

# PROJET D'UNE NOUVELLE MAIRIE

Réunion d'information

04 Mars 2023



# SOMMAIRE

- Historique du projet
- Décision du conseil municipal le 10/01/2022
- Poursuite du projet
- Options d'emplacements

# Historique du projet

- **Mars 2020** - La rénovation de la mairie est inscrite dans nos propositions électorales .
- **Objectifs :**
  - **Disposer d'une mairie :**
    - aux normes environnementales,
    - basse consommation,
    - certifiée ERP, c'est à dire qu'elle permette d'accueillir des PMR

# Historique du projet

## Constat du bâtiment

- **Septembre /Novembre 2020**

- Importantes fissures et lézardes,
- Enfouissement du bâtiment coté nord-est
- Insalubrité du logement communal
- Travaux de consolidation
- Des fenêtres, des portes, des volets bloqués

→ **Décision** : Lancement d'un audit de structure



Situation actuelle

---



# Situation actuelle

---



Ecartement du sol



Situation actuelle

---

### 3.2 Repérage des bâtiments : Mairie de Chatillon sur Morin

Box du service communal de Chatillon sur Morin (hors mission)

Eglise de Chatillon sur Morin



▭ Habitation voisine, inoccupée actuellement

★ Microstation d'épuration

★ Témoins de fissure en plâtre

— Présence de fissures importantes sur les façades. Un traitement par injection de résine sur l'angle façade Sud a déjà été effectué.

Mairie de Chatillon sur Morin

— Présence d'un mur de soutènement dans la propriété voisine (hauteur environ 50cm)

# Historique du projet

**Décembre 2020 –**

- **Conclusions de l'audit de structure - Rapport cout : Rénovation/ mise aux normes → défavorable**

Le Cabinet Galtier, au titre de son devoir de conseil, nous déconseille de partir sur la rénovation du bâti existant. Pour répondre aux normes ERP existantes, le montant d'une telle rénovation serait équivalent voir supérieure à une construction neuve. Il faudra obligatoirement fournir une multitude de diagnostic de performance sur le bâti existant pour respecter les normes existantes.

L'expérience d'un architecte venu nous chiffrer son cout de prestation indique que nous n'y arriverons pas, car il existe plusieurs niveaux RDC, les fondations sont à renforcer avec des techniques très précises et très couteuses, les murs s'écartent avec de grosses fissures qui affectent directement le chaînage de la maçonnerie en pierre.

**Conclusions : Un projet de construction neuf vous permettra de répondre à toutes les exigences demandées par le législateur pour les établissements ERP.**

# Justification des conclusions des experts

- **Instabilité du bâtiment (massif) sur un sol argileux-gonflant**, avec un effondrement dans sa partie nord-est
- **Les travaux de consolidation effectués alourdissent le bâtiment sans régler le problème.**
- **L'annexe tire le bâtiment coté nord, les arbres de M Allaire et les travaux d'assainissement ont miné les fondations.**
- **D'importants travaux après une étude de sol sont à envisager** pour stabiliser le bâtiment durablement (pieutages, redressement coté logement) pour un cout estimé de 160k€
- **Importantes lézardes dans le mur Est, portes et fenêtres bloquées, Zone nord : effondrée**
- **La rénovation ne permettra pas d'obtenir les labels "basse consommation", ni la certification ERP.** – Hauteur du plafond, largeur des murs seront difficiles à isoler.

