

GERGOVIE, CŒUR DE VILLAGE

PROJET DE RESTAURATION ET REHABILITATION *de la maison Griffon**

Table des matières

Préambule.	Page 2
Présentation.	Page 2
Quelques photographies des bâtiments à ce jour.	Page 3
Gergovie, Cœur de village – Etat des lieux.	Page 4
Description du projet global de restauration et de réhabilitation.	Page 5
Plans des bâtiments des combles au caves (zones couleurs par domaine d'action)	Page 6
Tableau des surfaces.	Page 11
Gergovie, cœur de village à deux pas de chez vous.	Page 11
Rétroplanning.	Page 12
Evaluation des coûts.	Page 12
Financements.	Page 13
Annexe 1 : Plan cadastral.	Page 14
Annexe 2 : Café-Bistrot de village.	Page 15
Annexe 3 : Le coworking.	Page 16



Préambule.

A l'initiative de Pierre Brignon et avec les vifs encouragements de Monsieur le maire un groupe de travail a été constitué pour élaborer un projet de réhabilitation de la maison Griffon appelé aussi le Château à Gergovie.

Ce groupe de travail est constitué de 9 personnes issues des associations suivantes :

- Gergo'Vit,
- Association du Site de Gergovie,
- Collectif Citoyen La Roche Blanche Gergovie

Et d'une représentante élue du conseil municipal

- (Virginie Friteyre, Adjointe (Cadre de vie – Environnement)

Autres intervenants dont les remarques ont été incluses dans notre réflexion :

Intervenants Mairie :

- Henri Bisio (Adjoint à l'urbanisme - Travaux)

Intervenants extérieurs :

- Madame Murielle Cros (Architecte des Bâtiments de France),
- Jean-Pierre Courtet (délégation Auvergne « Fondation du Patrimoine)

*Nous avons choisi d'appeler ce projet « **Gergovie, Cœur de village** » car il est question des bâtiments qui se dressent au cœur de Gergovie village. **Ce cœur aujourd'hui à l'arrêt pourrait battre à nouveau pour redonner vie au village et en rythmer la vie des habitants.***

** Différentes appellations données à ce bâtiment par les gens de la commune et autres observateurs : Maison Griffon, Fort, Château, Maison seigneuriale de Merdogne, Maison vigneronne.*

Présentation.

Dix-neuf siècles après la bataille de Gergovie en 52 avant J.-C., un empereur français vient retrouver le cadre de la bataille, Napoléon III et Gergovie, deux noms liés pour toujours depuis la prestigieuse visite impériale de 1862.

Lors de son retour à Clermont, l'empereur fait une halte à Merdogne dont l'église romane est l'un des plus anciens édifices chrétiens de la province. Il fait arrêter les voitures sur la place Saint Jean pour remercier l'abbé Olivier. C'est à cette occasion que l'abbé va présenter sa demande : changer le nom déplaisant du village de **Merdogne** pour lui donner celui du plateau : **Gergovie**, ce qui fut fait officiellement en 1865.

Cet extrait est tiré d'un article de Daniel Leguet édité dans le bulletin N°32 de l'ASG.

Ces bâtiments église et château adossés un à l'autre sont l'âme et le cœur du village. Il est urgent d'avoir un projet qui puisse à la fois permettre aux habitants qui y sont très attachés de s'approprier les lieux et à la commune d'y avoir une activité qui permettra à minima d'en payer les coûts de fonctionnement.

Ce projet que nous proposons doit permettre de sauvegarder ces édifices au moment où les collectivités locales et régionales s'intéressent à l'aménagement du plateau.

Il est primordial de conserver ce qui fait partie de notre patrimoine commun et qui fait l'originalité du village.

Une présentation historique plus complète des bâtiments pourra être faite par la suite.



La Roche Blanche : « Gergovie cœur de village » Présentation du projet de restauration.

Quelques photographies des bâtiments à ce jour.



