AVANT-PROJET
POUR UNE RÉNOVATION PERFORMANTE ET CITOYENNE
DE L'ANCIEN EHPAD JEANNE RIVEREAU

Nous contacter : contact@eclem.fr

Introduction

Le but de l'association Éclem est d'agir pour la transition énergétique. Pour cela, elle s'inscrit dans la démarche de l'association Négawatt : sobriété, efficacité, énergies renouvelables. Les premières activités de l'association se sont surtout portées sur la production d'énergie renouvelable. Le groupe de travail "éco-rénovation" d'Éclem s'est constitué pour agir sur les deux premiers volets de la démarche, en l'appliquant au secteur immobilier.

Le groupe de travail "éco-rénovation" souhaite appliquer à la rénovation d'immeubles le succès des projets d'investissement citoyen dans les moyens de production d'énergie renouvelable. Le but est d'acquérir et rénover collectivement des bâtiments pour réduire drastiquement leur consommation d'énergie.

Pour concrétiser leur premier projet, les membres du groupe de travail souhaitent acquérir l'ancien EHPAD Jeanne Rivereau de la Pommeraye pour le réhabiliter en un immeuble composé majoritairement d'appartements à louer. Le bâtiment sera aussi pourvu d'espaces et services collectifs, à la fois pour ses habitants et pour les riverains, les professionnels et les associations locales. Les travaux viseront principalement à réaménager les espaces et à opérer une rénovation thermique très performante.

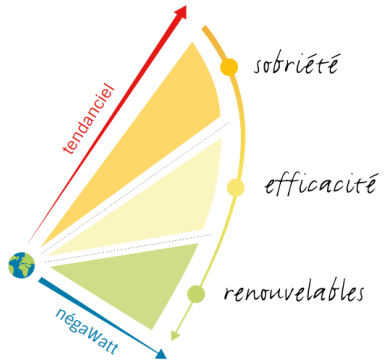
1. Éclem et son groupe "éco-rénovation"

1.1 L'association

« Énergie Citoyenne Loire et Mauges » (Éclem) est une initiative née en mars 2018 pour fédérer un collectif de citoyens dans le but d'agir pour la transition énergétique sur le territoire des Mauges et de la vallée de la Loire.

Nos actions s'inscrivent dans deux mouvements complémentaires :

- La démarche NégaWatt pour la transition énergétique :



sobriété : diminuer nos consommations d'énergie,

efficacité : rechercher les solutions moins énergivores pour un service égal,

énergies renouvelables : produire l'énergie dont nous avons besoin.

- Les projets citoyens, selon les critères définis par Énergie Partagée :

Ancrage local

Finalité non-spéculative

Gouvernance démocratique (1 personne = 1 voix)

Exigence écologique

Après trois années d'activités, le collectif informel s'est mué en association le 3 juillet 2021. L'association est dirigée par un bureau qui comprend jusqu'à 6 personnes (3 hommes / 3 femmes) qui sont toutes co-présidentes. Elle compte à ce jour 23 adhérents.

1.2 Les groupes de travail

Les activités actuelles de l'association sont regroupées au sein de trois groupes de travail thématique: photovoltaïque, éolien et éco-rénovation.

La production photovoltaïque est la première activité développée par l'association. C'est aussi celle qui a débouché sur les premières réalisations :

- la centrale photovoltaïque de 80 kWc sur les ateliers d'Alise, à La Pommeraye, un projet 100% citoyen financé grâce à la participation de 50 personnes,
- la prise de participation citoyenne de 10% dans le parc photovoltaïque Smiléphotov'Bourgneuf de 5 MWc, sur le site d'enfouissement des ordures ménagères de Bourgneuf-en-Mauges, financée grâce à la participation de 43 personnes.

Cette activité comprend aussi un projet en cours de développement (centrale photovoltaïque aux ateliers techniques municipaux de La Pommeraye) et plusieurs en émergence.

