

ETUDE DE FAISABILITE
POUR LA REOUVERTURE AU PUBLIC DE L'EDIFICE



Eglise Notre-Dame du Concile
49, rue Pierre Mendès France
91380 CHILLY-MAZARIN

SOMMAIRE

Préambule

Présentation de l'immeuble

Analyse

Synthèse

Evaluation du coût des travaux

PREAMBULE

Le présent dossier porte sur une étude de faisabilité pour la réouverture de l'église Notre-Dame du Concile, suite à la prise de décision de l'évêque de fermer l'église pour raisons de sécurité.

L'objectif de la faisabilité est de déterminer les travaux à réaliser pour permettre la réouverture, et d'en évaluer le coût.



L'Évêque

COURRIER DECIDANT LA FERMETURE

Évreux-Courcouronnes le 2 octobre 2025

Objet : Fermeture de l'Église Notre-Dame du Concile de Chilly-Mazarin.

Suite au rapport ANCA de 2023, un nouvel avis a été demandé à un bureau d'étude.

Celui-ci signale :

« La structure actuelle peut présenter un danger d'effondrement ».

Aussi,

**je décide la fermeture, pour raison de sécurité,
de l'Église Notre-Dame du Concile et de ses annexes
à compter du vendredi 3 octobre 2025.**

