

ÉTAT DES LIEUX

de la commune de NOYAREY

printemps 2021



Synthèses des audits et études :
les finances, le patrimoine immobilier et l'entretien des bâtiments.

NOYAREY.FR

Cher(e)s Nucérétain(e)s,

Comme nous nous y étions engagés, une partie des premiers mois de notre installation a été utilisée pour construire l'état des lieux de la commune.

Dans une volonté d'impartialité, les audits ont été confiés à des instances indépendantes : l'audit financier a été réalisé par le cabinet Stratorial et l'audit des bâtiments a été confié à la structure Elansym. Ces deux organismes ont répondu à nos objectifs de neutralité et de transparence.

Les résultats de ces analyses auraient dû vous être présentés en fin d'année de façon orale, mais la possibilité de réunir le village ne nous ayant pas été donnée, nous avons fait le choix de synthétiser les résultats par écrit. Les documents, dans leur intégralité, sont consultables en mairie et sur le site internet.

La bonne connaissance de chaque dossier a permis d'évaluer les besoins et de prendre en compte les contraintes. Ce document est une base de travail indispensable et nécessaire, une photo prise à un instant T.

Le temps passe vite et le temps d'une collectivité est très étrange entre une lenteur administrative terrifiante et mille choses à gérer en même temps. Il est donc essentiel de définir des repères factuels et pragmatiques, d'avoir une vision sur plusieurs années, comme au jeu d'échec : anticiper les coups et savoir où l'on veut aller... Aussi dans 5 ans nous reprendrons cet état des lieux et notre programme et vous serez juges de nos engagements.

Nelly JANIN QUERCIA
Maire de Noyarey

L'intégralité
des audits
est consultable
en mairie ou sur
www.noyarey.fr/etat-des-lieux

SOMMAIRE

- État des lieux financier page 4
- Patrimoine immobilier page 10
- État des lieux des bâtiments page 13
- Synthèse des coûts des travaux page 25
- Point urbanisation page 26
- Pour conclure page 27

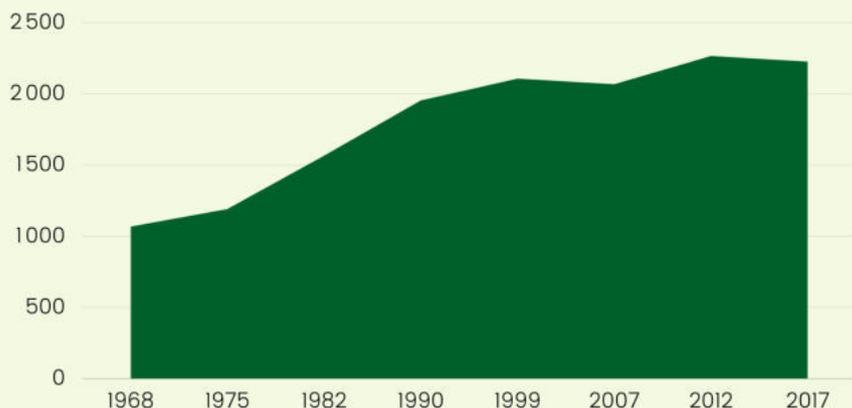
Ce document est édité par la ville de Noyarey - 75 rue du Maupas - 04 76 53 82 01 - noyarey.fr - Dépôt légal : avril 2021 - Directrice de publication : Nelly Janin Quercia - Rédacteurs : Gérard Fey, Nathalie Goix, Kevin Portier - Crédits photos : Elansym & Fabrice Grondeau - Maquette : service communication, Fabrice Grondeau - Tirage 1250 exemplaires - Impression en UE par onlineprinters.fr sur du papier PEFC pour le développement des forêts. Ne pas jeter sur la voie publique.

Sources utilisées dans ce document :

INSEE. STRATORIAL - Analyse financière rétrospective de la commune de Noyarey (janvier 2021). ELANSYM - audits techniques - rédacteurs : MARTIN Yoan (15/10/2020) / MARTIN Yoan & L.PERAZIO (15/10/2020) / SAETTA Valeria (18/01/2021 - 09/02/2021 - 17/02/2021) / SAETTA Valeria & L.PERAZIO (15/10/2020) / PISTONO Florent & L.PERAZIO (22/09/2020 - 15/10/2020)



Historique de la population depuis 1968

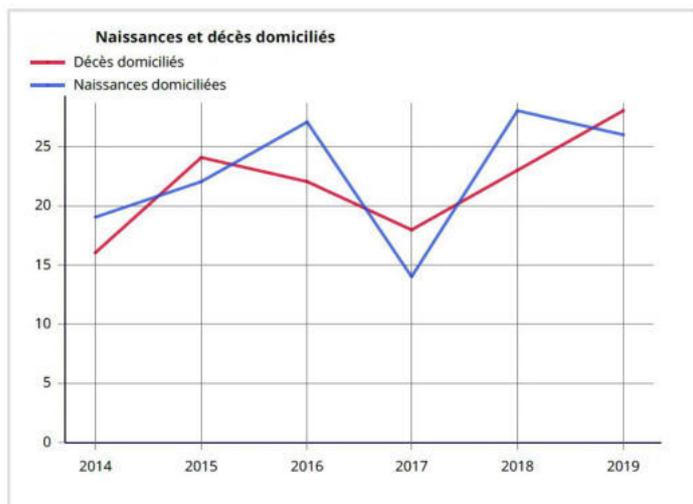


2223

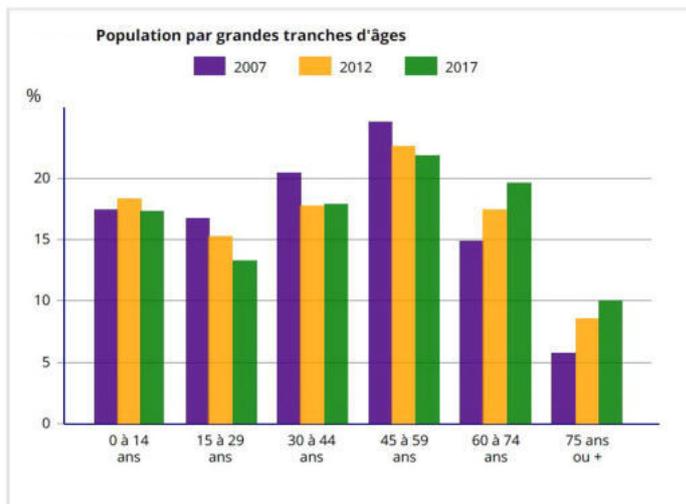
C'est la population de Noyarey au dernier recensement de 2017.



Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.



Source : Insee, statistiques de l'état civil en géographie au 01/01/2020



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans



	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	648	100,0	628	100,0	660	100,0
Aucun enfant	328	50,6	292	46,5	330	50,0
1 enfant	128	19,8	140	22,3	150	22,7
2 enfants	136	21,0	132	21,0	135	20,5
3 enfants	48	7,4	52	8,3	35	5,3
4 enfants ou plus	8	1,2	12	1,9	10	1,5

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.



ÉTAT DES LIEUX financier de la commune



GÉRARD FEY
2ème adjoint

Délégué aux finances et à la fiscalité

L'expertise de la situation financière et patrimoniale de la commune constitue un préalable sans lequel aucun projet ne saurait sérieusement être envisagé. Aussi, conformément au programme présenté aux habitants, la réalisation d'un audit financier impartial a été confiée au cabinet Stratorial, spécialisé en finances locales. L'intervention de ce cabinet a comporté 2 étapes :

- la première livre une analyse rétrospective de la gestion de la période 2008-2019,
- la seconde est une analyse prospective englobant la durée du prochain mandat tout en préparant la gestion ultérieure.

L'audit financier a fait la preuve de sa pertinence : la situation réelle de la commune est désormais objectivée et partagée. Elle le restera, en cohérence avec la valeur de transparence portée par l'équipe municipale actuelle.

Pour les élus de la majorité issue des dernières élections dont la prise de fonctions a été retardée jusqu'au 28 mai 2020, la découverte de la situation réelle de la commune a été un **véritable choc**. Ils savent désormais que la réalisation de nouveaux projets définis en commun sera conditionnée par l'assainissement d'une situation financière délicate sur laquelle leurs efforts devront porter prioritairement.

