



DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE VILLE DE RIS-ORANGIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°2023/112

**Objet : Restructuration et rénovation thermique de la petite Halle
Freyssinet - sise sur la parcelle AH939 - rue Eugène Freyssinet
Approbation du programme et fixation de l'enveloppe prévisionnelle
des travaux**

Séance du mercredi 29 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 29 mars, à 18 h 33, les membres composant le Conseil municipal de Ris-Orangis, régulièrement convoqués par courrier en date du jeudi 23 mars 2023, se sont réunis au nombre de 25, dans la salle polyvalente de l'école Jacques-Derrida, 60 rue de Seine, sous la présidence de Monsieur Stéphane Raffalli, Maire, Conseiller départemental de l'Essonne.

**Nombre de
membres**

En exercice : 35

Présents à la
séance : 25

Excusés
représentés : 7

Absents : 3

* Arrivé à 18 h 37 avant le vote du point n°1 inscrit à l'ordre du jour. A quitté la séance à 21 h 51 avant le vote du point n°12 inscrit à l'ordre du jour

**Représenté par S. Seridji jusqu'à son arrivée à 19 h 20 avant le vote du point n°5 inscrit à l'ordre du jour

***A quitté la séance à 19 h 26 avant le vote du point n°5 inscrit à l'ordre du jour en confiant son pouvoir à K. Basseg

Étaient présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :

Stéphane Raffalli, Grégory Gobron, Aurélie Monfils, Marcus M'Boudou, Kykie Basseg, Gilles Melin, Sofiane Seridji*, Véronique Gauthier, Serge Mercieca, Siegfried Van Waerbeke, Sémira Le Querec, Nicolas Fené, Denise Poezevara, Josiane Berrebi, Sylvie Deforges, Omar Abbazi**, Valérie Marion, Jean-Paul Monteiro Teixeira, Noureddine Siana, Fabrice Deraedt, Séverin Yapo, Dounia Lebik***, Christian Amar Henni, José Peres, Christine Tisserand

Excusés représentés :

Souad Medani à Gregory Gobron, Annabelle Mallet à Gilles Melin, Claudine Cordes à Marcus M'Boudou, Sonia Schaeffer à Aurélie Monfils, Nejla Toptas à Véronique Gauthier, Jérémy Kawouk à Serge Mercieca, Claude Stillen à Christine Tisserand

Absents :

Loubna Ziani, Sandanakichenin Djanarthany, Laurent Stillen

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement, en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Hôtel de ville

Place du Général-de-Gaulle
91130 Ris-Orangis
T. 01 69 02 52 52
F. 01 69 02 52 53
Contact@ville-ris-orangis.fr

2023/

Ville de
Ris-Orangis
Conseil municipal du
29 mars 2023
DÉLIBÉRATION
N°2023/112

Objet : Restructuration et rénovation thermique de la petite Halle Freyssinet - sise sur la parcelle AH939 - rue Eugène Freyssinet - Approbation du programme et fixation de l'enveloppe prévisionnelle des travaux

Environnement Travaux

LE CONSEIL,

SUR proposition d Monsieur Grégory GOBRON, 1^{er} Adjoint au Maire chargé de l'aménagement durable, du développement économique, et de la sécurité,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande publique, et notamment l'article L 2421-2,

VU la décision n°2022/024 en date du 2 février 2022, relative à la demande de subvention auprès de la Région Ile-de-France : Appel à manifestation d'intérêt - Soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire – Rénovation énergétique de la petite Halle Freyssinet,

VU la délibération N° CP 2022-198 du 20 mai 2022 du Conseil Régional d'Ile-de-France concourant au soutien de la commune de Ris-Orangis pour la réalisation de l'opération : La petite Halle Freyssinet,

VU l'avis du Bureau municipal,

CONSIDERANT que la petite halle Freyssinet, initialement construite pour les opérations de maintenance ferroviaire, a vu ses usages changer et est désormais identifiée comme un bâtiment associatif,

CONSIDERANT la non-isolation de la structure et l'inconfort généré pour les usagers, où la température ressentie en hiver (octobre à avril) est très basse et en été, s'élève très vite lors des pics de chaleur,

CONSIDERANT l'opportunité pour la municipalité de raccorder ce bâtiment au réseau de géothermie situé à proximité,

CONSIDERANT la volonté de la municipalité à contribuer à l'effort de sobriété énergétique sur son patrimoine communal,

CONSIDERANT qu'il convient d'approuver le programme de cette opération visant à la restructuration et la rénovation thermique de la petite halle Freyssinet,

APRES DELIBERATION

APPROUVE le programme de l'opération de restructuration et rénovation thermique de la petite Halle Freyssinet - sise sur la parcelle AH939 - rue Eugène Freyssinet, annexé à la présente délibération.

