

OFFRE
POUR UNE RÉNOVATION PERFORMANTE ET CITOYENNE
DES ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX DE GESTE | BEAUPRÉAU-EN-MAUGES
- NOVEMBRE 2025 -



Nous contacter : eco-reno@eclém.fr
www.eclém.fr

Introduction	3
1. Éclem et son groupe “éco-rénovation”	4
1.1 L’association	4
1.2 Les groupes de travail	4
1.3 Le projet du groupe “éco-rénovation”	5
1.3.1 Transition Énergétique	5
1.3.2 Zéro Artificialisation Nette (ZAN)	6
1.3.3 Engagement citoyen	6
1.3.4 Innovation économique	6
1.3.5 Performance	7
1.3.6 Essaimage	8
1.4 Un projet innovant soutenu localement qui s’inscrit dans une dynamique nationale	8
1.4.1 Le réseau national “rénovation citoyenne”	8
1.4.2 Un projet lauréat de l’appel à projet “Initiatives citoyennes en lien avec la Transition écologique” de Mauges Communauté	9
2. Projet de réhabilitation des anciens ateliers municipaux de Gesté	10
2.1 Note méthodologique	10
2.1.1 L’équipe	10
2.1.2 Structuration juridique	11
2.1.3 Mobilisation citoyenne	12
2.1.4 Prestataires	13
2.1.5 Audit et responsabilité écologique	13
2.1.6 Sobriété énergétique : accompagnement des locataires	14
2.1.7 Efficacité énergétique : objectifs de performance	14
2.1.8 Gestion de l’eau	15
2.2 Programmation	16
2.2.1 Préservation de la valeur patrimoniale	16
2.2.2 Appartements	16
2.2.3 Espaces collectifs	17
2.2.4 Stationnement et mobilité	18
2.2.5 Espaces extérieurs	18
3. Calendrier prévisionnel	20
4. Proposition financière	21
4.1 Désignation du bien	21
4.2 Offre d’achat	21
4.3 Conditions suspensives	21
4.4 Financement des études de conception	22
4.5 Financement de l’acquisition et du chantier	22
Conclusion	23
Liste des annexes	24

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 et énergies renouvelables. Si les premières activités de l'association ont porté 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 les anciens ateliers municipaux de Gesté pour les réhabiliter en un immeuble de 12 à 15 logements en location du T1 au T3. L'ensemble du projet bénéficiera directement aux acteurs locaux : professionnels du bâtiment et citoyens.

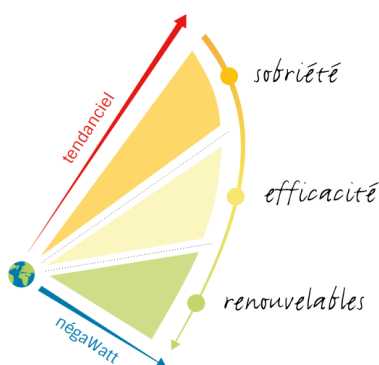
1. Éclem et son groupe “éco-rénovation”

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](#), le réseau national des énergies citoyennes :



Ancrage local



Finalité non-spéculative



Gouvernance démocratique (1 personne = 1 voix)



Exigence écologique

Après trois années d'activités, le collectif informel s'est constitué en association le 3 juillet 2021. L'association est dirigée par un comité de pilotage qui comprend actuellement 4 personnes (1 femme et 3 hommes) qui sont tous co-présidents. Elle compte 29 adhérents en 2025.

1.2 Les groupes de travail

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

SENSIBILISATION : Éclem souhaite que la question de la transition énergétique ne soit pas traitée par quelques sachants mais qu'elle soit mise au débat démocratique. Pour cela, Éclem participe à des événements locaux (ciné-débats, Festival Ralentissons !, marché de Noël autrement, Changez d'Ère, Comm'une rencontre, rencontres TEPOS 2025...). Le groupe propose également des ateliers de la Fresque du climat, plusieurs adhérents étant formés à son animation. Enfin, l'association organise des visites d'installations d'énergie renouvelable à destination du grand public ou du public scolaire (élèves de l'école primaire, collégiens, lycéens...), souvent en partenariat avec d'autres acteurs locaux.