À l'automne 2021, un groupe de travail s'est formé pour travailler à la faisabilité d'implanter un parc éolien sur la commune de Mauges-sur-Loire. Ce groupe travaille en partenariat avec la SEM Mauges Énergie et la coopérative Enercoop Pays de la Loire pour construire un projet dont la gouvernance sera à la fois majoritairement citoyenne et territoriale. Les 3 partenaires se sont réunis autour de valeurs communes comme l'équilibre dans la gouvernance, l'exigence écologique, la co-construction avec élu.e.s et riverains, la transparence, la rémunération équilibrée décorrélée des prix du marché, la prise en compte du coût de l'énergie pour les consommateurs finaux, etc.

Le groupe de travail éco-rénovation, dernier né, s'est constitué début 2022. Son but est d'appliquer la philosophie et les méthodes des projets citoyens de production d'énergie renouvelable à la réduction des consommations d'énergie dans l'immobilier. Il regroupe à la fois des particuliers, des professionnels du bâtiment (architecte, thermicien, charpentier …) et des représentants d'autres associations.

1.3 Le projet du groupe “éco-rénovation”

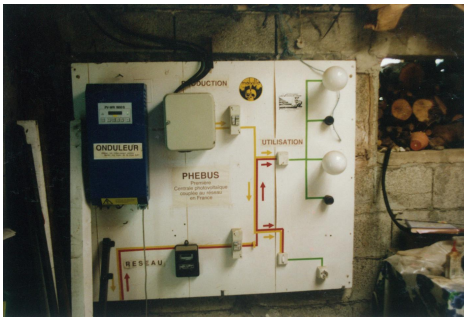
Là où les précédentes activités d’Éclem se sont concentrées sur la production d’énergie renouvelable, le groupe “éco-rénovation” souhaite agir sur la sobriété et l’efficacité énergétiques. Sur le territoire de Mauges Communauté, le **secteur immobilier représente 44% des consommations d’énergie**, tertiaire et résidentiel confondus. C’est un enjeu majeur pour notre transition énergétique locale, comme précisé dans le plan climat (PCAET) de la communauté d’agglomération.

La réussite de la transition énergétique est conditionnée à la division par deux nos consommations d’énergie globales. Au niveau national, le mouvement de l’énergie citoyenne promeut des actions de sobriété et d’efficacité énergétiques. Il s’agit souvent d’actions de sensibilisation, financées par des subventions ou des bénéfices des projets de production d’énergie renouvelable.

Les initiatives dont le modèle est entièrement tourné vers les économies d’énergie restent pionnières. Les sociétés de tiers financement peuvent être constituées pour faire des opérations de rénovation thermique mais elles fonctionnent grâce à des capitaux publics et des subventions.

De rares initiatives citoyennes ont un modèle entièrement autonome : il s’agit par exemple de procéder à du tiers investissement dans un moyen de production d’énergie plus performant. Par exemple, remplacer un ballon d’eau chaude électrique par un ballon couplé à des panneaux solaires thermiques. L’investissement est remboursé à long terme par les économies réalisées, sur la base de la différence de consommations entre le nouveau et ancien mode de production.

A notre connaissance, à ce jour, aucun projet citoyen ne vise une rénovation thermique globale avec un modèle économique autonome. C’est cet objectif que poursuit le groupe “éco-rénovation” d’Eclem. Le groupe s’est inspiré du modèle des projets citoyens d’énergie renouvelable, qui ont depuis longtemps montré leur viabilité économique et leur capacité à mobiliser des citoyens. Le 14 juin 2022 marque les 30 ans du raccordement au réseau électrique de Phébus 1, la première centrale photovoltaïque citoyenne française.



L’économie participative : un modèle “qui dure” !

Illustrations : à gauche, inauguration en 1992, à droite tableau de contrôle de Phébus 1 (d’époque!)

Comme pour les projets de production d’énergie, le groupe “éco-rénovation” souhaite sécuriser un droit foncier (acquisition d’un immeuble), réaliser des travaux (de rénovation très performante) et exploiter le résultat. Le financement de l’opération est assuré par un investissement collectif dans le capital de la société de projet, complété par un emprunt bancaire.

