

SAINT BAUZILLE INFOS

NUMERO
SPECIAL

ACHAT D'UN LIEU CENTRAL POUR TOUS !

Le conseil municipal a décidé à l'unanimité , lors de la séance du mardi 30 septembre 2014, d'acheter la propriété située 16 rue du plan Vincent pour la somme de 1 900 000 euros (estimation faite par France-Domains). Cette propriété est destinée à devenir un lieu important d'équipements et d'espaces publics, un lieu dont pourront jouir tous les Saint Bauzillois dans un avenir que nous espérons le plus proche possible.

Ce numéro spécial du Saint Bauzille Infos se propose de vous éclairer sur ce choix important, qui vient accélérer le calendrier de nos projets, sans les bouleverser profondément. Ce choix nous l'avons fait de manière responsable et réfléchie, après avoir étudié cette opportunité et avoir pris conseil auprès de personnes qualifiées ainsi que des représentants des collectivités territoriales qui nous accompagneront techniquement et financièrement pour que l'aménagement de ce lieu central réponde aux besoins actuels et futurs des Saint Bauzillois. Le financement de l'achat de cette propriété et ses aménagements futurs ne se feront pas par une augmentation significative des impôts locaux. En effet, nous nous sommes engagés à ne pas augmenter les impôts de manière brutale et importante, et ce d'autant plus que nous sommes conscients des augmentations de charges qui pèsent sur les ménages et que les sommes récupérées par ce biais là sont dérisoires compte tenu du projet. Pour info la commune est passée d'un taux d'imposition pour les taxes foncières sur le bâti de 10,63 % en 2004 à un taux de 12,58% en 2014 soit en moyenne une augmentation de 0.2 point par an. L'augmentation de taux votée entre 2013 et 2014 par l'actuelle municipalité en avril 2014 a été de 0,12 point (le taux est passé de 12,46 à 12,58 %), ce qui a induit pour la commune une augmentation des recettes perçues sur cette taxe foncière de 994 euros au total. Ce n'est donc pas ce type de recettes qui nous permet d'envisager ce projet, mais le bon état des finances de la commune, son patrimoine foncier et les subventions promises. En effet, à ce jour la commune dispose d'un capital financier supérieur à 800 000 euros et dégage chaque année des excédents de fonctionnement largement supérieurs à 60 000 euros, ce qui permettra d'envisager comme par le passé des travaux de voirie, les nécessaires travaux d'entretien du village, achats de matériel, frais de personnel... En ce qui concerne la future sécurisation des déplacements dans le centre du village, ce projet sera intégré à l'étude en cours pour que les aménagements à réaliser en tiennent compte.



L'ORIGINE DU PROJET :

Des besoins identifiés :

- Le foyer communal de 90 m² s'est révélé à maintes reprises être (devenu) trop petit pour notre commune.
- Les multiples activités organisées sur la commune par les associations ou par la mairie dans les temps périscolaires nécessitent un nombre de plus en plus important de petites salles pour accueillir les participants.
- Le centre de loisirs qui accueille 16 enfants depuis le mois d'avril et fonctionne de manière provisoire dans l'école, doit trouver place dans un autre lieu plus adapté.

Le programme du mandat :

Nous avons annoncé pendant la campagne électorale pour répondre à ces besoins, 2 projets de construction :

- 1 salle polyvalente (derrière l'actuel terrain de foot) : coût estimé : 2 000 000 €,
- 1 bibliothèque/médiathèque + salles pour le centre de loisirs (sur l'ancien stade) : coût estimé 1 000 000 €.

Soit 3 000 000 € au total dont 1 000 000 € étaient déjà inscrits au budget 2014.

UNE OPPORTUNITE A LA LOUPE :



LES ATOUTS DE LA PROPRIETE :

- La superficie au sol : 4133 m².
- La situation : au cœur du village avec plusieurs accès.
- Le nombre de salles en rez de chaussée dont un chai d'environ 250 m² + des logements loués, soit plus de 1000 m² couverts.
- Des espaces extérieurs de qualité.
- La qualité du bâti et sa valeur patrimoniale.

→ UN POTENTIEL EVIDENT POUR REALISER DES EQUIPEMENTS PUBLICS ACCESSIBLES.

Le Chai ...une salle polyvalente



Le chai peut-il devenir une salle polyvalente ?

