



# Projet Foyer/Presbytère Paroisse Catholique Hausbergen

- Slides présentés à Père Guichard Franck le 09/10/2021
- Annexe 1 : tableau comparatif des coûts
- Annexe 2 : projet #0 de rehabilitation
- Annexe 3 : projet #2, détails
- Annexe 4 : projet #3, détails



# Le contexte

- Merci de me donner l'occasion de m'exprimer, nous avons besoin de vos conseils.
- A Oberhausbergen, le terrain, la chapelle et le foyer sont la propriété de la paroisse, contrairement à ce qui est le cas à Niederhausbergen, la deuxième chapelle de notre paroisse où c'est la commune qui est propriétaire du terrain et du bâtiment
- Notre foyer est utilisé par toutes les structures de la paroisse, le Conseil de Fabrique, l'Equipe d'Animation Pastorale, le Conseil Pastoral, la Chorale, pour des réunions, répétitions, pots de la paroisse, enterrements... Il est aussi mis à disposition (non officiellement loué, pas ERP) des personnes et des groupes qui en font la demande.
- Le problème est aujourd'hui que ce local n'est plus aux normes, pas d'accès handicapés, toilettes non accessible aux handicapés.
- La paroisse souhaite continuer à disposer d'un local pour nous réunir.

# Les projets

-> projet#0 : réhabilitation de l'existant


- Le Conseil de Fabrique a pris le taureau par les cornes et j'ai, en tant que président du Conseil de Fabrique, travaillé le sujet en échafaudant des projets basés sur différentes hypothèses.
- Nous avons imaginé bien-sûr une réhabilitation des locaux actuels. Ce projet est estimé à 100k€;





# Les projets

-> Foyer + presbytère #1 et #2

- J'ai demandé à des architectes de me proposer des projets.
  - La solution, au début a été de construire un bâtiment qui pouvait héberger à la fois un nouveau foyer et un nouveau presbytère.
  - Deux propositions ont vu le jour.
- 

# Projet #1 : presbytère + Foyer Oberhausbergen

- ▶ Projet 1 :
- ▶ Avantage : Projet esthétique et assez fonctionnel
- ▶ Inconvénient : 900k€ jugé trop cher et pas de possibilité de revenir dans l'enveloppe de 500k€
  
- ▶ Comparaison actuel/futur



surface (m2)	presbytère	foyer
actuel	102	126
futur	95	179

# Projet #2 : presbytère + Foyer Oberhausbergen

- ▶ Projet 2 : presbytère + Foyer Oberhausbergen Inconvénient : un peu moins esthétique et plus modeste
- ▶ Avantage : budget plus raisonnable (500k€)
- ▶ Surfaces : 235 m2 habitable
- ▶ 2k€ le m2 : c'est tiré au plus juste
- ▶ Attention les modifications ne peuvent que montrer un investissement plus élevé (prestations, options, ...)
- ▶ Comparaison actuel/futur



surface (m2)	presbytère	foyer
actuel	102	126
futur	95,6/82,6	153/152



## Réflexions post projet #2

- ▶ J'ai présenté les projets en réunion Conseil de Fabrique.
- ▶ Lors de cette réunion, une discussion a été lancée suite à une remarque de notre curé Bosco.
  - ▶ Les curés sont nommés en général pour une durée limitée, 6 ans, Bosco partira donc probablement dans trois ans.
  - ▶ En cas de non remplacement de notre curé, construire un nouveau presbytère n'a pas de sens, puisqu'il n'y aura plus de curé à héberger.



## Projet #3 : Foyer seul sans presbytère

- Un troisième projet a été envisagé : un foyer seulement sans presbytère (364k€)
- Même aspect extérieur que projet#2 sans l'aménagement du presbytère à l'étage.
- Financement :
  - Vente presbytère actuel : 250k€
  - Une ouverture à la location
  - Subventions





# La situation de la Paroisse

- Il se passe quelque chose dans notre paroisse depuis l'arrivée de Bosco
  - Le signe le plus tangible est la fréquentation à la chapelle d'Ober : il y a du monde.
  - Nous sentons une réelle envie des gens de se rassembler autour de Bosco.
- Nous avons lancé un grand projet de dynamisation de la paroisse
  - Mise en place d'un nouvel outil de communication : un nouveau site web complètement repensé orienté échanges entre les paroissiens et entre les membres des différentes équipes de la paroisse.
  - Rapprochement des équipes CF, EAP, CP de la paroisses : réunions mensuelles
  - Événements conviviaux après les messes.

# Récapitulation des questions

- Questions paroisse
  - Quand Bosco devra-t-il quitter ses fonctions à Oberhausbergen ?
  - Comment faire pour garder Bosco? Que pouvons-nous faire ?
  - Y aura-t-il un nouveau curé pour notre petite paroisse après le départ de Bosco ?
- Propositions :
  - Peut-on imaginer un regroupement de la fonction avec celle de l'établissement Bethel ?
  - L'évêché est-il preneur d'un local pour héberger un curé ou une colocation de curés ?
- Dans l'hypothèse d'un maintien d'un des projets, que faut-il produire pour l'archevêché, saurait-il nous aider à le financer ?



