Agence Technique Départementale des Vosges

Commune de VRÉCOURT

ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Réhabilitation d'un ensemble immobilier, sis 24/26, place du Général Leclerc – 88140 VRÉCOURT

géoportail.gouv.fr

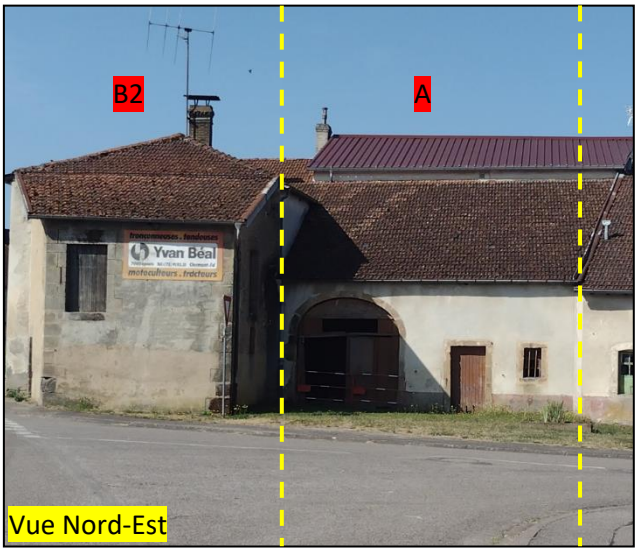
AGENCE TECHNIQUE DEPARTEMENTALE DES VOSGES
Adresse postale : 8, rue de la Préfecture – 88088 EPINAL Cedex 9
Adresse des bureaux : 11, avenue du Général de Gaulle – 88000 EPINAL
Téléphone : 03 29 29 89 01 – Courriel : atd88@vosges.fr

Août 2024

SOMMAIRE

1. Identification des lots composant le front bâti 1
2. Contexte et situation du projet 2
3. Objectifs 3
4. Contraintes réglementaires et règles d'Urbanisme 4
5. Présentation et analyse du bâti existant 6
6. Constats et diagnostics du bâti existant 11
7. Présentation des besoins 11
8. Approche financières 19
9. Volet subventions 20

1.Identification des lots composant le front bâti



2.Contexte et situation du projet

Contexte :

La commune de VRÉCOURT est une commune rurale qui compte 350 habitants (INSEE 2021). Située à environ 12 km de BULGNÉVILLE, elle fait partie de la Communauté de Communes Terre d'Eau (CCTE).

Monsieur le Maire, Eric VALTOT et son conseil municipal ont sollicité l'Agence Technique Départementale des Vosges pour la réalisation d'une étude de faisabilité portant sur la réhabilitation d'un ensemble immobilier, sis 24 et 26, rue du Général Leclerc, composé de 3 bâtiments appartenant initialement à des propriétaires identifiés.

Le lot **A** est inoccupé et appartient à une personne qui réside en Angleterre, il n'est plus entretenu depuis quelques années et est laissé à l'abandon. A cet effet, la Collectivité a engagé une procédure d'abandon manifeste afin d'acquérir le bien au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, le dossier est en cours de gestion. Les Lots **B1** et **B2** sont inoccupés et appartiennent à une famille de la commune, la collectivité a entamé des démarches afin d'acquérir le bien, l'achat a été acté le 16.05.2024, date du transfert de propriété.

Situation du projet :

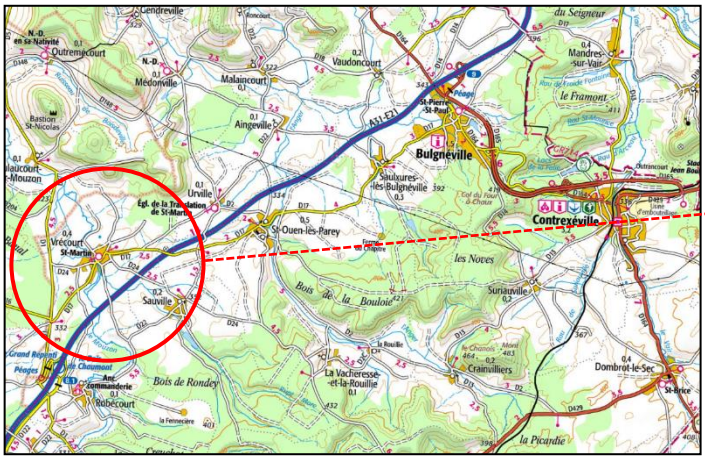
Le lot **A** est situé sur la place du Général Leclerc, ne comporte pas de terrain attenant et est contigu à quatre maisons (3 propriétaires distincts). La propriété est située sur la section cadastrale ZW, parcelle n°21 d'une surface au sol de 187 m². Le bâtiment comporte 4 mitoyennetés présumées (dont 2 en héberges).

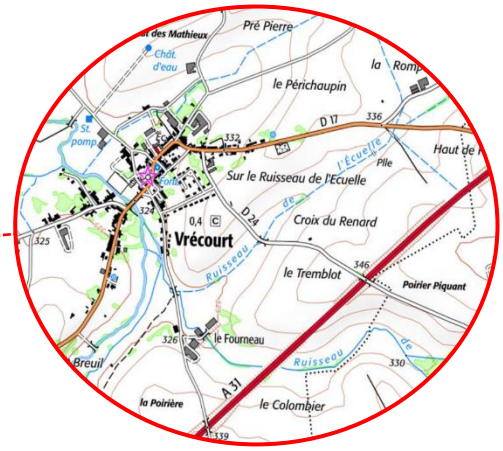
Le lot **B1** et sa dépendance **B2** sont situés sur la place du Général Leclerc et ne comportent pas de terrain attenant. Les bâtiments sont situés sur la section cadastrale ZW, parcelle n°20 d'une surface au sol de 90 m² pour le lot B1 et sur la section cadastrale ZW, parcelle n°22 d'une surface au sol de 25 m² pour le lot B2. Les lots ne sont pas contigus.

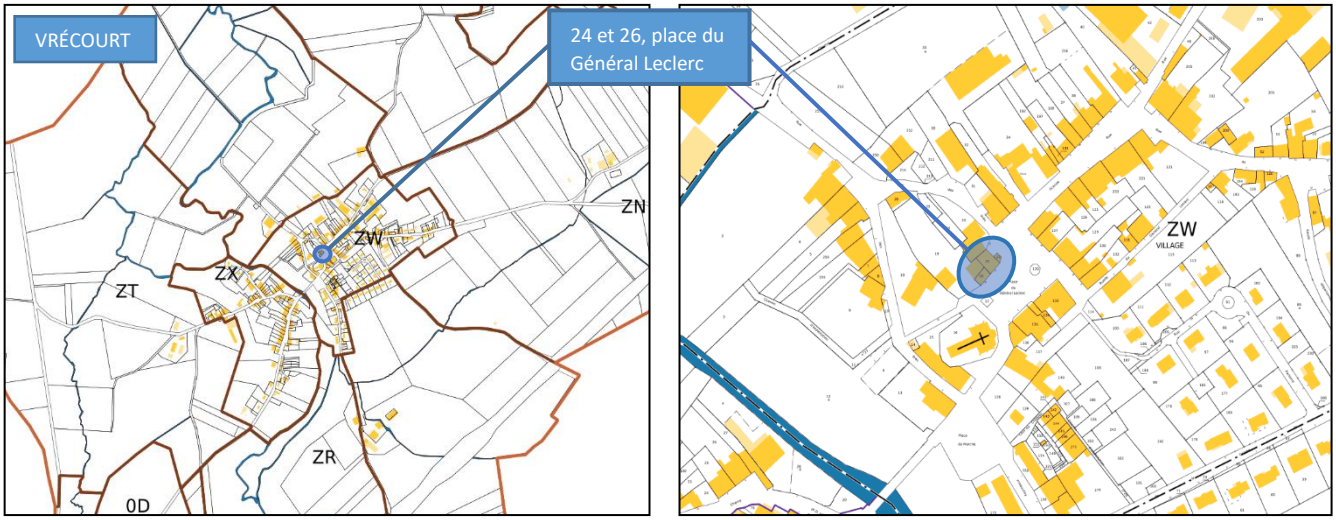
Le lot **B1** comporte 2 mitoyennetés présumées (dont 1 en héberge), son pignon Sud-Ouest est en limite de propriété de la parcelle voisine (sise 28, place du Général Leclerc). Le bâtiment **B2** comporte 1 mitoyenneté présumée.

