

espelia  
Conseil pour  
la performance publique



## Schéma directeur immobilier

Orientations et scénarios

# SOMMAIRE



- 1. Rappel des acquis du diagnostic**
- 2. Orientations et scénarios prospectifs**
- 3. Synthèse : pré schéma directeur**

# 01

Rappel des acquis de la  
phase diagnostic





# Une base de données accessibles en full web permettant des mises à jour au fil de l'eau

The screenshot displays the 'patrimoine public' web application interface. The top navigation bar includes the logo, the location 'Arradon', the year 'Année : 2019', a search icon, and a user greeting 'Bonjour'. A left sidebar menu is titled 'Établissements Scolaires' and lists various educational levels with checkboxes: Écoles maternelles, Écoles élémentaires, Collèges, Lycées d'enseignement général et technologique, Lycées professionnels, Enseignement supérieur, and Écoles doctorales. Below this, the 'Population' section is partially visible. The main area shows a map of a street network in Arradon, with several buildings highlighted in dark grey. A search box at the top of the map area contains the text 'Mes bâtiments 42'. Street names visible on the map include Rue Plessis d'Arradon, Rue Traversière, Pl. de L'Eglise, Rue Des Frères Mithouard, Rue Bouruet-A, and Rue Albert Danet.

# Un rapport de diagnostic validé les 04 et 05 juillet 2019

## SPECIFICITES

- 19 000 m<sup>2</sup> de patrimoine bâti (42 bâtiments)
- Un taux d'équipement dans la moyenne (3,4 m<sup>2</sup>/hab.)
- D'importantes surfaces pour le Sport et la Culture
- Une Valeur Actuelle de Remplacement estimée à 41M€

## FORCES

- Pas d'équipements vacants ! (exemplarité)
- Un état technique global assez bon (IVP moy. 0,65)
- Une conformité réglementaire
- Une (très) bonne valeur d'usage (IVU moy. 0,72)

## Patrimoine bâti d'Arradon

## FAIBLESSES

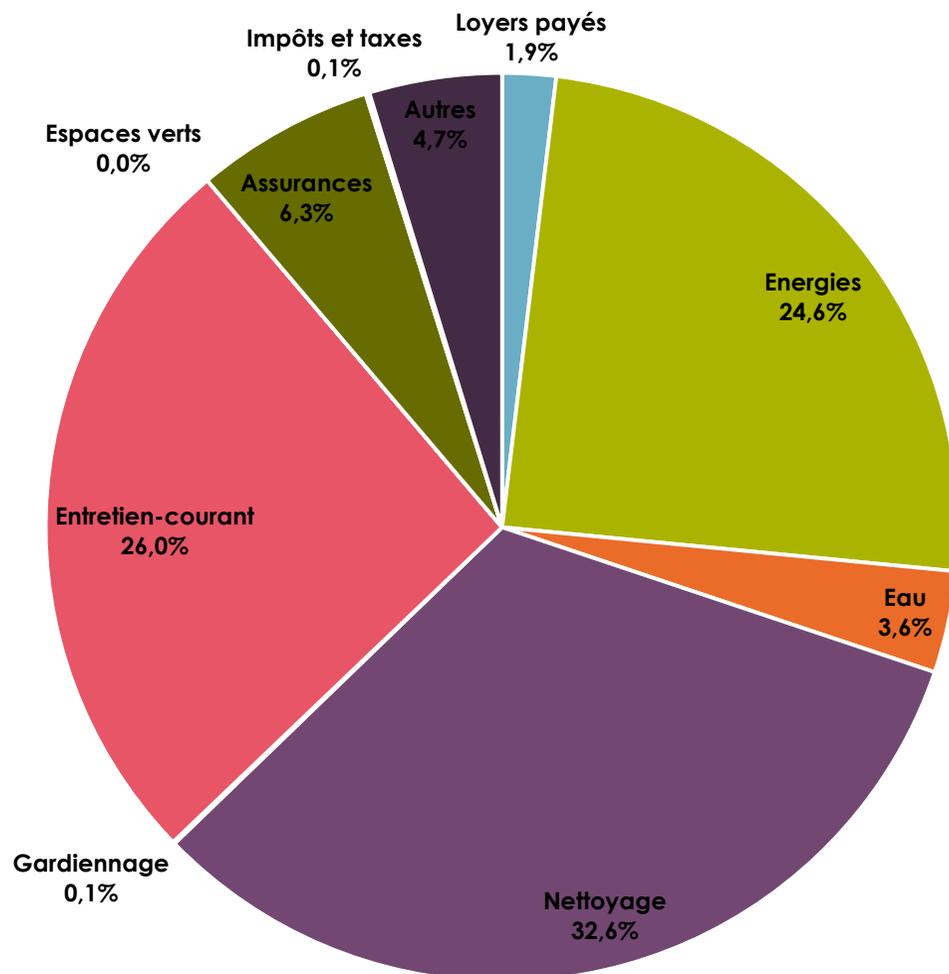
- Quelq. bâtiments en très mauvais état (IVP de 0,25)
- Des équipements de petites surfaces (450m<sup>2</sup>)
- Quelq. Consommat. d'énergie trop importantes
- 7 bâtiments en particulier qui interrogent : pôle Enfance-jeunesse-école du parc, salle du Souvenir, salle Diapason, salle du Phare, Salle du Raquer, buvette et tribunes vestiaires de foot

## MENACES et OPPORTUNITES

- Risque de dégradation/usure des équipements publics à terme (43% des bâtiments dont l'âge est connu a plus de 35 ans)... et des « alertes sur la maintenance courante
- Identification d'un éventuel manque de salle multifonction (pour réunions grande jauge, fêtes, vie associative...) ?

## Éléments complétés depuis la réunion précédente

- Part des postes de coût de fonctionnement de l'ensemble des équipements communaux



Fonctionnement	
Loyers payés	12 220,71 €
Energies	158 635,56 €
Eau	23 287,17 €
Nettoyage	209 666,38 €
Gardiennage	477,98 €
Entretien-courant	167 377,60 €
Espaces verts	0,00 €
Assurances	40 806,96 €
Impôts et taxes	879,67 €
Autres	30 240,99 €
<b>Total dépenses</b>	<b>643 593,03 €</b>

Dans l'ordre : le **nettoyage**, **l'entretien courant** et **l'énergie** sont les plus importants postes de dépenses.

# 02

## Orientations et scénarios



# La passage en phase prospective

1. Diagnostic global

2. Scénarios prospectifs

3. Formalisation du SDI

## Clefs de tri

- Etat réglementaire
- Etat technique
- Valeur d'usage
- Coût global

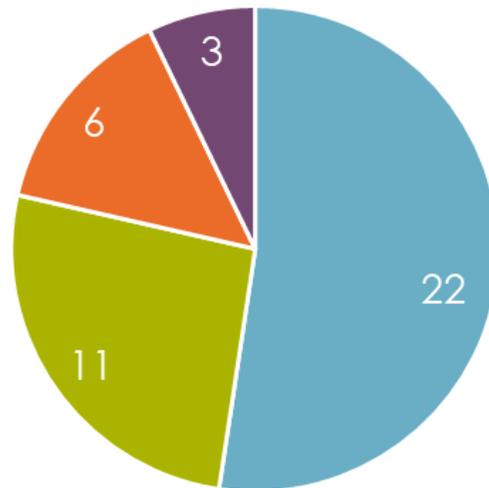
## Classes de patrimoine

- Bâtiments à conserver sans intervention physique lourde (classe 1)
- Bâtiments à conserver avec travaux prioritaires (classe 2)
- Bâtiments dont le maintien/statut dans le patrimoine interroge (classe 3)
- Bâtiments à sortir du parc immobilier (classe 4)
- Nouveau bâtiment à construire (classe 5)

Vision analytique

Vision dynamique

# Classement analytique provisoire des actifs d'Arradon



- Classe 1- à conserver sans intervention physique
- Classe 2- à conserver avec travaux
- Classe 3- avenir à définir
- Classe 4- à externaliser du parc

Classes	nombre de bâtiment	Conséquences
Classe 1- à conserver sans intervention physique	22	aucune action ou modification organisationnelle
Classe 2- à conserver avec travaux	10	Adaptation fonctionnelle, amélioration des performances énergétiques...
Classe 3- avenir à définir	7	?
Classe 4- à externaliser du parc	3	Vente, démolition, transfert de compétences...

