

Le projet de Maison Communale

(+ Compte rendu de la réunion publique du 25 Janvier 2025)

1-Définition du Projet

Ce projet a plusieurs objectifs :

- répondre à la demande d'une salle associative plus grande (St Christophe connaît une vie associative et culturelle assez importante vu sa taille et le nombre de ses habitants)
- offrir un équipement collectif qui renforce l'attractivité de la commune (malgré l'embellie du Covid, la commune est à nouveau en situation de précarité démographique)
- compléter la salle des Sébiès en offrant un équipement bien adapté à tous les types de réunions et d'activités à effectif restreint
- offrir, (avec l'aménagement des espaces verts autour du bâtiment) un lieu central de rencontre et de convivialité dans un village étendu, et à l'habitat dispersé.
- libérer les locaux de la Mairie actuelle pour les transformer en deux logements locatifs, à la fois pour répondre aux demandes fréquentes et attirer ou fixer des jeunes, ou de nouvelles populations

Le Conseil Municipal envisage donc une construction de 200 m² environ comprenant un grand espace de 100 m² consacré à la vie associative, une salle plus petite de réunions et d'activités qui servira aussi au Conseil municipal, un grand bureau pour le secrétariat de Mairie et le bureau du Maire. Un WC, adapté aux PMR, sera accessible directement de l'extérieur, par le hall d'entrée du bâtiment.

Le permis de construire a été déposé. (voir les plans ci-joint).

Au terme de ces travaux, il sera possible, après le transfert de la mairie dans la Maison Communale, d'aménager un T2 dans la salle de l'école (environ 45 m²), plus un T3 de 70 m² dans le reste des locaux pour un second logement locatif.

Ce projet a été présenté lors de la réunion publique du 25 janvier, qui a rassemblé une quinzaine d'habitants et tous les membres du Conseil Municipal.

2-Financement du projet

2.1 Les subventions

Ce projet a fait l'objet d'un long travail de négociation auprès des financeurs, mais au terme de deux ans et demi d'efforts, nous avons obtenu d'importantes subventions pour le bâtiment, dont nous vous donnons le détail :

Etat-Préfecture du Tarn	134 068 €	(Dotation d'équipements des Territoires Ruraux-DETR)
Département du Tarn :	89 642 €	Fonds de Développement Territorial Atouts Tarn
Programme « LEADER »	83 500 €	Fonds européens gérés par le PETR Albigeois et Bastides
Région Occitanie	18 000 €	(Fonds Régional d'Investissement)
3CS	12 000 €	(Cté de Communes Carmausin-Ségala)
Département + Préfecture	5 390 €	(Amendes de Police)
Total	342 600 €	

Cet apport financier constitue une valorisation importante de l'épargne communale accumulée lors des mandats précédents. En effet les réserves épargnées par la Commune (les élus qui nous ont précédés ayant été économes) ont permis de mobiliser ces multiples subventions : chaque euro de notre épargne a produit 1,46 euros de subventions ! La commune a pu ainsi plus que doubler sa capacité d'investissement.

A cette occasion nous devons remercier plusieurs responsables qui sont intervenus personnellement et à plusieurs reprises à l'appui de nos demandes de financement :

- nos sénateurs : Mr Philippe Bonnacarrère et Philippe Folliot, très favorables à notre projet
- le Président du CD81, M. Christophe Ramond, et nos conseillers départementaux Aline Redo et André Fabre, particulièrement investis.
- le Président de l'ADM81, M Jean marc Balaran (ADM81 : Agence des Maires)
- le Président de la 3CS, M Didier Somen
- Vincent Recoules, Conseiller Régional, et Thierry Decomps, responsable Tarn, qui ont suivi nos demandes régionales

2.2 la gestion municipale

Nous avons pu travailler avec la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) pour étudier notre plan de financement, et affiner, grâce à un logiciel spécifique, la gestion de la trésorerie communale pendant quatre ans. Cette durée est définie par les multiples mouvements financiers que nécessitent nos investissements : dépenses fractionnées, TVA et remboursements de TVA, récupérations successives des subventions sur trois années etc...

2.2.1 Financement de la Maison communale :

- Le financement de ce projet, complémentaire des subventions qui représentent environ les deux tiers des coûts, sera assuré sur les fonds propres de la commune. En effet nos réserves communales ont encore augmenté depuis 2020, ce qui nous permet d'envisager les investissements dans de bonnes conditions financières : vous pourrez prendre connaissance des chiffres définitifs dans le Bulletin municipal de fin 2025.

- Pour préserver l'avenir, sécuriser le fonctionnement de la mairie, et conserver une capacité d'investissement dans d'éventuels nouveaux projets, le Conseil Municipal a décidé de maintenir des fonds propres importants au terme des réalisations.

- A l'occasion de cet investissement, nos contributeurs publics, et les services de la DGFIP nous ont fortement conseillé de contracter un nouvel emprunt pour la bonne gestion de notre collectivité locale. En effet l'emprunt précédent qui avait été pris pour le logement du premier étage de la mairie sera totalement remboursé fin juin 2025. En prolongement, la Municipalité va renégocier avec les banques un emprunt à long terme. Cet emprunt permettra de :

- abonder les besoins de trésorerie, qui sont importants (avances de TVA et des subventions)
- maintenir des fonds propres suffisants dans le budget communal
- financer ultérieurement d'autres investissements dès la fin des travaux

Cet emprunt, comme c'était le cas pour le précédent, n'aura pas d'impact sur l'imposition locale. Son coût s'élèvera environ à 1 500 euros annuels. D'ailleurs, plus globalement, l'investissement dans ce projet de Maison Communale ne nécessite pas d'accroître les impôts, du fait du taux élevé des subventions.