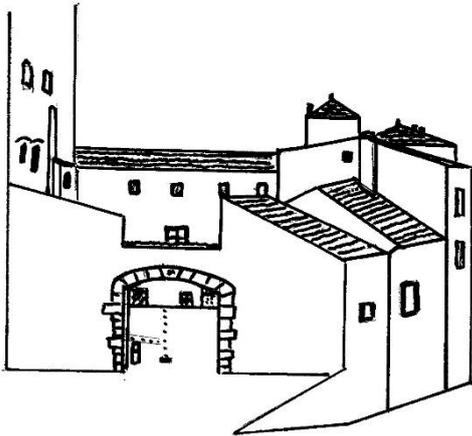
Gergovie, Cœur de village – Etat des lieux

- **Forces**
 - Village de caractère dans un site d'exception.
 - Population motivée et impliquée.
 - Bâtiment remarquable.
 - Emplacement central complémentaire au plateau.
 - La totalité du plateau de Gergovie est aujourd'hui classée site et monument historique protégé.
 - L'église de Gergovie est inscrite aux monuments historiques.
 - Proche de la métropole, desserte autoroute.
- **Faiblesses**
 - Vétusté du bâtiment.
 - Montant des travaux.
 - Finances communales impactées par l'épisode falaise.
 - Accès, stationnement.
 - Pas de local commercial.
 - Pas de service public.
- **Opportunités**
 - La municipalité sera propriétaire début 2022.
 - Classement du plateau de Gergovie et du lieu de la bataille en futur grand site de France.
 - Valeur historique des bâtiments.
 - La réalisation du projet permettrait de transformer et refonder en profondeur le village de Gergovie
 - Tourisme.
 - Financements extérieurs possibles.
 - Besoin de lien social sur Gergovie La Roche Blanche.
 - Habitat concentré, on peut se rendre à pied au cœur du village.
- **Risques**
 - Délabrement du bâtiment – Risques corporels – Nécessité de démolir.
 - Plus on attend plus les frais de rénovation seront élevés.
 - Etat des lieux, analyse et diagnostic.
 - Détérioration de l'église.
 - Actions de conservation à engager immédiatement.
 - Durée des travaux.
 - Montage financier.

Il est urgent de mettre en place des mesures conservatoires dans un très court terme afin de stopper les dégradations puis de lancer le projet fédérateur de rénovation et réhabilitation du bâtiment GERGOVIE, CŒUR DE VILLAGE.



Description du projet global de restauration et de réhabilitation :



En relation avec les architectes des bâtiments de France, compte tenu de la proximité de l'Eglise, le projet visera dans un esprit qualitatif et respectueux des règles de l'art à :

- **Créer du lien social** entre les habitants de Gergovie-La Roche Blanche (Café-Bistrot de village, activités commerciales)
- Apporter les solutions et espaces nécessaires aux **besoins et au bon fonctionnement des associations**, ainsi qu'aux exigences de la vie communale (bureau de vote N°3)
- Permettre un **équilibre budgétaire, hors investissement**, de l'édifice Gergovie Cœur de Village dans son fonctionnement (locations gîtes et Café-Bistrot, commerces et espace de coworking)
- Offrir un **hébergement de qualité aux touristes de passage** (gîtes), ainsi qu'un **balcon sur la commune et ses environs** (depuis le pigeonnier et la tour)
- Permettre aux citoyens de la commune dont les personnes âgées de faire leurs **courses localement** en complémentarité du Gergovial (GAEC, maraichage, dépôts, artisanat)



Plans des bâtiments avec zones couleurs (des combles R+2 aux caves R-2)

Les codes couleurs suivants permettent de visualiser les domaines d'actions.

Les couleurs **Rouge**, **Orange** et **Bleu** dégageraient des rentrées d'argent pour autofinancer le fonctionnement.

En Vert : Vie associative, manifestations et expos.

En Bleu : Vie du village et tourisme (Café-Bistrot de village, Tourisme, Boutiques, ...)

