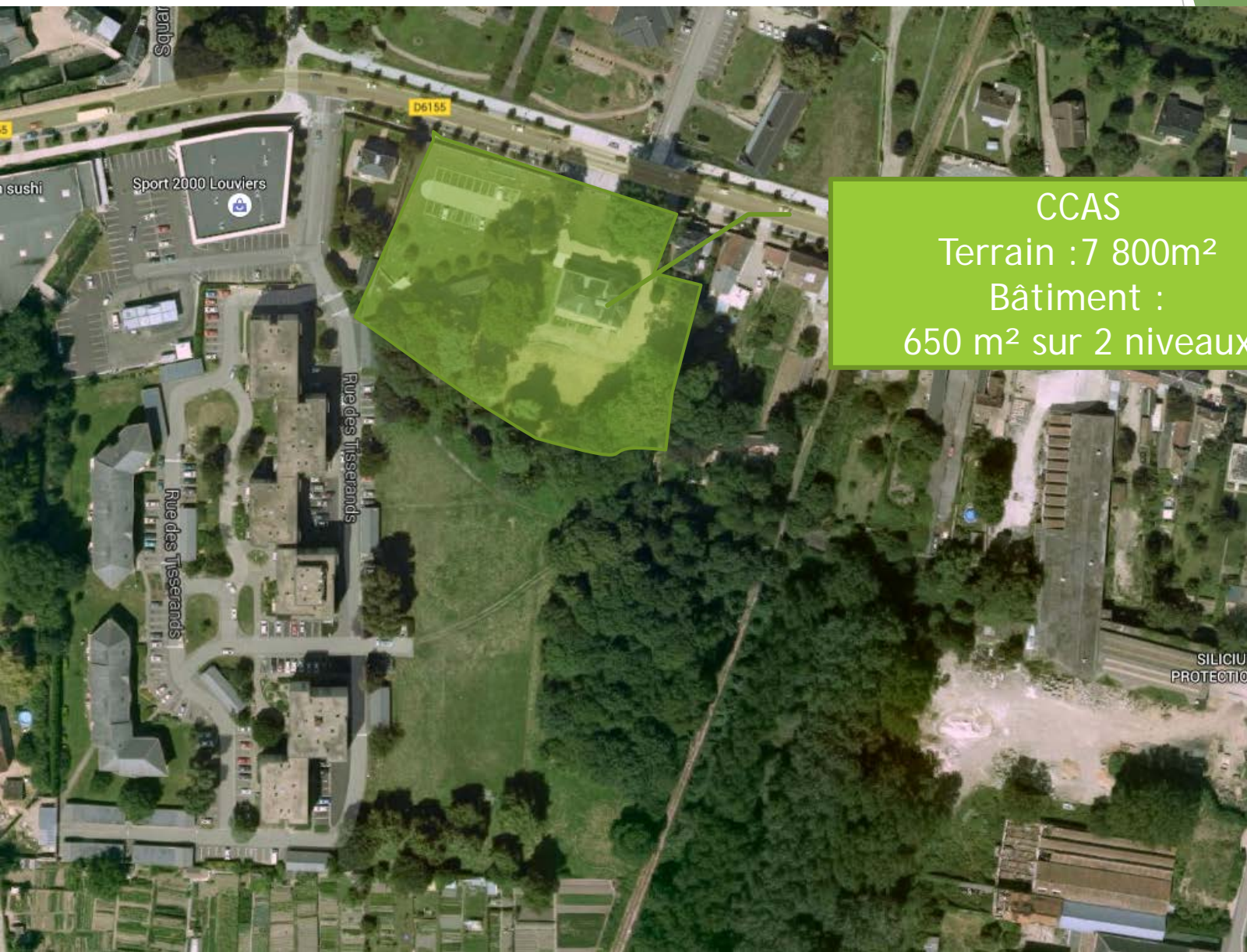
0	0	Crèche Les Petits Loups
---	---	-------------------------