2023/

PRECISE que l'enveloppe prévisionnelle des travaux est de 425 000 euros H.T.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'un de ses adjoints à lancer une consultation de maîtrise d'œuvre et ses actes afférents.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Pour expédition conforme
Stéphane Raffalli
Maire de Ris-Orangis
Conseiller départemental de l'Essonne

Le Maire certifie sous sa responsabilité

Le caractère exécutoire de cet acte :

Transmis en Préfecture

le : **11 AVR. 2023**

Publié le : **11 AVR. 2023**

Notifié le :

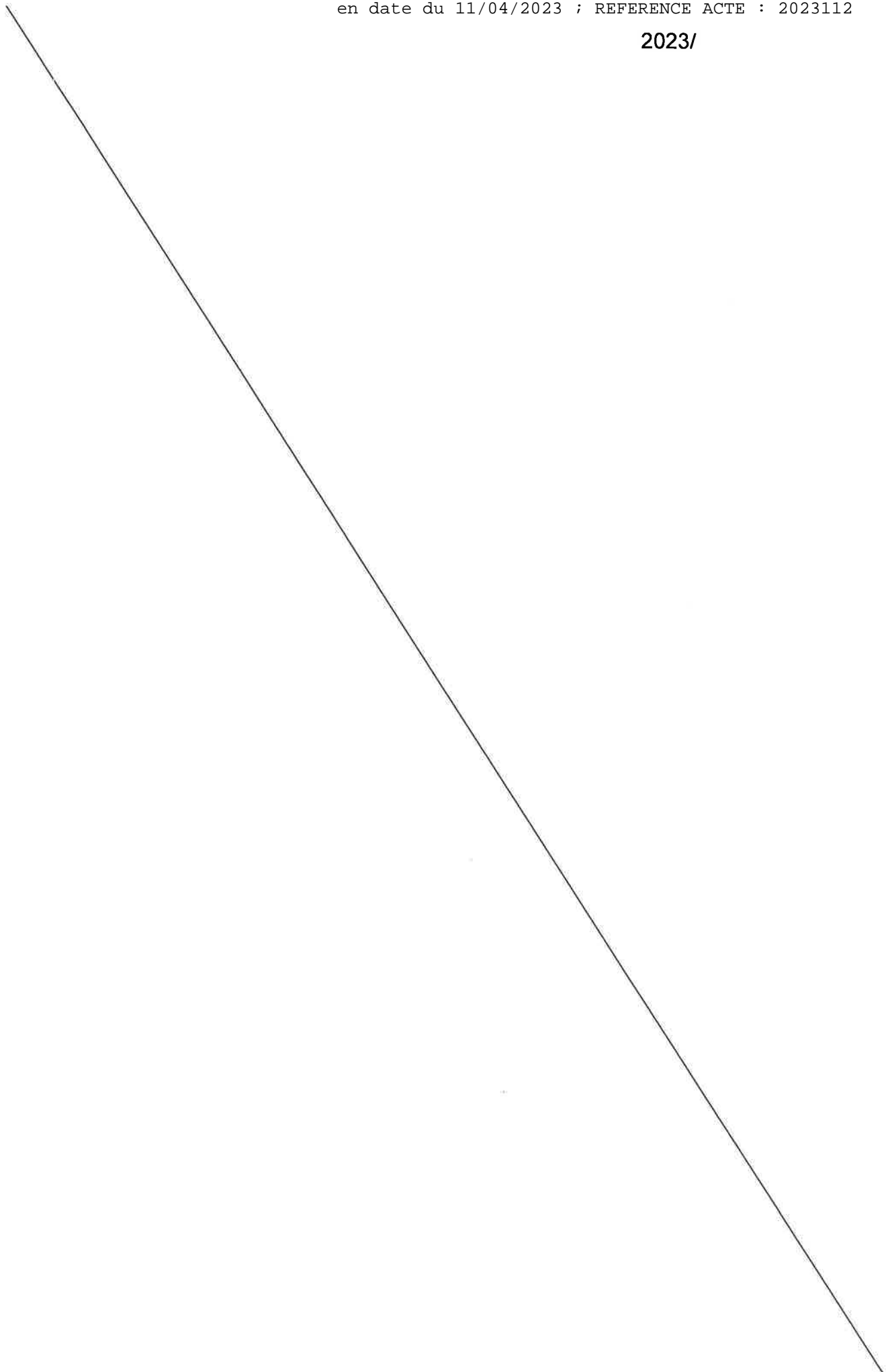
La présente décision peut faire l'objet d'un recours

