



Audit organisationnel du patrimoine bâti de la commune et des usages qui s'y rattachent

Rapport

« 10 MARS 2016 »

BST Consultant

Le Green Park – Bâtiment A
149, av. du Golf
34670 BAILLARGUES

Contacts

Question d'ordre administratif : Pascal TIQUET - 04.67.99.48.00 - bst@bst.fr
Question d'ordre technique : Arnaud de BESOMBES-SINGLA – 06.61.36.98.19
–arnaud.de-besombes@bst.fr

Sommaire

1	CONTEXTE ET METHODOLOGIE DE L'ASSISTANCE	3
1.1	OBJECTIFS DE LA MISSION	3
1.2	L'ORGANISATION DE LA MISSION	4
1.3	ETAPES CLES DE LA MISSION	4
1.4	LE PILOTAGE DE LA MISSION	5
2	DEFINITION DES PRIORITES ET DES CRITERES DE CHOIX	6
2.1	LES PRIORITES DEFINIES PAR LA COLLECTIVITE	6
2.2	LE PERIMETRE AFFINE DE LA REORGANISATION SOUHAITEE	7
2.3	LES CRITERES DE NOTATION : OUTILS D'AIDE A LA DECISION	10
3	PRESENTATION DES SCENARII	14
3.1	LES SCENARII REJETES	15
3.2	LES SCENARII RETENUS	21
4	LA NOTATION DES SCENARII RETENUS	30
5	SYNTHESE	34

1 CONTEXTE ET MÉTHODOLOGIE DE L'ASSISTANCE

1.1 Objectifs de la mission

La Ville de Jacou compte plus de 5600 habitants et possède un patrimoine bâti riche et diversifié pour une commune de cette strate.

En effet, afin de répondre à son évolution démographique, aux besoins grandissants de ses administrés, la commune a acquis au fil du temps de nouveaux bâtiments, et comptabilise aujourd'hui, une trentaine de bâtiments d'une surface totale de 15541 m², dont un château inscrit au patrimoine historique.

Mis à disposition des agents communaux, des associations mais aussi des administrés, l'entretien de ces équipements, représente pour la commune, un coût important. A titre illustratif, la réhabilitation du château représenterait 3,5 millions d'euros.

Compte tenu du contexte financier contraint dans lequel œuvrent aujourd'hui les collectivités, la municipalité de Jacou souhaite réaliser une étude approfondie de son patrimoine bâti, se déclinant en deux temps :

1/ état des lieux succinct de chaque bâtiment permettant d'apprécier de manière exhaustive, les usages qui en sont faits (type d'activités réalisées en son sein), le taux d'occupation et le mode de fonctionnement afin d'étudier les possibilités de transferts des services communaux vers le château et faire de ce lieu aujourd'hui déserté, un véritable lieu de service communal, ouvert à la population ;

2/ éléments de prospective permettant d'éclairer les décisionnaires et faciliter le choix en identifiant les cheminements d'évolution possibles pour la commune, au regard des enjeux internes, territoriaux et des exigences attendues sur les plans humains, techniques, environnementaux

Les objectifs principaux de cet audit organisationnel est de proposer des pistes d'optimisation de l'existant, par la formalisation de scénarii d'évolution organisationnels et opérationnels de l'ensemble du bâti.

1.2 L'organisation de la mission

Pour réaliser cette mission d'audit organisationnel et parvenir à la formalisation d'un plan d'optimisation réaliste et opérationnel, nous nous sommes appuyés sur une méthodologie basée sur les outils et sources d'analyse suivants :

1. des temps de recueil de l'information auprès des personnes ressources (réunions, visite des locaux, questionnaires d'analyse ...)
2. les ressources documentaires fournies par la ville ainsi que des observations sur site
3. des temps décisionnels (réunions de capitalisation et d'échanges avec le Comité de Pilotage)
4. des livrables (comptes rendus de réunions, rapports, diaporama,...)

La mission s'est principalement déroulée sur site, dans les locaux de la collectivité, afin que les consultants de **BST Consultant** s'adaptent au mieux au contexte et à l'environnement de travail.

Cela a également permis de :

- rencontrer et travailler avec les responsables concernés par la mission
- visiter les locaux et observer les situations de travail (du périmètre concerné)
- consulter les documents existants en matière de gestion du patrimoine

Seuls les temps rédactionnels (analyse des documents, comptes rendus de réunions, bilans intermédiaires, rapport d'audit) se sont réalisés en interne au sein du Cabinet **BST Consultant**.

1.3 Etapes clés de la mission

La mission d'accompagnement organisationnel du patrimoine bâti de la commune et des usages s'y rattachant, que nous avons menée, s'est décomposée en **deux tranches** :

PHASE 1 : Diagnostic – état des lieux organisationnel

PHASE 2 : Propositions de scénarii d'optimisation réalistes et opérationnels

Des temps d'échanges sur place entre la Ville (Réfèrent Projet, Comité de Pilotage, cadres concernés, Elus ...) et nos consultants, par email et par téléphone, ont été menés tout au long de la mission, afin de maintenir une communication constante et garantir un accompagnement global.

1.4 Le pilotage de la mission

Le comité de pilotage composé de :

- o Monsieur le Maire,
- o Des élus dont les responsabilités sont impactées par la réorganisation,
- o La direction générale des services
- o Le cabinet du maire

s'est réuni à plusieurs reprises pour définir

a) Dans un premier temps :

- o Le périmètre de l'étude (enjeux, et objectifs)
- o La périodicité des réunions
- o La forme et les dates de rendus
- o La liste des personnes à auditer
- o Le calendrier prévisionnel de la mission
- o Les documents existants nécessaires à l'étude
- o Le plan de communication associé à la démarche.

b) Dans un deuxième temps

- o Le recadrage de la mission (en éliminant l'étape des entretiens semis dirigés devenus sans objet du fait de la présence au comité de pilotage de l'ensemble des acteurs indispensables au bon déroulé de la mission confiée)
- o L'affinement des souhaits de la collectivité
- o La présentation de critères d'aide à la décision
- o La présentation des premières esquisses de scénarii

c) Dans un troisième temps

- o La présentation des scénarii rejetés
- o La présentation des scénarii susceptibles de répondre aux exigences de la collectivité
- o La présentation des notations (classification) des scénarii

2 DEFINITION DES PRIORITES ET DES CRITERES DE CHOIX

2.1 Les priorités définies par la collectivité

L'objectif est de projeter une vision patrimoniale pour les 10-15 prochaines années au regard des nécessités du Service Public et en vue de rationaliser la gestion du patrimoine (coût /utilisation)

Il a été acté que la réhabilitation du château était le point central de cette réorganisation.

1^{ère} Axe prioritaire

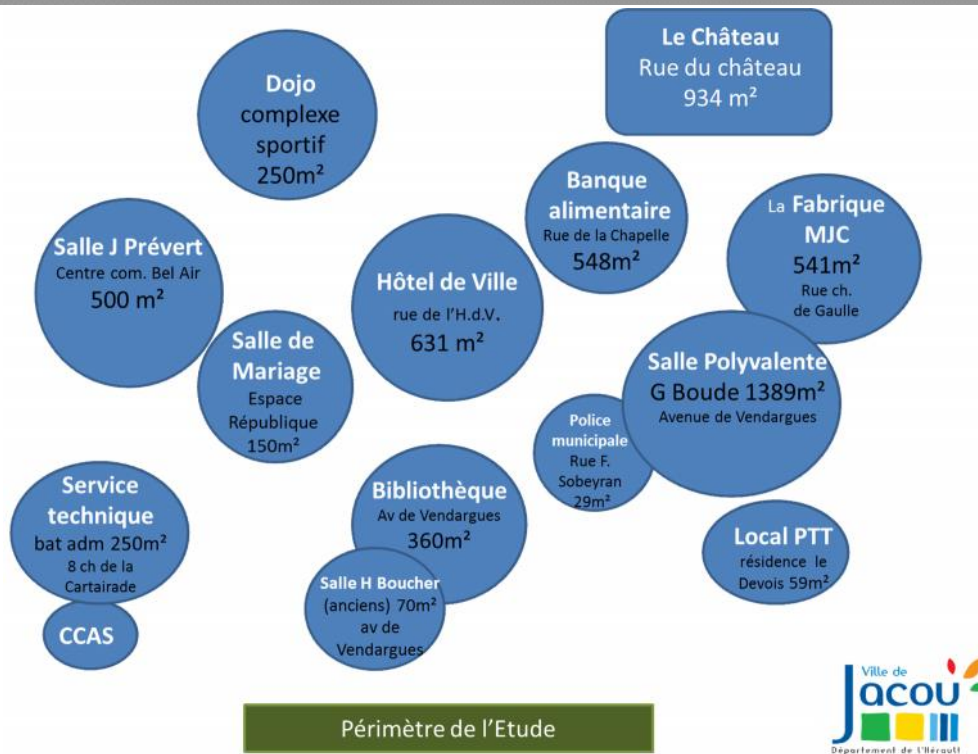
- Améliorer la cohérence du schéma de circulation des services rendus aux administrés en centre-ville;
- Moderniser l'accueil des usagers à la Bibliothèque (vieillissante) en transformant la bibliothèque en Centre Culturel Citoyen, Dynamique, Ludique et Convivial ouverte le samedi);
- Créer un lien « fort » entre les administrés et le château;
- Ouvrir le plus largement possible au public l'accès au château en le réhabilitant et en le mettant en valeur;
- Rationaliser les déplacements des agents et des administrés (en concentrant l'accueil du public et certains services sur un périmètre réduit et central);
- Maintenir et améliorer l'accueil des aînés (en centre-ville) en remodelant et en modernisant l'espace dédié;