Les recettes de l'exploitation (des loyers) permettent de couvrir les charges, rembourser l'investissement de départ et générer un bénéfice. Ce dernier sera utilisé pour rémunérer raisonnablement les investisseurs, financer des actions de sensibilisation, investir dans l'amélioration de l'immeuble, etc. Le modèle économique du projet est calculé sur le long terme (20 ans ou plus).

Les travaux et l'exploitation du bâtiment concentrent l'essentiel des objectifs du projet : sobriété et efficacité pour diminuer les consommations d'énergie tout en offrant aux occupants un excellent confort de vie.

L'efficacité énergétique vise à obtenir un meilleur résultat pour un même usage. Elle tient à l'exemplarité des techniques et matériaux choisis dans notre projet. Isolation par l'extérieur en fibre de bois, menuiserie double-vitrage en bois/aluminium, ventilation double-flux, éclairages LED etc.

La qualité du bâtiment ne suffit pas pour réduire au maximum les consommations d'énergie. Il faut avoir un usage adapté, économe : c'est la sobriété. Elle se manifeste au travers de deux aspects dans notre projet :

- l'aménagement d'espaces et de services partagés dès la conception du bâtiment. La mutualisation permet des économies d'échelle et évite la multiplication d'équipements souvent sous-utilisés individuellement. Cela peut concerner une buanderie, des vélos et voitures partagées, un espace de coworking, etc.
- en phase d'exploitation, un accompagnement dans des démarches plus sobres grâce à des actions de sensibilisation et des démarches incitatives. Par exemple, un forfait de consommation pour le chauffage est inclus dans le loyer, le surplus est à la charge du locataire qui est ainsi incité à ne pas surconsommer.

La démarche globale de ce projet est une innovation que notre groupe de travail souhaite éprouver puis diffuser. **Le projet de rénovation de l'ancien EHPAD Jeanne Rivereau permettra de tirer des leçons qui serviront à essaimer le concept** : nouveaux projets locaux de rénovation de toute taille, partage des méthodes et savoirs dans le réseau de l'énergie citoyenne pour permettre à d'autres collectifs de reproduire le projet.

2. Projet de réhabilitation de l'EHPAD Jeanne Rivereau

2.1 Note méthodologique

Tout le projet vise à réaliser une rénovation performante et exemplaire pour participer à la lutte contre le changement climatique. Notre action est animée par un esprit d'inclusion sociale et nous espérons que cette initiative en inspirera d'autres. Cette ambition nécessite une approche globale de la rénovation et la mise en œuvre de méthodes techniques et sociales exigeantes.

2.1.1 Prestataires et auto-construction

Pour l'ensemble des travaux, le projet sera confié à des acteurs locaux : entreprises de construction, artisans et citoyens.

Pour trouver les prestataires qui partagent les objectifs et valeurs de notre groupe de travail, nous nous appuierons sur ÉCHOBAT, le réseau de l'éco-construction solidaire, qui est déjà bien implanté en Anjou. Outre les qualités techniques des différents professionnels choisis, nous privilégierons les artisans favorables à l'auto-construction encadrée.

Sous la supervision d'artisans expérimentés et formés à l'accompagnement, l'auto-construction sera un moyen de réaliser et financer une partie des travaux non soumis à la garantie décennale. Elle permettra d'associer des citoyens locaux à la réalisation du projet: le temps passé, valorisé, pourra constituer un apport en industrie pour prendre des parts sociales dans la société immobilière. La formation sur le chantier permettra également de partager et transmettre les techniques de rénovation écologiques. Le chantier pourra servir à la sensibilisation du grand public ainsi qu'à la formation de personnes en reconversion ou en réinsertion - une activité qui peut ouvrir l'accès à des aides financières publiques.

2.1.2 Audit et responsabilité écologique

Les travaux débuteront par un audit approfondi du site, sur l'ensemble des aspects techniques: matériaux, déchets, énergie, eau, biodiversité, etc. Le groupe "éco-construction" a inscrit dans ses objectifs de faire un état des lieux du réemploi. Cette analyse pourra être confiée à Matière Grise, une association angevine de professionnels du bâtiment qui promeut les solutions de réemploi des déchets des matériaux du bâtiment.