Devant le Tribunal Administratif de Versailles

Dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' at the top and 'MAIRIE DE RIS-ORANGIS' at the bottom, with a central emblem.

2023/



MISSION D'ARCHITECTURE ET D'INGENIERIE

PROJET DE RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION THERMIQUE D'UNE HALLE

PETITE HALLE FREYSSINET

Rue Eugène Freyssinet

91130 RIS-ORANGIS

PROGRAMME

Maitre d'Ouvrage : Commune de Ris-Orangis.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. SITUATION DU PROJET	4
3. PROGRAMME.....	8
3.1 Objectifs à atteindre	8
3.2 Données énergétiques	8
3.3 Orientation des travaux	9
3.4 Zone PPRI de la petite Halle.....	9
3.5 Travaux d'isolation et de chauffage	9
3.5.1 Travaux de chauffage.....	9
3.5.2 Travaux d'isolation.....	10
3.7 Allotissement possible	10
3.8 Planning prévisionnel de l'opération	10
4. DEMARCHE HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE	11
4.1 Cibles d'écoconstruction	11
4.2 Cibles d'éco-gestion.....	11
4.3 Cibles de santé	11
5. EXIGENCES REGLEMENTAIRES.....	11
6. EXIGENCES TECHNIQUES	12
7. SUBVENTIONS & FINANCEMENTS	12
8. COUTS.....	12

1. PREAMBULE

Le contexte

Le projet de réhabilitation de la petite Halle Freyssinet de Ris-Orangis s'inscrit dans le contexte de développement de l'écoquartier des Docks de Ris. Située au Nord-Est de ce dernier, elle jouxte le lac des Docks et vient compléter l'offre associative et culturelle du quartier, à l'instar du projet en cours de transformation de la grande Halle Freyssinet voisine, en médiathèque.

Une position stratégique

Située au Nord de Ris-Orangis, le long des voies ferrées, la petite halle Freyssinet occupe une position stratégique dans le développement de la commune et de l'écoquartier des Docks de Ris. Elle occupe en effet une position de rotule entre l'écoquartier, le passage piéton vers les berges de Seine, et le lac des Docks.

L'association L'Attribut

La Halle est aujourd'hui occupée par l'association L'Attribut qui a vocation à renforcer localement la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux et à accompagner les habitants vers la transition énergétique. Pour ce faire, elle a mis en place une pluralité d'activités et d'usages ouverts à tous : ressourcerie, atelier de réparation de vélos, café associatif, jardin potager, atelier zéro déchet, atelier cuisine anti-gaspillage, ainsi que de nombreux événements culturels et festifs autour de ces enjeux.

Par son implication sur le territoire et son ambition, ce nouveau tiers-lieu constitue bien avec la médiathèque voisine un nouveau pôle culturel pour le quartier, la commune, et les communes avoisinantes.