2^{ième} Axe

- Adjoindre à la salle de spectacle un espace de réception
- Créer d'un pôle géographique de sports de combats
- Maintenir et améliorer l'efficacité énergivore des bâtiments (notamment l'espace Prévert)

2.2 Le périmètre affiné de la réorganisation souhaitée

- La commune dispose de 29 bâtiments pour une surface bâtie d'environ 15.541 m²
- L'étude organisationnelle s'est orientée naturellement vers les 12 bâtiments du centre-ville:
 - Les bâtiments administratifs des services techniques (250m²)
 - La banque alimentaire (domaine du parc 548m²)
 - La Fabrique (socio culturel) 541m²
 - La bibliothèque (270+85m²)
 - Le Château (934m²)
 - La salle H Boucher (club des aînés 70m²)
 - Le local de police (29m²)
 - Le local PTT (59m²)
 - La Mairie (631 m²)
 - L'espace république (150m²)
 - La salle polyvalente G. Boude (1389m²)
 - Le Dojo du complexe sportif



Les visites des principaux sites ont permis, après validation du comité de pilotage d'exclure périmètre de l'étude un certain nombre de bâtiments et plus particulièrement les sites suivants :

- L'espace Boude salle polyvalente centrale qui ne nécessite qu'un rafraîchissement global
- Les écoles et l'accueil périscolaire
- L'espace République (récemment réhabilité et qui répond parfaitement de par sa localisation et son agencement aux besoins de la collectivité)
- La Fabrique MJC (idéalement intégrer dans le centre-ville et répondant aux attentes des usagers)
- Les services techniques (bat Techniques)
- Le Mazet

Ainsi, après plusieurs temps d'échanges et définition pertinente du schéma de circulation des usagers et agents municipaux (à savoir concentration des services administratifs dans le centre-ville) nous nous sommes recentrés sur les sites suivants :

- L'hôtel de ville
- La Bibliothèque (vieillissante et exiguë)
- Le château (immeubles à mettre en valeur et pouvant bénéficier de subventions d'équipement selon des critères d'occupation)
- Le local des « Aînés » (à maintenir au centre-ville et à rafraichir)
- Les bâtiments administratifs des services techniques et le CCAS
- Le Bâtiments de la banque alimentaire (à réhabiliter et à occuper ; éventuellement)
- Local de police
- Local PPT (éventuellement)
- Le Dojo (création d'un pôle géographique sport de combat et de la volonté de créer un espace de « réception » jouxtant la salle de spectacle)
- L'espace Prévert (à réhabiliter)

2.3 Les critères de notation : outils d'aide à la décision

A partir des priorités définies et affinées au cours du temps par le comité de Pilotage, il a été possible de « définir des critères d'aide à la décision » permettant d'opérer un choix entre les différents scénarii qui s'offraient à la collectivité sur le périmètre ciblé.

Il ressort des différents entretiens et échanges un classement de critères d'aide à la réorganisation fondés sur deux axes principaux que sont :

- La modernisation et réhabilitation des bâtiments (club des aînés, bibliothèque, Château...)
- La cohérence de circulation urbaine des services rendus aux usagers (centralisation de l'accueil : guichet unique, regroupement de services...)

4 grandes séries de critères ont peu à peu émergé :

- Les critères d'affectation et de localisation
- Les critères physiques
- Les critères d'ordre financiers
- Les critères dits « autres »



1- Les critères d'affectation ou de localisation

Dans le cadre de la mise en cohérence du schéma de circulation des usagers et des agents en centre-ville il est apparu nécessaire de proposer d'élargir autant que possible les plages d'ouverture d'accueil au public, d'améliorer et de rendre plus convivial l'accès à la bibliothèque en la transformant en centre culturel et de détente, de proposer aux administrés un guichet d'accueil unique central et proche des services opérationnels et fonctionnels, de garder le club des aînés en un point central en réhabilitant les locaux, de maintenir un lieu d'accueil discret et central pour les bénéficiaires du CCAS..

2- Les critères physiques

Il s'agit d'optimiser les surfaces disponibles tout en créant des pôles géographiques en regroupant des services pour rendre cohérent et efficient les services rendus aux usagers (services administratifs en regroupant par exemple l'accueil des administrés, le service état civil, le cabinet du maire, la direction générale des services, l'informatique, d'une part ... les

services administratifs plus opérationnels comme l'urbanisme, l'aménagement, la gestion des salles, liés à des activités patrimoniales d'autre part).

Créer un pôle géographique « sports de combats » au même titre que ceux qui existent pour le tennis, le foot et le rugby (en regroupant sur un site unique la boxe, et les sports de défenses actuellement dispensés au Dojo).

Eventuellement proposer aux agents de la collectivité un lieu d'échange de cohésion de convivialité et de restauration en centre-ville pour les repas pris en commun.

3- Les hypothèses financières

Pour obtenir la subvention de la DRAC, dans le cadre de la réhabilitation du château, il est demandé à la collectivité d'élargir le plus possible l'accès au château (en termes d'amplitude horaire, et de volumétrie d'usagers). A ce titre nous pensons devoir affecter au château les services proposant des ouvertures permanentes (accueil des administrés par exemple) ou des accès en décalés y compris le samedi (comme c'est le cas pour certains services).

Concernant les autres aspects financiers, et pour des raisons évidentes de comparaison d'un scénario à l'autre, il est apparu indispensable de définir des hypothèses financières liées :

- Au coût de réhabilitation de bâtiments en proposant des prix de revient au m² en fonction de l'état actuel des bâtis,
- Aux prix éventuels de cession de certains locaux communaux
- Au solde de l'opération à financer

Pour les mêmes raisons, et quand bien même les hypothèses financières proposées ne correspondraient pas exactement aux véritables coûts constatés lors de la réalisation des travaux, il est nécessaire pour établir un classement financier de conserver pour chaque scénario développé les mêmes hypothèses de travail à savoir :

- Le coût de réhabilitation des bâtiments qui seront susceptibles d'être impactés est estimé dans une fourchette allant de 250€/m² et 1.000€/m² en fonction de l'état du bâtiment et de la restructuration nécessaire:
 - Entre 100€ et 250€/m² Réaménagement Hôtel de Ville

- 1000€/m² Restructuration totale des bâtiments administratifs des services techniques - CCAS (en cas de transfert du Dojo)
- 250 et 500€/m² Réaménagement de la Banque Alimentaire
- 100 €/m² ex: transferts banque alimentaire vers Prévert ou CCAS
- Le coût de réhabilitation du Château est celui issu d'études existantes: 3,5M€ (compte tenu des réserves disponibles, du montant de l'emprunt envisagé et de la subvention DRAC le coût restant à financer correspond au montant des travaux de réhabilitation décrits ci avant)

Montant des travaux de réhabilitation	3 500 000,00 €
Subventions	- 1 000 000,00 €
Autofinancement généré par la commune	- 1 000 000,00 €
Recours à l'emprunt	- 1 500 000,00 €

- Les prix de cessions des locaux communaux est établi en fonction de la surface, de l'état et du projet immobilier (exemples):
 - 2000€/m² local police - Local PPT
 - 1000€/m² banque alimentaire
 - 2100€/m² bibliothèque

4- Les autres critères de choix

Ces critères touchent des aspects à la fois pratiques et patrimoniaux.

Concernant les premiers il s'agit de perturber le moins possible les mouvements de services d'un lieu à l'autre afin de limiter les coûts de transfert mais également les habitudes des administrés.

Concernant les seconds, plus patrimoniaux, il s'agit de conserver l'existant: ainsi les cessions de locaux doivent être les plus contraintes possibles.

3 PRESENTATION DES SCENARI

Nous proposons divers schémas d'organisation déclinés sous forme de scénarii pour une mise en œuvre opérationnelle.

Ce travail de formalisation des scénarii a été réalisé hors site, en nos locaux. Durant cette phase rédactionnelle, des échanges avec le Comité de pilotage et les acteurs internes référents, ont eu lieu afin de mesurer l'opportunité et la pertinence des schémas d'évolution envisagés et de valider les orientations proposées.