Spécificités :

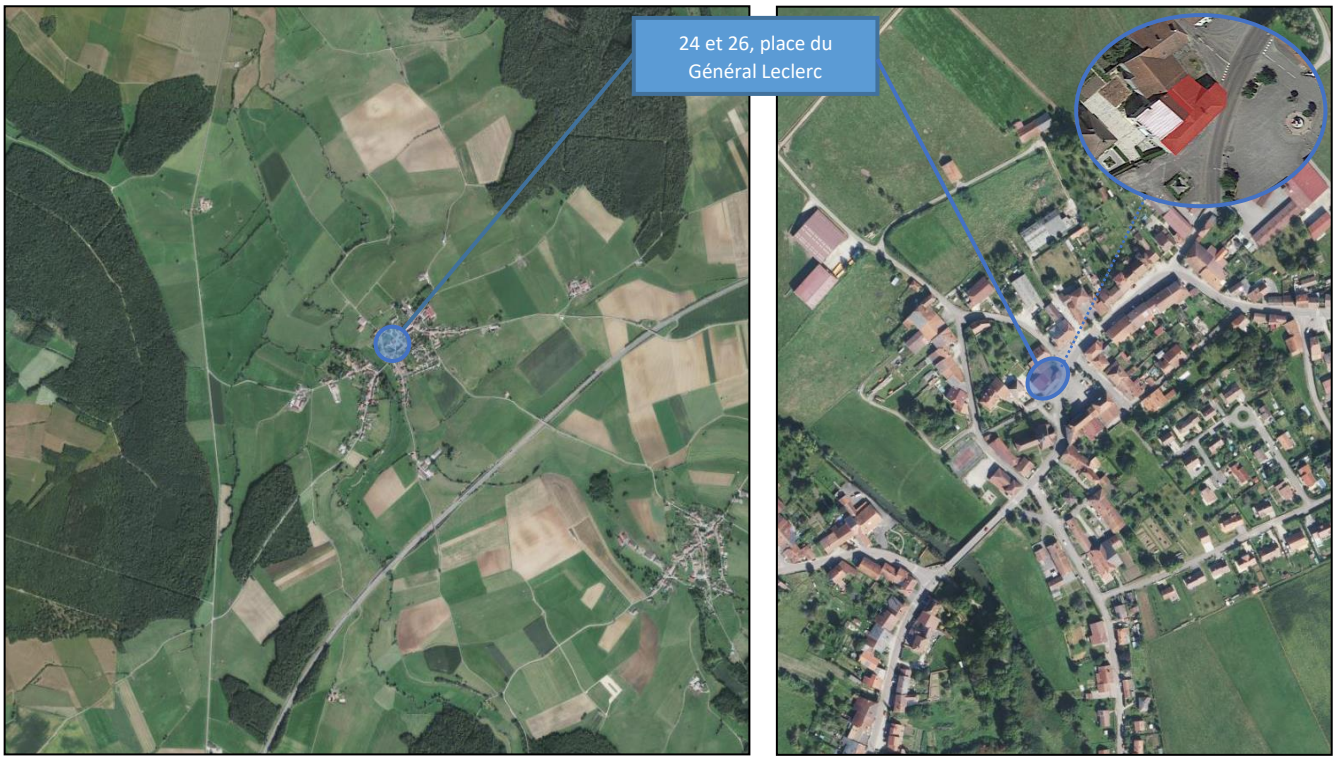
L'ensemble immobilier est grevé par une servitude de passage au niveau de l'accès principal du n°26, place du Général Leclerc (lot B1), avec le bâtiment sis 24, place du Général Leclerc (lot A), les modalités et spécificités de cette servitude ne sont pas connues. Le lot A et B1 comporte donc une entrée commune.







Carte cadastrale- Source Cadastre.gouv



Carte et photographie IGN – Source Géoportail

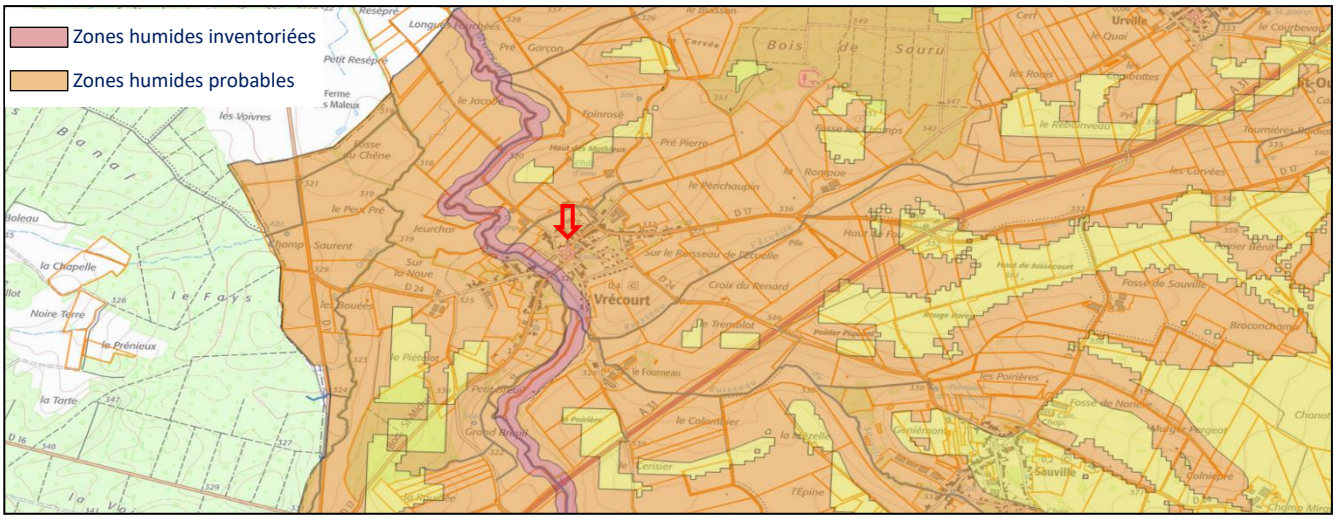
3.Objectifs

Cette étude de faisabilité a pour objectif de préciser tous les éléments à prendre en compte pour faire aboutir le projet, sur des facteurs pertinents : technique, urbanistique, économique et administratif.

Elle permettra de vérifier si le projet est techniquement faisable et économiquement viable.

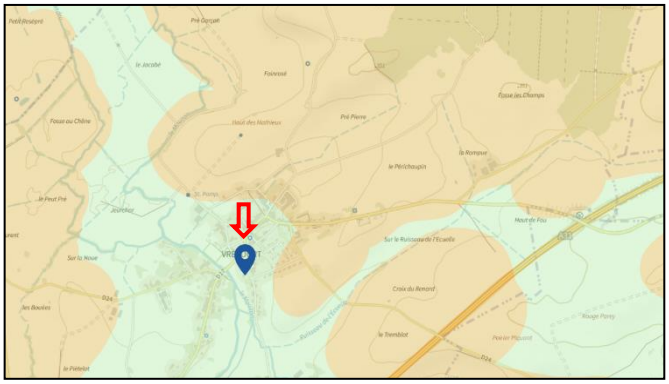
4.Contraintes réglementaires

Observatoire Zone Humide :



