

CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

Commune de Chaise-Dieu-du-Theil

CONSEIL PONCTUEL

Pour la reconversion d'un leg

8 novembre 2014



SOMMAIRE

INTRODUCTION

Question posée

LE BÂTIMENT COMMUNAL

Description

HYPOTHÈSE 1 : LE GÎTE RURAL

Les éléments de contexte à prendre en compte

Projet

Questionnements

Coûts et recettes

Bilan prévisionnel

HYPOTHÈSE 2 : LE LOGEMENT LOCATIF

Les éléments de contexte à prendre en compte

Questionnements

Coûts et recettes

Bilan prévisionnel



INTRODUCTION

Question posée

La commune s'interroge sur le devenir d'une maison dont elle a héritée. Certains élus envisagent de réaliser un gîte communal, tandis que d'autres préféreraient réaliser un logement locatif communal. Monsieur le maire sollicite pour l'occasion le CAUE 27 pour aider les élus à se mettre d'accord sur le projet à engager.

La réflexion de ce projet ayant débuté début 2012, témoigne d'un grand intérêt pour la commune.



LE BÂTIMENT COMMUNAL

Description

Caractéristiques urbaines et architecturales:

- Orientation du bâti nord/sud
- sur 2 niveaux => typologie de maison de maître
- modénature de briques sur la façade rue
- enduit beige/rosé
- petites tuiles plates de teintes brune ou rouge vieilles en couverture



LE BÂTIMENT COMMUNAL

Description

Caractéristiques urbaines et architecturales:

- Orientation du bâti nord/sud
- sur 2 niveaux => typologie de maison de maître
- modénature de briques sur la façade rue
- enduit beige/rosé
- petites tuiles plates de teintes brune ou rouge vieilles en couverture



LE BÂTIMENT COMMUNAL

Description

Les éléments caractéristiques du bâti

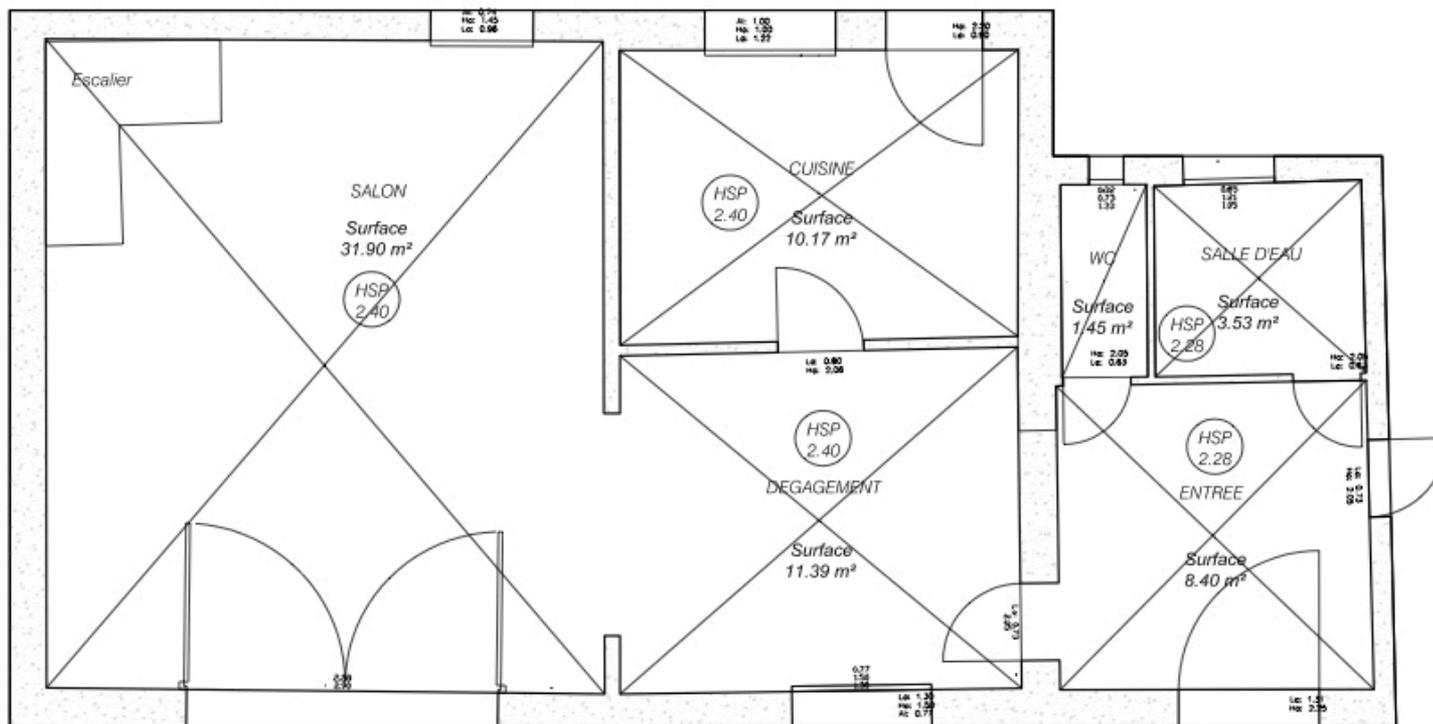
- La maison :
 - > est située en plein centre-bourg, accolée à la salle des fêtes et à proximité immédiate de la mairie
 - > est la 1^{ère} maison visible frontalement en arrivant de la D 926 (marquant le carrefour)
 - > représente une surface de 144 m² habitable et un jardin de 137 m²
 - > présente les caractéristiques architecturales typiques du centre bourg, répertoriées dans l'inventaire communal du patrimoine bâti et paysager