**Décembre 2020 à décembre 2021–**

**→ Recherche de solutions**

**Historique  
du projet**

Hypothèses d'aménagements

Exemples d'autres communes sur internet

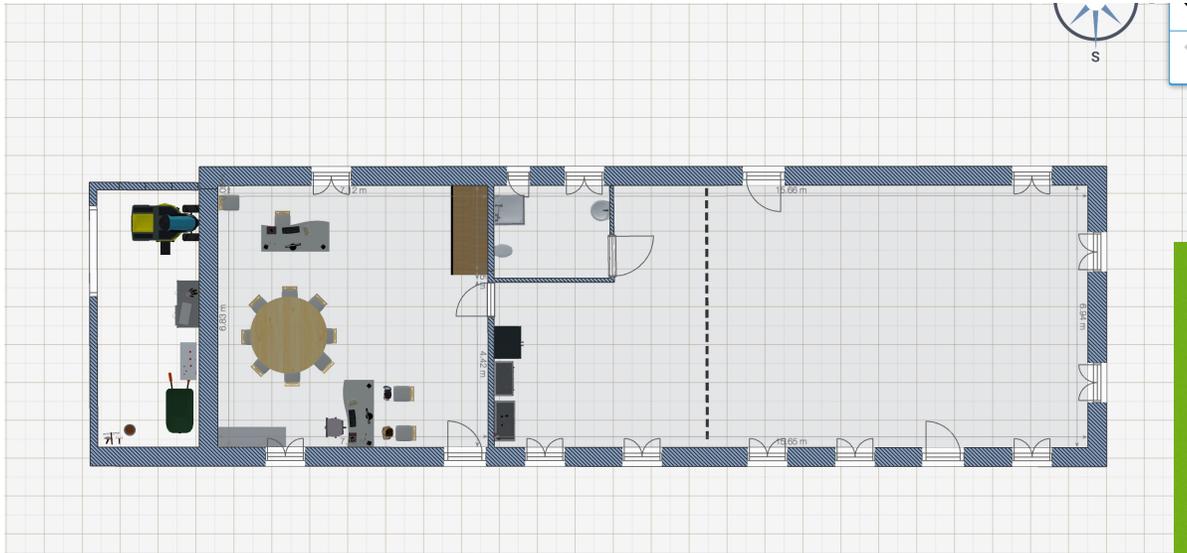
Editer un mini cahier des charges

Chiffrer le coût total ( Devis + estimations)

Bilan

Réhabilitation / Construction ?

Décembre 2020 à décembre 2022–  
→ Recherche de solutions



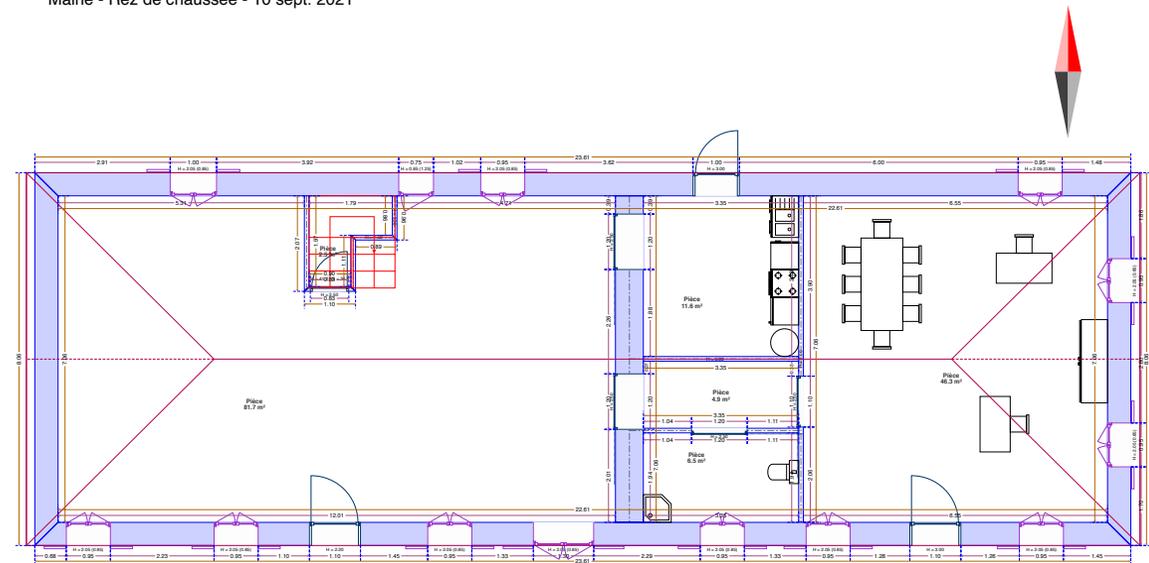
Hypothèse d'aménagement avec IPN



Décembre 2020 à décembre 2022–  
→ Recherche de solutions

# Historique du projet

Mairie - Rez de chaussée - 10 sept. 2021



Echelle  
0 5m

Hypothèse d'aménagement sans IPN

## Avec IPN

- Estimation : 375000€,
- Subventions : 79000€
- Capital + intérêts à rembourser par an en moyenne : 14688€ pendant 40 ans

|  |        |               |
|--|--------|---------------|
| Déconstruction de l'annexe             | 6000   |               |
| Refonte de la plateforme               | 5000   |               |
| Réhabilitation de l'intérieur avec IPN | 50000  |               |
| Pieutage + étude de sol                | 160000 |               |
| Rénovation du parking - pourtour       | 20000  |               |
| Destruction des garages                | 7000   |               |
| Réaménagement extérieur                | 10000  |               |
| Clotûrage                              | 7000   |               |
| Création d'un appentis - garage 25m2   | 10000  |               |
| Frais architecte                       | 30000  |               |
| Mise aux normes                        | 10000  |               |
| Dépose et reconstruction toiture       | 50000  |               |
| Pose IPN                               | 20000  |               |
|  |        |               |
|  | Total  | <b>375000</b> |
| Possibilité de subvention maximum 20%  |        | 79000         |
| Emprunt                                |        | <b>296000</b> |
|  |        |               |