Merci



# Annexe 1 : synthèse projets et coûts

	Nature du projet	curé	coût projet	coût réel (vente Presbytère)	Prestataire	commentaire
Projet 1	Foyer + presbytère	oui/non	900	750	Campisi	jugé trop coûteux
Projet 2	Foyer + presbytère	oui/non	500	250	Zinck	
Projet 3	Foyer	oui	364		Zinck	ajouter coût presbytère actuel
		non	364	114	Zinck	
Projet 4	Rénovation foyer existant	oui	100		?	ajouter coût presbytère actuel
		non	100	150	?	



# Annexe 2 projet #0

- 2016
  - Analyse ossature foyer avril 2016
  - Vue Projet global 2016 (attention ce projet couvre plus que la réhabilitation foyer)
  - Plan

# Projet Foyer #4

CMBA Etudes  
Sarl  
21, rue de Limoges  
67410 DRUSENHEIM

Drusenheim, le 27/04/2016

R.C.S. Strasbourg TI 384 224 101  
N° SIRET : 384 224 101 00012  
Code APE : 742C

## ATTESTATION

### FOYER PAROISSIAL SAINTE ODILE

Rue des Roses  
67205 OBERHAUSBERGEN

Diagnostic concernant l'ossature porteuse en bois du bâtiment dans le cadre de travaux de réaménagement et de mise aux normes.

Suite à ma visite sur site en date du 5 mai 2016, en présence de M. Campisi José, architecte, je soussigné, Gaudry Alain, ingénieur, confirme que la superstructure à ossature en bois du Foyer est en parfait état et permet donc de réaliser sans problème les travaux projetés de réhabilitation de ce bâtiment.  
La solidité et la stabilité du bâtiment sont assurées et pérennes.

Toutefois, il est nécessaire d'enlever le plafond en bois existant et de le remplacer par un faux-plafond en plâtre pour soulager et ne pas surcharger la structure de toiture qui supporte déjà une sur-couverture en bacs-acier.  
Cela permettra aussi de contrôler la toiture dans le détail et de remplacer, si besoin, certaines pièces de bois ou d'assemblages métalliques, qui pourraient s'avérer défectueux et de réaliser un accès aux combles avec trappe et platelage de circulation adapté.

BET CMBA Etudes  
Ingénieur Conseil

A. Gaudry

**CMBA ETUDES SARL**  
21 rue de Limoges  
67410 DRUSENHEIM  
Tél : 06 71 33 12 97  
MAIL : [cmba.etudes@wanadoo.fr](mailto:cmba.etudes@wanadoo.fr)

# Projet #4

Des erreurs de qualités, des divergences ou des ambiguïtés de toute sorte peuvent apparaître dans la décomposition du coût des travaux par lot. Les prix indiqués ne peuvent en aucun cas être considérés comme fermes et définitifs, puisqu'ils ne constituent qu'une estimation.

