

Cahier d'analyse du dossier de faisabilité du projet de réhabilitation et d'extension de la mairie de Tharoiseau Version 2

Rédigé par le 1^{er} adjoint et mis à jour le vendredi 15 octobre 2010 à 12:39

Ce qui est noté en cours sera disponible dès que possible après la réunion du 23 octobre 2010.

Ajouts par rapport à la version 1 : Calculs de 3 hypothèses de subventions.

Prochaine version prévue pour la réunion du 23 octobre : V3 : Fonds propres de la commune et simulations financières.

1 Préambule

Le dossier sur lequel cette analyse est faite est le document provisoire remis le 17 septembre dernier nommé "Dossier de définition et fiche de projet".

Les erreurs de calculs de ce document provisoire ont été rectifiées sur la base des notes prises en séance. Cela devrait donc correspondre au document final.

Par ailleurs le présent cahier d'analyse est perfectible aussi vous voudrez bien signaler vos remarques et suggérer des ajouts au plus vite au rédacteur en lui adressant un courriel.

Le fichier Excel joint permet de retravailler les hypothèses évoquées ici.

Nous remercions les diverses personnes ayant contribué à ce dossier par leur échange lors des réunions de travail du mois d'octobre.

2 Historique de l'initialisation du projet

En cours de rédaction.

3 Objet de ce cahier d'analyse

Maintenant que le dossier est complet il est possible de regarder les aspects techniques, financiers, juridiques et humains qu'un tel projet comporte.

Cela n'était raisonnablement pas possible avant le 17 septembre 2010 puisqu'aucun élément chiffré ni aucune base graphique n'était finalisée.

Cependant avant de plonger dans leurs détails il est important de replacer le projet ainsi matérialisé par des esquisses et un dossier chiffré dans un cadre précis définissant les objectifs prioritaires, secondaires et alternatifs.

4 Explication claire des objectifs à atteindre

De quoi la commune a besoin ?

De quoi les habitants de Tharoiseau ont-ils besoin ?

Voilà les vraies questions qui n'ont jamais été approfondies.

La définition de ces objectifs permettra de traiter les options financières et les choix architecturaux en ayant toujours en tête ces objectifs.

Cette partie est essentielle aux membres du conseil pour que les choix qui vont peser lors de leurs votes à venir soient conscients des enjeux pour le village, aujourd'hui et dans son avenir. Détaillons donc un peu ce point.

5 Motivation des aménagements et nature de l'usage des bâtiments après travaux

5.1 Question initiale

La question fondamentale qui tourne autour du titre « salle des fêtes » est :

Qu'elle est la ou les utilisations prévisibles pour la salle située dans l'actuelle cours de l'ancienne école ?

6 Aspect juridique :

Cadre dans lequel se place ce projet :

- impact sur les aides et subventions,
- impact sur les baux de location en particulier dans le cadre de la différence de surface et du changement de mode de chauffage.
- Relogement éventuel pendant les travaux (cf. plus bas).

Mais aussi :

- Impact sur les propriétés mitoyennes.
- État du mur mitoyen ouest en contrebas (voir informations données il y a quelques mois lors d'un échange que j'ai eu avec ce voisin).

Sans oublier les deux points évoqués par l'architecte :

- Propriété du mur mitoyen sud avec le château.
- Présence du chenil.

7 Aspect financier :

7.1 Calculs des lots

Le détail du calcul n'est pas joint au dossier de l'architecte.

On étudie donc les coûts globaux des travaux à partir des données résumées ici :

Fiche	SHOB (m2)	Coût opération au m2 (€TTC)	Coût opération TTC	Travaux	Honoraires	Taux TVA	TVA
L1	34	2 322 €	78 932 €	63 946 €	10 871€	5,5%	4 115 €
L2	67	2 356 €	157 862 €	127 891 €	21 741 €	5,5%	8 230 €
L3	36	1 855 €	66 787 €	54 107 €	9 198€	5,5%	3 482 €
4	120	513 €	61 570 €	44 000 €	7 480€	19,6%	10 090 €
5	120	1 705 €	204 651 €	146 250 €	24 863 €	19,6%	33 538 €
			569 802 €	436 194 €	74 153 €		59 455 €

7.2 Subventions

7.2.1 Montants calculés

Actuellement les calculs sont faits sur une prise en charge maximale.