## Classe 4 - à externaliser du parc (3 bâtiments)

N°	Dénomination d'usage	Note Technique	Note Occupationnel	Contraintes/points faibles	Potentiels/points forts	Actions à engager
26	Vestiaire de la Brèche	1 : Mauvais	1 : Mauvais			Avenir lié à celui de la salle de la Brèche
27	Salle de la Brèche	1 : Mauvais	1 : Mauvais			Démolir et reconstruire un nouvel équipement sportif en y intégrant des vestiaires notamment. Mais comment seront pris en charge les coûts d'investissement et ensuite de fonctionnement car utilisation principale du collège privé.
31	Salle du Raquer	1 : Mauvais	2 : Passable	Isolation thermique problématique. Manque de stationnement à proximité.	Situation idéale au cœur du bourg.	Démolir et intégrer les activités qu'il y a actuellement à la salle Saint-Pierre.

### Salle de la Brèche

- Construite il y a plus de 30 ans notamment par les parents d'élèves qui ont coulé la dalle béton -> pas d'experts de la construction.
- Pas de revêtement de sol -> pratique directe sur la dalle béton abimée.
- Couverture en tôle.
- Pas d'ouvertures vitrées -> panneaux de plexiglass laissant légèrement passer le jour.
- Aucune installation CVC.

### Vestiaires de la Brèche

- Vestiaires d'appoint en algéco installés depuis 15 ans -> utilisation longue non adaptée à ce type de produit.

### Salle du Raquer

- Construite il y a plus de 40 ans -> vieillissement généralisé du gros œuvre et du second œuvre.
- Problème majeur d'isolation thermique -> froid en hiver, radiateurs électriques anciens « grille-pain » pas assez puissants et énergivores, certaines menuiseries non changées.

## Classe 3- avenir à définir (7 bâtiments)

N°	Dénomination d'usage	Note Technique	Note Occupationnel	Contraintes/points faibles	Potentiels/points forts	Actions à engager
10	Espace Enfance Jeunesse	2 : Passable	2 : Passable	Espaces mal agencés, pas assez fonctionnels et insuffisants. La moitié du bâti ancien est condamnée. Problèmes de confort thermique et acoustique.	Situé au sein du Parc Franco donc position assez centrale dans la commune et à proximité immédiate de l'école primaire les Corallines et du restaurant municipal. Liaison piétonne sécurisée car passage restreint des voitures (juste à l'arrivée et à la sortie des enfants).	Scénarios prospectifs à définir : démolition/reconstruction, rénovation.
11	Ancienne Mini crèche	3 : Satisfaisant	2 : Passable	"Eloignement" de l'EEJ ne pas permettant un lien optimal avec le foyer des jeunes.	Second œuvre rénové dans les années 2000. Espace modulable.	A prendre en compte dans les discussions quant à l'avenir de l'EEJ -> possibilité de l'intégrer.
13	Cantine décentralisée	2 : Passable	3 : Satisfaisant	Espace insuffisant, non adapté.	Situé dans le même bâtiment que l'espace cuisine/restauration du collège privé -> mutualisation possible du self ?	Agrandissement de l'espace et séparation des parties office de réchauffage et réfectoire. Rafraichir les peintures intérieures et ravalier la façade (décalage visible avec la partie collège).
23	Buvette Terrain de Foot	2 : Passable	2 : Passable		Idéalement située entre les terrains d'entraînement de foot et le terrain officiel.	A intégrer dans le projet de travaux du stage si construction d'une nouvelle tribune -> espace au RDC avec du stockage, des vestiaires, une buvette, etc.
25	Tribune terrain de foot	1 : Mauvais	3 : Satisfaisant			A intégrer dans le projet de travaux du stage si construction d'une nouvelle tribune -> espace au RDC avec du stockage, des vestiaires, une buvette, etc.

## Classe 3- avenir à définir (7 bâtiments)

N°	Dénomination d'usage	Note Technique	Note Occupationnel	Contraintes/points faibles	Potentiels/points forts	Actions à engager
28	Salle du Souvenir (club des anciens)	2 : Passable	2 : Passable	Un espace présente du radon en forte proportion. Suspicion de mэрule. Espaces actuels mal adaptés à l'utilisation de l'Ecole de Musique.	Situé au cœur du bourg. Présence d'un espace cuisine. Espaces modulables. Apprécié des Arradonais.	Rafraichissement du second œuvre de l'étage. Réagencement des espaces pour notamment permettre un meilleur stockage des instruments. Mise en conformité PMR des sanitaires. Suivre les nombreuses fissures à l'étage au niveau des jointures murs/plafond.
42	Le Phare / Foyer des Jeunes	2 : Passable	2 : Passable	Problème de signalétique : peu de personnes savent où le FDJ se situe et notamment les jeunes ce qui freinent leur venue. Salle multimédia du FDJ pas entièrement isolée du bureau de Claire Raffa -> nuisance sonore.	Possibilité d'accueillir plus de jeunes.	A prendre en compte dans les discussions quant à l'avenir de l'EEJ. Refaire le sol, rajouter des rangements, disposer d'un vestiaire fermé pour l'animateur jeunesse. si statu quo.

## Classe 2- à conserver avec travaux (10 bâtiments)

N°	Dénomination d'usage	Note Technique	Note Occupationnel	Contraintes/points faibles	Potentiels/points forts	Actions à engager
2	Camping municipal blocs sanitaires	3 : Satisfaisant	3 : Satisfaisant			Reprendre la plomberie. Régler le problème de pression d'eau chaude en sortie de pomme de douche. Travaux dans les vestiaires hommes pour y aménager une douche PMR (prévu au calendrier Ad'AP).
3	Mairie	3 : Satisfaisant	4 : Très satisfaisant	Manque d'un bureau spécialement dédié aux élus. Sensation de froid dans les bureaux exposés nord (pas d'isolation) et de chaud sous la verrière de l'accueil. Manque de stationnement pour les agents communaux. Pas de possibilité d'extension.	Salles de réunion en nombre important -> potentiel d'amélioration de l'occupation. Espace modulable.	Adaptation fonctionnelle du site pour optimiser, utiliser au mieux les espaces existants. Créer de nouvelles places de stationnement -> possibilité avec la démolition de la salle du Raquer ?
4	Médiathèque	3 : Satisfaisant	3 : Satisfaisant	Manque d'une "section jeunesse". Un bureau a été conçu initialement au sous-sol mais n'est pas utilisé comme tel car isolé du reste du bâtiment et très peu de lumière naturelle. Mobilier trop massif et plus aux normes en terme de hauteur. Manque d'un espace pour les activités manuelles : occupation actuelle du hall ou du jardin quand il fait beau. Manque de stationnement notamment quand utilisation de l'amphithéâtre.	Espace modulable. Présence d'un espace extérieur apprécié aux beaux jours.	Renouvellement du mobilier actuel qui est trop massif. Révision des éclairages au plafond jugé insuffisant dans un espace de lecture. Changer le sol du hall pour une surface facilement nettoyable (de la moquette actuellement). Revoir la signalétique pour accéder à l'équipement et pour se repérer à l'intérieur également.