Il s'agit de proposer à la Ville de Jacou, plusieurs scénarii de transfert de services communaux vers le château en tenant compte :

- du fonctionnement propre à chaque service « transférable »
- des missions dévolues à chaque service « transférable »
- des taux de fréquentation et de la typologie des publics accueillis par service « transférable »
- des critères définis précédemment

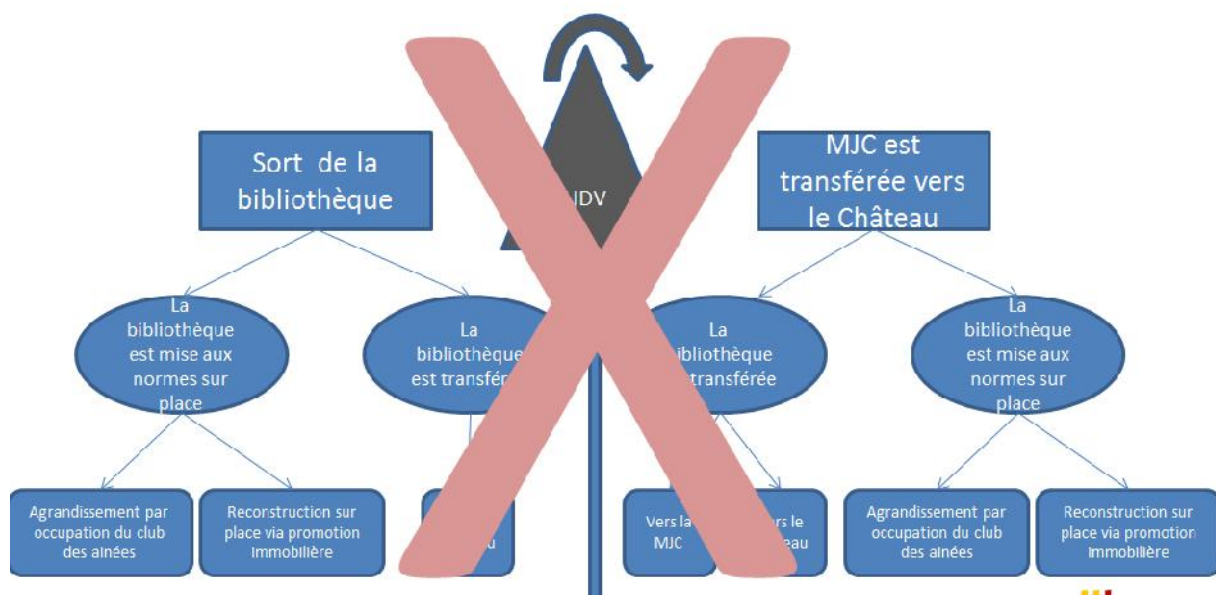
Chaque scénario d'évolution organisationnelle met en lumière les avantages et inconvénients encourus (au regard des priorités définies) afin de faciliter l'aide à la décision. Il propose également un schéma synoptique des mouvements et transferts physiques d'un lieu à un autre ainsi que le coût global associé sur la base des hypothèses financières identiques (pour tous les scénarii) et prédéfinies.

3.1 Les scénarii rejetés

Les scénarii a priori rejetés, sans analyse préalable, concernent les hypothèses pour lesquelles les principaux critères ne sont pas réunis et notamment

- Occupation partielle du château,
- Cessions significatives de locaux communaux (les cessions des salles Prévert, Espace République, MJC Fabrique, Hôtel de ville, bâtiments administratifs des services techniques.. ne sont pas envisageables,)
- Transferts de certains services ou prestations offerts aux administrés et usagers (exemple : transfert du Mazet dans l'Hôtel de ville, transfert de la bibliothèque dans les locaux de la MJC)
- ...

Ainsi les scénarii rejetés peuvent être visualisés sur le schéma dans lequel les services administratifs centraux restent en place à l'hôtel de Ville et la MJC transférée au château par exemple :

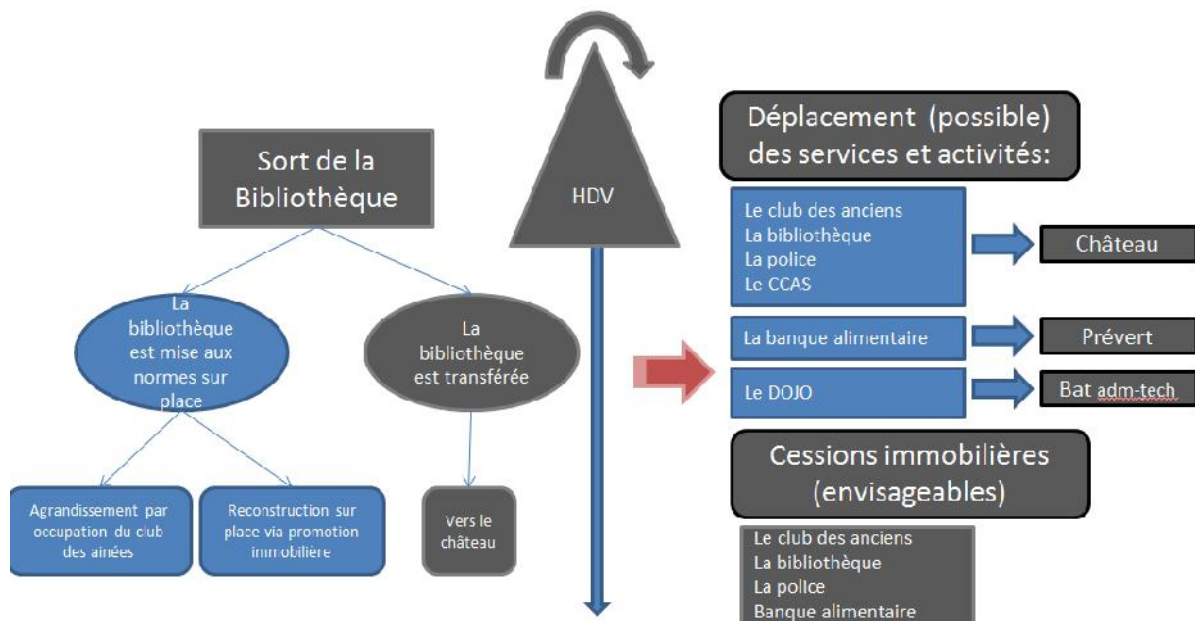


La structure de la présentation de chaque scénario permet

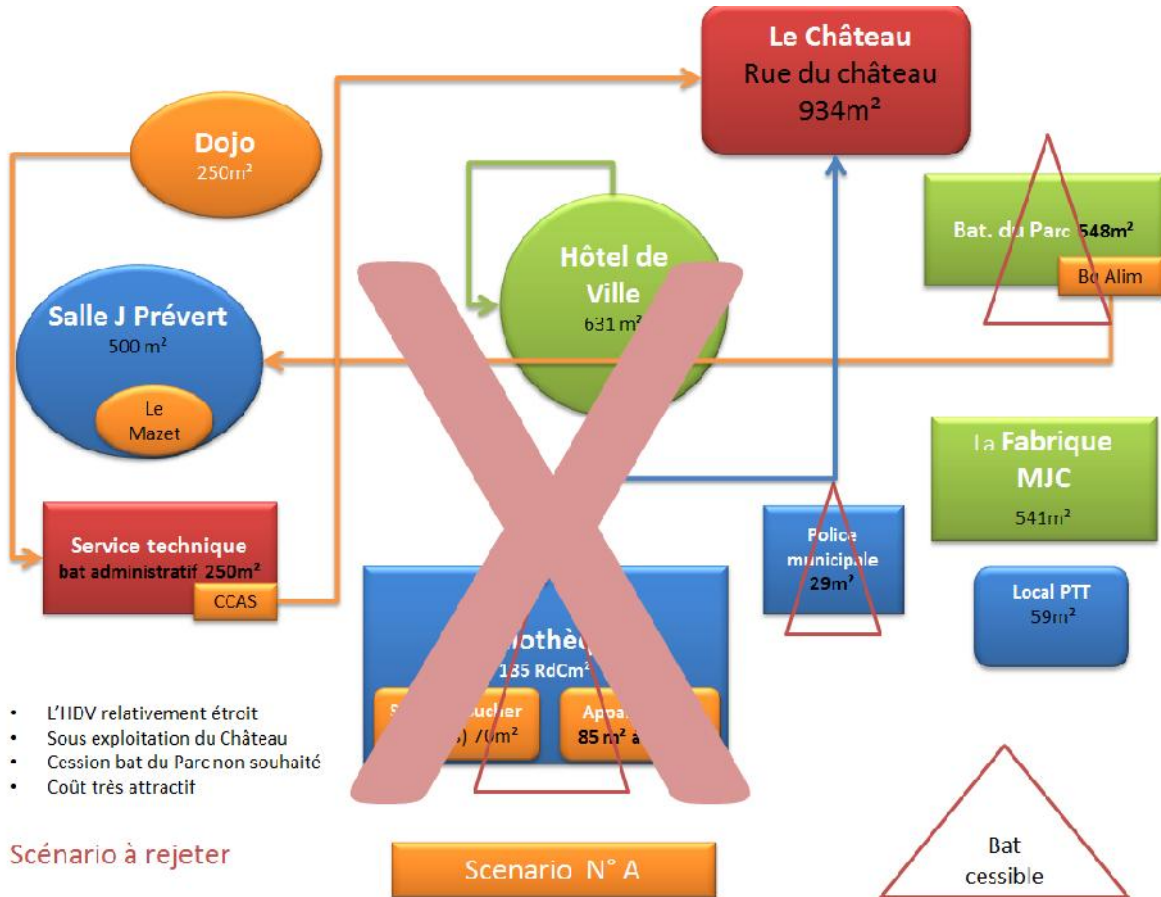
- De visualiser les mouvements et transferts d'un lieu à l'autre,
- De vérifier si les surfaces utiles nécessaires sont suffisantes,
- D'estimer le coût global de l'opération
- Et par conséquent permet d'opérer un premier tri en éliminant les hypothèses physiquement inenvisageables :

EXEMPLE DE SCÉNARIO ABANDONNÉ : PROJECTION N°A

Les services administratifs de la mairie restent en place



VISUALISATION DES MOUVEMENTS NON CONFORMES AUX OBJECTIFS :



SYNTHÈSE DE L'OPÉRATION ABANDONNÉE :