Oui par sa surface (250 m²), oui par son orientation (l'entrée du chai donne vers la cour intérieure plutôt que vers les riverains, ce qui facilite la réduction des nuisances sonores), oui par son bon état général, oui par son volume permettant des aménagements et une isolation phonique indispensable qui devra d'ailleurs être complétée par une gestion sonore en continu :

Les constructeurs ont développé des limiteurs adaptés aux salles des fêtes. Des voyants lumineux viennent prévenir l'animateur qu'il dépasse la valeur maximale admissible pour cette salle. Il dispose alors de quelques minutes pour abaisser le volume sonore sous peine de voir interrompre l'alimentation électrique de la sono.

Coût estimé des aménagements nécessaires :
590 000 euros

(il a été demandé d'estimer les coûts de manière très généreuse pour éviter les mauvaises surprises !)

Un prix d'achat à notre portée ? :

1 900 000 (prix) + 22 300 (frais notaire) =
1 922 300 €

Le plan prévisionnel du financement de l'achat :

Opération/origine	Montant
Fonds propres investissement disponibles	440 000€
Vente d'environ 6250m ² (160€/m ²)	1 000 000€
Emprunt	400 000€
Subvention CAF et fonds de concours CCGPSL	22 300€
Hors Programme Département	60 000€
Total	1 922 300€

Le remboursement du prêt correspondrait soit à 2000€/mois (sur 25 ans) soit 2750€/mois (15 ans). Les recettes de loyers provenant de l'appartement de la Bergerie et l'appartement « externe » rue du four sont estimées à 1500€/mois.

OUI!

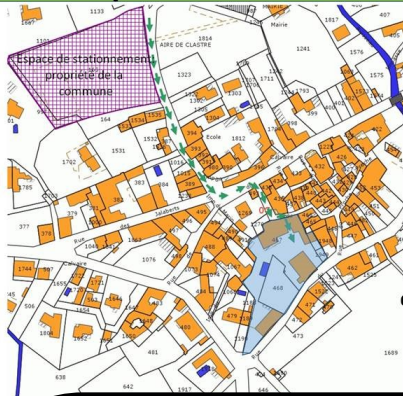
Une grande salle au cœur du village pour quels usages ?

- Repas des aînés
- Cérémonie des vœux
- Soirées cabaret, spectacles divers (théâtre, contes, projections...)
- Conférences, expositions
- Lotos
- Activités des associations nécessitant une grande salle dans sa totalité ou en partie .
- Mariages ou fêtes familiales d'habitants du village exclusivement .



Il ne s'agit pas de louer cette salle à des traiteurs pour des mariages ou d'autres festivités tous les week-ends. Nous n'avons pas budgétisé ce projet avec ce type de rentrées financières . Cette salle est destinée avant tout, à accueillir les manifestations organisées par la commune et les associations du village . Un règlement sera d'ailleurs établi en tenant compte des observations des riverains.

Une grande salle au cœur du village → la question du stationnement



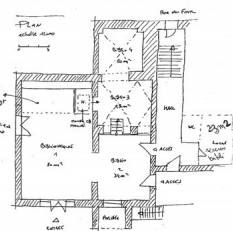
De par sa position centrale , et ses différents accès la salle est accessible à pied en quelques minutes à un nombre important de Saint Bauzillois. Par ailleurs l'ancien stade constitue un espace de stationnement très peu distant (- de 5 minutes)



Pour les personnes à mobilité réduite, plusieurs places de stationnement peuvent être délimitées dans la cour.

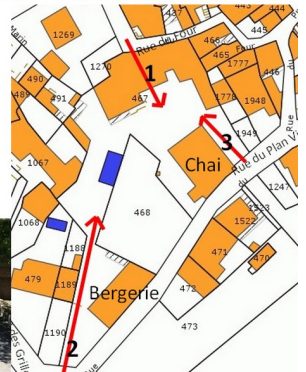
La propriété est accessible pour des piétons par la rue du Four , par la rue du plan Vincent et par le bas de la rue des Grilles .

2 salles = 1 bibliothèque/médiathèque ?



Locaux en très bon état, aménagements simples à réaliser, accessibilité très satisfaisante, surface en adéquation avec les besoins actuels et futurs (160 m² au moins) → faisabilité OK

Ancienne bergerie → Centre de loisirs



Le jardin sera un espace agréable pour les enfants du centre de loisirs, pour les lecteurs de la bibliothèque ou pour tous ceux qui voudront y passer un moment au calme .



