

EXTRAIT **DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS** **DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt-six, le sept septembre, le Conseil Municipal de la commune de BREUIL-BOIS-ROBERT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Bernard MOISAN, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 01 septembre 2026.

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15
Présents : 14
Votants : 14

PRÉSENTS : M.M. et Mmes DA SILVA PEDRO Jérôme, DELAUAUD Maurice, DESPINS Claudette, GUICHOUX Bernard, KERJEAN Yann, LOUISET Olivier, MAILLARD Aurélie, MANIANGA-KEYET Brice, MOISAN Bernard, MORDRET Pauline, MOREAU Chloé, PICARD Sophie, ROUXEL Olivier, VOLLAND Claudine.

ABSENTE : Mme LEFEBVRE Charlene

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme MOREAU Chloé

OBJET : Demande de subventions pour le financement du projet de Maison des Assistants Maternels + logement

Cette délibération annule et remplace la délibération n° 26-06-44 du 30 mai 2026

Monsieur Le Maire expose au Conseil municipal les objectifs de la politique des contrats ruraux, et permettant d'aider les communes de moins de 2 000 habitants et syndicats de communes de moins de 3 000 habitants à réaliser un programme pluriannuel d'investissements concourant à l'aménagement durable d'une partie du territoire régional.

Après un examen approfondi du territoire de la commune et des actions à entreprendre en cohérence avec le document d'urbanisme local en vigueur, il apparaît souhaitable de solliciter un contrat rural portant sur l'opération décrite suivante :

Réhabilitation pour création d'une MAM et d'un logement d'un montant total d'acquisition et de travaux de 1 149 055 € HT dont 1 060 194 € pourraient bénéficier d'aides financières.

Le montant prévisionnel de cette opération est estimé à :

Travaux	765 386 €
Maîtrise d'œuvre	66 971 €
Études diverses	47 837 €
Achat foncier	180 000 €
TOTAL HT	1 060 194 €

Le plan de financement prévisionnel est établi comme suit :

Financiers	Montant	Taux
<u>Contrat Rural</u>		
- Région	200 000 €	40 % de 525 000 €
- Département	150 000 €	30 % de 525 000 €
Contrat Rural Yvelines +	122 500 €	70 % de 175 000 €
CAF des Yvelines	139 000 €	
TOTAL HT	611 500 €	

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant l'intérêt communal que présente cette opération ;

Considérant la nécessité de solliciter les aides financières susceptibles d'être attribuées pour la réalisation de ce projet ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents,

décide :

- **d'approuver le projet de reconversion d'une maison de ville en maison des assistants maternels et en logement pour un montant prévisionnel de 1 060 194 € HT pouvant bénéficier d'aides financières, soit 1 272 253,20 € TTC.**
- **d'approuver le plan de financement prévisionnel présenté ci-dessus.**
- **de solliciter de Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France et de Monsieur le Président du Conseil départemental des Yvelines l'attribution d'une subvention conformément au règlement des nouveaux Contrats Ruraux au taux de 40 % pour la Région et de 30 % pour le Département dans la limite du montant de la dépense subventionnable autorisée, soit 350 000 € pour un montant plafonné à 500 000 €,**
- **de solliciter de Monsieur le Président du Conseil Départemental des Yvelines l'attribution d'une subvention au titre du contrat rural Yvelines + dans la limite de 70 % du montant de la dépense subventionnable autorisée, soit 122 500 € pour un montant plafonné à 175 000 €,**
- **de solliciter de la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines l'attribution d'une aide financière à l'investissement pour l'accueil des jeunes enfants d'un montant de 139 000€.**
- **de déposer un dossier en vue de la conclusion d'un nouveau contrat rural selon les éléments exposés,**
- **de s'engager à inscrire les crédits nécessaires au budget communal.**
- **d'autoriser Monsieur le Maire à déposer les dossiers de demande de subvention et à signer tous les documents afférents à cette opération.**

s'engage :

- ✓ **sur le programme définitif et l'estimation de chaque opération,**
- ✓ **sur la maîtrise foncière et immobilière de l'assiette de l'opération du contrat,**
- ✓ **sur le plan de financement annexé,**
- ✓ **sur une participation minimale conforme aux dispositions légales en vigueur et sur le financement des dépassements éventuels,**

- ✓ à réaliser le contrat dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date d'approbation du contrat par la délibération du Conseil Municipal et selon l'échéancier prévu,

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le 08 SEP. 2026
ID : 078-217801042-20260907-DEL26_09_46-DE

- ✓ à assurer la prise en charge des dépenses de fonctionnement et d'entretien de l'opération liée au contrat,
- ✓ à ne pas commencer les travaux avant l'approbation par les Commissions Permanentes du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- ✓ à maintenir la destination des équipements financés pendant au moins dix ans,
- ✓ à mentionner la participation de la Région Ile-De-France et du Département des Yvelines et d'apposer leur logotype dans toute action de communication,

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.