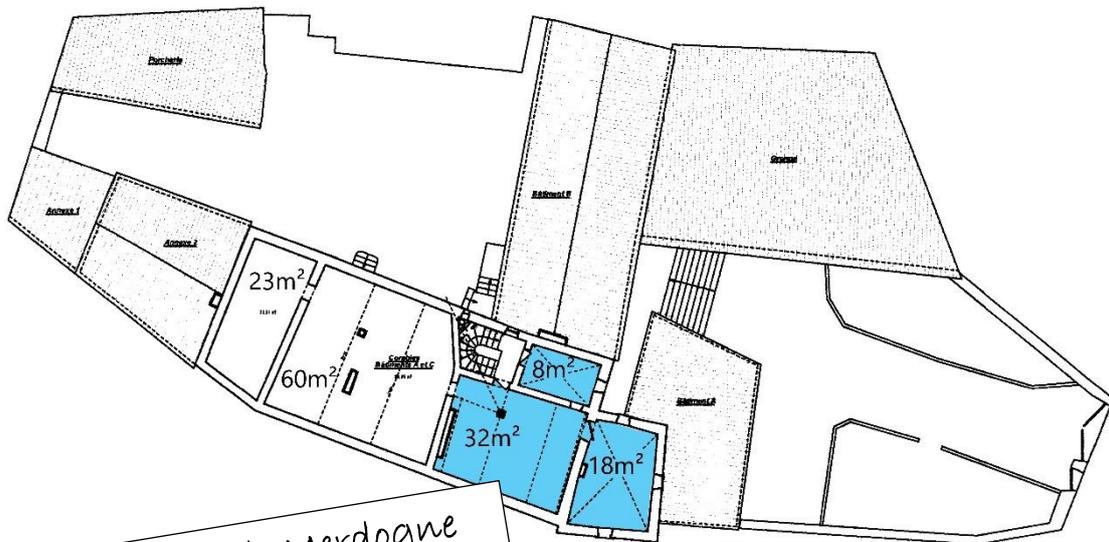
En Orange : Hébergements (Logements, gîtes, ...)

En Rouge : Economique (Open-space, ...)

En gris : les Stockages

Les combles des tours : Un balcon-belvédère sur le village de LRBG, les Limagnes et le Livradois-Forez

Maison Gergovie B : Combles



Histoire du village (de Merdogne à Gergovie... Napoléon III...)



L'étage R+1 : Un espace dédié à l'économique, aux habitants et au tourisme :

- **Un espace de coworking** pour répondre aux besoins induits par les nouvelles organisations de travail. Il apportera des solutions locales et opportunes aux habitants de la commune (réduction des déplacements, de l'empreinte carbone, offre moderne, adaptée, connectée)
- **Des logements / gîtes/ appartements**, pour que LRBG profite pleinement du développement touristique apporté par son Plateau (Grand site) en apportant des solutions tout à la fois modestes mais qualitatives et durables.



Maison Gergovie C : R+1



Logements - Appartements et ou gîtes



La Roche Blanche : « Gergovie cœur de village » Présentation du projet de restauration.

Le RDC : Un espace complet dédié au lien social et aux associations

C'est le cœur de l'édifice, de plein pied et en harmonie avec le village.

(Café-Bistrot de village, salles de réunion, aires d'exposition, vieux four.)



Soirées festives...

Expositions :
-Temporaires
-Permanentes

Maison Gergovie D : Rez de chaussée



CAFE-BISTROT
DE VILLAGE



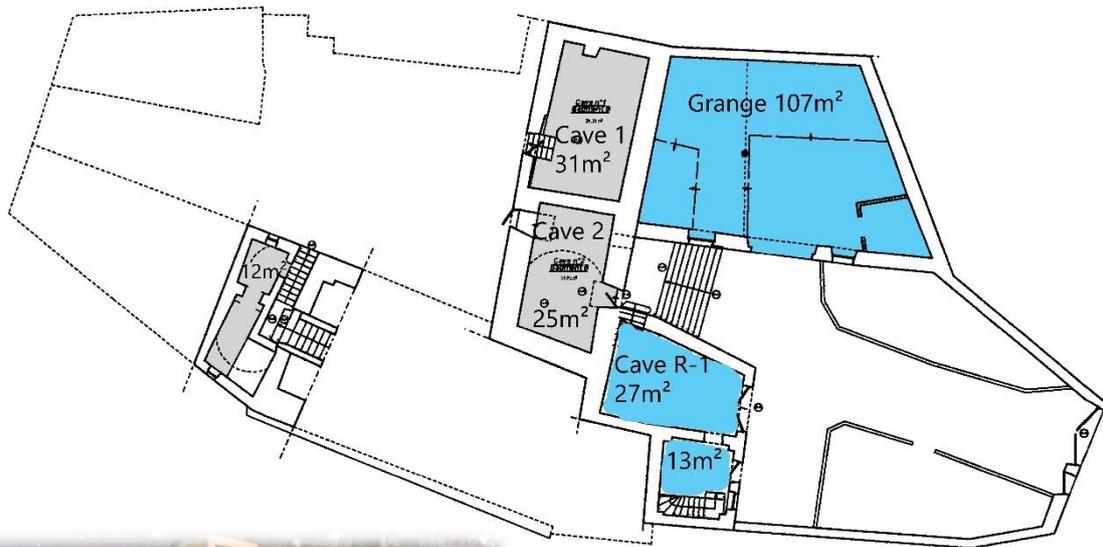
La convivialité retrouvée



La cour R-1 : Espaces commerciaux complémentaires au Gergovial.