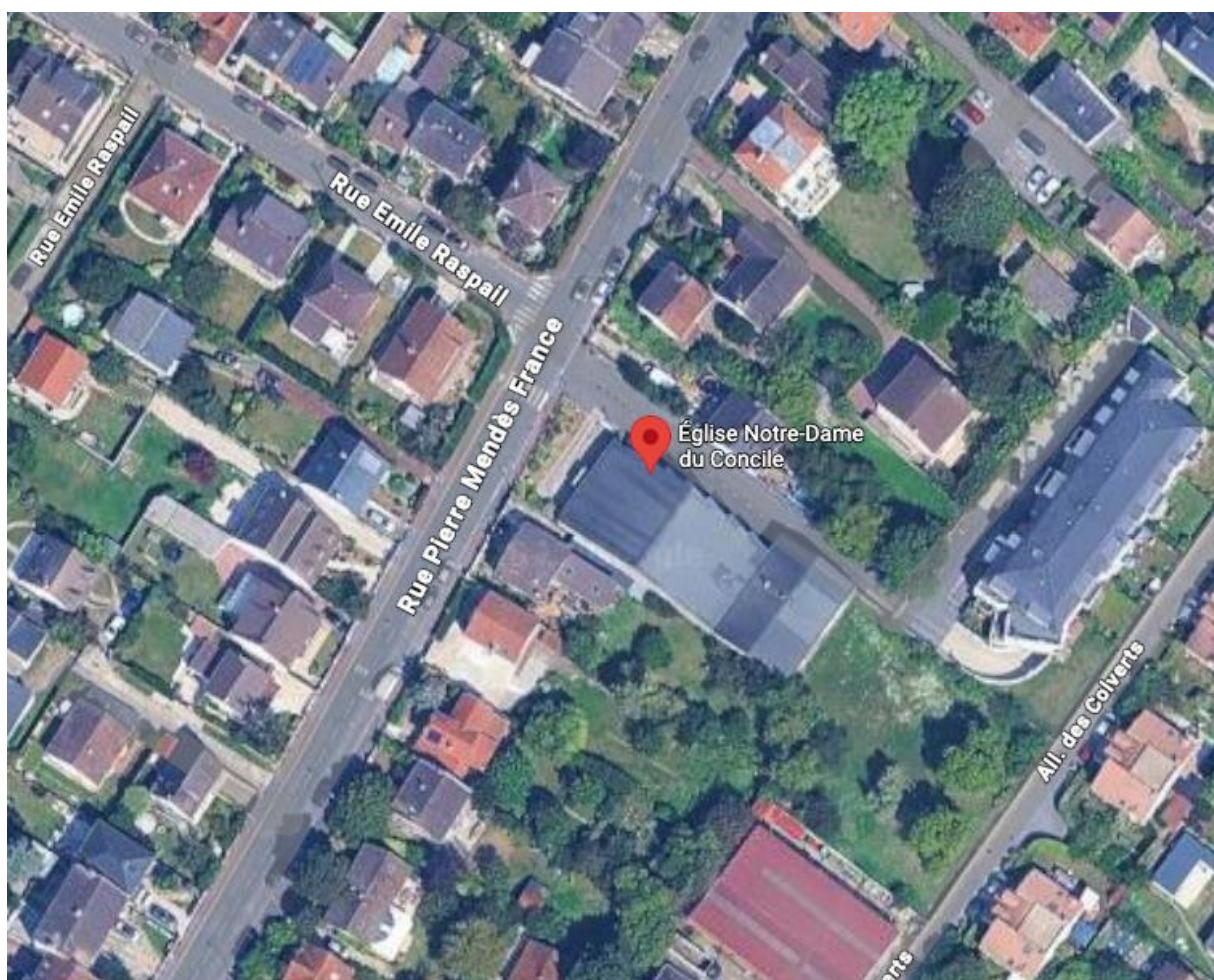
+ Michel Pansard



+ Michel PANSARD
Évêque d'Évreux – Corbeil-Essonnes
Président de l'ADECE.

L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé au 49, rue Pierre Mendès France à Chilly-Mazarin



Extrait photo aérienne_googlemaps

Département :
ESSONNE

Commune :
CHILLY MAZARIN

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/12/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGFB3CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC de Corbeil-Essonnes
75-79 rue Fersy 91107
91107 Corbeil-Essonnes Cedex
tél. 01 60 90 51 00 - fax 01 60 90 51 28
odif.corbeil@dghp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





L'église Notre-Dame du Concile est un édifice construit autour des années 60, avec un procédé de construction rapide et léger en béton préfabriqué pré-contraint.

L'immeuble se situe dans un quartier pavillonnaire de Chilly-Mazarin. Il est composé d'un seul grand volume, dont la façade sur rue correspond à un R+1. La toiture est une couverture à deux pans.

On peut considérer deux volumes, le principal appelé ici « Bâtiment A » et le volume secondaire arrière appelé ici « Bâtiment B ».

LA COUVERTURE



La couverture est très simple, et composée d'une membrane d'étanchéité sur panneaux bois, sans isolation.
Elle est en très mauvais état et doit être refaite rapidement.

Le principal sujet à déterminer sur la couverture est de la refaire à l'identique ou avec une isolation.
L'isolation améliorerait le confort intérieur et la durabilité de la structure en limitant les chocs thermiques été/ hiver et en limitant les effets de la dilatation.

SYSTÈME EN BETON PRE-CONSTRAINT ATCOST



Les deux parties de l'église n'ont pas tout à fait la même structure, mais sont toutes les deux réalisées en portiques en béton préfabriqué pré-contraint.

Il s'agit d'un système de la marque ATCOST, du Royaume-Uni, qui a beaucoup été utilisé pour des bâtiments agricoles ou industriels.

Le système est très bien pensé, et permet de construire rapidement avec un système très léger. Le dimensionnement des pièces est très optimisé.

Un portique est constitué de :