# Classe 2- à conserver avec travaux

N°	Dénomination d'usage	Note Technique	Note Occupationnel	Contraintes/points faibles	Potentiels/points forts	Actions à engager
15	Ecole Elémentaire les Corallines	2 : Passable	3 : Satisfaisant	Problème d'infiltration au niveau de la verrière du hall. Velux vétustes. Extension difficile à imaginer. Classes non suffisamment spacieuses pour accueillir 25 élèves. Nombre insuffisant de sanitaires.	Espace modulable. Optimisation possible de certains espaces.	Régler le problème d'infiltration de la verrière du hall. Rapatrier l'espace bibliothèque situé en mezzanine au RDC pour répondre aux exigences d'accessibilité et ne pas installer d'ascenseur (travaux conséquents et coûteux). Refaire les peintures. Rehausser le grillage de la cours de récréation. Installer des sous-compteurs (électricité, gaz et eau) sur l'ensemble des bâtiments du Parc Franco (EEJ non cis) -> meilleure gestion et connaissances des consommations réelles de chaque bâtiment.
19	Gymnase Henri le Rohellec	2 : Passable	3 : Satisfaisant	Charges de fonctionnement (notamment le nettoyage) importantes. Pas de gradins.	Possibilité d'extension aux besoins.	Sujet avec le département car principalement utilisé par le collège adjacent -> qui supporte les couts de fonctionnement et d'investissement, mise en place d'un pourcentage au prorata de l'utilisation ? Refaire le sol du gymnase présentant de nombreuses fissures ?
20	Gymnase Parc Franco	2 : Passable	3 : Satisfaisant	Pas de gradins.	Lieu couvert privilégié pour replis d'évènements en cas de mauvais temps.	Installer des sous-compteurs (élec, gaz et eau) sur l'ensemble des bâtiments du Parc Franco (EEJ non cis) -> meilleure gestion et connaissances des consommations réelles de chaque bâtiment. Mettre en place un système de chauffage ? Refaire le revêtement pour disposer d'un revêtement plus adapté à un gymnase ? (asphalte actuellement -> blessures, pas d'amortie, etc.) Revoir la toiture.
36	Salle Saint-Pierre	2 : Passable	3 : Satisfaisant	Travaux importants à prévoir : clos-couvert, second œuvre, agencement des espaces, etc.	Située dans le bourg. Présence de places de stationnement. Surface relativement importante. Possibilité de modularité et/ou d'extension.	Travaux lourds : rénovation structure, façade et partie actuellement non ouverte au public et servant de stockage, et possible extension. Travaux plus légers : reprise du second œuvre et réagencement des espaces. -> rapatriement des activités de certaines salles associatives et du Phare.

## Classe 1- à conserver sans intervention physique- (22 bâtiments)

N°	Dénomination d'usage	Note Technique	Note Occupationnel	Contraintes/points faibles	Potentiels/points forts	Actions à engager
1	Camping municipal Mobil home	3 : Satisfaisant	3 : Satisfaisant		Installation récente pour répondre au besoin d'un espace accueil à l'entrée du camping.	Résoudre le problème d'infiltration d'eau à travers les parois.
5	Chapelle du Moustoir	3 : Satisfaisant	3 : Satisfaisant	Lieu de culte dont le bon état technique doit être assuré par la commune.	Bien entretenu.	Continuer l'entretien/maintenance actuel.
6	Chapelle du Bourg	3 : Satisfaisant	4 : Très satisfaisant	Quelques problèmes d'humidité en partie inférieure des murs.	Menuiseries récentes, second œuvre refait (cis électricité). Utiliser également comme salle d'exposition. Présence d'un espace en très bon état (parquet récent et peinture fraîche) r+1 et r+2. Bel aménagement et entretien des extérieurs.	Réfléchir à comment utiliser l'espace arrière, dont le second œuvre a été refait, en r+1 et r+2 desservi par un escalier -> un logement ?
8	Eglise	3 : Satisfaisant	4 : Très satisfaisant	Lieu de culte dont le bon état technique doit être assuré par la commune.	Beffroi refait en 2018. Bel aménagement et entretien des extérieurs. Le cloché est un lieu idéal pour y mettre des antennes relais car situé en hauteur et en zone urbanisée.	Nettoyer les façade et refaire les joints. Discuter avec le diocèse pour mise en place d'antenne relais au niveau du cloché.
14	Ecole Maternelle Les Corallines	3 : Satisfaisant	3 : Satisfaisant	Problème d'acoustique notamment dans les salles de classe disposant d'une hauteur sous plafond importante -> résonnance accentuée.. Extension difficile à imaginer.	A proximité de l'EEJ, du restaurant municipal et du bourg. Passage de peu de voitures -> sécurité (sauf à la dépose et à la reprise des enfants). Espace modulable.	Installer des panneaux au plafond pour diminuer le bruit dans les classes. Refaire les peintures. Rehausser le grillage de la cours de récréation. Installer des sous-compteurs (élec, gaz et eau) sur l'ensemble des bâtiments du Parc Franco (EEJ non cis) -> meilleure gestion et connaissances des consommations réelles de chaque bâtiment.
16	Ecole du Parc	4 : Très satisfaisant	2 : Passable	Classes situées à l'étage et sanitaires situés au RDC uniquement accessibles par la cours (passage par l'extérieur). Plancher abîmé. Accueille les classes CM1 et CM2 de l'école les Corallines -> pas de lien direct avec les classes inférieures. Accueille l'ALSH 6-10 ans -> pas de lien direct avec l'ALSH 3-6 ans.	Une salle de classe a été transformée pour être uniquement dédiée à un usage informatique -> salle potentielle si plus d'élèves car présence de postes informatiques également dans les autres salles de classe. Second œuvre et sanitaires refaits.	Installer des sous-compteurs (élec, gaz et eau) sur l'ensemble des bâtiments du Parc Franco (EEJ non cis) -> meilleure gestion et connaissances des consommations réelles de chaque bâtiment.
17	Ecole de La Touline	3 : Satisfaisant	4 : Très satisfaisant	Manque d'une salle des professeurs. Espace restauration trop petit notamment l'espace de préparation. Problème d'isolation thermique et de chauffage et notamment dans la partie maternelle qui est trop froide le lundi matin. N'est pas en capacité d'accueillir de potentiels nouveaux élèves.	Salles de classe assez spacieuses. Extension possible (espace disponible en arrière cours). Présence de petits potagers. Récupération de l'eau de pluie.	Amélioration de la sécurité : améliorer l'éclairage des marches pour qu'elles soient plus visibles en hiver, et changer le grillage vétuste. Revoir la régulation du chauffage. Changer les menuiseries ?
18	Ateliers communaux	4 : Très satisfaisant	4 : Très satisfaisant	Vestiaire femme trop petit. Manque d'espaces de stockage. Manque d'agents communaux Services Techniques.	Construction récente et à l'écart du centre ce qui permet de disposer d'un grand foncier et de ne pas gêner les habitants avec le bruit q'un CTM peut générer. Espace atelier modulaire. Possibilité d'extension au besoin.	Créer une aire de stockage extérieure type auvent (tracteurs et matériaux). Agrandir le vestiaire femme. Enlever le matériel privé des associations pour gagner de la surface de stockage -> créer un espace dédié ?