HELIOS : La production photovoltaïque a été 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, mise en service le 21 octobre 2021,
- 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,
- la centrale photovoltaïque des ateliers municipaux de La Pommeraye de 47kWc, en partenariat avec la commune de Mauges-sur-Loire, financée par une vingtaine de personnes, mise en service le 23 février 2024.

Cette activité comprend aussi plusieurs projets en cours d'émergence ou de développement.

ÉOLE : Ce groupe travaille en partenariat avec la SEM Mauges Énergies et la coopérative Enercoop Pays de la Loire pour développer, construire et exploiter des parcs éoliens dont la gouvernance et le capital sont majoritairement détenus par les citoyens et les collectivités du territoire. Les trois 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. A ce jour, trois projets sont en étude : le développement du parc éolien de Champ Fleury (Beausse, Botz et Chaudron-en-Mauges), le renouvellement du parc éolien des Aulnaies (Saint-Quentin-en-Mauges et Le Pin-en-Mauges) et le renouvellement du parc éolien du Clos du Pressoir (Valanjou).

ÉCO-RÉNOVATION : 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.

1.3 Le projet du groupe “éco-rénovation”

1.3.1 Transition Énergétique

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 cela est identifié dans le plan climat (PCAET) de la communauté d'agglomération.

La réussite de la transition énergétique est conditionnée à la division par deux de nos consommations globales d'énergie. 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.

1.3.2 Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

La volonté d'agir par la rénovation et non par la construction est un principe fondamental qui est apparu dès les premières réflexions du groupe "éco-rénovation". Le but est de limiter l'artificialisation des sols et de réduire l'extension des villages sur les terres agricoles à leur périphérie. Au niveau planétaire, la destruction et l'artificialisation des milieux naturels est l'une des premières causes d'effondrement de la biodiversité.

Le changement de destination et la rénovation de bâtiments inutilisés en cœur de bourg, comme celui des anciens ateliers de Gesté, est une occasion idéale pour créer de nouveaux logements sans consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens de la loi de 2021 dite "Climat et résilience" qui a créé l'objectif de zéro artificialisation nette. L'ADEME identifie le [recyclage des friches comme une des solutions clés pour allier développement local et zéro artificialisation nette](#).

Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs du plan local d'urbanisme (PLU) de Beaupréau-en-Mauges, Gesté étant identifié comme un Pôle secondaire dont l'attractivité permet de développer l'accueil d'une population nouvelle en cœur de bourg.

1.3.3 Engagement citoyen

La mobilisation citoyenne est au cœur du projet comme dans tous les projets d'Éclem. Les citoyens sont présents sur plusieurs pans du projet : ce sont des investisseurs, des membres de l'équipe de maîtrise d'ouvrage ou encore des participants à des chantiers participatifs pendant les travaux et des habitants de Gesté.

1.3.4 Innovation économique

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 écologique. 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.

À ce jour, les projets citoyens qui visent une rénovation thermique globale avec un modèle économique autonome sont rares. Nous avons connaissance d'[un seul autre projet inauguré en 2023](#), porté par la coopérative DWatts sur l'Avant-Poste, un tiers-lieu à Die (Drôme). C'est ce type d'objectif de modèle économique autonome que poursuit le groupe "éco-rénovation" d'Éclem. 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**.

