



Commission Investissements

Jeudi 4 avril 2024

Présents :

- Pour Emmaüs : Jean-Michel HOUDBINE, co-responsable, Jean-Marc LEGRAND, co-président, Jérôme BLONDET, Christian CLÉMENT, Marie-Pierre DURANTE, Christian FUSELLIER, Patrick GUERY, Raymonde HUCHET, Guillaume PASCO, Rémy ROBERT, Philippe THIERRY, Didier VITOUR, amis, Jérôme COUET, salarié
- **Excusés** : Bastien VIO, coresponsable, Patrice TROTEL et Sébastien OLIVRO, compagnons, Didier ROUSSEAU, ami

Rappel des points à l'ordre du jour

- la synthèse des travaux du groupe de travail hébergement,
- l'avancée des réflexions sur le devenir de Saint-Serge suite aux réunions organisées les 6 février et 12 mars avec les partenaires intéressés par l'émergence d'un pôle d'économie sociale et circulaire sur Saint-Serge,
- les fiches Orientations prévues par le projet communautaire sur les thèmes suivants :
 - 1.1 offrir un logement décent à tous,
 - 2.2 reconstruire et repenser Saint-Serge,
 - 4.3 être acteur de la sobriété,
- la réflexion sur un programme pluriannuel de gros entretien et de travaux.

Étant donné le temps de réunion prévu (1h30 mn), seule la synthèse des travaux du groupe de travail hébergement a été présentée et discutée avant qu'une même présentation ait lieu l'après-midi en réunion communautaire. Patrick Guéry, ami et architecte, rend compte des travaux du groupe.

L'existant :

- La communauté offre 56 hébergements :
 - 12 hébergements dans la résidence sociale, globalement en bon état,
 - 4 chambres dans la remorque de l'espoir pour des passagers, qui ont fait l'objet d'un projet récent,
 - 40 hébergements à prendre en compte dans le projet actuel :
 - 33 chambres et 2 appartements dans le bâtiment hébergement,
 - 5 chambres dans les bâtiments de la cuisine et de l'ancienne ferme.

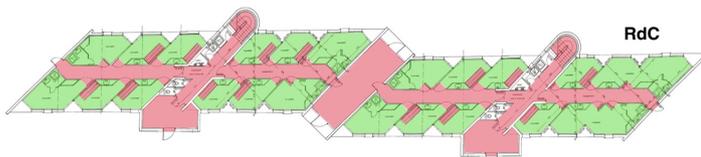
L'existant - Bâtiment hébergement :

- 40% de la surface totale sont des circulations, ce qui est pénalisant en coûts d'entretien et de chauffage.

- Les chambres avec mezzanine sont pénalisées avec un espace important occupé par l'escalier.



- A l'étage, l'aménagement sous le toit, limite l'utilisation en raison du manque de hauteur sur une partie importante de la surface.



- Le cloisonnement actuel à 45°, en brique, pénalise une redistribution éventuelle en nécessitant des travaux de traitement acoustique importants. De plus, la distribution en longueur fait perdre de la surface utile pour disposer le mobilier.

L'existant - Bâtiment hébergement :

- L'installation de WC et de douches, dans les chambres au rez-de-chaussée, imposerait la mise en place de réseaux sous la dalle et donc de ne pas conserver le système de chauffage actuel qui est un chauffage par le sol.
- Des travaux de réhabilitation imposerait un renforcement de l'isolation thermique, par l'extérieur au rez-de-chaussée, mais pour l'étage les hauteurs sous la toiture déjà faibles ne pouvant être réduites, cela nécessiterait sa réfection totale pour mettre cette isolation au-dessus de la couverture actuelle.
- La réhabilitation du bâtiment hébergement existant impliquerait que le coût de la réhabilitation de l'ensemble soit compétitif par rapport à une nouvelle construction, en effet, il faudrait réhabiliter 100 % de l'existant pour ne conserver que les 60 % habitables, alors qu'une opération neuve sans circulations intérieures permettrait d'avoir 100 % de surface habitable.
- Pour un coût d'opération neuve de 2 800 € TTC/m², et pour avoir la même surface habitable, il faudrait que le coût d'opération de la réhabilitation soit inférieur à 1 500 € TTC/ m² ce qui ne paraît pas réaliste au vu des travaux à envisager et des fortes contraintes existantes.