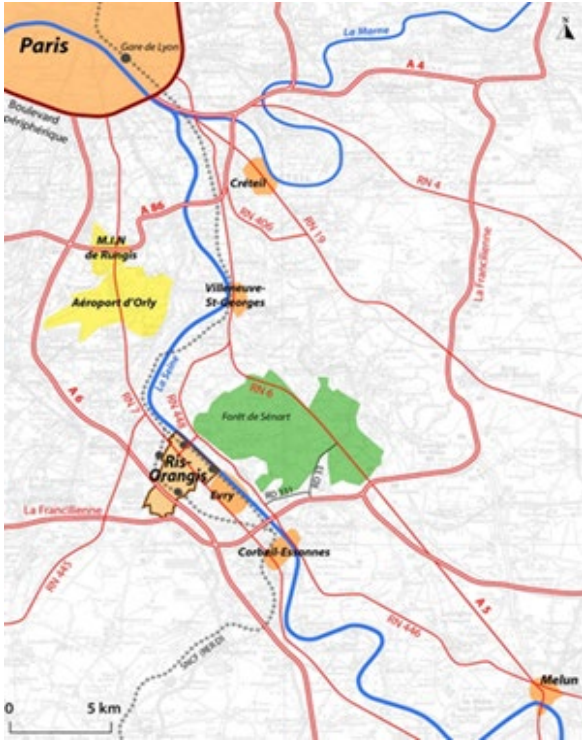
Le projet

Le projet de réhabilitation de la petite Halle Freyssinet comporte un triple enjeu :

- Un enjeu patrimonial
- Un enjeu de mise en conformité
- Un enjeu de réhabilitation à forte ambition environnementale