Source Géo-IDE Carto2

Retrait Gonflement des Argiles : Risque existant faible



Source Géo-IDE Carto2

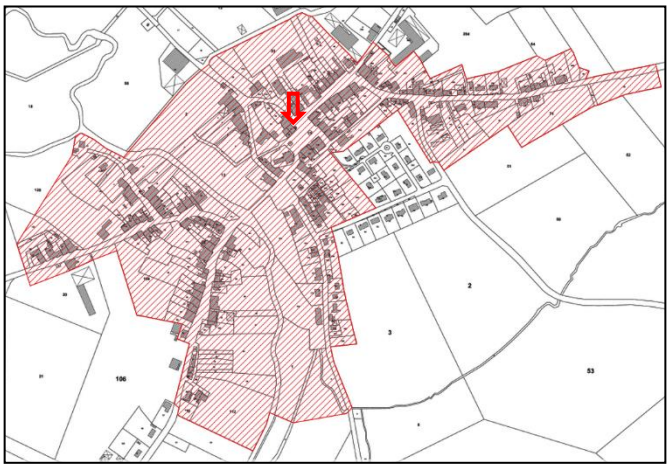
Risque Inondation : Risque Existant

*****Pas de données cartographiques disponibles*****

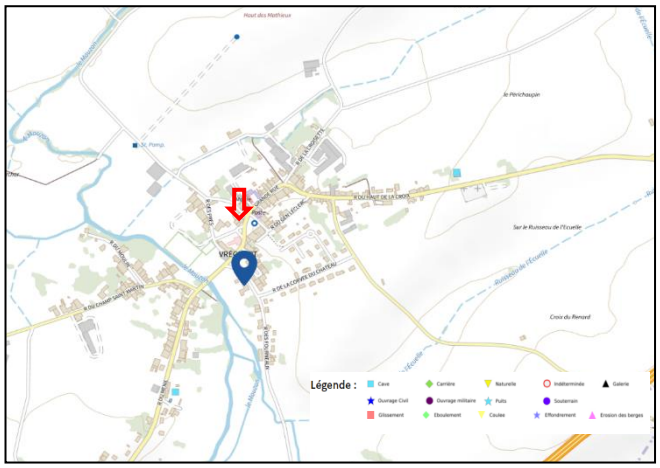
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE0600952A	Inondations et/ou Coulées de Boue	04/10/2006	08/12/2006
INTE0200119A	Inondations et/ou Coulées de Boue	29/12/2001	28/03/2002
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9700100A	Inondations et/ou Coulées de Boue	10/11/1996	12/04/1997

Source Géorisques.gouv.fr

Servitude de protection des Monuments Historiques :



Risque Mouvements de Terrain : Risque existant

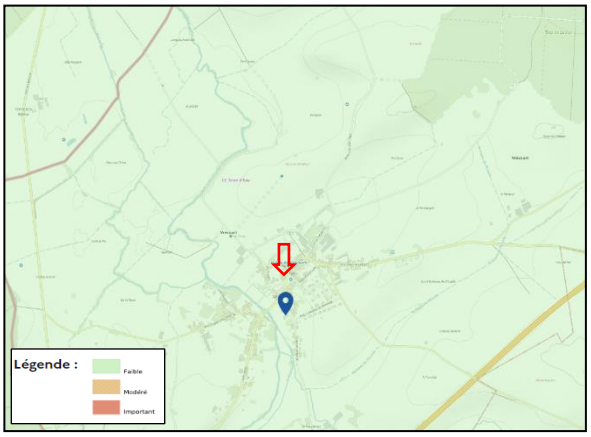


Source Géorisques.gouv.fr

24 et 26, place du Général Leclerc

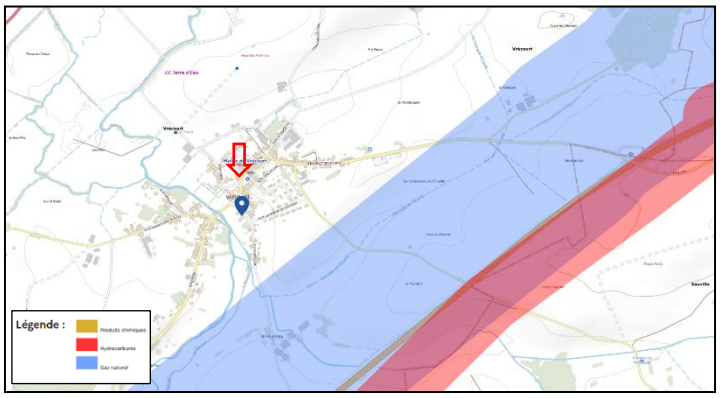
4.Contraintes réglementaires (suite)

Risque Radon : Risque Existant Faible



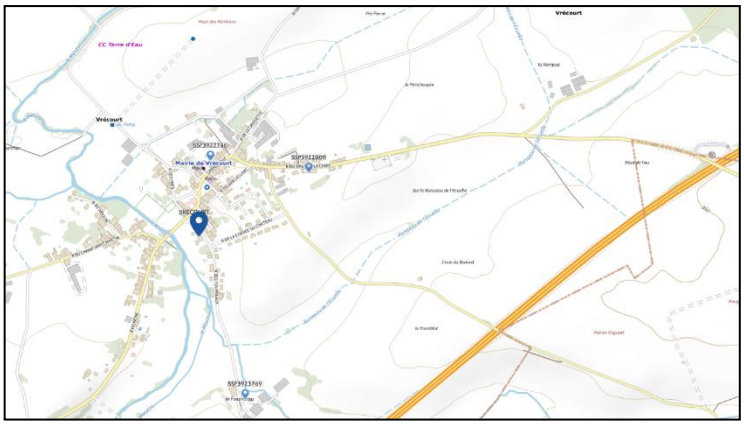
24 et 26, place du Général Leclerc

Canalisations de Transport de Matière Dangereuses : Risque Existant



Source Géorisques.gouv.fr

Risque de Pollution des Sols : Risque Existant



3 anciens sites industriels ou activités de service référencés sur la commune.

Source Géorisques.gouv.fr

Les règles d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) fait état d'un emplacement réservé référencé 3 (ER3), concernant les parcelles n°21 et 22 de la section cadastrale ZW, imposant une destination de type « ***logement social, et/ou commerce*** » aux propriétaires des biens. Il devra être modifié si la destination des lots concernés par cette servitude change.

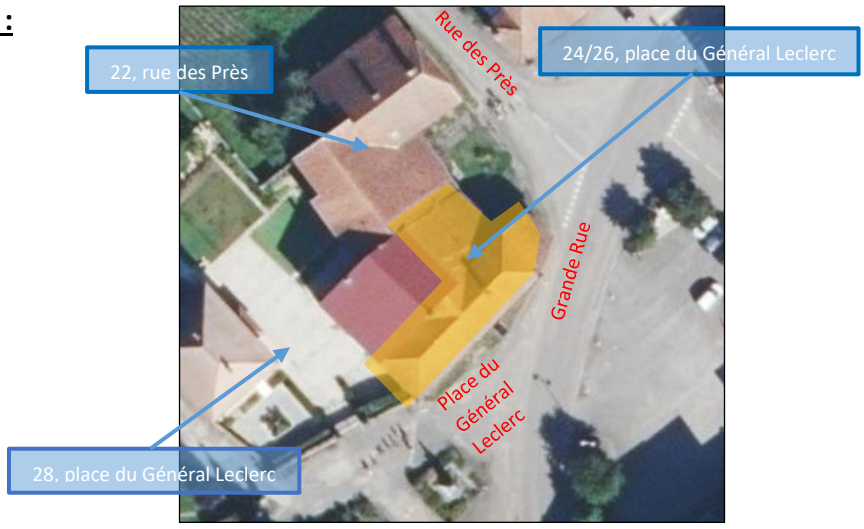
La menace de Radon ainsi que le risque de Retrait Gonflement des Argiles sont de classification faible en intra-muros, en revanche, les risques technologiques, Canalisations de Transport de Matières Dangereuses et la Pollutions des Sols sont identifiés sur la commune.
Le risque naturel « Inondation » est référencé comme étant Existant avec un historique connu et reconnu en Catastrophe Naturelles « ***Inondations et/ou Coulées de Boue*** » sur les années 1997, 1999, 2002 et 2006 (publication sur le Journal Officiel).
Le risque Mouvements de Terrain est Existant sur la commune avec un historique connu et reconnu en Catastrophe Naturelle « Mouvement de Terrain » sur l'année 1999 (publication au Journal Officiel).

Le front bâti faisant l'objet de cette étude se situe dans la Servitude de Protection des Monuments Historiques et nécessitera par conséquent une autorisation de travaux pour la réalisation du projet de réhabilitation.

5.Présentation et analyse du bâti existant

Le bâti existant dans son environnement :

L'ensemble immobilier composant ce front bâti se situe Place du Général Leclerc, en place centrale de la commune, avec une implantation se terminant dans la rue des Près. Le pignon Sud-Ouest est en limite de propriété de la parcelle attenante sise 28, place du Général Leclerc et n'est pas accessible sans autorisation du propriétaire (parcelle clôturée). La partie arrière du front bâti (côté Nord-Ouest) est présumée mitoyenne avec les emprises foncières contiguës.
L'unité foncière ne comporte pas de terrain attenant.



Description et caractéristiques des bâtiments composant l'ensemble immobilier :

24, place du Général Leclerc

Immeuble composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage, de combles non aménagés, d'une cave avec un accès extérieur/intérieur et d'une grange sur la partie arrière. Présence d'une servitude de passage grevant l'entrée principale qui se situe au n°26, place du Général Leclerc, accès commun aux 2 bâtiments. Présence de mitoyennetés présumées avec les bâtiments contigus. Bâtiment inoccupé depuis quelques années.