-

Actions proposées :

- Construire de nouveaux hébergements pour 40 compagnons et compagnes.
- La volonté de la communauté est de garder la capacité actuelle de 60, pour maintenir un accompagnement satisfaisant des personnes accueillies. Dans le même sens, il ne paraît pas opportun d'augmenter la capacité d'accueil de familles avec enfants du fait de l'accompagnement et des moyens humains nécessaires pour assurer le suivi de ces enfants dans des espaces peu adaptés.
- Au vu de la réflexion du groupe, de la visite des hébergements sur place et des déplacements à Saint Nazaire et du Mans, un certain nombre de caractéristiques des futurs hébergements émergent :
 - Pas de différenciation entre les hébergements pour personnes seules ou couples pour avoir une plus grande flexibilité dans leurs attributions.
 - Surface des hébergements de l'ordre de 20 m² (les hébergements actuels sont au mieux de 16 m²), avec possibilité pour certains de jumelage (communication condamnable et traitée phoniquement) pour la création de logements de 40 m², afin de répondre à des demandes ponctuelles d'hébergement familial.
 - Organisation des espaces intérieurs de type rectangulaire, sans couloir, pour avoir une habitabilité maximale.

Actions proposées :

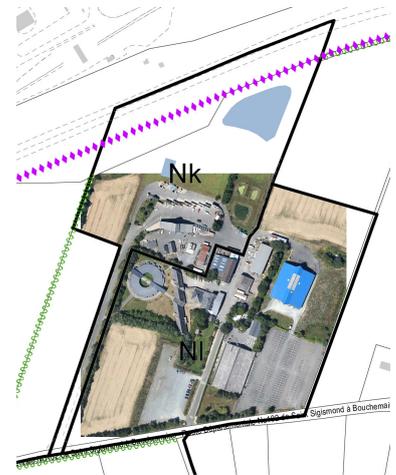
- Équipement de chaque hébergement avec un placard-penderie, pour d'optimiser l'espace et éviter des déplacements de mobilier.
- Installation d'un bloc sanitaire avec un lavabo, une douche et un WC dans chaque hébergement et raccordement sur une VMC. Regroupement des équipements dans un même espace avec douche à syphon de sol pour permettre une accessibilité aux fauteuils roulant sans majoration des surfaces.
- L'installation de kitchenettes reste en suspens mais :
 - une kitchenette ne favorise pas les relations liées à la prise, ou la confection de repas en commun,
 - la communauté fournit à tous la possibilité de prendre les repas dans la salle à manger qui a été re dimensionnée récemment, et l'activité maraichage a pour objectif de fournir des denrées pour la réalisation de repas pour l'ensemble de la communauté,
 - le coût d'installation et de maintenance pour ce type d'équipement, très sollicité, serait important au regard de ce qui a été déjà investi pour le restaurant et le maraichage.

Actions proposées :

- Mise en place de prises et emplacements dans chaque hébergement pour installer un réfrigérateur, une bouilloire et éventuellement un micro-ondes.
- Un espace office mutualisé pour permettre la préparation de repas par petites unités (1 pour 8 hébergements), comme cela existe pour la résidence sociale.
- Un espace machine à laver et sèche-linge partagé (comme dans la résidence sociale), pour permettre la réalisation de lessives en complément de la buanderie commune existante.
- Utilisation de planchers béton pour l'isolation phonique entre hébergements et l'inertie du bâtiment en été, et cloisonnement acoustique permettant une évolution dans le temps.
- Hébergements économes en énergie avec une isolation performante. La réduction très importante du chauffage doit permettre à plus long terme de repenser la conception de la chaufferie bois.
- Installation d'une production d'eau chaude très performante avec capteurs solaires, chauffe-eau thermodynamique ...
- Utilisation de matériaux ressourcés ou réemploi de matériaux de bâtiment dans la construction dans la continuité de la démarche déjà entreprise pour les précédents travaux.