En Mairie, le 07 septembre 2026.

Le Maire,
Bernard MOISAN



100

100

100

100

poha

Envoyé en préfecture le 08/09/2026

Reçu en préfecture le 08/09/2026

Publié le

08 SEP. 2026

Reçu en préfecture

ID : 078-217801042-20260907-DEL26_09_46-DE

Maison des Assistantes Maternelles (MAM), et logement
Commune de Breuil-Bois-Robert (78)

NOTICE ÉCONOMIQUE

MAISON DES ASSISTANTES MATERNELLES & LOGEMENT
BREUIL-BOIS-ROBERT (78)

INDICE	OBSERVATIONS	RÉDACTEUR	DATE
0	1 ^{re} émission	POHA	Juillet 2026

MAÎTRISE D'OUVRAGE
COMMUNE DE BREUIL-BOIS-ROBERT

MAÎTRISE D'OEUVRE
POHA (ARCHITECTE MANDATAIRE)
BATITECH (TCE) – ECO2L (ÉCONOMIE)

poha

Envoyé en préfecture le 08/09/2026

Reçu en préfecture le 08/09/2026

Publié le 08 SEP. 2026

ID : 078-217801042-20260907-DEL26_09_46-DE

Plan de zonage et plan de stationnement
Commune de Beauvoir (50)

poha

ARCHITECTE MANDATAIRE
projets@poha-architectes.com
01 48 74 10 35

PARIS (Siège)
31 rue Pierre Semard
75009 PARIS

RENNES
42 rue du général Marguerite
35000 RENNES

BATITECH
BET TCE
9, avenue de la Baltique
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

ECO2L
BET ÉCONOMIE
10 bis, Henri Fréville
35200 RENNES

En application de la loi du 11 mars 1957 (article 41) et du Code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992, toute reproduction ou modification partielle ou totale de ce document est interdite sans l'autorisation expresse de son auteur.

1. CHIFFRAGE

RECONVERSION D'UNE MAISON DE VILLE
 EN MAISON D'ASSISTANTES MATERNELLES / LOGEMENT

ESTIMATION PREVISIONNELLE DU COUT DES TRAVAUX (NEUF + REHABILITATION)
 PHASE APD - JUILLET 2026

Maître d'ouvrage :
 COMMUNE DU BREUIL BOIS ROBERT
 Rue de la Libération
 78930 BREUIL BOIS ROBERT

Architecte :
 poha architectes
 31, rue Pierre Semard
 75009 PARIS

Economiste de la construction :
 ECO2L
 10 bis, avenue Henri Fréville
 35200 RENNES

