



## Compte rendu du GT Investissements Jeudi 17 décembre 2020

### Présents :

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

**Excusés :** Patrick GUERY, Sébastien OLIVRO

### Approbation du projet architectural et réemploi de matériaux de bâtiment

La recherche de matériaux de réemploi arrive à son terme et le projet architectural prend désormais forme définitive en intégrant les matériaux récupérés.

Le document joint, établi par la maîtrise d'œuvre, présente espace par espace les plans du projet avec l'indication des matériaux récupérés. Au total, la majeure partie des façades et cloisons sera réalisée, soit avec des matériaux récupérés ou soldés, soit avec des matériaux bio-sourcés (paille pour les cloisons du restaurant et des ateliers, Métisse pour les cloisons de la salle de vente et le plafond des ateliers).

En plus des matériaux dont la récupération a été évoquée lors des précédentes réunions du groupe de travail, il faut ajouter :

- des poutres en lamellé collé de l'ancienne patinoire d'Angers qui vont être utilisées pour le restaurant,
- des chemins de câble, des goulottes électriques, des portes, notamment coulissantes, des éviers, des installations sanitaires provenant du centre Paul Papin du CHU.

Le restaurant intégrera également des menuiseries PVC neuves déclassées données par l'entreprise Bouvet. D'autres matériaux (bardage bois douglas, clôture...) vont aussi être achetés à des destockeurs.

Sont toujours recherchés des bacs aciers pour la couverture des ateliers, des barrières de sécurité et des rails antichocs.

L'économiste de la maîtrise d'œuvre a estimé à environ 80 000 € HT les économies réalisées grâce à ce réemploi, coût qui intègre les dépenses liées à leur transport et à leur stockage, mais qui ne prend toutefois pas en compte les honoraires dédiées à cet objectif pour la maîtrise d'œuvre (23 625 € HT), notamment pour l'association Matière grise. Ce résultat est toutefois très positif d'autant qu'il apportera des prestations parfois supérieures à ce qui était initialement prévu, comme le plancher en châtaignier du restaurant.

Le projet paraît exemplaire en termes de réemploi et novateur, au moins à l'échelle du département de Maine-et-Loire.

Il reste à s'assurer auprès des bureaux de contrôle technique que tous ces réemplois sont conformes aux normes techniques en vigueur, mais d'ores et déjà, notamment pour les poutres en lamellé collé, le bureau d'études de la maîtrise d'œuvre a validé leur réutilisation.

Concernant les poutres en lamellé collé provenant de l'ancienne patinoire du Haras, le timing de leur dépose devrait coïncider avec le planning de réalisation du restaurant à condition que la déconstruction ne prenne pas de retard.

### **Chantier participatif pour l'isolation en paille**

Comme déjà évoqué, l'isolation paille du restaurant et des ateliers se fera sous forme de chantiers participatifs. Des contacts sont en cours avec des professionnels qui pourraient 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.

L'assurance de la communauté peut prendre en charge un tel chantier participatif même avec des personnes non adhérentes à l'association. Notre assureur sera toutefois prévenu en amont. Un contact devra être pris avec la direction du travail.

Il est proposé de déposer un dossier de financement de ces chantiers participatifs auprès de Mécène et Loire, groupe d'entreprises mécènes du département qui finance chaque année une quinzaine d'actions d'intérêt général, à caractère innovant et/ou original, porteuses d'image pour le territoire du Maine-et-Loire : <http://www.mecene-et-loire.fr/appel-a-projets-en-cours/>

### **Clauses d'insertion et recours à des chantiers d'insertion**

Les appels d'offres auprès des entreprises incluront des clauses d'insertion, permettant soit l'embauche par l'entreprise de personnes en difficulté, soit la mise à disposition de personnel par une entreprise temporaire d'insertion, soit une sous-traitance avec une entreprise d'insertion.

Par ailleurs, certains lots (pose de panneaux bois et d'isolation par exemple), évalués à 40 000 €, pourront être fléchés en direction de chantiers d'insertion.

## **Validation de l'évaluation financière du projet**

Lors de l'approbation de l'avant-projet sommaire en mars 2020, chiffré par la maîtrise d'œuvre à 1 485 000 € HT, il avait été demandé à cette dernière de limiter le coût du projet à 1 350 000 € HT, ce qui, compte tenu des honoraires et de la TVA, correspondait à un coût total de 1 814 000 € TTC, conforme à l'enveloppe prévue par la communauté pour le projet. Une économie de 135 000 € était attendue du réemploi des matériaux. Aujourd'hui, comme indiqué ci-dessus, l'économie possible est plutôt évaluée à 80 000 €.