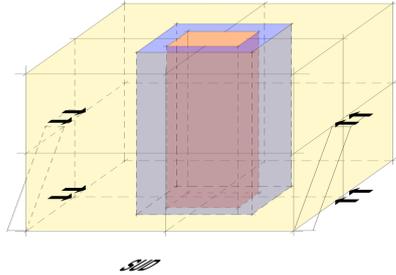
Actions proposées :

- La réalisation pourrait s'organiser par tranches à partir de 8 jusqu'à 40 hébergements.
- La zone constructible NI au PLUI offre suffisamment d'emprise pour une nouvelle implantation.
- Les modalités du financement de l'opération sont un point important, encore à évaluer, mais la réalisation de 40 hébergements de 20 m² et espaces communs pour un total de l'ordre de 900 m², représenterait un coût d'environ 2,5 M€.
- Si la conservation des hébergements existants ne paraît pas opportune pour un projet d'hébergement, une partie du bâtiment au plus proche de la zone de restauration pourrait être conservée pour, après suppression du cloisonnement, un espace convivialité, un espace d'activité physique, voire d'autres utilisations compatibles avec la structure et les réseaux existants.



Actions proposées :

- Regroupement des réseaux dans un noyau technique pour simplifier la maintenance et positionnement des espaces sanitaires autour pour réduire ces réseaux et ne pas avoir de traversées entre appartements. Le projet pourrait s'organiser sous la forme de modules de 8 hébergements.
- Regroupement des hébergements en unités avec un accès direct à chacun depuis l'extérieur afin d'avoir une meilleure isolation phonique, une gestion de la sécurité incendie plus économique, et un coût global du projet ainsi qu'un entretien minimisé.
- Orientation ouest, sud ou est pour tous les hébergements, avec protection solaire pour le confort d'été.
- Implantation sur 2 niveaux (rez-de-chaussée + un étage) pour limiter l'emprise de l'opération, tout en offrant une accessibilité satisfaisante (50 % des hébergements en rez-de-chaussée).



Suite à cette présentation, une discussion s'engage sur la question des kitchenettes. Tout le monde partage l'idée de faire « communauté », avec notamment le rappel de l'obligation de prendre ses repas du midi au restaurant communautaire récemment agrandi. Pour autant, la résidence sociale dispose déjà de tels équipements et n'est-ce pas normal de permettre à chacun de vivre en autonomie certains soirs. La proposition de cuisine collective par bâtiment ne fait pas non plus l'unanimité car l'entretien de ces espaces partagés laisse très souvent à désirer. D'un point de vue économique, il n'y a quasiment aucune différence de m² entre des kitchenettes individuelles et une cuisine collective pour huit logements.

Il est proposé de demander leur avis à l'ensemble de compagnons. Si les compagnons membres du groupe de travail (Fatouma, Ricardo, Sie Didier) semblaient plutôt favorables à la cuisine collective, ce sentiment ne semble pas partagé par tous. Il est demandé aux co-responsables d'interroger les compagnons en souhaitant qu'ils puissent prendre une décision collective partagée.

Une question est posée sur le nombre total de personnes pouvant être accueillies. Avec la résidence sociale de 12 studios et ces 40 nouvelles chambres, cela représente 52 hébergements. Avec 6 couples, il est possible d'accueillir 58 personnes.

Est évoquée également la récupération de l'eau pour les toilettes. La législation n'est pas très ouverte en ce domaine, mais ce point mérité d'être étudié.

Concernant la possibilité de doter les habitats du rez-de-chaussée de jardins individuels, la commission s'y montre très réservée car on ne pourrait pas le proposer aux logements à l'étage. Par ailleurs, l'entretien de ces jardins serait très inégal à l'image de la résidence sociale. Il vaut mieux à l'exemple du jardin de l'abbé proposer des espaces collectifs même si seuls quelques compagnons l'utilisent.

S'agissant du choix d'un maître d'œuvre pour ces futures rénovations-constructions, la commission estime que l'on pourrait faire appel à François Terrien, l'architecte de notre opération de requalification et d'extension de notre site, dont tout le monde a apprécié non seulement le travail, mais l'engagement militant. Même si la construction de logements se prêtent moins à un réemploi de matériaux de bâtiment, cette démarche pourra être explorée.

Quant au calendrier de l'opération, les principales étapes pourraient être les suivantes :

- Automne 2024 : finalisation du programme et de sa faisabilité
- 2025 : études de maîtrise d'œuvre et appel d'offres
- 2026 : début des travaux
- 2027 : achèvement des travaux