Le CCAS

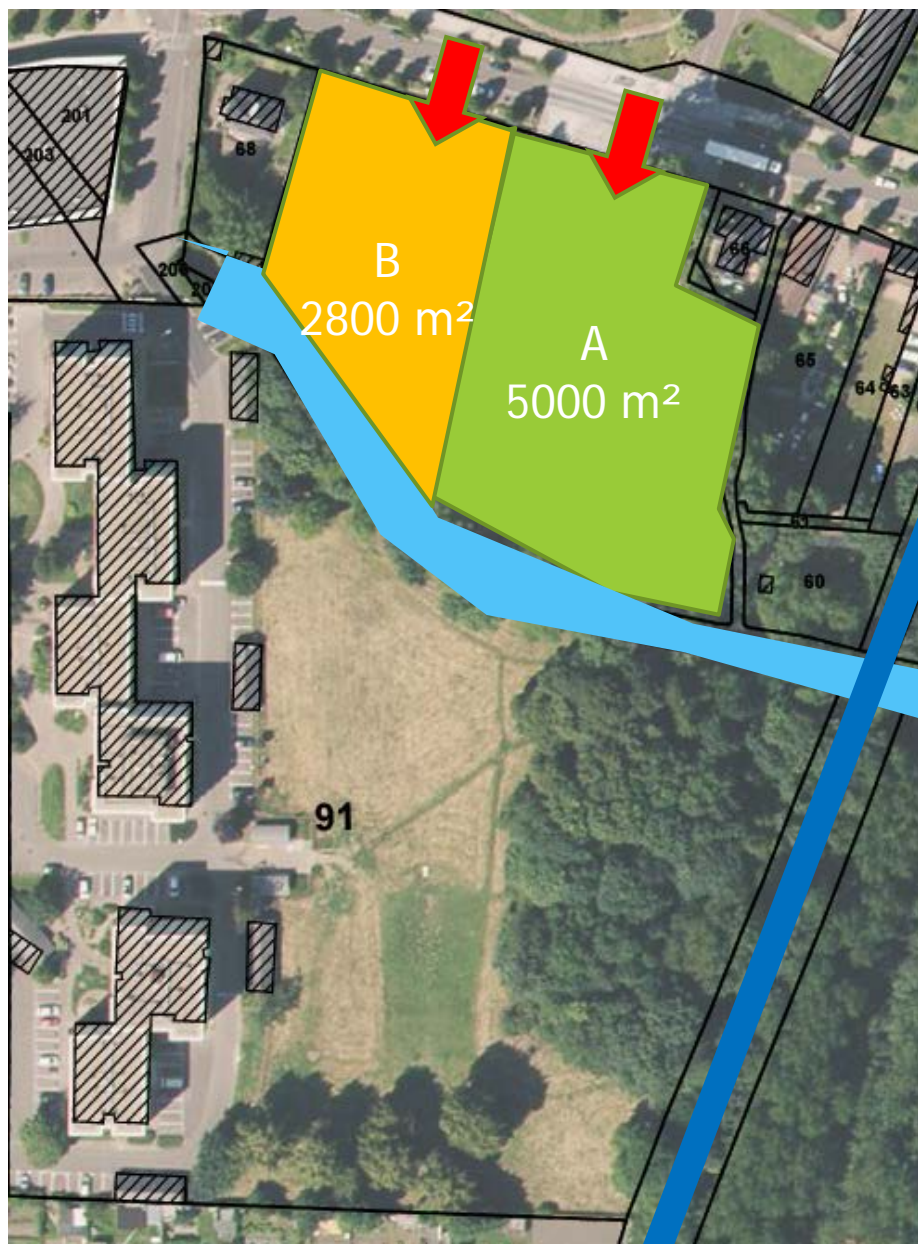


Site du CCAS



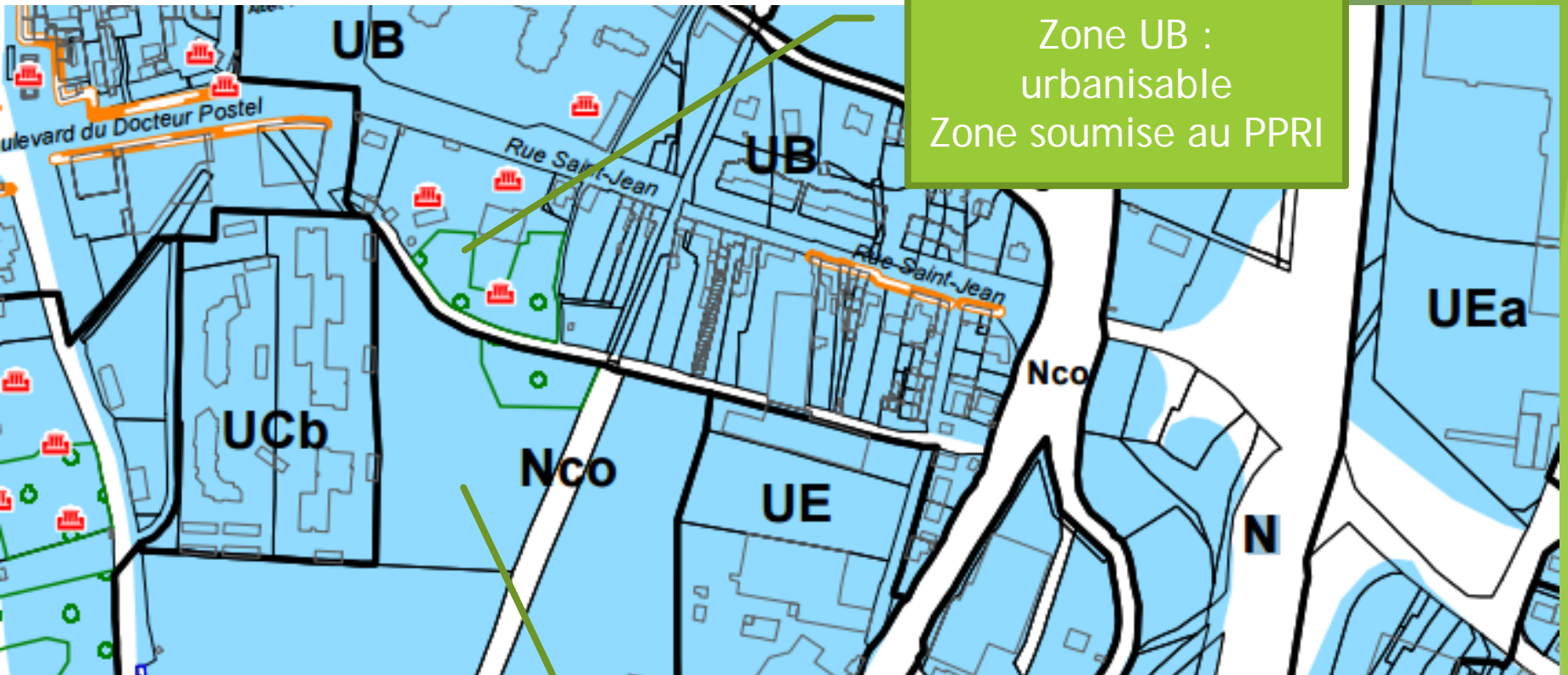
CCAS
Terrain : 7 800m²
Bâtiment :
650 m² sur 2 niveaux