LE BÂTIMENT COMMUNAL

Description

RDC

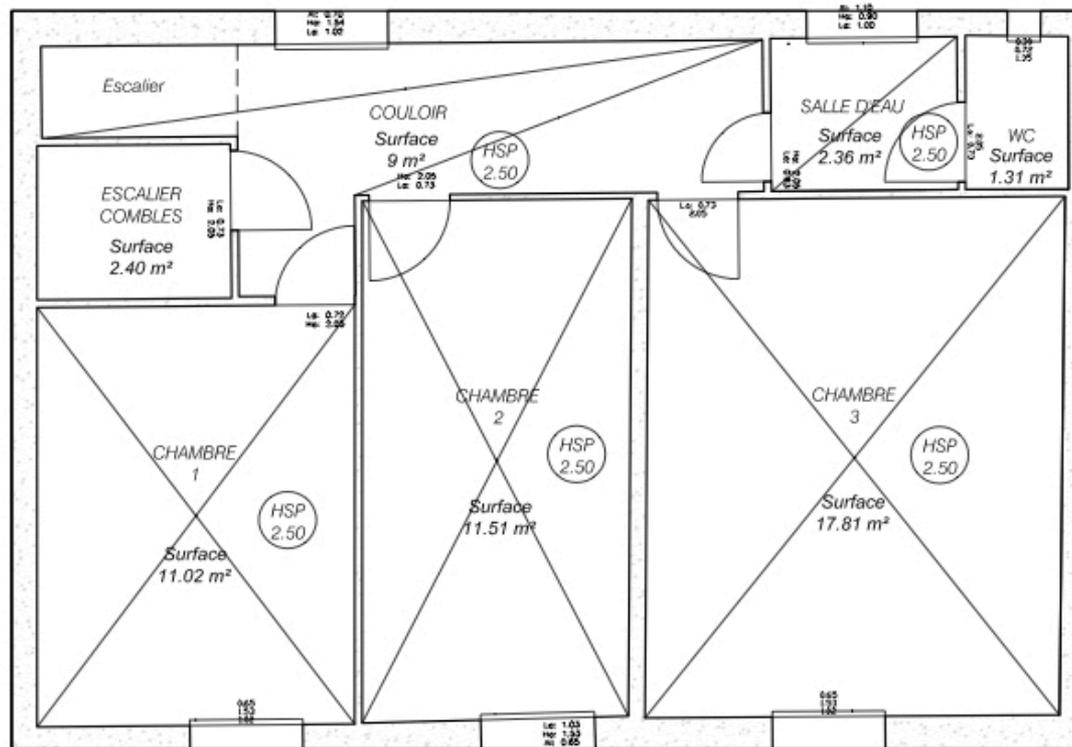


ENTREE

LE BÂTIMENT COMMUNAL

Description

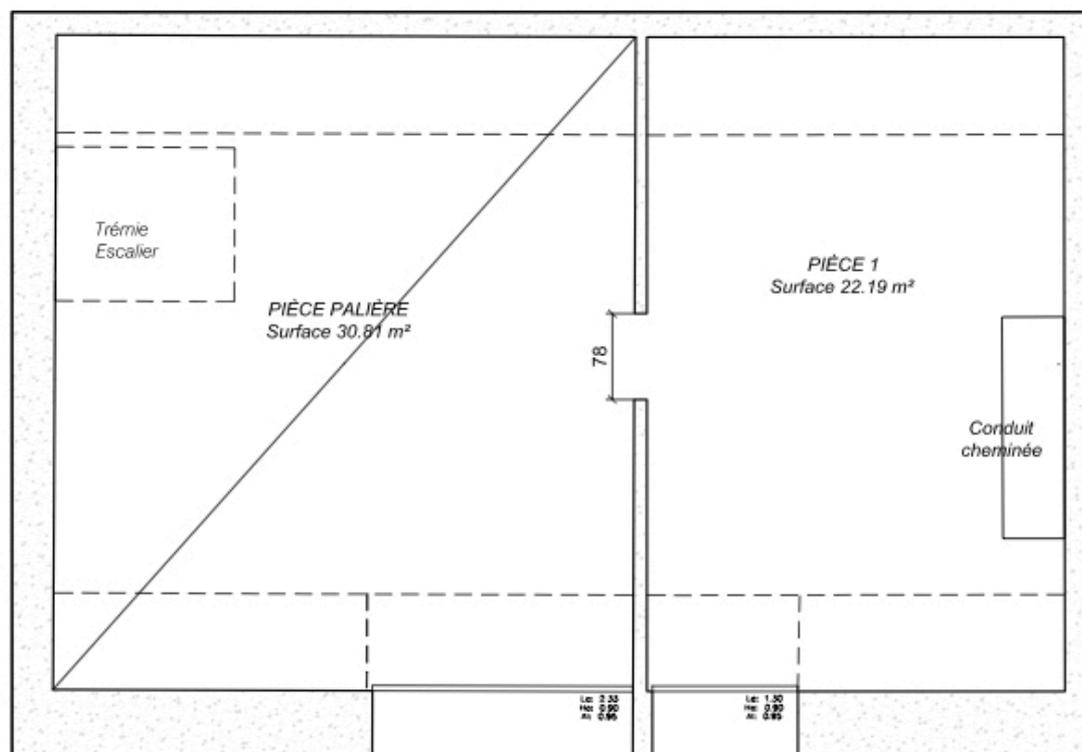
R+1



LE BÂTIMENT COMMUNAL

Description

R+2



HYPOTHÈSE 1 : LE GÎTE RURAL

les éléments de contexte à prendre en compte

La commune bénéficie d'un cadre propice au développement de l'activité touristique :

- située sur la route pour se rendre dans le Perche
- située à 15 km de Center parc
- un patrimoine bâti et paysager remarquable qui forge l'identité communale (vallée de l'Iton, caractéristiques architecturales propres au cœur de bourg...)

La présence de nombreux résidences secondaires (21,9 % contre 6,8 % pour l'ensemble du département) ainsi qu'un gîte* et des chambres d'hôtes* sur la commune, témoignent d'une attractivité touristique.