Située à l'Est du bâtiment. C'est l'emplacement idéal, du fait de sa topographie et sa proximité immédiate des parkings existants. Ils doivent permettre de valoriser la production locale (vins, artisanat, maraîchage, etc.). La rénovation de la grange doit aussi dans sa partie basse offrir une belle surface pour quelques étals de qualité.

Maison Gergovie E : R-1



Boutique Bio ...



Boutique Touristique.
Artisanat et produits locaux



Les Caves R-2 : Expositions diverses et variées dans un cadre remarquable.

Une vraie découverte qui bien mise en valeur doit permettre à Gergovie Cœur de Village de mettre en place des animations en relation avec son histoire passée et récente (La vigne et les caves vigneronnes) lors des manifestations qui bercent la vie du village (St Jean, fête d'automne, etc.)

Maison Gergovie F : R-2



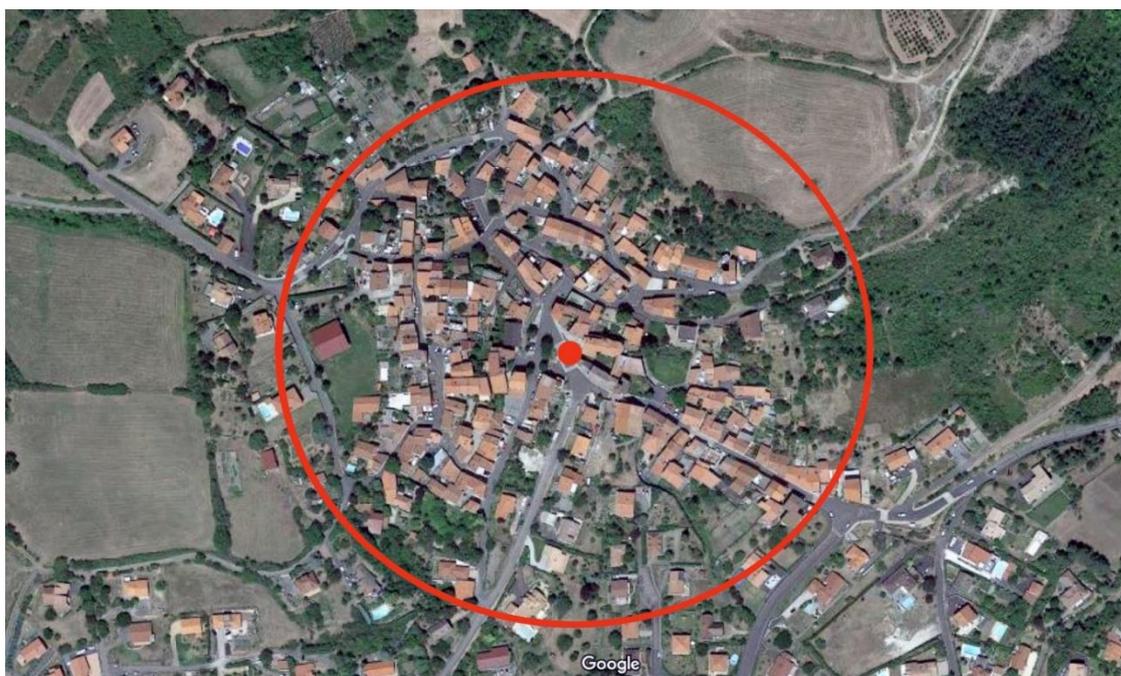
*Animations
Expos, mini marché,*



Tableau des surfaces

												Non affecté	Economique	Tourisme / Vie du village	Hébergements	Associatif / Manifestations / Expos	Stockage			
Gergovie, cœur de village																				
Combles	58																			
Tours	26	18	8									26								
Passage entre 2	32	32																		
R+1(Bât. principaux)	190																			
Ancienne Habitation	117	6	10	7	21	10	23	12	11	17			117							
Grande salle bât Nord	73	73											73							
RdeCh (Bât. principaux)	225																			
4 premières salles (sud-est)	116	37	16	32	31							116								
2 pièces suivantes	27	14	13														27			
Salle de bain (inter-niveau)	8	7,5														8				
Entrée actuelle appart.	5	5,4														5				
Grande salle bât Nord	69													69						
RdeCh (Bât. annexes)	47																			
Pièce cuvier WC	13	13														13				
Pièce du four	34	34																34		
Caves R-1	108																			
Caves sous bâtiment nord	56	31	25													56				
Caves coté cour basse (est)	40	27	13											40						
Garde Manger (à droite escalier cave)	12	12																12		
Caves R-2	218																			
Caves sous bâtiment nord	86	61	25													86				
Caves sous terrasse	31	31																31		
Cave principale	101	83	18													101				
Grange	214																			
Grang RdCh	107	107														107				
Grange 1er	107	107																107		
Hors caves:	746											0	73	326	125	210	12	746		
Caves :	314													40		187	87	314		
TOTAUX :	1060											0	73	366	125	397	99	1060		
Terrasse	37													37						
Avec terrasse :	1097													601						

Gergovie cœur de village à deux pas de chez vous.



Le **stationnement** peut apparaître comme une faiblesse alors que le fait de pouvoir se déplacer à pied dans le village et de bénéficier de places de parking nouvellement mises à disposition est plutôt une force qui minimisera les besoins en places nouvelles.



La Roche Blanche : « Gergovie cœur de village » Présentation du projet de restauration.

Rétroplanning

Pour des travaux qui commenceraient en 2025-2026, nous proposons le rétro planning suivant.

La date pivot serait à chaque fois l'été, ce qui permettrait de mieux étaler les budgets municipaux.

2021-2022 Définition du projet / validation cahier des charges / choix architecte

2022-2023 Constitution de l'équipe projet / Définition du projet architectural / éléments budgétaires de l'opération/ constitution des demandes de financement

2024-2025 Elaboration du dossier final de construction / lancement de l'appel d'offre / Négociation et choix des intervenants & entreprises

2025-2026 Installation de chantier / démarrage des travaux /

2026-2027 Achèvement des travaux / Inauguration (on peut même imaginer étaler sur 2 ans les travaux pour lisser les coûts et viser une inauguration en 2028).

Evaluation des coûts

On pourrait partir au **minimum** sur une base de 2400 €/ m² rénové (hors caves) et 500 € /m² pour les caves.

Ce montant est une pure estimation qu'il convient de reboucler au plus vite pour ne pas se tromper. Nous pensons que JPR et les membres du conseil municipal en charge de l'urbanisme sont mieux placés que nous pour ajuster cette évaluation.

En général l'architecte prend au moins **10 %** du montant des travaux totaux. Cependant on peut négocier l'échéancier suivant pour en planifier les coûts d'une année sur l'autre.

- *Projet architectural, planning général, estimation du coût des travaux 15%*
- *Dossiers plans : Définition du projet et plans de définition 15%*
- *Dossier Appel d'offre : Elaboration dossier de consultation, 15 %*
- *Consultation Négociation et choix des partenaires, plans de détail construction 5 %*
- *Lancement et suivi construction : Supervision 45 %*
- *Réception 5%*

Il faut aussi prévoir une enveloppe minimale de **10 %** pour toutes les autres composantes du projet (bureaux d'études, bureaux de contrôle, assurances chantier etc.) et un minimum de **5 %** pour les aléas et surprises du chantier.

Les chiffres et ratios sont bien sûr à affiner et peaufiner mais c'est pour avoir une première enveloppe générale.

En bref si on part sur 746 m² à rénover sur la base de 2400 €/m² : 1 790 400 €

Plus 314 m² pour les caves sur la base de 500 € : 157 000 €

Budget construction 1 947 400 €

Architecte 194 740 €

Autres coûts 194 740 €

Aléas 97 370 €

Soit 2 434 250 €

On est déjà un total de plus de 2,4 M€.



Financements

Les différentes pistes de financement, hormis la **commune** :

- **Fondation du Patrimoine.** (Campagne de mobilisation du mécénat populaire avec déduction fiscale – abondement de la fondation)
- La communauté de commune **Mond'Arverne.**
- **Le département.**
- La **Région**
- La **CCI** et tous les **acteurs de développement économique** (lien avec le coworking)
- **L'Europe**
- **Si classement monument historique**, des aides propres.

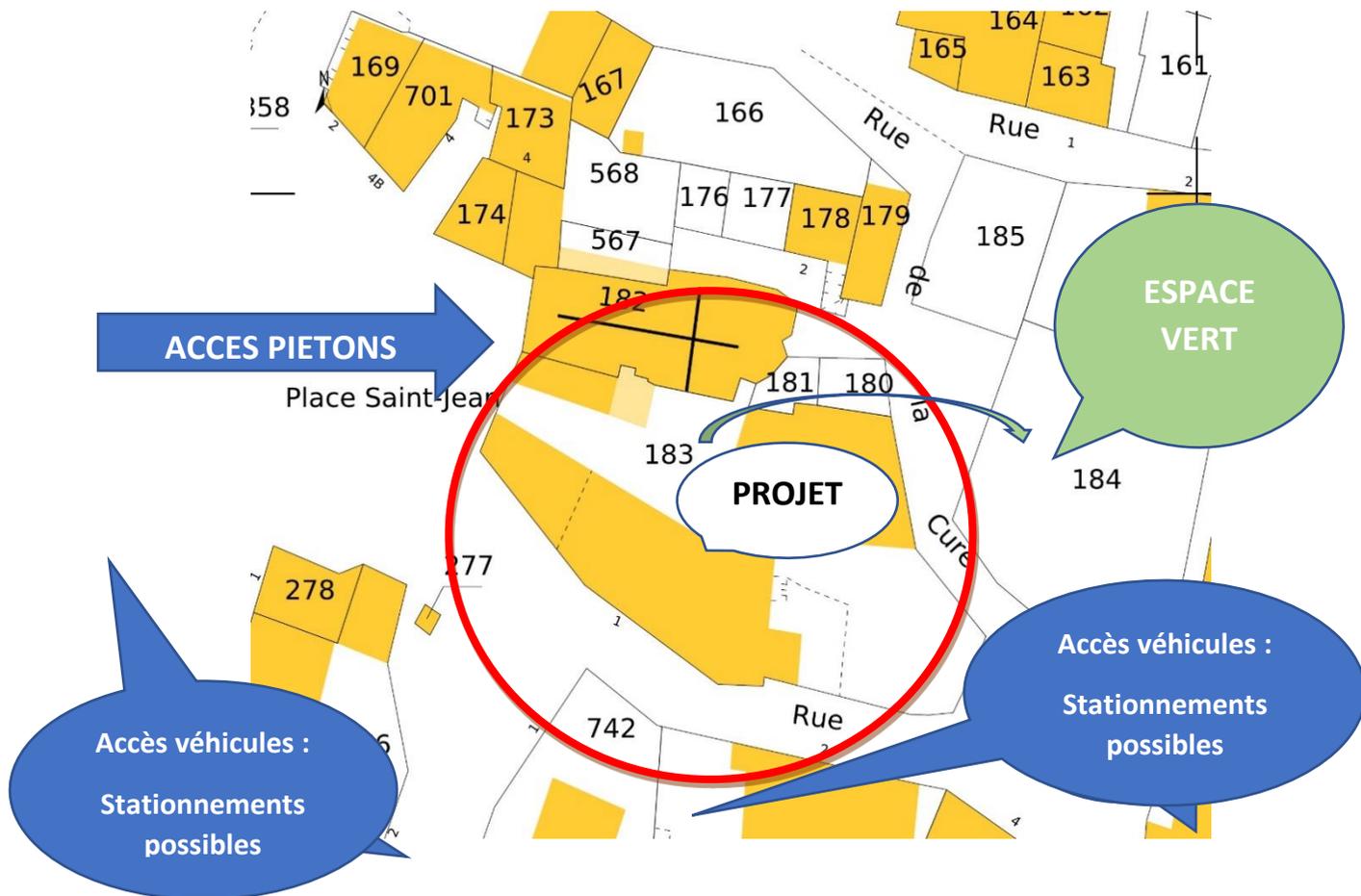
Travailler par lots afin que les aides couvrent les phases de travaux suivantes.

Les activités commerciales couvriraient les frais de fonctionnement.

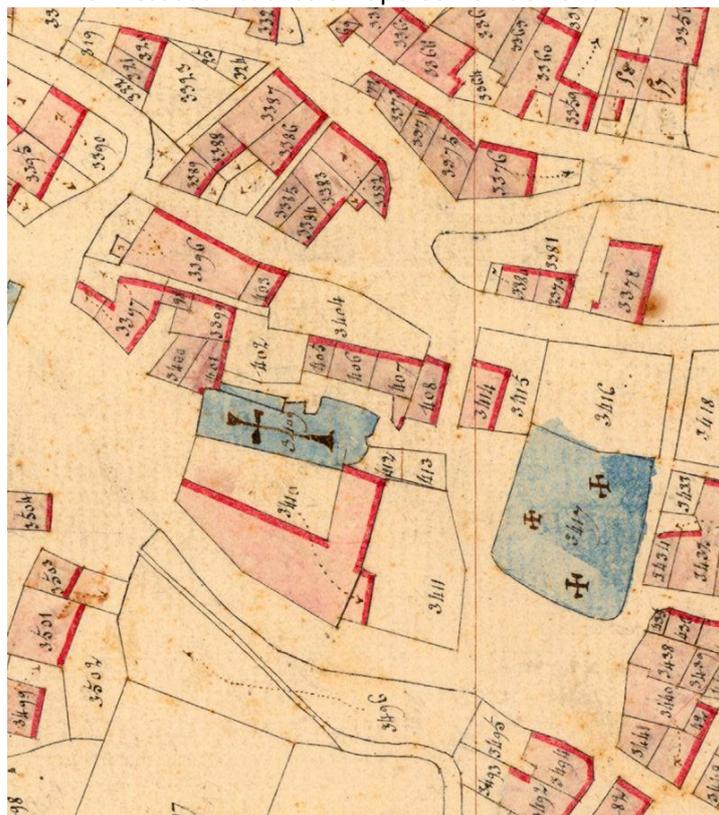


ANNEXE 1 - Plan cadastral

Ci-dessous : Cadastre 2021



Ci-Dessous : Cadastre Napoléonien de 1816



ANNEXE 2 – Café-Bistrot de village



Gergovie est situé à une dizaine de kilomètres au sud de Clermont Ferrand, sur le versant sud du plateau de même nom.

Ce charmant village domine la vallée de l'Auzon, La Limagne et sa rivière Allier.

Il offre un panorama exceptionnel sur, les monts du Forez, du Livradois et de la Montagne de La Serre ainsi que sur les oppidums de Corent et de Gondole.

Au cœur de la terre Arverne, sur le lieu de la célèbre bataille, il propose dans un même lieu une église classée, un ensemble architectural remarquable " La Maison « Gergovie, cœur de village » et un grand site de France qui outre Vercingétorix vît passer Jules César et Napoléon III.

A côté de ce patrimoine d'exception cohabitent à Gergovie un habitat vigneron typique de sa région et de son époque ainsi que de belles fontaines.

Notre café-bistrot de village, lieu d'échanges et de rencontres, vous permettra de vous replonger en toute tranquillité et sérénité dans cette belle atmosphère et de profiter pleinement de la richesse historique de ce site ainsi que de ses magnifiques paysages.

- Proposer, les services de base non assurés dans le haut du village (tels que dépôt de pain, de tabacs, de journaux, petite épicerie, etc.).
- Disposer des principaux documents d'information touristique locale.
- Organiser des animations festives et culturelles.
- Promouvoir les produits du terroir.
- Proposer au minimum une restauration de type casse-croûte à toute heure, et des repas simples basée sur les produits régionaux.
- Assurer la gestion des gîtes.
- Ce café-bistrot rendrait attractif le coworking ainsi que les gîtes en proposant des repas.



ANNEXE 3 – Le coworking

- **Economie/ Source La Montagne (octobre 2021)**

La folie du coworking
a atteint le
Puy-de-Dôme



À chacun son espace
de « coworking »
à Clermont-Ferrand
et ses environs

La Maison Napoléon vient d'ouvrir ses portes à Montferrand.



- **Des espaces inspirants pour travailler en montagne**

Et pourquoi pas à LRBG, où on note selon l'INSEE (2018) une population diplômée de l'enseignement supérieure à 35 % avec près de 40 % des actifs appartenant aux catégories intermédiaires, employés, cadres set intellectuelles supérieurs soit environ 1148 personnes. Sans oublier les étudiants et les touristes de passage. Avec le développement du télétravail, toucher 1 % de la cible consisterait à proposer une dizaine de postes aménagés.



La Roche Blanche : « Gergovie cœur de village » Présentation du projet de restauration.