BET Structures / Fluides :
 B.E Bâtisach
 6, boulevard Pasteur
 92000 NANTERRE

N° DE LOT	DESIGNATION DU LOT	APS		APD		COMMENTAIRES
		MONTANT HT	% DU LOT	MONTANT HT	% DU LOT	
01	DEMOLITION	59 000,00	7,71%	83 900,00	10,96%	Transfert dépose de couverture à ce lot. Démolition annexe et dépose des arbres.
	GROS-ŒUVRE - CHARPENTE - FAÇADES BOIS	161 800,00	23,75%	189 788,00	24,80%	Intégration étude de sol : démolition et reconstruction totale de la dalle basse
02	RAVALEMENT - JOINTS DE PIERRES	46 600,00	6,09%	47 800,00	6,25%	Ajout jointements des façades qui se retrouvent à l'intérieur de la MAM.
03	COUVERTURE TUILES	30 800,00	4,02%	25 000,00	3,27%	Transfert dépose des couvertures au lot démolition.
04	COUVERTURE ACIER	24 200,00	3,16%	23 000,00	3,01%	
05	MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM	49 400,00	6,45%	41 500,00	5,42%	Retrait de menuiseries par rapport à APS.
06	MENUISERIES INTERIEURES	25 200,00	3,29%	31 800,00	4,15%	Ajustement mobilier et menuiseries intérieures.
07	CLOISONS SECHES - PLAFONDS - ISOLATION	83 400,00	10,88%	81 000,00	10,58%	
08	REVETEMENTS DE SOLS	28 500,00	3,72%	28 400,00	3,71%	
09	PEINTURE	22 200,00	2,90%	17 600,00	2,30%	
10	VRD - ESPACES VERTS	47 500,00	6,21%	52 500,00	6,88%	Ajout des puits et sol souple jardin enfant.
TOTAL DES LOTS ARCHITECTURAUX		598 600,00	78,28%	622 286,00	81,30%	
11	PLOMBERIE - VENTILATION - CLIM. - CHAUFFAGE	113 900,00	14,88%	97 755,00	12,77%	Ajustement des équipements pour être en phase avec l'enveloppe MOA.
12	ELECTRICITE COURANTS FORTS & FAIBLES	53 000,00	6,92%	45 345,00	5,92%	Ajustement des prises et équipements pour être en phase avec attendus MOA.
TOTAL DES LOTS TECHNIQUES		166 900,00	21,80%	143 100,00	18,70%	
MONTANT GLOBAL DE L'OPERATION HT		765 500,00		765 386,00		
MONTANT GLOBAL DE L'OPERATION TTC		918 600,00		918 463,20		
Option : Fenêtres PF1/2h des dortoirs				7 700,00	1,0%	Compris ouverture, linteaux béton et menuiseries aluminium PF 1/2h

NOTA :
 Valeur M0 : juin 2026
 Hors mobilier

1.1 Comparaison avec le budget de l'opération

ESTIMATION GLOBALE (APD)	765 388	€ HT
ENVELOPPE GLOBALE APS	765 500	€ HT
ENVELOPPE GLOBALE INITIALE	630 000	€ HT
DÉPASSEMENT ESTIMATION APD	21,49	%

1.2 Compréhension de l'écart avec le budget de l'opération

L'estimation financière établie au stade APD en septembre 2026 fait ressortir un montant prévisionnel de travaux de **765 388 € HT**. Ce montant est supérieur à l'enveloppe prévisionnelle mentionnée dans le programme d'opération, initialement estimée à **630 000 € HT**.

Cette estimation comprend un poste VRD / Aménagements paysagers évalué à 52 500 € HT. Le coût des travaux relatifs à la réhabilitation et à l'extension du bâtiment existant s'établit ainsi à **712 886 € HT**, soit un ratio de **2 970 €/m² (SDP)**. Ce ratio appartient à la fourchette haute des coûts de construction habituellement constatés pour des établissements recevant du public (ERP) de nature comparable dans la région. Il demeure toutefois cohérent au regard des spécificités de l'opération.

En effet, le projet ne consiste pas en une construction neuve mais en une **réhabilitation lourde avec changement de destination d'un bâtiment domestique ancien**, impliquant la réfection de la quasi-totalité des ouvrages existants, la mise aux normes ERP et la réalisation d'une extension neuve en ossature bois conforme à la RE2020. Les investigations réalisées au cours des études ont par ailleurs mis en évidence des interventions non identifiées lors de l'élaboration du programme, comme la nécessité de **reprise intégrale de la charpente existante**, de **reprises en sous-cœuvre de la maison existante** et de la **reconstruction totale de la dalle basse de cette dernière**.

Il convient également de préciser que le projet développé au stade APD présente **environ 15 m² supplémentaires par rapport aux surfaces prévues au programme initial**. Cette augmentation résulte principalement de l'intégration de l'escalier d'accès au logement à l'intérieur du volume bâti.

Ce choix permet d'améliorer le confort d'usage et la pérennité du logement, tout en évitant la réalisation de l'escalier extérieur et de la terrasse. Il conduit également à augmenter la surface du logement d'environ 13 m², améliorant ainsi sa valeur locative future.

Par ailleurs, l'ajout de certains éléments de programme justifie des coûts supplémentaires : **système de climatisation, retrait d'arbres, dépose soignée d'une annexe en fond de parcelle, etc.**

Enfin, **plusieurs hypothèses conservatoires qui avaient été retenues au stade APS ont été conservées** car nécessaires suite à la lecture de l'étude de sol G2PRO. Elles concernent notamment les dalles portées de l'extension, les reprises en sous-cœuvre du bâtiment existant ainsi que la dépose et reconstruction totale de la dalle basse du bâtiment existant.