Le diagnostic ne sera pas uniquement technique. Il s'attachera à préciser les besoins du secteur, des riverains du projet et des futurs occupants. Cette étude sera mise en perspective avec les évolutions attendues sur le territoire (lotissement des Claveries, nouveau lotissement à la place des vignes à l'est de la rue des Tisserands).

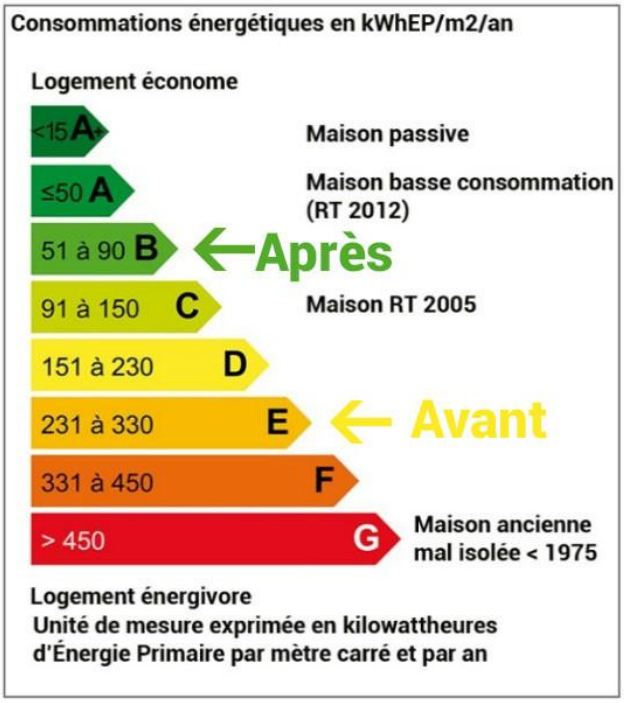
L'ensemble de l'audit permettra de dresser une liste d'actions possibles, chiffrées, pour minimiser l'impact écologique du chantier et alimenter les réflexions sur la programmation du bâtiment.

2.1.3 Objectifs de performance

Le but principal de ce projet est de réussir une rénovation à énergie positive. Cet objectif se décline en deux volets : efficacité énergétique pour réduire les consommations et production sur site d'énergies renouvelables.

L'efficacité technique de la rénovation devra permettre d'atteindre une labellisation BBC (Bâtiment Basse Consommation) Effinergie Rénovation. Pour l'atteindre, les travaux privilégieront des matériaux, équipements et techniques de construction comme :

- une isolation thermique par l'extérieur, pour éviter les ponts thermiques et conserver toute l'inertie du béton à l'intérieur du bâtiment,
- l'utilisation d'isolants en fibre de bois (déphasage thermique 3 fois supérieur à la laine de verre offrant ainsi un excellent confort d'été),
- des menuiseries très performantes bois/alu,
- une étanchéité à l'air aux normes du neuf - ce qui nécessite une attention particulière dans la réalisation des travaux : toute perforation de l'enveloppe pour passer des réseaux doit être rebouchée hermétiquement, de multiples tests d'étanchéité à l'air doivent être réalisés tout au long de l'opération.
- une ventilation mécanique double-flux pour récupérer les calories de l'air évacué,



Chaque logement sera équipé de moyens de réglage et de comptage individuels. Cela permettra aux usagers de mesurer leurs consommations, une information essentielle pour mettre en place une démarche de sobriété.

La gestion de l'eau fera également l'objet d'une attention particulière. Les eaux de pluies pourront être récupérées et stockées pour permettre l'entretien des espaces verts. L'artificialisation des sols (notamment des places de stationnement) sera limitée au maximum pour permettre l'absorption de l'eau dans le sol. Les eaux grises (douches, éviers) seront récupérées pour alimenter un circuit secondaire, utilisé notamment pour les sanitaires.