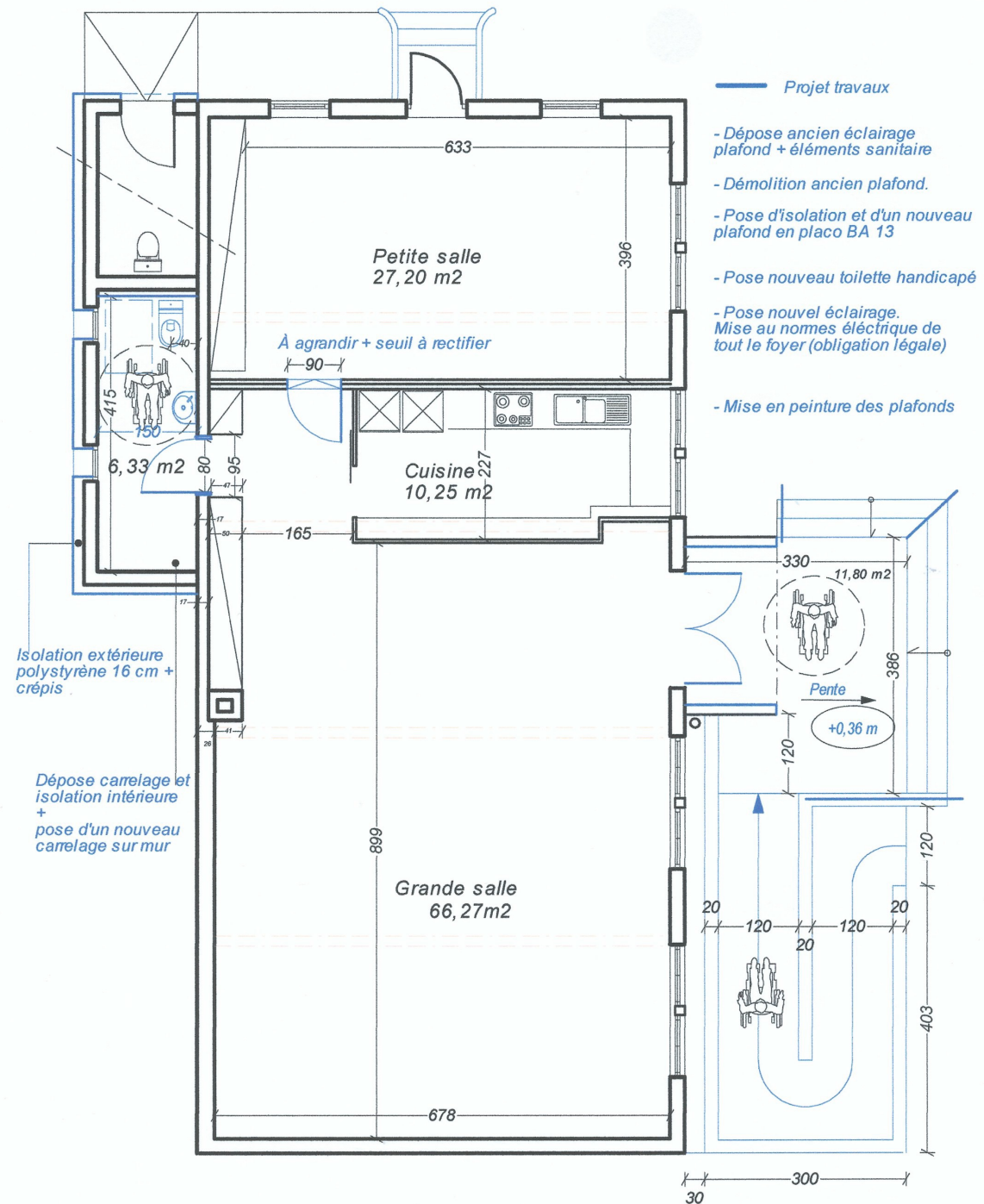
vendredi 10 juin 2016

DEVIS ESTIMATIF

<b>Gros Œuvre :</b>	25 000,00	€HT	
<i>Chapelle Sainte Odile</i> : Terrassement + création parvis + rampe d'accès			17 TTC
<i>Foyer paroissial</i> : Terrassement + création rampe d'entrée	15 000,00	€HT	
Menuiseries Extérieures : Transformation d'une fenêtre en porte d'entrée	0,00	€HT	
<b>Électricité :</b>	2 000,00	€HT	NF
<i>Chapelle Sainte Odile</i> : Pose d'éclairages extérieurs			
<i>Foyer paroissial</i> : Remise totale aux normes du réseau électrique Pose du dispositif alarme incendie	10 000,00	€HT	
<b>Charpente couverture zinguerie:</b>			
Reprise de la structure existante suivant étude structure + dépose plafond intérieur Dépose ancienne toiture « toilette » + nouvelle toiture	7 500,00	€HT	
<b>Plâtrerie:</b>			
Pose d'un faux plafond en BA13 + isolation laine de roche 20 cm (totalité du foyer)	8 000,00	€HT	
<b>Travaux Sanitaires :</b>			
Dépose toilette existant + pose WC Handicapé	8 000,00	€HT	
<b>Divers travaux + réserve :</b>	4 000,00	€HT	
<b>Honoraires Architecte :</b>			
Dossier Ad'AP ( agenda d'accessibilité programmée) pour chapelle et foyer Paroissial Appel d'offres + suivi des travaux Chapelle + Foyer	3 000,00	€HT	
<b>TOTAL HT :</b>	<b>82 500,00</b>	<b>€HT</b>	
<b>T.V.A. 10 % :</b>	<b>8 250,00</b>	<b>€HT</b>	
<b>TOTAL TTC :</b>	<b>90 750,00</b>	<b>€TTC</b>	

Veuillez agréer, Monsieur l'expression de mes sincères salutations.