Synthèse de l'opération Scénario N° A

Coûts associés

Coût de transformation de la Transformation des bât adm. Techn en DOJO	250 000,00 €
Coût du transfert de la Banque alimentaire vers Prévert	6 000,00 €
Coût du transfert de Bibli/Police/CCAS / club des Anciens vers le Château	- €

Produits de cession

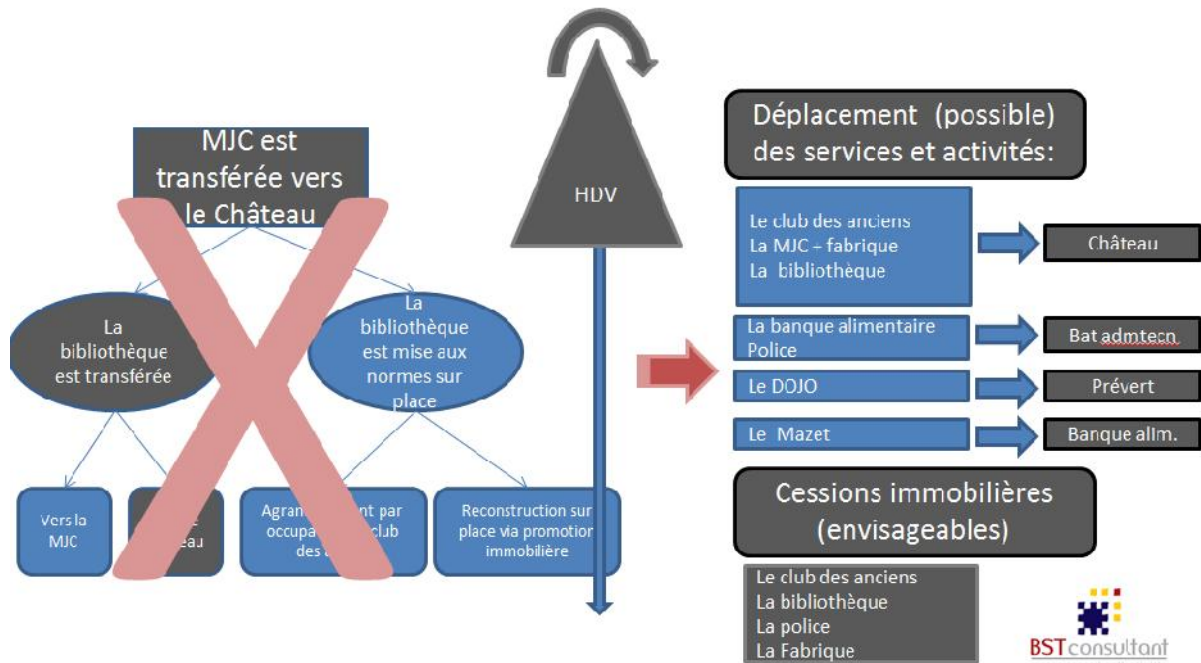
410 Club des aînés + Bobliothèque	714 000,00 €
29 Local Police	58 000 €
541 Banque alimentaire	548 000,00 €

Gain de l'opération	1 064 000,00 €
---------------------	----------------

Malgré un coût très attractif, ce scénario (projection N°A) doit être abandonné. En effet il ne répond pas aux principaux critères et objectifs assignés :

- Sous exploitation des surfaces disponibles du château,
- Amplitude d'ouverture aléatoire en fonction des besoins des bénéficiaires,
- Nécessite la cession de deux bâtiments emblématiques de la Ville, à savoir la bibliothèque - le club des aînés et la banque alimentaire,
- Exposition des bénéficiaires du CCAS.

AUTRE SCÉNARIO ABANDONNÉ (PROJECTION N°B: TRANSFERT DE LA BIBLIOTHÈQUE ET DE LA MJC AU CHÂTEAU



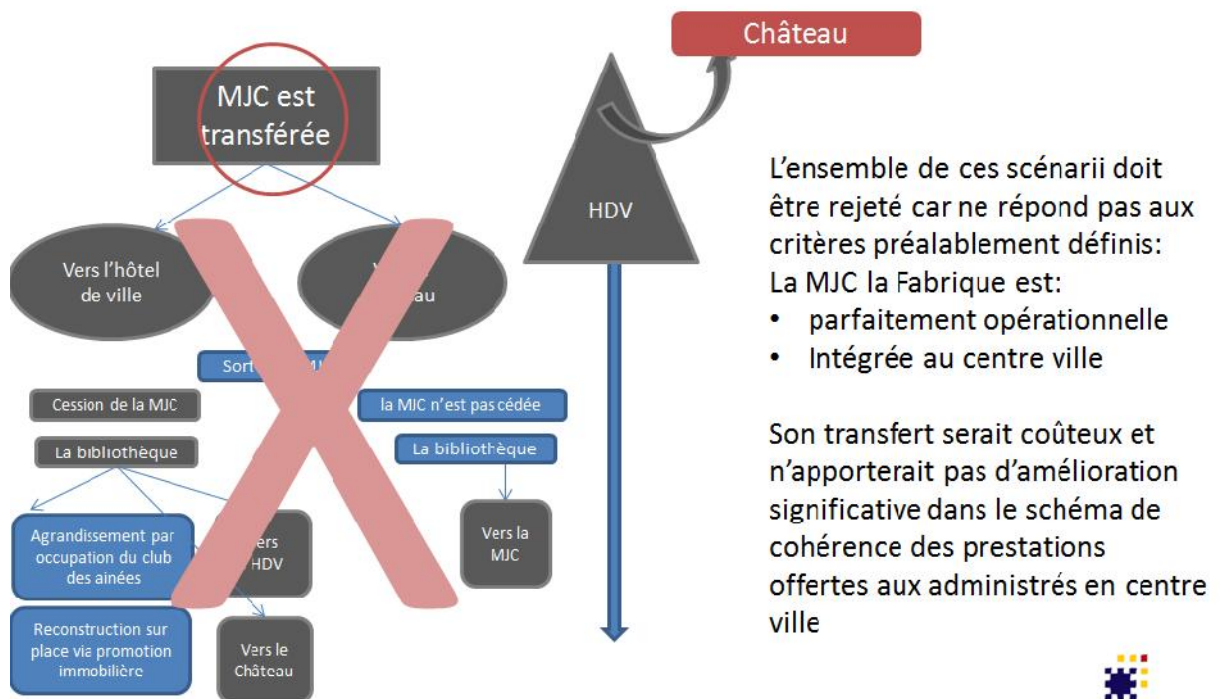
Synthèse de l'opération Scénario N°B

Coûts associés	
Coût de transformation de la Transformation ESPACE préverten DOJO	125 000,00 €
Coût du transfert Police à HDV	6 000,00 €
Coût du transfert Banque alimentaire au BAT SCE TECH	6 000,00 €
Coût du transfert du Mazet à la Banque alimentaire	125 000,00 €
Coût du transfert de Bibli/MJC Fabrique club des Anciens vers le Château	- €
Produits de cession	
340 Club des aînés + Bibliothèque	714 000,00 €
29 Local Police	58 000 €
541 La Fabrique MJC	1 352 500,00 €
Gain de l'opération: pas d'emprunt à souscrire	1 862 500,00 €

Bien qu'extrêmement peu onéreuse (voir bénéficiaire en termes de trésorerie- ne nécessitant pas le recours à l'emprunt) cette projection (N°B) nécessite néanmoins la cession de la bibliothèque et du bâtiment MJC la Fabrique. Compte tenu de la spécificité de la MJC et des locaux dont elle dispose actuellement, cette solution n'est pas envisageable.

Les projections vers lesquelles nous nous orientons exclues par conséquent les deux hypothèses suivantes :

- Transfert de la MJC
- Les services administratifs centraux restent en place dans l'actuel hôtel de ville
- Ainsi il est exclu d'envisager le scénario dans lequel la MJC est transférée au château :