Les données complètes sont consultables soit sous format papier à la mairie, soit numériquement à l'adresse suivante : www.noyarey.fr/etat-des-lieux

L'analyse rétrospective 2008 /2019

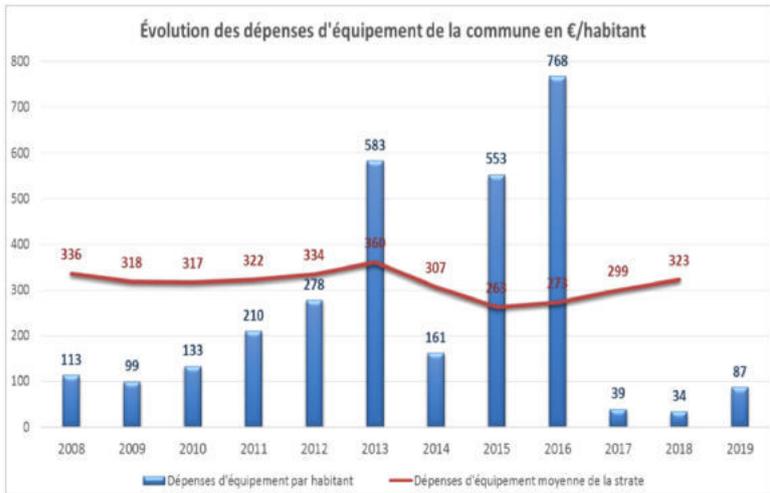
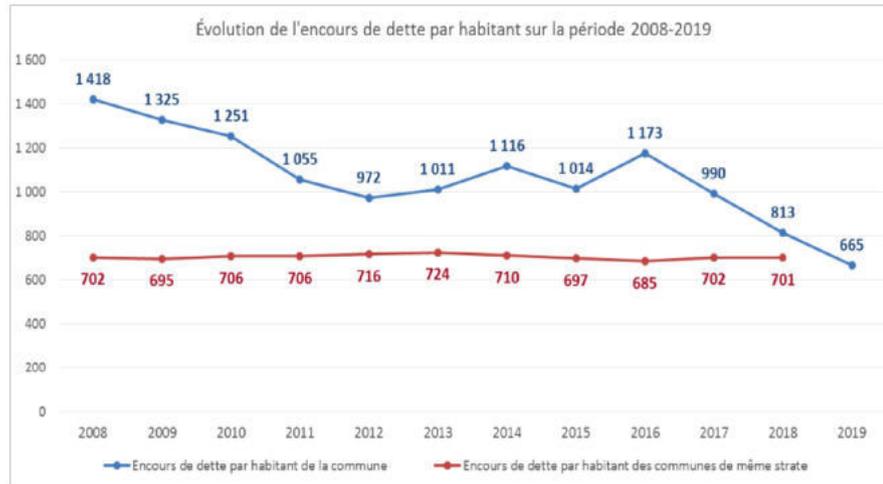
L'intérêt d'une telle analyse est de dégager des orientations pour la gestion future.



Voici la conclusion synthétique du consultant :

"La situation de la commune de Noyarey est plutôt saine et est particulièrement stable sur la période 2008-2019. Elle se caractérise par la permanence d'une épargne brute positive et une épargne nette qui n'a été négative pendant deux exercices qu'en raison d'un prêt relais. La gestion de la section de fonctionnement a été sérieuse. Cela était nécessaire compte tenu de la faible progression des recettes fiscales et de la poursuite de la diminution de la DGF* qui ne laissent à priori pas présager l'apparition de marges de manœuvres en section de fonctionnement."

* DGF : Dotation Globale de Fonctionnement: financement émanant de l'Etat



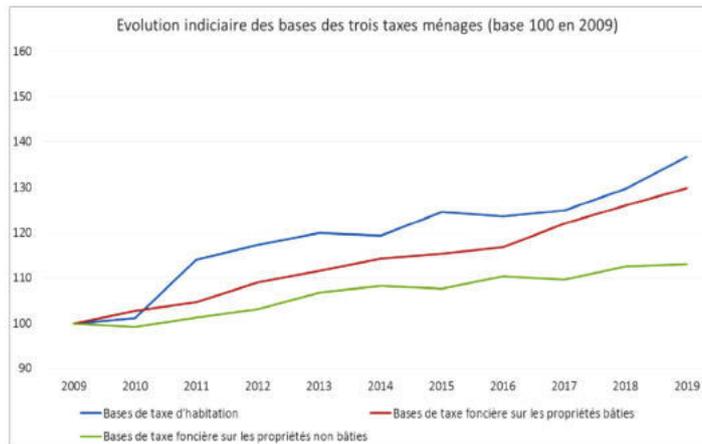
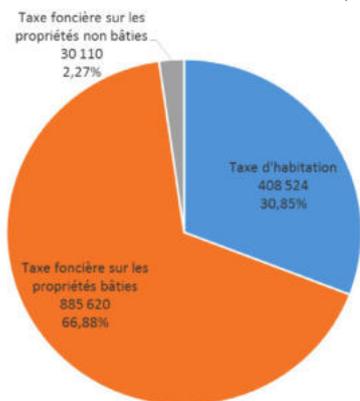
Pour ce qui concerne la section d'investissement, le consultant note que la situation est plus difficile.

"Si sur la période la faiblesse relative des investissements a permis une diminution notable de l'endettement, on note l'existence d'engagements hors bilans importants, notamment auprès de l'EPFL*. Cela se traduit par des volumes financiers importants à rembourser à cette structure. Ces volumes n'apparaissent pas dans la dette de la collectivité pour la période rétrospective qui est donc visuellement inférieure à la réalité. L'impact de ces engagements est visible dans l'analyse prospective de la situation de la commune."

* EPFL : Etablissement Public Foncier Local (voir définition page 6)

On note par ailleurs dans le rapport du consultant : "l'effort fiscal de la commune est sur toute la période supérieur au niveau moyen de la strate". (Une strate regroupe un ensemble de communes comparables)

Répartition du produit fiscal 2019 des trois taxes ménages (en euros)



Enfin, l'observation suivante appellera une analyse détaillée.

"le coût de l'assurance multirisque semble élevé compte tenu de la taille de la collectivité"

Les orientations retenues pour l'analyse prospective



”

L'ANALYSE PROSPECTIVE

Elle est fondamentale car elle vise à déterminer les éventuelles marges de manœuvre financières disponibles permettant de développer des projets nouveaux.

Cette analyse intègre nécessairement les conséquences financières des décisions de gestion et des choix politiques antérieurs.

Concrètement il s'agit de prendre en compte les remboursements des emprunts en cours et surtout les engagements contractés auprès de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL).

En effet, les engagements auprès de l'EPFL n'apparaissent pas dans les situations comptables. Ils ne sont donc pas intégrés dans les conclusions de l'analyse rétrospective faite par le consultant.

“

La projection demandée au consultant est effectuée sur les bases suivantes :

- les taux d'imposition ne seront pas augmentés,
- la prévision comportera une somme de 100 000 € annuels au titre des investissements récurrents,
- les dépenses de fonctionnement resteront maîtrisées (la projection incluant la création d'un poste au titre du personnel communal à partir de l'année 2021).

Les engagements contractés auprès de l'EPFL

Si l'utilité de cet organisme n'est pas à démontrer, certains engagements contractés par la commune créent une situation préoccupante.

L'importance des volumes financiers en jeu, autant que l'intérêt patrimonial pour le moins « contrasté » des engagements de notre commune justifie une attention toute particulière.



- 1 à rembourser en **2021**
- 2 à rembourser en **2022**
- 3 à rembourser en **2023**
- 4 à rembourser en **2020**

L'Établissement Public Foncier Local a pour mission d'accompagner les collectivités territoriales en amont de leurs projets d'aménagement et de développement. Sa réactivité et ses capacités de financement permettent aux collectivités de saisir certaines opportunités et de réaliser par son intermédiaire des acquisitions foncières ou immobilières qui s'inscrivent dans leurs projets d'aménagement.

En pratique lorsqu'une collectivité juge que l'acquisition d'un bien est nécessaire pour la réalisation de ses projets alors qu'elle ne dispose pas de la capacité de mobiliser rapidement les financements correspondants, elle peut s'adresser à l'EPFL pour que celui-ci achète immédiatement ce bien. La collectivité s'engage, quant à elle, à racheter ce bien à l'EPFL pour son prix d'achat au terme d'une période dite "de portage", rémunérée par un intérêt.

