

Rapport du Président

Séance Publique du
vendredi 10 octobre 2008

Service instructeur
DAT

5^{ème} Commission - N° CG-2008-4-5-2

Service consulté

REHABILITATION DE L'ANCIENNE CAVE COOPERATIVE DE SIGOLSHEIM

Résumé : La commune de Sigolsheim souhaite réhabiliter l'ancienne cave coopérative de la commune inoccupée à ce jour. Le projet prévoit la réalisation d'espaces dédiés aux équipements de services à la population et au fonctionnement de services publics locaux pour un total de 2 166 539 €. En considération de l'ambition de ce projet et de ses caractéristiques développées dans le rapport, je vous propose d'accorder à la commune une subvention exceptionnelle de 194 968 €.

Présentation du projet.

La commune de Sigolsheim s'est portée acquéreur en décembre 2003 de l'ancienne cave coopérative de la commune qui présente une surface plancher de plus de 2700 m2 sur trois niveaux pour une somme de 385 509 €.

Le Conseil Municipal a approuvé par délibération datée du 10 décembre 2007 un programme de travaux valorisé à hauteur de 2 166 539 € (travaux + honoraires + divers) prévoyant les aménagements suivants :

- près de 1220 m2 dédiés aux équipements de services à la population (salle de motricité, salle polyvalente, salles culturelles, associatives, festives...),
- plus de 660 m2 d'équipements de fonctionnement pour les services publics locaux (salle du Conseil Municipal, salle d'archives pour la Mairie, dépôt d'incendie municipal...),
- un troisième pilier modulable et non encore déterminé à ce jour pouvant, à terme, être orienté vers des surfaces réservées à l'activité économique.

La commune fait valoir que son projet vise plusieurs objectifs :

- doter Sigolsheim d'un équipement complet et adapté aux besoins de la population. La réalisation de salles thématiques en un même lieu permettra de renforcer le lien social dans une commune ayant connu une forte croissance de sa population et une diversification des profils des résidents.
- Il s'agit également de repenser la centralité du village en implantant ce lieu de service et de convivialité en cœur de cité et non pas en bordure de l'axe de traverse de la commune que constitue la route départementale.
- Par ailleurs, l'approche de la municipalité se veut résolument économe d'espace dans un village viticole où la problématique de la rareté du foncier, et par conséquent de son coût, pourrait se poser avec plus d'acuité que dans d'autres territoires. Notons également sur ce point que, dans l'hypothèse où les réalisations prévues dans l'ancienne Cave Coopérative auraient été entreprises dans des bâtiments neufs ou simplement dans des bâtiments différenciés, le Conseil Général aurait été sollicité pour verser des subventions pour chaque dossier.
- Enfin, il est à souligner que le bâtiment actuel est inoccupé depuis 2003 et qu'il constitue par conséquent une friche en plein centre de village. Sans l'intervention de la municipalité, le bâtiment risquerait de se dégrader dans des délais brefs et pourrait constituer un îlot d'insalubrité au contact d'un patrimoine à conserver.

Subvention mobilisable au regard des aides classiques.

A la lecture des différentes réalisations envisagées dans ce bâtiment, il apparaît que le projet concerne différentes rubriques d'intervention du Conseil Général, à savoir :

- la rubrique « restauration, aménagement et construction de salles des fêtes, foyers, locaux associatifs - RACLD »,
- la rubrique « salle polyvalente »,
- la rubrique « bâtiments communaux »,
- ainsi que les espaces mutualisés pouvant être intégrés à la dépense subventionnable.

Pour les projets à destinations diverses, le Guide des Aides départementales dispose qu'ils sont examinés en totalité au titre du programme correspondant à l'affectation principale du bâtiment. Dans ce cas, le plafond maximum de dépense est porté à 760 000 € HT.

La subvention possible pourrait être calculée comme suit :

- Dépense subventionnable : 915 € le m², en conséquence application du plafond soit 760 000 € x taux de la commune (13 %).
- Subvention : 98 800 €

Sur le cas d'espèce, l'application des critères habituels de subvention placerait le soutien du Département à hauteur de 5 % du coût de l'opération.

En considération des éléments développés ci-dessus et plus spécifiquement en considération de l'économie de foncier réalisée et du traitement préventif d'un bâtiment qui à terme aurait pu engendrer des nuisances, je vous propose de réserver un traitement spécifique à ce dossier selon les modalités suivantes.

Approche dérogatoire.

Le dispositif spécifique que je vous propose d'envisager porte sur une prise en considération du projet par une analyse des réalisations destination par destination, le calcul de la subvention pourrait être opéré comme suit.

- Identification des surfaces subventionnables et non-subventionnables.
- Ventilation des frais d'études et des dépenses diverses (aléas, actualisation...) en fonction des surfaces.
- Vérification des plafonds du Guide des Aides par destination (plafond au m² et plafond des 532 000 €).
- Respect du taux propre à la commune (en l'occurrence 13 %) pour chaque destination.

Vous trouverez en annexe un tableau d'analyse du dossier et de définition de la subvention spécifique mobilisable, en voici le résumé :

Le niveau – 1.

- 562, 27 m² de locaux dédiés aux associations, aux scolaires ou périscolaires (salles d'activités, réunions, stockage) pouvant intégrer la rubrique « restauration, aménagement et construction de salles des fêtes, foyers, locaux associatifs - RACLD ».

Base subventionnable : 513 212, 06 €.

Taux de Subvention : 13 %.