Différents moyens pourront être utilisés pour produire de l'énergie sur place, par exemple :

- une chaufferie bois, qui pourrait être ultérieurement reliée à un éventuel réseau de chaleur,
- des panneaux solaires thermiques pour produire de l'eau chaude sanitaire,
- un puits canadien pour refroidir l'air entrant en été et le préchauffer en hiver,
- des panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité

2.2 Programmation

La programmation du bâtiment n'est pas l'objectif principal du groupe de travail "éco-rénovation". Elle constitue un moyen pour remplir plusieurs objectifs : atteindre les objectifs de sobriété énergétique; s'intégrer au mieux dans le paysage urbain et dans le tissu social du quartier; assurer la viabilité économique du projet.

Nous souhaitons créer un ensemble ouvert sur son environnement proche et favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle, et aussi des usages. Nous donnons une place prépondérante aux espaces communs parce qu'ils sont vecteurs de lien social et permettent des mutualisations sources de sobriété tout en améliorant le confort des usagers.

A ce stade du projet, la programmation n'est pas figée. Elle peut évoluer selon les besoins identifiés et elle peut être entièrement discutée avec les parties prenantes (élu.e.s, riverains, futurs locataires, acteurs tertiaires etc.).

2.2.1 Appartements

Pour donner priorité au logement, l'ensemble des étages et les chambres du RDC seront convertis en 22 appartements du T1 au T3. En plus de leurs espaces privatifs, les locataires bénéficieront de pièces et de services en plus grâce à la mutualisation de certaines fonctions traditionnellement sous-utilisées: buanderie, bureau, chambres d'amis, cuisine semi-professionnelle, espaces de réception.

Parmi ces espaces mutualisés, chaque étage sera pourvu d'une chambre supplémentaire pour que les locataires puissent loger famille ou amis de passage. Ces chambres d'amis partagées seront disponibles sur réservation. A défaut de réservation par les résidents, elles pourront faire l'objet d'un service d'hôtellerie occasionnel, pour touristes ou professionnels de passage.

L'agencement des appartements a été conçu de manière conservatrice en utilisant les espaces existants. Nous envisageons d'augmenter significativement les surfaces disponibles en réalisant des extensions, notamment sur les terrasses accessibles. Cela permettrait de créer plus d'appartements, cela densifierait l'occupation urbaine sans nécessiter de nouvelle consommation d'espace, et cela améliorerait la rentabilité du projet. Toutefois, seule une étude de structure complète permettra de déterminer la faisabilité de ce scénario. Celui-ci n'a donc pas été approfondi dans la suite de cette proposition.

2.2.2 Espaces collectifs

A l'exception des anciennes chambres, le RDC du bâtiment sera consacré aux espaces et services collectifs. La programmation de ces espaces est la plus susceptible d'évoluer en fonction de l'étude des besoins. Nous envisageons une répartition en quatre ensembles:

- un espace technique partagé pour les résidents et ouvert aux habitants du village au nord-est (office, cuisine, S.A.M. personnel). Une cuisine et une laverie seraient notamment incluses. L'utilisation de la laverie plutôt que de machines à laver et sèche-linges individuels permettra de libérer 2 à 3 m² dans chaque appartement.
- un espace professionnel en RDC du corps principal du bâtiment (vestiaire, réserve, soins, médecin, kinésithérapeute, service, lingerie). Cet espace sera aménagé en bureaux partagés (coworking), avec places de travail individuelles et salles de réunion. Il permettra aux résidents de disposer d'un bureau sans devoir y dédier un espace à l'intérieur de leur appartement. Cet aménagement répondra au besoin de séparation entre vie personnelle et vie professionnelle dans un contexte de recours de plus en plus fréquent au télétravail. L'espace de coworking sera aussi proposé à des personnes extérieures à la résidence.
- des espaces de convivialité évolutifs et adaptables à l'ouest (salon, salle à manger, patio) où les utilisateurs professionnels pourront déjeuner ou accueillir des réunions. Les résidents pourront également y mutualiser des équipements (salle de jeux…) ou organiser occasionnellement de grandes réceptions d'amis ou famille. La programmation de cet espace pourra se faire avec les futurs usagers pressentis pour répondre au mieux à leur besoin dans une démarche de concertation
- un espace pour l'intendance, l'administration de l'immeuble et des sociétés du projet occupera les locaux qui étaient déjà dédiés à cette fonction, dans la pointe à l'extrême ouest du bâtiment (direction, administration, sanitaires, vestiaires).