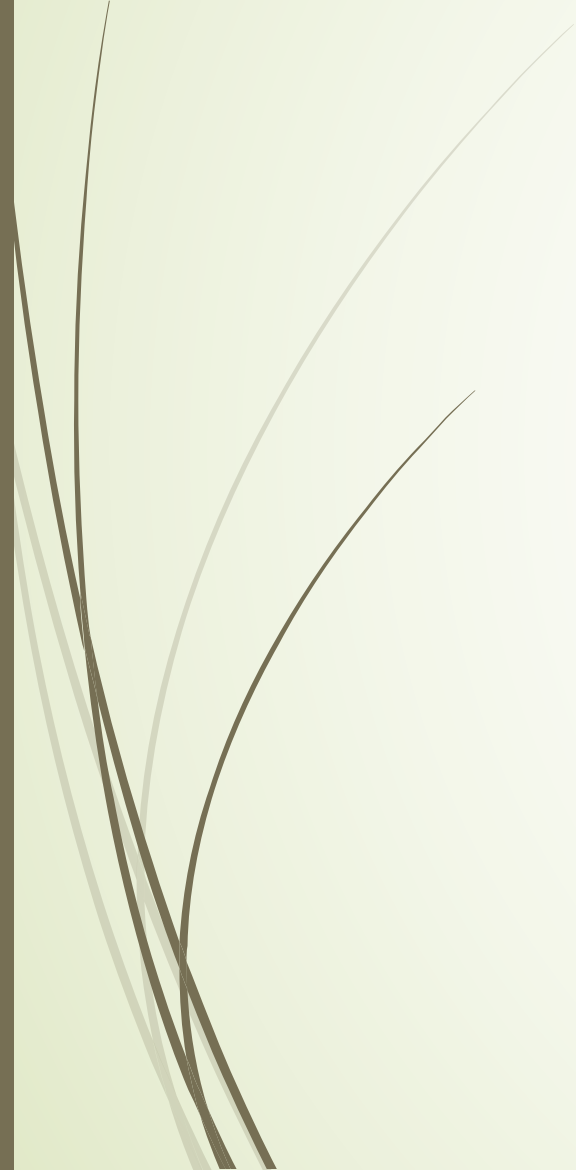
# Projet #4







# Annexe 3 : détail projet #2



LE MAITRE D'OUVRAGE

M. MOSSER Thierry

**PROJET DE CONSTRUCTION  
D'UN FOYER PAROISSIAL ET  
D'UN LOGEMENT**

COMMUNE 67205 OBERHAUSBERGEN 5 rue des Roses  
SECTION 6  
PARCELLE 403, 450, 451  
SUPERFICIE 3293 m<sup>2</sup>

