



COMMUNE DE
FOURNES-EN-WEPPES



**Etude globale du patrimoine immobilier communal avec
un zoom sur le projet de rénovation de l'ancienne perception**



SOMMAIRE

- Quelques données
- Contacts du projet
- Chronologie du projet
- Contexte de la demande
- Objet du document
- La rénovation de l'ancienne perception
 - a) Problématique
 - b) Situation
 - c) Reportage photographique
 - d) Préconisations
- L'étude globale du patrimoine immobilier communal
- Proposition d'accompagnement

QUELQUES DONNÉES



- Commune de 2 225 habitants (recensement INSEE 2018)
- Arrondissement de Lille
- Canton d'Annœullin
- Membre de la Métropole Européenne de Lille (MEL)
- Maire : Marie-José KRAMARZ

CONTACTS DU PROJET



Pour la commune

- Marie-Jo KRAMARZ - Maire (maire@fournes-en-weppes.fr)
- Cécilia CHOTEAU - Adjointe au Maire en charge de la gestion et des aménagements urbains (cecilia.choteau@orange.fr)
- Dominique DEHOUE - Conseiller municipal
- Anne VAN STAEN - Directrice Générale des Services ;

Pour La Métropole Européenne de Lille (MEL)

- Jean-Christian BAEYENS - Urbaniste au service Planification Urbaine ;

Pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) du Nord

- Fanny FRIGOUT - Directrice Adjointe et Architecte urbaniste du Pays Lillois (ffrigout@caue-nord.com)
- Vincent LEVIVE - Ingénieur écologue (vlevive@caue-nord.com)

Pour le Département du Nord

- Arnaud LEFEBVRE - Réfèrent territorial (arnaud.lefebvre@lenord.fr)
- Blandine DEMKO - Cheffe de projet à la Direction des Bâtiments (blandine.demko@lenord.fr)

Pour l'Agence iNord

- Jean WEINSTOERFFER - Coordonnateur ingénierie technique (jean.weinstoerffer@lenord.fr)

CHRONOLOGIE DU PROJET



- Date du 1^{er} contact : réunion du 8 juin 2021
- Envoi de la demande de mission iNord : 19 février 2021
- Cadrage du projet : réunion du 20 avril 2021
- Ateliers Urbains participatifs animés par le CAUE : le 11 septembre et le 2 octobre
- Visite de l'ancienne perception : le 18 novembre 2021

CONTEXTE DE LA DEMANDE



La commune a sollicité l'Agence iNord afin de l'aider à élaborer un « Master Plan » lui permettant de **penser et programmer ses aménagements dans leur ensemble** avec une vision au-delà du mandat en cours.

Afin d'initier un tel projet, le CAUE du Nord a été missionné par la commune pour animer des **ateliers urbains participatifs** associant l'ensemble des élus municipaux afin de définir des objectifs d'aménagements partagés.

Ces ateliers ont également permis :

- D'aider la commune à délibérer sur les orientations qu'elle souhaite donner au « **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** » (PADD) du futur PLU-3 de la MEL ;
- De sensibiliser les services de la MEL sur l'**opportunité que la Métropole missionne un bureau d'études** afin d'accompagner la municipalité dans l'élaboration de préconisations d'aménagement adaptées aux spécificités urbaines de la commune;
- De mettre en évidence le besoin d'effectuer **un diagnostic global sur le patrimoine immobilier communal** afin de rentabiliser son occupation.

OBJET DU DOCUMENT



Le présent document a pour vocation de donner des conseils à la commune afin de **mettre en œuvre son diagnostic global sur le patrimoine immobilier communal** permettant d'aboutir à un plan pluriannuel et prévisionnel de travaux.

Afin de préfigurer l'élaboration de ce plan, iNord se propose d'apporter une **expertise sur le bâtiment de l'ancienne perception**, projet de réhabilitation actuellement prioritaire aux yeux de la commune.