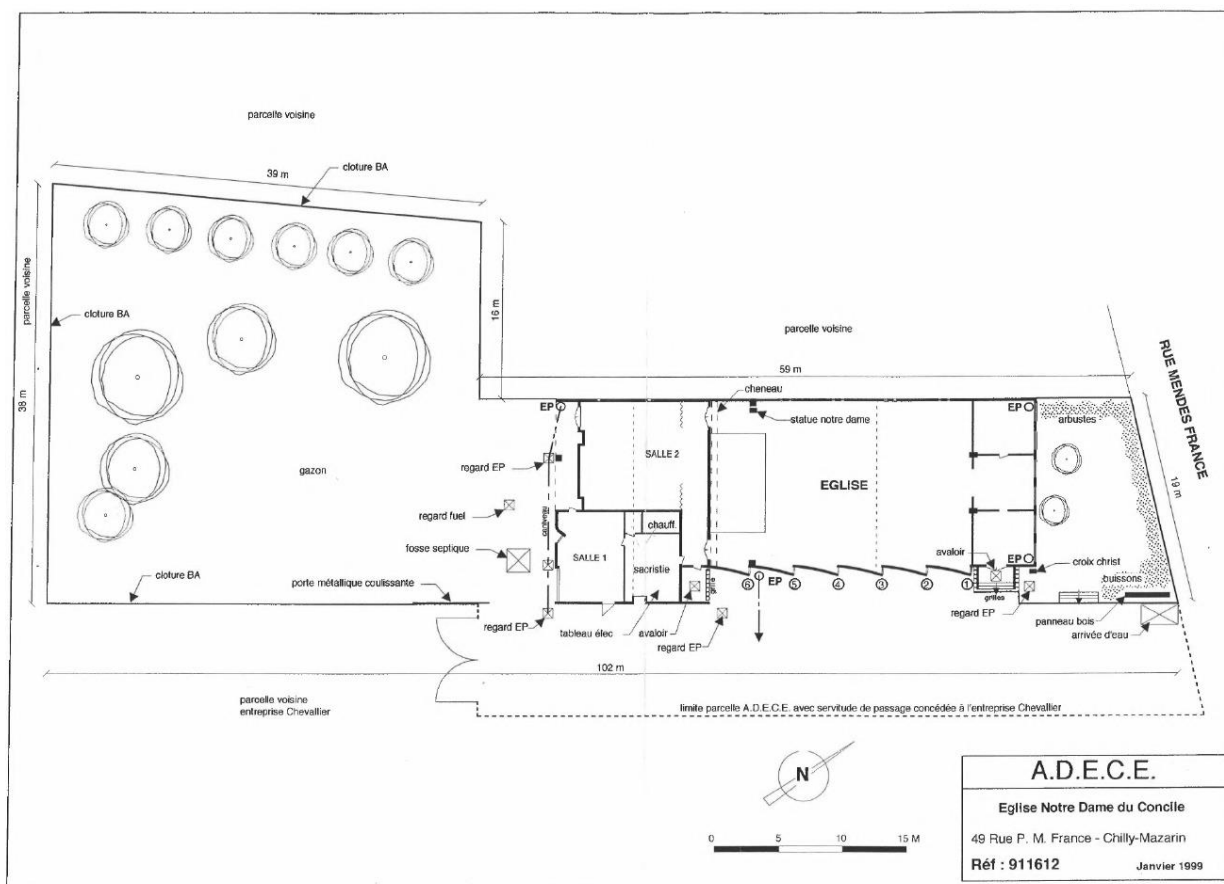
Poteaux préfabriqués (encastrés en pied dans des fondations à réservations),

Poutres de toiture agissant en diaphragme (pour le contreventement)

Nœuds rigides poteau-poutre (clé du fonctionnement),

Éventuellement **pannes** et **éléments secondaires** (bardage, stabilité longitudinale).