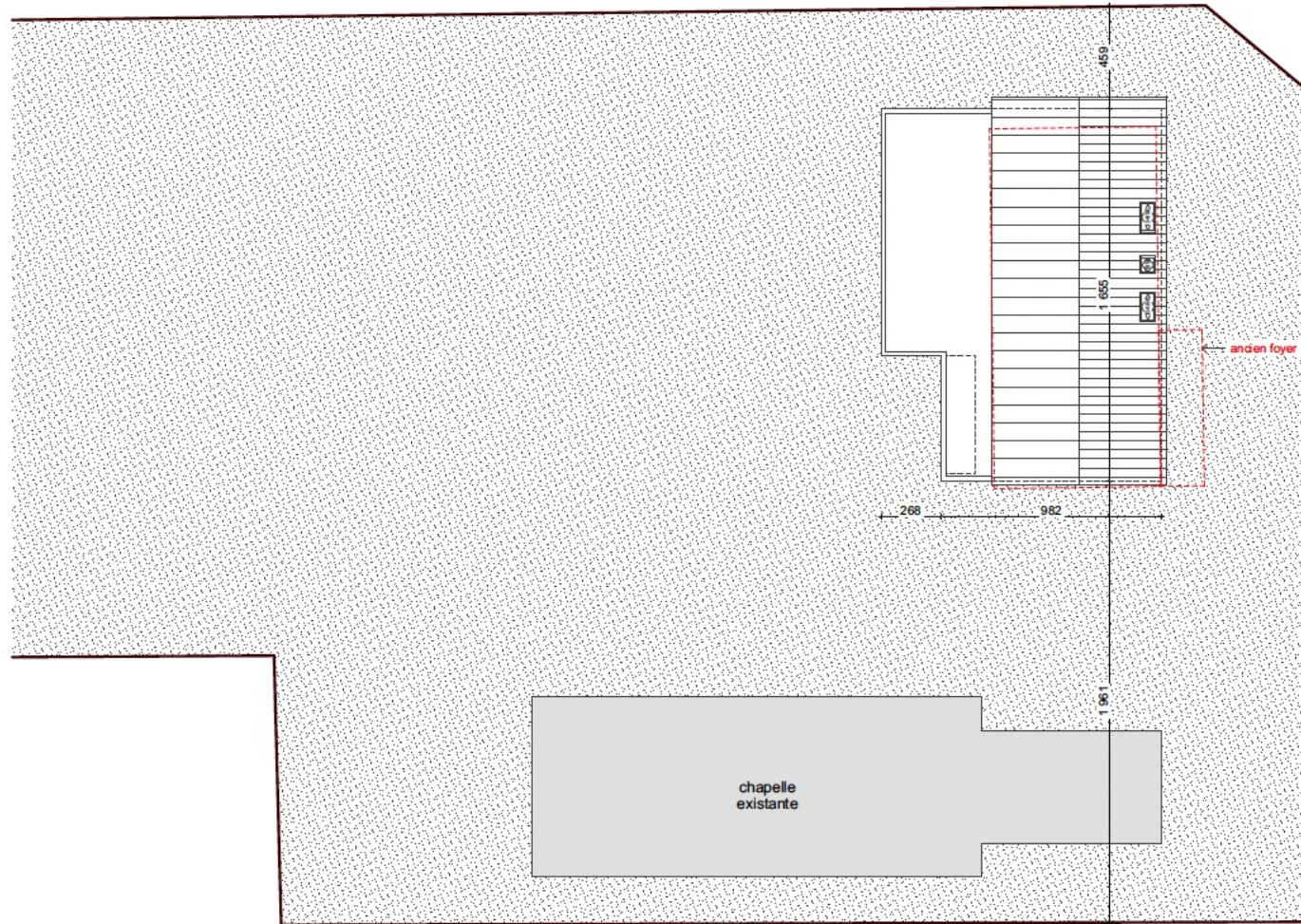
	DATE	PHASE
MASSE PLANS COUPES FACADES PERSPECTIVES	03/06/2021	APS

LE MAITRE D'OUVRAGE	LE MAITRE D'OEUVRE

Tableau des surfaces

	Désignation	Surface habitable	Surface aménagée
<b>Foyer</b>			
	Grande salle	68,4	68,4
	Salle réunion	20,6	20,6
	Kitchenette	10,4	10,4
	Degt	9,6	9,6
	Entrée	8,3	8,3
	Rgt	8,1	8,7
	Femme	5,2	5,2
	Homme	3,9	3,9
	Wc H	3,8	3,8
	Dgt sanitaire	3,5	3,5
	Wc H	3,4	3,4
	Entrée logement	3,2	3,2
	Wc F	2,2	2,2
	Urinoir	2,0	2,0
		152,6 m <sup>2</sup>	153,2 m <sup>2</sup>
<b>Logement</b>			
	Séjour - cuisine	34,5	36,9
	Chambre	16,0	19,5
	Bureau	13,6	16,5
	Entrée	11,1	13,9
	SdE	5,5	6,9
	WC	1,9	1,9
		82,6 m <sup>2</sup>	95,6 m <sup>2</sup>
		235,2 m <sup>2</sup>	248,8 m <sup>2</sup>

RUE DES ROSES



RUE DES MYOSOTIS



**Construction d'un foyer  
paroissial et d'un logement**

5 rue des Roses  
67205 OBERHAUSBERGEN

M. MOSSER Thierry

Cette étude protégée par la loi sur la propriété intellectuelle, reste la propriété de la société Virginie ZINCK Sarl.

Le client s'engage par la présente à ce que toute utilisation, communication ou modification même mineures soient subordonnées à l'autorisation de l'architecte concepteur.



Par ailleurs ces plans, élaborés à usage de permis de construire, ne sont en aucun cas des plans d'exécution.

La délimitation et la vérification de la propriété ainsi que l'implantation du projet et de l'existant, la topographie du terrain sont à faire impérativement valider par un géomètre expert avant démarrage des travaux.

Tout projet de construction destiné à une SCI, à la vente ou à la location d'une maison individuelle doit impérativement respecter les normes PMR en vigueur

Les solutions techniques afin d'assurer l'étanchéité du sous sol en cas de remontée de nappe phréatique ou autre sont à définir par un bureau d'étude spécialisé à la charge du maître d'ouvrage.

Plan de masse - 1:200e

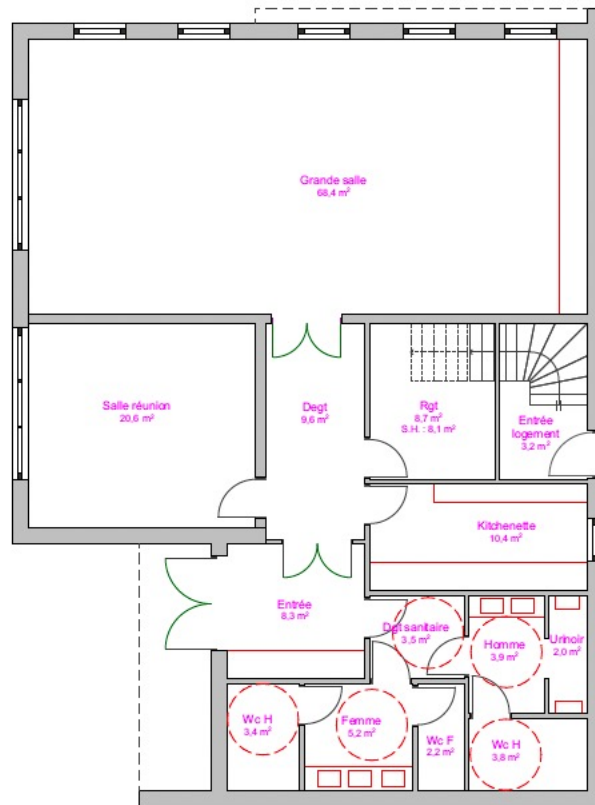
-  ESPACE VERT (pelouse + végétation)
-  ESPACE DE CIRCULATION (pavé ou enrobé)

NOTA: Les aménagements extérieurs (remblais, murs de retenue des terres, rampes d'acôts, descente de garage, plantations) ainsi que les ouvrages à définir sur place sont à la charge du maître d'ouvrage.



03/06/2021





**Construction d'un foyer  
paroissial et d'un logement**

5 rue des Roses  
67205 OBERHAUSBERGEN

M. MOSSER Thierry

Cette étude protégée par la loi sur la propriété intellectuelle, reste la propriété de la société Virginie ZINCK Sarl.

Le client s'engage par la présente à ce que toute utilisation, communication ou modification même mineures soient subordonnées à l'autorisation de l'architecte concepteur.

Par ailleurs ces plans, élaborés à usage de permis de construire, ne sont en aucun cas des plans d'exécution.

La délimitation et la vérification de la propriété ainsi que l'implantation du projet et de l'existant, la topographie du terrain sont à faire impérativement valider par un géomètre expert avant démarrage des travaux.