## Sans IPN

- Estimation : 355000€,
- Subventions : 71000€
- Capital + intérêts à rembourser par an : 13200€ pendant 40 ans

|  |                     |
|--|---------------------|
| Déconstruction de l'annexe                                       | 6000                |
| Refonte de la plateforme   | 5000                |
| Réhabilitation de l'intérieur ( inclus électricité et plomberie) | 50000               |
| Pieutage + étude de sol  | 160000              |
| Rénovation du parking - pourtour                                 | 20000               |
| Destruction des garages  | 7000                |
| Réaménagement extérieur  | 10000               |
| Clotûrage  | 7000                |
| Création d'un appentis - garage 25m2                             | 10000               |
| Frais architecte   | 30000               |
| Mise aux normes  | 10000               |
| Dépose et reconstruction toiture                                 | 50000               |
|  | Total <b>355000</b> |
| Possibilité de subvention maximum 20%                            | 71000               |
| Emprunt  | <b>284000</b>       |

# Conclusions

**La rénovation de la mairie actuelle coûtera plus cher et ne répondra pas à l'objectif d'économie d'énergie et d'accueil du public.** Aujourd'hui elle ne devrait pas recevoir du public, elle ne répond à aucune norme, Ajouter du béton ne fait qu'accentuer la masse sur un support (strate solide) qui se déstabilise sous l'effet de l'argile gonflante. On estime à 150 000€ à minimum le budget nécessaire à sa stabilisation, avec peu de subventions. Ensuite il faudrait entreprendre la rénovation du bâtiment, toiture, fenêtres, crépi et adapter l'intérieur aux normes PMR sans être sûr d'obtenir la certification ERP et le label «Basse énergie ».

# Décision du Conseil municipal le 10 Janvier 2022

- **Le Conseil municipal décide d'abandonner la rénovation de la mairie et de construire une nouvelle mairie.**
  - **Fixe sa construction en lieu et place des garages**
  - **Détermine son contenu et le coût : 400k€ HT., soit 2500€ le m2**
  - **Demande à la CCSSOM d'agir en M.O. pour constituer les différents dossiers –AMO – appels d'offres, PC, marchés publics, subventions.....**

Décision du  
Conseil  
municipal le  
10 Janvier  
2022

- **Fixe deux conditions suspensives :**

**1 - Obtenir un financement par l'emprunt** d'un montant de 200 K€, soit 50% du coût total HT et 200 k€ ou plus par demandes de subventions auprès de l'état, du département, de la Région et autres organismes

**2 – Vérifier l'obligation d'un micropieutage** par une étude de sol préliminaire – Coût > 30k€

# Promesse de prêt 1er semestre 2022

- **Consultation des banques** ( C.A., C.M., La Poste, la Banque des territoires) pour un emprunt de 200k€.
- **La Banque des Territoires accepte** de soumettre notre dossier en commission. Compléments d'informations, vérification de la solidité financière de la commune, ...)  
→ **28 août 2022 : Offre de prêt soumis à condition de 200k€**( Obtention du PC, des subventions, + délibération du Conseil municipal et projection du budget sur 5 ans)

- → **La 1ère condition suspensive est levée → Poursuite du projet**

# Poursuite du projet

## Qui fait quoi?

- **La CCSSOM : Maître d'oeuvre,**
  - Constitution de l'avant-projet :
    - Topo (définition générale ) : OK 2022
    - Etude de sol (solidité du sol) : OK 2022
    - Sélection d'un AMO / Marchés publics
- **La commune : Maître d'ouvrage**
  - Financement avant projet
  - Définition de la composition du bâtiment,
  - Choix de l'emplacement de la construction
  - Choix d'un AMO – Appel d'offres
  - Suivi des travaux - Réception