Site du CCAS



Emprise
voie ferrée

Urbanisation site CCAS



Zone UB :
urbanisable
Zone soumise au PPRI

Zone Nco : Corridor
écologique de
préservation des bras
de l'Eure

Centre Administratif Jules Ferry



Centre Administratif Jules Ferry

- ▶ Regroupement des services Administratifs
- ▶ Localisation centre ville
- ▶ Bâtiment de caractère
- ▶ Grandes surfaces
- ▶ Apporter une solution au devenir de ce bâtiment sous-employé.

Espace Jules Ferry

Pôle des services sociaux

- ▶ Regroupement des services
 - ▶ Maison Condorcet
 - ▶ Manoir de Bigards
 - ▶ Service petite enfance (agrandissement de la crèche St Germain)
 - ▶ CCAS
 - ▶ Service des écoles et des sports
 - ▶ Mission locale - Médiation ...

- ▶ Maintien de l'inspection académique et service de la psychologue scolaire à valider (330 m²)

Bilan des surfaces Centre Jules Ferry

BATIMENT JULES FERRY

Occupation actuelle

Services	REZ	1ER	2EME	Total
Scolaire	689	577	228	1494
Psychologue	34			34
Inspection		196		196
TOTAL	723	773	228	1724

Occupation future

Services	Surfaces actuelles	REZ	1ER	2EME	Total
Syndicats	221			221	221
Service Jeunesse	150	150			150
Service des sports	65	65			65
Service des écoles	65	65			65
Petite enfance	190	190			190
CCAS			350		350
Service Médiation	225	225			225
Inspection E.N.	230		230		230
TOTAL		695	580	221	1496
Solde disponible		28	193	7	

Si les services dépendants de l'éducation nationale doivent déménager (problème de mixité des services ?) 230 m² sont disponibles

Pré-audit technique du bâtiment Jules Ferry

- ▶ Structure générale satisfaisante (Murs, toiture)
- ▶ Menuiseries extérieures à remplacer en totalité
- ▶ Planchers à vérifier en fonction des nouvelles destinations des locaux
- ▶ Organisation des communications verticales à revoir : ascenseurs, encloisonnement des escaliers, accessibilité PMR...
- ▶ Cloisonnements secondaires, faux-plafond, portes de communication à revoir en totalité
- ▶ Equipements techniques à revoir en totalité en fonction des nouveaux besoins

