



Commission Investissements

Mardi 7 avril 2026

Présents :

- Pour Emmaüs : Bastien VIOT, co-responsable, Jean-Paul GALLOT, Jean-Marc LEGRAND, Françoise VIAULT, co-présidents, Jérôme BLONDET, Marie-Pierre DURANTE, Christian CLEMENT, Raymonde HUCHET, Rémy ROBERT, Philippe THIERRY, Didier VITOUR, amis,
- Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre : François TERRIEN, François COTTIER, Tom CHEYLAN (BatiMgie), Estelle LEPRINCE (STBAT), Christophe MALET, économiste
- **Excusés** : Marine MIGAULT, Émilie THULEAU, co-responsables, Christian FUSELLIER, Patrick GUERY, amis, Jérôme COUET, salarié

Rappel des points à l'ordre du jour :

- Point sur les investissements de l'année 2026
- Réalisation d'une expertise de notre chaufferie bois
- Reprise des études de maîtrise d'œuvre par notre architecte et planning de l'opération de rénovation des hébergements

I – Point sur les investissements de l'année 2026

Comme indiqué lors de la commission Investissement du 30 septembre 2025, étant donné la baisse de notre chiffre d'affaires des ventes en 2025, les investissements ont été limités l'an dernier. En particulier, les travaux de voirie n'ont pas été engagés. Par ailleurs, le dossier aérogommage n'était pas prêt à démarrer.

Toutefois, la situation financière de la communauté s'est avérée meilleure en fin d'année et la communauté a perçu un legs inattendu de 47 000 € en 2025 et en attend un second de 75 000 € en 2026. Donc on peut envisager 125 000 € d'investissement en 2026, voire plus si on tient compte des subventions que nous allons percevoir pour certains travaux (aérogommage, traçabilité).

Le tableau ci-après récapitule les investissements envisagés et l'état de leur engagement à la fin avril.

Parmi les projets nouveaux, on signalera la **réalisation d'un organigramme des clés**. Il s'agit d'un système structuré de serrures et de clés permettant de définir précisément qui peut accéder à quels espaces (logements, bureaux, locaux techniques, espaces communs), tout en conservant une clé générale pour les responsables autorisés.

Des devis ont été également demandés pour la **mise en place de caméras** sur la communauté, mais cette question mérite un débat en conseil d'administration et en réunion communautaire avant de décider de se doter de tels équipements.

Pour l'atelier d'**aérogommage**, des **compléments de travaux** ont été **envisagés** pour étendre l'auvent extérieur de la salle de vente des meubles, à la fois pour qu'il puisse accueillir le container de l'aérogommage mais aussi des meubles en attente de tri et de mise en vente. La dalle d'accueil du container a été réalisée et l'auvent pourra être installé après mise en place du container. S'agissant de ce dernier, la communauté Emmaüs d'Alençon pourrait nous en vendre un. Une visite est prévue jeudi 9 avril à Alençon pour voir si cet équipement peut se substituer à celui initialement envisagé avec la société Cabines. Une économie substantielle pourrait être réalisée (20 000 € au lieu de 46 000 €).

EMMAÛS ANGERS - INVESTISSEMENTS 2026		Prévisionnel	Réalisé
UACE	APS et APD hébergements	80 000 €	- €
Total investissement UACE 2026		80 000 €	- €
213350 Chaudière bois	réparation et pièces	10 000 €	- €
213600 Cuisine	éplucheur pommes de terre	2 500 €	- €
213600 Cuisine	armoie frigorifique	4 000 €	1 810 €
213600 Cuisine	cellule de refroidissement	3 500 €	3 600 €
215400 Matériel et outillage	container aérogommage	46 200 €	- €
215400 Matériel et outillage	caisson VMC hébergements	- €	6 000 €
215400 Matériel et outillage	équipements traçabilité	21 000 €	- €
218100 Installations générales	divers	5 000 €	- €
218100 Installations générales	voirie	28 500 €	- €
218100 Installations générales	organigramme des clés	13 000 €	9 440 €
218100 Installations générales	dalle pour aérogommage	11 000 €	9 099 €
218100 Installations générales	câblage aérogommage	8 900 €	9 169 €
218100 Installations générales	auvent aérogommage	20 000 €	- €
218200 Matériel de transports	réparation véhicules	10 000 €	- €
218300 Matériel informatique	logiciel traçabilité, smartphones, écran	8 000 €	- €
218300 Matériel informatique	ordinateur	600 €	- €
Total investissements 2026 Angers		192 200 €	39 118 €
Subventions traçabilité		28 000 €	- €
Subventions aérogommage		27 800 €	- €
Immobilisations nettes		136 400 €	39 118 €

II – Expertise de la chaudière bois

Notre chaudière bois, installée en 2007 et composée en fait de deux chaudières : une grosse pour l'hiver et une petite pour le chauffage sanitaire de l'été, aura bientôt 20 ans. Elle connaît depuis plusieurs années déjà des signes de fatigue nécessitant des interventions souvent répétées de la société Hervé Thermique chargée de son entretien et également des changements réguliers de différentes pièces.