Salle polyvalente, Médiathèque et centre de loisirs, ces trois équipements peuvent donc être réalisés dans la propriété, ce qui correspond tout à fait à nos projets du mandat. Mais le potentiel du lieu permet d'aller plus loin et offre d'autres perspectives .

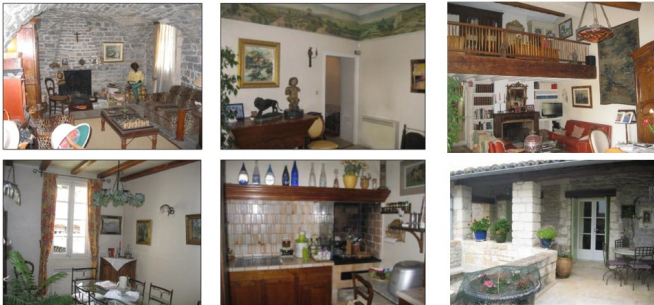


Les anciens appartements du gardien offrent 160 m² divisés en 7 salles et divers espaces de rangements. De quoi répondre à certains besoins de nos associations : cours de musique, ateliers créatifs, club d'anglais ou d'occitan...

L'usage de ces locaux sera à étudier avec les associations.

Ce lieu doit s'aménager dans le dialogue pour qu'il convienne à chacun. Il sera ce que nous en ferons tous ensemble.

Et l'appartement dit « du maître » ? Qu'en faire ??



De nombreuses et belles pièces, en excellent état, mais non accessibles au public selon les normes en vigueur ...

- Pistes possibles actuellement à l'étude :**
- Une partie réservée à une résidence d'artiste : intérêt culturel et intérêt financier → partenariats possibles avec CCGPSL , Département et Région .
 - Une autre partie réservée à un logement pour un jeune en service civique . Intérêt : fonction de gardien, entretien du jardin, fermeture des lieux le soir ...
 - Location: intérêt : recettes financières.
 - Gîte rural...

AMENAGEMENTS, FRAIS DE FONCTIONNEMENT A NOTRE PORTEE ? :

Nous avons demandé à un cabinet d'architecte d'estimer généreusement le coût des travaux d'aménagement des équipements collectifs , en estimant aussi le coût de la maîtrise d'ouvrage au plus haut (15% du montant des travaux) :

	Total travaux	Avec maîtrise d'œuvre
Chai → salle polyvalente	516 600	594 090
Bibliothèque	137 000	157 550
Centre de loisirs	147 000	169 050
Maison des associations	173 000	198 950
TOTAL	973 600	1 119 640

Les services de la Région , du Département, de la CCGPSL , de la CAF, ont été sollicités et le projet rentre dans différents programmes de subventions : lecture publique, aménagement du territoire, espaces verts, action culturelle, enfance et jeunesse . Le montant des différentes aides et subventions peut raisonnablement être estimé au vu des éléments de réponse recueillis à 585 000 € :

Dépenses prévisionnelles travaux d'aménagements :	Recettes prévisionnelles :
TOTAL: 1 119 640 €	Aides et subventions : 585 000 € Fonds propres : 534 640 € TOTAL: 1 119 640 €

L'état des finances de la commune et la gestion de notre budget nous permettent d'envisager la réalisation de ces travaux sans avoir recours à l'emprunt.

Financement des frais de fonctionnement : revenus locatifs (environ 3000 euros par mois) résultant d'une opération immobilière réalisée sur les parcelles 1214, 1216 et 1501 (Route de Braveille). La surface totale est de 6394m², nous resterions propriétaires d'environ 850 à 900 m² sur lesquels seraient bâtis des logements de type villa dont nous serions également propriétaires.

BILAN DE L'OPERATION :
Le plan de financement global est de 3.041M€ (sensiblement égal à celui des projets de départ) , avec un subventionnement envisagé d'environ 20%.
La commune échange des terrains nus pour environ 4300m² de terrains en grande partie bâtis en cœur de village. L'opération se fait sur fonds propres existants (pas d'augmentation nécessaire des impôts pour ce poste) et sur un emprunt de 400k€. Les remboursements de 24k€/an sont quasiment financés par les revenus des deux appartements loués .
Le bien acquis est un patrimoine durable qui pourra évoluer en fonction des projets des générations futures .