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

a) *Problématique*



La commune a récupéré l'ancienne perception, **bâtiment emblématique au centre du village**. Construction début 20^{ème} siècle protégée ainsi que son cèdre au titre de l'IPAP (Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager).

La commune souhaite notamment **valoriser ce bâtiment en « tiers lieu » au RDC** (co-working, grande pièce multi-activité avec une cuisine laboratoire ainsi qu'une réserve et un bureau multi-activité).

Elle **s'interroge** sur :

- Les modalités de rénovation du bâtiment à envisager (diagnostics à réaliser, procédure à suivre,
- Sur la réglementation qui s'applique aux activités de co-working (ERP ou code du travail)
- Le coût estimatif des travaux,
- La faisabilité de proposer une occupation temporaire du RDC à partir de janvier 2022 (avec, le cas échéant, les travaux à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des occupants) ;
- Le mode de chauffage à privilégier et la possibilité de recourir à un procédé alternatif (pellets, méthanisation, ...)

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

b) Situation



Un cèdre centenaire



La façade principale (nord)



La façade ouest



La façade sud et le jardin

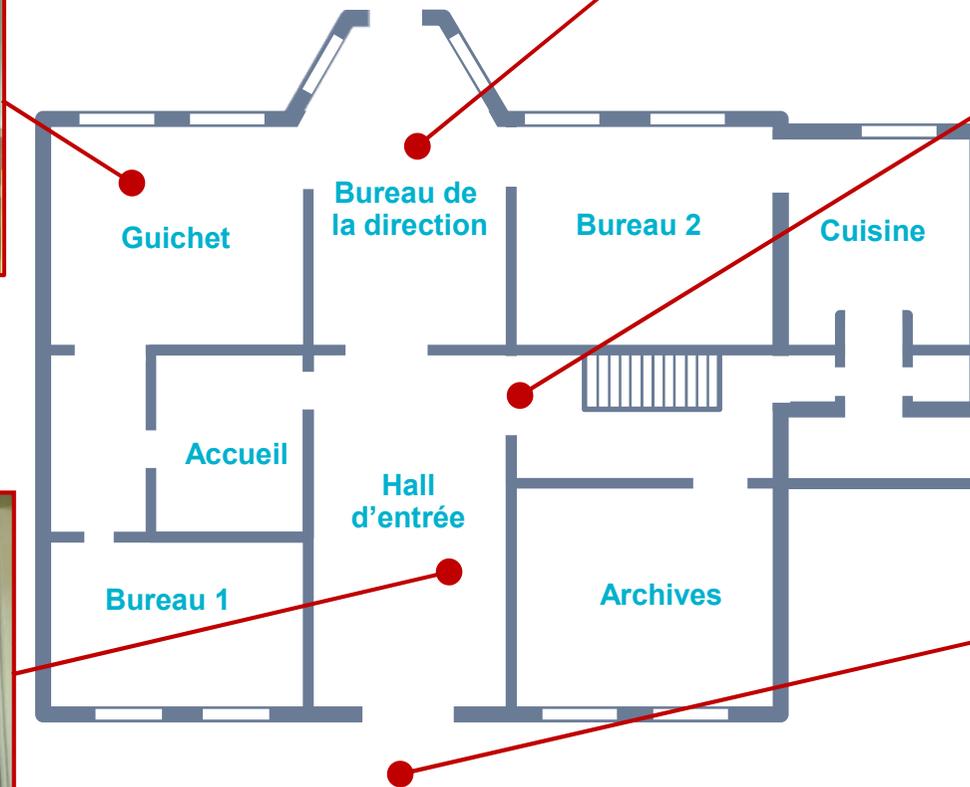
Mairie

Ancienne perception

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

c) Reportage photographique

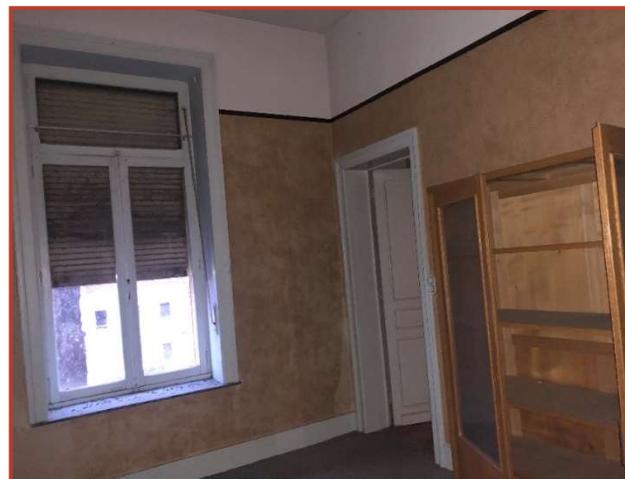
Rez-de-Chaussée



ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

c) *Reportage photographique*

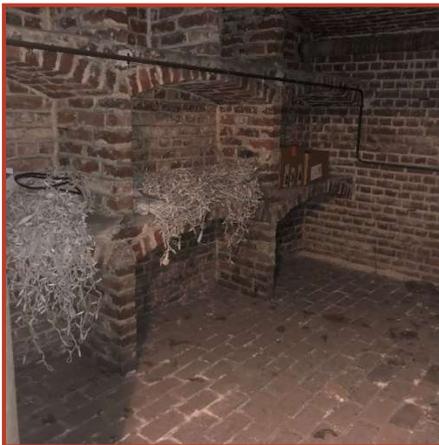
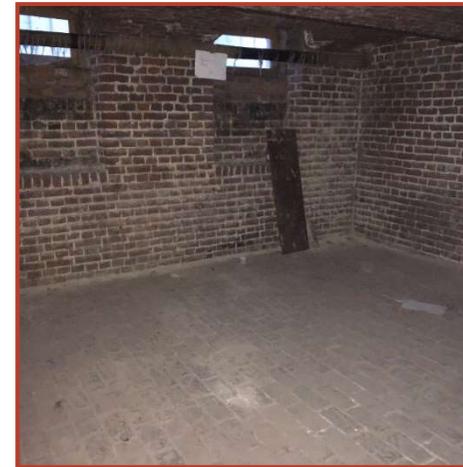
Etages



ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