Centre administratif Jules Ferry

Ecole
Maternelle
1900 m²

Parking
1340 m²

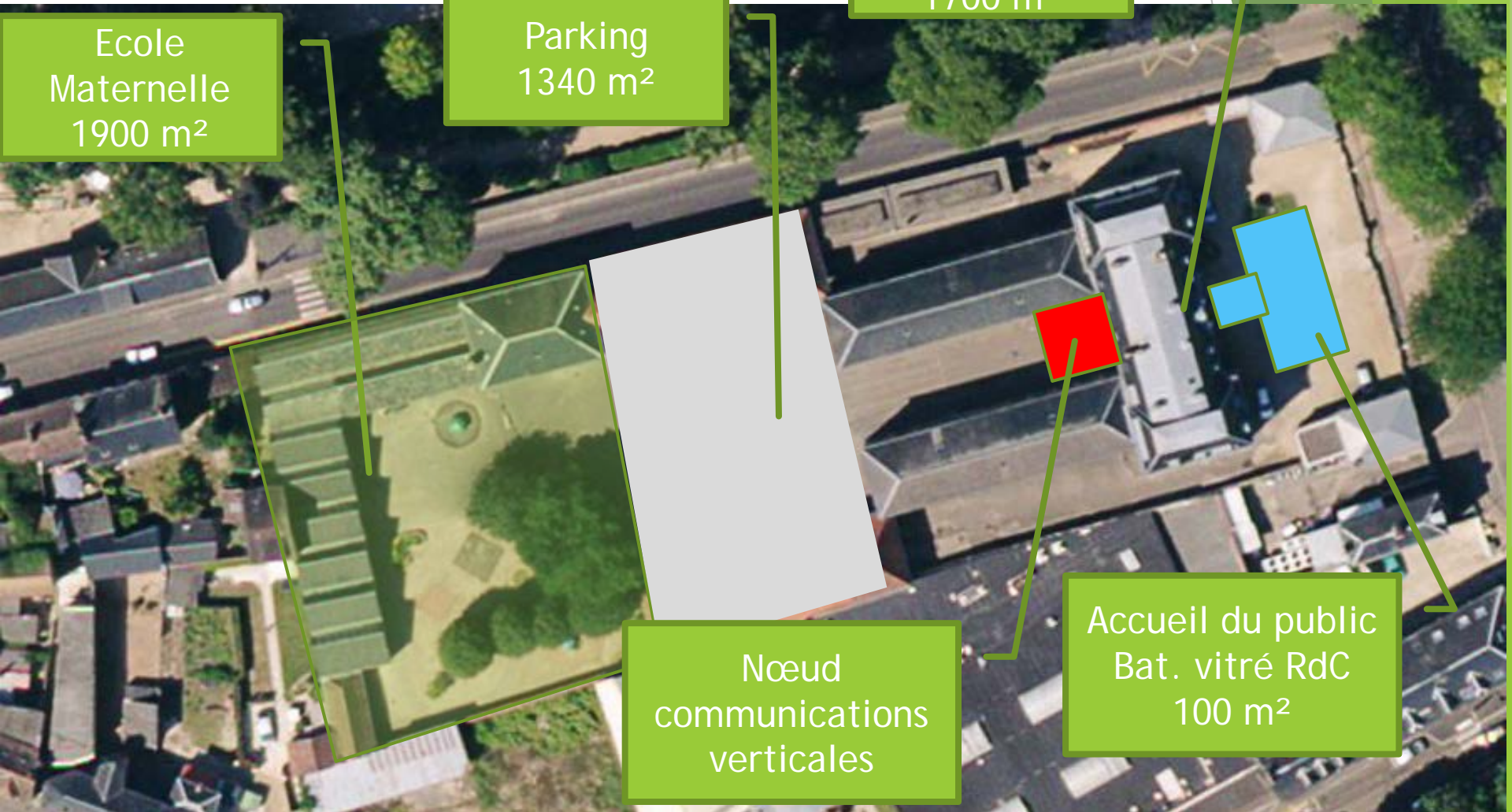
Centre
administratif
1700 m²



Nœud
communications
verticales



Accueil du public
Bat. vitré RdC
100 m²



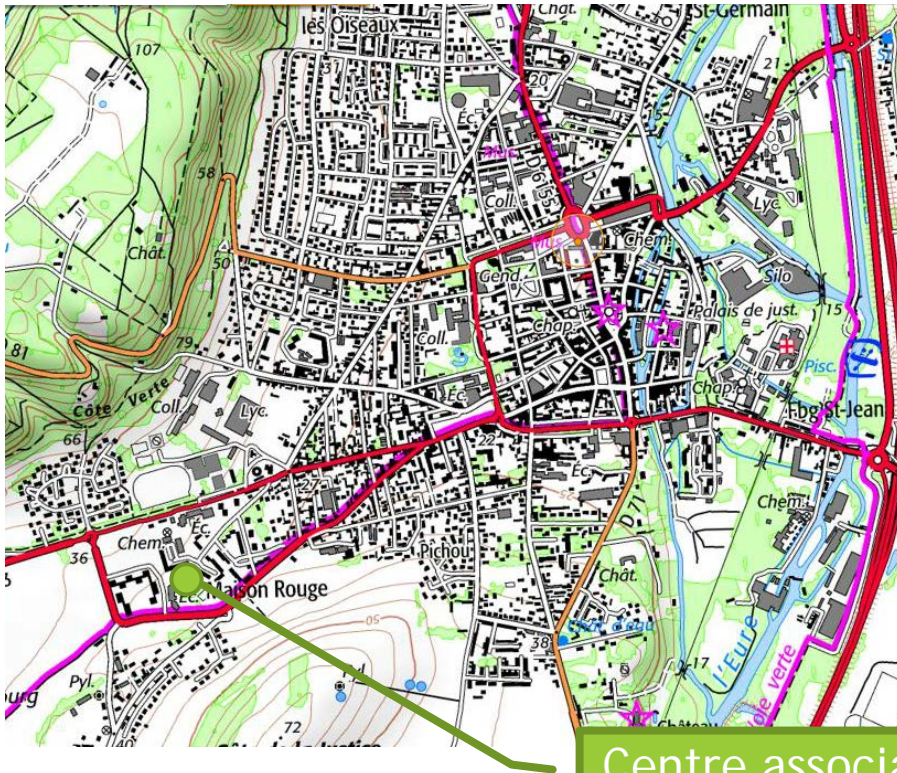
Centre Jules Ferry



Centre Associatif Chat Perché



Implantation



Centre associatif
Chat Perché
Maison rouge



Regroupement des associations
Manoir de Bigard
Radio locale
...



