



NOMBRE DE MEMBRES

Séance du 27/01/2025

afférents au Conseil Municipal	En exercice	qui ont pris part à la Délibération
11	10	06

L'an deux mille vingt-cinq et le 27 janvier, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Belcastel, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Madame Marie-Noëlle DANTAN, 1<sup>ère</sup> Adjointe.

**Présents:** Monsieur Daniel BOURDY, Madame Marie-Noëlle DANTAN, Monsieur Vincent REYNIER, Madame Régine RIGAL, Madame Eliane PARIS, Madame Audrey VIGUIE-BOU.

**Absents :** Monsieur Jean-Pierre ALQUIER, Monsieur Jean-Louis BESSIERE représenté par Mme Marie-Noëlle DANTAN, Monsieur Jean-Marie-BONNEVIALE, Mme Fabienne LANDES, représentée par Mme Régine RIGAL.

*Date de la Convocation : 20/01/2024*

*Date d'affichage : 20/01/2024*

Madame **Régine RIGAL** a été nommée secrétaire de séance.

**Requalification du bâtiment de la Mairie et de la salle des fêtes- 2<sup>ème</sup> phase . Modification du plan de financement. Annule et remplace la DE\_2023\_034\_DE\_2025\_05**

Le Président rappelle au conseil municipal que par délibération n 30 du 24 mai 2023, l'assemblée avait approuvé le projet de requalification du bâtiment de la mairie et de la salle des fêtes, sur la base de l'avant-projet réalisé par Aveyron Ingénierie et d'un audit énergétique mandaté par le SIEDA, pour le compte de la commune.

La requalification de l'immeuble prévoyait :

- L'amélioration de l'accessibilité des locaux ouverts aux publics (Mairie, salle du conseil, salle des fêtes) pour les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Les travaux de rénovation énergétique (remplacement des menuiseries extérieures, Isolation Thermique par l'intérieur, remplacement du système de chauffage, ...), suivant les préconisations de l'audit énergétique.
- Le remplacement des éclairages par des dispositifs efficaces et économes, la mise en place d'une ventilation mécanique et la mise aux normes des équipements d'alarmes.
- L'amélioration de l'aspect général intérieur (salle, WC, espace office).



Le coût prévisionnel de l'opération était le suivant :

Evaluation du coût d'opération			
<b>ESTIMATION DES TRAVAUX *</b>			
<b>LOCAUX MAIRIE</b>			
	Surfaces m <sup>2</sup>	Ratio moyen € HT / m <sup>2</sup>	Coût
Démolition partielle	-	-	5 000 €
Rénovation énergétique	/	/	48 664 €
Requalification existant	58	500 €	29 000 €
		<b>Total arrondi à</b>	<b>83 000 €</b>
<b>SALLE DES FETES</b>			
Rénovation énergétique	/	/	48 664 €
Requalification existant	200	250 €	50 000 €
		<b>Total arrondi à</b>	<b>99 000 €</b>
<b>ABORDS</b>			
Espaces extérieurs	/	/	9 000 €
Élevateur PMR	/	/	16 000 €
		<b>Total arrondi à</b>	<b>25 000 €</b>
* Hors travaux de dépollution éventuels (amiante, plomb, ...) et mobiliers			
<b>FICHE D'OPERATION</b>			
<b>Travaux</b>			<b>Coût HT</b>
	LOCAUX MAIRIE		83 000 €
	SALLE DES FETES		99 000 €
	ABORDS		25 000 €
		<b>Total</b>	<b>207 000 €</b>
<b>Honoraires</b>			
	Maîtrise d'œuvre	10,0%	20 700 €
	Bureau de contrôle	4,0%	8 300 €
	CSPS	2,0%	4 200 €
		<b>Total</b>	<b>33 200 €</b>
<b>Divers (DTA, géomètre, études de sol,...)</b>		10,0%	24 100 €
<b>Assurance Dommage Ouvrage</b>		2%	4 000 €
		<b>TOTAL HT</b>	<b>268 300 €</b>
<b>Total TTC (TVA 20%) arrondi à</b>			<b>330 000 €</b>

Le Président expose au conseil municipal que lors de la phase d'études, des aléas et des modifications de programmes sont apparues :