Les biens immobiliers portés par l'EPFL



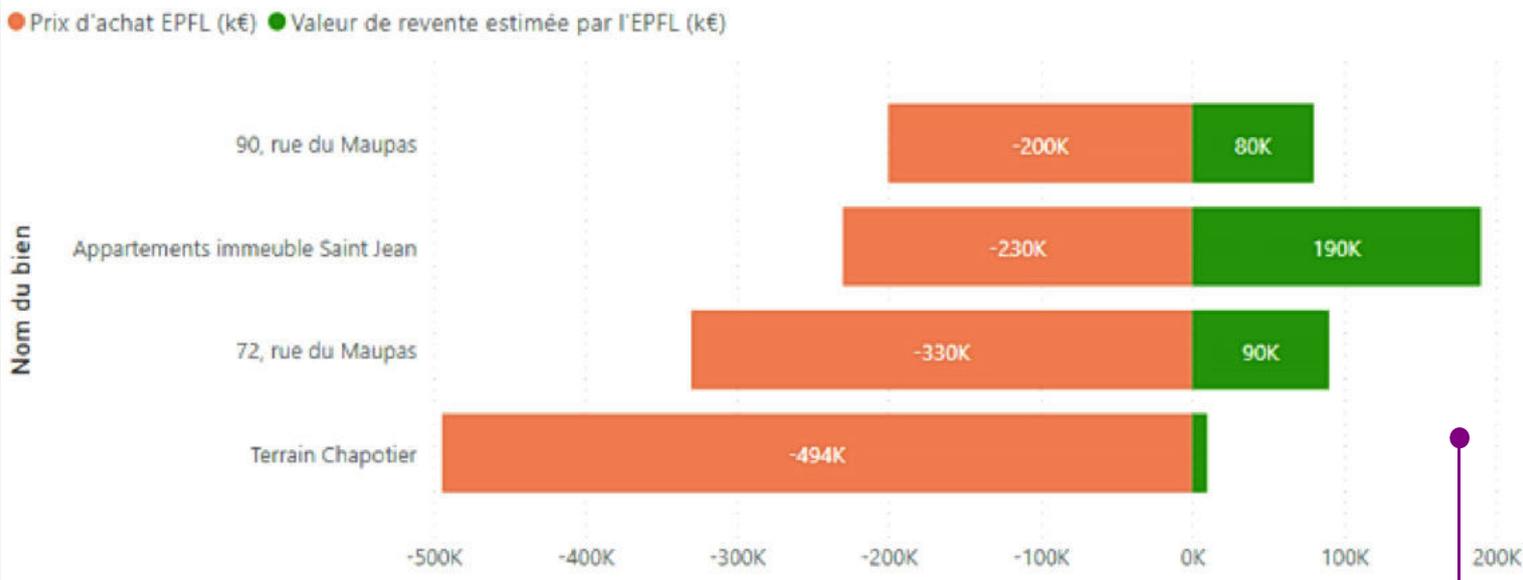
Désignation du bien	Date acquisition par EPFL	Prix d'acquisition par l'EPFL	Date de remboursement prévue	Commentaires
Murs de la pharmacie au 87 rue du Maupas	2011	90 000 €	2022	Acquis par l'EPFL en 2011 pour 90 000 €, le portage étant échu, ce bien devra être racheté par la commune en 2022 (montant prévisionnel de rachat : 51 000 € pour solde des comptes). Loyers encaissés déduits
Maison au 90 rue du Maupas	2009	200 000 €	2021	Ces deux biens mitoyens n'ayant fait l'objet d'aucun projet d'aménagement après 10 années et les conventions de portage étant échues depuis 2019, l'EPFL demande leur rachat immédiat par la commune.
Maison au 72 rue du Maupas	2009	330 000 €	2021	
Bâtisse (avec grange) au 26 rue du Maupas	2010	140 000 €	2022	<p>Cette maison n'ayant fait l'objet d'aucun projet d'aménagement et le portage étant échu, l'EPFL demande son rachat par la commune au plus tard en 2022.</p> <p>Les 3 biens immobiliers (sis aux 26, 72 et 90 rue du Maupas) n'ont fait l'objet d'aucun projet d'aménagement pendant 10 ans. Ils n'ont donc pas vocation à entrer dans le patrimoine communal.</p> <p>Aussi ont-ils fait l'objet d'estimations financières et d'expertises techniques conduites par des professionnels.</p> <p>Au terme de ces expertises, pour ces 3 maisons, la commune doit prévoir d'enregistrer une perte financière de l'ordre de 400 000 € à 450 000€.</p>
2 appartements Immeuble Saint-Jean	2009 et 2011	230 000 €	2021	<p>Les conventions de portage étant échues en 2021, l'EPFL demande le rachat de ces biens par la commune.</p> <p>A la date du présent état des lieux, ces appartements n'ont pas vocation à entrer dans le patrimoine communal. Leur valeur marchande ayant été estimée à 190 000 € / 200 000 €, la commune doit donc envisager une perte financière de l'ordre de 40 000 €.</p>
Terrain de 11 282 m ² au lieu-dit du Chapotier	2015	494 400 €	2030	<p>Le terrain relevait à sa date d'achat d'une zone dite "à urbaniser".</p> <p>Cette acquisition devra faire l'objet d'une attention toute particulière, y compris en termes de recherches actives de solutions incluant tous soutiens possibles dans le cadre de partenariats. En effet, en 2030, au terme de la période de portage, compte-tenu des frais d'acquisition et des intérêts dus, la commune devra racheter ce bien pour un montant voisin de 640 000 € alors que sa valeur marchande serait quasi nulle, ce terrain n'étant à ce jour plus susceptible d'être construit.</p>
Terrain de 1 000 m ² environ route de la Vanne	2014	179 281 €	2023	<p>Au terme du portage qui serait reconduit jusqu'en 2023, la commune devra racheter ce bien.</p> <p>Ce terrain devra également faire l'objet d'une attention toute particulière au regard de sa constructibilité et de sa destination.</p>
Terrain de de 14 857 m ² constitué de 2 parcelles dont 5 000 m ² env. constructibles rue du 19 mars 1962 (proximité du cimetière)	2008 et 2010	205 000 €	2021 et 2023	Le montant de rachat par la commune devra être payé pour partie en 2021 (espace non constructible) et pour partie jusqu'en 2023 (partie constructible).
Terrain d'environ 3 000 m ² rue de l'Eyrard	2013	441 000 €	2022	<p>Le portage, échu, fera l'objet d'une prolongation jusqu'en 2022 date à laquelle la commune devra racheter ce bien à l'EPFL.</p> <p>La cession de parcelles dans le cadre d'un projet de construction et / ou d'un appel à projet est envisagée.</p>
MONTANT TOTAL des biens portés par l'EPFL (hors frais) *		2 309 281 €		

* En complément du prix d'achat, des frais d'acquisition, de portage, de gestion et d'entretien seront à payer en plus par la commune, le jour du rachat .

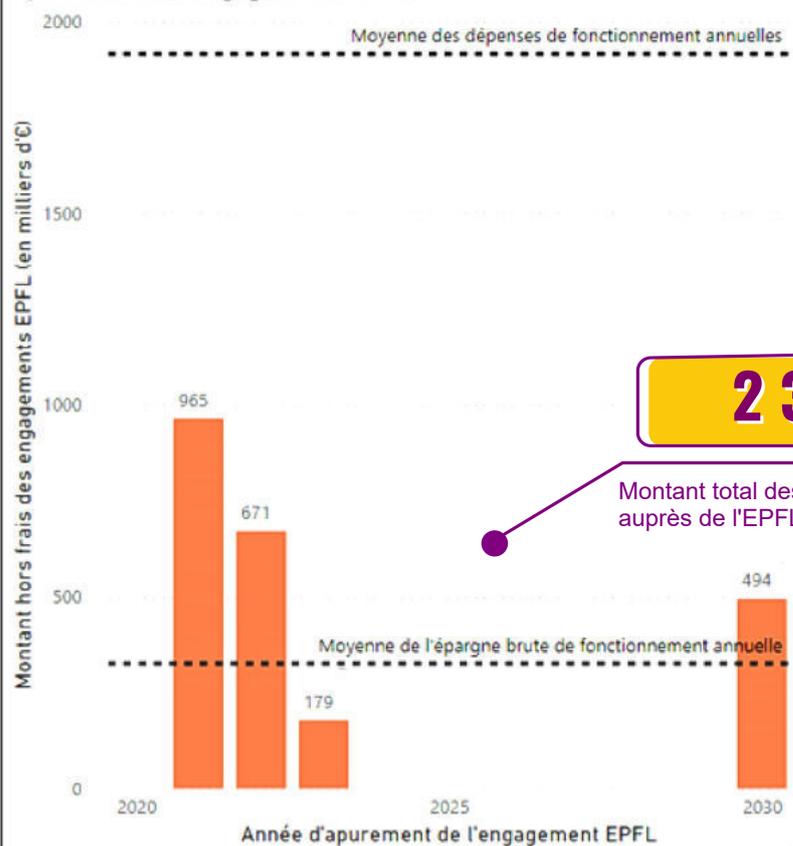
Synthèse des engagements EPFL



Comparatif coût engagement / valeur de revente estimée (Uniquement pour les biens évalués par l'EPFL)



Apurement des engagements EPFL



- 894 000 €

C'est la différence entre la somme des prix d'achat (hors frais annexes) qu'il va falloir payer et le total des valeurs de revente estimées par l'EPFL.