Au niveau de l'avant-projet définitif, l'évaluation de la maîtrise d'œuvre porte le projet à 2 050 000 € (hors surcoût de 40 000 € pour la géothermie qui est couvert par des subventions ad hoc de l'ADEME et de la Fondation Engie), soit 236 000 € supplémentaires (+ 13 %). En coût de travaux HT, cela correspond à 1 526 000 €.

La plus grande partie de l'écart (+ 8 %) tient à la prise en compte de demandes liées à l'évolution de notre programme :

- pour le restaurant communautaire, nous n'avions pas intégré dans le programme soumis aux architectes la mise aux normes handicapés des sanitaires. Cela représente un coût supplémentaire de 16 000 € HT (21 500 € avec honoraires et TVA) qu'il est nécessaire de prendre en compte ;
- pour la salle de vente n°1, le programme ne prévoyait que la création d'un auvent côté ouest et une ouverture au sud pour le nouvel accès de livraison des meubles. Le dépôt du permis de construire a conduit le Service départemental d'incendie et de secours à réexaminer les conditions de sécurité de cette salle et de constater que les locaux servant de réserves, notamment pour le label Emmaüs, ne disposaient pas de murs coupe feux et qu'il était nécessaire d'y remédier. De la même façon, la communauté doit mettre aux normes handicapés les caisses de cette salle. Cela représente une dépense supplémentaire de 26 000 € HT (35 000 € avec honoraires et TVA) ;
- enfin, pour les ateliers, nous n'avions pas prévu de travaux dans la partie auvent donnant sur la future salle de vente. Il est très vite apparu que cet espace était indispensable pour stocker les objets triés en attente de leur vente. Une isolation minimum de cet espace est donc indispensable, même s'il ne sera pas chauffé. La dépense a été évaluée à 66 000 € HT (88 500 €).

Au total, les couts liés à ces travaux indispensables s'élèvent à 108 000 € HT (145 000 € avec honoraires et TVA), portant le montant du projet à 1 458 000 € HT, soit 1 959 000 € (avec honoraires et TVA).

La différence entre ce montant et le nouveau chiffrage des architectes (2 050 000 €) est de 91 000 € (67 700 € en coût de travaux), soit une réévaluation de 5% du projet entre la phase de l'avant-projet sommaire et l'avant-projet définitif, ce qui est acceptable et correspond d'ailleurs quasiment aux économies qui n'ont pu être réalisées sur le réemploi de matériaux de bâtiment.

## **Financement de l'opération**

Avec les 970 000 € de subventions obtenues, le prêt de 50 000 € de la Région et notre prêt à la Caisse d'Épargne d'1 M€, notre budget permet de réaliser l'ensemble de ces travaux.

Toutefois, une opportunité apparaît de pouvoir solliciter, au-delà des subventions déjà obtenues, une aide de l'État au titre du plan de relance annoncé par le Gouvernement pour faire face à la crise sanitaire. Des contacts ont été pris ces dernières semaines avec la Préfecture de Maine-et-Loire, la Direction départementale de la cohésion sociale et la Commissaire régionale à la lutte contre la pauvreté. Il s'agit de voir selon quelles modalités les éléments de programme supplémentaires (mise aux normes, auvent des ateliers) mentionnés ci-avant (145 000 €) mais aussi des aménagements non prévus sur la future place du village (auvents d'accueil, hangar complémentaire pour 120 000 €) seraient éligibles. Une demande de subvention auprès de l'État va ainsi être déposée début janvier.

## **Consultations engagées pour l'installation de panneaux photovoltaïques**

La consultation pour l'installation de panneaux photovoltaïques se poursuit. L'installateur JCM Solar nous a présenté son projet. De même la société coopérative Cowatt nous a fourni son étude de faisabilité. Alter Énergies doit nous présenter des éléments complémentaires le 7 janvier prochain.

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.

## **Calendrier de réalisation de l'opération**

Le calendrier de réalisation de l'opération devrait désormais être le suivant :

- début janvier : validation de l'avant-projet définitif avec les bureaux de contrôle,
- fin janvier : consultation des entreprises,
- avril-mai : démarrage de la première phase de travaux (restaurant communautaire et nouvelle salle de vente).