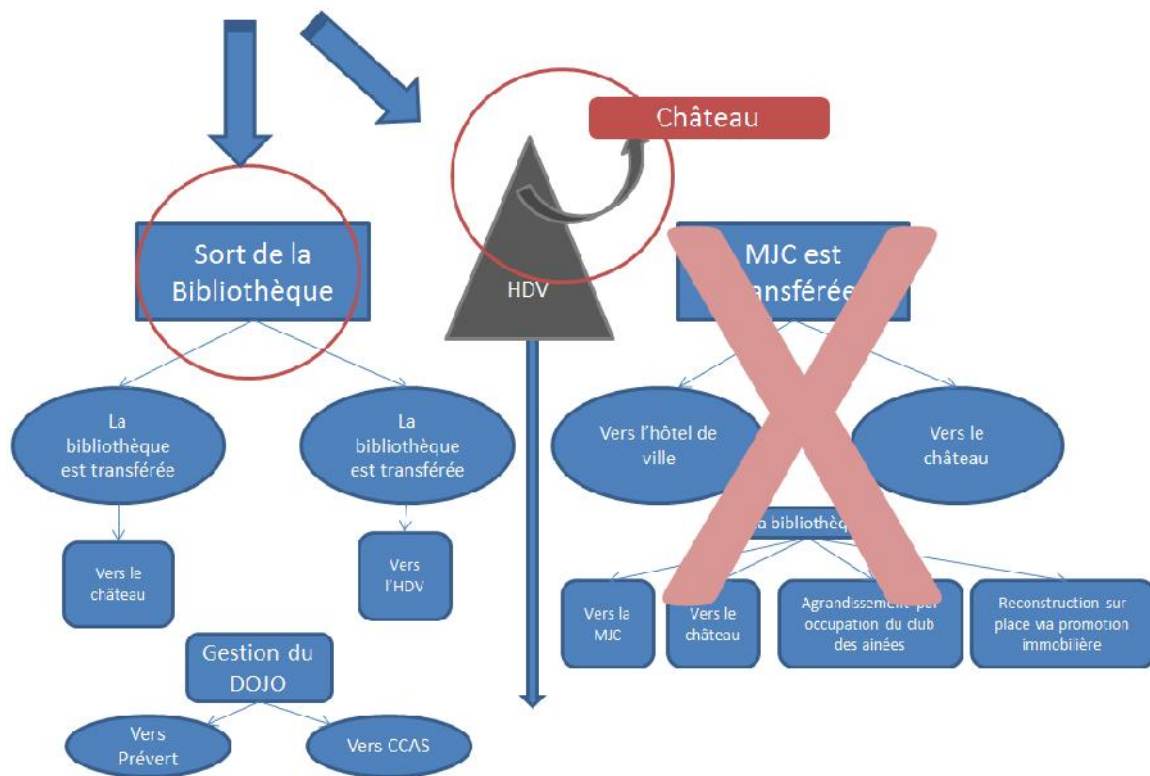


3.2 Les scénarii retenus

Les scénarii doivent prendre en compte :

1. Le transfert des services administratifs centraux
2. Le maintien de la MJC dans les locaux organisés et réhabilités exclusivement au profit d'activités spécifiques qui lui sont dédiées.

Les services administratifs de la mairie sont transférés au château



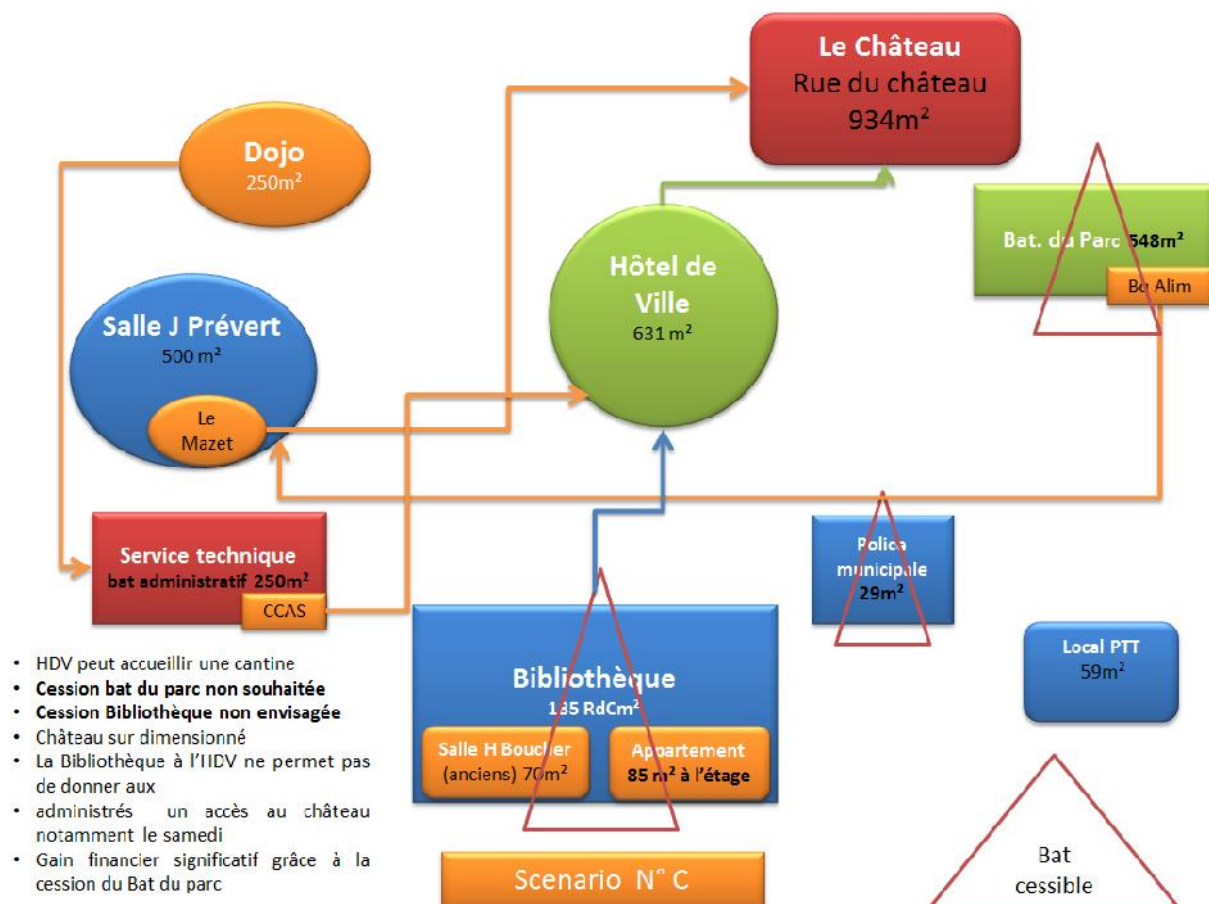
Vous trouverez ci-après les quatre principales projections pouvant être envisagées.

La Projection N°C

Ce scénario consiste à transférer les services de l'hôtel de ville vers le château et la bibliothèque vers l'hôtel de ville.

Les services administratifs techniques ainsi que le CCAS sont également transférés vers l'Hôtel de ville, libérant ainsi le site pour accueillir éventuellement le DOJO.

Enfin, en transférant la banque alimentaire vers l'espace Prévert, la cession du bâtiment du Parc peut être envisagée.



Synthèse de l'opération Scénario N° C

Coûts associés	
Coût de transformation de la Transformation Bat Sce adm Techn. en DOJO	250 000,00 €
Coût du transfert CCAS Police et Bibliothèque vers HDV	29 500,00 €
Coût du transfert de la Banque alimentaire vers Prévert	15 000,00 €
Coût du transfert de l'Hôtel de Ville vers le Château	- €
Produits de cession	
340 Club des aînés + Bibliothèque	714 000,00 €
29 Local Police	58 000 €
548 Banque alimentaire	548 000,00 €
Gain de l'opération	1 025 500,00 €

Synthèse de la projection N° C

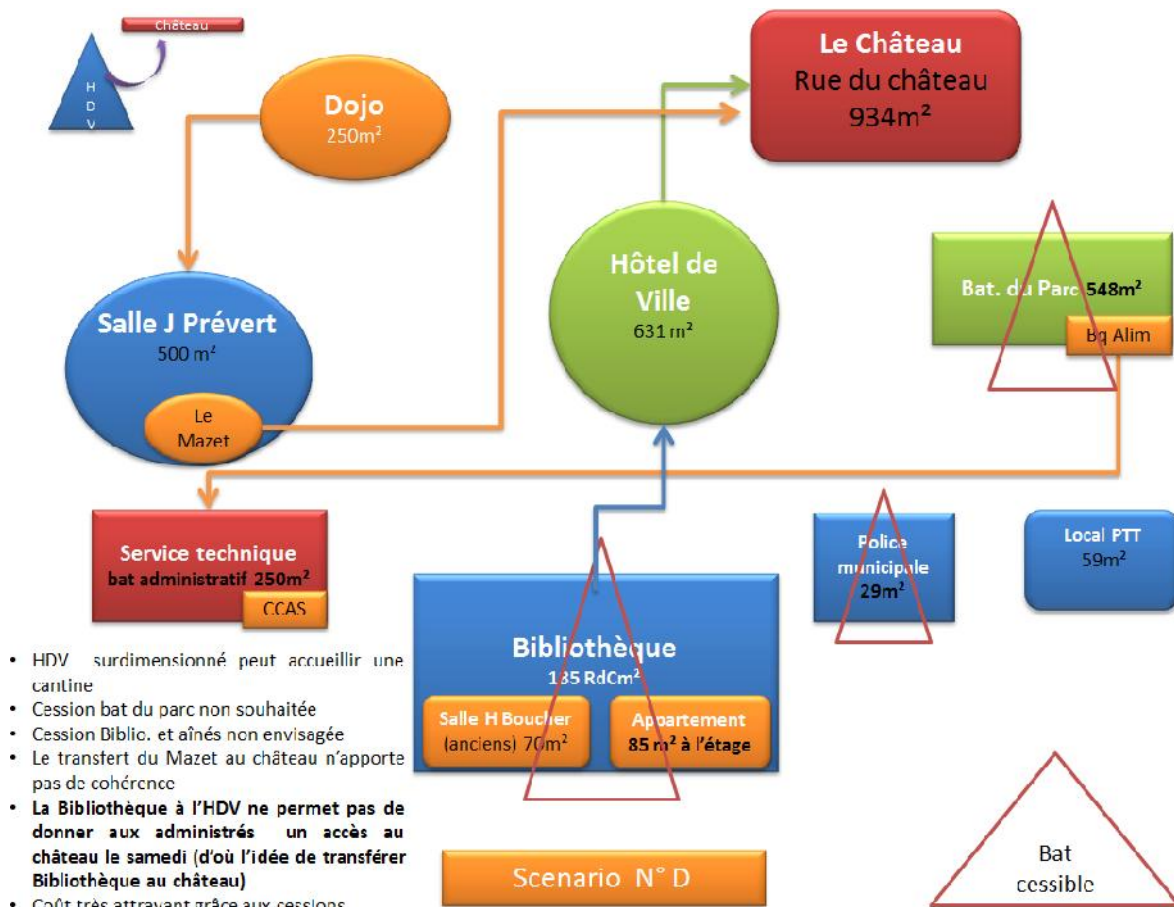
Cette projection permet de concentrer les services dans le centre du village, mais les surfaces disponibles du château ne sont pas optimisées. Les cessions immobilières permettent d'atteindre un équilibre financier positif. Le transfert des services occupant les bâtiments administratifs des services techniques permettent d'envisager la construction d'un pôle géographique « sport de combat ».