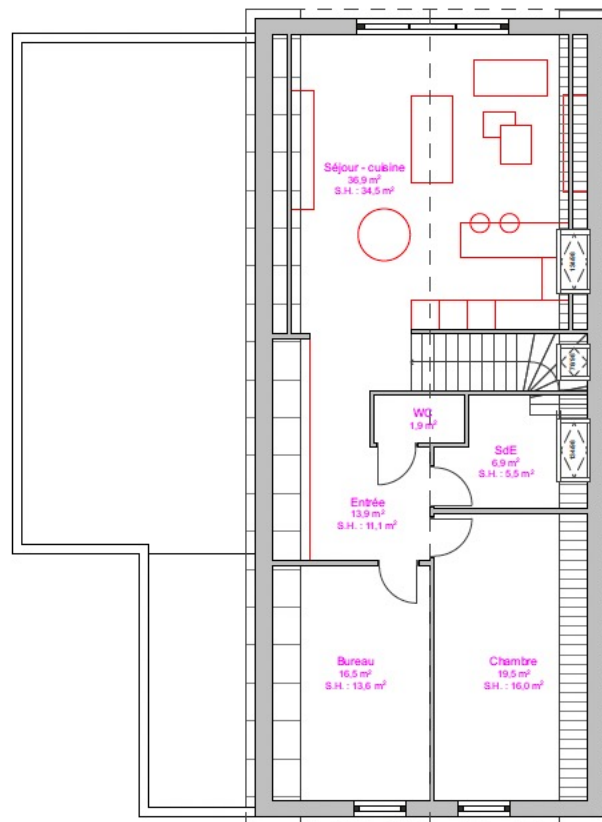
Tout projet de construction destiné à une SCI, à la vente ou à la location d'une maison individuelle doit impérativement respecter les normes PMR en vigueur

Les solutions techniques afin d'assurer l'étanchéité du sous sol en cas de remontée de nappe phréatique ou autre sont à définir par un bureau d'étude spécialisé à la charge du maître d'ouvrage.

Foyer - 1:100e



03/06/2021



**Construction d'un foyer  
paroissial et d'un logement**

5 rue des Roses  
67205 OBERHAUSBERGEN

M. MOSSER Thierry

Cette étude protégée par la loi sur la propriété intellectuelle, reste la propriété de la société Virginie ZINCK Sarl.

Le client s'engage par la présente à ce que toute utilisation, communication ou modification même mineures soient subordonnées à l'autorisation de l'architecte concepteur.

Par ailleurs ces plans, élaborés à usage de permis de construire, ne sont en aucun cas des plans d'exécution.

La délimitation et la vérification de la propriété ainsi que l'implantation du projet et de l'existant, la topographie du terrain sont à faire impérativement valider par un géomètre expert avant démarrage des travaux.

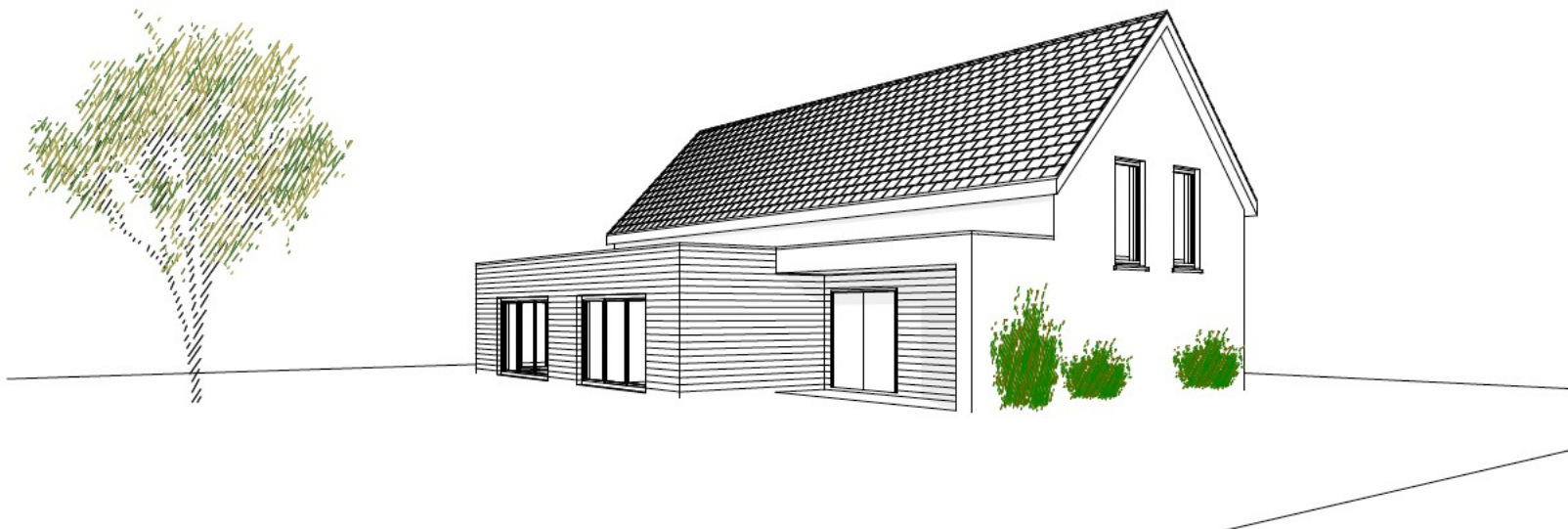
Tout projet de construction destiné à une SCI, à la vente ou la location d'une maison individuelle doit impérativement respecter les normes PMR en vigueur

Les solutions techniques afin d'assurer l'étanchéité du sous sol en cas de remontée de nappe phréatique ou autre sont à définir par un bureau d'étude spécialisé à la charge du maître d'ouvrage.

