



Compte rendu du GT Investissements Jeudi 12 novembre 2020

Présents :

- Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre : François TERRIEN, architecte, François COTTIER, architecte collaborateur, Christophe MALET, économiste, Emilie ROYNETTE association Matière grise, Bruno CHUPIN, cabinet BatiMgie
- Pour Emmaüs : Madeline PEROT et Patrick LAFFITTE, co-responsables, Jean-Marc LEGRAND, trésorier, François Cathelain, membre du bureau, Gilles ALLAIRE, Patrice TROTEL, compagnons, Marie-Pierre DURANTE, Bernard PIPINO, Philippe THIERRY, amis

Excusés : Bernard DRAY, Patrick GUERY, Sébastien OLIVRO, Mimi GELINEAU, Christian FUSELLIER

Attribution du permis de construire

Par arrêté du 12 octobre dernier, la mairie de Saint-Léger-de-Linières nous a attribué le permis de construire de notre projet.

Il convient de **prévoir l'affichage du permis sur le site**, en bordure de la route, et de demander à un **huissier de justice** de venir vérifier cet affichage durant la période obligatoire de publicité (trois passages durant les deux mois). La SCP Maingot Gousskassow a été missionnée à l'issue de la réunion du groupe de travail (pour un montant de 336 € TTC).

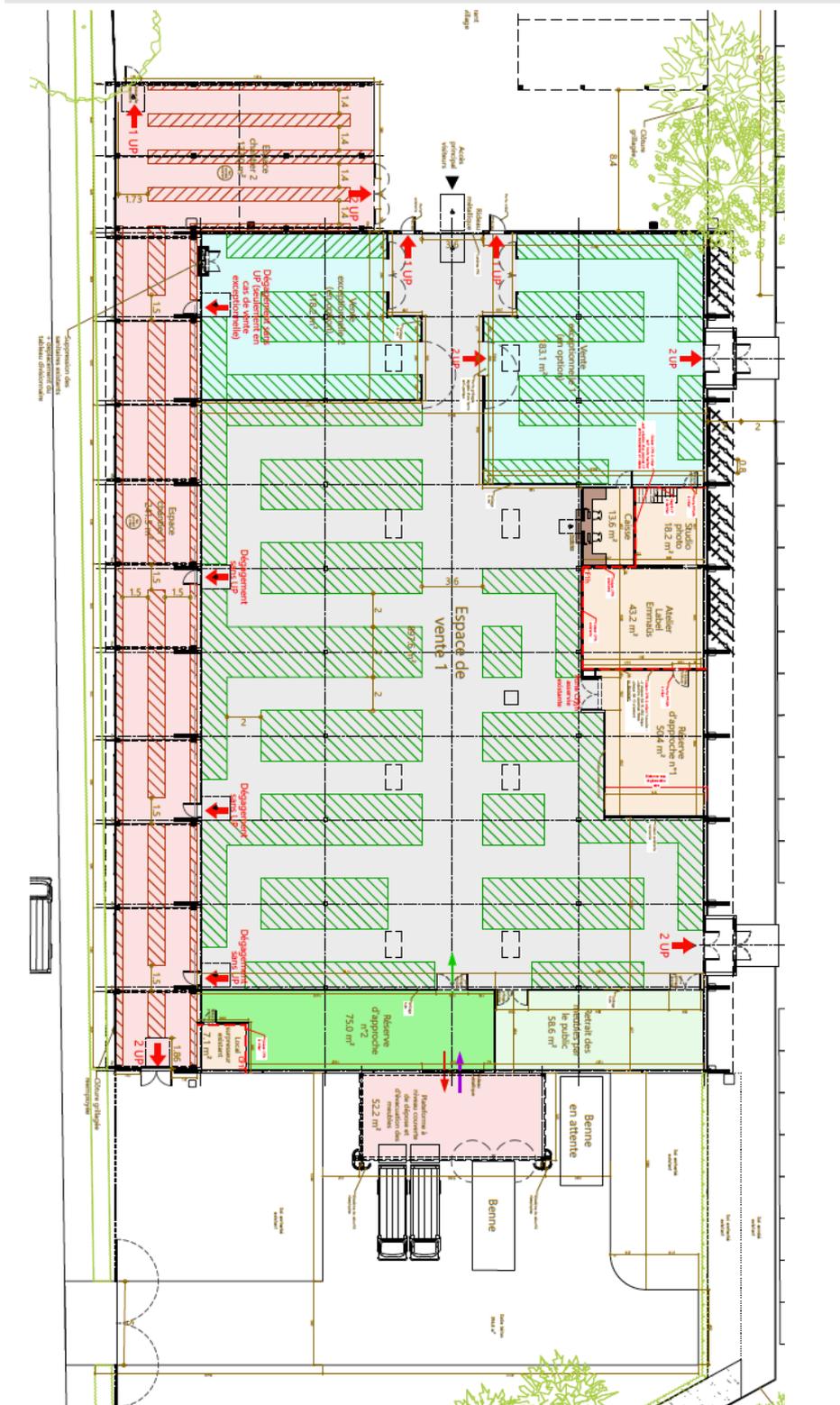
Le projet architectural initial qui s'appuyait sur le réemploi de poutres de l'ancien gymnase Bessonneau ayant dû être abandonné, un **rectificatif au permis de construire est à préparer** et à renvoyer à la commune.

