



Commission Investissements

Jeudi 5 décembre 2024

Présents :

- Pour Emmaüs : Bastien VIOT, co-responsable, Jean-Marc LEGRAND, co-président, Jérôme BLONDET, Christian CLÉMENT, Christian FUSELLIER, Patrick GUERY, Raymonde HUCHET, Philippe THIERRY, Didier VITOUR, amis, Jérôme COUET, salarié
- Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre : François TERRIEN, François COTTIER, Christophe MALET
- **Excusés** : Marie-Pierre DURANTE, Didier GALLARD, Jean-Paul GALLOT, Guillaume PASCO, Rémy ROBERT, Françoise VIAULT

Rappel des points à l'ordre du jour :

- Information sur les prix d'architecture du CAUE de Maine-et-Loire
- Gros travaux prévus en 2025
- Présentation du travail en cours du cabinet d'architecture de François Terrien pour la rénovation des hébergements

Information sur les prix d'architecture du CAUE de Maine-et-Loire

François Terrien a été informé par le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) de Maine-et-Loire que sa présence était souhaitée lors de la remise des prix d'architecture. En effet, François Terrien a présenté sa candidature à ce prix pour le projet de qualification et d'extension du site Emmaüs.

Nous aurons connaissance d'un éventuel prix pour ce projet porté par Emmaüs lors de la remise des prix prévue le jeudi 12 décembre à 18h dans les locaux du CAUE (finalment le projet a reçu la première mention spéciale du jury). Tous les membres du groupe investissement sont invités à participer à cette manifestation. Jean-Marc précise qu'il sera en réunion à Paris pour Emmaüs et ne pourra donc être présent ; les coprésidents seront représentés par Françoise Viault.

Gros travaux prévus en 2025

Après les importants investissements de 2022 et 2023, les travaux de 2024 ont été modestes et ont porté principalement sur le changement des éclairages par des leds. Le chantier est en cours et doit se terminer avant Noël. L'investissement de 27 000 € est couvert pour moitié par une aide d'Emmaüs France, dans le cas d'un partenariat avec la fondation Engie.

Pour l'année prochaine, deux gros chantiers sont prévus :

- l'un pour consolider la charpente du bâtiment de la ferme. Des devis ont été demandés à trois entreprises et le coût de la reprise de la charpente est évalué à 12 000 € TTC par l'entreprise Atelier du bois qui semble la mieux-disante. Elle doit être de nouveau rencontrée début janvier ;
- l'autre pour achever nos travaux de voirie et de terrassement : goudronnage devant la cuisine, devant le quai de déchargement des ateliers, des reprises sur le parking client, un nivellement du parking de la communauté, une réfection de la voie d'accès à la communauté et un terrassement de la parcelle de l'ancien préfabriqué EDF. Des devis d'Eiffage et de Durand TP ont été reçus. L'entreprise Durand TP a fait la meilleure proposition financière. Mais le coût reste significatif (58 700 €). Il faudra voir si on réalise l'opération en une ou deux tranches.

Le terrassement de la parcelle de l'ancien préfabriqué permettrait de réaliser un hangar avec des ombrières photovoltaïques en vue de mettre le plus de palbox à l'abri. Anjou Territoire Solaire qui a réalisé nos ombrières de parking s'est montré intéressé pour investir dans une telle installation. Des contacts vont être repris avec eux. Dans l'immédiat, afin de couvrir les palbox destinés au chantier, on pourrait envisager l'installation d'un barnum ou de bâches sur les palbox.

D'autres questions sont évoquées par les membres de la commission :

- difficulté d'accès aux extincteurs de la salle de vente n°1. Cette question va être examinée par la commission Sécurité animée par Didier Vitour et Bastien ;
- nécessité de rajouter des luminaires dans l'espace convivial pour mieux éclairer l'espace lors des ventes spéciales. Le bureau d'études BatiMgie va être interrogé de même que l'entreprise Fouqueron qui a réalisé l'installation.

Présentation du travail en cours du cabinet d'architecture de François Terrien pour la rénovation des hébergements

Missionné par le conseil d'administration pour réaliser une étude de faisabilité, François Terrien nous a présenté une première approche du projet sur la base du programme réalisé par le groupe de travail hébergements.

La présentation s'est faite en deux volets, les possibilités de réutilisation du bâtiment hébergements existant et la réalisation d'hébergements neufs.