LES FACADES DU BATIMENT A



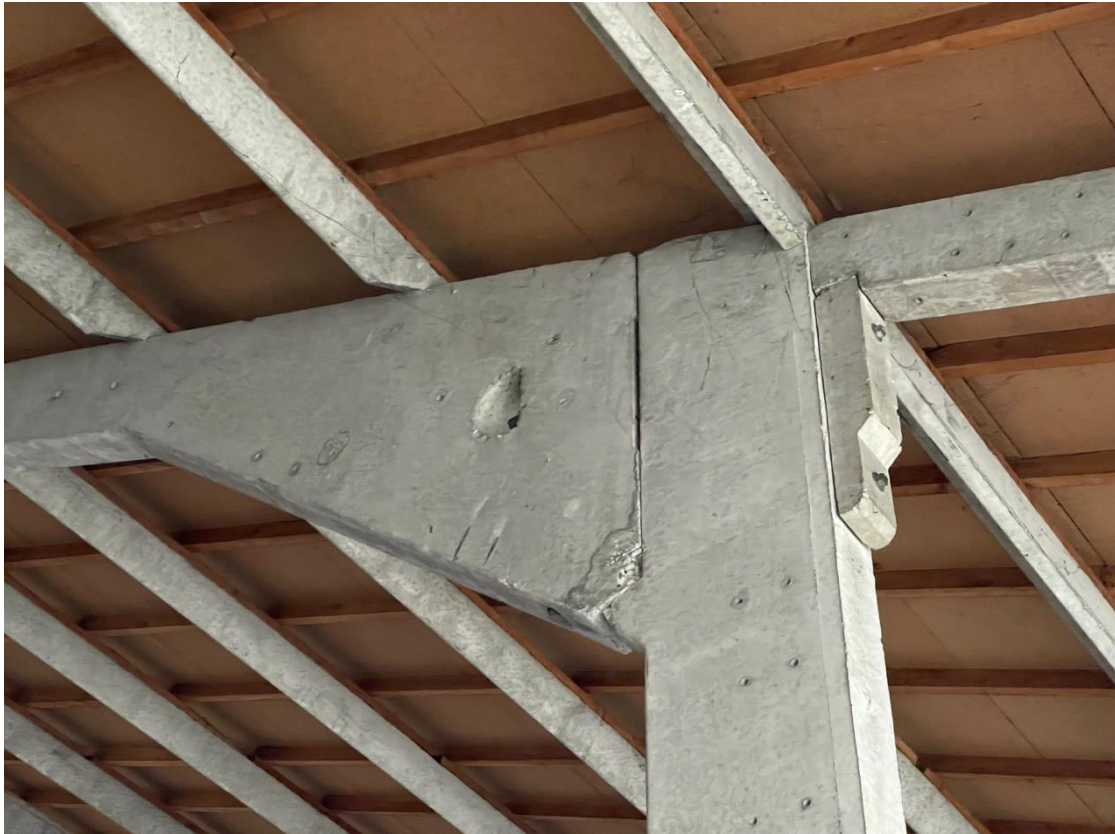
LA STRUCTURE DU BATIMENT A



La structure du volume de l'église est composée de 4 portiques en béton préfabriqué précontraint, reposant d'un côté sur des poteaux, de l'autre sur une poutre.

Les murs de façades sont en remplissage de parpaings non porteurs. Les façades sont en mauvais état extérieur et intérieur. Il n'y a pas de gros désordres, mais on constate un tassement différentiel à certains endroits qui pourraient justifier une reprise en sous-œuvre s'il s'aggrave.

Il n'y a aucune isolation, ni murale, ni au niveau de la couverture.



L'ensemble de la charpente est dimensionné de manière très optimisée, c'est le principe même de ce type de structure, qui permettait d'être montée rapidement et qui était très légère.

Les pannes sont en bon état, mais leur dimensionnement est très juste et l'on remarque des traces de fluage. Pas de désordre mais aucun poids supplémentaire ne peut être repris. Elles sont posées en appui simple sur les fermes.

On constate que sous l'effet des charges appliquées (poids de la toiture + neige + vent) sont apparues des anomalies dans les assemblages, notamment des épaufures suite à des rotations d'appuis.

Comme l'a remarqué le BET structure, à l'origine de la fermeture, la structure actuelle peut présenter un danger d'effondrement, il était donc nécessaire de fermer l'édifice et de procéder au plus vite à des reprises de structure.

On devra renforcer les assemblages poteaux-arbalétriers, les appuis de pannes, l'assemblage des 2 arbalétriers, à l'aide de plaques métalliques moisantes liaisonnées par des tiges filetées traversantes et scellées à la résine.

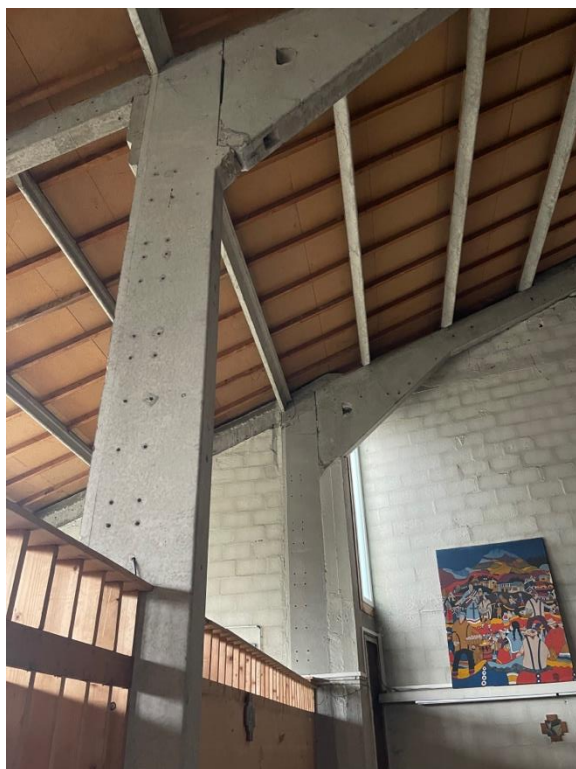
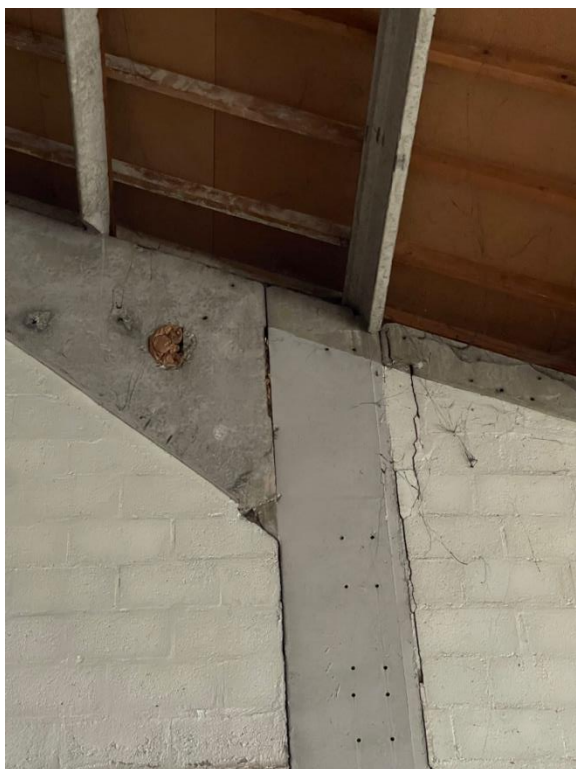
LES ASSEMBLAGES DES PORTIQUES