Bilan des surfaces Chat Perché

BATIMENT CHAT PERCHE

Occupation actuelle

Services	REZ
Scolaire	615
Restaurant	125
TOTAL	740

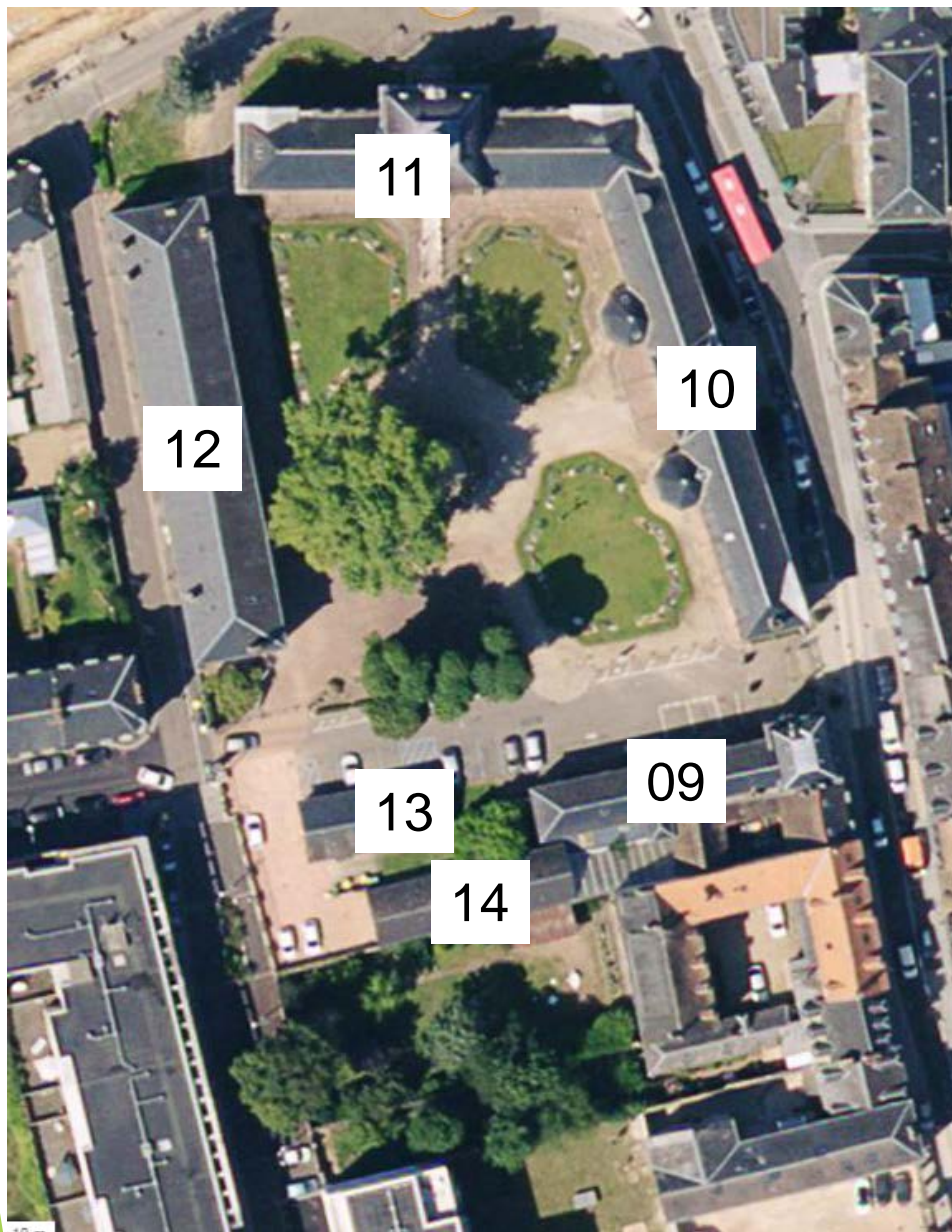
Occupation future

Services	Surfaces actuelles	REZ
Associations	370	370
Radio locale	189	150
TOTAL		520
Solde disponible		220