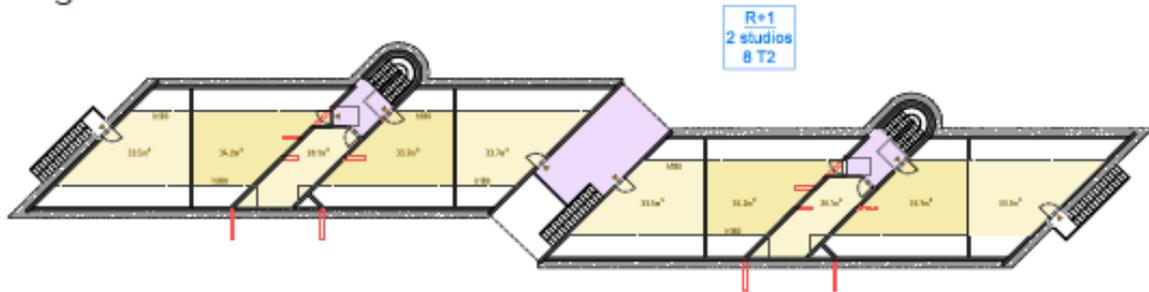
Pour les hébergements existants, la réutilisation pourrait se faire en récupérant la surface des couloirs et en donnant un accès direct à chaque hébergement, avec deux variantes, la première en conservant le volume existant à l'étage, la seconde en surélevant l'étage (cf. plans à suivre) :