Les désordres et le dimensionnement observés indiquent un danger et une fragilisation des assemblages, au point de recommander la fermeture au public du site.

Pour pouvoir rouvrir le bâtiment, il faut procéder à un renforcement des assemblages grâce à des plaques métalliques moisantes, liaisonnées par des tiges filetées traversantes, scellées à la résine.

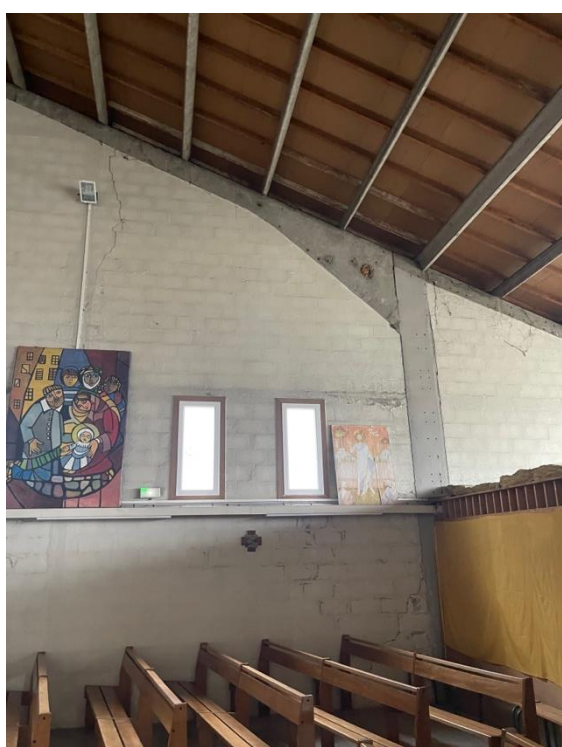
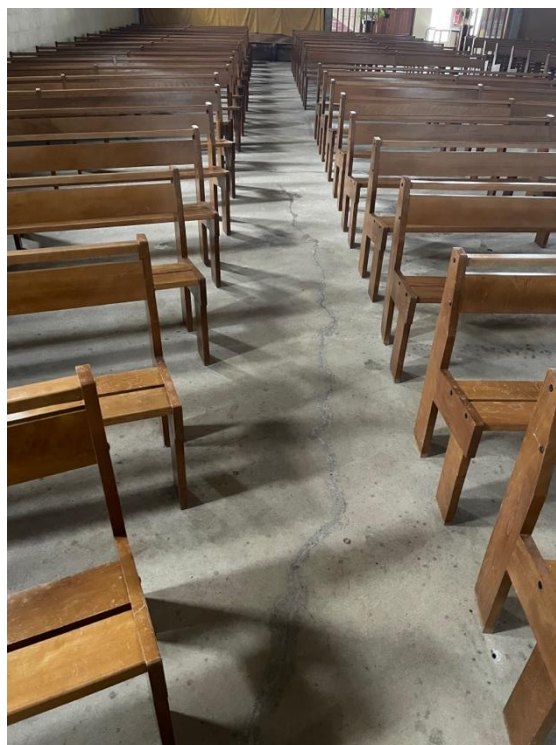
LES ASSEMBLAGES DES PORTIQUES







LE DALLAGE ET LES MURS INTERIEURS



Le sol de l'église présente des fissures qui ont été remaillées. Il n'apparaît pas que ce soit un désordre évolutif actuellement.

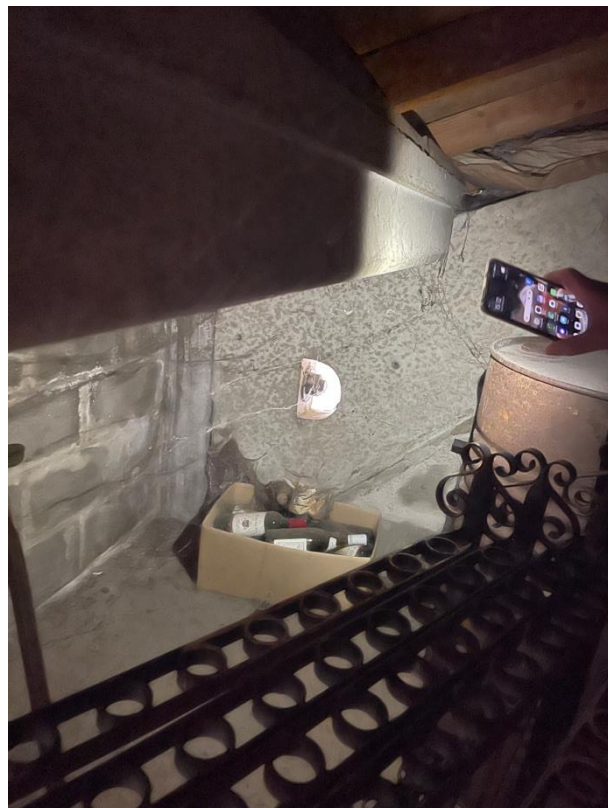
Les fissures dans les murs de façades proviennent a priori de tassements différentiels et semblent et semblent peu évolutifs.

LA FACADE ARRIERE DU BATIMENT B



La structure du bâtiment B est également en béton préfabriqué précontraint, cependant la particularité est l'exposition à l'extérieur du système de tension, qui non protégé de l'eau est entrain de corroder et peut fragiliser la structure. Il est urgent de remédier au problème. La façade arrière, avec sa verrière en béton est globalement en mauvais état de conservation.

LA FACADE ARRIERE DU BATIMENT B



Peu de désordres sont visibles. On constate une fissure au niveau du poteau d'angle, indiquant un mouvement de la structure. Il est important de procéder à la mise hors d'eau de la structure précontrainte et de procéder également à un renfort préventif des assemblages.

RECAPITULATIF DES TRAVAUX A PREVOIR

A minima pour rouvrir rapidement :

→ Études de structures pour établir le calcul exact de la structure et dimensionner les renforts
20 à 25 000 euros HT

→ Mise en place des renforts de structure

environ 50 000 euros HT

TOTAL :

75 000 euros HT

Soit

90 000 euros TTC

Il est possible de ne faire dans l'immédiat que les renforts afin de pouvoir rouvrir l'édifice. Cependant il faut a minima avoir une réflexion sur la rénovation de la couverture à venir. En l'état, la structure ne permet pas d'isoler car elle ne peut pas accepter de poids en plus, elle est déjà à la limite. Pour ne pas faire deux fois des renforts, il faut prendre en compte l'isolation dans les renforts à faire, cela impliquera un poste de travaux plus important (voir page suivante).

RECAPITULATIF DES TRAVAUX A PREVOIR

1. Travaux à prévoir rapidement

(Horizon : moins de 2 ans – à confirmer et affiner à l'issue des études de structure)

Travaux de couverture

Option 1 : Réfection de la couverture à l'identique

Dépose de la couverture existante

Fourniture et pose d'une couverture neuve à l'identique

Inclus chéneaux et descentes d'eaux pluviales.