**Clause suspensive n°2 levée sur l'obligation d'un micro-pieutage par l'étude de sol**

**Clause suspensive : Si obligation d'un micro-pieutage, coût > à 30k€**

Illustration du  
micropieutage



# Poursuite du projet

## Composition du bâtiment

*(Surfaces estimées)*

### Dimensions : 20m X 8m

- 90 m<sup>2</sup> : salle communale
- 20 m<sup>2</sup> : bureau du maire
- 10 m<sup>2</sup> : vestiaire pour le personnel + 1 douche
- 10 m<sup>2</sup> : sanitaire adapté PMR
- 15 m<sup>2</sup> : Dégagements.
- 15 m<sup>2</sup> : Local archives , rangement
- Panneaux photovoltaïques - Toit.
- Appentis de 25m<sup>2</sup>
- **Façade rappelant l'architecture champenoise.**

**TOTAL : 160m<sup>2</sup> ( hors appentis)**

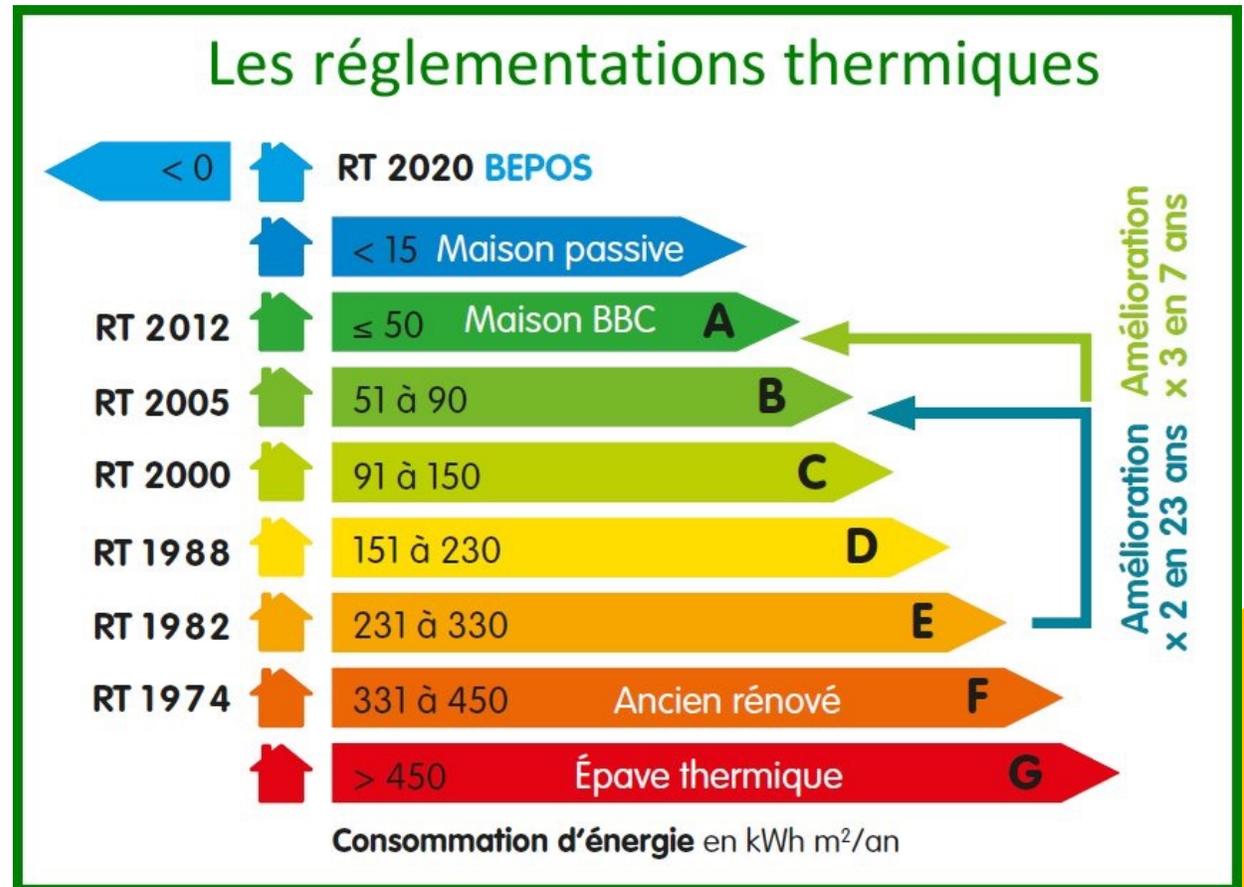
## Poursuite du projet

### Objectifs de construction du bâtiment

- Construction en matériaux légers pour s'affranchir des mouvements de terrain
- Insertion panneaux photovoltaïques –toit
- Répondre aux normes environnementales
- Certification ERP / PMR (ouvertures et sanitaires)
- Label « basse consommation » électrique : 15 % de notre consommation actuelle
- Chauffage au sol / Pompe à chaleur
- Appentis de 25m<sup>2</sup> adossé au bâtiment

