



emmaüs
angers

PROVOCATEURS DE CHANGEMENT

Compte rendu du GT Investissements Jeudi 5 mai 2021

Présents :

- Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre : François TERRIEN, architecte, François COTTIER, architecte collaborateur, Christophe MALET, économiste,
- Pour Emmaüs : Madeline PEROT, co-responsable, Jean-Marc LEGRAND, trésorier, François CATHELAIN, trésorier adjoint, Sébastien OLIVRO, Patrice TROTEL, compagnons, Mimi GELINEAU, Bernard PIPINO, Philippe THIERRY, amis

Excusés : Bernard DRAY, président, Gilles ALLAIRE, compagnon, Marie-Pierre DURANTE, Christian FUSELLIER, amis, Patrick GUERY, architecte du Département

Point sur le financement de l'opération

Avant d'examiner les réponses à l'appel d'offres des travaux lancés fin mars, un rappel est fait des sources de financement de l'opération.

A ce jour, les subventions obtenues sont les suivantes :

- ADEME : 270 000 € (ateliers)
- Angers Loire Métropole : 270 000 € (salles de vente)
- Département : 200 000 € (restaurant)
- Région : 190 000 € (salles de vente)
- Etat : 180 000 € (place du village, mise aux normes)
- Emmaüs (PHC) : 40 000 € (restaurant)
- ADEME et Fondation Engie 45 000 € (géothermie),
- **soit un total de 1 195 000 €**

A ces subventions s'ajoutent les prêts que nous allons contracter :

- prêt Caisse d'Epargne : 1 000 000 €
- prêt Région : 50 000 €
- **soit des ressources disponibles pour le projet de 2 245 000 €.**

Il est à noter que notre dossier de demande de mécénat de 10 000 € auprès de Mécène et Loire pour notre chantier participatif n'a pas été retenu. Il sera toutefois proposé au mécénat d'Angers Mécénat qui privilégie les projets des associations solidaires.

En tenant compte des honoraires de 12% et d'une TVA à 20%, ces ressources disponibles correspondent à un coût de travaux HT de 1 670 000 €.

Ce chiffre est à comparer avec la dernière estimation de la maîtrise d'œuvre, établie à l'issue des dernières études et remise en mars, qui s'élève à 1 744 600 € auxquels s'ajoutent environ 35 400 € pour la géothermie, soit 1 780 000 €, ce qui représente un écart de 110 000 € que nous espérons réduire à l'issue de l'appel d'offres du fait de la concurrence entre entreprises.

Lancement et résultats de l'appel d'offres

Lors du groupe de travail du 28 janvier, il avait été indiqué que le lancement de l'appel d'offres avait pris du retard du fait du délai de réalisation des études de sol.

Suite à la validation du projet par le bureau de contrôle, l'appel d'offres a été lancé le 25 mars. Les réponses des entreprises étaient attendues pour le 21 avril.

Pour la plupart des lots, plusieurs entreprises ont répondu, mais, pour certains lots, aucune réponse n'est intervenue à cette date. Il s'agit des lots suivants :

- Couverture bac acier -Bardage
- Menuiseries extérieures et intérieures
- Plomberie – Chauffage – Ventilation (pour ce lot, une réponse de l'entreprise Hervé Thermique est attendue),
- Chantier d'insertion (nettoyage du chantier).