Les fonctions du sous-sol seront conservées en espaces techniques (notamment la chaufferie et l'atelier) et en espaces de rangements. L'ancien dépôt sera réaménagé en boxes pour les locataires des appartements.

Les parties communes dans l'habitat : des usages à réinventer

2.2.3 Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs seront aménagés en espaces conviviaux pour les résidents et les riverains, afin de créer du lien et faciliter la bonne intégration de l'immeuble et ses locataires. Ces espaces conviviaux offriront des lieux de rencontres et d'échanges pour les résidents et les riverains: jardin d'agrément, parc pour enfants, potager. Ces espaces ouverts participeront à la bonne intégration de la résidence dans le tissu urbain immédiat.

Un composteur collectif sera installé pour éviter les déchets verts dans les ordures ménagères. En plus du soutien de Mauges Communauté pour l'acquisition et la gestion de cet équipement, un accompagnement sera proposé, fort de l'expérience des bénévoles qui ont participé à la mise en place et à la gestion du composteur collectif dans le centre-bourg de la Pommeraye.

Exemples d'aménagement des espaces extérieurs : potager partagé et composteur collectif

2.2.4 Stationnement et mobilité

En accord avec la mairie, des efforts seront réalisés pour limiter les besoins en véhicules individuels et donc en places de stationnement. La position idéale de l'immeuble en centre-bourg permet d'accéder aisément à pied ou en vélo à l'ensemble des services nécessaires au quotidien: commerces, écoles, soins, mairie … Limiter le nombre de places de stationnement permettra d'augmenter la surface disponible pour les espaces verts.

En l'état du projet, nous prévoyons de créer 22 places de stationnement :

- 6 places de stationnement rapide dans l'espace extérieur au nord-ouest de la parcelle, directement accessibles depuis la rue des Tisserands. En journée, ces places desserviront principalement les espaces tertiaires à proximité. En dehors des heures de travail, elles serviront de places d'appoint pour les résidents, pour recevoir des visiteurs notamment.
- 16 places de stationnement créées dans l'espace extérieur à l'est de la parcelle, accessibles par l'entrée actuelle au nord, rue des Tisserands.

Le bâtiment sera doté d'une infrastructure pour la recharge de véhicules électriques (IRVE) afin de proposer plusieurs bornes de recharge électriques sur les places de stationnement.

Une offre de véhicules électriques partagés (vélo et voitures) est envisagée pour offrir aux résidents voire aux riverains une alternative économique à la voiture individuelle.

En complément, un rachat de places adjacentes pourrait être proposé à la mairie pour optimiser l'occupation de l'aire de stationnement à l'est de l'EHPAD et de la rue des Tisserands.

Citiz, exemple d'un acteur coopératif de l'autopartage depuis 20 ans

3. Structuration juridique

Éclem n'est pas la structure juridique adaptée pour porter ce projet. Elle ne permet pas l'investissement en fonds propres nécessaire pour financer le projet. L'association permet l'incubation du projet, elle participe à l'animation bénévole, elle peut essaimer dans l'écosystème de l'énergie citoyenne. L'objectif du groupe de travail nécessite une structuration juridique plus élaborée. Pour cela, nous avons choisi de nous faire accompagner par maître Maxime Saho, avocat spécialisé dans le droit immobilier.

Notre première étape sera de créer une société pour porter collectivement la propriété foncière. Dans l'immédiat, elle sera chargée d'acquérir l'ancien EHPAD Jeanne Rivereau et de réaliser les travaux de rénovation. A long terme, elle sera en charge de tous les travaux d'améliorations de l'immeuble qui incombent au propriétaire. C'est cette société qui portera l'essentiel des engagements financiers du projet (prêt immobilier notamment).