c) *Reportage photographique*

Sous-sol



ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*



1. Le montage de l'opération de restructuration globale

Afin de préciser la faisabilité du projet, il conviendrait d'avoir **recours à une Assistance à la Maîtrise d'Ouvrages (AMO)** puis BET et architecte:

- Réaliser un relevé de la maison afin de déterminer précisément les surfaces
- Proposer des scénarii d'aménagement permettant de répondre à la problématique et à une réponse aux tiers lieux
- De préciser davantage le budget de l'opération, possibilité à la commune de faire faire des chiffrages par entreprises en amont
- Aider aux lancements des études et des investigations complémentaires si nécessaire en fonction du scénario choisi
- Lancer les travaux entreprises

La commune ayant plusieurs bâtiments désaffectés **une étude sur les autres bâtis** serait intéressante à étudier vu le cout important de la réhabilitation de la perception.

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*

2. Les différentes étapes de l'opération

La restructuration de l'ensemble du bâtiment nécessite de suivre plusieurs étapes

ETAPE 1 – Le recours à une Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour étudier la **faisabilité**, recenser les **diagnostics** et réaliser les **programmes**

FAISABILITE :

- Réalisation d'un réel **diagnostic technique** état actuel du bâti + conseil de réhabilitation à envisager
- Réalisation d'une **faisabilité approfondie** aboutissant à plusieurs scénarii à arbitrer
- Formalisation d'un **scénario approuvé chiffré** permettant le lancement des études MOE

ETUDES ET ELEMENTS A COMPILER EN AMONT :