Hôtel de Ville



Repérage Bâtiments Mairie



09-Accueil public RDC

09-Bureaux 1^{er}

09-Bureaux 2^{ème}

10-Salons –Musée RDC

10-Bureaux- Musée 1^{er}

11-Musée – RdC

11-Musée-1^{er}

12-Repro Foire -RdC

12-Communication culture – 1^{er}

12-ST-DRH – 1^{er}

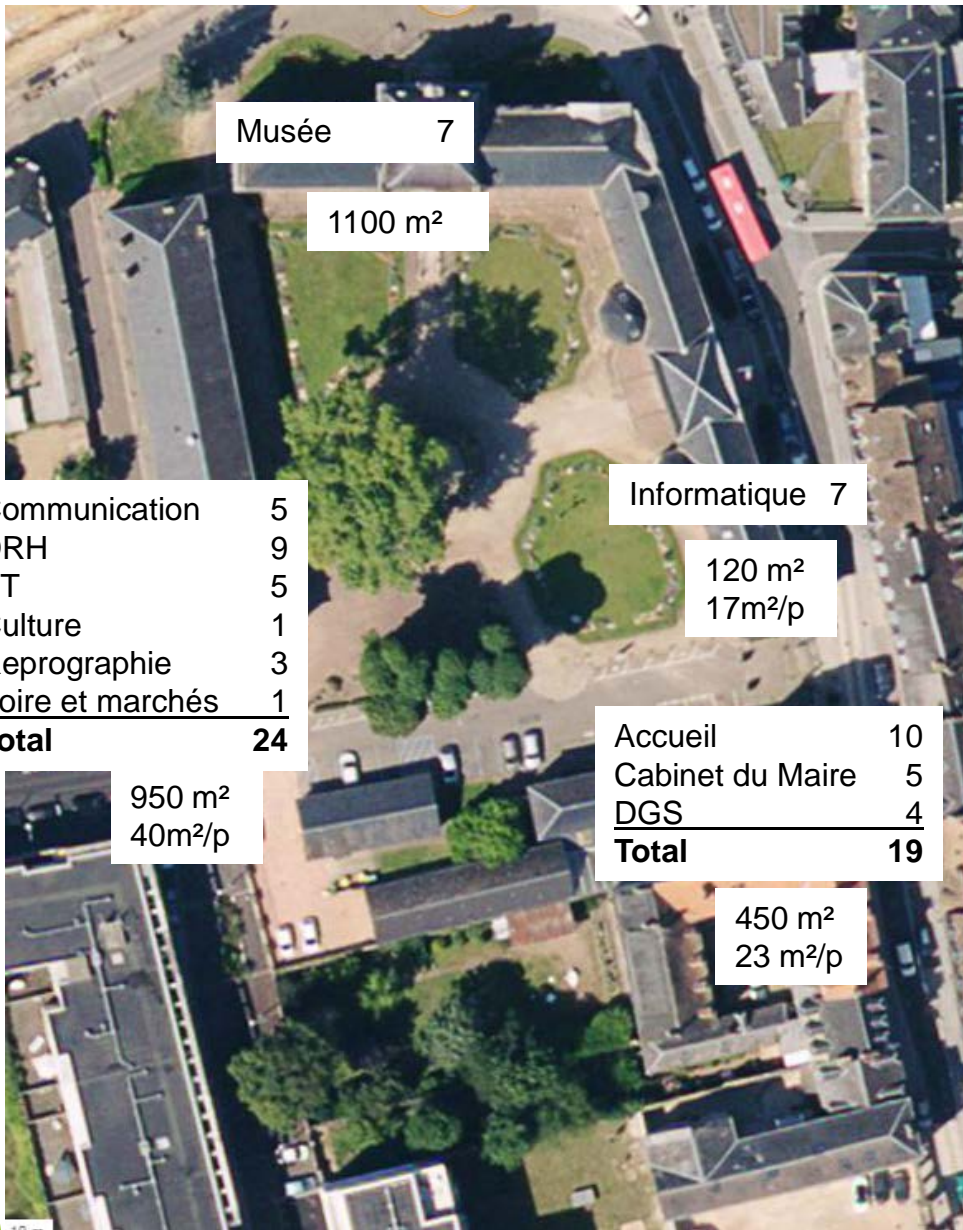
13-Inoccupé (police) - RdC

14-Inoccupé (réserves musée) - RdC

Potentialités du site

- ▶ Bâtiments 09 , 10 et 11 ne peuvent pas être transformés
 - ▶ Musée et Mairie sont des bâtiments trop typés pour être reconvertis
- ▶ Bâtiments 13 et 14 sont inadaptés pour une fonction tertiaire
 - ▶ Démolition et libération de la réserve foncière
- ▶ Bâtiment 12
 - ▶ Bâtiment neutre, aisément reconvertible en bureaux ou en logements