1 : Conservation maximale

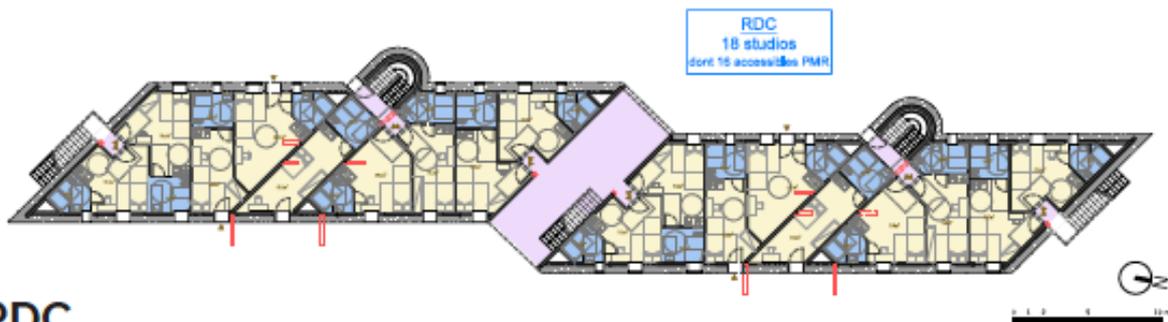
28 logements dont 20 studios et 8 T2

Bâtiment existant

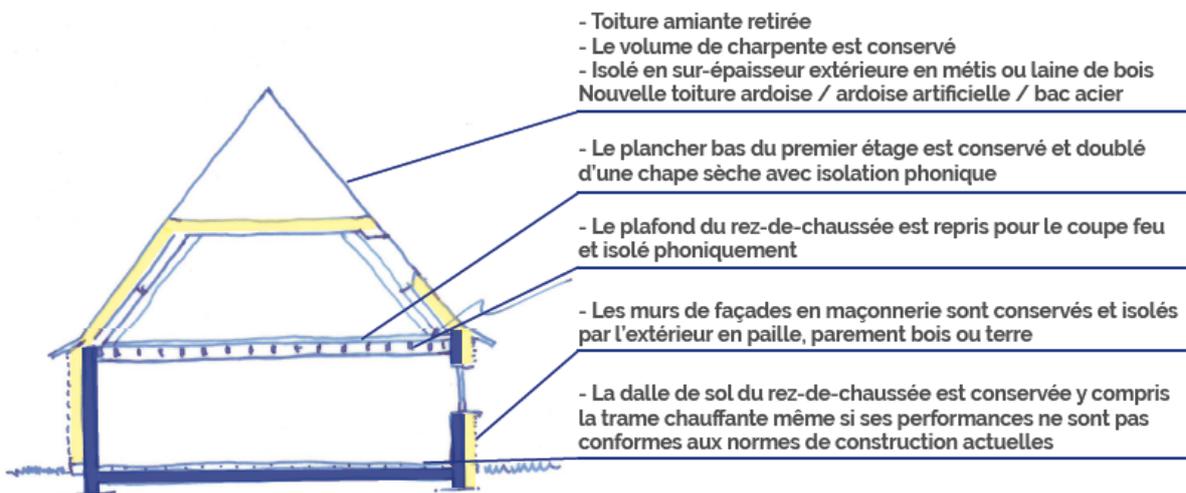
Réutilisé Restructuré



R+1



RDC



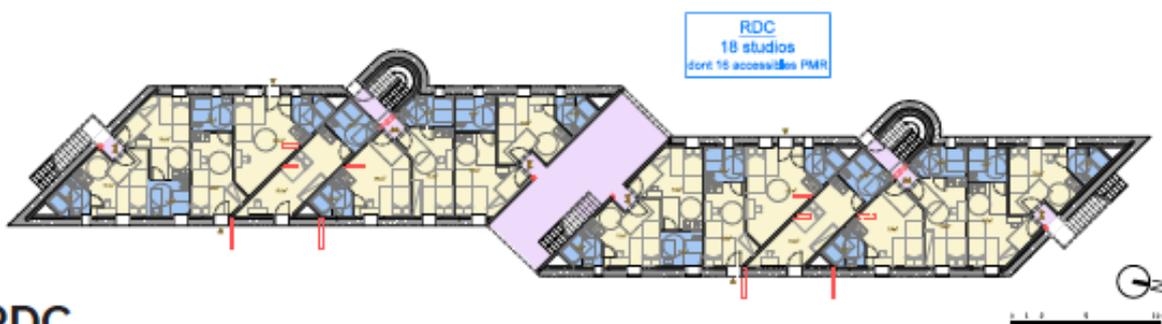
2 : Étage en réhaussement

30 studios dont 26 PMR et 4 T2

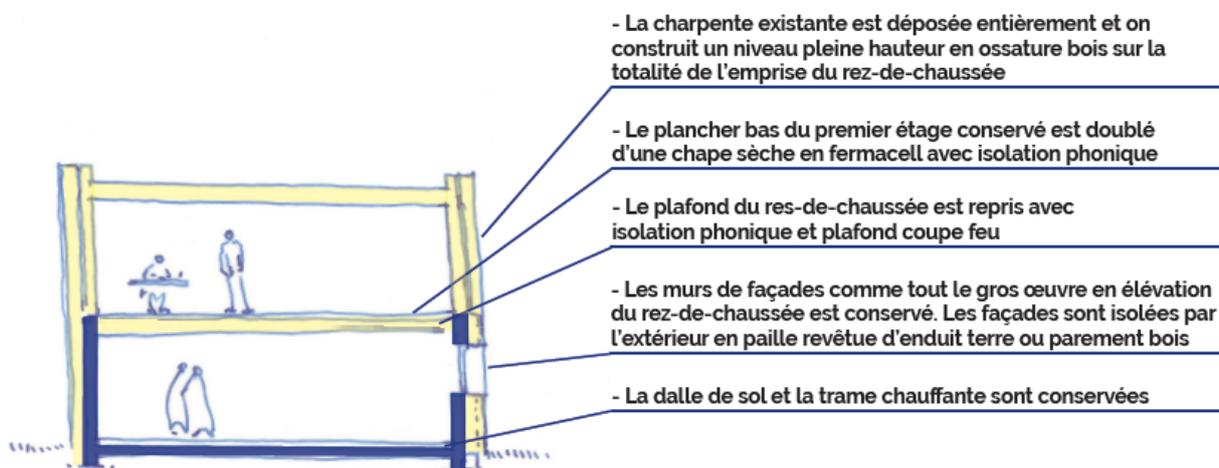
**Bâtiment
existant**
Réutilisé Transformé



R+1



RDC



Au vu des coûts que représenterait la réutilisation de l'étage liés à :

- la dépose de la couverture existante (potentiellement amiantée) pour réaliser une isolation par l'extérieur pour la solution 1,
- la dépose de la couverture et de la charpente pour la solution 2, ainsi que le renforcement de la structure des planchers,

la commission privilégie que le réaménagement du rez-de-chaussée pour réaliser **18 hébergements**, le complément, soit 22 hébergements, étant à réaliser avec une construction neuve.