## Classe 1- à conserver sans intervention physique (22 bâtiments)

N°	Dénomination d'usage	Note Technique	Note Occupationnel	Contraintes/points faibles	Potentiels/points forts	Actions à engager
21	Tennis salle + Club House	3 : Satisfaisant	2 : Passable	Manque de places de stationnement.	Construction récente de l'espace club house et de deux courts couverts supplémentaires. Ouvert toute l'année et sur une grande amplitude horaire pour un accès "illimité" des membres du club. Equipement récent.	Continuer le bon entretien/maintenance.
22	Vestiaire Foot camping	3 : Satisfaisant	2 : Passable			Continuer le bon entretien/maintenance. Installer des sous-compteurs (électricité et eau) pour dissocier les consommations de celles du camping.
24	Local Foot USA	3 : Satisfaisant	3 : Satisfaisant		Idéalement situé à proximité des terrains.	Ouverture à d'autres associations ? Installer des sous-compteurs (électricité et eau) pour dissocier les consommations de celles du gymnase.
29	Salle Diapason (ancienne Halte Garderie)	3 : Satisfaisant	3 : Satisfaisant	Pas d'extension possible. Une partie (r+1 et r+2 en combles) est mise à disposition du SSIAD (convention avec la commune).	Ravalement de façade récent et extérieur très bien entretenu.	Revoir l'utilisation du RDC. Discussion avec le SSIAD pour travaux souhaités : changement menuiseries, réagencement des espaces, signalétiques, etc. Consolider les informations financières sur la convention avec le SSIAD (informations non connues, non transmises)
30	Salle du Moustoir	4 : Très satisfaisant	3 : Satisfaisant		Rénovation complète extérieure et intérieure en 2010. Très appréciée de ses usagers.	Continuer le bon entretien/maintenance.
32	WC Public Bourg	0 : Non renseigné	4 : Très satisfaisant	Non visité.	Non visité.	Non visité.
33	WC Pen er Men	0 : Non renseigné	4 : Très satisfaisant	Non visité.	Non visité.	Non visité.
34	WC Penboch	0 : Non renseigné	4 : Très satisfaisant	Non visité.	Non visité.	Non visité.
35	WC Cimetière	0 : Non renseigné	4 : Très satisfaisant	Non visité.	Non visité.	Non visité.
37	Bureau d'information Tourisme	3 : Satisfaisant	4 : Très satisfaisant		Situation idéale au cœur du bourg.	
38	Le VIVAL	0 : Non renseigné	4 : Très satisfaisant	Non visité.	Non visité.	Non visité. Loyer perçu par la commune à consolider (information non connue, non transmise).
39	La Poste	0 : Non renseigné	4 : Très satisfaisant	Non visité.	Non visité.	Non visité. Loyer perçu par la commune à consolider (information non connue, non transmise).
40	EHPAD - CCAS	0 : Non renseigné	4 : Très satisfaisant	Non visité.	Non visité.	Non visité. Loyer perçu par la commune à consolider (information non connue, non transmise).
41	Résidence des Iles	0 : Non renseigné	4 : Très satisfaisant	Non visité.	Non visité.	Non visité. Loyer perçu par la commune à consolider (information non connue, non transmise).

## 02

### Vision dynamique

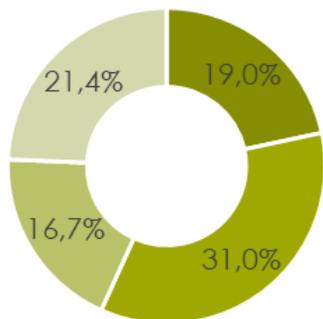
Attention, **avant de passer en phase opérationnelle, la faisabilité des scénarios devra être approfondie**, notamment en termes technique et financier.

Les estimations financières ici présentées sont donc à considérer avec prudence et selon une **première approche « macro »**.

Les coûts sont exprimés en € HT (investissement) et TTC (fonctionnement).

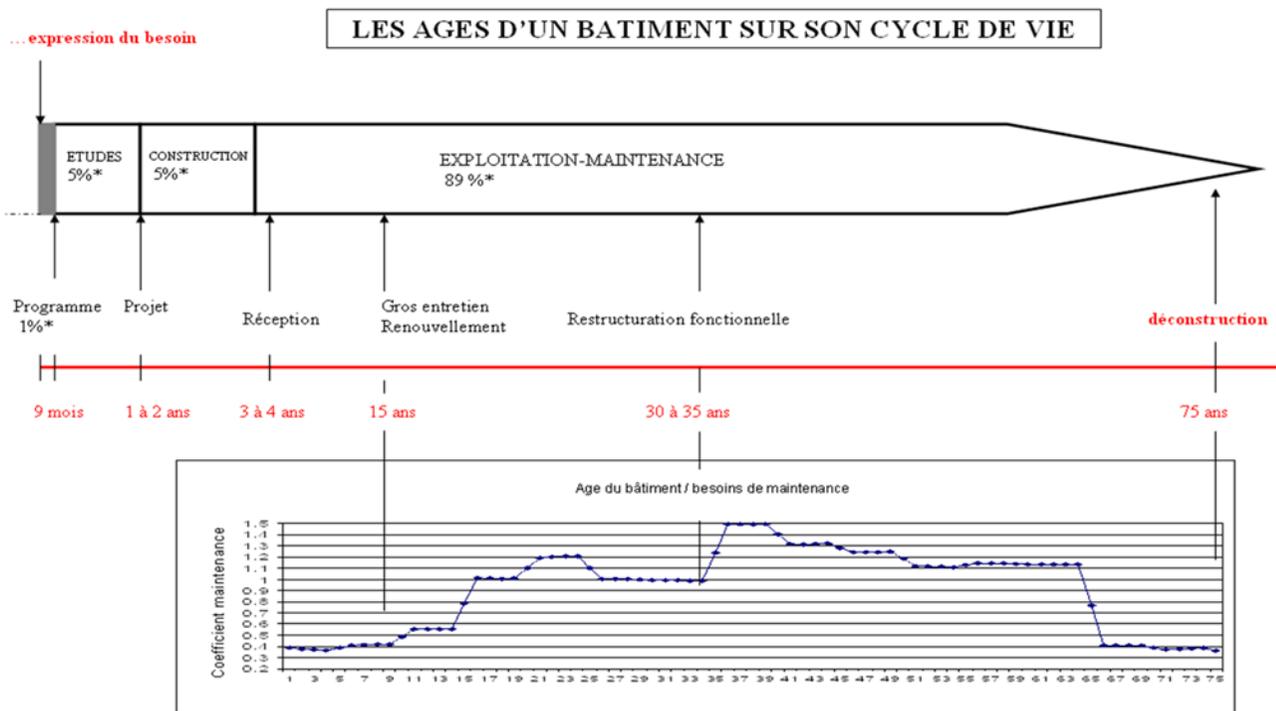
# Provisionner un programme de maintenance

## Constats



- 15 ans
- 15-35 ans
- 35-65 ans
- > à 65 ans

Âge du parc	nb. de bâtiments
15 ans	8
15-35 ans	13
35-65 ans	7
+65 ans	9
<b>Total rempli</b>	<b>37</b>



43% des bâtiments, dont l'âge est connu, ont plus de 35 ans; les bâtiments âgés de 15 à 35 ans, 35% des bâtiments dont l'âge est connu, devraient subir des effets de seuils pour leur maintien en état (page suivante) ; A noter une recrudescence des remarques sur les contrôles périodiques (après le responsable bâtiment), pouvant constituer un signal sur les besoins et moyens liés à la maintenance.