2 309 281 €

Montant total des engagements de la commune auprès de l'EPFL (hors frais de portage)



Les marges de manœuvre et les équilibres financiers prospectifs



L'apurement de la situation à l'égard de l'EPFL s'impose comme une toute première priorité, exigeant notamment :



VENTE

des biens n'ayant pas fait l'objet de projet d'aménagement au terme d'une période de portage échue, et dont le rachat est exigé par l'EPFL.



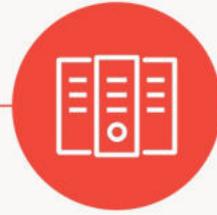
CESSION

d'un appartement dans l'immeuble St Jean, ce bien n'ayant pas vocation à demeurer dans le patrimoine communal. Le produit de la vente, envisagée en 2021, est estimé à 100 000 €



RECOURS A L'EMPRUNT

Pour les montants suggérés par le consultant, soit 1 500 000 € sur les années 2021/2022 puis 550 000€ sur les années 2025/2026.



RÉEXAMEN DES PROJETS

Après avoir satisfait à la nécessité d'apurer la situation à l'égard de l'EPFL, la marge de manœuvre de la collectivité sera notablement réduite et le choix de ses projets sera délicat.

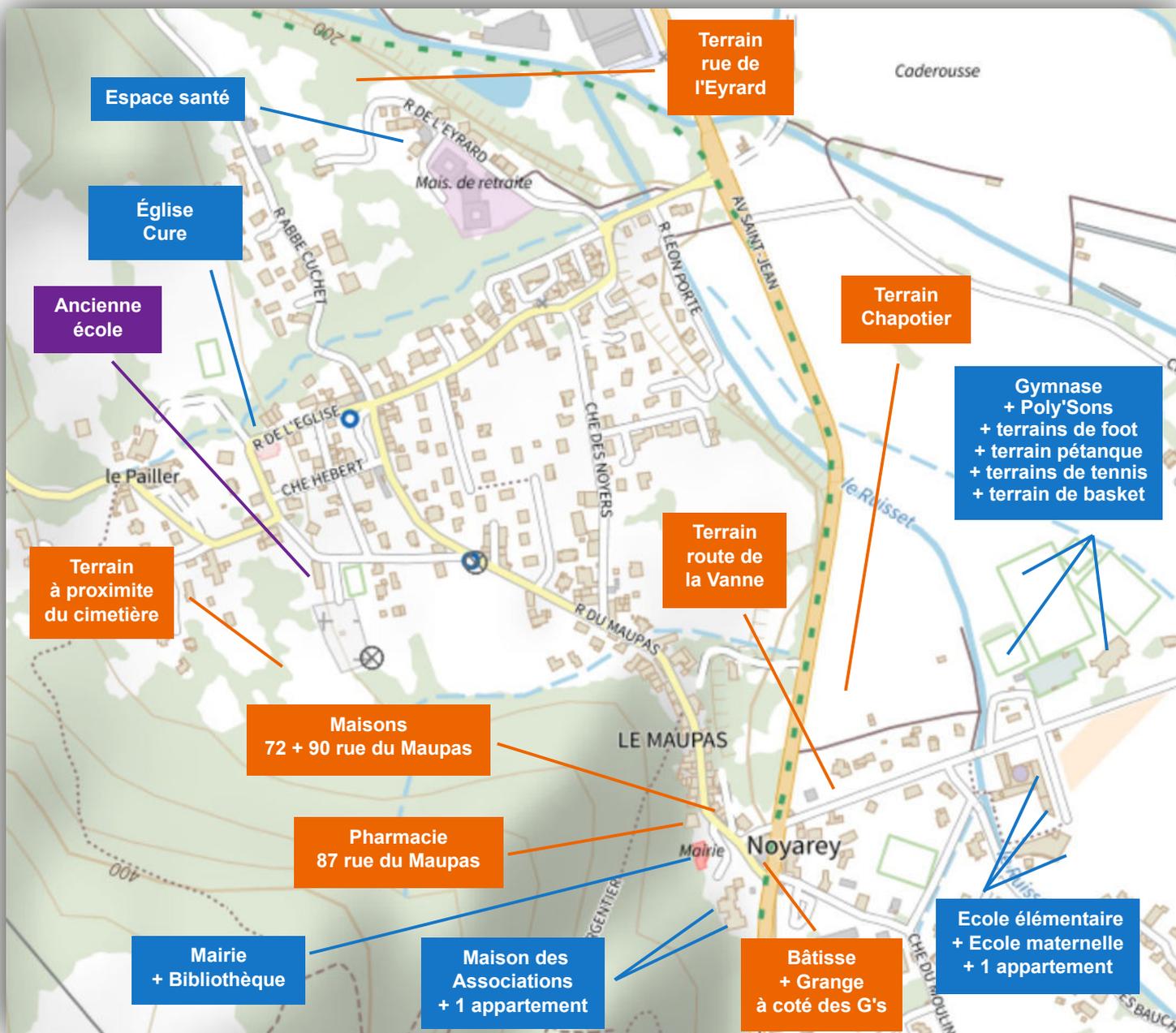
Pour améliorer cette situation, la commune devra prioriser les actions suivantes :

- la valorisation du patrimoine au travers d'appels à projets ciblés,
- la réalisation de projets fortement subventionnés et dont les coûts, de fonctionnement induits sont très limités.
- la recherche de toute économie sur la gestion courante.

A ce jour, le recours à l'augmentation des taux d'imposition n'est pas retenu.

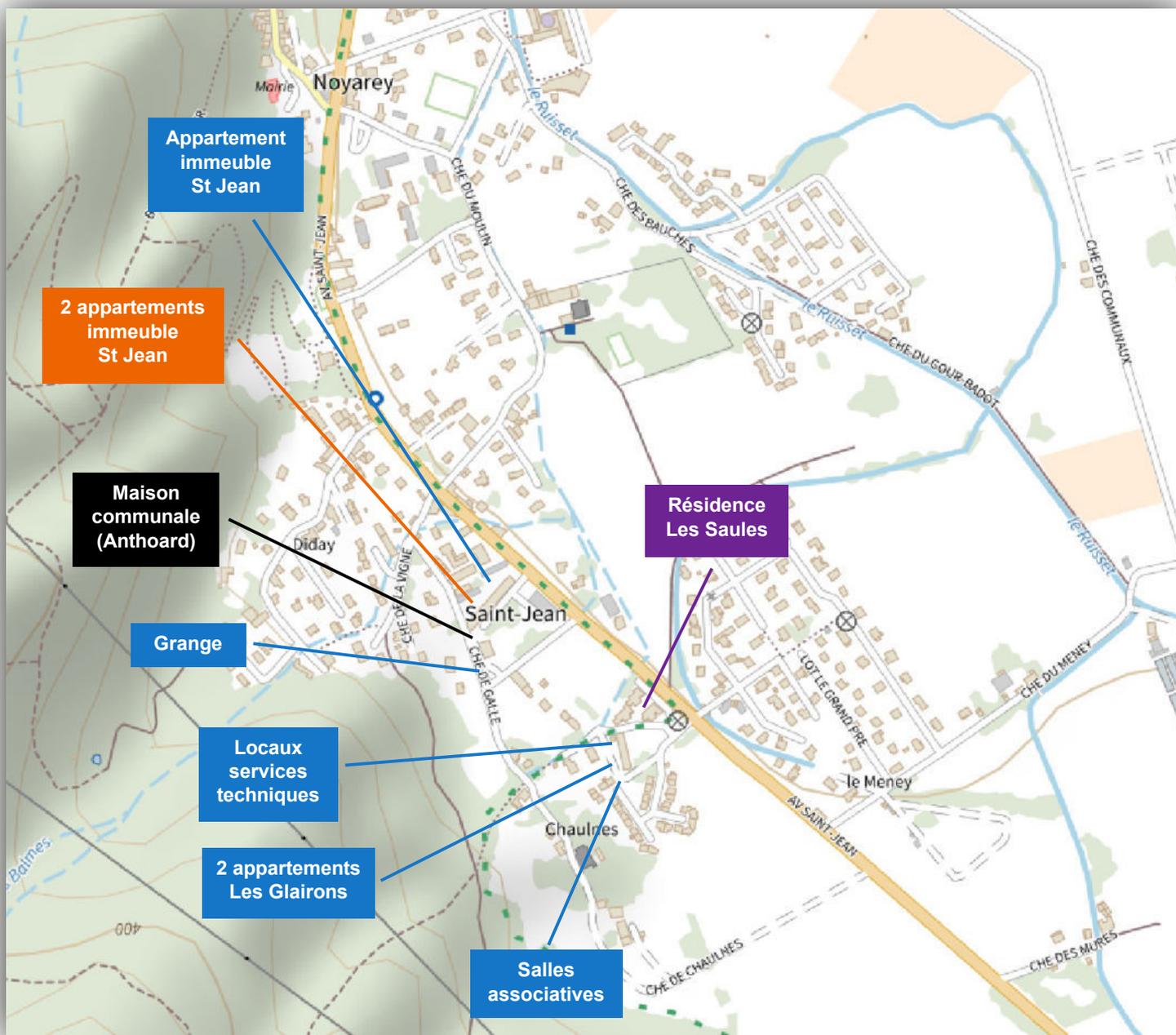
Aussi les augmentations des sommes à payer qui pourront, le cas échéant, être constatées sur les avis d'imposition seront dues exclusivement à la revalorisation des bases décidée par l'Etat. Toutefois dans le contexte difficile que révèle l'audit, la prudence oblige à dire que la survenue de certains événements ou certains choix qui seraient faits collectivement pourraient modifier cette orientation.