Effectifs administratifs



Musée 7

1100 m²

Informatique 7

120 m²
17m²/p

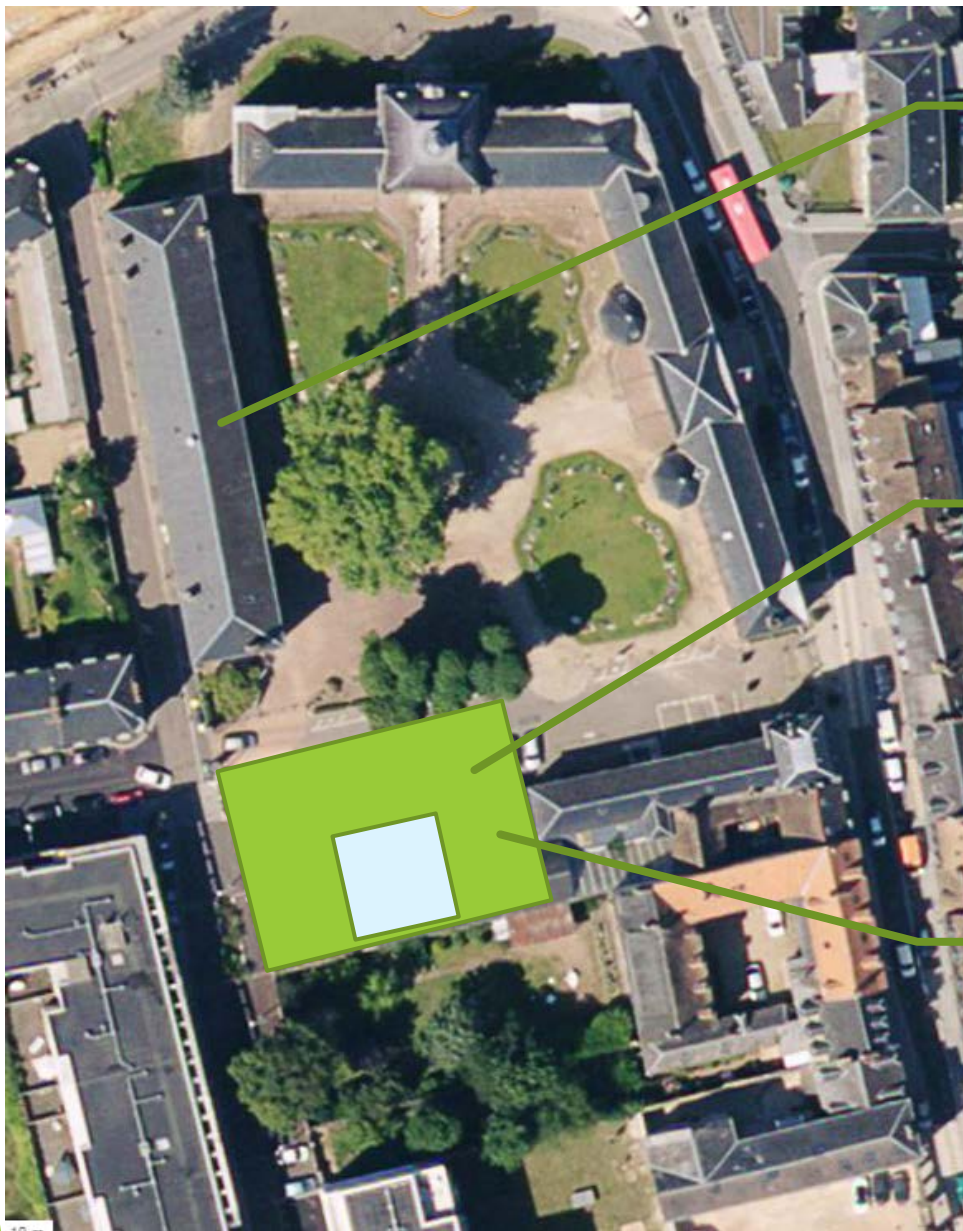
Communication	5
DRH	9
ST	5
Culture	1
Reprographie	3
Foire et marchés	1
Total	24

Accueil	10
Cabinet du Maire	5
DGS	4
Total	19

950 m²
40m²/p

450 m²
23 m²/p

Opération immobilière Mairie



Bâtiment cédé

Réalisation de logements
940 m² sur 2 niveaux
12 logements

Nouveau bâtiment

Accueil du public - Elus
Salle de réunions - Police
Rez : 550 à 700 m²

Logements / Bureaux
aux étages
Etage 1 : 550 m²
Etage 2 : 550 m²

Transferts des services

MAIRIE

Situation actuelle

Situation future

Services	Bat	Surfaces	Effectifs	Destination	Surfaces
Salle de réunion	Bat 12	150	0	Nouveau Batiment	150
Foire et Marchés	Bat 12	15	1	Bat 09 (accueil)	15
Reprographie	Bat 12	65	3	Bat 09 (accueil)	65
Services Techniques	Bat 12	100	5	Nouveau centre technique	100
Communication	Bat 12	80	6	Bat 10 (informatique)	120
DRH	Bat 12	160	9	Nouveau Bâtiment	160
Accueil	Bat 09	100	10	Nouveau Batiment	100
Réserves Musée	Bat 14		0	Transfert Archives CASE	
Informatique	Bat 10	120	7	Transfert CASE	
Police	Bat 13	100		Nouveau Batiment	100
TOTAL		890			810

Bat 09
Nouveau batiment

80
510

Les services DRH ou Communication ou Informatique peuvent aussi être transférés au centre administratif FERRY

Sites désaffectés

- ▶ Îlot Thorel Est
- ▶ Services techniques
 - ▶ Saint Jean
 - ▶ 11 Novembre
 - ▶ Incarville