Avant la fin des travaux, une deuxième société sera créée pour gérer l'exploitation du bâtiment: loyers, entretien des espaces communs, relations avec les locataires, accès aux services partagés … Si les activités les plus techniques et administratives pourront être sous-traitées, le collectif citoyen restera impliqué dans la gestion de l'immeuble. Le dialogue avec les locataires sera un élément clé pour réussir l'objectif de sobriété.

CoWatt
solaire et citoyen

- Créée en juin 2017
- 700 actionnaires en janvier 2022
- 15 centrales photo-voltaïques en service
- 600 k€ d'investissements

Dans les deux structures, la gouvernance sera collégiale et une place sera réservée pour toutes les parties prenantes du projet: investisseurs citoyens, professionnels du bâtiment, locataires de l'immeuble, associations de la transition écologique, collectivités territoriales … Dans un souci démocratique, les sociétés respecteront aussi le principe coopératif "1 personne = 1 voix". Ce modèle a déjà été éprouvé dans des sociétés citoyennes comme CoWatt, dont plusieurs membres du groupe de travail "éco-rénovation" sont actionnaires et même impliqués dans la gestion de l'entreprise.

4. Calendrier prévisionnel

Nos premiers travaux sur la programmation du bâtiment et la faisabilité de l'opération sont consignés dans ce document. C'est sur cette base que nous proposons au Conseil Municipal d'apprécier notre offre. Si le Conseil accepte notre proposition lors de la séance du jeudi 7 juillet 2022, nous pouvons envisager de signer un compromis de vente dès les premiers jours de septembre. Nous travaillerons pendant l'été à la création de notre société de projet.

Dans le compromis de vente, nous souhaitons un délai de 6 mois avant de procéder à la vente définitive. Ce délai nous permettra de préciser la programmation du bâtiment, faire réaliser l'ensemble des diagnostics préalables avant de passer sur une conception avec un cabinet d'architecture, consulter les entreprises locales de chantiers pour chiffrer précisément les travaux, affiner notre plan d'affaires (étude de marché notamment). Ces éléments permettront de déposer le permis de construire et d'obtenir le prêt bancaire qui permettront de lever les conditions suspensives du compromis. La vente définitive pourrait avoir lieu en mars 2023.

Pour nous permettre d'accélérer nos démarches, approfondir nos réflexions et être accompagnés dans la structuration de notre projet, nous allons répondre à l'appel à projets de Mauges Communauté "Initiatives citoyennes en lien avec la transition écologique". Les études des phases d'audit, de programmation et de conception seront au cœur de notre dossier.

En accord avec la municipalité, pour assurer la continuité des activités des associations qui sont temporairement logées dans le bâtiment, le délai pour procéder à la vente définitive pourrait être allongé jusqu'à l'été 2023. Ce répit permettrait aux associations de poursuivre leurs activités jusqu'à la traditionnelle pause estivale. Elles pourraient déménager sereinement pendant l'été avant de reprendre leurs activités à l'automne dans un nouveau lieu (avant de revenir en tant qu'usagers du futur bâtiment si elles le souhaitent).

Suite au dépôt du permis de construire, nous envisageons 24 à 36 mois de travaux de réaménagement et rénovation. Les premiers appartements seront donc livrés au plus tôt au deuxième trimestre 2025.

Jalon	**Échéance au plus tôt**
Appel à projets de Mauges Communauté	30 juin 2022
Conseil Municipal	7 juillet 2022
Signature du compromis de vente	1er septembre 2022
Création formelle de la société de projet	1er décembre 2022
Dépôt du permis de construire	1er janvier 2023
Signature définitive de la vente	1er mars 2023
Début des travaux	1er juin 2023
Livraison du 1er appartement	1er juin 2025

5. Proposition financière

5.1 Offre d'achat de l'immeuble

Conformément aux attentes de la municipalité, nous proposons une acquisition au prix de l'estimation des Domaines, soit 360 000€ net vendeur.