Rien ne présuppose que ce sera le cas.

Trois hypothèses vont être développées :

7.2.1.1 Subventions maximales

Le tableau ci-dessous donne une synthèse des montants concernés.

Hypothèse subventions maximales					
Fiche	Coût opération (travaux et honoraires) TTC	Total subventions HT	TVA sur les subventions	Solde à la charge de la commune	Solde à la charge de la commune si la subvention n'inclut pas la TVA
L1	78 932 €	52 372 €	2 880 €	23 680 €	26 560 €
L2	157 862 €	104 743 €	5 761 €	47 359 €	53 120 €
L3	66 787 €	44 314 €	2 437 €	20 036 €	22 473 €
4	61 570 €	30 888 €	6 054 €	24 628 €	30 682 €
5	204 651 €	71 334 €	13 981 €	119 335 €	133 317 €
	569 802 €	303 650 €	31 114 €	235 038 €	266 152 €
Attention : les subventions sont hors taxes. Voir la TVA de près.					
Bâtiment actuel	303 581 €	201 428 €	11 079 €	91 074 €	102 153 €
Nouveau bâtiment	266 221 €	102 222 €	20 035 €	143 963 €	163 999 €
	569 802 €	303 650 €	31 114 €	235 038 €	266 152 €

Attention : voir la TVA qui est ou n'est pas remboursée avec la subvention.

7.2.1.2 Subventions moyennes

Le tableau ci-dessous donne une synthèse des montants concernés.

Hypothèse subventions nulles					
Fiche	Coût opération (travaux et honoraires) TTC	Total subventions HT	TVA sur les subventions	Solde à la charge de la commune	Solde à la charge de la commune si la subvention n'inclut pas la TVA
L1	78 932 €	- €	- €	78 932 €	78 932 €
L2	157 862 €	- €	- €	157 862 €	157 862 €
L3	66 787 €	- €	- €	66 787 €	66 787 €
4	61 570 €	- €	- €	61 570 €	61 570 €
5	204 651 €	- €	- €	204 651 €	204 651 €
	569 802 €	- €	- €	569 802 €	569 802 €
Bâtiment actuel	303 581 €	- €	- €	303 581 €	303 581 €
Nouveau bâtiment	266 221 €	- €	- €	266 221 €	266 221 €
	569 802 €	- €	- €	569 802 €	569 802 €

Attention : voir la TVA qui est ou n'est pas remboursée avec la subvention.

7.2.1.3 Subventions minimales

Le tableau ci-dessous donne une synthèse des montants concernés.

Hypothèse subventions moyennes					
Fiche	Coût opération (travaux et honoraires) TTC	Total subventions HT	TVA sur les subventions	Solde à la charge de la commune	Solde à la charge de la commune si la subvention n'inclut pas la TVA
L1	78 932 €	26 186 €	1 440 €	51 306 €	52 746 €
L2	157 862 €	52 371 €	2 880 €	102 610 €	105 491 €
L3	66 787 €	22 157 €	1 219 €	43 412 €	44 630 €
4	61 570 €	15 444 €	3 027 €	43 099 €	46 126 €
5	204 651 €	35 667 €	6 991 €	161 993 €	168 984 €
	569 802 €	151 825 €	15 557 €	402 420 €	417 977 €
Bâtiment actuel	303 581 €	100 714 €	5 539 €	197 328 €	202 867 €
Nouveau bâtiment	266 221 €	51 111 €	10 018 €	205 092 €	215 110 €
	569 802 €	151 825 €	15 557 €	402 420 €	417 977 €

Attention : voir la TVA qui est ou n'est pas remboursée avec la subvention.

7.2.2 Fonds propres de la commune

En cours de rédaction

7.2.3 Emprunt

En cours de rédaction

8 Aspect technique et humain de ces travaux

En cours de rédaction

9 - Analyse des plans

Les plans présentés le 17 septembre sont plus détaillés que les scénarii de juillet. Les idées sont matérialisées avec plus de détails. Il en résulte que les coûts associés sont mieux connus.

En cours de rédaction