# Passer du curatif au préventif (et si possible prédictif)

## ● Situation de l'entretien-courant

Type d'entretien courant	Situation actuelle	Situation à viser	Indicateur de veille
<b>Curatif</b>	80% ?	25%	Nb de plaintes Nb de demandes services
<b>Préventif</b>	15% ?	50%	Observations régulières et systématiques
<b>Prédictif</b>	5% ?	25%	Sur analyse des indicateurs de performances

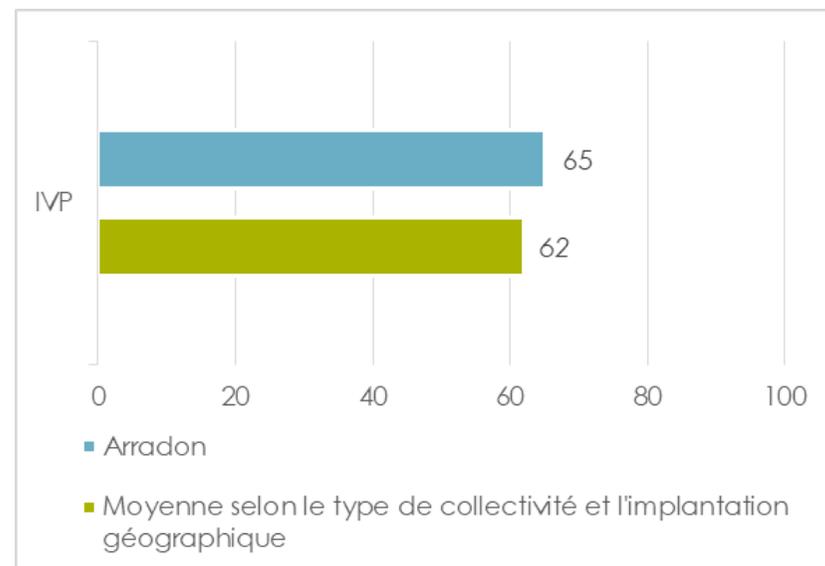
## ● Pistes d'optimisation

- Phase Programme : exigence forte sur le critère d'entretien-maintenance (coût global)
- Phase Conception : recueillir DIUO (Dossier Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage)
- Phase Travaux : recueillir DOE (Dossier de l'Ouvrage Exécuté)
- Phase Exploitation : tenir le Carnet de Santé

# ... en intégrant l'état de vétusté constaté

Classement	Bâtiment	IVP
1	Salle de la Brèche	25 /100
2	Salle du Raquer	41 /100
3	Tribune terrain de foot	50 /100
4	Vestiaire de la Brèche	50 /100
5	Gymnase Henri Le Rohellec	52 /100
6	Buvette Terrain de Foot	55 /100
7	Chapelle Sainte Barbe	61 /100
8	Salle Saint-Pierre	61 /100
9	Gymnase Parc Franco	61 /100
10	Espace Enfance Jeunesse	62 /100
11	Le Phare / Foyer des Jeunes	62 /100
12	La Lucarne (centre culturel)	62 /100
13	Salle du Souvenir (club des anciens)	64 /100
14	Ecole Elémentaire Les Corallines	65 /100
15	Cantine décentralisée	65 /100
16	Eglise	66 /100
17	Camping municipal Blocs sanitaires	67 /100
18	Restaurant scolaire	67 /100
19	Médiathèque	68 /100
20	Local Foot USA	68 /100
21	Ecole La Touline	69 /100
22	Vestiaire Foot camping	71 /100
23	Camping municipal Chalet	71 /100
24	Ecole Maternelle Les Corallines	73 /100
25	Salle Diapason (ancienne Halte Garderie)	74 /100
26	Chapelle du Bourg	74 /100
27	Mairie	75 /100
28	Chapelle du Moustoir	75 /100
29	Ancienne Mini crèche	75 /100
30	Tennis salle + Club House	75 /100
31	Bureau d'information Tourisme	75 /100
32	Ecole du Parc	75 /100
33	Ateliers communaux - CTM	75 /100
34	Salle du Moustoir	84 /100

- Un indice de vétusté physique (IVP) moyen de **65** -> un **état général globalement plutôt bon**
- Et supérieur à la moyenne du panel : + 5,6%
- **Les actifs dont l'indice est inférieur ou égal à 50 sont « à priori » (sous l'angle technique uniquement) à externaliser.**



# Provisionner un programme de maintenance courante

## ● Méthode à partir de la vétusté des bâtiments (IVP)

Bâtiment	IVP	Coût optimal de maintenance € HT annuels	Coût 2018 de maintenance € annuels
Camping municipal Chalet	71,43	425,60 €	142,50 €
Camping municipal Blocs sanitaires	66,60	8 697,94 €	10 026,79 €
Mairie	75,00	19 152,20 €	14 856,03 €
Médiathèque	68,19	16 123,54 €	6 248,42 €
Chapelle du Moustoir	75,00	Cas spécifique pour les édifices religieux - €	269,97 €
Chapelle du Bourg	74,21	- €	854,34 €
Chapelle Sainte Barbe	60,71	- €	294,83 €
Eglise	65,92	- €	3 886,86 €
La Lucarne (centre culturel)	62,04	44 100,95 €	5 063,25 €
Espace Enfance Jeunesse	61,75	18 436,52 €	22 641,19 €
Ancienne Mini crèche	75,00	1 432,00 €	92,98 €
Restaurant scolaire	66,71	21 825,64 €	27 464,72 €
Cantine décentralisée	65,00	3 618,46 €	7 762,98 €
Ecole Maternelle Les Corallines	72,96	12 729,18 €	9 877,22 €
Ecole Élémentaire Les Corallines	64,63	11 339,88 €	6 729,83 €
Ecole du Parc	75,38	6 762,03 €	3 707,44 €
Ecole La Touline	68,66	13 727,62 €	9 409,98 €
Ateliers communaux - CTM	75,38	13 245,77 €	9 315,81 €
Gymnase Henri Le Rohellec	52,04	48 101,95 €	12 796,24 €
Gymnase Parc Franco	61,25	27 326,69 €	8 391,04 €
Tennis salle + Club House	75,00	30 361,07 €	2 824,09 €
Vestiaire Foot camping	70,79	1 511,52 €	351,99 €
Buvette Terrain de Foot	54,69	783,36 €	135,59 €
Local Foot USA	68,29	1 375,91 €	- €
Tribune terrain de foot	50,00	1 200,00 €	- €
Vestiaire de la Brèche	50,00	1 586,60 €	54,38 €
Salle de la Brèche	25,00	15 600,00 €	459,11 €
Salle du Souvenir (club des anciens)	63,75	4 530,45 €	660,39 €
Salle Diapason (ancienne Halte Garderie)	73,75	2 541,13 €	577,91 €
Salle du Moustoir	83,75	1 254,21 €	885,09 €
Salle du Raquer	40,50	3 356,84 €	171,33 €
WC Public Bourg			86,92 €
WC Pen er Men			108,54 €
WC Penboch			- €
WC Cimetière			25,00 €
Salle Saint-Pierre	60,92	5 869,89 €	1 072,10 €
Bureau d'information Tourisme	75,00	725,33 €	8,95 €
Le VIVAL			- €
La Poste			- €
EHPAD - CCAS			- €
Résidence des Iles			- €
Le Phare / Foyer des Jeunes	61,75	2 911,09 €	123,82 €
<b>TOTAL</b>		<b>340 653,39 €</b>	<b>167 377,60 €</b>