2. SITUATION DU PROJET

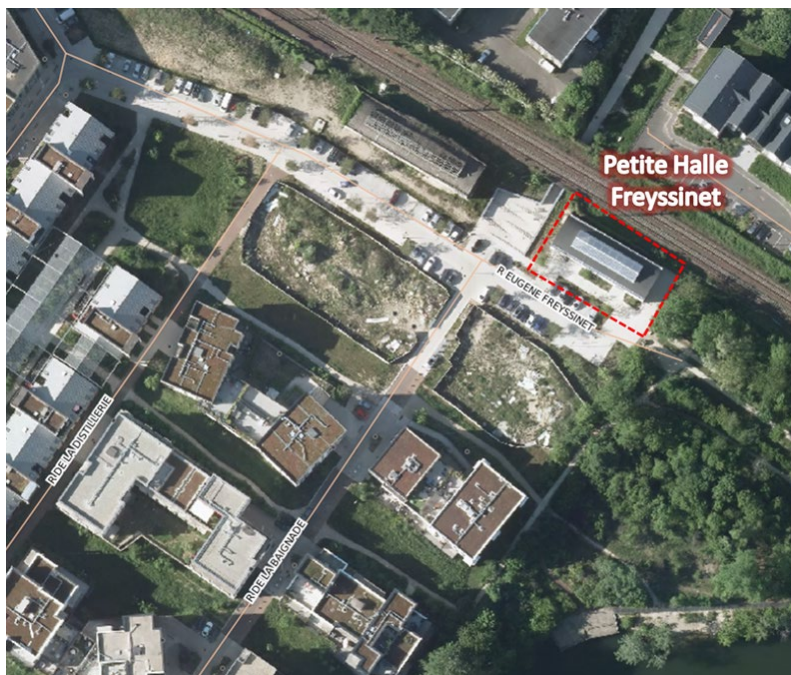
Localisation du bâtiment



Section : AH

Numéro : 939

Surface : 385 m2



Photographies de la Petite Halle



Façade Ouest du bâtiment



Façade Sud-ouest du bâtiment



Façade Nord-Nord-Est



Façade Est-Sud-est



Façade Ouest-Nord-Ouest

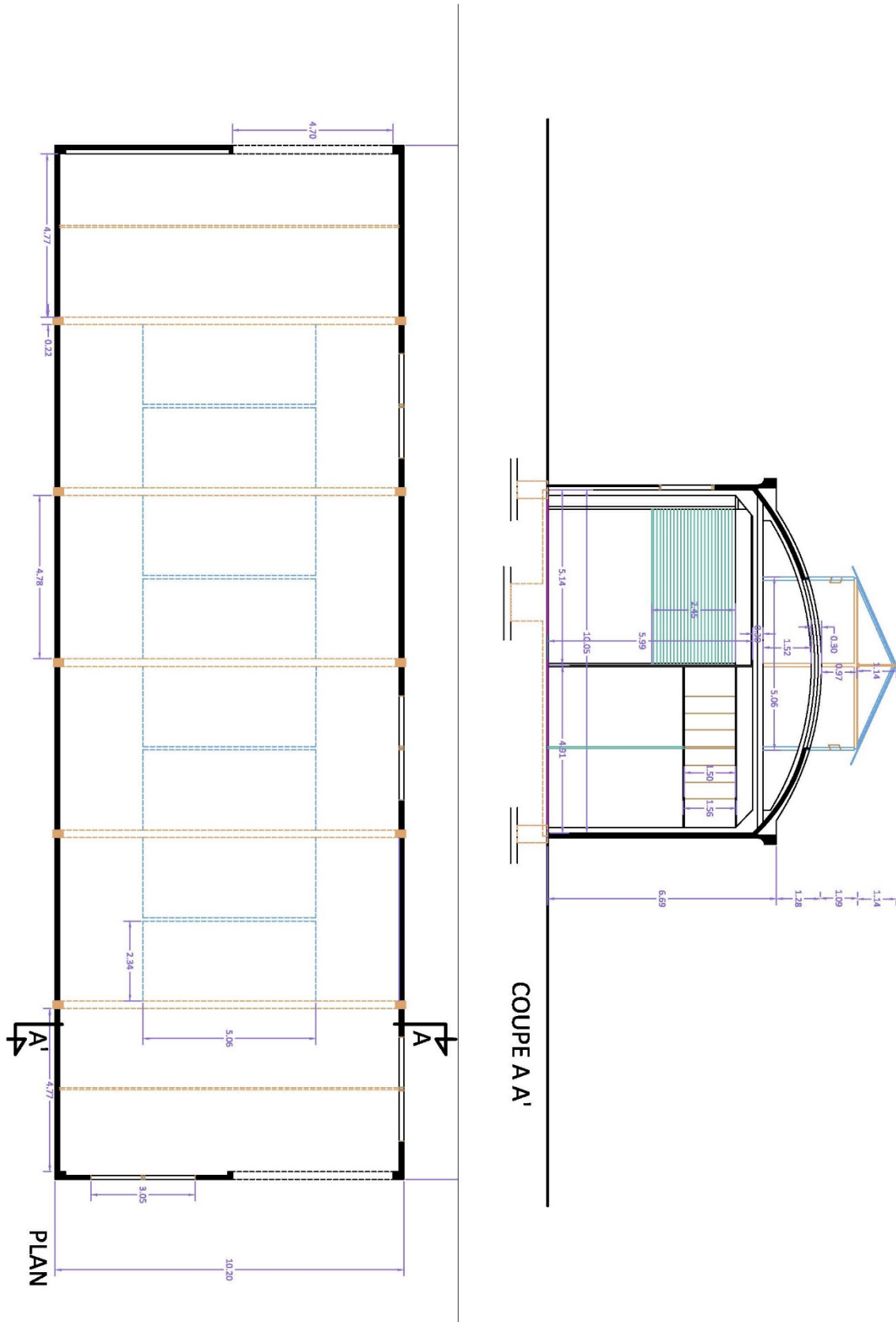


Toiture intérieure de la Halle



Intérieur de la halle

Plan de la Petite Halle



3. PROGRAMME

3.1 Objectifs à atteindre

Objectif général : Amélioration de la performance énergétique de la « Petite Halle Fressinet » et l'adapter à ses nouveaux usages.

Objectif 1 : Travaux à vocation de performance énergétique en adéquation avec les réglementations thermiques en vigueur.

Objectif 2 : Conformité avec la réglementation du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI).

Objectif 3 : Mise en conformité PMR et incendie de la halle.

Objectif 4 : Aménagement de la halle lui permettant d'accueillir des associations.

3.2 Données énergétiques

Un audit énergétique a été réalisé par l'entreprise Greenaction, sur l'année 2022, afin de mettre en évidence les points forts et les points faible de la structure en termes de confort et de consommation énergétiques.

La structure est classée F au titre des consommations énergétiques et F au titre des émissions de gaz à effet de serre, faisant de cette halle un bâtiment extrêmement énergivore.

Cette halle est une structure d'une surface, au sens de la réglementation thermique, de 283 m² et d'un espace extérieur de 76,30 m². Elle est constituée d'une ossature en béton armé avec un remplissage d'une rangée de brique de 11 cm ainsi que d'un enduit intérieur.