Plus en détail il s'agit de :

- 1) Aléas non imputables à la maîtrise d'œuvre
  - Problèmes de structures du bâti existant (planchers bois à remplacer, charpente bois à renforcer, dallage béton à reprendre, ...).
  - Isolation acoustique vis-à-vis des tiers (plancher haut en sous-face des bâtiments, rampants toitures...).
  - Présence d'amiante.
  - Coupe-feu à assurer entre les locaux ouverts au public et les logements.
- 2) Modifications de programme qui se sont révélées opportunes :
  - Requalification de l'office.
  - Non-poursuite de la rénovation énergétique des logements.



Actuellement le coût prévisionnel des travaux se présente comme suit :

DESIGNATIONS	SOUS - DETAILS PRESTATIONS			Global
	ISOLATIONS ENERGIES	ACCESSIBILITES PMR	TRAVAUX DIVERS	
<b>ISOLATION - ENERGIES</b>				<b>140 300.00 €</b>
Isolation toiture/plafonds	20 500.00 €			
Isolation murs	27 000.00 €			
Isolation sols	9 300.00 €			
Baies diverses isolantes	40 000.00 €			
Pompe à chaleur	30 000.00 €			
Eclairage LED	13 500.00 €			
<b>TRAVAUX D'ACCESSIBILITE</b>				<b>55 500.00 €</b>
Maçonnerie pour EPMR et mises à niveau		10 000.00 €		
EPMR - Appareillage extérieur		27 000.00 €		
Eclairage et divers pour EPMR et cheminement		3 500.00 €		
Création sanitaires pmr intérieurs		15 000.00 €		
<b>TRAVAUX DIVERS D'AMENAGEMENTS</b>				<b>412 615.00 €</b>
Désamiantage			43 000.00 €	
Démolition - Gros-œuvre			88 000.00 €	
Plus-value pour reprise structure			30 000.00 €	
Charpente couverture			40 000.00 €	
Baies - Occultations - Serrurerie			12 500.00 €	
Cloisons sèches			16 500.00 €	
Menuiserie intérieure			33 500.00 €	
Chape Carrelage Faïence			39 200.00 €	
Peintures			21 500.00 €	
Electricité			30 000.00 €	
Ovc			22 300.00 €	
Equipements cuisine			10 000.00 €	
Divers imprévus			26 115.00 €	
<b>TOTAUX € HT</b>	<b>140 300.00 €</b>	<b>55 500.00 €</b>	<b>412 615.00 €</b>	<b>608 415.00 €</b>



Ainsi, la réalisation de l'opération requiert une deuxième tranche de travaux.  
Le coût global d'opération de cette seconde tranche est détaillé ci-après :

**COMMUNE DE BELCASTEL**

**Réqualification des locaux de la Mairie et de la salle des fêtes**

**Evaluation du coût d'opération**

**ESTIMATION DES TRAVAUX**

**DEUXIEME TRANCHE DE TRAVAUX**

	<i>Surfaces m<sup>2</sup></i>	<i>Ratio moyen € HT / m<sup>2</sup></i>	<i>Coût</i>
Amiante	-	-	43 000 €
Salle des fêtes Mairie et Abords	-	-	332 300 €
		<b>Total arrondi à</b>	<b>375 300 €</b>
Divers imprévus	/	/	26 115 €
		<b>Total arrondi à</b>	<b>26 115 €</b>

**FICHE D'OPERATION**

<i>Travaux</i>		<b>Coût HT</b>
<i>Salle des fêtes, Mairie, Office, Abords</i>		375 300 €
<i>Imprévus</i>		26 115 €
	<b>Total</b>	<b>401 415 €</b>
<b>Honoraires</b>		
<i>Maitrise d'œuvre</i>	10.0%	40 142 €
<i>Bureau de contrôle</i>	4.0%	16 057 €
<i>CSPS</i>	2.0%	8 028 €
	<b>Total</b>	<b>64 226 €</b>
<i>Divers (DTA, géomètre, études de sol,...)</i>	10.0%	40 142 €
<i>Assurance Dommage Ouvrage</i>		6 021 €
	<b>TOTAL HT</b>	<b>511 804 €</b>