Entreprises ayant répondu

LOT	CORPS D'ETAT	Entreprises ayant répondu	
		Nbre	Nom des entreprises
1	VRD - AMENAGEMENTS EXTERIEURS	6	DURAND LUC SAS ALLARD TP COURANT JUSTEAU TP TPPL GUINTOLI
2	GROS ŒUVRE	5	SOMBAT GCA GAUTIER BATIMENT LE BIHAN JUSTEAU
3	CHARPENTE BOIS - BARDAGE	2	ROUSSEAU SAS CCB LMB MARTIN
4	DESAMIANTAGE - COUVERTURE ARDOISES - ZINGUERIE	1	AICP DESNOES
5	COUVERTURE BAC ACIER - BARDAGE	0	AUCUNE RÉPONSE
6	ETANCHEITE	3	BATITECH SAS 3 C ETANCHEITE ANJOU ETANCHEITE
7	MENUISERIES EXTERIEURES ET INTERIEURES - FERMETURES -	0	AUCUNE RÉPONSE
8	CLOISONS VITREES	2	AMTI ROUSTEAU
9	DOUBLAGES - CLOISONS SECHES - FAUX PLAFONDS -	1	AGTI
10	PEINTURE - REVETEMENTS MURAUX	3	MARSAC CHUDEAU AB DECORENOV
11	ELECTRICITE - COURANTS FORTS - COURANTS FAIBLES	4	FOUQUERON TERELEC THOMAS EIFFAGE
12	PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VENTILATION	0	AUCUNE RÉPONSE
13	GEOOTHERMIE	1	BONNIER FORAGES
14	CHANTIER D'INSERTION	0	AUCUNE RÉPONSE

Par ailleurs, pour des lots où la concurrence a été réelle (VRD – Aménagements extérieurs ou Charpente bois – Bardage), les propositions des entreprises, même les moins disantes, sont au-delà des estimations de la maîtrise d'œuvre : + 15% pour les VRD, + 25% pour la

charpente bois. Le tableau ci-dessous récapitule les offres les moins disantes avant analyse par la maîtrise d'œuvre.

TABLEAU DES ENTREPRISES MOINS DISANTES AVANT ANALYSE

LOT	CORPS D'ETAT	Estimations PRO	Estimations PRO retenue par le Maître d'Ouvrage	ENTREPRISES	TOTAL HT
1	VRD - AMENAGEMENTS EXTERIEURS	177 000,00 €	155 000,00 €	DURAND	203 581,15 €
2	GROS ŒUVRE	171 000,00 €	155 000,00 €	SOMBAT	213 318,64 €
3	CHARPENTE BOIS - BARDAGE	408 000,00 €	376 000,00 €	ROUSSEAU	495 545,67 €
4	DESAMIANPAGE - COUVERTURE ARDOISES - ZINGUERIE	19 000,00 €	17 000,00 €	AICP DESNOES	15 631,51 €
5	COUVERTURE BAC ACIER - BARDAGE	248 000,00 €	225 000,00 €	<i>pas de réponses</i>	225 000,00 €
6	ETANCHEITE	16 000,00 €	15 000,00 €	BATITECH	13 440,18 €
7	MENUISERIES EXTERIEURES ET INTERIEURES - FERMETURES - SERRURERIE	129 000,00 €	117 000,00 €	<i>pas de réponses</i>	117 000,00 €
8	CLOISONS VITREES	15 800,00 €	14 000,00 €	AMTI	20 860,00 €
9	DOUBLAGES - CLOISONS SECHES - FAUX PLAFONDS - ISOLATION - CARRELAGE	74 000,00 €	68 000,00 €	AGTI	70 577,30 €
10	PEINTURE - REVETEMENTS MURAUX	26 000,00 €	23 000,00 €	CHUDEAU	27 472,88 €
11	ELECTRICITE - COURANTS FORTS - COURANTS FAIBLES	121 000,00 €	110 000,00 €	FOUQUERON	116 692,00 €
12	PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VENTILATION	279 300,00 €	253 000,00 €	<i>pas de réponses</i>	253 000,00 €
13	GÉOTHERMIE	Prestation non incluse dans l'estimation PRO : 37 000,00 €	34 000,00 €	BONNIER FORAGE	35 485,27 €
14	CHANTIER D'INSERTION	3 600,00 €	4 000,00 €	<i>pas de réponses</i>	3 600,00 €
TOTAL € HT		1 687 700,00 €	1 566 000,00 €	TOTAL € HT	1 811 204,60 €
		Estimation PRO	1 687 700,00 €	Estimation PRO retenue par le Maître d'Ouvrage	1 566 000,00 €
		Différence HT :	123 504,60 €	Différence HT :	245 204,60 €
		Soit en % :	7,89%	Soit en % :	13,54%
15	ACHATS REEMPLOI				39 922,42 €
16	CHANTIER PARTICIPATIF				16 978,45 €
				TOTAL € HT	56 900,87 €
		Estimations PRO	Estimations PRO retenue par le Maître d'Ouvrage	TOTAL HT	
TOTAL € HT APPEL D'OFFRES		1 687 700,00 €	1 566 000,00 €	TOTAL € HT	1 811 204,60 €
TOTAL € HT ACHATS REEMPLOI		56 900,87 €	56 900,87 €	TOTAL € HT	56 900,87 €
TOTAL € HT		1 744 600,87 €	1 622 900,87 €	TOTAL € HT	1 868 105,47 €