Toiture à 2 pans sur le bâtiment principal terminée par une croupe sur l'extrémité droite et comportant un versant avec un seul pan sur la partie grange côté Nord-Est, présence d'une avancée en raccord sur le mur du bâtiment mitoyen faisant partie de la propriété sise 28, place du Général Leclerc et complétée de 2 noues. Toiture avec débords de toit sur les façades Sud-Est et Nord-Est ainsi que sur le pignon Nord-Ouest composées : d'une charpente traditionnelle en bois, d'un voligeage en bois, d'une couverture en tuiles mécaniques en terre cuite, de 3 arêtiers, de 2 noues, de 3 lignes d'égouts, de 3 linéaires de chéneaux, de 3 descentes d'eaux pluviales, de lignes de mitoyennetés présumées/de séparations des couvertures, d'un solin sur le pourtour de la souche de cheminée en raccord sur la toiture et d'une souche de cheminée en brique surmontée d'un chapeau pare-pluie simple en acier. Pas de solin d'étanchéité visible en raccord sur mitoyennetés présumées/sur héberges, constat d'un rejet des eaux pluviales de la toiture d'un bâtiment mitoyen de la propriété sise 28, place du Général Leclerc, sur la toiture de la grange.

Description et caractéristiques des bâtiments composant l'ensemble immobilier (suite) :

Murs en pierres hourdées, recouverts d'un enduit (gobetis/dégrossi/enduit à la chaux), intégrant des linteaux droits en pierre sur les portes et fenêtres du rez-de-chaussée, des linteaux cintrés et encadrements en brique sur les ouvrants de l'étage. Les appuis de fenêtres sont en pierre ainsi que la voûte de la porte de grange.

26, place du Général Leclerc

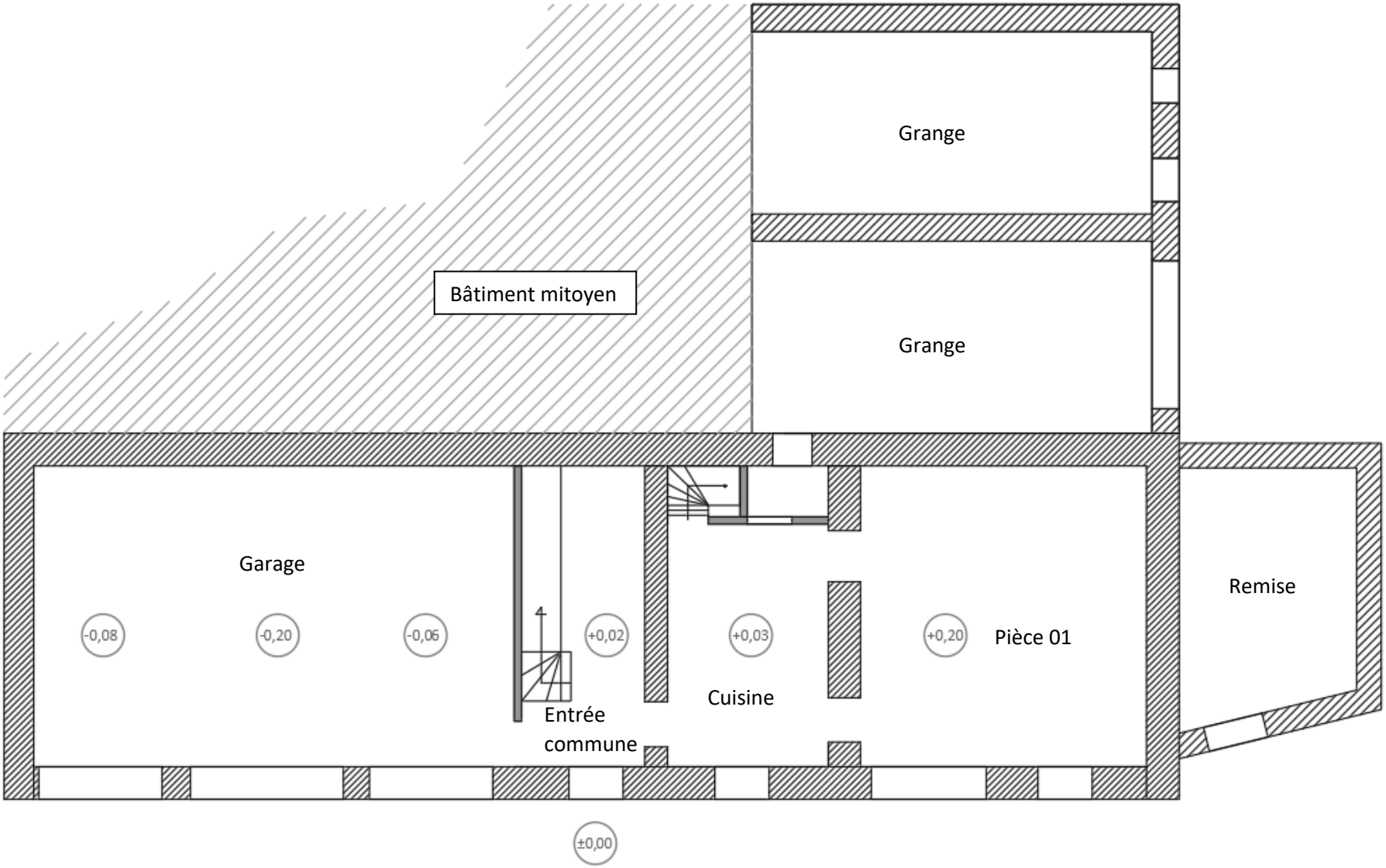
Bâtiment B1 composé d'un rez-de-chaussée servant de local de stockage/garage, d'un étage à usage d'habitation et de combles non aménagés. Bâtiment B2 servant de local de stockage/de remisage, comportant un rez-de-chaussée et des combles. Une contrainte de type « servitude de passage » grève l'entrée principale qui se situe au n°26, place du Général Leclerc, rendant cet accès commun aux 2 bâtiments (n°24 et n°26). Les bâtiments sont inoccupés :

- Bâtiment B1 comportant une toiture à 2 pans terminée par une croupe sur l'extrémité gauche, avec débords de toit sur la façade Sud-Est et sur le pignon Sud-Ouest, composée : d'une charpente traditionnelle en bois, d'un voligeage en bois, d'une couverture en tuiles mécaniques en terre cuite, de 2 arêtiers, de 2 lignes d'égouts, de 2 linéaires de chéneaux, de 2 descentes d'eaux pluviales, de lignes de mitoyennetés présumées/de séparations des couvertures, d'un solin sur le pourtour de la souche de cheminée en raccord sur la toiture et d'une souche de cheminée dépassant du faîtage en brique surmontée d'un couronnement, conduit(s) possiblement et partiellement tubé(s). Pas de solin d'étanchéité visible en raccord sur mitoyennetés présumées/sur héberge.
  Murs en pierres hourdées, recouverts d'un enduit (gobetis/dégrossi/enduit à la chaux), sur certaines zones, intégrant des linteaux droits en pierre sur les portes et fenêtres du rez-de-chaussée ainsi qu'à l'étage. Les linteaux sont composés : de pierre sur la face avant (épaisseur de l'encadrement) et en bois à l'intérieur. Les appuis de fenêtres sont en pierre et les volets battants en bois.

- Bâtiment B2 comportant une toiture à 1 pan dans le prolongement de la croupe de la toiture du bâtiment A avec une séparation (possiblement un chéneau zinc et/ou noue encastrée) avec débords de toit sur les pignons Nord-Ouest et Sud-Est ainsi que sur la façade Nord-Est, composée : d'une charpente traditionnelle en bois, d'un voligeage en bois (à confirmer), d'une couverture en tuiles mécaniques en terre cuite, d'une ligne d'égout, d'un linéaire de chéneau, d'une descente d'eaux pluviales et d'un rhabillage en zinc des rives.
  Murs en pierres hourdées, recouverts d'un enduit (gobetis/dégrossi/enduit à la chaux et/ou ciment), intégrant des linteaux droits en pierre, des linteaux cintrés en brique, des encadrements, des chaînes d'angle et des appuis de fenêtres en pierre. Ouvrants obturés par des panneaux bois sauf sur une ouverture sur le pignon Nord-Ouest qui n'est pas sécurisée, le niveau du seuil de la porte du rez-de-chaussée sur le pignon Sud-Est est inférieur à la chaussée.