# Objectif : thermique RT 2020

Maximum d'économies



Mairie actuelle : **>400 kwh/m2 – F**  
**/an Mairie actuelle : 5715 kwh /an**

La nouvelle mairie : **15 kwh/m2** Utilisation moyenne : **85 jours**  
La nouvelle mairie : **objectif : 1200 kwh/an (365jrs)**

## Poursuite du projet : Résultats attendus

- Amélioration qualitative des conditions de travail de la secrétaire( chauffage et aménagement de son poste, accueil du public) et des élus.
- Mise en normes sanitaires pour l'Agent polyvalent (douche, vestiaire )
- Salle aux normes ERP – Possibilité de location.
- Réduction importante des dépenses d'électricité (-80%)
- Impression de bien-être (bâtiment neuf, propre, accessible, mariage)

# Poursuite du projet

## Estimation de dépenses prévisionnelles

| Poste   | Montant HT       |
|---|------------------|
| Travaux - Construction                                      | 270 000 €        |
| Divers et imprévus (8%)                                     | 20 000 €         |
| Maîtrise d'œuvre (max 10% montant HT des travaux)           | 30 000 €         |
| Coordinateur SPS  | 3 000 €          |
| Contrôle technique  | 3 000 €          |
| Etude de sol  | 15 000 €         |
| Fondation spéciale (au besoin selon étude de sol)           | 40 000 €         |
| Plan topo   | 2 000 €          |
| Assurance dommage ouvrage                                   | 25 000 €         |
| Raccordements aux réseaux – Divers (PMR)                    | 15 000 €         |
| <b>TOTAL HT :</b>   | <b>423 000 €</b> |
| <b>Prix moyen au m<sup>2</sup> en construction : 2650 €</b> |                  |

## Plan de financement prévisonnel

# Poursuite du projet

| Organismes / Banques   | Montant HT       |
|--|------------------|
| Banque des territoires (offre et validité sur 1 an -50% du HT) | 200 000 €        |
| Département ( 20% du HT)                                       | 80 000 €         |
| ETAT – DETR (25%)  | 100 000 €        |
| Région ( isolation)  | 15 000 €         |
| Autres (DSIL)  | 5 000 €          |
| Autofinancement mairie   | 23 000 €         |
| <b>TOTAL :</b>   | <b>423 000 €</b> |

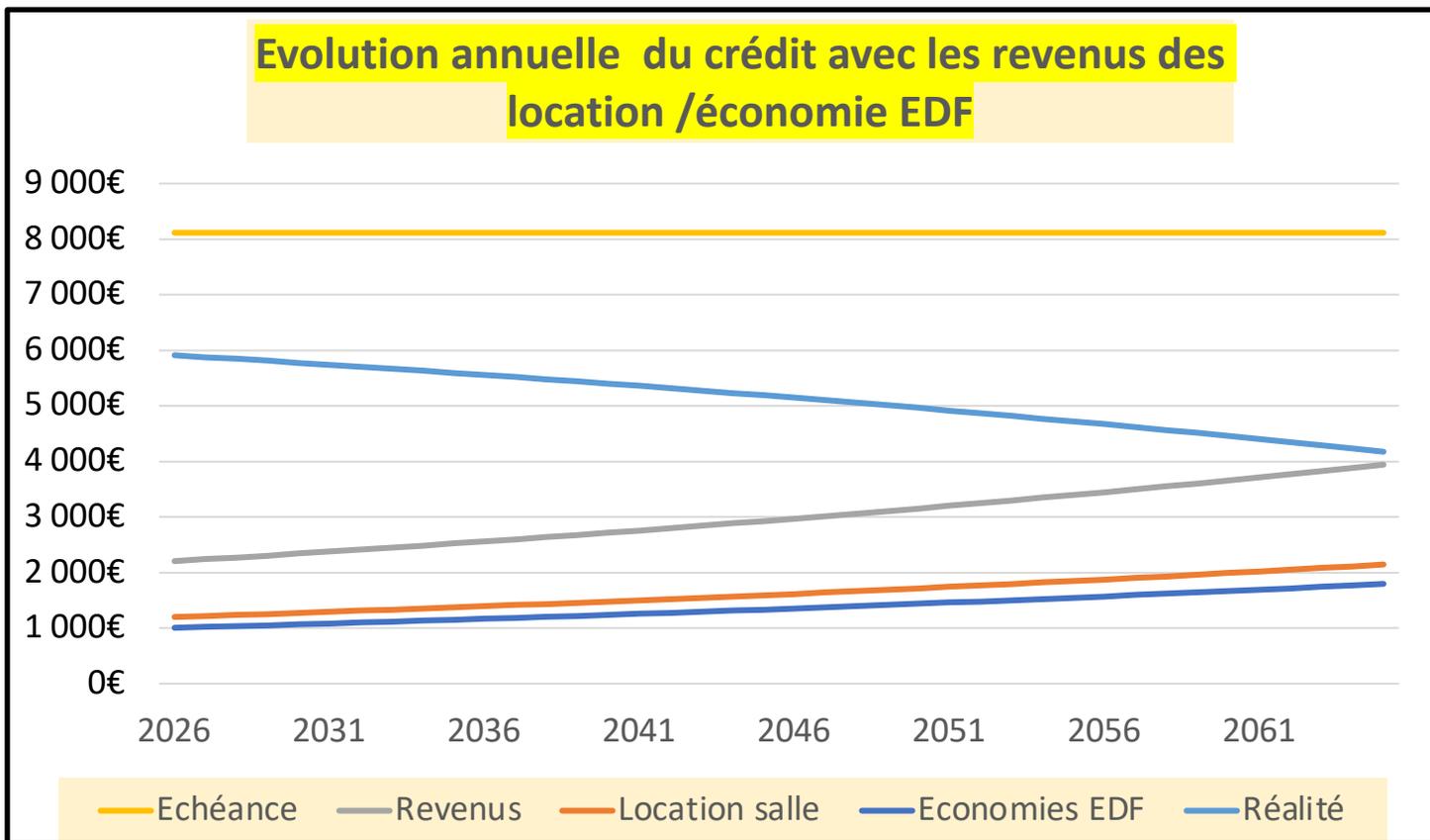
Engagement souhaité par la Préfecture d'une déconstruction de la mairie pour l'obtention d'une subvention maximum ( suite à la visite de Mme la Sous-Préfète) - Idem pour l'appui du député