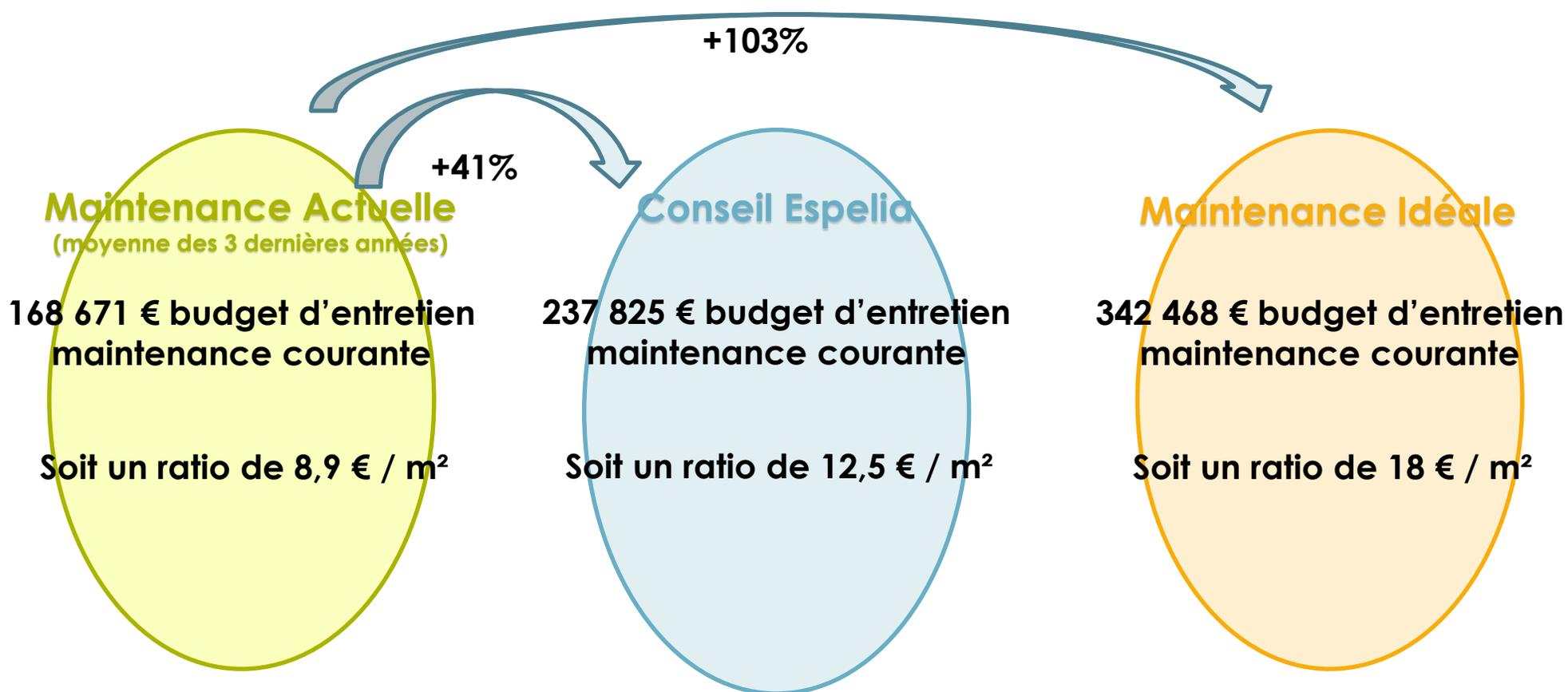
● A partir de l'Indice de Vétusté Physique et de la typologie d'usages, est calculé un montant de maintenance courante (régie et contrats de maintenance compris) propre à chaque bâtiment afin de maintenir (sans améliorer) son état technique.

● Plus un bâtiment est vétuste et plus son entretien courant (pour le maintenir en l'état) devra être conséquent. D'où la logique économique à développer la maintenance préventive plutôt que curative.

● En l'espèce, le **montant global de maintenance courante** serait ainsi de **340 653 € HT / an** (17,90 € HT / m<sup>2</sup> an) pour l'ensemble du parc immobilier de la commune -> **c'est plus du double de l'effort actuel** (l'une des explications réside dans les ajustements à la baisse qui ont dû être menés suite à la construction de La Lucarne).

Précaution : certains chiffrages sont à consolider (ex : complexe tennistique)

# Proposition de provisionnement pour la maintenance courante (régie et contrats de maintenance compris)



> un effort annuel de **65 000 €/an**

pourrait constituer un bon objectif cible (modulo la capacité à consommer ce budget supplémentaire)

⚠ Certains coûts que nous attribuons à de la maintenance courante sont parfois fléchés par les services en tant que Gros Entretien Renouvellement.

# Provisionner un programme de maintenance courante et GER

## 📍 A partir du besoin théorique

- Valeur Actuelle de Remplacement (VAR) du parc immobilier : **40 709 040 €**
- Indice de Vétusté Physique moyen : **65**
- Besoin annuel en maintien d'actifs (maintenance courante gros entretien renouvellement) de 1,5% de la VAR, soit, à périmètre constant : **610 635 €**
- Pour mémoire, sur les derniers exercices, ce montant était de :

	2016	2017	2018
Maintenance courante	168 734 €	169 900 €	167 378 €
Gros entretien renouvellement	80 578 €	101 108 €	133 113 €
<b>TOTAL</b>	<b>249 312 €</b>	<b>271 008 €</b>	<b>300 341 €</b>

- Moyenne des 3 dernières années : **273 553 €** -> **223 % moindre** que le besoin réel.

- 📍 **A partir des besoins de la classe 2 (au réel)** : à consolider et en intégrant les validations sur les scénarios prospectifs (notamment les externalisations)

# Devenir de l'Espace Enfance Jeunesse ?

## Constats

Synthèse générale	
Contraintes/points faibles	Potentiels/points forts
Espaces mal agencés, pas assez fonctionnels et insuffisants. Le tiers du bâti de l'ancienne mairie est condamné. Problèmes de confort thermique et acoustique.	Situé au sein du Parc Franco donc position assez centrale dans la commune et à proximité immédiate de l'école primaire les Corallines et du restaurant municipal. Liasion piétonne sécurisée car passage restreint des voitures (juste à l'arrivée et à la sortie des enfants).

## Scénarios envisageables

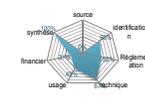
- La reconstruction est difficile à envisager...
  - Imbrication des bâtiments ancien et récent
  - Image d'un bâtiment patrimonial
  - Phasage : service dégradé pdt les travaux
  - Coûts : déconstruction (100k€)-reconstruction (850k€ pour la salle partie Petite Enfance, hors ALSH)
- Réhabilitation : faisabilité à étudier (yc extension des capacités d'accueil en petite enfance)

Arradon
10

### Espace Enfance Jeunesse

#### Identification du bâtiment

N° d'inventaire physique	0600
Adresse	Parc Franco
Type d'équipement	0550.Social
Surface (SHON)	759 m²
Surface foncière	
Décennie de construction	Antérieur à 1950
Date de dernière reconstruction	2000
Type(s) ERP	R1
Catégorie ERP	5
Capacité max (ERP)	
Statut d'occupation	Propriétaire occupant
Nb de niveaux	3

#### Etat réglementaire

Diagnostis	Contrôles obligatoires	PIU
Amiante: Non réalisé	Electricité: Conforme	Risques technologiques: Non
DPE: Classe D	Commission sécurité: Conforme	Risques naturels: Oui
Plomb: Non réalisé	Gas: Conforme	Protection sites et monuments: Oui
Adap: Réalisé	Sécurité-incendie: Conforme	Protection des sources: -
Coût accessibilité: 87 500 €	Intérêt patrimonial	Servitudes voies de transport: -
		Servitudes radio électriques: -