- **PLU** : attention révision PLU 95 en cours profiter des opportunités avec la MEL pour inscrire un emplacement réservé ou une demande de droits à construire spécifiques... vérifier la compatibilité actuelle et faire les demandes éventuelles ;
- **DT** : demander en ligne les Déclarations Techniques des concessionnaires pour évaluer les puissances et passages des réseaux existants (gaz électricité, assainissement, eau en force, orange, sfr, free, ...)
- **Relevé géomètre** : plan cadastre, plan des niveau coupes et façades ;
- **Diagnostics obligatoires** :
 - ✓ Diag Avant Travaux Amiante pour tous les locaux, éléments façade et réseaux enterrés impactés par la restructuration (sols, murs, plafonds, joints et appuis de fenêtres, toiture, colles carrelages faïences...) ; suivre l'avis du diagnostiqueurs sur les points de sondages
 - ✓ Diag plomb
- **En fonction du projet retenu** :
 - ✓ Diag structurel ponctuel
 - ✓ Diag accessibilité serait un plus pour le MOE
 - ✓ Etude de sol si extension en neuf
 - ✓ Pré devis entreprises

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*



2. Les différentes étapes de l'opération

La restructuration de l'ensemble du bâtiment nécessite de suivre plusieurs étapes

ETAPE 1 – Le recours à une Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour étudier la **faisabilité**, recenser les **diagnostics** et réaliser les **programmes**

REALISATION DES PROGRAMMES :

- **PROGRAMME FONCTIONNEL** : description des objectifs de la restructuration et des futures fonctionnalités. L'ensemble des locaux devra être repris sous forme de fiches décrivant la fonctionnalité du lieu, les équipements souhaités et les appareillages techniques nécessaires + tableau récapitulatif des surfaces/locaux
- **PROGRAMME TECHNIQUE** : synthèse sur les diagnostics obtenus et leur vigilances travaux, description des équipements techniques souhaités notamment chauffage ventilation électricité. Mises aux normes obligatoires : accessibilité, électricité cuisine sanitaires...
- **PROGRAMMES SITE** description des souhaits environnementaux, vigilances et respect du PLU insertion urbaine souhaitée...

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*

2. Les différentes étapes de l'opération

La restructuration de l'ensemble du bâtiment nécessite de suivre plusieurs étapes

ETAPE 2 – Sélection de la maîtrise d'œuvre (MOE)

MARCHE DE MOE :

Le projet de restructuration nécessitera au minimum une Autorisation de Travaux (ERP), une Déclaration Préalable (changement des menuiseries) voir un Permis de Construire. Il y aura donc une consultation pour MOE.

REMISE DOSSIER DE CONSULTATION CONCEPTEUR :

- Programmes : fonctionnel technique urbanistique
- Etudes diagnostics
- Plans photos coupes façades
- Annexes recommandation ville site protégé DT rapport commission sécurité certificat chaudière
- Règlements PLU en vigueur pour dépôt des autorisation AT ou DP ou PC
- Pièces administratives marché MOE (Règlement de consultation, CCAP, Acte engagement)

SELECTION DE LA MOE :

- Un architecte
- Un Bureau d'Etudes Techniques tous corps d'état
- Mission SSI obligatoire
- Des missions spécifiques à demander au moment de la consultation : cuisiniste, architecte d'intérieur, ...

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*



2. Les différentes étapes de l'opération

La restructuration de l'ensemble du bâtiment nécessite de suivre plusieurs étapes

ETAPE 3 – Mission de base de a Maîtrise d'Œuvre (MOE)

- Avant Projet Sommaire (entre 4 et 8 semaines)
- Avant Projet Définitif (entre 4 et 8 semaines)
- Dépôt Permis de Construire (instruction 5 mois)
- Projet (5 à semaines)
- ACT Appel d'Offres travaux DCE 2 à 5 mois
- Préparation chantier (de 15 jours à 2 mois)
- Travaux (9 mois à 15 mois)
- Passage de la commission de sécurité pour obtention d'un avis favorable avant ouverture
- Réception
- Garantie de Parfaite Achèvement (12 mois)

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*

3. La réglementation s'appliquant à l'opération

L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE :

- Autorisation de Construire (AC) seule
- ou Déclaration Préalable (DP) + AT
- ou Permis de Construire (PC) avec recours à un architecte, un BET et une mission SSI