5.2 Budget

Notre budget prévisionnel se décompose de la manière suivante :

Acquisition de l'immeuble	360 000 €
Frais annexes	55 000 €
Travaux	2 400 000 €
Besoin en fonds de roulement	70 000 €
Total	**2 875 000 €**

Les frais annexes comprennent les frais d'actes notariés, caution bancaire, frais de courtage.

Le budget des travaux a été estimé sur la base des premiers éléments de programmation et des métrés réalisés sur les plans fournis par la mairie. **Une visite du site a été effectuée par plusieurs bénévoles dont un architecte**.

L'enveloppe des travaux a été calculée sur des ratios de coût par m² en fonction des usages : rénovation de logement, rénovation des espaces professionnels, aménagements extérieurs, rénovation énergétique très performante. Les ratios ont été volontairement choisis forts pour intégrer les dernières grosses évolutions du prix des matériaux et anticiper de potentielles augmentations futures.

Nous obtenons une **estimation de 2 100 €/m² pour la rénovation des logements, ce qui est cohérent pour une rénovation à haute performance énergétique**. Ce montant monte à 2 550 €/m² une fois inclus le coût d'acquisition de l'immeuble. Un travail d'optimisation économique sera réalisé par un architecte lors d'une étude de faisabilité intégrant des diagnostics précis du bâtiment.

Le besoin en fonds de roulement est dû à l'ensemble des charges depuis l'acquisition de l'immeuble jusqu'à la perception des premiers loyers. Deux années pendant lesquelles il sera nécessaire de régler les taxes foncières, les intérêts intercalaires, les frais de structure.

5.3 Financement

Les frais annexes et les besoins en fonds de roulement seront financés par un apport en fonds propres des associés (capital et comptes-courants d'associés). 70 k€ sont déjà sécurisés et constitueront le capital de départ de la société. L'apport du solde (55 k€) sera étalé sur les deux années suivantes, selon les besoins. Le capital de la société restera ainsi ouvert à l'entrée de nouveaux actionnaires tout au long du chantier.

Le reste (acquisition de l'immeuble et travaux) sera financé par un emprunt bancaire d'un montant maximum de 2 760 k€. Cette somme sera diminuée par toutes les subventions et aides publiques mobilisables : certificats d'économie d'énergie, aides de l'ANAH, aides locales etc.

Pour trouver la meilleure offre de prêt, nous sommes accompagnés par une courtière spécialisée en financement bancaire, Mme Pécot-Giraudet du cabinet Yama Conseil, avec laquelle nous avons déjà engagé des démarches.

Les propositions des établissements bancaires tiendront essentiellement à la qualité de notre plan d'affaires. Compte-tenu de l'investissement important qui sera effectué dans des moyens de réduction des consommations d'énergie, notre modèle économique inclura une valorisation de ceux-ci.

Nos propositions commerciales seront donc basées à la fois sur les prix de marché des locations et sur la valorisation des économies d'énergie par rapport à une consommation moyenne dans un bâtiment conventionnel.

Aux tarifs actuels, ces économies d'énergie sont de l'ordre de 35€/m² par an. Une rapide étude du marché de la location sur le secteur géographique de la Pommeraye et ses environs montre un tarif moyen de 96€/m² par an, hors charges. En l'état, l'investissement de départ serait remboursé en 19,5 ans, un délai cohérent avec la durée de 20 ans envisagée pour l'emprunt bancaire.

Conclusion

Avec ce projet de rénovation, nous défendons une approche ambitieuse et exigeante dont le principal objectif est d'œuvrer pour la transition énergétique dans une démarche d'inclusion sociale. Si le projet se doit d'être rentable, notre action est non-spéculative et s'inscrit dans le long terme.

Les retombées économiques profiteront largement aux acteurs du territoire. Le chantier et l'exploitation de l'immeuble permettront d'infuser les bonnes pratiques de sobriété et les techniques de rénovation performante dans le tissu économique et social local. Nous espérons initier une dynamique vertueuse qui inspirera des initiatives similaires dans d'autres territoires.

Après ce premier projet, nous comptons partager notre expérience et savoir-faire pour multiplier les projets citoyens de rénovation dans les Mauges et plus largement.