Synthèse état réglementaire: DPE datant de 2009. Notation: 3 : Satisfaisant

#### Etat technique

Clos-couvert	Second-œuvre	CVC	Eaux
Couverture: 2: Passable	Soils: 2: Passable	Chauffage: 3: Satisfaisant	Eau potable (adducteur): 3: Satisfaisant
Parois extérieures: 2: Passable	Murs: 3: Satisfaisant	Ventilation: 2: Passable	Eaux usées: 3: Satisfaisant
Menuiseries: 2: Passable	Plafonds: 3: Satisfaisant	Climatisation: 3: Satisfaisant	Eaux pluviales: 3: Satisfaisant
Commentaires: Ancienne mairie: le tiers est inoccupé car problème structure, menuiseries au en PVC DV, extension: menuiseries au DV, infiltration d'eau toiture zing.	Clôtures: 2: Passable	Commentaires: Chaudière gaz 144kW installée en 2001. Extension: climatisation réversible et plancher chauffant. Ni chauffage, ni clim dans la salle de charge des petits.	ECS: 3: Satisfaisant
	Menuiseries intérieures: 3: Satisfaisant		Commentaires: ECS : 3 ballons électriques > 1 de 15L, un de 50L, un de 150 et deux de 200L.

#### Système

Energie chauffage: Gaz, % énergie renouvelable: 0%

Consommations annuelles: Energie Primaire: 194 487 kWhEP, Indice de consommation d'énergie: 256 kWhEP/m².an, Eau: 306 m³

Synthèse état technique: Problèmes: infiltration d'eau via la toiture en zing, isolation thermique et phonique, le tiers de l'ancienne mairie est fermé pour raison structurelle. Pare-soleil inefficace. La climatisation réversible est toujours en fonctionnement. Indice Vétusté Physique: 62 / 100, Notation: 2 : Passable

#### Qualité d'usage

	Usage A	Usage B	Usage C	Usage D	Usage E	Total
Type	0510-Petite enfance	0520-Enfance	-	-	0540-Autre social	Adaptation à la fonction: 1: Absolu
Occupants	Multi Accueil (0-3 ans)	ALSH (3-4 ans)	-	-	LAEP et RIPAM	Accès au site: 2: Passable
Surfaces utilisées	248m²	153m²	- m²	- m²	- m²	Insertion dans tissu urbain: 3: Satisfaisant
Nb d'agents	10	6	-	-	-	Espaces extérieurs: 2: Passable
Nb d'usagers	22	30	-	-	-	Indice optimisation surfacique: 3,8m²/Usager
Nb jr ouverture/an	230	246	-	-	-	Capacité d'extension: Faible
Nb heure ouverture/jr	11	7	-	-	3	Capacité de modularité: Forte
Taux d'ouverture annuel USAGE	29%	27%	0%	0%		Taux d'ouverture annuel EQUIPEMENT: 51,1%

Synthèse qualité d'usage: Utilisation, organisation, configuration actuelles des espaces non fonctionnelles, non adaptées à l'usage. Manque de salles dédiées (salle, salle de pause et réfectoire). Besoin de sécurisation d'accès et d'usage. Manque de stationnement. Manque d'espaces extérieurs d'activités (pelite herbeuse non praticable). Localisation centrale, situé dans un bel environnement, sécurisé en termes de liaison piétonne. Indice Valeur d'Usage: 54 / 100, Notation: 2 : Passable

#### Bilan Financier sur une année de référence

	Investissement	Fonctionnement	Part des postes de coût de fonctionnement	Valeurs du bâtiment	
Dépenses	DER	8 154,27 €	Loyers payés	Montant d'acquisition	
	Actuats	4 138,24 €	Energies	Valeur Actuelle de Remplacement	
	Etudes	4 554,99 €	Eau	Valeur Vénale	
	Autres	0,00 €	Nettoyage	Valeur Locative	
			Gardiennage	Valeur Nette Comptable	
			Entretien/maintenance		
Recettes		0,00 €	Espaces verts	Entretien €/ m²	
		0,00 €	Assurances	Entretien €/ habitant	
		0,00 €	Impôts et taxes	GÉR €/ m²	
		0,00 €	Autres	GÉR €/ habitant	
<b>Total dépenses</b>		<b>14 849,50 €</b>	<b>Total dépenses</b>	<b>62 748,25 €</b>	Energie €/ m²
		0,00 €	Capitalisation service	0,00 €	Energie €/ habitant
		0,00 €	Loyers perçus	0,00 €	Nettoyage €/ m²
		0,00 €	Redevances et taxes	0,00 €	Nettoyage €/ habitant
<b>Total recettes</b>		<b>0,00 €</b>	<b>Total recettes</b>	<b>0,00 €</b>	

Synthèse état financier: Coût énergie: pdf Bilan\_Energie\_2018\_Arradon. Autres coûts: excel Fonctionnement / Investissement commune 2016-2017-2018, excel contrat entretien 2016-2018. Investissements consentis mais note technique toujours mauvaise. Charges de fonctionnement importantes. Indice de maintien d'act: 1,38%

# Améliorer la performance énergétique

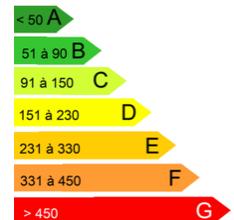
## Constats

Classement	Bâtiment	Conso. d'énergie	Classement	Bâtiment	Indice conso.	Estimation classe énergétique
1	Gymnase Henri le Rohellec	469 439 kWh	1	Vestiaire de la Brèche	373 kWh/m <sup>2</sup>	Classe F
2	Restaurant scolaire	303 995 kWh	2	Camping municipal Mobil home	352 kWh/m <sup>2</sup>	Classe F
3	La Lucarne (centre culturel)	264 017 kWh	3	Vestiaire Foot camping	352 kWh/m <sup>2</sup>	Classe F
4	Espace Enfance Jeunesse	194 487 kWh	4	Camping municipal blocs sanitaires	352 kWh/m <sup>2</sup>	Classe F
5	Mairie	163 076 kWh	5	Restaurant scolaire	334 kWh/m <sup>2</sup>	Classe F
6	Ecole Maternelle Les Corallines	155 301 kWh	6	Ancienne Mini crèche	326 kWh/m <sup>2</sup>	Classe E
7	Médiathèque	149 201 kWh	7	Le Phare / Foyer des Jeunes	257 kWh/m <sup>2</sup>	Classe E
8	Ecole de La Touline	136 378 kWh	8	Espace Enfance Jeunesse	256 kWh/m <sup>2</sup>	Classe E
9	Ecole Élémentaire les Corallines	129 829 kWh	9	Gymnase Henri le Rohellec	225 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
10	Ateliers communaux	111 995 kWh	10	Médiathèque	217 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
11	Gymnase Parc Franco	109 183 kWh	11	Ecole Élémentaire les Corallines	213 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
12	Camping municipal blocs sanitaires	67 907 kWh	12	Ecole Maternelle Les Corallines	201 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
13	Tennis salle + Club House	59 190 kWh	13	Salle Diapason (ancienne Halte Garderie)	199 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
14	Ecole du Parc	47 229 kWh	14	Ecole de La Touline	174 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
15	Le Phare / Foyer des Jeunes	38 436 kWh	15	Mairie	170 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
16	Vestiaire Foot camping	37 648 kWh	16	Bureau d'information Tourisme	170 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
17	Salle Saint-Pierre	37 601 kWh	17	Salle Saint-Pierre	168 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
18	Salle du Souvenir (club des anciens)	30 328 kWh	18	Salle du Souvenir (club des anciens)	168 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D
19	Vestiaire de la Brèche	29 553 kWh	19	La Lucarne (centre culturel)	154 kWh/m <sup>2</sup>	Classe D

- Consommation totale du parc : 2 659 828 kWh (33/42 bâtiments renseignés, soit 79% du parc).
- 19 bâtiments avec une classe D ou inférieure, soit 45% du parc.