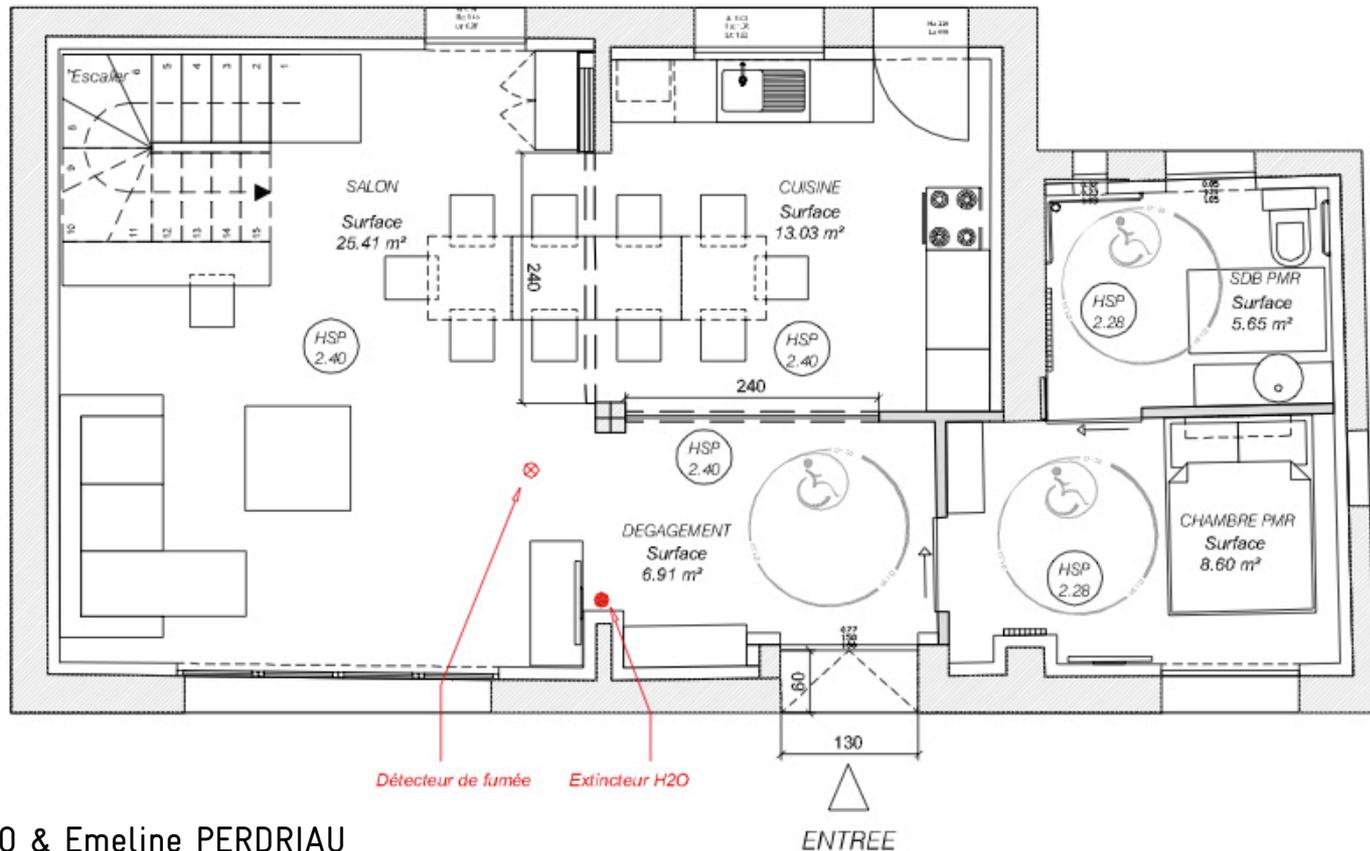
* gîte actuel, 2 chambres, capacité d'accueil 5 personnes 283 €/ semaine