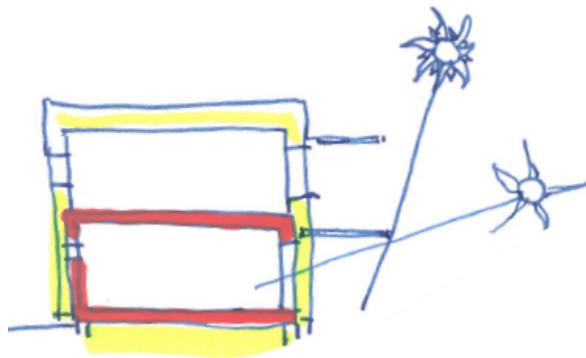
Après réalisation de travaux d'isolation sur le rez-de-chaussée, l'étage pour une grande partie ne serait plus accessible. Une partie pourrait toutefois être transformée en salle de

formation, afin de rendre l'espace occupé par les cours de français dans la résidence sociale à sa vocation d'espace de convivialité.

Le positionnement des sanitaires en façade permettra de recréer de nouveaux réseaux extérieurs en remplacement de ceux existants, trop vétustes pour être réutilisés.

La question du maintien du système de chauffage actuel par le sol sera à étudier en fonction de son âge et des faibles besoins après la mise en place d'une isolation performante.

Pour les 22 hébergements neufs deux variantes ont été présentées sur le même principe :



- Réduction des coûts énergétiques de fonctionnement :

- Confort d'hiver & confort d'été

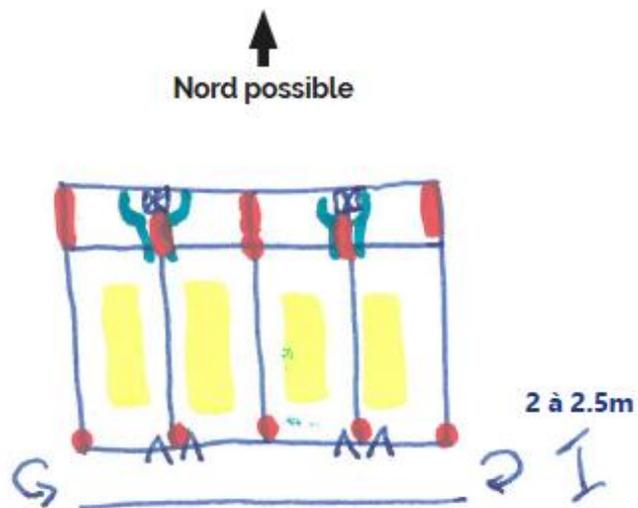
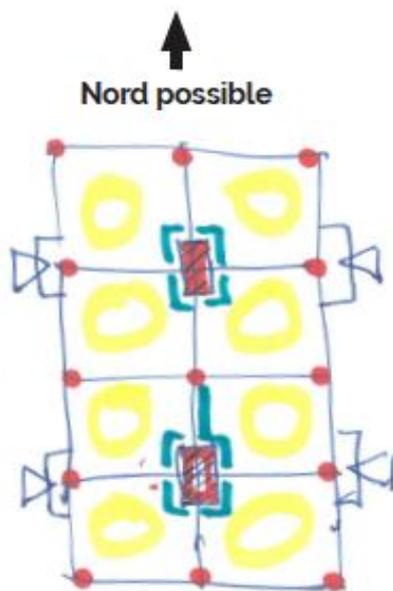
- Disposition constructives passives :

- Bonne orientation des baies
- Protection des baies à l'ensoleillement direct d'été
- Bonne isolation de toiture et parois verticales
- Bonne isolation des sols selon les cas
- Bonne inertie thermique

- Compacité des assemblages :