2.2.2 Financement des logements locatifs

A plus long terme, notre gestion prévisionnelle permettra à la Commune si elle le veut, d'investir dans des logements locatifs dans ce qui sera devenu l'ancienne mairie. Le coût en a été évalué à 100 000 € TTC, avec une possibilité de subventions complémentaires à hauteur de 30% environ. Un emprunt supplémentaire ne sera pas nécessaire. Cette opération devrait constituer une « opération blanche » pour le budget de la Commune (remboursement de l'investissement grâce aux loyers). L'excédent dégagé permettra de financer le fonctionnement et l'entretien de la Maison Communale.

3. -Réactions et questions des participants lors de la réunion du 25 janvier

Question sur l'avancée : elle sera située à environ 10m de la Route Départementale. A ce propos il serait pertinent de contacter par la même occasion le Département pour aménager le virage.

Ce projet ne fait-il pas double emploi avec les Sébiès ? Non, nous continuerons à utiliser les Sébiès pour les spectacles et fêtes, et les évènements privés ou familiaux importants. La salle associative sera utilisée comme actuellement mais avec plus de place, ce qui permettra sans doute d'accueillir aussi de nouvelles activités : ateliers, relais de prêt de livres, expos, permanences, bureau de tiers lieu, réunions avec visio conférence, etc. Certaines sont déjà identifiées.

La Salle associative d'environ 100 m² utiles est d'une surface du double de la Salle actuelle de la mairie, loin de la taille de la Salle des Sébiès.

Bien entendu, comme pour beaucoup d'autres, cet équipement sera moins utilisé qu'en ville ! Mais les financeurs positionnent leurs interventions dans le cadre de l'aménagement du territoire (équipements pour la ruralité)

Pourquoi un décalage de toiture ? pour éviter l'effet « hangar » ; 2 types de plafonds : poutres apparentes sur la partie Salle Communale. La toiture orientée au sud permettra l'installation de panneaux photovoltaïques.

Y aura-t-il une ouverture vers l'extérieur de la Salle Communale ? par des baies vitrées à l'Est. 2 doubles portes vitrées au sud.

Le bâtiment va-t-il respecter les normes des Etablissements Recevant du Public (ERP) ? c'est obligatoire. Des places PMR (Personnes à Mobilité Réduite) sont prévues ; un plan incliné pour accéder à l'entrée du bâtiment. Le parking ne sera pas goudronné.

Y-a-t-il possibilité d'installer une estrade ? des coins sans fenêtre ont été conservés.

Il faudrait un espace conséquent pour ranger l'estrade : l'intérieur peut être modulé.

Quelle est la portée en hauteur de la Salle Communale ? environ 9 m. La hauteur permet d'envisager des activités circassiennes pour les enfants

Les WC PMR sont-ils uniquement accessibles par l'extérieur ? OUI, pas de possibilité de faire une 2^{ème} entrée.

Peut-on envisager un plancher de danse dans la Salle Communale ? oui, un carrelage n'est peut être pas souhaitable ! Les aménagements intérieurs peuvent être rediscutés, selon le budget.

Quel est le système de chauffage prévu ? en combinant la géothermie avec une pompe à chaleur alimentée partiellement par des panneaux photovoltaïques. La géothermie dans un ERP est couteuse mais bien subventionnée. Elle apportera un confort régulier, tant l'hiver que l'été, avec un cout modeste de consommation électrique. Il faudra trouver une entreprise véritablement compétente dans ce domaine pour éviter les aléas d'une technique déjà ancienne mais peu répandue.

Le côté Sud sera très chaud, y aurait-il possibilité de prolonger la toiture ? à voir avec l'architecte ! Il avait été envisagé une protection amovible en toile.

Pourquoi pas une salle de télé-consultation ? bonne idée mais complexe à créer ! Et d'un autre coté la 3CS va mettre en place un camion itinérant (médecin généraliste et dentiste).

Quels sont les délais de réalisation ? : le Permis de Construire a été déposé début janvier et doit être instruit dans les 5 mois. Il faut ajouter les délais pour les appels d'offres. Nous espérons néanmoins débiter les travaux en fin d'année.

Ce projet n'aurait pas pu être concrétisé plus tôt car il nous a fallu négocier les subventions sur deux ans et demi. Nous avons pu cependant commencer à travailler avec le CAUE dès 2021. Après la réunion publique du 23 avril 2022 sur ce projet, nous avons pu acheter le terrain, travailler les plans avec l'architecte, et procéder à certaines études du sol.

Concernant l'extérieur, contrariété de voir « détruire » des arbres fruitiers : les plantations seront, dans la mesure du possible, déplacées et/ou le parking pourrait être créé en fonction des arbres en place : à voir.

Probablement d'ici le mois de mai, et avant l'arrêt définitif des plans intérieurs de la Maison Communale, une réunion sera proposée avec les personnes et associations intéressées pour mettre en commun les idées et réfléchir aux divers équipements ou dispositions.