La structure verticale intérieure des bâtiments est composée de solives en bois recouvertes d'un plancher en bois. Les plafonds sont en lattis (bacula) : fines lattes de bois clouées sur les solives noyées dans un enduit de parement en plâtre rhabillé par de la peinture, de la frise en bois et/ou du papier peint. Le sol du rez-de-chaussée est hétérogène avec un plancher sur lambourdes dans le lot A, une dalle béton dans le lot B1 (altimétrie variable) et un dallage en pierre au niveau de l'entrée commune. Présence d'un ancien four à pain dans le hall d'entrée commun.

Plan relevé du RDC EXISTANT



Plan relevé du R+1 EXISTANT

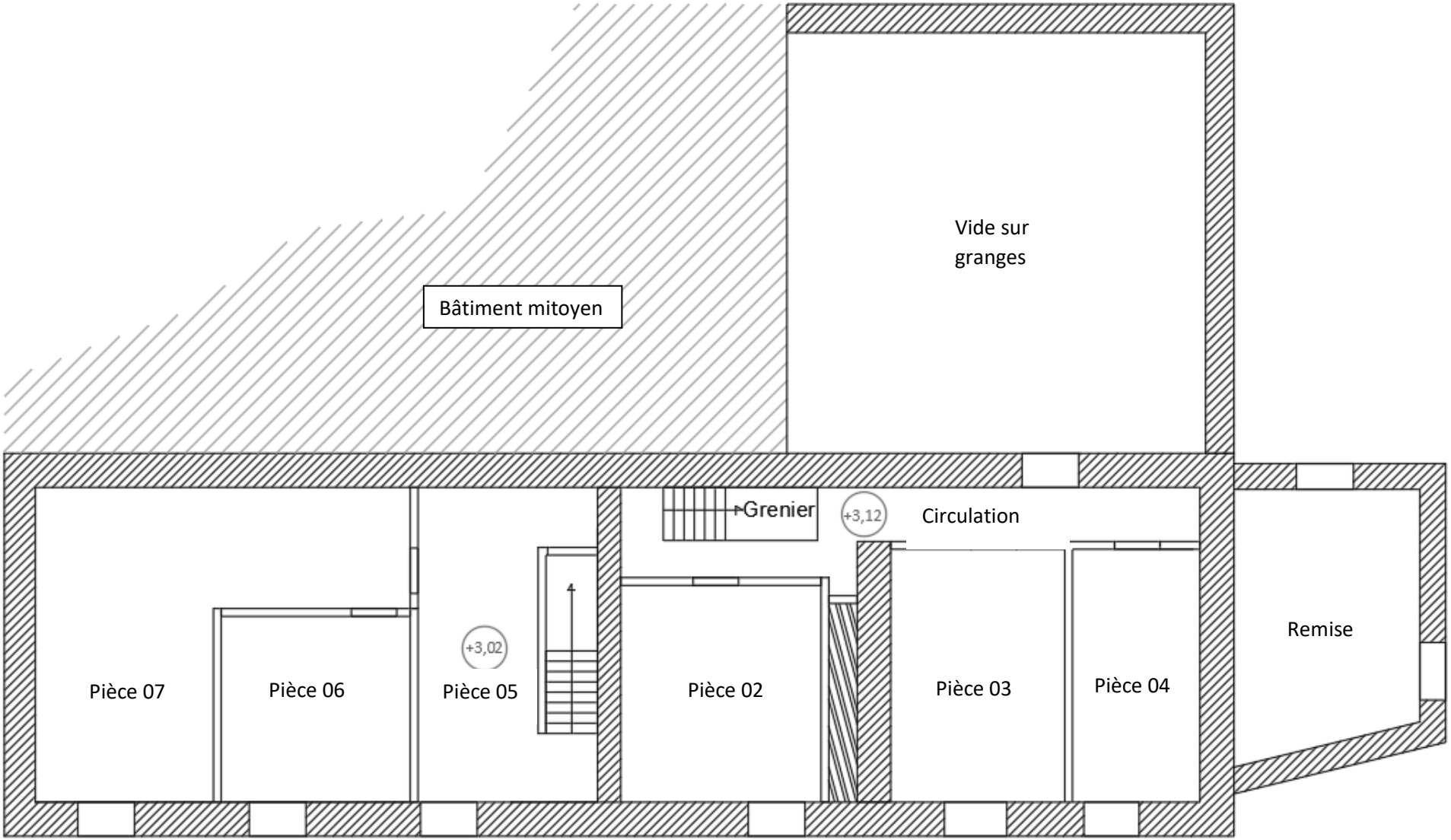


Tableau des surfaces de l'EXISTANT

RDC	SURAFCES
Granges	61.60 m²
Garage	59.40 m²
Entrée commune	15.25 m²
Cuisine	19.80 m²
Pièce 01	35.80 m²
Remise	17.80 m²
Sous-total :	**209,65 m²**
R+1	
Pièce 02	16.25 m²
Pièce 03	16.50 m²
Pièce 04	12.10 m²
Pièce 05	21.20 m²
Pièce 06	13.15 m²
Pièce 07	30.00 m²
Circulation	15.15 m²
Remise	17.80 m²
Sous-total :	**142.15 m²**
TOTAL DES SURFACES :	**351.80 m²**

Viabilisation :

L'ensemble immobilier est raccordé au réseau d'assainissement unitaire de la commune, toutefois, un projet de mise en conformité du système d'assainissement collectif est en cours (création d'un réseau de collecte des eaux usées – création d'un réseau de transfert des eaux usées et création d'une station de traitement des eaux usées). Les bâtiments comportent des installations présumant de la présence des réseaux essentiels (eau potable, électricité, téléphone, etc…).

Mitoyenneté présumée, limite de propriété et servitude :

L'emprise foncière ne comporte pas de terrain attenant. L'ensemble immobilier est en limite de propriété sur sa façade Sud-Est (côté place du Général Leclerc) et les pignons Sud-Ouest/Nord-Est, il comporte sur la partie Nord-Ouest des mitoyennetés avec les bâtiments attenants, certaines sont en héberge (emprise d'une mitoyenneté partielle).
Entrée commune aux 2 bâtiments principaux grevée par une servitude de passage partagée dont les modalités et spécificités ne sont pas connues. Présence d'une entrée extérieure de la cave en emprise sur la voie publique.

Accessibilité et Sécurité :

Dans le cadre de la réhabilitation, l'unité foncière sera reprise en totalité et fera l'objet d'une mise aux normes tant sur l'accessibilité des établissements recevant du public et installations ouvertes au public que sur les normes de sécurité contre l'incendie.

6.Constats et diagnostics du bâti existant

Etat bâtimentaire :

Dans le cadre du dispositif Reconquête du Bâti en Milieu Rural (RBMR), cet ensemble immobilier a fait l'objet de rapports factuels permettant de faire un constat sur l'état des bâtiments, les pathologies présentent et les mesures sécuritaires/conservatoires à prendre (cf rapports en annexe).

En résumé :

L'ensemble immobilier présente des dégradations et désordres liés à une absence d'entretien régulier qui nécessiteront des travaux de confortements ayant pour but de le préserver et d'assurer sa pérennité. La nature même des désordres génère un problème de sécurité publique puisque les bâtiments bordent la voie publique et sont à proximité de riverains.

La structure verticale est globalement en état correct de conservation sauf sur la partie Nord-Est qui présente une faiblesse structurelle manifeste avec une altération intrinsèque des matériaux constitutifs (causes extérieures : infiltrations, gel/dégel, etc…), de plus, les travaux commencés par les propriétaires dans la grange ont fragilisé de façon irrémédiable les éléments porteurs en créant des dommages collatéraux significatifs (lézardes, affaissement de la charpente, délitement des murs porteurs, etc…).