**Objectif : obtenir entre 50% et 60% de subventions**



# Soutenabilité budgétaire du projet

| Données                |            |
|------------------------|------------|
| Prêt                   | 200 000€   |
| Taux                   | 3,61%      |
| Variable               | Livret A   |
| Échéance annuelle      | 8 115,54 € |
| Durée en années        | 40         |
| Revenus                | 2 205 €    |
| Evolution tarif EDF/an | 1,50%      |
| Cout total du crédit   | 324 622 €  |
| Economies réalisées    | 204 947 €  |
| Cout réel du crédit    | 119 675 €  |
| Effort budgétaire an   | 2 992 €    |
| Part net du budget     | 4,73%      |



Options  
envisagées  
pour la  
construction

1 – Emplacement des garages, solution retenue le 10 janvier 2022

Autre hypothèse pour le Conseil municipal

2 – Déconstruire la mairie pour mieux reconstruire

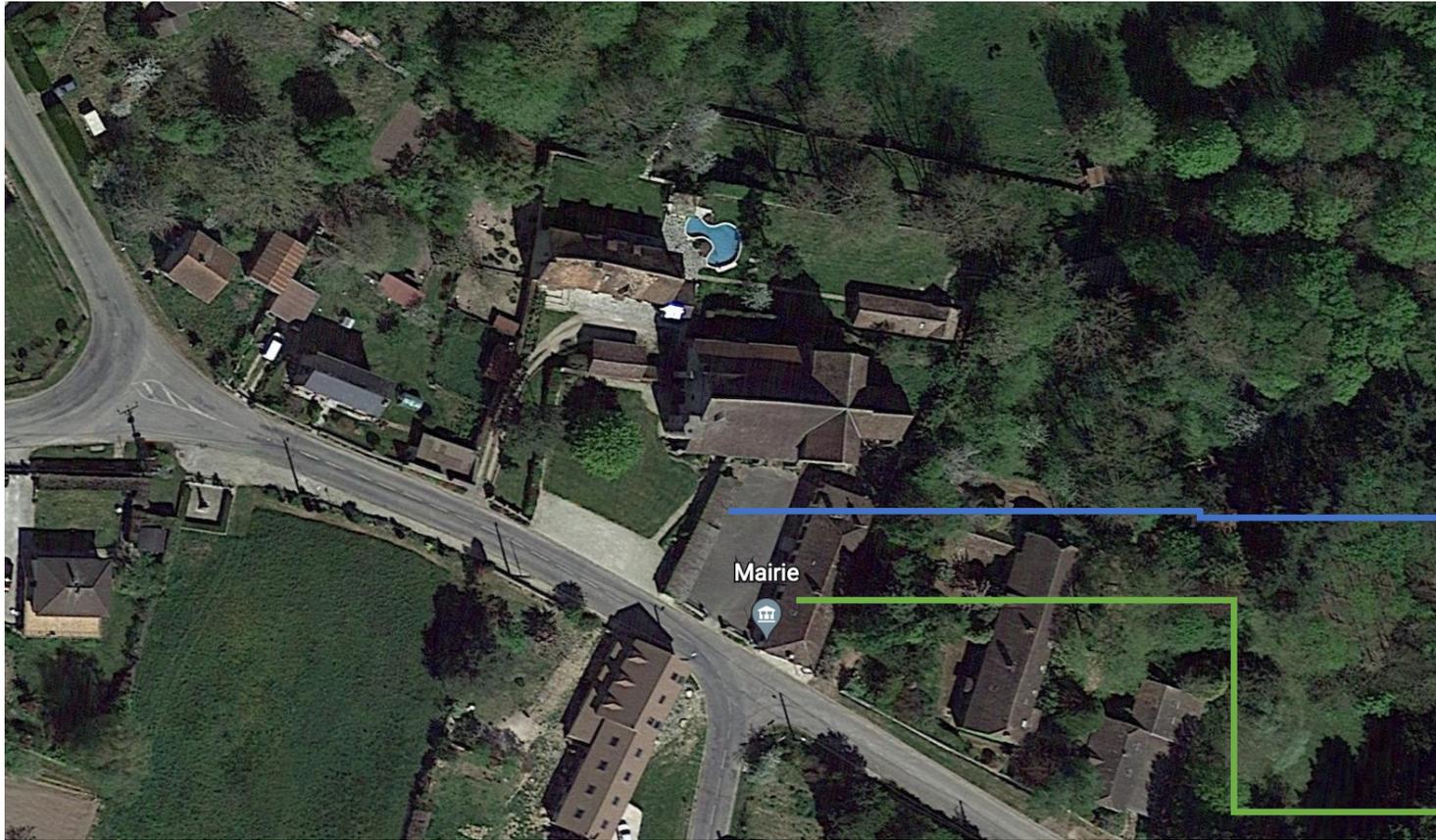


Positionnement cadastral

Les garages

La mairie

Emplacement de la construction  
2 options



Options :

1 - Les garages

2 - La mairie

Emplacement de la construction  
2 options

# Emplacement de la construction :

## Option 1 : les garages

### Le temps de la construction

#### Avantages

- La mairie reste active le temps de la construction
- Pas de location d'un algéco ou autre pendant la construction.
- Pas de branchements provisoires – EDF, Fibre, assainissement.
- Stockage en mairie si besoin
- Activités associatives : OK