## Préconisation

- Les bâtiments entourés ci-dessus doivent faire l'objet d'analyse approfondie : vérification des consommations (en m<sup>3</sup> chauffés), recherche des explications



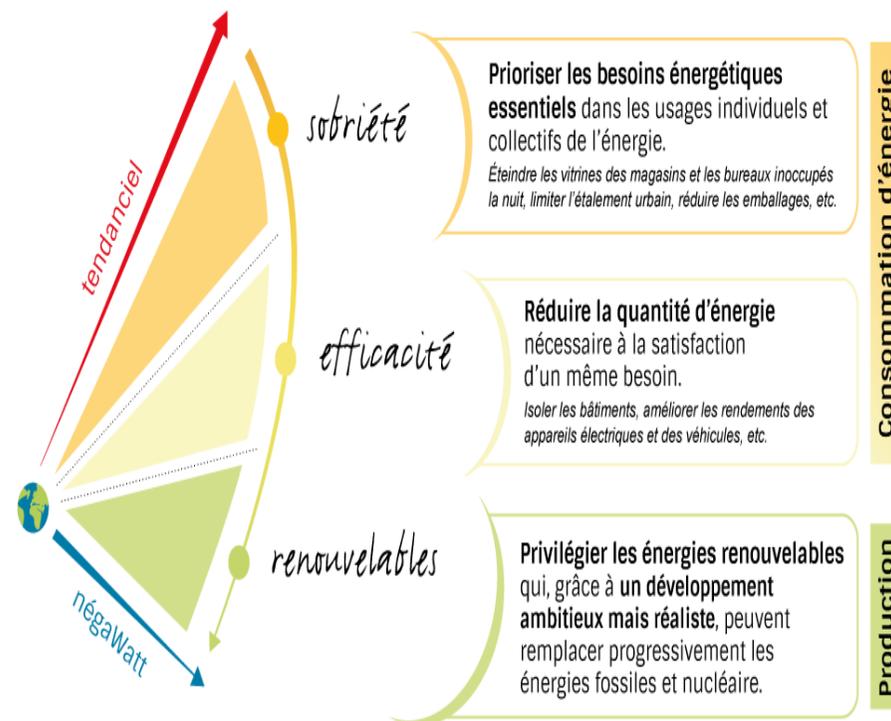
# Améliorer la performance énergétique

## 📍 Pistes d'amélioration

L'amélioration des performances énergétiques peut être actionnée via 3 principaux leviers

- **La sobriété** : gain potentiel de 5 à 10% sans intervention physique sur le bâtiment.
- **L'efficacité énergétique** : gain plus important car intervention sur l'enveloppe et les systèmes, mais plus long temps de retour.
- **Les énergies renouvelables** : amélioration qualitative du bouquet énergétique et des gaz à effet de serre

En l'espèce et si la Collectivité souhaite un Temps de Retour sur Investissement court (moins de 5 ans), une intervention sur la **régulation thermique** semble prioritaire (notamment sur le gymnase Rohellec)



©Association négaWatt - www.negawatt.org

## 📍 A approfondir avec le Conseil en Energie Partagée de l'agglomération :

- Pistes sur les conso; le bouquet énergétique et les ges (Simon Bélouard)

# Construction d'une salle multifonction ?

- Création d'**un nouvel équipement** permettant
  - Fêtes, galas, réunions, meeting...
  - Grande jauge modulable
  - Capacité restauration sur place
  - Bien insonorisée, stationnement à proximité ?

A ce stade, une **analyse détaillée des besoins réels** doit être menée si volonté d'aller au-delà :

- Fréquence d'évènements annuels et jauge,
- Types de publics et d(activités et besoins techniques associés,
- Type d'espaces et complémentarité de ceux déjà existants,
- Avec une grande vigilance sur :
  - La compatibilité des besoins techniques entre eux pour éviter le syndrome de la salle des fêtes qui à vouloir chercher trop de polyvalence en devient insatisfaisante pour aucun des usages pressentis
  - La soutenabilité financière d'exploitation dans le temps : coûts associés d'exploitation en termes d'animation-gestion-entretien-nettoyage-énergie-sécurité notamment.

# 03

## Synthèse provisoire : pré schéma directeur

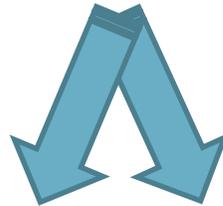
**Précaution** : entre le schéma et les opérations, il faut approfondir les faisabilités

## Deux volets complémentaires



### Un volet Rationalisation

- Déconstructions
- Cessions d'actifs
- Regroupements



### Un volet Modernisation

- Reconstruction (voire construction)
- Rénovation énergétique
- Maintenance préventive



# PRE SCHEMA DIRECTEUR

## 2 volets

### A. Un volet Rationalisation

- Déconstructions
- Cessions d'actifs
- Regroupements

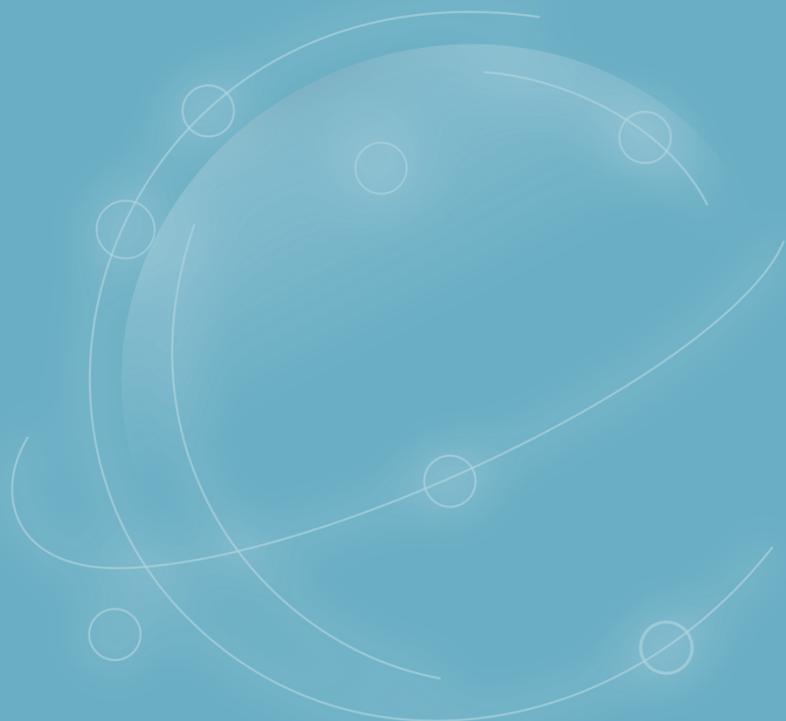
### B. Un volet Modernisation

- Reconstruction (voire construction)
- Rénovation énergétique
- Maintenance préventive



## 5 axes

1. Reconstruction de la salle sportive de la Brèche
2. Amélioration de la maintenance des bâtiments
3. Développement de la vie associative
4. Valorisation du domaine patrimonial bâti
5. Amélioration de la performance et du confort énergétiques



## CONTACT :

Thomas MARCHETTO, Directeur patrimoine public

[thomas.marchetto@espelia.fr](mailto:thomas.marchetto@espelia.fr)

Elisa MORIN, Consultante ingénieure

[elisa.morin@espelia.fr](mailto:elisa.morin@espelia.fr)