Les questions d'**accessibilité pour les personnes handicapées** ont été réglées et les aménagements prévus par la maîtrise d'œuvre sont conformes. Les nouvelles caisses seront à niveau de la salle (et non sur une estrade comme aujourd'hui). Un isolant devra être mis au sol pour assurer un minimum de confort aux caissiers.

Il reste à rendre conforme les locaux non accessibles au public de la salle de vente 1 afin que l'aménagement corresponde aux **préconisations du Service départemental d'incendie et de secours**. Des murs coupe-feux vont devoir être édifiés autour de la caisse et des locaux du Label Emmaüs. Il en

est de même autour du local surpresseur. L'installation de ces cloisons conduirait à la suppression de la mezzanine de 13,6 m² au-dessus des caisses. Il est demandé à la maîtrise d'œuvre d'évaluer le surcout que représenterait l'isolation de ce local.

Nouvel aménagement de la salle de vente 1 tenant compte des prescriptions du SDIS et des échanges lors du GT Investissement du 12 novembre 2020



Par ailleurs, les **surfaces des réserves d'approche** de la salle 1 (réserves Label Emmaüs et réserve meubles) vont devoir **être réduites**. Elles seront respectivement de 50,4 m² et de 75 m², ce qui paraît suffisant. Il est convenu aussi de réduire la surface de la zone de retrait des meubles par le public pour offrir plus d'espaces de vente.

Est évoquée l'installation de nouvelles portes au nord de la salle pour l'accueil du public. La communauté propose plutôt le maintien du rideau métallique actuel qui pourrait être doublé par **des rideaux à lanières transparentes**.

S'agissant du **restaurant**, des devis ont été demandés à des prestataires pour un diagnostic amiante et plomb de l'existant. Un seul devis reçu à ce jour qui paraît particulièrement couteux (4 632 € TTC). Notre contrôleur technique, l'APAVE, va être sollicité également.

Des devis ont été aussi demandés pour la location de locaux provisoires pour assurer la restauration durant les travaux. Un devis a été reçu à ce jour pour un montant de 15 402 € TTC (local de 90 m² pour 6 mois).

Évaluation financière du projet

Bien que ce point ait été annoncé à l'ordre du jour, la **maîtrise d'œuvre estime qu'elle n'a pas encore tous les éléments lui permettant d'apprécier justement l'évaluation financière du projet**. Ainsi les études de sol ne sont pas terminées. Tous les matériaux à récupérer ne sont pas encore trouvés. Elle considère qu'il lui faut une quinzaine de jours supplémentaires pour aboutir.

Les représentants de la communauté appellent l'attention de la maîtrise d'œuvre sur le **respect du planning prévu**, c'est-à-dire un lancement des appels d'offres pour janvier et un démarrage du chantier début avril.