* chambres d'hôtes, capacité max 6 personnes 70€ pour 2 personnes / nuit



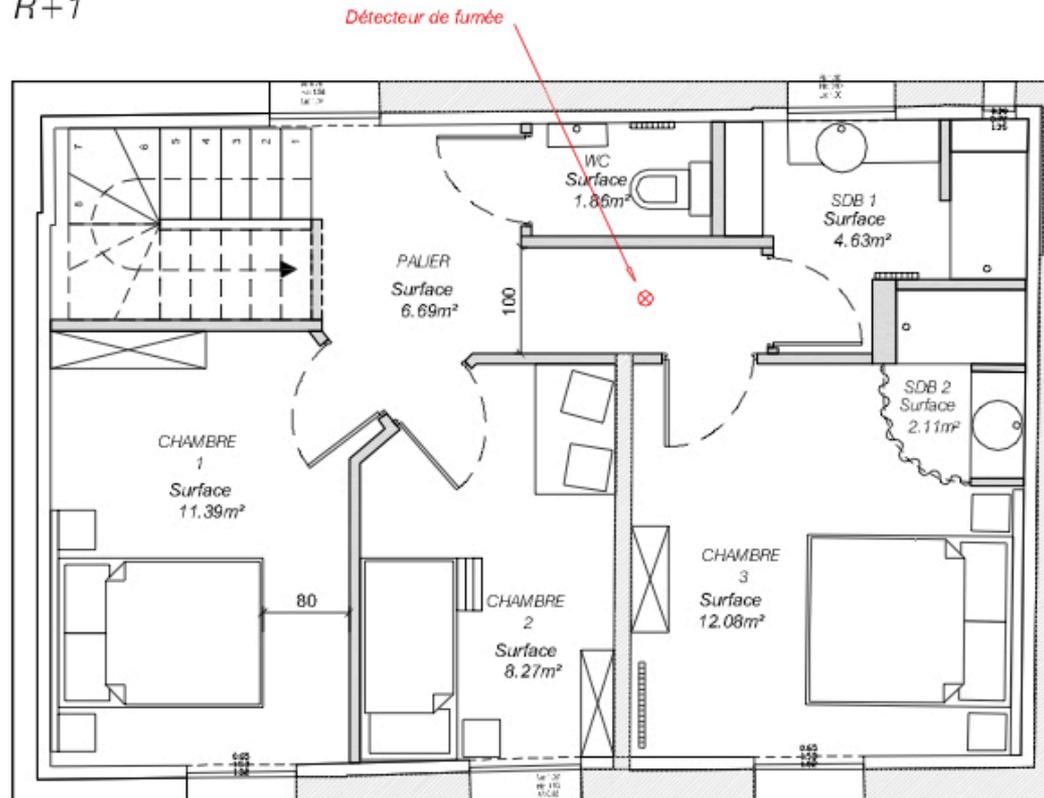
HYPOTHÈSE 1 : LE GÎTE RURAL Projet

RDC



HYPOTHÈSE 1 : LE GÎTE RURAL Projet

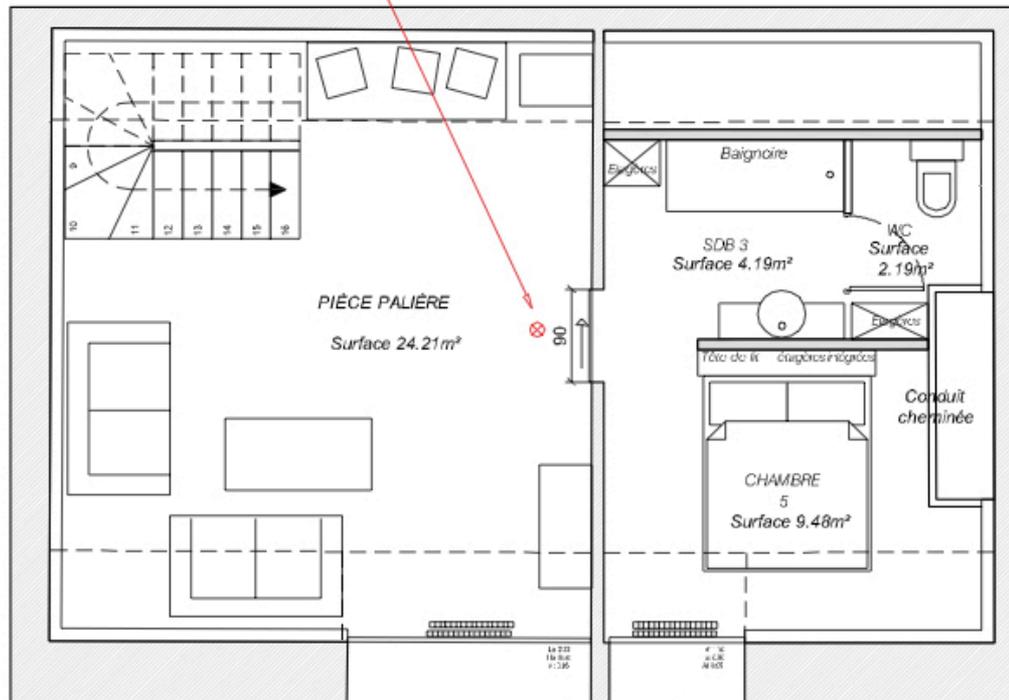
R+1



HYPOTHÈSE 1 : LE GÎTE RURAL Projet

R+2

Détecteur de fumée



HYPOTHÈSE 1 : LE GÎTE RURAL

Questionnements ?