#### Difficultés

- Enlèvement de la toiture en fibrociment (amiante)
- Distance de l'assainissement , eau, fibre, EDF
- Le stockage des outils et du microtracteur

#### **Inconvénients**

- Diminution de la surface de la cour – 60m<sup>2</sup>

**Deux bâtiments pour deux fonctions**

# Emplacement de la construction :

## Option 2 : la mairie

### Le temps de la construction

#### Avantages

- Disponibilités des garages
- Stockage si besoin

#### Difficultés

- Mairie annexe → Location d'un algéco / sanitaires – autre solution à envisager
- Déplacement des énergies
- Déménagement de la totalité du matériel
- Déménagement des archives au département
- Activités associatives transférées à Esternay

**1 bâtiment pour deux fonctions : mairie et garage**

# Option1 - Construction à l'emplacement des garages Avantages / Inconvénients après la construction

## Avantages

- Ouverture de la façade ouest sur le parking existant de l'église
- Accès PMR
- Réorganisation de la mairie ( accès au public de la salle, amélioration des conditions de travail du personnel, coût énergétique faible : économies EDF, Vente de l'électricité en surplus, location salle. )

## Inconvénients

- Deux bâtiments à gérer
- L'ancienne mairie va continuer à se détériorer sous l'effet des mouvements du sol
- Pas de mise en valeur de la façade de l'église
- Construction d'un garage de 25m<sup>2</sup> pour stockage des outils et du microtracteur
- Frais annexes ( EDF, nettoyage)