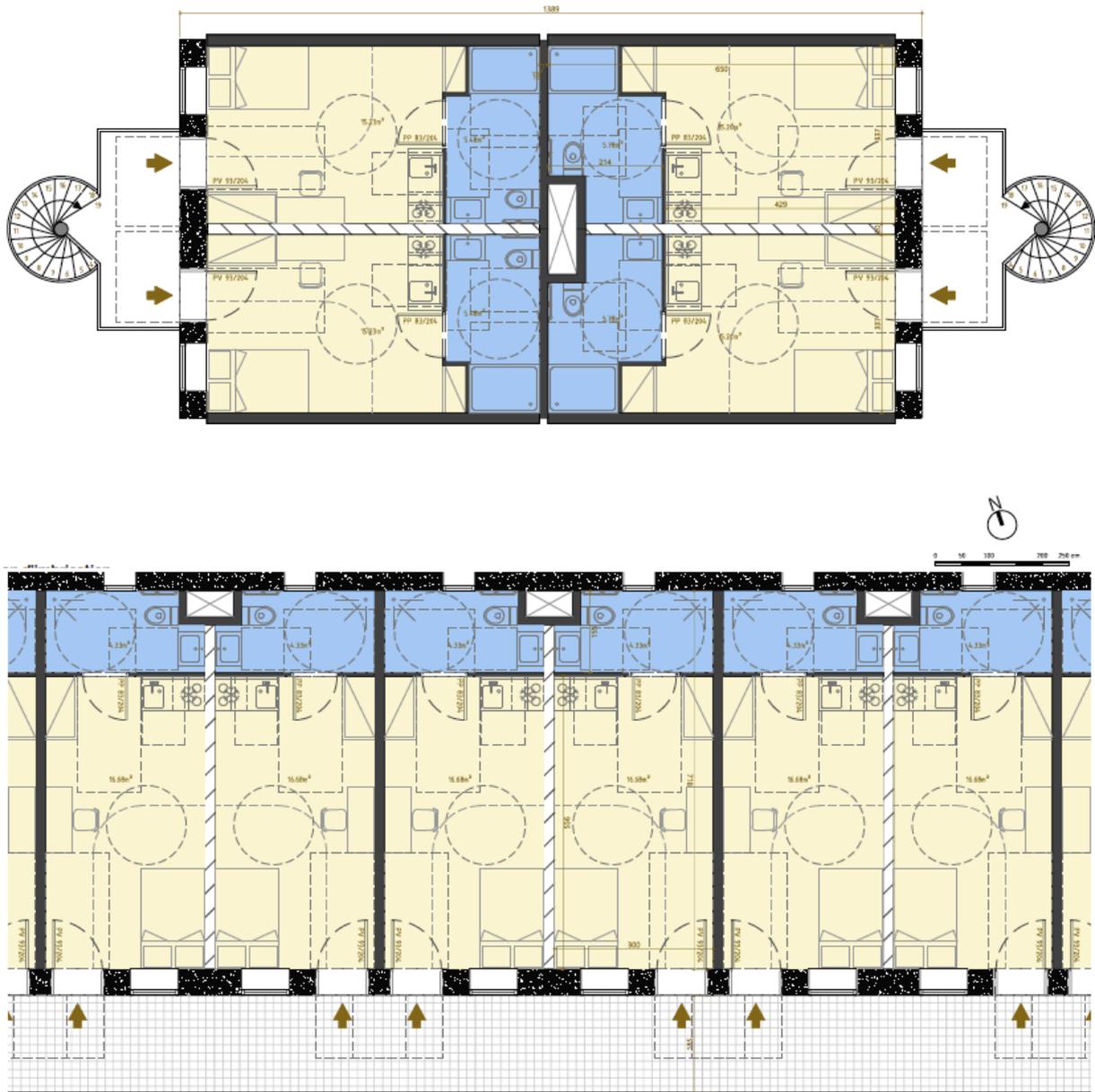
- Considérant que nous mettons en oeuvre des petits logements, c'est la façon dont on les assemble qui détermine la compacité d'ensemble

avec 2 assemblages possibles par groupes de 4 en orientation est-ouest ou en bande en orientation nord-sud:



-  Gaine technique
-  Structure poteaux - dalles (réversibilité d'usages)
-  Pièce d'eau
-  Accès
-  Espace de vie





La distribution à l'étage pourrait se faire soit avec un escalier et un palier pour deux hébergements, ou par une coursive desservant tous les hébergements de l'étage tout en jouant un rôle de brise soleil en été. Cette desserte par coursive peut permettre d'avoir un espace partagé pour les hébergements, mais sa gestion collective pourrait être difficile au vu de l'expérience du fonctionnement des espaces communs dans le bâtiment actuel.

Une présentation de ces premiers éléments, pour avis, aura lieu lors de réunion des compagnes et compagnons du jeudi 12 décembre.

Pour avancer dans les études et l'estimation des travaux, devront être réalisés une étude de sol pour la zone susceptible d'accueillir les hébergements neufs, et un diagnostic amiante sur le bâtiment des hébergements actuels.

Au final, voici comment pourraient être agencés les nouveaux hébergements : réutilisation du rez-de-chaussée du bâtiment hébergement actuel (18 logements) et construction de 22 à 24 logements sur deux étages avec deux options possibles en matière d'orientation et d'accessibilité.

Chaque hébergement a une surface d'environ 21 m² et est doté de sanitaires individuels et d'une kitchenette.