Logement - 1:100e



03/06/2021



**Construction d'un foyer  
paroissial et d'un logement**

5 rue des Roses  
67205 OBERHAUSBERGEN

M. MOSSER Thierry

Cette étude protégée par la loi sur la propriété intellectuelle, reste la propriété de la société Virginie ZINCK Sarl.

Le client s'engage par la présente à ce que toute utilisation, communication ou modification même mineures soient subordonnées à l'autorisation de l'architecte concepteur.

Par ailleurs ces plans, élaborés à usage de permis de construire, ne sont en aucun cas des plans d'exécution.

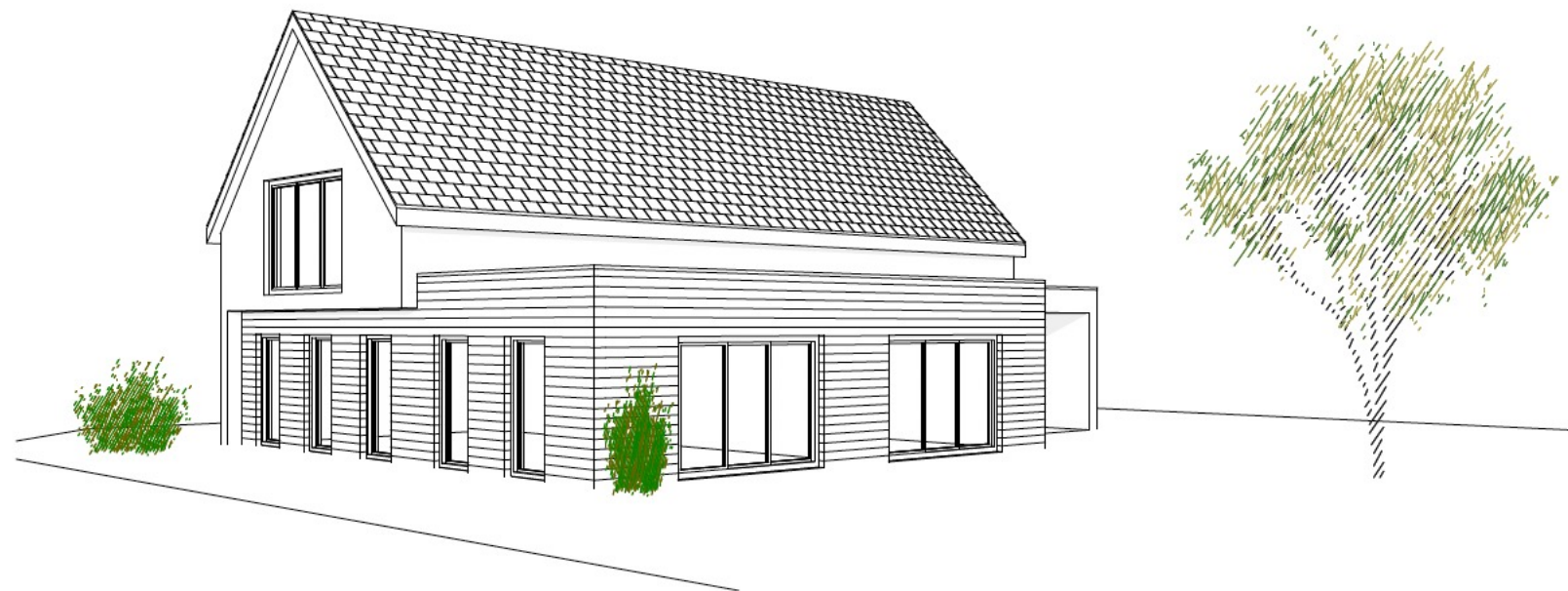
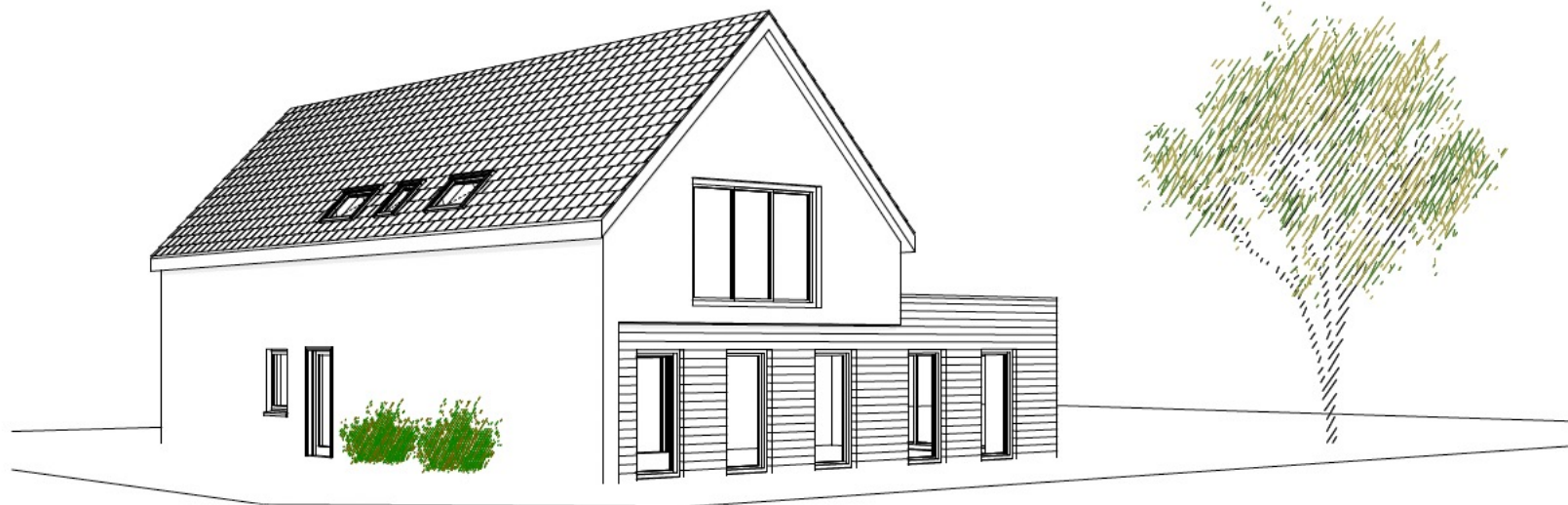
La délimitation et la vérification de la propriété ainsi que l'implantation du projet et de l'existant, la topographie du terrain sont à faire impérativement valider par un géomètre expert avant démarrage des travaux.