LES MISES AUX NORMES :

- Accessibilités (marches à l'entrée, besoin de création d'une entrée PMR sur le côté, ascenseur...)
- Electricité à revoir
- Chauffage (Réglementation Environnementale - RE 2020 ou Réglementation thermique – RT 2012)
- Système de Sécurité Incendie (SSI)

LES CHANGEMENT DE DESTINATION :

A faire en fonction du projet retenu en AT ou PC, passage d'une commission de sécurité avant ouverture, catégorie et type à définir selon notice de sécurité, plus le nombre de personnes admises sera élevé plus les contraintes seront chères et coûteuses

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP) OU CODE DU TRAVAIL :

- Tous les locaux recevant du public devront respecter les réglementations contraignantes ERP
- En ERP, les planchers devront être coupe feu un temps donné par le CT (actuellement ils sont en bois, idem pour l'escalier d'évacuation qui devra être mis aux normes avec des unités de passage et une cage également coupe feu, ces travaux seront onéreux)
- L'activité éventuelle de co-working devra être déclarée ERP si elle reçoit du public, elle pourra rester code du travail si elle n'accueille que les travailleurs déclarés louant ou achetant ces bureaux

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*



4. Le coût estimatif des travaux

LOT 1 : DEMOLITION-CURAGE / GROS ŒUVRE / RAVALEMENT / ETANCHEITE / CARRELAGE

Gros Œuvre (GO) : Installation chantier 15 000 €HT / Démolitions intérieures 30 000 €HT / Béton 10 000 €HT / Ravalement 0€HT / Carrelage Reprises : 10 000 €HT / Etanchéités toitures centrales : ? €HT (en fonction de l'état actuel en partie centrale non accessible, la toiture est elle refaite comme les chêneaux ou non ? Reprise des planchers bois et cage d'escalier à mettre aux normes - unités de passage - à rendre coupe feu travaux important onéreux)

LOT 2 : MENUISERIES EXTERIEURES / SERRURERIE

Remplacement menuiseries extérieures entre 150 000 €HT et 250 000 €HT / Portes entrées 10 000 €HT / Serrurerie 10 000 €HT

LOT 3 : MENUISERIES INTERIEURES CLOISON FAUX PLAFOND

Men int Préparation 15 000 €HT / Isolation par l'intérieur de toute la maison 70 000 €HT / Cloisons 25 000€ HT / Faux plafonds 40 000 €HT / Soffites ? €HT (quels sont leur état ?) / Portes 40 000 €HT / Mobilier sur mesure ? €HT (en fonction des demandes souhaitées) / Signalétique, plinthes, stockage, ébrasements rideaux, etc. 80 000€HT / Cloison 35000 €HT

LOT 4 : PEINTURE / SOL SOUPLE

Sol souple 50 000 €HT / Peinture 70 000 €HT

LOT 5 : PLOMBERIE / CHAUFFAGE / VMC

Chauffage entre 40 000 et 150 000 €HT (en fonction du type de chauffage choisi – électrique / pellet / bio fuel) / Ventilation 40 000 €HT / Sanitaires 35 000 €HT

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*



4. Le coût estimatif des travaux

LOT 6 : ELECTRICITE

Câblage mises aux normes 100 000 €HT (sans chauffage électrique)

LOT 7 : VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Réseaux ? €HT (en fonction de l'état couteux si amiantés) / Stationnement et accès PMR 20 000 €HT /
Espaces verts, voirie et clôture 130 000 €HT

LOT 8 : DESAMANTAGE TRAITEMENT PLOMB

En fonction des diagnostics : peut être très très couteux

LOT 9 : ASCENSEUR

Ascenseur 30 000 €HT / Encloisonnement béton pour cage d'ascenseur très couteux peut être supérieur à
100 000 €HT dans l'existant

COUT ESTIMATIF TOTAL

En ratio global la réhabilitation totale (4 niveaux) raisonnée aurait une estimation basse de l'ordre de 1,4 M€HT
travaux + études et honoraires 25%? sans compter un désamiantage éventuel, traitement plomb, champignon..