La Projection N°D

Ce scénario consiste à transférer les services de l'hôtel de ville et le Mazet vers le château et la bibliothèque vers l'hôtel de ville. Le DOJO est quant à lui transféré vers l'espace Prévert.

Le DOJO est, dans cette hypothèse, transféré vers le centre commercial Bel Air.

Les cessions envisagées, outre le local de police, sont le bâtiment du Parc et la bibliothèque.



Synthèse de l'opération Scénario N° D

Coûts associés

Coût de transformation de la Transformation espace Prévert. en DOJO	125 000,00 €
Coût du transfert Club des aînés Police et Bibliothèque vers HDV	63 000,00 €
Coût du transfert de la Banque alimentaire vers CCAS	15 000,00 €
Coût du transfert de l'Hôtel de Ville et Mazet vers le Château	- €

Produits de cession

340 Club des aînés + Bibliothèque	714 000,00 €
29 Local Police	58 000 €
548 Banque alimentaire	548 000,00 €

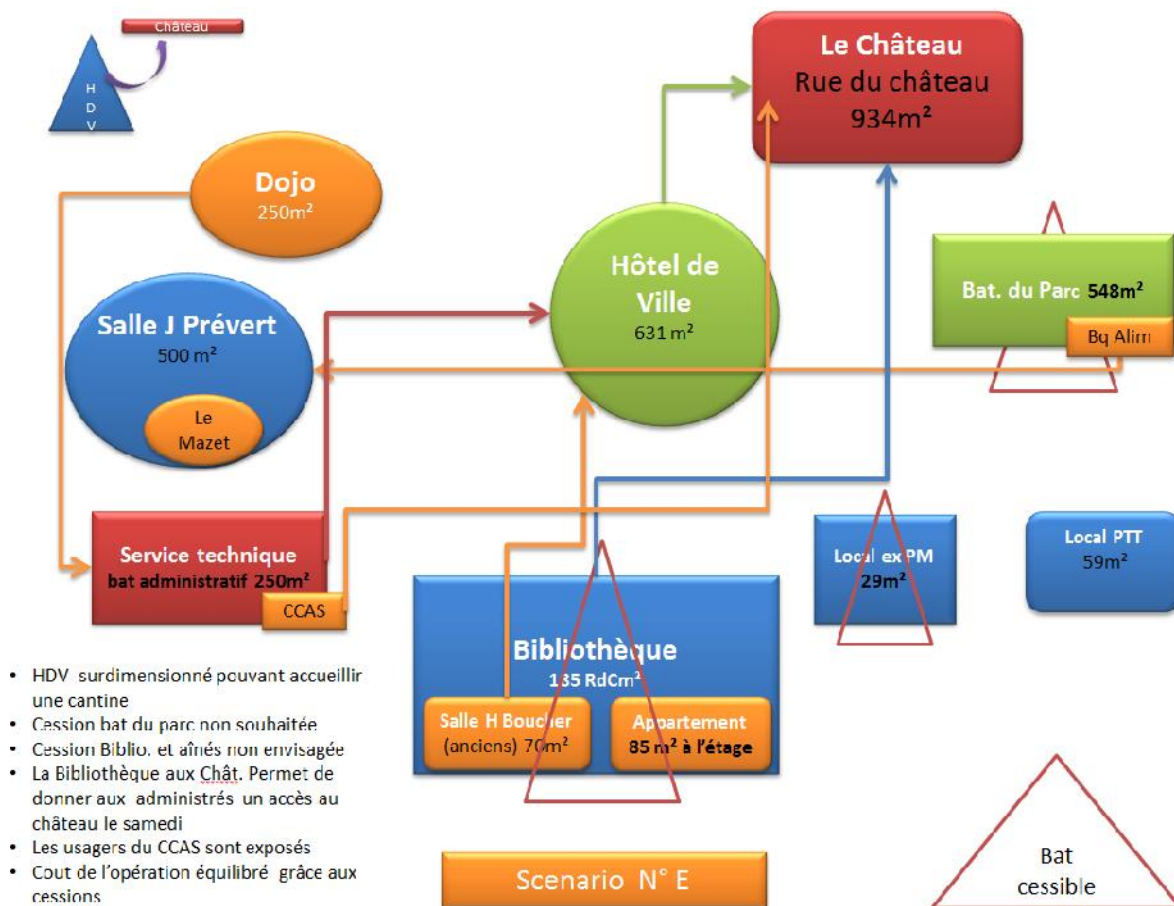
Gain de l'opération	1 117 000,00 €
---------------------	----------------

Synthèse de la projection N° D

- HDV surdimensionné peut accueillir une cantine
- Cession bat du parc non souhaitée
- Cession Biblio. et aînés non envisagée
- Le transfert du Mazet au château n'apporte pas de cohérence
- La Bibliothèque à l'HDV ne permet pas de donner aux administrés un accès au château le samedi (d'où l'idée de transférer Bibliothèque au château)
- Coût très attractif grâce aux cessions immobilières

La Projection N°E

Cette projection consiste à transférer vers le château à la fois la bibliothèque et les services de l'hôtel de ville, à déplacer les services CCAS et Technique vers l'hôtel de ville pour s'offrir la possibilité de créer un espace géographique « sport de combat ». Dans cette hypothèse la bibliothèque peut faire l'objet d'une cession car la salle des aînés est transférée dans l'Hôtel de Ville.



Synthèse de l'opération Scénario N° E

Coûts associés

Coût de transformation de la Transformation CCAS en DOJO	250 000,00 €
Coût du transfert Police bat sce tech club aînés vers HDV	82 500,00 €
Coût du transfert de la Banque alimentaire Prévert	6 000,00 €
Coût du transfert de HDV bibliothèque CCAS vers le Château	- €

Produits de cession

340 Club des aînés + Bibliothèque	714 000,00 €
29 Local Police	58 000 €
548 Banque alimentaire	548 000,00 €

Gain de l'opération	981 500,00 €
---------------------	--------------

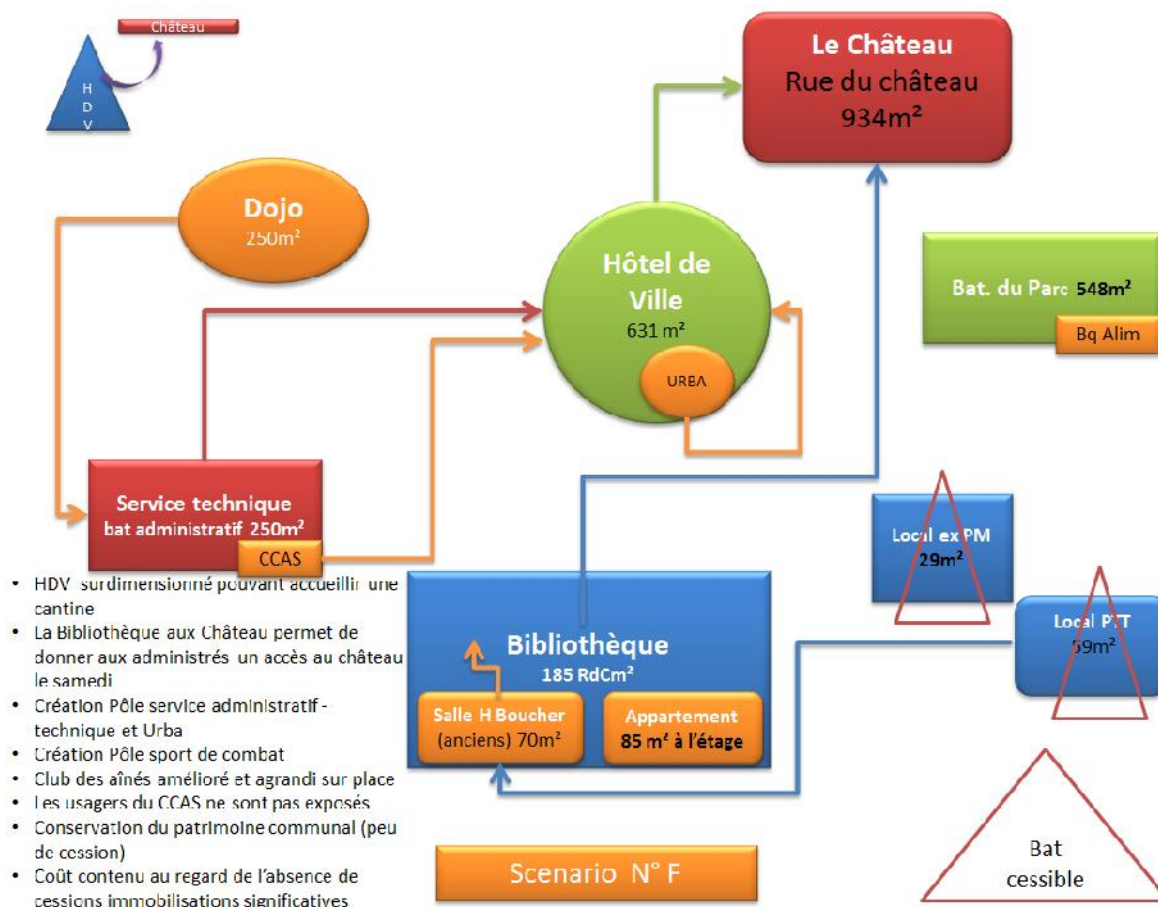
Synthèse de la projection N° E

- HDV surdimensionné pouvant accueillir une cantine
- Cession bat du parc non souhaitée
- Cession Biblio. et aînés non envisagée
- La Bibliothèque aux Château. Permet de donner aux administrés un accès au château le samedi
- Les usagers du CCAS sont exposés
- Gains financiers attrayants grâce aux cessions