Ilot Thorel Est

Appel à projet en cours

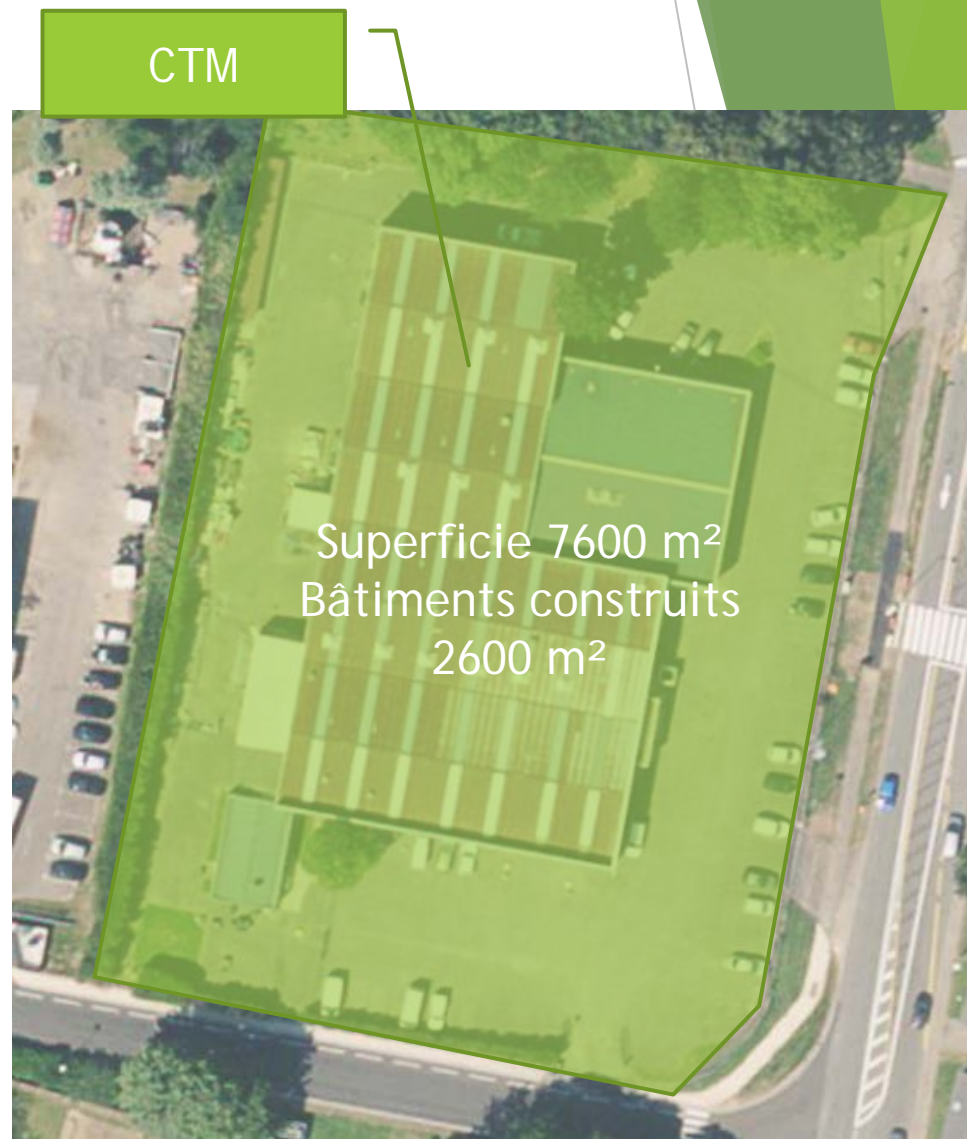
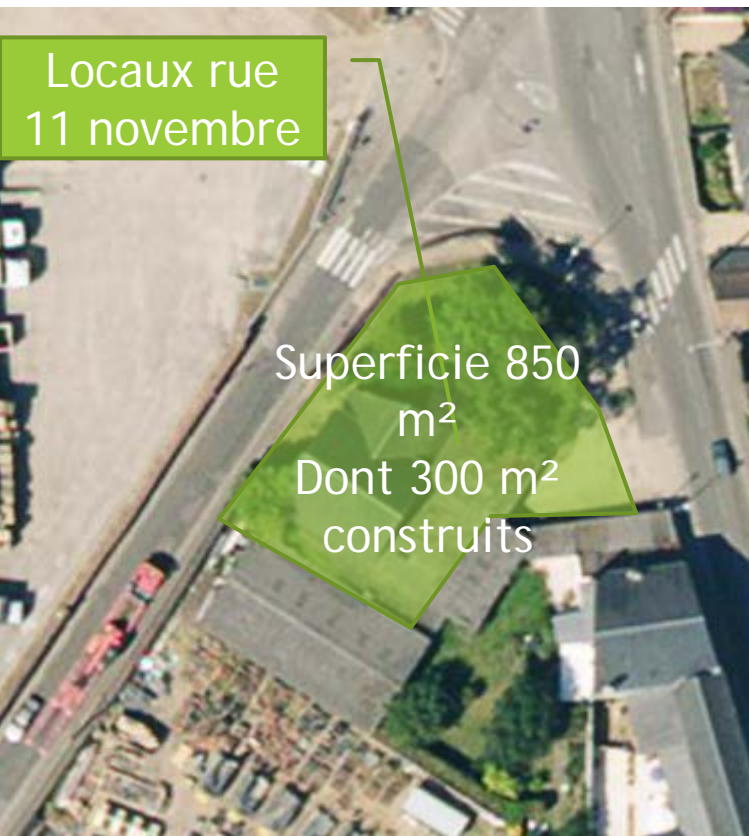


Locaux Saint Jean



Superficie 11 000 m²
Dont 2600 m² construits

Centre Technique Municipal



Conclusion

- ▶ Etude de mutualisation basée sur un principe de vases communicants et de transferts en cascades
- ▶ Point 1
 - ▶ Libérer les sites de Condorcet et du Manoir de Bigard
 - ▶ Réduire le nombre de sites scolaires
 - ▶ Optimiser les locaux des services municipaux
- ▶ Point 2
 - ▶ Création d'un centre administratif secondaire regroupant la plupart des services sociaux de la ville
 - ▶ Valoriser le patrimoine du site Jules Ferry
 - ▶ Prise en compte des transferts programmés
- ▶ Point 3
 - ▶ Favoriser les potentialités d'opérations immobilières
 - ▶ Manoir de Bigards - Condorcet - CCAS - Halle Wonder - Services techniques

Mutualisation des locaux

Phase 2

- ▶ Choix des scénarios
- ▶ Audit technique des sites retenus
- ▶ Evaluations financières des transferts
- ▶ Valorisation des cessions