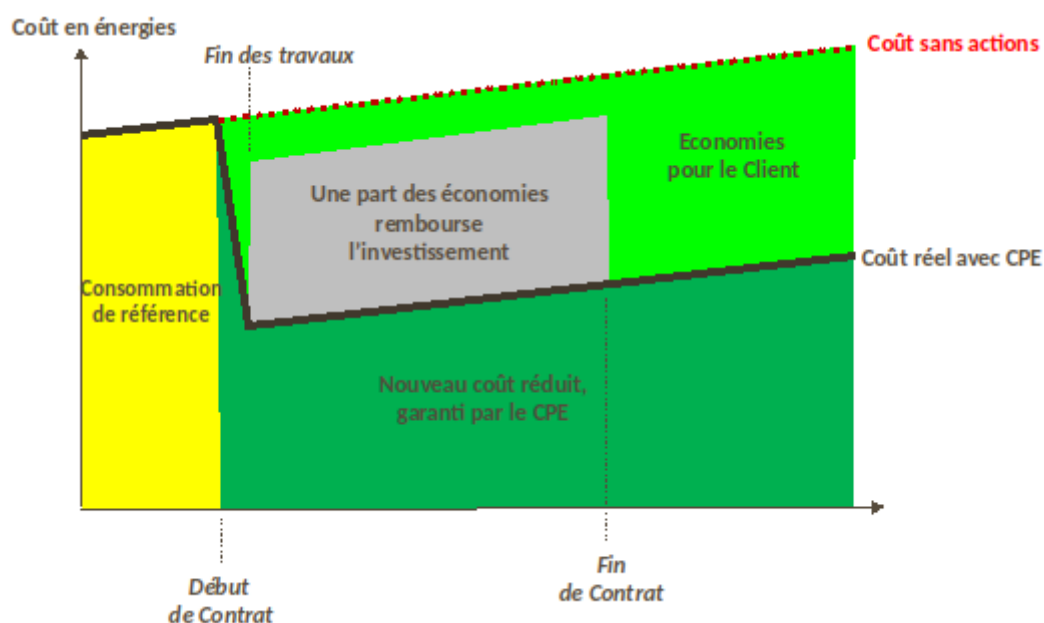


Illustration du fonctionnement des Contrats de Performance Energétique (CPE), utilisés dans le modèle économique de DWatts

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 commercialiser le résultat sur le long terme (**location des surfaces aménagées**). 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 (les 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 (25 ans minimum).

1.3.5 Performance

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. L'objectif du groupe "éco-rénovation" est d'atteindre le niveau d'exigence du label BBC Rénovation, et même de tendre vers les performances d'un bâtiment passif.

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 entre les résidents 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 la provision pour charges locatives dans le loyer charges comprises, l'éventuel surplus est à la charge du locataire qui est ainsi incité à ne pas surconsommer.

1.3.6 Essaimage

La démarche globale de ce projet est une innovation que notre groupe de travail souhaite éprouver puis diffuser. Le projet de rénovation des anciens ateliers municipaux de Gesté permettra d'être **un fer de lance** pour essaimer le concept au niveau **national**. Cette expérience sera un précédent à de nouveaux projets locaux de rénovation de toute taille, permettra le partage des méthodes et savoirs dans le réseau national de l'énergie citoyenne pour permettre à d'autres collectifs de reproduire le projet.

1.4 Un projet innovant soutenu localement qui s'inscrit dans une dynamique nationale

1.4.1 Le réseau national "rénovation citoyenne"

En janvier 2025 a été lancé le troisième projet européen [Citizen-led Renovation](#) (CLR3) qui vise à développer des services d'accompagnement pour des opérations de rénovation menées par des collectifs citoyens. En France, l'agence [Auvergne-Rhône-Alpes Énergie Environnement](#) (AURA-EE) et l'association [Alter Alsace Énergies](#) ont été choisies comme structures facilitatrices pour développer des services sur la rénovation citoyenne : montée en compétences, modèles économiques, mise en réseau, aide à la mobilisation des acteurs locaux, etc.



En septembre 2025, ces deux structures ont lancé le groupe de travail "rénovation citoyenne" au sein d'Énergie Partagée. Éclem contribue à ce groupe (partage d'outils, d'études juridiques et de retours d'expérience) et bénéficie de l'appui du réseau. Le projet d'éco-rénovation d'Éclem a été retenu comme **l'un des projets pilote du programme CLR3 en France** et bénéficie à ce titre d'un accompagnement par des salarié.e.s d'Alter Alsace Énergies (lettre d'engagement en [annexe 1](#)).



Énergie Partagée réfléchit depuis quelques années à soutenir la rénovation. En novembre 2022, elle participe au projet européen [Life-ACCE](#) dans le but d'étendre le périmètre d'action de son fonds d'investissement à la production de chaleur et à l'efficacité énergétique. Son intérêt pour la rénovation se précise en 2024 et en juillet 2025, elle labellise "projet citoyen" pour la première un projet de rénovation : celui de [l'Avant-Poste](#) à Die (Drôme), inauguré en 2023. Dans la continuité de cette ouverture, **le fonds Énergie Partagée Investissement a confirmé son intention de participer au projet** de réhabilitation des anciens ateliers municipaux de Gesté (lettre d'intention en [annexe 2](#)).