La toiture en béton est constituée d'une coque de béton avec étanchéité très fine et d'une grande verrière.

L'entreprise en charge de l'étude a proposé à la collectivité plusieurs scénario, nous permettant d'orienter les travaux à réaliser sur la petite halle Fressinet, afin d'atteindre nos objectifs précédemment cités.

3.3 Orientation des travaux

Le projet consiste à :

- Amélioration de l'enveloppe thermique, par le traitement des murs périphériques et de la toiture ;
- Le raccordement à la géothermie des nouvelles installations de chauffage, à travers la mise en place d'un système de ventilation double flux, avec batterie eau chaude ;
- Mise en place d'occultation sur les menuiseries et création d'une casquette extérieure ;
- Mise en place de produit réfléchissant sur la toiture, par la réalisation d'une peinture thermique blanche sur étanchéité ;
- Protection solaire intérieure pour la verrière, par la pose d'un store anti-chaueur et l'ajout de ventilation naturelle par ouverture des fenêtres de désenfumage ;
- Installation d'un rideau isolant pour la grande porte métallique situé sur la façade Sud-Est ;
- La réalisation de nouveaux aménagements intérieurs et extérieurs, notamment pour assurer la mise en accessibilité du bâtiment et garantir la sécurité incendie en lien avec les activités ;

3.4 Zone PPRI de la petite Halle

La petite Halle FREYSSINET est située en zone CIEL du PPRI. Il s'agit d'une zone dont le principe est d'améliorer la qualité urbaine en autorisant les constructions. Cela implique des contraintes techniques et l'obligation de respecter l'équilibre entre les déblais et les remblais.

3.5 Travaux d'isolation et de chauffage

La « Petite Halle Fressinet » est un bâtiment d'une surface SRT inférieure à 1 000 m² et de ce fait, soumis à la réglementation thermique élément par élément.

3.5.1 Travaux de chauffage

Concernant le système de chauffage, une sous-station pour un raccordement à la géothermie, très présente sur la commune, a déjà été réalisée lors d'une phase antérieure de travaux.

Il s'agira ainsi de prolonger cette première étape par la mise en fonctionnement de la sous-station. Le projet vise à l'installation d'une centrale de traitement de l'air (CTA), ainsi qu'un complément de déstratificateur permettant de répondre aux contraintes architecturales du bâtiment.

Cette solution technique est bénéfique sur plusieurs plans : chauffer par soufflage d'air

chaud, grâce à une batterie à eau chaude connectée hydrauliquement à la sous-station, échanger les calories entre 2 flux d'air, augmentant l'efficacité de l'installation, et traiter les difficultés de renouvellement d'air de la structure.

3.5.2 Travaux d'isolation

Concernant le système d'isolation, le projet prévoit d'isoler par l'intérieur les parois verticales du bâtiment, ainsi que sa toiture. Ce mode d'isolation a été privilégié afin de conserver les qualités architecturales et patrimoniales du bâtiment, liées à la lisibilité de sa structure en béton et à la présence de la brique.

En complément de l'isolation en sous-face de la toiture, il est proposé d'appliquer sur l'étanchéité une peinture réfléchissante. Cette solution permet de réfléchir la chaleur rayonnante du soleil et d'abaisser la température intérieure.

Un traitement des menuiseries est également préconisé. En effet, l'installation d'occultation intérieure et la création d'une casquette extérieure type pergola, sur les menuiseries les plus exposés, amènerait un confort significatif pour la période estivale.

Le traitement de la verrière est essentiel pour l'amélioration du confort dans le bâtiment. La verrière zénithale est intéressante d'un point de vue luminosité, mais elle est thermiquement très défavorable. Il est préconisé l'installation d'un store anti-chaaleur mécanisé sous la verrière. Cette protection, à poser, permettra de lutter contre l'effet de serre causé par la verrière dans tout le bâtiment en le limitant à la partie haute.

En plus de la mise en place de cette protection, il sera nécessaire de mettre en place une ventilation naturelle permettant d'évacuer l'air chaud accumulé pendant la journée en partie haute.