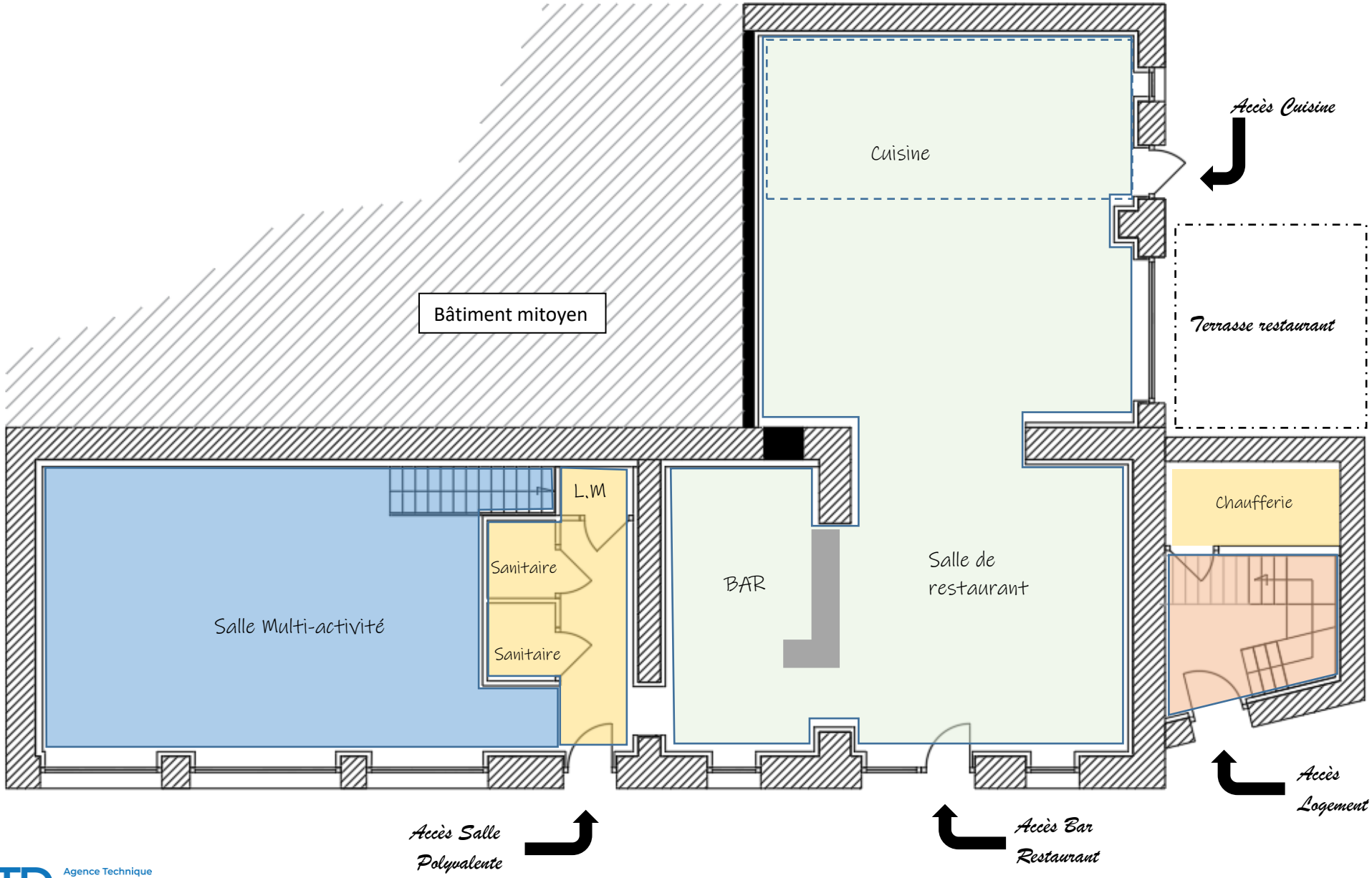
La toiture dans son ensemble n'est plus étanche, présente des désordres traduisant une vétusté avancée et un défaut d'entretien. La récurrence des infiltrations, l'absence d'ouvrage et d'étanchéité efficace (solin, zinguerie, etc…) ont affaibli la structure porteuse. L'exposition récurrente des bois de charpente aux intempéries porte atteinte à la solidité de l'ouvrage, en effet, on peut constater par endroit une rupture de pannes avec un affaissement significatif de la couverture (grange).
Des dommages collatéraux sont constatés à l'intérieur du bâtiment, dans les parties ayant un usage d'habitation. Pas de signalement de dommages dans les maisons attenantes qui sont en mitoyennetés.

7.Presentation des besoins

Le projet consiste à réhabiliter l'ensemble des 3 bâtiments (Lot A, B1 et B2) contigus. Leur vétusté demandera un curage complet des volumes, de la charpente, la couverture et des reprises de maçonnerie. Cette purge permettra d'obtenir des nouveaux volumes entièrement modulables et de répondre aux demandes de la collectivité, à savoir :

1) Création d'une salle multi activité (expositions culturelles, spectacle, festive…)
2) Création d'une cellule commerciale à l'initiative d'un Bar et restaurant
3) Un logement

Opportunité de fonctionnement du RDC



Opportunité de fonctionnement du R+1

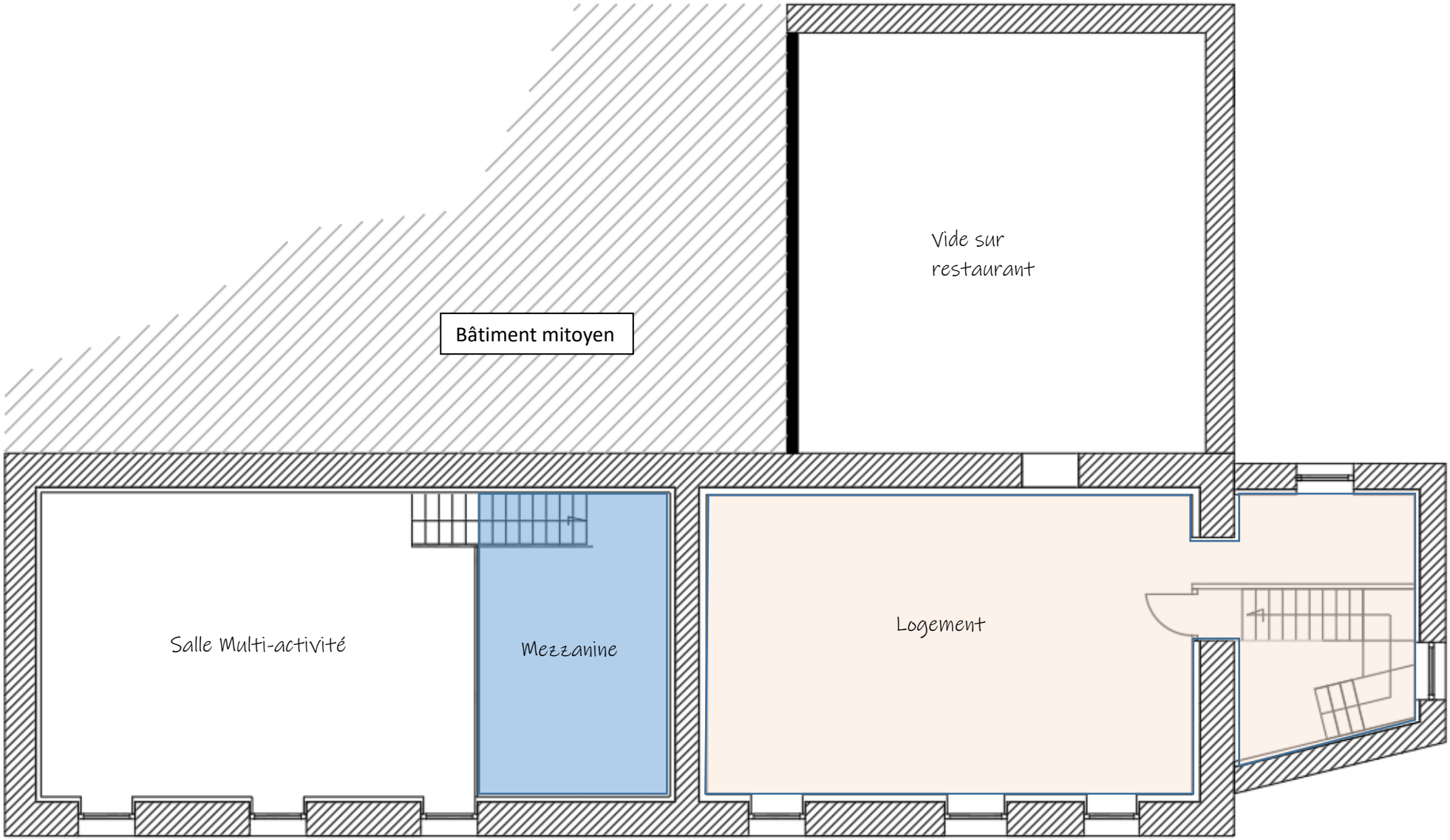
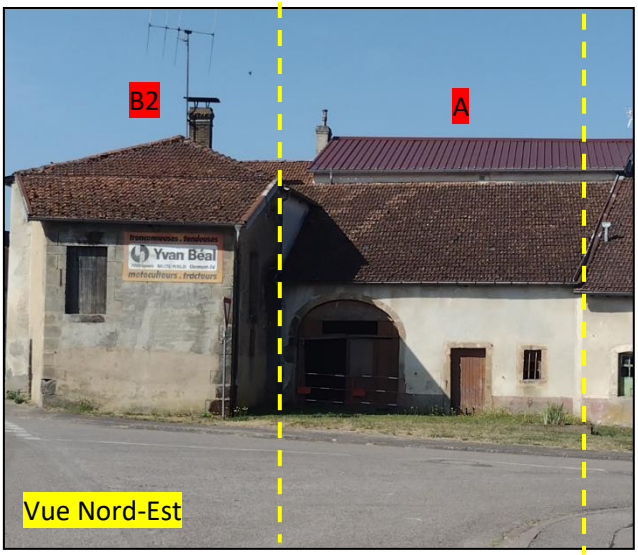