Elle répond toutefois bien à nos besoins. Grâce à sa capacité, nous avons pu assurer le chauffage de la nouvelle salle de vente. Récemment, nous avons demandé un avis d'expert à un responsable d'Alter Énergie, spécialiste du chauffage au bois, qui nous a confirmé sa relative « bonne santé ». De façon plus générale, le chauffage au bois reste compétitif par rapport au prix de l'électricité.

Il convient toutefois de préparer l'avenir. En complément du travail engagé par l'équipe de maîtrise d'œuvre sur le chauffage des nouveaux hébergements, il faut disposer d'une expertise claire de cet équipement. La durée de 20 ans correspond en général à la période de vie d'une telle installation. D'ailleurs, des aides de l'ADEME pour le renouvellement de chaufferie bois sont possibles lorsque ces équipements ont plus de 20 ans.

Aussi est-il proposé confier une expertise de notre chaufferie au bureau d'études BatiMgie qui a évalué son cout à 5040 €. Cette étude serait financée pour 90% de son cout par un mécénat passé entre Emmaüs France et la Fondation Crédit mutuel en faveur de la transition énergétique de l'immobilier des communautés.

III - Reprise des études de maîtrise d'œuvre par notre architecte et planning de l'opération de rénovation des hébergements

François Terrien, architecte de notre précédent projet et à qui a été confiée une étude de faisabilité pour la rénovation de nos hébergements, est venu présenter son équipe de maîtrise d'œuvre qui a été légèrement remaniée par rapport à notre précédente opération.

Son **équipe** est constitué de son cabinet d'architecture associé à l'économiste Christophe Mallet et au bureau d'études thermique BatiMgie qui nous ont déjà accompagné pour notre projet précédent. Pour les études de structure, c'est le bureau d'études STBAT qu'il nous propose. Et pour le suivi de chantier et la mission OPC (ordonnancement, pilotage et coordination), Christophe Mallet sera remplacé par l'économiste Freddy Dalibon. A noter aussi que l'équipe inclut un bureau d'études en acoustique (DB Acoustic) pour garantir la bonne isolation phonique des logements.

Comme pour notre chantier précédent, l'équipe propose de faire du réemploi de matériaux de bâtiment et c'est Christophe Mallet qui sera chargé des opérations de recherche de matériaux, de transport et d'organisation du stockage temporaire de ceux-ci.

Le conseil d'administration du 16 avril se prononcera sur ce contrat de maîtrise d'œuvre afin que les travaux d'APS (avant-projet sommaire) et APD (avant-projet définitif) puissent s'engager rapidement.

François Terrien rappelle le scénario retenu, à savoir, d'une part, la rénovation du rez-de-chaussée du bâtiment hébergement existant qui peut accueillir 18 logements, d'autre part, la construction de 24 logements neufs.

Lors de la phase APS, devront être arrêtés définitivement :

- l'orientation et la desserte du nouveau bâtiment (accès pompier notamment),
- l'implantation de la buanderie : dans l'hypothèse où les compagnes et compagnons du bâtiment d'hébergement rénové utiliseraient la blanchisserie actuelle, il semble préférable que la nouvelle buanderie soit attenante à la nouvelle construction,
- la vocation de l'espace de circulation entre les deux ailes du bâtiment d'hébergement rénové : il pourrait rester un espace de circulation, tout en accueillant le local vélo de cet hébergement,
- l'implantation d'un local vélo pour les habitants de la nouvelle construction.

La **question des loggias du nouveau bâtiment** devra faire l'objet d'un travail d'approfondissement pour voir si d'autres alternatives de réduction des consommations énergétiques sont possibles. Il y a en effet un risque de mauvais entretien de ces espaces.

S'agissant de la **réutilisation possible de réemploi de matériaux de bâtiment**, François Terrien et Christophe Malet évoquent la possibilité de réutiliser des cabines de salle de bain actuellement disponibles au Mans. Parmi les autres réutilisations possibles, sont évoqués des bardages bois, des garde-corps, des sols (carrelages), des menuiseries, des portes palières... Le projet prévoit aussi des possibilités de chantier participatifs pour de l'isolation paille ou le montage de cloisons en terre crue (un déplacement à Emmaüs Terre à côté de Rennes qui fabrique des briques en terre crue est à prévoir).

Le **calendrier de l'opération** pourrait être le suivant :

- mai 2026 : finalisation du programme, diagnostic de l'existant, études de sol,
- juin - juillet 2026 : avant-projet sommaire,
- septembre 2026 - février 2027 : avant-projet détaillé, permis de construire et appel d'offres,
- juin 2027 : démarrage du chantier par les nouveaux logements
- juin 2028 : chantier de rénovation du bâtiment d'hébergement existant

En ce qui concerne, le chantier de rénovation du bâtiment d'hébergement existant, deux solutions seront à étudier :

- soit un chantier en deux temps permettant de continuer à loger les compagnes et les compagnons dans une des ailes du bâtiment,
- soit une seule phase de chantier avec la nécessité d'avoir à reloger dans des bâtiments provisoires une dizaine de compagnes et compagnons.

Suivant l'hypothèse retenue, le chantier pourrait se terminer en avril 2029 ou en février 2020.