Patrimoine immobilier de la commune



- Patrimoine municipal
- Patrimoine porté par l'EPFL
- Bail à construction : dans le cas d'un bail à construction, le preneur ou locataire s'engage à construire ou améliorer des édifices sur le terrain du bailleur ou propriétaire. Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail. Le locataire est ainsi propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme, ce qui lui permet de profiter de toutes les améliorations réalisées.
- Bail emphytéotique : bail immobilier ou contrat de location dont la durée est extrêmement longue. En général, le bail emphytéotique se conclut souvent pour une durée de 99 ans

Patrimoine immobilier de la commune



 Patrimoine municipal

 Bail emphytéotique : bail immobilier ou contrat de location dont la durée est extrêmement longue. En général, le bail emphytéotique se conclut souvent pour une durée de 99 ans

 Patrimoine porté par l'EPFL

 Bail à construction : dans le cas d'un bail à construction, le preneur ou locataire s'engage à construire ou améliorer des édifices sur le terrain du bailleur ou propriétaire. Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail. Le locataire est ainsi propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme, ce qui lui permet de profiter de toutes les améliorations réalisées.



L'emploi

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	1 768	100,0	1 792	100,0	1 825	100,0
Agriculteurs exploitants	0	0,0	4	0,2	20	1,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	80	4,5	80	4,5	80	4,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	204	11,5	252	14,1	220	12,1
Professions intermédiaires	232	13,1	232	12,9	310	17,0
Employés	344	19,5	284	15,8	260	14,2
Ouvriers	224	12,7	216	12,1	185	10,1
Retraités	428	24,2	492	27,5	555	30,4
Autres personnes sans activité professionnelle	256	14,5	232	12,9	195	10,7

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2007	2012	2017
Ensemble	1 405	1 424	1 341
Actifs en %	74,4	75,6	76,4
Actifs ayant un emploi en %	70,7	69,9	70,5
Chômeurs en %	3,6	5,8	5,9
Inactifs en %	25,6	24,4	23,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,1	8,2	9,8
Retraités ou préretraités en %	9,3	10,3	8,0
Autres inactifs en %	6,2	5,8	5,9

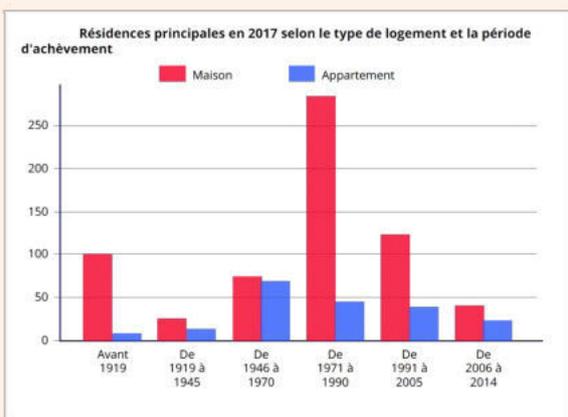
Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

Revenus des ménages fiscaux en 2018	2018
Nombre de ménages fiscaux	917
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	2 271
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	25 470
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	68

Source : Insee-DGFiP-Chaf-Criac-Comes, Fichier localisé social et fiscal (FLoSoFi) en géographie au 01/01/2020.

Logement

Résidences principales selon le statut d'occupation



Résidences principales construites avant 2015. Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

	2007		2012		2017		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	804	100,0	842	100,0	877	100,0	18,8
Propriétaire	635	79,0	651	77,3	696	79,4	21,5
Locataire	153	19,0	172	21,4	175	20,0	7,8
dont d'un logement HLM loué vide	29	3,6	51	6,1	61	7,0	7,3
Logé gratuitement	16	2,0	19	2,3	6	0,7	19,2

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, géographie au 01/01/2020.





ÉTAT DES LIEUX



des bâtiments de la commune



NATHALIE GOIX
1ère adjointe

Déléguée à l'aménagement du territoire,
au cadre de vie et à l'économie

Avoir une vision globale des bâtiments municipaux nous semble primordial pour appréhender les travaux nécessaires au maintien de leur état de bon fonctionnement et anticiper les charges financières qui en découlent.

Concernant **la mairie, les écoles, l'espace santé, la maison des associations, l'espace Charles de Gaulle, le club house, l'espace Saint Jean et la grange Anthoard**, nous souhaitons que l'étude soit réalisée par un organisme spécialisé offrant professionnalisme et impartialité. Nous avons donc fait appel à la structure ELANSYM, filiale de l'APAVE qui nous a proposé un travail sur la base d'un état des lieux réglementaire des bâtiments, d'une analyse du vieillissement de notre parc et de l'identification des montants de travaux et de maintenance à court, moyen et long terme. Nous avons également commandité un diagnostic patrimonial et technique de l'église afin de connaître l'état de l'ensemble de la bâtisse. Cette étude est en cours actuellement et un 1er rapport d'étape a été établi. Dès que l'ensemble des préconisations seront connues, les travaux seront programmés au plus vite.

Enfin pour **Poly'sons**, les rapports du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) listent les non-conformités à lever et en parallèle un organisme est missionné pour nous proposer des solutions afin d'améliorer l'acoustique de la salle.

Vous trouverez dans les pages suivantes une synthèse de ces constats.

Les données complètes sont consultables soit sous format papier à la mairie, soit numériquement à l'adresse suivante : www.noyarey.fr/etat-des-lieux

MAIRIE

75 rue du Maupas

Année de construction : 1981

Surface du bâtiment : 623 m²



Extérieur :



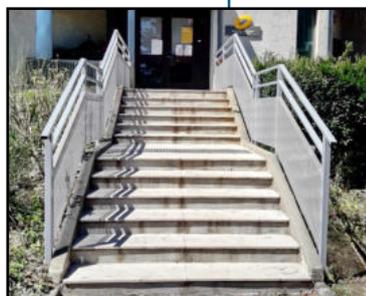
- Murs en béton armé ou en agglomérés
 - Quelques tuiles dégradées par le gel (côté parking et bibliothèque)
 - mousse en toiture et gouttières partiellement bouchées
 - Enduit façade
 - Menuiserie alu
- Bon état général.**



Accessibilité :



- Marches de l'escalier non contrastées, main courante non prolongée jusqu'au bas de l'escalier.
- Etat moyen.**



Intérieur :



- Peinture et porte des locaux en bon état



- Bibliothèque et local à archives non isolés du reste du bâtiment par des cloisons et portes coupe feu
 - TGBT (Tableau Général Basse Tension) salle RDC accessible au public
- Mauvais état**



Montant estimatif des travaux prévus dans l'audit technique :
8 700 €

Estimation du bâtiment valeur à neuf :
860 000 €

ÉGLISE SAINT PAUL

145 rue de l'Église

Année de construction :
11ème siècle et agrandie au 19ème siècle

Extérieur :

- Façades enduites en ciment. Ce type d'enduit participe à maintenir l'humidité.
- Les toitures sont en tuiles en tige de bottes posées par endroit sur de la tôle fibro-amiantée. L'ensemble des toitures est hors usage.
- Les deux vitraux ouest de la façade sud sont cassés.
- Remontées capillaires aux pieds des murs de la façade.
- Pas de parvis. La porte d'entrée principale donne directement sur la rue de l'église.