Tableau des surfaces Projetées

RDC	**SURAFCES**
Bar/Restaurant	123.00 m²
Chaufferie	6.25 m²
Entrée logement	10.00 m²
Entrée Commune	8.00 m²
Local Ménage	1.50 m²
Sanitaires	17.80 m²
Salle polyvalente	4.60 m²
Sous-total :	**171.15 m²²**
R+1	
Mezzanine	19.80 m²
Logement	62.70 m²
Sous-total :	**82.50 m²**
TOTAL DES SURFACES :	**253.65 m²**

Les écarts de surface entre l'état existant et l'opportunité projetée sont réalisés d'une part par les besoins d'isolation intérieur du bâtiment et les nouveaux cloisonnements. D'autre part, la projection veut la création de vide sur la salle polyvalente et sur l'entrée du logement.

Principe fonctionnel :



Le principe fonctionnel projeté pour la réhabilitation du bâtiment est dirigé par les points suivants :

REZ-DE-CHAUSSEE :

- Le Bar/Restaurant sera installé au Rez-de-Chaussée du lot A. cet emplacement permettra de rouvrir l'ancienne vitrine sur rue et à donner une identité à l'activité. Il sera ainsi directement visible de la route départementale et son entrée directement identifiable depuis le parking de l'autre côté de la voie. Sa surface intérieure permettrait d'aménager dès l'accueil, un bar, une salle de restaurant pouvant investir la surface de la grange et s'étendre sur une terrasse extérieure, également visible depuis la route départementale, puis en fond la cuisine du restaurant avec son accès livraison indépendant.

- La salle Multi-activité occupera l'espace de l'ancien garage, le lot B1. Cette grande surface pourra bénéficier des grandes ouvertures sur l'extérieur. La hauteur du bâtiment permettra d'installer une mezzanine, complémentaire à la salle polyvalente.
- L'entrée Commune, actuellement existante entre le lot B1 et le lot A sera conservée. Elle sera l'entrée principale de la salle polyvalente. Elle desservira également le bar/Restaurant. Les sanitaires seront communs aux deux activités. Cette configuration permettra d'apporter une souplesse dans l'utilisation et la gestion du bâtiment.

R+1 :

- Le Logement sera installé à l'étage du lot A et B2. Son entrée sera indépendante par la porte existante du lot B2. Il profitera de toute la surface de l'étage du lot A. Sa configuration sera de type T2 à T2bis.

Description générale de l'ampleur des travaux :

Diagnostics

- Repérages amiante et plomb avant travaux exhaustif.
- Etude Géotechnique (qualité du sol, état des fondations…).
- Constat d'huissier avec le voisinage.

Installation de chantier

- Installation de chantier
- Echafaudage
- Clôtures
- Baraquement

Démolition / Gros œuvre

- Curage complet de l'ensemble des volumes
- Démolition des planchers
- Remblayage des caves
- Dépose des menuiseries intérieures/extérieures.
- Création de nouveau planchers
- Création des ouvertures intérieures et extérieures
- Création des nouvelles maçonneries (Moellons, murs, poteaux, poutres…)
- Réseaux d'alimentations et d'évacuations
- Aménagement extérieurs
- Concessionnaires (gaz, électricité, télécom…)

Charpente / Couverture

- Dépose de la couverture et de la charpente
- Nouvelle charpente bois
- Nouvelle couverture
- Plancher bois

Menuiseries Extérieures

- Menuiseries extérieures avec double vitrage
- Porte d'accès commune en acier thermolaqué avec rupteur de pont thermique
- Occultation par volet roulant
-

Plâtrerie / Isolation

- Doublage isolé intérieur des murs extérieurs
- Doublage des murs intérieurs
- Cloison de distribution sur ossature avec isolation thermo acoustique
- Faux plafond sur ossature avec traitement acoustique et isolation
- Isolation du comble en laine projetée

Menuiserie Intérieures

- Porte palières bois à affaiblissement acoustique
- Escalier sur mezzanine et logement
- Portes de distribution standard et PMR.
- Trappe d'accès aux combles.
- Cuisine équipée avec électroménager.

Chauffage / Plomberie / Sanitaire / Ventilation :

- Production de chauffage par Pompe à chaleur individualisé air-eau
- Emetteur de chauffage plancher chauffant ou radiateur
- Production d'eau chaude par cumulus électrique instantané
- Réseau d'alimentation eau froide et eau chaude
- Evacuation des appareils sanitaires
- Accessoires PMR
- Lave-main et lavabo
- Equipement des douches dans la salle de bain
- Installation de VMC individuelle type hygro B

Electricité

- Tableau électrique général
- Installation complète (prise, interrupteurs, point lumineux…)
- Eclairage LED encastré dans le faux plafond
- Attente pour ventilation simple flux individuelle de type Hygro B
- Alimentation dans les granges pour recharge de véhicule électrique

Peinture

- Préparation des supports de tout type
- Application de toile de verre dans les communs
- Peinture deux couches mat, satin ou brillante suivant le support et la destination.
- Reprise de la façade suivant l'intervention du gros-œuvre.

Revêtements de sol

- Chape traditionnelle ou chape liquide sur les plancher du RDC et du R+1
- Sol carrelage grés cérame dans les pièces à vivre et salle de bain
- Faïence murale dans les salles de bain, les toilettes et sur le plan de travail de la cuisine
- Revêtement de sol type parquet flottant dans les chambres.

L'ampleur des travaux ne comprend pas l'agencement du Bar/restaurant et le mobilier de la salle multi-activité. La surface du Bar/Restaurant sera une « coque vide ».

8.Approche financière

L'estimation du coût des travaux

L'approche financière du projet est définie suivant une estimation des travaux à réaliser pour atteindre les objectifs. Cette estimation est réalisée en évaluant un ratio/m² suivant des travaux réalisés sur des opérations similaires.

Projet : VRECOURT - Réhabilitation d'un ensemble immobilier			
Estimation ATD		*Version initiale*	*05/07/2024*

Désignations des travaux	*Quantités*	*Ratio en € HT / Qté*	*TOTAL HT*
Démolition et dépose diverses (hors desamiantage et deplombage eventuels)			
Démolition et curage	Forfait	1	85 000,00
			85 000,00
Travaux structurels et closcouvert			
Clos et couvert (Maçonnerie, charpente, menuiseries ext. …) *Hors reprise en sous-oeuvre*	351.80 m²	890	313 102,00
Second-œuvre (Menuiserie int., peinture, cloison, sol…)	351.80 m²	585	205 803,00
Lot technique (Electricité, VMC, chauffage…)	253.65 m²	425	107 801,25
		1 900,00 €	***626 706,25***
	Montant des travaux	**€HT**	**711 706,25 €**

*(1) De base dans les différents calculs de cette étude, le montant de T.V.A appliqué est de 20%. A ce stade d'étude il est difficile de détailler les ouvrages pour répartir le taux de T.V.A applicable. Ainsi sur les travaux d'aménagements PMR, un taux de T.V.A à 5.5% pourrait être appliqué. Sur les travaux d'isolation un taux de T.V.A de 5.5% ou 10% pourrait être appliqué. Les taux TVA indiqués sont à confirmer selon la nature et l'ampleur des travaux réalisés.