Après la période de ralentissement d'activité due au Covid, l'activité repart au niveau mondial et pèse sur les cours d'un certain nombre de produits, comme le bois ou l'acier, entraînant une hausse des coûts dans le bâtiment. Ce secteur d'activité manque également de bras, plus particulièrement en Maine-et-Loire.

Notre appel d'offres ne tombe donc pas au meilleur moment.

Il faut ajouter que, pour certains lots, comme la menuiserie, le choix de réemploi de matériaux de bâtiment rend plus complexe les réponses pour les entreprises.

Devant cette situation, plusieurs pistes de travail vont être explorées :

- la révision de certaines prestations, voire la réduction de notre programme,
- la consultation de nouvelles entreprises, notamment des entreprises de Mayenne ou du Choletais,
- la négociation avec les entreprises les mieux disantes avec notamment la possibilité de leur proposer qu'une partie de leur intervention se fasse sous forme de mécénat,
- le retour auprès de nos financeurs pour avoir des aides complémentaires.

En tout état de cause, cette situation conduit à différer le démarrage de nos travaux qui ne pourront intervenir qu'au mieux à la rentrée de septembre.

S'agissant des économies possibles, un premier travail a été effectué lors de la réunion. Les économies suivantes ont été validées :

- suppression de l'installation d'une zone de stockage de matériaux durant les travaux, le stockage se fera sur une partie du parking client,
- réduction de la surface en béton de l'aire de livraison des meubles : la surface en béton sera conservée au niveau de la dépose des bennes, le reste étant remplacé par de l'enrobé,
- révision des installations ce chantier (bungalows non superposés),
- suppression de l'isolation thermique de l'auvent des ateliers, le bardage métallique étant en revanche conservé.
- utilisation de panneaux contreplaqué de réemploi pour le contreventement des parois intérieurs des ateliers et suppression de l'OSB sur bac acier,
- suppression de la peinture des murs en fermacell,
- remplacement du réseau EU au départ du local technique des ateliers par un puisard (en attente de validation par BatiMgie),
- l'empierrement autour de la nouvelle salle de vente nécessaire au chantier sera laissé en place en fin de chantier,
- possibilité de remplacer dans les ateliers le métisse par de la ouate de cellulose projetée et suppression de la grille anti-rongeurs.

En revanche, il est convenu de conserver la réalisation de l'espace chantier 1 situé le long de la salle de vente 1 en simplifiant sa réalisation. Il convient d'optimiser la structure avec les maçons et charpentier retenus en vue de diminuer son coût.

La communauté considère également comme prioritaire la réalisation de l'espace chantier 2 (sachant que la réinstallation en l'état de l'auvent actuel du chantier n'est pas envisageable). Peut en revanche être abandonné l'auvent central proposé par la maîtrise d'œuvre, voire l'auvent d'accueil de la nouvelle salle de vente, en tout cas il est nécessaire d'en simplifier sa réalisation.

Avancement des projets d'installation de panneaux photovoltaïques,

Suite aux propositions du groupe de travail investissement du 28 janvier de retenir, d'une part, l'entreprise Cowatt pour la réalisation des panneaux photovoltaïques de la nouvelle salle de vente et, d'autre part, l'entreprise Anjou Territoire Solaire pour la réalisation d'ombrières photovoltaïques sur nos parkings, le conseil d'administration, réuni ce même jour, a retenu ce choix qui a été soumis à l'UACE pour validation.

Le conseil d'administration de l'UACE du 31 mars dernier a validé nos propositions et approuvé le principe des baux à signer avec ces deux organismes. Les études techniques se poursuivent ainsi que les démarches administratives nécessaires à leur réalisation (permis de construire, contrat de rachat de vente d'électricité...).