La Projection N°F

Cette projection consiste :

- à transférer vers le château à la fois :
 - la bibliothèque
 - et les services de l'hôtel de ville (hors service Urbanisme),
- à déplacer vers l'hôtel de Ville:
 - les bureaux administratifs des services techniques
 - le CCAS
 - les salles mises à disposition du SIVOM et de la métropole
- à créer un espace « Archives » (situé dans le Bâtiment du Parc)
- à céder les locaux POLICE et PT



Synthèse de l'opération Scénario N° F

Coûts associés

Coût de transformation de la Transformation CCAS en DOJO	250 000,00 €
Coût du transfert Police bat sce tech CCAS vers HDV	31 000,00 €
Coût de création archives dans bat du parc (eventuellement)	- €
Coût de création Logement à l'étage Bibliothèque	21 250,00 €
Coût d'agrandissement club des aînés	18 500,00 €
Coût du transfert de HDV bibliothèque CCAS vers le Château	- €

Produits de cession

59 Local PTT	123 900,00 €
29 Local Police	58 000,00
0 Banque alimentaire	- €

Côût de l'opération	- 138 850,00 €
---------------------	----------------

Synthèse de la projection N° F

- HDV surdimensionné pouvant accueillir un espace restauration pour les agents
- La Bibliothèque au Château permet de donner aux administrés un large accès au château y compris le samedi
- Création Pôle service administratifs - technique et Urbanisme (pole gestion patrimoniale) dans l'actuel Hôtel de Ville
- Création Pôle sport de combat
- Club des aînés amélioré et agrandi sur place
- Les usagers du CCAS ne sont pas exposés
- Conservation du patrimoine communal (peu de cession)
- Coût élevé : absence de cession significative

4 LA NOTATION DES SCENARI RETENUS

Pour affiner et valoriser les priorités définies en comité de pilotage, nous avons mis en place une grille de notation accompagnée d'une pondération.

Les coefficients de pondération attribués à chaque critère permettent de graduer de manière objective les souhaits exprimés par les élus au cours des différentes phases d'échanges.

Ces coefficients de pondération permettent également de pouvoir visualiser sur une grille unique un comparatif (valorisé) entre les éléments qui n'ont ni la même nature ni les mêmes caractéristiques (exemple : comparer les surfaces utiles des bâtiments, les amplitudes horaires d'ouverture, le souhait de créer un pôle géographique « sport de combat »)

Les notations et pondérations proposées par critères sont les suivantes :

	Notation (attribution d'un nombre de points) et pondérations en fonction des priorités retenues
Les critères d'affectation	Les surfaces utiles à l'exercice de l'activité: pas de déplacement :10 points / -10points pour 1 déplacement / -20 points pour 2 déplacements
	Les amplitudes d'ouverture, le taux d'occupation chateau : si HDV & Biblio vers château 20 points / si un seul des deux services 10 points / si aucun des deux 0 point
	Agrandissement et réhabilitation du club des aînés en centre-veille: si oui 10 points / si non 0 point
	La discrétion CCAS: 0 point si transfert vers Château / 5 points si transfert vers HDV / 10 points si reste en place
Les critères Physiques	Pole Techn patrimoniale (regroupement services urbanisme et tech) non 0 point / si oui 20 points
	Création d'un Pôle "sport de combat": 0 point si non / 20 points si transfert de la totalité des services occupant les bat. Administratifs des services techniques
Les critères Financiers	L'obtention des subventions d'investissement: si HDV et BIBLI transférés au château 20 points /si HDV seul 10 points / si Bibli seule 0 point
	En dépenses: Le coût de l'opération (Reste à financer en K€ /30 car ce n'est pas une priorité "forte" exprimée par les élus= >ce critère ne doit donc pas impacter trop lourdement le choix final)
Autres critères	Nombre mouvements de service
	Pondération: nombre de mouvements *2
	M² cédés
	coeff important du fait de la volonté "affirmée" de conserver le patrimoine communal (coefficient : m² cédés/ -20)

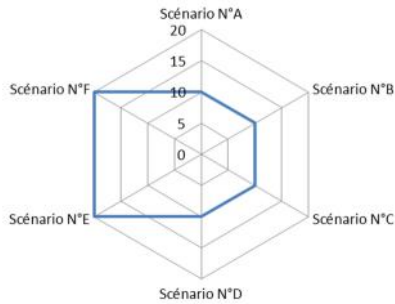
L'attribution des points et l'affectation de coefficients de pondération à chaque scénario développé plus haut permettent de classer les projections proposées.

	Notation (attribution d'un nombre de points) et pondérations en fonction des priorités retenues	Scéna rio N°A	Scéna rio N°B	Scéna rio N°C	Scéna rio N°D	Scéna rio N°E	Scéna rio N°F
Les critères d'affectation	Les surfaces utiles à l'exercice de l'activité: pas de déplacement :10 points / -10points pour1 déplacement / -20 points pour 2 déplacements	-10	-10	10	10	10	10
	Les amplitudes d'ouverture, le taux d'occupation chateau : si HDV & Biblio vers château 20 points / si un seul des deux services 10 points / si aucun des deux 0 point	10	10	10	10	20	20
	Agrandissement et réhabilitation du club des aînes en centre-veille: si oui 10 points / si non 0 point	10	10	0	10	10	10
	La discrétion CCAS: 0 point si transfert vers Château / 5 points si transfert vers HDV / 10 points si reste en place	0	10	5	10	0	5
Les critères Physiques	Pole Techn patrimoniale (regroupement services urbanisme et tech) non 0 point / si oui 20 points	0	0	0	0	0	20
	Création d'un Pôle "sport de combat": 0 point si non / 20 points si transfert de la totalité des services occupant les bat. Administratifs des services techniques	20	0	20	0	20	20
Les critères Financiers	L'obtention des subventions d'investissement: si HDV et BIBLI transférés au château 20 points /si HDV seul 10 points / si Bibli seule 0 point	0	0	0	10	20	20
	En dépenses: Le coût de l'opération (Reste à financer en K€ /30 car ce n'est pas une priorité "forte" exprimée par les élus= >ce critère ne doit donc pas impacter trop lourdement le choix final)	12,33	38,93	-15,8	14,73	30,43	-24,6
Autres critères	Nombre mouvements de service	-6	-7	-7	-7	-8	-8
	Pondération: nombre de mouvements *2	-12	-14	-14	-14	-16	-16
	M ² cédés	1002	995	1002	1002	932	88
	coeff important du fait de la volonté "affirmée" de conserver le patrimoine communal (coefficient : m ² cédés/ -20)	-50,1	-49,8	-50,1	-50,1	-46,6	-4,4

Il ressort de cette première analyse l'émergence de deux scénarii envisageables.

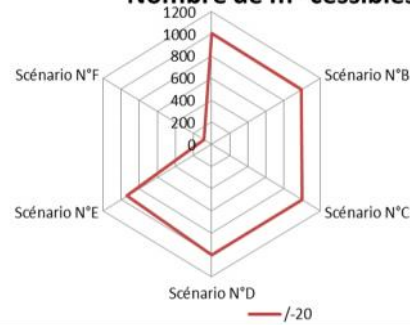
La représentation graphique de certains critères d'aide au choix (répondant aux priorités et exigences géographiques, patrimoniales dictées par la volonté d'améliorer l'accueil, d'organiser un schéma cohérent de circulation autour des services publics en centre-ville, de permettre l'accès le plus large possible des administrés au château) agrémentent la visualisation des solutions les plus pertinentes.

Amplitude ouverture



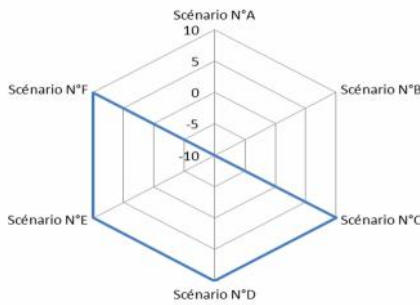
Les projections « E & F » permettent une amplitude horaire d'ouverture du château relativement large : (Bibliothèque et accueil serves administratifs)

Nombre de m² cessibles



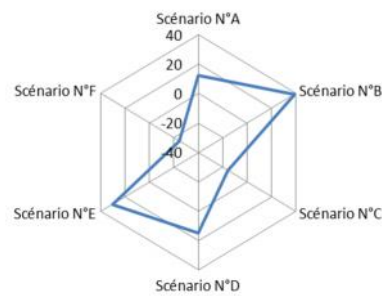
La projection N° « F » est la solution la plus conservatrice en matière de gestion de patrimoine.