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*



5. Mode de chauffage à privilégier

Il faut avant tout **connaître l'usage du bâtiment** pour prendre une décision.

Cependant :

- La **solution « Pellets »** semble possible au vu des locaux disponible en sous-sol pour le stockage et la chaudière,
- La **solution « Gaz »** peut également faire l'affaire pour moins cher en investissement,
- La **solution « Electrique »** est également possible, à condition qu'une isolation par l'intérieur soit envisagé ; cette solution est avantageuse pour séparer facilement les consommations par locaux, si le projet le demande,
- La **solution « Méthanisation »** n'est pas conseillée car hors de prix.

ZOOM SUR LA RÉNOVATION DE L'ANCIENNE PERCEPTION

d) *Préconisations*



6. Faisabilité d'une occupation temporaire du RDC

A l'heure actuelle, ce bâtiment est sans doute un **Etablissements Recevant du Public (ERP)** de type « W » (Administration, banques, bureaux).

Si le type d'activité accueillie dans le bâtiment évolue, **le type et la catégorie de cet ERP doivent donc être modifiés.**

Pour modifier un ERP, il convient de déposer une **autorisation de travaux ERP** (ou un Permis de Construire le cas échéant) dont l'instruction permet de vérifier la conformité du bâtiment aux règles de sécurité et d'accessibilité.

Selon le type de travaux, le **délai d'instruction ERP** est au minimum de 4 mois.

Il est possible d'estimer grossièrement le coût d'une remise aux normes en appliquant un ratio de 1000 €/m². Pour une surface de plancher de 300 m² (correspondant au RDC du bâtiment), le **coût estimatif des travaux** est d'environ 300 000 €.

Pour obtenir plus de renseignements concernant la réglementation ERP : contacter Anthony DEBEAUVAIS (Juriste iNord)

L'ÉTUDE GLOBALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER COMMUNAL



Le zoom sur la rénovation de l'ancienne perception démontre que **des interventions sur un bâtiment communal peuvent se révéler onéreuses**, même pour une simple remise aux normes ERP.

Ainsi, avant d'intervenir sur le bâtiment de l'ancienne perception, il est proposé la mise en œuvre d'une étude globale portant sur le patrimoine immobilier communal permettant :

- D'**analyser le potentiel** de chaque bâtiment communal au regard des projets des élus communaux,
- D'**évaluer les coûts** de réhabilitation / mise aux normes en fonction des usages prévus,
- De donner des préconisations en terme d'**amélioration énergétique**,
- De déterminer, le cas échéant, l'**opportunité de les céder**, au regard des besoins de la commune,
- D'aider à définir des priorités sous la forme d'un **plan pluriannuel et prévisionnel de travaux**.

Une telle démarche nécessite au préalable que **la commune précise ses attentes et besoins exhaustifs en équipements**. Les élus, selon leurs diverses responsabilités communales, ont déjà pu recueillir les attentes et besoins de la population. Il reste à formaliser ce premier travail dans un rapport global.

PROPOSITION D'ACCOMPAGNEMENT PAR L'AGENCE



En ce qui concerne le projet de *rénovation de l'ancienne perception*

- Soutien pour le lancement du **marché d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)** nécessaire afin de déterminer le programme de l'opération,
- Soutien pour le lancement du **marché de Maîtrise d'Œuvre (MOE)**,
- Identification des **financements susceptibles d'être sollicités** pour le projet.

En ce qui concerne l'*étude globale du patrimoine immobilier communal*

- Soutien pour le lancement du **marché d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)** :
 - Formalisation cartographique des bâtiments et équipements communaux,
 - Elaboration du cahier des charges de l'étude,
 - Lancement du marché public correspondant (élaboration des pièces administratives, consultation, passation)
 - Suivi de l'étude
- Recensement des **financements susceptibles d'être sollicités** pour chaque projet.