**Total TTC (TVA 20%) 614 165 €**



Plus en détail, le tableau ci-dessous indique les coûts de la **deuxième tranche** des travaux relatifs à l'accessibilité et les travaux de rénovation énergétique :

DESIGNATIONS	SOUS - DETAILS PRESTATIONS			Global
	ISOLATION ENERGIE	ACCESSIBILITES PMR	TRAVAUX DIVERS	
<b>ISOLATION - ENERGIES</b>				<b>42 300.00 €</b>
Isolation toiture/plafonds	6 000.00 €			
Isolation murs	9 500.00 €			
Isolation sols	1 800.00 €			
Baies diverses isolantes	14 000.00 €			
Pompe à chaleur	5 000.00 €			
Eclairage LED	6 000.00 €			
<b>TRAVAUX D'ACCESSIBILITE</b>				<b>30 500.00 €</b>
Maçonnerie pour EPMR et mises à niveau		7 000.00 €		
EPMR - Appareillage extérieur		11 000.00 €		
Eclairage et divers pour EPMR et cheminement		3 500.00 €		
Création sanitaires pmr intérieurs		9 000.00 €		
<b>TRAVAUX DIVERS D'AMENAGEMENTS</b>				<b>328 615.00 €</b>
Désamiantage			43 000.00 €	
Démolition - Gros-œuvre			71 000.00 €	
Plus-value pour reprise structure			30 000.00 €	
Charpente couverture			33 500.00 €	
Baies - Occultations - Serrurerie			7 500.00 €	
Cloisons sèches			9 000.00 €	
Menuiserie intérieure			17 000.00 €	
Chape Carrelage Faïence			27 200.00 €	
Peintures			15 500.00 €	
Electricité			21 500.00 €	
Cvc			17 300.00 €	
Equipements cuisine			10 000.00 €	
Divers imprévus			26 115.00 €	
<b>TOTAUX € HT</b>	<b>42 300.00 €</b>	<b>30 500.00 €</b>	<b>328 615.00 €</b>	<b>401 415.00 €</b>



Le Président, expose le plan de financement prévisionnel de l'opération qui prend en compte les différentes subventions susceptibles d'être apportées par l'Etat, la Région Occitanie et le Conseil Départemental de l'Aveyron.

Le plan de financement prévisionnel de l'opération se présente comme suit :

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL	1ère tranche	2ème tranche
ETAT 30%	80 490.00 €	153 541.20 €
ETAT : 10% Bonification accessibilité et prorata imprévus accessibilité		3 248.40 €
ETAT : 10% Bonification rénovation énergétique et prorata imprévus rénovation énergétique		4 505.10 €
REGION OCCITANIE : 10.22%	27 420.00 €	0 €
CONSEIL DEPARTEMENTAL 20% (sur les travaux)	41 400.00 €	80 283 €
Autofinancement : 44.35% sur la 1ère tranche et 52.80 % sur la 2ème tranche	118 990.00 €	270 226.30 €
TOTAL	268 300.00 €	511 804.00 €

OUI cet exposé et après en avoir délibéré le **CONSEIL MUNICIPAL** décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'**APPROUVER** les modifications à l'opération et le coût estimatif actualisé ;
- de **SOLLICITER** les aides de l'Etat, de la Région et du Conseil Départemental de l'Aveyron ;
- de **S'ENGAGER** à assurer le financement complémentaire des travaux et à inscrire sur son budget les coûts relatifs aux travaux au compte 2131 op 11 11 et les études au compte 203 11 11 ;
- de **DONNER** mandat au Maire pour la préparation de l'avenant au marché de maîtrise d'œuvre ;
- de **DONNER** mandat au Maire pour engager la procédure de consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux ;
- de **DONNER** mandat au Maire pour signer l'avenant au marché de maîtrise d'œuvre et au marché des travaux à la suite des opérations de consultation, ainsi que toutes pièces nécessaires à la réalisation de l'opération.

Vote : Pour : 08 ; Contre : 0 ; Abstentions : 0

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme.

Acte dématérialisé,

Le Maire

Jean-Louis BESSIERE

Acte rendu exécutoire par  
- dépôt en Préfecture le: 30/01/2025  
- publication en date du:

