



Commission Investissements

Jeudi 9 novembre 2023

Présents :

- Pour Emmaüs : Jean-Paul GALLOT, Rémy ROBERT, co-présidents, Jean-Michel HOUSBINE, Bastien VIOT, co-responsables, Jean-Marc LEGRAND, trésorier, Christian FUSELLIER, Patrick GUERY, Raymonde HUCHET, Philippe THIERRY, Dominique RÉVEILLON, DIDIER ROUSSEAU, amis, Jérôme COUET, salarié
- **Excusés** : Christian CLÉMENT, Marie-Pierre DURANTE, amis, Patrice TROTEL et Sébastien OLIVRO, compagnons

Rappel des points à l'ordre du jour

- Bilan, notamment financier, du projet de requalification et d'extension de notre site de Saint-Jean-de-Linières,
- retour sur les prix et trophées obtenus par le projet,
- achèvement des projets photovoltaïques,
- travaux et reprise de la déchèterie par Angers Loire Métropole,
- premières réflexions sur les projets à venir : rénovation des hébergements, travaux sur la ferme, devenir de l'espace libéré par les anciens ateliers, devenir de Saint-Serge...
- organisation de la maintenance de nos sites.

Préalablement à l'examen des points à l'ordre du jour, sont salués les nouveaux amis qui rejoignent la commission Investissement (Dominique RÉVEILLON, DIDIER ROUSSEAU et Christian CLÉMENT, absent toutefois pour cette réunion) ainsi que notre nouvel agent de maintenance, Jérôme COUET qui se présente à tous.

Bilan du projet de requalification et d'extension du site de Saint-Jean-de-Linières

Une note a été établie à ce sujet qui a été envoyée avec l'ordre du jour et qui est jointe au présent compte rendu.

Jean-Marc Legrand évoque les évolutions positives du projet au cours des réflexions avec la maîtrise d'œuvre :

- réutilisation de matériaux de bâtiment dans le projet,
- transition énergétique par une forte isolation des bâtiments avec des matériaux biosourcés (paille, Métisse) et le recours à des énergies renouvelables (bois, géothermie, photovoltaïque),
- recours à des chantiers participatifs pour l'isolation paille, le bar et la façade en menuiseries de récupération de la nouvelle salle de vente.

D'un point de vue des délais de réalisation, une fois les travaux commencés, le planning a été respecté et la communauté a pu prendre possession des différents bâtiments sans retard.

Il reste toutefois un certain nombre de travaux de menuiserie à terminer par l'entreprise Gay qui a été difficile à gérer durant tout le chantier. L'installation de la porte du local à côté du restaurant devrait intervenir prochainement. Il nous appartiendra d'achever quelques travaux d'isolation même si cette pièce n'est pas chauffée. Il est rappelé à cette occasion qu'il avait été décidé d'affecter cet espace aux loisirs des compagnons (babyfoot, lecture...), mais qu'en aucun cas, cela devait redevenir un local fumeur. Il sera installé des panneaux d'interdiction de fumer dans cet espace.

Reste également à confirmer si on doit revoir la charpente de l'auvent de réception des meubles sur l'ancienne salle de vente pour permettre l'accès sous l'auvent des camions. Il manque actuellement une hauteur d'une dizaine de centimètres.

Il y a aussi une fuite au niveau du raccordement des toitures des deux espaces chantier extérieurs qu'il faudrait résoudre de même qu'au niveau du restaurant communautaire. Concernant ce dernier point pour partie indépendant des travaux réalisés (les fuites sont plus anciennes), des devis ont été demandés à deux entreprises.

Philippe Thierry fait remarquer le problème de confort de l'ancienne salle de vente l'hiver. La salle étant désormais ouverte aux deux extrémités, il y a un fort courant d'air. La même problématique se rencontre au niveau des ateliers. Il est proposé de voir si on peut installer des rideaux plastiques. Pour l'ancienne salle de vente, la réalisation d'un sas intérieur au niveau de la petite porte d'accès à côté du volet métallique serait bénéfique.

D'un point de vue financier, une fois les marchés signés, l'opération a pu se réaliser dans le cadre de l'enveloppe prévue (les avenants passés représentent un peu plus de 3% du montant des marchés signés). Le coût total s'élève à 2 785 000 € qui nécessitera un autofinancement de la communauté d'environ 90 000 € (prévision de 70 000 € en novembre 2022 lors de la dernière réunion du groupe de travail Investissement mais ni la démolition du bâtiment EDF, ni l'aménagement des espaces verts n'étaient pris en compte). 30 000 € ont déjà été affectés à cette opération sur le budget 2022, le solde sera imputé sur le budget 2023.

Prix et trophées obtenus pour le projet

Avec François Terrien, l'architecte de notre projet, nous avons candidaté à différents prix et le projet a obtenu les prix et trophées suivants :

- Prix du OFF (Osez Faire Frugal) du développement durable, organisé par des associations fédératives du bâtiment engagées dans la transition écologique, comme Novabuild en Pays de la Loire. Pour ce prix, notre projet fait partie des treize lauréats nationaux :

<https://frugalite.org/2023/07/off-du-dd-2023-decouvrez-les-projets-laureats-et-remarques-de-2023/> ;

- Trophée des bâtiments circulaires pour lequel notre projet a reçu une mention spéciale « démarche locale et économie sociale et solidaire » dans la catégorie bâtiments tertiaires privés : <https://www.construction21.org/france/articles/h/trophees-batiments-circulaires-2023-decouvrez-les-11-projets-recompenses.html> . Ce prix a été remis à notre trésorier Jean-Marc Legrand à la Défense le 19 octobre ;
- Prix du projet citoyen de l'UNSFA (Union nationale des architectes), pour lequel nous sommes lauréats : <https://www.unsfa.fr/wp-content/uploads/2023/11/Communique-de-Presses-PPC-2023.pdf>. Le prix a été remis à notre architecte François Terrien le 19 octobre à Avignon à l'occasion du congrès de l'UNSFA.

En revanche, notre candidature n'a pas été retenue au titre des projets de l'économie sociale et solidaire dans la catégorie « Transition écologique » pour les Pays de la Loire.

Retard dans l'achèvement des projets photovoltaïques

Confiés à Alter Énergies et à Cowatt, ces projets sont en retard non pas de leur fait, mais de l'impossibilité d'Enedis à installer le transformateur nécessaire à leur fonctionnement. Prévus d'abord en juillet, puis en novembre, l'installation de ce transformateur est désormais annoncée en avril 2023.

Travaux et reprise de la déchèterie par Angers Loire Métropole

Une réunion a eu lieu hier mercredi 8 novembre avec Angers Loire Métropole (ALM) et l'UACE, l'association nationale propriétaire de nos locaux pour examiner les conditions de mise à disposition de la déchèterie auprès d'ALM.

Pour rappel, après plus de 20 ans de gestion de la déchèterie par Emmaüs, notre souhait est de redonner cette mission à ALM pour trois raisons principales :

- la gestion des déchets est de leur compétence,
- pour continuer cette activité, des travaux de mise aux normes importants nous étaient demandés (sécurisation des bennes espaces verts, gravats...) que nous ne pouvons assumer,
- la mise en place d'un contrôle d'accès à la déchèterie par ALM montre que nous ne sommes plus maître du fonctionnement de cette installation.

Suivant une convention signée à la fin de l'année 2022, il est prévu qu'ALM reprenne la gestion de la déchèterie au plus tard au 1^{er} janvier 2025. ALM a donc lancé des études d'aménagement. Il est prévu en particulier à l'avenir une dépose au sol des déchets végétaux et des gravats. Un local d'accueil du personnel est également à prévoir en continuité du local repos de la recyclerie. Le plan proposé par ALM nous convient même si cela rallongera le circuit des personnes venant à la recyclerie. La déchèterie sera agrandie sur l'ouest et la famille d'agriculteurs exploitant le champ a été informée ce matin par Jean-Michel Houdbine et Rémy Robert qu'ils devront cesser son exploitation.

Le choix a été fait par la communauté et l'UACE de mettre la déchèterie et les terrains à la disposition d'ALM sous la forme d'un bail emphytéotique d'au moins 25 ans. Il reste notamment à en discuter les termes financiers. Cela représente un terrain d'environ 5 000 m² et l'UACE a donné comme ordre de grandeur un prix de 6 € du m², soit 30 000 € pour ALM. Les discussions vont se poursuivre dans un esprit « gagnant-gagnant ».

Dans cette perspective de séparation des deux activités (déchèterie/recyclerie), nous allons devoir refaire notre déclaration d'installation classée pour l'environnement (ICPE) auprès des services de l'État, en l'occurrence la DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement).

Premières réflexions sur les projets à venir

Les réunions sur le projet communautaire ont fait apparaître deux sujets importants pour l'avenir :

- l'amélioration des conditions d'hébergement à Saint-Jean,
- le devenir de notre installation à Saint-Serge.

Amélioration des conditions d'hébergement à Saint-Jean

Les hébergements de la communauté sont de quatre ordres aujourd'hui :

- une résidence sociale de 12 studios de 30 m² construite par Angers Loire Habitat en 2007 (708 m² au total). Il faut veiller à son entretien mais elle n'a pas besoin de gros travaux à court terme ;
- un bâtiment d'hébergement de 30 chambres et deux appartements (1 632 m²) sur deux niveaux construit en 1989 et rénové en 2000-2001 (installation de chambres individuelles) puis en 2009 . Ce bâtiment ne propose pas de sanitaires et peu de douches individuels et est très mal isolé ;
- quelques chambres réparties dans le bâtiment administration-restaurant-cuisine et dans l'ancienne ferme ;
- une remorque de l'espoir qui a vocation à accueillir des passagers et des personnes du 115.

Concernant le bâtiment d'hébergement, Patrick Guéry, ami et architecte, a effectué un premier examen de son état. Il expose ainsi ses réflexions à la commission.

Il estime qu'envisager une réhabilitation du bâtiment hébergement existant impliquerait que le coût de la réhabilitation de l'ensemble soit compétitif par rapport à une nouvelle construction, ce qui ne paraît pas atteignable au vu des fortes contraintes existantes, dont notamment :

- des circulations représentant plus du tiers de la surface totale (36 % exactement), ce qui est pénalisant en terme de coût d'entretien, de chauffage et de réhabilitation éventuelle ;
- des chambres avec mezzanine pénalisées du fait de l'espace important occupé par l'escalier et de l'espace nécessaire en rez-de-chaussée pour y accéder ;
- des travaux de réhabilitation nécessitant un renforcement significatif de l'isolation thermique qui pourrait être mis en œuvre au rez-de-chaussée par l'extérieur, avec remplacement des menuiseries, mais pour l'étage les hauteurs sous rampant déjà faibles ne pourraient être réduites, ce qui nécessiterait la réfection totale de la couverture pour trouver cette isolation au-dessus de la toiture actuelle ;
- un chauffage ainsi que le passage de réseaux au RdC en dalle, sans vide sanitaire, qui imposeraient pour l'installation de WC et de douches dans les chambres la mise en place de nouveaux réseaux sous cette dalle et donc de sacrifier le système de chauffage actuel ;
- un cloisonnement actuel tramé à 45 ° réalisé en brique pénalisant en terme de redistribution éventuelle et nécessitant des travaux de traitement acoustique importants.

A titre de comparaison une réalisation neuve sous la forme de module de plusieurs hébergements sur deux niveaux permettrait :

- de ne pas avoir de circulations intérieures et donc d'avoir, un accès direct à chaque hébergement depuis l'extérieur, une meilleure isolation phonique, une gestion de la sécurité incendie plus économique, et un coût global du projet, ainsi que d'entretien minimisé ;
- de n'avoir des hébergements qu'avec des orientations ouest, sud et est ;
- de retrouver l'ensemble des réseaux dans un noyau technique central pour simplifier la maintenance, en regroupant les espaces sanitaires autour pour réduire les réseaux et d'éviter des traversées entre appartements ;
- d'avoir une structure interne béton pour des questions phoniques et une structure extérieure de type ossature bois pour l'isolation ;
- une réalisation par tranches permettant de ne pas réduire la capacité d'accueil durant les travaux, la zone constructible au PLUI offrant suffisamment d'emprise pour une nouvelle implantation.

Cette première analyse doit être confortée dans les semaines à venir en confrontant ce point de vue avec d'autres professionnels. Il paraît aussi important de rencontrer d'autres communautés s'étant engagées récemment dans des projets de ce type, par exemple Le Mans, Saint-Nazaire et Thouars pour n'évoquer que les communautés les plus proches.

Une discussion s'engage sur le type d'hébergement à proposer. L'idée d'avoir des toilettes et douches individuels s'impose. L'opportunité d'y ajouter des kitchenettes est discutée et devra être travaillée dans le cadre du projet communautaire. De même que l'intérêt de prévoir des espaces de convivialité.

Patrick Guéry se propose d'animer un groupe de travail sur ce sujet.

Devenir de notre installation à Saint-Serge

Le quartier de Saint-Serge est en pleine mutation et nous savons que nous ne pourrions rester dans les mimes locaux encore très longtemps. Deux rencontres ont déjà eu lieu avec notre propriétaire, la société Caremo.

Lors de la première réunion, il y a quelques mois, nous avons insisté auprès de lui pour rester sur le quartier de Saint-Serge dont toute la communauté apprécie la localisation : assez proche du centre-ville mais aussi du quartier de Monplaisir, couvrant une zone de chalandise complémentaire de celle de Saint-Jean mais aussi de celle de la Ressourcerie des biscottes tournée plutôt vers le sud de l'agglomération.

Une seconde rencontre s'est tenue le 27 septembre dernier où nous avons rappelé notre désir de poursuivre notre partenariat avec lui sur Saint-Serge. Il nous a précisé qu'il comptait engager les études à la mi-2024 et attendait de nous pour cette date des propositions relatives à nos attentes sachant que la taille de notre futur site ne pourrait être supérieure à celle d'aujourd'hui (plutôt même diminuée) pour un **coût** qui sera forcément supérieur puisqu'on s'installerait dans un bâtiment neuf.

Pour donner plus de force à nos propositions et à notre futur projet, on se propose d'engager une réflexion ouverte sur d'autres partenaires : pourquoi pas des bureaux pour des associations de l'économie sociale et solidaire, un restaurant social, des logements pour de nouveaux compagnons...

Un groupe de travail élargi pourrait ainsi être mis en place. Des contacts vont être pris avec l'IRESA (Réseau de l'économie sociale et solidaire en Anjou) et avec Alter (société d'économie mixte du département de Maine-et-Loire qui a la responsabilité de l'aménagement de Saint-Serge). Jean-Marc Legrand se propose d'animer ce groupe avec des membres du CA, de la commission investissement et de l'équipe d'animation de Saint-Serge.

Maintenance de nos sites

L'arrivée de notre nouvel agent de maintenance, Jérôme Couet, est l'occasion est de réfléchir à un plan de maintenance de nos installations afin d'anticiper les travaux à réaliser plutôt que de subir parfois des pannes.

L'UACE demande aussi à ses adhérents d'élaborer des plans pluriannuels d'investissement afin de garantir la pérennité de l'immobilier d'Emmaüs.

Ce sujet pourra être abordé lors d'une prochaine réunion.