Surface utiles



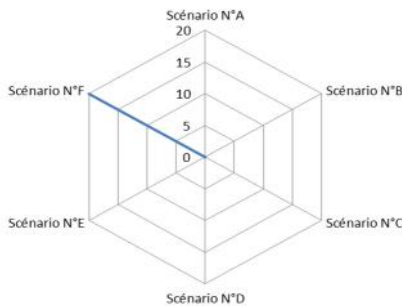
Les scénarii N° « A & B » ne répondent que partiellement au critère « surface »

Coût



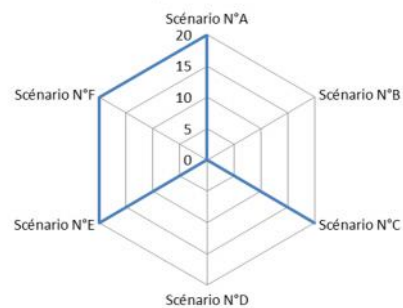
Le scénario N° « F » se révèle être le plus couteux (souhait exprimé de conserver le patrimoine communal)

Pôle Techn



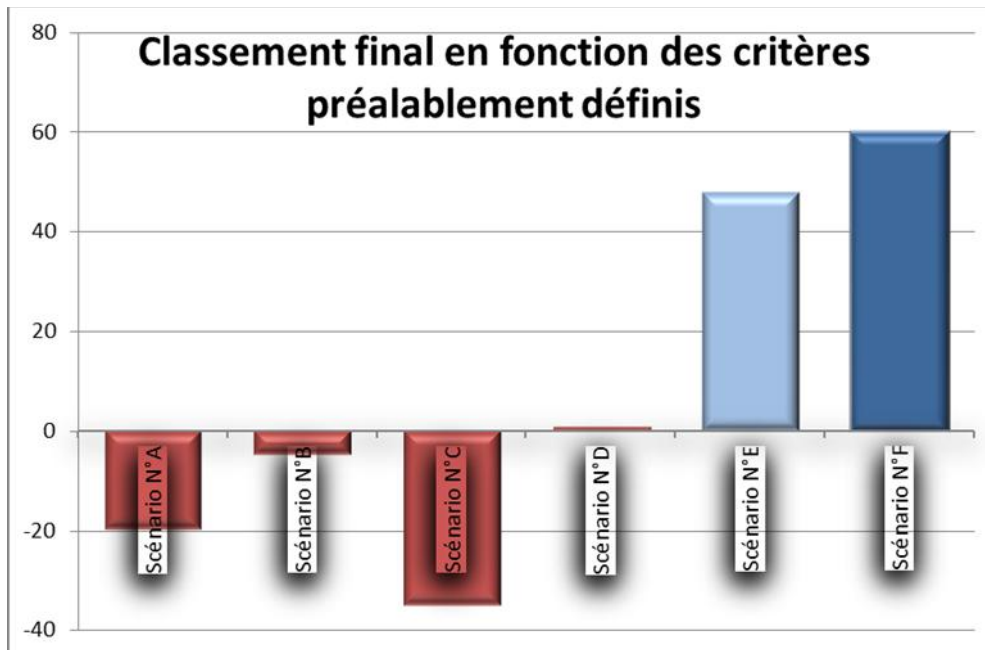
Seul le N° « F » propose la création d'un pôle technique de gestion patrimoniale : gestion des salles, Urbanisme, adm. Sce tech.

Pôles Sports de combat



Deux scénarii (B & D) excluent la possibilité de créer un pôle géographique « sport de combat »

Le classement final, selon les critères et coefficients retenus, semble a priori orienter le choix de la collectivité vers les projections N° « E & F ».



5 SYNTHÈSE

Deux scénarii se détachent de la sélection.

Ils ont comme points communs le transfert des services administratifs de l'Hôtel de ville et de la bibliothèque vers le château.

Ils se distinguent essentiellement par leur coût, et de fait par le nombre de cessions immobilières proposées.

Le scénario N° « F » présente les caractéristiques essentielles garantissant le respect des priorités définies par la collectivité :

- Cohérence du schéma de circulation entre les différents services rendus aux administrés (en centre-ville):

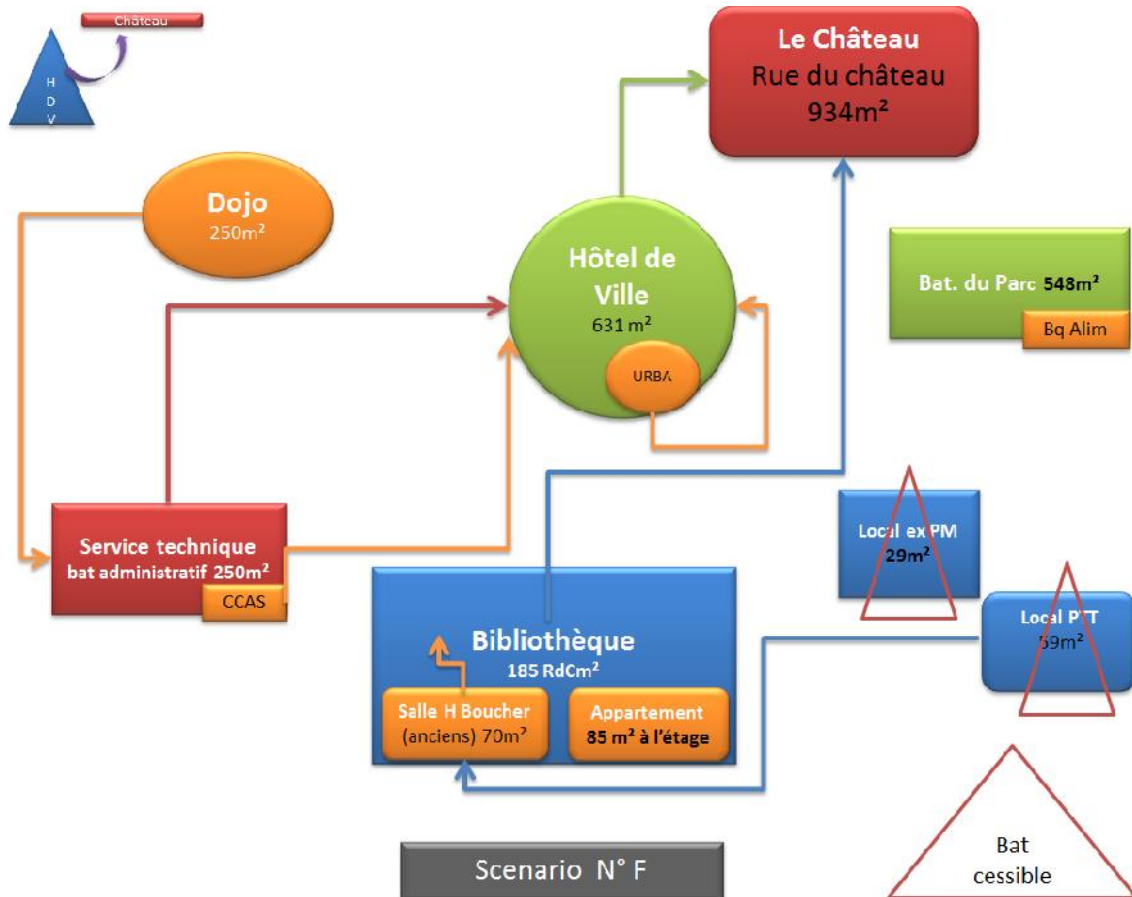
Accueil du public en un seul et même lieu (guichet unique au château)

Création d'un pôle gestion patrimoniale cohérent en un seul lieu (service administratif rendu aux usagers regroupant les aspects techniques, aménagement, urbanisme, gestion des salles ...)

- Cessions immobilières restreintes (conservation du patrimoine entraînant de facto un coût financier plus onéreux que les autres projections)
- Grandes amplitudes d'ouverture du château aux administrés (8 heures -19heures pour l'accueil des administrés) et ouvertures décalées le week-end pour le futur centre culturel (ex bibliothèque ouverte le samedi)
- Surface disponible du château optimisée (pas de place perdue)
- Surface de l'Hôtel de ville également optimisée avec la possibilité de créer un espace détente-restauration pour les agents
- Réhabilitation et agrandissement du club des aînés qui reste en un point central «avenue du Vendargues »
- Possibilité de créer un logement de fonction à l'étage de la bibliothèque
- Possibilité de transférer éventuellement la salle des archives dans le bâtiment du Parc (à proximité immédiate du château)
- Les bénéficiaires du CCAS sont moins exposés que si le service était transféré au château
- En transférant les services utilisateurs des bâtiments administratifs des services techniques, sis au 8 chemin de la Cartairade (CCAS, Services techniques, gestion des salles communales, salle affectée au SIVOM, bureaux réservés aux services de la métropole), la collectivité se laisse la possibilité d'y bâtir un nouveau DOJO et par conséquent :

de créer un espace « réception » significatif à proximité de la salle de spectacle

la possibilité de créer un pôle géographique « sport de combat »



Après réalisation :