La maîtrise d'œuvre indique qu'elle peut avancer en parallèle sur l'évaluation du coût du projet et la préparation des appels d'offres. Aussi ce retard ne va pas impacter le calendrier prévu.

Pour certains lots, et afin de diminuer les couts, l'équipe de maitrise d'œuvre se propose de **s'appuyer sur des entreprises d'insertion** (Tremplin travail, A Tout Métier...) **voire des centres de formation** (GRETA, Lycée Pro de Narcé, AFPA...).

Chantier participatif pour l'isolation en paille

L'équipe de maîtrise d'œuvre estime ainsi opportun de **recourir à un ou des chantiers participatifs pour assurer l'isolation paille du restaurant et des ateliers**. En revanche, la hauteur de la construction de la salle de vente nécessite de faire plutôt appel à des professionnels. Il conviendrait de **disposer d'un encadrant spécialisé** qui pourrait former en amont deux personnes (compagnons, amis...) qui le soutiendraient sur le chantier, voire qui prendraient le relais pour limiter le temps de prestation de l'encadrant.

Point sur les matériaux récupérés et leur réutilisation

Matière grise et les architectes font le point sur les matériaux qu'ils continuent de rechercher :

- des **sanitaires adaptés aux handicapés**,
- des **bacs aciers pour la couverture des ateliers**,
- des **barrières de sécurité**,
- des **rails antichocs**,
- des **poutres en lamellé-collé** même si une piste est en cours d'exploration dans le cadre des travaux conduits par la ville d'Angers dans l'ancienne patinoire du Haras,
- des **menuiseries bois** simple vitrage et double vitrage conformes RT2012,
- du **bardage bois** pour le restaurant et la nouvelle salle de vente,
- du **bardage métallique** pour la fermeture de l'auvent des ateliers.

Consultations engagées pour l'installation de panneaux photovoltaïques

Concernant les **panneaux photovoltaïques à installer sur la nouvelle salle de vente**, ont été **auditionnés ce 12 novembre trois organismes susceptibles de réaliser un tel projet** : l'association Cowatt, la société d'économie mixte Alter Énergies, ces deux organismes pouvant porter financièrement le projet et un installateur (JCM Solar à Beaucouzé).

Suite à ces rencontres, les trois organismes doivent nous soumettre leur étude de faisabilité d'ici le début décembre.

Concernant **JCM Solar**, cette **étude est déjà finalisée**. JCM Solar étant un installateur, le financement de l'opération est à supporter par la communauté (a priori sous forme d'un emprunt). L'opération peut dégager une plus-value de recettes dès la première année de l'ordre de 2 000 €, mais la communauté prend les risques de l'opération.

Les deux autres organismes sont des tiers investisseurs et signe un bail avec la communauté pour disposer de la toiture en échange d'un loyer et d'une remise des installations à l'issue du bail. On notera la proposition d'Alter Énergies d'**installer des panneaux photovoltaïques sur les parkings de la communauté** (parking client mais aussi parking de la communauté) sous forme d'**ombrières** protégeant les voitures du soleil voire de la pluie, ce projet pouvant être indépendant de celui portant sur la toiture de la nouvelle salle de vente. Quant à Cowatt, cette association propose de recourir à un financement participatif auprès des Angevins.

Les membres du groupe de travail sont invités à participer aux **réunions de remise des études faisabilité** de ces deux derniers organismes :

- le 30 novembre à 10h pour Alter Énergies - Anjou Territoire Solaire,
- le 11 décembre à 12h pour Cowatt.

Est évoqué le **surcoût de la structure lié à l'installation des panneaux photovoltaïques**, qui pourrait être en partie pris en charge par les tiers investisseurs. L'étude des différences structurelles avec une

version « témoin » sans panneaux photovoltaïques est en cours par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Elle permettra de chiffrer la différence.

A l'issue des rencontres et de la remise des études de faisabilité, un **document de synthèse présentant les avantages et les inconvénients de chacune des propositions** sera réalisé afin qu'après avis du groupe de travail, le conseil d'administration décide de l'organisme à retenir.