Commission Investissements
Jeudi 13 février 2025

Présents :

- Pour Emmaüs : Bastien VIOT, co-responsable, Jean-Marc LEGRAND, Jean-Paul GALLOT, co-présidents, 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, Tom CHEYLAN (BatiMgie)

Excusés : Jérôme BLONDEL, Marie-Pierre DURANTE, Guillaume PASCO, Rémy ROBERT, Françoise VIAULT

Rappel du point à l'ordre du jour :

- Présentation de l'étude de faisabilité du cabinet d'architecture de François Terrien pour la rénovation des hébergements

I - Rappel des éléments présentés en décembre

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

Cette approche était fondée sur les possibilités de réutilisation du bâtiment hébergements existant et la réalisation d'hébergements neufs.

Pour les hébergements existants, la réutilisation proposait de se limiter à l'utilisation du rez-de-chaussée pour éviter à toucher au toit amianté. La surface disponible permet de prévoir 18 studios.

À cet égard, le diagnostic amiante a été réalisé et confirme que la couverture est effectivement amiantée. Par contre, aucune autre trace d'amiante n'a été trouvée. Il est à noter aussi qu'un peu de plomb a été identifié dans certaines peintures de porte.

En complément, pour réaliser l'objectif de 40 hébergements souhaité par la communauté, la maitrise d'œuvre proposait la ***réalisation d'un bâtiment neuf sur deux étages de 24 studios***.

II – Finalisation de l'étude de faisabilité

Sur cette base, l'équipe de maitrise d'œuvre a ***finalisé son étude de faisabilité*** intégrant une estimation financière du coût du projet.

Concernant les hébergements existants, peu d'évolutions sont à noter par rapport au rendu de décembre dernier :

- le plan des studios n'est pas modifié (suppression des circulations intérieures au bénéfice de liaison directe avec l'extérieur, positionnement des sanitaires en façade en créant de nouveaux réseaux extérieurs en remplacement de ceux existants, trop vétustes pour être réutilisés) ;
- le chauffage par le sol existant ne semble pas réutilisable ;
- au niveau des façades, l'isolation du bâtiment se fera en paille par l'extérieur. L'absence d'utilisation du second étage, à l'exception possible d'une salle de formation, permet de réaliser une bonne isolation du plafond. Une isolation au sol est à prévoir au-dessus de la dalle existante ;
- le bardage extérieur est prévu en bois ;
- au nord et au sud du bâtiment, on pourrait envisager deux locaux complémentaires : local vélos et buanderie.

Pour les hébergements neufs, deux hypothèses sont proposées :

Variante A

Variante B

La variante B prévoit une serre qui, en hiver, préchauffe l'air qui assure la ventilation des studios. En été, l'air serait capté en façade nord. Pour la variante A, la ventilation serait de type double flux en récupérant une partie des calories de l'air extrait en hiver et rafraichissant l'air entrant en été.

La variante B est légèrement plus chère que la variante A (30 000 € HT).

En termes constructifs, les hypothèses sont les suivantes :

- enveloppe extérieure isolée en paille,
- plancher béton entre RDC et premier étage,
- un mur intérieur sur deux en terre,
- couverture en bac acier avec isolant bio-sourcé,
- coursive desservant les hébergements de l'étage.

La question du chauffage fait l'objet de questions et de débat. La bonne isolation du bâtiment réhabilité et de l'extension devrait permettre de limiter les consommations énergétiques à venir. Toutefois, vu l'âge de la chaudière bois, installée en 2007, est-il pertinent de relier le nouveau bâtiment à cette chaudière ? La géothermie ne pourrait-elle pas être privilégiée ? Est-ce possible de prévoir de l'eau chaude sanitaire photovoltaïque ? La question se pose également de savoir si le bâtiment doit relever de la RT 2012 ou de la RT 2020.

Du point de vue des délais de construction, le planning pourrait être le suivant :

- 10 mois pour le bâtiment neuf,
- 14 mois pour la réhabilitation (en deux tranches de 7 mois).

Du point de vue financier, les estimations de la maitrise d'oeuvre reposent sur les hypothèses suivantes :

24 logements neufs :

- Coût au m^2 des logements neufs : 2 500 € HT pour 504 m^2, soit 1 260 000 €,
- VRD, desserte et serre : 76 000 € (variante A) ou 106 000 € (variante B),
- Soit au total : 1 336 000 € (variante A) ou 1 366 000 € (variante B),.

18 logements réhabilités

- Coût au m^2 des logements réhabilités : 1 800 € HT pour 531 m^2, soit 956 000 €,
- Démolition de l'étage : 42 000 €
- Soit au total : 998 000 €.

TVA à appliquer : elle serait de 10% pour la rénovation (voire 5,5% pour les travaux d'isolation) et de 20% pour les constructions neuves

- TVA à 20% : 267 200 € (variante A) ou 273 200 € (variante B),
- TVA à 5,5% : 30% des travaux de rénovation : 14 350 €,
- TVA à 10% : 70% des travaux de rénovation : 71 100 €,
- Soit au total : 352 650 € (variante A) ou 358 650 € (variante B).

Honoraires de maitrise d'œuvre et assurances (10% du montant HT des travaux + 20% de TVA)

- 280 000 € TTC (variante. A) ou 283 680 € (variante B).

Total :

- 2 966 650 € (variante A),
- 3 006 330 € (variante B).

*

**

En conclusion de cette présentation, il est proposé :

- de prolonger l'étude de faisabilité sur la partie isolation, chauffage et eau chaude. Le bureau d'études BatiMgie va faire une proposition pour une prestation ad hoc qui doit pouvoir être financée pour partie par l'ADEME et la Fondation Engie via Emmaüs France ;
- de constituer sur cette base des demandes de subvention auprès de l'ANAH, du Département de Maine-et-Loire, d'Angers Loire Métropole et de la Fondation pour le logement des défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre).

Il conviendra aussi de demander une délégation de maitrise d'ouvrage auprès de l'Union des amis et compagnons d'Emmaüs (UACE) propriétaire de notre patrimoine.