Peut-on considérer comme atouts :

- de disposer d'un gîte d'une capacité d'accueil de 10 couchages en centre-bourg? Est-ce qu'il complèterait l'offre d'hébergements (qui aujourd'hui ne permet pas d'accueillir de grands groupes de personnes) ?
- D'associer ce gîte avec la location de la salle des fêtes ? Est-ce que cela permettrait de louer plus souvent la salle des fêtes pour les personnes hors de la commune ?

Ce qui reste à préciser :

- voir si la vie du gîte est gérée par la commune ou par un prestataire externe

HYPOTHÈSE 1 : LE GÎTE RURAL

coûts et recettes

Les coûts :

- le coût de la réalisation : **201 097,68 € HT** honoraires compris

Les recettes :

-le conseil général subventionne à hauteur de 2 200€ par couchage, soit 22 000€

(soit un investissement de 179 097,68€)

- semaine en :
 - > haute saison : 650 à 750 €
 - > moyenne saison : 490 à 560 €
 - > basse saison : 390 à 450 €
- week-ends :
 - > moyenne saison : 300 et 340 €
 - > basse saison : 250 et 270 €

Ces prix s'entendent hors charges (chauffage, draps, linge de toilette et ménage). Ces charges peuvent être en option ou dans le prix de location (qui augmente alors). Tarif hors commission si gestion par Gîtes de France (option), soit 15%

- Chiffre d'affaire moyen annuel entre 12 et 13 500 euros par an

HYPOTHÈSE 1 : LE GÎTE RURAL

Bilan prévisionnel

Budget hors charges et hors frais de gestion par gîte de France

Dépenses :

Travaux 202 000 €

Annuité : 13 080 €

Recettes :

Subvention CG27 : 22 000 €

Emprunt 180 000 € (taux à 3,5 %) sur 20 ans

Chiffre d'affaire : 12 000 à 13 500 €

ou

Dépenses :

Travaux 202 000 €

Annuité : 8 880 €

Recettes :

Apport commune : 80 000 €

Subvention CG27 : 22 000 €

Emprunt 100 000 € (taux à 3,5 %) sur 15 ans

Chiffre d'affaire : 12 000 à 13 500 €

HYPOTHÈSE 2 : LE LOGEMENT LOCATIF

les éléments de contexte à prendre en compte

Marché détendu- demande en locatif peu

Néanmoins des besoins en location adaptée pour personnes âgées : logements de plain-pied, de type 1 à 3, à proximité des commerces et services.

Des besoins également pour des familles :
Logements de type 3 à 4.



HYPOTHÈSE 2 : LE LOGEMENT LOCATIF

Questionnements

Qui peut venir habiter dans la commune ?

Quelle vocation pour la commune ?

Une nouvelle étude de faisabilité à prévoir ?



HYPOTHÈSE 2 : LE LOGEMENT LOCATIF

coûts et recettes

Les coûts (hors étude de faisabilité)

le coût de la réalisation pour un logement : **202 000 € HT** honoraires compris

Les recettes :

Mission d'accompagnement par HD 27 et subventions possibles si le loyer est plafonné :

- le conseil général peut subventionner jusqu'à 40 % maximum du montant si cela ne dépasse pas 70 000€ et selon certaines conditions

- la région peut subventionner de 15 à 30 % selon certaines conditions (performance énergétique...) soit de 30 164 à 60 329 € maximum

En contre partie, le loyer ne peut dépasser 735 €/ mois.

HYPOTHÈSE 2 : LE LOGEMENT LOCATIF

Bilan prévisionnel

Budget hors charges, hors frais de gestion, hors Taxe Habitation

Dépenses :

Travaux 202 000 €

Annuité : 8 856 €

Recettes :

Subvention : 28 000 € + 30 170 €
Emprunt 122 000 € (taux à 3,5 %) sur 20 ans

Loyer annuel : 8 820 €

ou

Dépenses :

Travaux 202 000 €

Annuité : 5 700 €

Recettes :

Apport commune : 80 000 €
Subvention : 28 000 € + 30 170 €
Emprunt 64 000 € (taux à 3,5 %) sur 15 ans

Loyer annuel : 8 820 €

DEBAT

- Quel serait le risque que ce leg devienne ce que vous ne voulez pas ?
 - Pour vous ?
 - Pour la commune ?

DEBAT

- Qu'est-ce que cela apporterait de faire une réunion publique sur cette question ?
 - Pour vous?
 - Pour la commune ?