L'estimation du coût de l'opération

L'approche financière du coût globale de l'opération est basée sur le montant des travaux ci-avant, complété, entre autres, des frais des différents intervenants à la réalisation de l'opération (Architecte, étude de sol…).

A	**Estimation du montant des travaux (valeur juillet 2023)**		**% estimé**	**711 800,00 €**
B	Actualisation prévisionnelle des travaux entre faisabilité et APD	***A*** *x taux* ***B***	2,00%	14 236,00
C	Tolérance Acte d'engagement sur l'estimation MOE	*(* ***A+B*** *) x taux* ***C***	1,50%	10 890,54
D	Révision des travaux en phase chantier	*(* ***A+B+C*** *) x taux* ***D***	2,00%	14 738,53
	01 Estimation du montant des travaux actualisée			**751 665,07 €**

L'importance du dossier, le classement ERP du bâtiment et la volonté d'obtenir des subventions pour participer aux financement de l'opération, conditionnent l'obligation à recourir à une équipe de maitrise d'œuvre.

MOE

E	**Honoraires missions base de MOE**	*(* ***A+B*** *) x taux* ***E***	12,00%	**87 124,32**
F	Mission OPC	***(A+B)*** *x taux* ***F***	1,00%	7 260,36
G	Révision MOE	*(* ***A+B*** *) x taux* ***G***	1,50%	10 890,54
	02 Estimation du montant des honoraires de MOE révisée			**105 275,22 €**

La mise en conformité pour l'accessibilité PMR et l'installation de l'élévateur obligera l'intervention d'un Bureau de contrôle agréé. Le risque de superposition des tâches lors de l'intervention des entreprises obligera l'intervention d'un suivi par un coordinateur SPS (sécurité, hygiène, santé).

BC - SPS

H	**Bureau de contrôle**	*A x taux* ***H***	1,00%	7 118,00
I	**Coordonnateur SPS**	*A x taux* ***I***	0,70%	4 982,60
	03 Estimation du montant des missions de BC et de SPS			**12 100,60 €**

Pour toutes opérations des études préalables au cours de l'élaboration du projet peuvent être demandées par le MOE. A ce stade, seul le rapport de repérage Amiante et Plomb semble nécessaire.

Études préalables

	Constat d'hussier	**forfait**	1	800,00
	Tests permeabilité à l'air	**forfait**	1	1 800,00
	Études géotechniques	**forfait**	1	6 800,00
	Frais géomètres	**forfait**	1	1 500,00
	Rapport de repérage Amiante et Plomb avant travaux	**forfait**	1	2 500,00
	Audit énergétique du bâtiment	**forfait**	1	2 200,00
	04 Estimation du montant des études préalables			**13 000,00 €**

Dans le cadre de ses activités, l'Agence Technique Départemental (ATD88) peut accompagner le Maitre d'ouvrage dans le déroulement de son projet par une mission d'Assistant à Maitrise d'Ouvrage.

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO avec l'ATD)

	ATD (mission complète prévisionnelle)	**voir honoraires**		12 075,59
	05 Montant de la mission d'AMO			**12 075,59 €**

D’autres frais liés, sans être exhaustifs sont estimé dans le cadre de cette opération.

Frais divers

Publicité marché MOE et Travaux	**forfait**	**1**	1 500,00
ENEDIS (compteur LINKY)	**forfait**	**3**	1 800,00
Raccordement Télécom	**forfait**	**1**	900,00
Autres	**forfait**	**1**	1 500,00
06 Estimation des frais divers			**5 700,00 €**

RECAPITULATIF COUT DE L'OPERATION

01 Estimation du montant des travaux actualisée	**751 665,07 €**
02 Estimation du montant des honoraires de MOE révisée	**105 275,22 €**
03 Estimation du montant des missions de BC et de SPS	**12 100,60 €**
04 Estimation du montant des études préalables	**13 000,00 €**
05 Montant de la mission d'AMO	**12 075,59 €**
06 Estimation des frais divers	**5 700,00 €**
ESTIMATION DU MONTANT TOTAL DE L'OPÉRATION (01 + 02 + 03 + 04 + 0 HT	**899 816,48 €**
ESTIMATION DU MONTANT TOTAL DE L'OPÉRATION (01 + 02 + 03 + 04 + 0 TTC *(1)	**1 079 779,78 €**

9. Volet subventions

Le financement de ce projet est lié à la validation par les financeurs de plusieurs critères quant à l'intérêt du projet.

Etat

DETR – Priorité 2 : Patrimoine - Acquisition, démolition, mise en sécurité, désamiantage et requalification / reconstruction d'un bien vacant, dégradé

Sur la base du montant de travaux de mise en accessibilité et de 10% de frais d'études, le taux de financement est de 40% avec un plafond à 240 000€HT

711 706€ x 1.1 x 40% = 313 150.64€ > 240 000€. Soit un montant d'aide de 120 000€ cumulable avec le dispositif CLIMAXION.

La collectivité ne peut pas solliciter la DETR sur 2 dispositifs sur le même projet. Un échange avec les services de la Préfecture devra être réalisé en amont du dépôt de demande de subvention pour permettre le meilleur accompagnement possible.

Si le Fond vert est reconduit, il viendra en complément de la DETR (sur les travaux énergétiques uniquement) jusqu'à 80% du montant.

Région

Climaxion

Le projet de réhabilitation d'un ensemble immobilier validant le critère pour un bouquet de travaux global (Planchers, murs, menuiseries extérieures et toiture) et prévoyant la mise en œuvre d'un système de ventilation mécanique contrôlable simple flux, il est éligible au financement CLIMAXION.

Il est prévu un bonus pour l'usage de matériaux biosourcés. Le Département impose l'usage de ce type de matériaux pour obtention de subvention,

Le montant de l'aide serait le suivant (Vrécourt est en catégorie 2 pour le dispositif CLIMAXION) :

25 000€ + 70€/m² x 253.65m² m² = **42 755.50€**

Soutien au cadre de vie

La Région Grand Est accompagne les communes qui souhaite proposer à leur population un cadre de vie de qualité et des services à la population adaptés à leurs besoins, notamment pour créer en cas de carence de l'initiative privée un service commercial en milieu rural tel qu'un bar-commerce multiservice, ou une salle multi-activité associative.

La situation fiscale de VRECOURT est - / +, elle est classée en « commune rurale fragile », le taux de subvention est de 30% sur les travaux uniquement (frais d'études non pris en compte) avec un plafond à 120 000€ pour les communes de moins de 2 499 habitants.

En déduisant la surface dédiée au logement du montant des travaux, on atteint une somme de 507 720€ pour l'aménagement du bar/restaurant et de la salle multi-activité.

507 720 x 30% = 152 316€ dépassant le plafond de 120 000€. Soit un montant d'aide de 120 000€ cumulable avec le dispositif CLIMAXION.

Département

Pour le Département, afin de bénéficier du Fond de solidarité, il sera nécessaire de prévoir une isolation en matériau biosourcés et d'obtenir un niveau de performance énergétique supérieure ou égale à C. Le taux d'aide est de 15% sur le montant des travaux de rénovation sans prise en compte des frais d'études, avec un plafond de dépenses à 130 000€HT. Les travaux de rénovation thermique dépassent ce montant plafond.

Soit 130 000€ x 0.15 = **19 500€HT**

Certificats d'économies d'énergie

En fonction des choix effectués lors des études, une valorisation des certificats d'économies d'énergie pourra être envisagée en concertation avec le SDEV.

Synthèse des subventions

Projet global

Sur la base de l'ensemble du projet, les subventions pourraient s'élever à :

Opération globale		
Montant total de l'opération (€HT)	**899 816 €**	
dont travaux	*711 706 €*	
dont frais annexes	*188 110 €*	
Total m² opération	**254 m²**	
DETR - Priorité 2 - Patrimoine	240 000 €	
Climaxion	42 756 €	
Soutien au cadre de vie	120 000 €	
Fond de solidarité	19 500 €	
Total des subventions	422 256 €	47%

Reste à charge pour la commune (hypothèse basse)	477 561 €

Suite à cette faisabilité, si la collectivité prend la décision de poursuivre le projet, l'Agence Technique Départementale peut proposer une mission d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage afin de l'accompagner dans les démarches à entreprendre.

Philippe MILLIOT
2024.08.26 13:22:42 +0200
Ref:7085027-10625308-1-M
Signature numérique
Le Directeur

PHILIPPE MILLIOT