L'église se compose d'un porche, d'une nef à trois travées composées d'un vaisseau central et de deux collatéraux, d'un chœur à chevet plat, d'une sacristie et d'un clocher s'élevant sur deux niveaux de plancher. Elle est encadrée par la rue sur sa façade ouest et nord. Ses façades sud et est donnent sur le jardin de la cure.

Intérieur :

- Attaque parasitaire sur certains éléments en bois.
- Importantes attaques humides dues aux remontées capillaires et aux couvertures hors d'usage.
- La sacristie est en relatif bon état.
- Le plancher du beffroi est en mauvais état, mais les poutres sont saines.
- L'accès dans la zone située au-dessus des voûtes de la zone centrale de la nef se fait via un escalier bois dont la rambarde ne tient plus du tout.
- L'accès au clocher se fait via une échelle en aluminium très longue et non conforme.



ÉCOLE LA COCCINELLE

300 route de la Vanne

Année de construction : 2005

Surface du bâtiment : 904 m²



Extérieur :



- Structure principale en béton armé.
- Avancée de toit : structure et poteau bois, fissures verticales jusqu'à l'aplomb des menuiseries extérieures.
- Menuiseries extérieures en aluminium sauf côté cour (en bois).

Le tout en bon état général



Local vélo : Toiture (étanchéité) et bardage (espacements dangereux) à reprendre.

Mauvais état



Cheneaux et gouttières bouchés par endroit et descentes abimées.

Etat moyen



Toiture terrasse en gravier, toiture zinc et bardage métallique rouge.

Etat très satisfaisant



Accessibilité :



Voirie bitumée et entièrement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite. Présence d'une rampe à l'entrée du bâtiment.

Etat très satisfaisant

Intérieur :



Cloisons en plaques de plâtre et menuiseries intérieures bois - **Bon état**



- Sols en PVC et faux-plafonds en dalle en fibres minérales.
 - Réseau de plomberie en cuivre.
 - Bouches d'extraction du réseau de ventilation : traces noires à nettoyer
 - Eclairage néon dans les salles et luminaires dans les couloirs.
 - prises en hauteur
- Etat satisfaisant**



Montant estimatif des travaux prévus dans l'audit technique :
36 000 €

Estimation du bâtiment valeur à neuf :
1 250 000 €

ÉCOLE LE MURIER

262 route de la Vanne

Année de construction : 1993

Surface du bâtiment : 1521 m²



Extérieur :



- Structure en béton
- Menuiseries extérieures en acier-alu
- Fuites d'eau constatées au niveau de la verrière, (infiltration par la fenêtre)
Etat moyen



- Finition extérieure : enduit sur béton
Satisfaisant



- Toiture terrasse en gravier
Etat très satisfaisant



- Toiture en tuiles (dont certaines cassées : infiltration d'eau et planche de rive abimée)
Bon état général



Accessibilité :



- Voirie et bâtiment accessibles PMR (personnes à mobilité réduite)
- Bitume arraché par endroit (reprise à prévoir)
Etat satisfaisant

Intérieur :



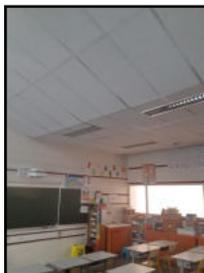
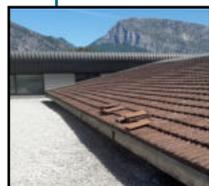
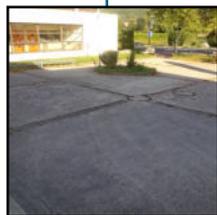
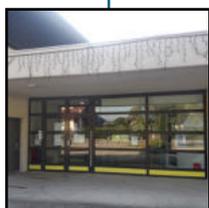
- Portes intérieures en bois : quelques éclats sur certaines portes - Côté cuisine : grosses traces d'usures sur les portes (à changer)
- Sols intérieurs en PVC (quelques traces d'usure)
- Faux-plafond intérieurs : des dalles de fibres
Etat satisfaisant



- Chaufferie gaz
Très bon état



- Eclairage : néon et led
- Serveur pour alimentation en réseau des ordinateurs
Etat satisfaisant



Montant estimatif des travaux liés à l'entretien courant et/ou à la sécurité : **18 500 €**

Estimation du bâtiment valeur à neuf : **2 100 000 €**

ESPACE SANTÉ

360 rue de l'Eyrard

Année de construction : 2004

Surface du bâtiment : 270 m²



Extérieur :



- Structure en béton armé et maçonnerie de parpaings
 - Finition extérieure : enduit ciment (éclaboussures de terre côté pelouse)
 - Charpente en bois (fermettes)
 - Menuiseries : bois avec double vitrage
 - Portes d'entrée en acier peint.
 - Couverture bac acier entre les 2 bâtiments
 - Volets en bois de très grandes dimensions difficiles à manœuvrer depuis l'intérieur (peinture/vernis écaillé par endroit)
- Etat satisfaisant**



- Toiture en tuile
- Très bon état**



Accessibilité :



Présence rampe d'accès pour Personnes à Mobilité Réduite.

Intérieur :



- Sol en linoléum et plafonds en plaque de plâtre.
 - Cloisons en plaque de plâtre
- Etat satisfaisant**



- Isolation acoustique très mauvaise
- Cloisons s'arrêtant au droit du plafond et menuiseries intérieures en bois à âmes creuses



- Chauffe-eau électrique : câblage de la prise et disjoncteur non adaptés
- Etat moyen**
- Chaufferie collective alimentant des radiateurs à eau chaude
 - Ventilation mécanique par extracteur
- Etat satisfaisant**



- Manque disjoncteur pour l'alarme incendie côté cabinet médecin
- Peu satisfaisant**



Montant estimatif des travaux prévus dans l'audit technique : **55 000 €**

Estimation du bâtiment valeur à neuf : **380 000 €**



État des lieux des bâtiments de la commune

MAISON DES ASSOCIATIONS

73 rue du Maupas

Année de construction : 1979
Surface du bâtiment : 613 m²

Extérieur :



- Structure en béton armé
- Tassement différentiel provoquant des fissures : évolution des fissures à surveiller grâce à des témoins.

Etat satisfaisant



- Menuiseries RDC en bon état apparent
- Terrasse du logement : toiture dalles sur plots
- Toiture terrasse avec protection gravier
- Toiture en tuiles

Etat très satisfaisant



- Finitions extérieures : traces noires sur l'enduit

Etat moyen



- Garde-corps de la terrasse hauteur <1 mètre (non conforme). Lisses bois fortement dégradées n'assurant plus la fonction de retenir

Mauvais état (problème de sécurité)



Accessibilité :



- Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite à améliorer : Grille métallique avec trous >2cm
- Ressaut >2cm au droit de la porte

Etat moyen



Intérieur :



- Faux plafond et peinture sur cloisons

Etat très satisfaisant



- Locaux servant de stockage (associations et archives marie) non isolés du reste du bâtiment.
- bouteilles de gaz stockées dans un local associatif (problème au niveau sécurité)

Etat non satisfaisant



Montant estimatif des travaux liés à l'entretien courant et/ou à la sécurité : **19 000 €**

Estimation du bâtiment valeur à neuf : **850 000 €**

POLY'SONS

321 route de la Vanne

Année de construction : 2016

Surface du bâtiment : 752 m²



Mars et avril 2016

2 avis défavorables de la sous-commission départementale de sécurité aux motifs suivants :

- attestation de solidité maître d'ouvrage et attestation de solidité maître d'œuvre non transmises,
- travaux non terminés,
- rapport de vérifications réglementaires comprenant de nombreuses observations majeures,
- SSI [système de sécurité incendie] de catégorie A installé sans avis préalable de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,
- attestation de solidité du contrôleur technique avec avis défavorable à la solidité à froid de l'ouvrage (article 46 du décret du 08/03/1995).

2019-2020

Désignation d'un expert, par le Tribunal de Grande Instance de Grenoble. L'expertise concernant le diagnostic de la toiture terrasse est terminée et le rapport est favorable (résistance de la toiture correcte).

Nous attendons les conclusions définitives.



A ce jour...

Bureau de contrôle missionné afin de :

- savoir ce qui reste d'actualité dans le rapport du SDIS de l'époque,
- séparer ce qui est grave de ce qui l'est moins,
- séparer les réserves techniques des réserves administratives.

Objectif : avoir un rapport actualisé et mener une réflexion sur les points qui restent non-conformes.

Bureau d'étude missionné afin qu'il nous propose des solutions d'amélioration de l'acoustique de la salle.