## Option2 -Construction sur l'emplacement de la mairie Démolition des garages Après la constructionOption

- Ouverture du parking de l'église sur la mairie
- Création d'une nouvelle place
- Mise en lumière de la façade de l'église dans sa totalité
- Ouvre le centre du village
- 1 bâtiment à gérer
- Accès PMR
- Construction d'un appentis fermé de 25 m2 attenant au nouveau bâtiment pour stocker le matériel des espaces verts
- Réorganisation de la mairie ( accès au public de la salle, amélioration des conditions de travail du personnel, coût énergétique faible : économies EDF, Vente de l'électricité en surplus, location salle. )
- Parking plus grand avec une place PMR

Perte sentimentale de la mairie actuelle

## La mairie, est-ce la solution la plus adaptée ? De nombreux atouts plaident pour cette option

- Création d'une grande place donnant sur l'église, restituant ainsi la totalité de sa façade, son relief, sa splendeur par la déconstruction des garages.
- Agrandissement du parking permettant l'insertion d'une place pour PMR. Allègement de l'entretien général des bâtiments.
- Un bâtiment pour deux fonctions
- Valorisation de l'immobilier environnant



Positionnement cadastral

Solution la plus adaptée ?

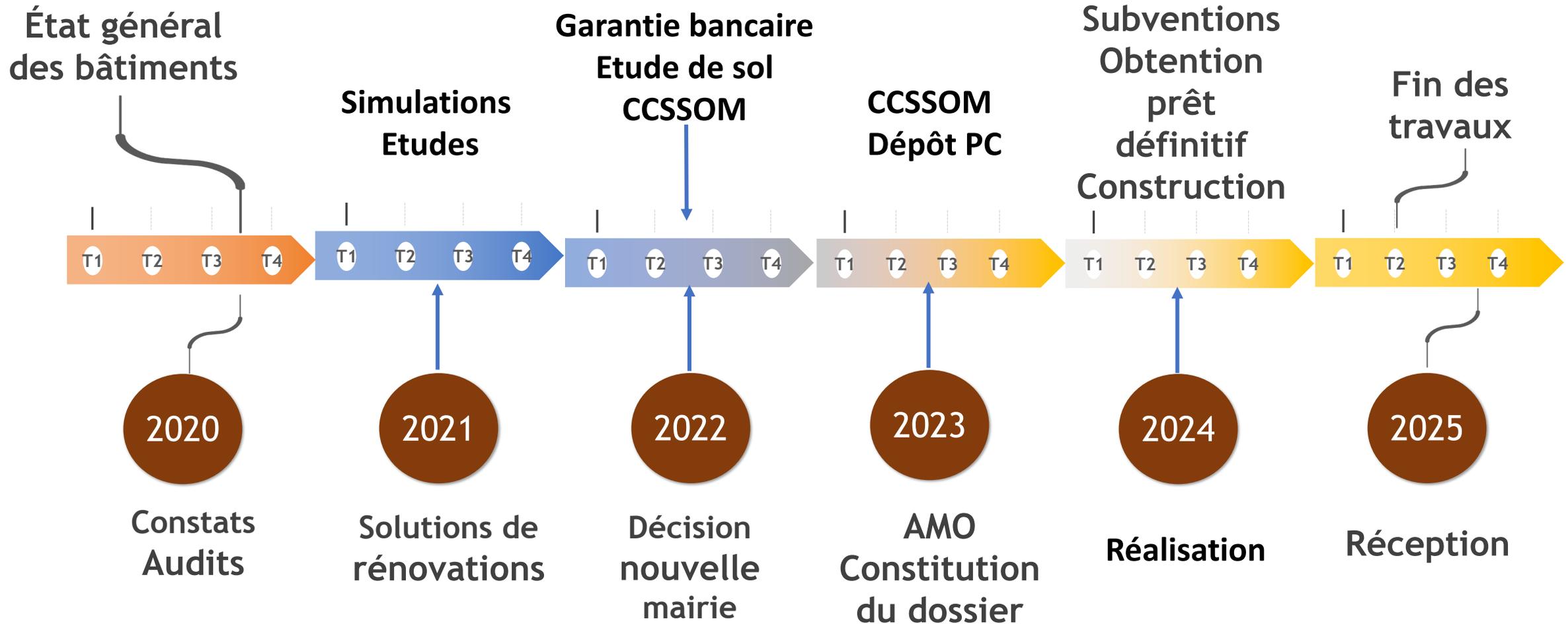


Un ensemble architectural cohérent, où le passé et l'avenir se côtoierait harmonieusement.



Au Conseil municipal de fixer l'emplacement définitif

# Échéancier du projet



**Nous vous remercions pour votre  
attention,**



**Place à vos questions, nous vous  
proposons de les regrouper**

**Ensuite de prendre le verre de  
l'amitié**