Tout projet de construction destiné à une SCI, à la vente ou la location d'une maison individuelle doit impérativement respecter les normes PMR en vigueur

Les solutions techniques afin d'assurer l'étanchéité du sous sol en cas de remontée de nappe phréatique ou autre sont à définir par un bureau d'étude spécialisé à la charge du maître d'ouvrage.

Perspectives filaires

03/06/2021



**Construction d'un foyer  
paroissial et d'un logement**

5 rue des Roses  
67205 OBERHAUSBERGEN

M. MOSSER Thierry

Cette étude protégée par la loi sur la propriété intellectuelle, reste la propriété de la société Virginie ZINCK Sarl.

Le client s'engage par la présente à ce que toute utilisation, communication ou modification même mineures soient subordonnées à l'autorisation de l'architecte concepteur.

Par ailleurs ces plans, élaborés à usage de permis de construire, ne sont en aucun cas des plans d'exécution.

La délimitation et la vérification de la propriété ainsi que l'implantation du projet et de l'existant, la topographie du terrain sont à faire impérativement valider par un géomètre expert avant démarrage des travaux.

Tout projet de construction destiné à une SCI, à la vente ou la location d'une maison individuelle doit impérativement respecter les normes PMR en vigueur.

Les solutions techniques afin d'assurer l'étanchéité du sous sol en cas de remontée de nappe phréatique ou autre sont à définir par un bureau d'étude spécialisé à la charge du maître d'ouvrage.



# Annexe 4 : détail projet #3





# Projet Foyer #3 : Le mail de l'architecte

- *Comme convenu, suite à notre dernier entretien téléphonique, je vous confirme les éléments de chiffrage pour un foyer de 140 m<sup>2</sup> au sol (TTC avec TVA à 20%) :*
- *Construction en PAD (y compris frais de PC et de suivi de chantier) : 140 m<sup>2</sup> \* 1 900 euros = 266 000 euros*
- *Finitions : 140 m<sup>2</sup> \* 300 euros = 42 000 euros*
- *Taxe d'aménagement : 6 000 euros (variable selon mairie)*
- *Kitchenette-placards : 10 000 euros*
- *Aménagement extérieures : 15 000 euros*
- *Etude de sol : 2 000 euros*
- *Démolition : 8 000 euros*
- *Branchements privatifs : 15 000 euros*

# Projet Foyer #3 : Le mail de l'architecte

## ► Quelques précisions

- L'aspect extérieur reste quasiment le même que dans le projet 2
- Le coût du projet :
  - Au plus juste avec une prestation moyenne ( $266 + 42 + 6 + 10 + 15 + 2 + 8 + 15 = 364\ 000$  euros).
  - C'est une valeur max, certains postes peuvent être pris en compte par nos soins.
  - Le coût est assez élevé par rapport au projet initial (environ 500 000 euros) car ce sont les m<sup>2</sup> au sol qui définissent la plus grande partie du coût d'une maison.