Le dernier point faible de l'enveloppe thermique, concerne la grande porte métallique de la façade ESE. Il est proposé de traiter cette difficulté par la mise en place d'un rideau isolant. Cette solution serait un apport significatif en termes de ressenti pour les utilisateurs, sans avoir à remplacer la porte dans sa totalité.

3.7 Allotissement possible

- Lot N°1 – Enveloppe thermique du bâtiment (Isolation, Peinture réfléchissante)
- Lot N°2 – Chauffage / Ventilation (CTA)
- Lot N°3 – Menuiseries extérieures (Pergola, stores, rideaux)
- Lot N°4 – Travaux tous corps d'état (Maçonnerie, Peinture, Electricité, Plomberie)

3.8 Planning prévisionnel de l'opération

Le planning prévisionnel est envisagé comme suit :

- Consultation MOE : 2^{ème} trimestre 2023
- APS, APD et PC : 3^{ème} trimestre 2023
- Consultation des entreprises : 4^{ème} trimestre 2023

- Travaux : 2023/2024
- Livraison : 2024

4. DEMARCHE HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les différentes cibles dans la démarche HQE que la ville souhaite mettre en œuvre sont :

4.1 Cibles d'écoconstruction

- Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat.
- Adaptabilité et durabilité du bâtiment.
- Choix des procédés de construction.
- Choix des produits de construction.
- Tri sélectif des déchets de chantier, pour récupération et recyclage.
- Réduction du bruit de chantier.

4.2 Cibles d'éco-gestion

- Renforcement de la réduction de la demande et des besoins énergétiques.
- Renforcement de l'efficacité énergétique des équipements.
- Tri sélectif des déchets d'activité.
- Anticipation et prise en compte des besoins de maintenance et coûts de fonctionnement.
- Mise en place de procédés efficaces de gestion technique et de maintenance.

4.3 Cibles de santé

- Gestion des risques d'air neuf pollué.
- Ventilation pour garantir une qualité d'air satisfaisante.

5. EXIGENCES REGLEMENTAIRES.

Les concepteurs devront tenir compte de la réglementation et des normes en vigueur actuellement pour la réalisation du projet.

Les principaux textes réglementaires sont (liste non exhaustive) :

- Le code de l'Urbanisme, le PLU et le PPRI.
- Le code de la Construction et de l'habitation.

- Le code du travail relatif à l'intégration de la sécurité et à l'organisation de la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.
- Les Normes Françaises homologuées fixées à la date d'ouverture du chantier appliquées à tous les matériaux et matériels mis en œuvre.
- Réglementation concernant la sécurité incendie pour les ERP de 5^{ème} catégorie.
- Les lois d'accessibilité des Handicapés dans les ERP.
- Les Documents Techniques Unifiés (D.T.U).
- Les réglementations sur l'Acoustique et le Thermiques en vigueur.

6. EXIGENCES TECHNIQUES

Certaines prestations sont à prévoir pour la réalisation du projet dans son ensemble :

- Les matériaux choisis pour les cloisons offriront une dureté et une résistance compatible avec les risques dus à la fréquentation des locaux par un public varié.
- Les cloisonnements et les plafonds devront correspondre aux exigences et contraintes acoustiques.
- Une bonne ventilation naturelle devra pouvoir être réalisée lors des périodes de canicules.
- Les différents niveaux d'éclairage seront adaptés suivant les différents locaux.
- Un éclairage extérieur des différents accès devra être prévu.
- Tous les sols seront adaptés à l'usage du local considéré, de bonne résistance à l'usure et au poinçonnement, et d'entretien facile.

7. SUBVENTIONS & FINANCEMENTS

La commune de Ris-Orangis a remis un Appel à manifestation d'intérêt dans le cadre du Soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire. Le montant de la subvention demandée s'élève à 200 000 €

Dans le cadre du dispositif de soutien à l'investissement local (DSIL) 2022, la commune peut également prétendre à une subvention publique à hauteur de 120 000€.

Le reste de l'opération sera à la charge du porteur de projet, la commune.

8. COUTS

L'estimation financière du cout des travaux est de : 425 000 € HT.

Cette estimation comprend la reprise de l'enveloppe thermique du bâtiment, du système de chauffage et de ventilation, des opérations sur les menuiseries extérieures, et le reste des travaux tous corps d'état (Maçonnerie, Peinture, Electricité, Plomberie).