Estimation du bâtiment valeur à neuf : 2 900 000 €



État des lieux des bâtiments de la commune

ESPACE CHARLES DE GAULLE

283 route de la Vanne

Année de construction : 1978
Surface du bâtiment : 1555 m²

Extérieur :

- Structure en béton et agglomérés (nombreuses fissures et aciers apparents : problèmes non structurels).
- Façade : rideaux en polycarbonate en fin de vie. **Mauvais état**
- Cheneaux partiellement bouchés et descentes d'eau pluviale en **mauvais état**.
- Toiture - **Bon état**
- Toiture bac acier stockage bois : infiltration d'eau
- Peinture bardage métallique vieillissante sans désordres structurels **Etat moyen**



Intérieur :

- Charpente en lamell-collé **Bon état**
- Coursive : dalle béton (une fissure due à un mouvement de terrain à surveiller grâce à un témoin) et carrelage se décollant **Mauvais état**
- Plancher local association boulistes abimé et agglos cassés. **Etat moyen**
- Sol du gymnase : parquet. **Bon état**
- Peintures, cloisons, sanitaires et ventilation vieillissants et vétustes. **Etat moyen**
- Aérothermes bruyants.
- Chaudière bois et chaudière gaz alimentant le gymnase, la salle polyvalente et les écoles en fin de vie. **Mauvais état**
- Portes des vestiaires. **Mauvais état**
- TGBT accessible au public
- Extincteurs positionnés trop haut : **Non-conformités à corriger**.



Montant estimatif des travaux prévus dans l'audit technique : **557 500 €**

Estimation du bâtiment valeur à neuf : **1 820 000 €**

CLUB HOUSE TENNIS

283 route de la Vanne

Année de construction : 1993

Surface du bâtiment : 25 m²



Extérieur :



Structure entièrement réalisée en bois. Les pieds de poteaux ne possèdent plus leur section initiale. La couverture en planches de bois est très endommagée. Le bardage bois est usé et abimé.
L'ensemble du club house est en mauvais état.



Intérieur :



Cloisons et plafond en panneautage bois
sol en carrelage
Etat très satisfaisant



Câble électrique à l'intérieur du club house non protégé
Etat moyen



Accessibilité :



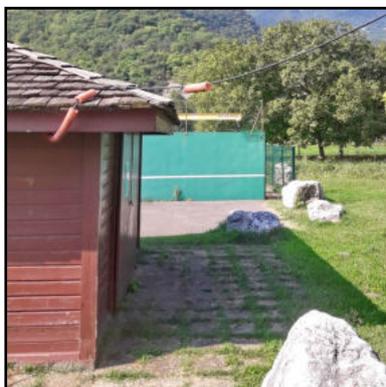
Bâtiment non accessible PMR (Personnes à Mobilité Réduite) : présence de dalles avec trottoir et de pelouse devant l'entrée
Etat moyen



Câble électrique aérien de la chaufferie jusqu'au club house : à enterrer
Etat moyen



Voirie à proximité en **bon état**



Montant estimatif des travaux prévus dans l'audit technique : **52 000 €**

Estimation du bâtiment valeur à neuf : **40 000 €**

ESPACE SAINT JEAN

Lieu dit "Les Glairons"

Année de construction : fin des années 50 et 2011

Surface du bâtiment : 414 m²



Extérieur :

-  • Toiture en fibrociment (amiante ?)
Mauvais état
-  • Charpente en bois non visible côté bâtiment principal et visible pour l'abri à sel.
Etat satisfaisant
-  • Structure du bâtiment en béton armé et blocs agglomérés.
• Menuiseries en PVC.
Bon état
-  • Menuiseries bois.
Vétustes
• Certains volets roulants en PVC sont cassés.
• Commande centralisée d'ouverture/fermeture à faire vérifier.
Mauvais état
-  • Toiture local stockage sel : bac acier.
Etat neuf
-  • Construction du local stockage carburant.
Peu pérenne



Accessibilité :

-  • Chaussée en enrobé à l'entrée principale et stabilisé côté façade arrière
-  • Nids de poule et déformations de la chaussée à réparer
Etat moyen



Intérieur :

-  • Cloisons intérieures en plaque de plâtre sur ossature métallique.
-  • Sol : dalles PVC assez vétustes (attention à l'amiante si remplacement)
-  • Faux-plafonds en dalles minérales (quelques dalles endommagées suite à fuite toiture)
Etat moyen
-  • Douches et vestiaires
-  • Chaudière à ventouse gaz : réseau gaz intérieur à vérifier
-  • Chauffage atelier : aérothermes à eau
-  • Chauffage vestiaires : radiateurs à eau
Etat satisfaisant
-  • Ventilation : VMC simple flux
-  • Extraction de la ventilation sous-dimensionnée
Mauvais état
-  • Réseau gaz inutilisé : Neutraliser la vanne qui assure la fermeture.



Montant estimatif des travaux prévus dans l'audit technique :
127 000 €

Estimation du bâtiment valeur à neuf :
290 000 €

GRANGE

114 chemin de la Source

Année de construction : 1900

Surface du bâtiment : 63 m²



Extérieur :

- Murs en pierre : nombreuses fissures
- Clé de voûte porte affaissée : instabilité de la structure et risque d'effondrement.
- Menuiseries en bois vieillissantes.
- Nombreuses fuites sur la toiture en tuiles écailles : remplacement total de la couverture.
- Enduit fortement dégradé : rénovation des façades.

Mauvais état



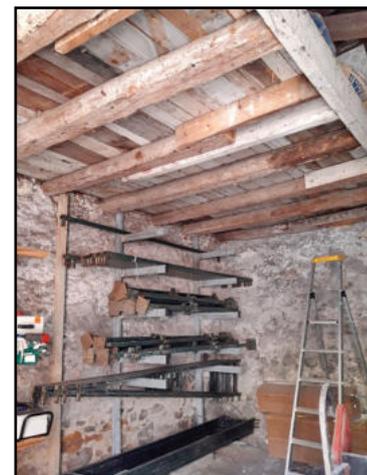
Intérieur :

- Rénovation totale de l'intérieur à prévoir : plancher bois intérieur du R+1 en mauvais état.

Risque de chute

- Intérieur brut sans finition
- Absence d'électricité

Mauvais état



Montant estimatif des travaux prévus dans l'audit technique : **161 000 €**

Estimation du bâtiment valeur à neuf : **80 000 €**



État des lieux des bâtiments de la commune

SYNTHÈSE ET VENTILATION DES COÛTS

des travaux de rénovation et de mise aux normes préconisés par Elansym



Nos bâtiments publics, lieux de mixité, de services, d'événements culturels, artistiques ou sportifs sont propices à la rencontre des autres, aux échanges et au partage. Ils contribuent très fortement au développement des liens qui nous unissent.

Le devoir et la responsabilité de l'équipe municipale est donc de les entretenir, maintenir et rénover tout en ayant un souci constant de maîtrise des coûts. Notre volonté : réduire les situations où l' élu doit prendre des décisions dans l'urgence.

Ces états des lieux vont nous permettre de mettre en place une méthodologie afin d'assurer la pérennité de notre patrimoine en établissant une programmation pluriannuelle des travaux.

L'intégralité des audits est consultable en mairie ou sur www.noyarey.fr/etat-des-lieux/