Subvention possible : 66 718 €

- 400, 70 m² de locaux dédiés à un dépôt d'incendie municipal, à la chaufferie et des locaux techniques, aux archives de la mairie, aux espaces communs (circulation et sanitaires) pouvant intégrer la rubrique « bâtiments communaux ».

Base subventionnable : 228 017, 91 €.

Taux de Subvention : 13 %.

Subvention possible : 29 642 €.

Le niveau 0 et le niveau 1.

- 681, 16 m² dédiés aux espaces festifs et culturels (salle polyvalente, salle des fêtes, loges, sanitaires, office, espaces communs) pouvant intégrer la rubrique « salle polyvalente ».

Sur cette réalisation, le plafond maximum des 532 000 € par destination est dépassé, il y a donc lieu de respecter ce plafonnement.

Base subventionnable : 532 000 €.
Taux de Subvention : 13 %.

Subvention possible : 69 160 €.

- 259, 55 m² de locaux dédiés à la Mairie pouvant intégrer la rubrique « bâtiments communaux ».

Base subventionnable : 226 522, 31 €.
Taux de Subvention : 13 %.

Subvention possible : 29 448 €.

- la subvention que je vous propose d'accorder à la Commune de Sigolsheim s'élève au total à **194 968 €**

Cette subvention exceptionnelle doit être considérée comme un soutien complet à un projet ambitieux de restauration.

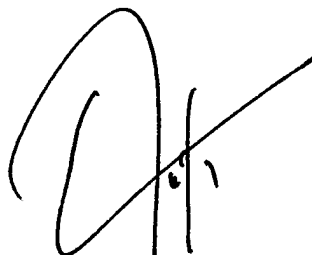
En conséquence, les éventuelles demandes ultérieures pour les aménagements des espaces encore disponibles ne pourront faire l'objet de subvention complémentaire pour les 10 prochaines années. Il s'agit en effet de la règle générale appliquée par le Département dans le cadre de ses politiques classiques.

Cette subvention sollicite deux imputations budgétaires distinctes :

- 59 090 € qui seront prélevés sur les crédits de l'enveloppe « bâtiments communaux et maintien du commerce local ».
- 135 878 €, prélevés sur les crédits de l'enveloppe « aides aux investissements sportifs communaux ».

Ces sommes ne nécessiteront pas d'inscriptions budgétaires spécifiques, les crédits qui seront votés à l'occasion du budget 2009 permettront d'assurer les paiements. Les crédits afférents seront engagés définitivement par délibération de la Commission permanente lors du démarrage des travaux et après réception des ordres de service.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

Projet de réhabilitation Cave Coopérative Sigolsheim

	Surface en m²	recevabilité AC	coût travaux	honoraires	Divers	extension entrée d'escalier + ascenseur...	Total ventilé	PLAFOND m²	Ass.subvention	Taux	SUBVENTION Montant prév subv ventilé	Service instructeur CG
A VENTILER			1 386 867,44 €	276 600,00 €	204 120,90 €	230 000,00 €						
niveau -1												
espaces communs	120,25	BC	30 062,50 €	12 296,49 €	9 074,37 €	10 224,85 €	61 658,21 €					
locaux techniques et chaufferie	54,28	BC	13 570,00 €	5 550,55 €	4 096,11 €	4 615,42 €	27 832,08 €					
Mairie	24,44	BC	2 444,00 €	2 499,18 €	1 844,30 €	2 078,13 €	8 865,61 €					
Dépôt d'incendie	201,73	BC	76 657,40 €	20 628,45 €	15 223,06 €	17 153,09 €	129 662,00 €					
Total BC	400,70		122 733,90 €	40 974,67 €	30 237,84 €	34 071,49 €	228 017,91 €	366 640,50 €	228 017,91 €	13%	29 642,33 €	SCR
Espace associatif	562,27	RACL D	365 475,50 €	57 496,45 €	42 430,32 €	47 809,78 €	513 212,06 €	514 477,05 €	513 212,06 €	13%	66 717,57 €	SAS
niveau 0												
espaces communs	38,97	salle po	9 742,50 €	3 984,98 €	2 940,78 €	3 313,62 €	19 981,88 €					
Espace festifs et culturels	569,51	salle po	410 047,20 €	58 236,80 €	42 976,67 €	48 425,39 €	559 686,07 €					
Mairie	269,55	BC	158 325,50 €	26 540,99 €	19 586,30 €	22 069,52 €	226 522,31 €	237 488,25 €	226 522,31 €	13%	29 447,90 €	SCR
espace en attente	151,74		47 480,96 €	15 516,59 €	11 450,69 €	12 902,44 €	87 350,68 €					
niveau 1												
espace en attente	649,51		243 520,78 €	66 417,42 €	49 013,68 €	55 227,79 €	414 179,66 €					
espaces communs	25,77	salle po	10 308,00 €	2 635,18 €	1 944,67 €	2 191,22 €	17 079,07 €	23 579,55 €	17 079,07 €			
Espace festifs et culturels	46,91	salle po	19 233,10 €	4 796,91 €	3 539,95 €	3 988,75 €	31 558,71 €	42 922,65 €	27 557,65 €			
Total Salle po niveau 0 et Niveau 1	681,16		449 330,80 €	69 653,87 €	51 402,07 €	57 918,98 €	628 305,73 €	623 261,40 €	532 000,00 €	13%	69 160,00 €	SAS
TOTAL PRISE EN COMPTE	2 704,93		1 095 865,70 €	194 665,99 €	143 666,54 €	1 596 068,00 €	1 499 752,28 €				134 967,80 €	