Montant estimatif : 200 000 € HT

Soit 240 000 euros TTC (hors études)

Option 2 : Réfection de la couverture avec isolation

Dépose de la couverture existante

Mise en place d'un complexe isolant performant

Renforts structurels complémentaires nécessaires à l'ajout de l'isolant

Inclus chéneaux et descentes d'eaux pluviales

Fourniture et pose de la nouvelle couverture

Montant estimatif : 520 000 € HT

soit 624 000 euros TTC

2. Travaux à prévoir à court / moyen terme

(Horizon : moins de 5 ans)

2.1 Travaux de ravalement extérieur

Nettoyage et remise en état des façades

Reprises des enduits et traitements des désordres existants

Finitions et protections

Montant estimatif : 200 000 € HT Soit 240 000 euros TTC (hors études)

2.2 Travaux de rénovation intérieure

Enduits intérieurs et peintures

Reprises des supports

Réfection complète des enduits dégradés

Mise en peinture des surfaces concernées

Montant estimatif : 100 000 € HT soit 120 000 euros TTC

Reprise du dallage des sols

Dépose partielle ou totale du dallage existant

Réfection du support si nécessaire

Pose d'un nouveau dallage

Montant estimatif : 15 000 € HT soit 18 000 euros TTC

RECAPITULATIF DES TRAVAUX A PREVOIR

3. Travaux complémentaires potentiels à surveiller

(À confirmer selon diagnostics et évolution des pathologies)

Reprise en sous-œuvre des murs latéraux

Stabilisation et renforcement des fondations existantes

Intervention conditionnée aux conclusions des études structurelles

Montant estimatif : entre 50 000 et 100 000 € HT soit entre 60 000 euros TTC et 120 000 euros TTC

Remplacement de la chaudière

Dépose de l'équipement existant

Fourniture et installation d'une chaudière neuve adaptée aux besoins du bâtiment

Montant estimatif : environ 20 000 € HT soit environ 24 000 euros TTC

RECAPITULATIF DES COUTS PAR POSTE

Catégorie	Poste	Coût TTC estimatif (€)
Études préalables (15 %)	Études de structure, diagnostics techniques, missions de maîtrise d'œuvre SPS et Bureau de contrôle	96 000 € à 154 000 € (en fonction des travaux retenus et des missions nécessaire)
Travaux à prévoir rapidement (< 2 ans)	Réfection de la couverture à l'identique	240 000 €
	Réfection de la couverture avec isolation (renforts + isolant)	624 000 €
Travaux à court / moyen terme (< 5 ans)	Ravalement extérieur	240 000 €
	Enduits intérieurs et peintures	120 000 €
	Reprise du dallage des sols	18 000 €
Travaux complémentaires potentiels	Reprise en sous-œuvre des murs latéraux	60 000 à 120 000 €
	Remplacement de la chaudière	24 000 €

RECAPITULATIF DES COUTS

Scénario 1 – Couverture refaite à l'identique

Total TTC hors travaux complémentaires :

≈ 738 000 €

Total TTC avec travaux complémentaires :

≈ 822 000 € à 882 000 €

Scénario 2 – Couverture refaite avec isolation

Total TTC hors travaux complémentaires :

≈ 1 180 000 €

Total TTC avec travaux complémentaires :

≈ 1 264 000 € à 1 324 000 €

Il est préférable de prévoir également un budget aléas entre 5 et 10 % du budget travaux, afin de palier aux problèmes que l'on rencontre inévitablement en réhabilitation.

SYNTHESE DU RAPPORT D'ANALYSE

Suite au constat de désordres au niveau des assemblages des portiques, l'église Notre-Dame du Concile a été fermée au public début octobre 2025 à juste titre d'après notre analyse.

Pour pouvoir rouvrir le bâtiment au public, il convient de réaliser des travaux de renfort des assemblages en urgence.

Pour pouvoir faire les renforts, il faut missionner un bureau d'études structure afin de faire un calcul de la structure, vérifier les efforts s'y appliquant et dimensionner les renforts.

Il faut également décider si la rénovation de la couverture, qui est urgente, sera réalisée avec une isolation (ce qui est recommandé) ou non, puisque l'isolant ajoute du poids à la structure, il faut donc calculer les renforts en fonction de ce surpoids.

Il est préférable de privilégier la solution avec isolant, cela permet une meilleure protection de la charpente (moins de dilatation) et un meilleur confort dans le bâtiment que ce soit l'hiver ou l'été, par fortes chaleurs.

Il est possible de procéder en deux temps, mais cela sera un mauvais investissement, de faire deux fois des études de structure et deux fois des renforts.