Coût estimatif des travaux prévus par les audits techniques : 1 034 700 €		VENTILATION DES TRAVAUX					
		De 0 à 2 ans 783 100,00 €	De 2 à 4 ans 104 000,00 €	De 4 à 6 ans 26 500,00 €	De 6 à 8 ans 30 000,00 €	De 8 à 10 ans 15 000,00 €	10 ans et + 76 100,00 €
Mairie Coût total des travaux 8 700,00 €	Total	7 800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	900,00 €
	Structure						
	Clos/couvert						900,00 €
	Second œuvre						
	Sécurité et accessibilité	7 800,00 €					
	Abords/VRD						
Ecole La Coccinelle Coût total des travaux 36 000,00 €	Total	26 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Structure		10 000,00 €				
	Clos/couvert	24 000,00 €					
	Second œuvre						
	Plomberie	2 000,00 €					
	Electricité						
	Sécurité et accessibilité						
	Abords/VRD						
Ecole Le Murier Coût total des travaux 18 500,00 €	Total	10 000,00 €	6 500,00 €	2 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Structure						
	Clos/couvert	10 000,00 €	1 500,00 €				
	Second œuvre		3 000,00 €	2 000,00 €			
	Plomberie						
	Electricité						
	Sécurité et accessibilité		2 000,00 €				
Espace santé Coût total des travaux 55 000,00 €	Total	9 000,00 €	42 000,00 €	4 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Structure						
	Clos/couvert		6 000,00 €	4 000,00 €			
	Second œuvre		36 000,00 €				
	Plomberie						
	Electricité	4 000,00 €					
	Sécurité et accessibilité	5 000,00 €					
Maison des associations Coût total des travaux 19 000,00 €	Total	8 500,00 €	0,00 €	10 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Structure	2 500,00 €					
	Clos/couvert			10 000,00 €			
	Second œuvre	4 000,00 €					
	Plomberie						
	Electricité						
	Sécurité et accessibilité	2 000,00 €		500,00 €			
Espace Charles de Gaulle Coût total des travaux 557 500,00 €	Total	468 500,00 €	30 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	58 500,00 €
	Structure	25 000,00 €					500,00 €
	Clos/couvert	303 000,00 €					58 000,00 €
	Second œuvre	52 000,00 €					
	Plomberie	85 000,00 €	30 000,00 €				
	Electricité	3 000,00 €					
	Sécurité et accessibilité	500,00 €	500,00 €				
	Abords/VRD						
Club house tennis Coût total des travaux 52 000,00 €	Total	47 000,00 €	5 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Structure	25 000,00 €					
	Clos/Couvert	20 000,00 €					
	Second œuvre						
	Plomberie						
	Sécurité et accessibilité		5 000,00 €				
	Abords/VRD	2 000,00 €					
Espace Saint Jean Coût total des travaux 127 000,00 €	Total	75 300,00 €	0,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	15 000,00 €	16 700,00 €
	Structure						15 000,00 €
	Clos/couvert	70 000,00 €			10 000,00 €		
	Second œuvre			10 000,00 €			1 200,00 €
	Plomberie	3 300,00 €					
	Electricité						500,00 €
	Abords/VRD	2 000,00 €				15 000,00 €	
Grange Coût total des travaux 161 000,00 €	Total	131 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	Structure	56 000,00 €					
	Clos/couvert	50 000,00 €	10 000,00 €		20 000,00 €		
	Second œuvre	15 000,00 €					
	Electricité	10 000,00 €					
Église Coût total des travaux	Total	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		En attente des résultats des études en cours					
Poly'sons Coût total des travaux	Total	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		En attente des résultats des études en cours					

POINT URBANISATION

87 logements sur 9 projets immobiliers validés qui ont vu ou verront le jour entre 2020 et 2022.
55 logements sur 1 projet en cours d'instruction.

soit potentiellement **143** nouveaux foyers d'ici fin 2022



**SCI Le Château
4 maisons**

(Permis d'aménager
21/07/2020)
400, 421, 423 et
430 rue de l'Eyrard

**Isère Habitat
12 logements**

(Permis de construire
29/09/2019)
331 rue de l'Eyrard

**Atelier Gröll
4 maisons**

(Permis d'aménager
23/08/2019)
353 à 359 rue
Léon Porte

**Alexo
4 maisons**

(Permis de construire
11/07/2018)
303 à 309 rue
Léon Porte

**AGATE
géomètre
Cathiard**

4 maisons
230, 250, 270
et 300 rue du
Pailier

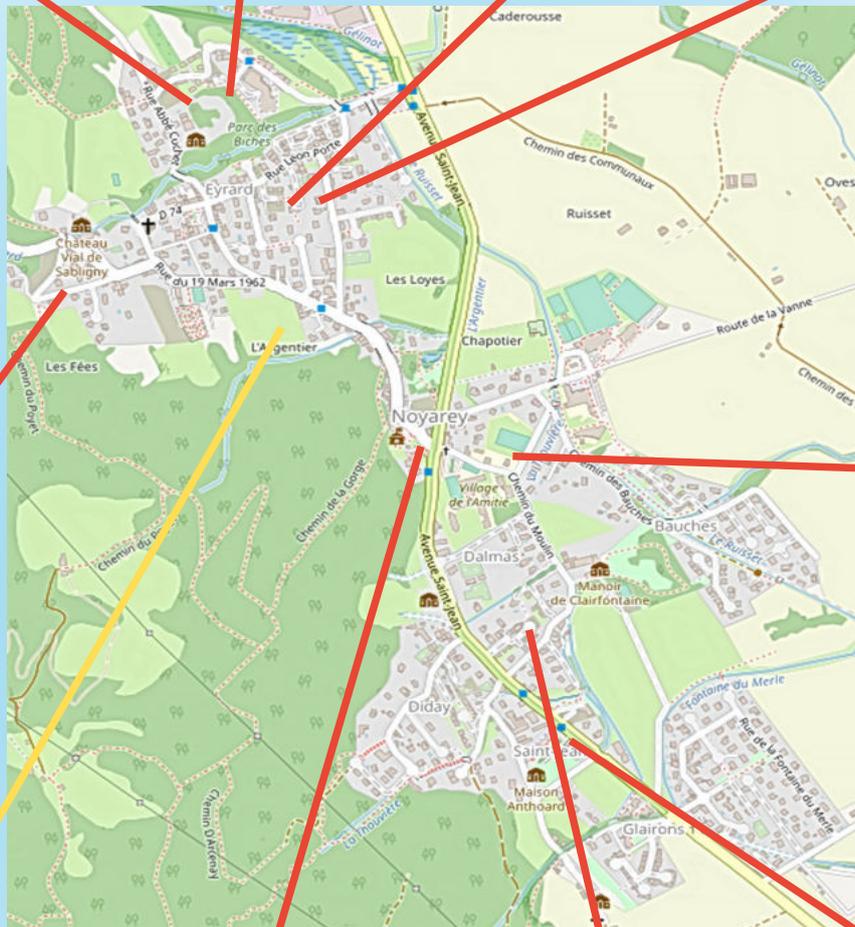
(Permis d'aménager
29/10/2018)

**SNC Le
Marval**

**8 maisons
+
3
appartements**

55 à 71
chemin de
l'Orphelinat

(Permis d'aménager
09/07/2020)



**SAFILAF et SDH
56 logements**
rue du Maupas /
rue du 19 mars 1962
(en cours d'instruction)

**KP Promotion
25 logements**

(Permis de construire
30/10/2019)
1229-1231 avenue
Saint Jean

**KP Promotion
4 maisons**

Tranche 2
(Permis d'aménager
07/01/2019)
668 à 682 avenue
Saint Jean

**Pluralis-Isalis
19 logements**

(Permis de construire
20/04/2020)
500-512 avenue
Saint Jean



CONCLUSION

Le budget permet d'apprécier la bonne gestion de la commune. Même s'il est bien plus complexe que le budget d'un ménage, nous pourrions le résumer ainsi :

- les charges de fonctionnement correspondent aux dépenses courantes liées au quotidien et aux emplois de la collectivité, ce sont « les dépenses de la maison »
- les dépenses d'investissement correspondent aux projets plus importants, à l'échelle d'un foyer, ce serait l'achat de la voiture, l'isolation de la maison...

Et tout se passe comme pour le budget familial : pour investir, il faut avoir plus de recettes et réduire les dépenses courantes.

La situation financière d'une collectivité est le reflet des politiques menées par les élus. Nous avons maintenant une vision précise de l'état de notre commune :

- Un budget à l'équilibre certes, mais du fait d'un manque d'investissement : l'entretien et la rénovation des bâtiments n'ont pas été suffisants.
- Notre commune supporte encore l'énorme dette contractée pour la salle des fêtes Poly'Sons, l'emprunt se terminera en 2026.
- Le point le plus inquiétant est, vous l'avez lu, cette dette EPFL que nous avons mise en évidence : des achats de terrains et de bâtiments réalisés entre 2008 et 2015 pour des projets d'aménagement qui n'ont pas vu le jour. Il aurait été pertinent d'assainir la situation et ne pas laisser Noyarey à la troisième position des communes les plus endettées auprès de l'EPFL.

Et bien soit : nous devons accepter cet héritage et notre créativité ne s'en trouve que plus stimulée !

Nous avons déjà de nombreuses pistes de solutions, car même si cet état des lieux conditionne notre mandat, il est inenvisageable pour nous de ne pas tenir notre programme. Chaque délégation, chaque élu, travaille d'arrache-pied à la recherche des possibles, les valeurs que nous défendons n'en sont que plus fortes. Toutes les délégations sont impactées par cet état des lieux et l'équipe reste d'autant plus unie et motivée.

A nous, élus, habitants, de définir les priorités et les projets pour les prochaines années !

« Un pessimiste voit la difficulté dans chaque opportunité et l'optimiste voit l'opportunité dans chaque difficulté »



NOYAREY.FR