1.4.2 Un projet lauréat de l'appel à projet "Initiatives citoyennes en lien avec la Transition écologique" de Mauges Communauté

En 2023, l'association est lauréate de l'appel à projets "Initiatives citoyennes en lien avec la Transition écologique" (convention en [annexe 3](#)) porté par Mauges Communauté sur le projet "éco-rénovation" pour :

- mûrir le travail collectif pour déterminer des objectifs communs, mettre en place des outils et méthodes pour pérenniser l'activité et permettre de la répliquer dans d'autres collectifs
- travailler sur un premier cas concret pour agir et ne pas trop se perdre dans les réflexions, pour confronter les idées à la réalité et avoir une première référence qui inspire d'autres projets

Le financement obtenu (30 000€) a notamment permis de financer une étude juridique confiée à LLC associés et avocats.

Face aux difficultés rencontrées par Éclem pour faire aboutir sa recherche foncière, Mauges Communauté a accepté en 2025 de prolonger d'un an la convention.

Éclem prévoit d'allouer le solde de la subvention aux travaux d'étude et de conception du projet de réhabilitation des anciens ateliers municipaux de Gesté, à commencer par la mission de médiation programmatique, faisabilité et esquisse (proposition de l'Atelier des Contrevents en [annexe 4](#)).

2. Projet de réhabilitation des anciens ateliers municipaux de Gesté

2.1 Note méthodologique

Tout le projet vise à participer à la lutte contre le dérèglement climatique au travers d'une **rénovation performante** puis d'une **utilisation sobre**. 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 oeuvre de méthodes techniques et sociales exigeantes.

2.1.1 L'équipe

L'équipe actuelle est composée de particuliers, de professionnels de la construction et de représentants d'associations. Voici quelques membres :

 Jean-Marie	Co-président d'Éclem, ancien élu, adjoint au maire de la commune de La Pommeraye puis de Mauges sur Loire chargé du développement durable, membre de la commission transition énergétique de Mauges communauté jusqu'en 2020. Retraité de l'agriculture, Jean-Marie a auto-construit sa maison en bois et paille.
Maître d'œuvre en rénovation thermique depuis 15 ans et habitant de la Pommeraye, Martin travaille aujourd'hui à développer son activité en Anjou et dans le pays nantais . Avec 7 collaborateurs, son entreprise Panoramic Ingénierie travaille ainsi au quotidien pour la transition énergétique locale. En parallèle, son activité associative au sein de Virage Energie Climat Pays de la Loire dont il a été président 2 ans lui offre une vision globale des sujets environnementaux locaux, et notamment de leurs nombreuses interactions.	 Martin
 Laure	Laure est ingénieur bâtiment de formation. Elle a exercé en tant que contrôleur technique construction pendant 8 années dans un bureau de contrôle, elle y a été auditrice amélioration énergétique et gros entretien sur des parcs immobiliers tertiaires et habitations. Laure rejoint le groupe éco-rénovation en 2023.

Co-présidente d'Éclem, Adèle est passionnée par les enjeux des transitions écologique et sociétale. Elle est actuellement chargée de développement de la transition écologique dans une commune des Mauges.



Adèle



Emmanuel

Co-président d'Éclem, Emmanuel a occupé des responsabilités dans différentes structures citoyennes locales, dont la présidence de CoWatt. Il croit fermement dans le rôle des citoyens pour réussir la transition énergétique et il a participé à plusieurs campagnes de mobilisation. Emmanuel est à l'initiative de la formation du groupe de travail "éco-rénovation".

2.1.2 Structuration juridique

Tout projet citoyen associe majoritairement les citoyennes et les citoyens locaux à sa gouvernance et à la détention de son capital. Pour porter la réhabilitation citoyenne des anciens ateliers municipaux de Gesté, le groupe "éco-rénovation" a pour objectif de créer une société dont les habitant.e.s du territoire seront les actionnaires principaux. Le processus de création fait partie intégrante de l'appropriation du projet par les personnes intéressées. Préparé en amont, il sera mené en parallèle du développement du projet et il sera finalisé avant l'acquisition du site.

L'association Éclem assure l'incubation du projet, elle participe à l'animation bénévole et elle s'est donné l'objectif d'essaimer au sein du mouvement de l'énergie citoyenne. L'association n'est pas une structure juridique adaptée pour porter l'investissement citoyen. Il est nécessaire pour cela de s'orienter vers une société de capitaux telle qu'une Société par Actions Simplifiée (SAS).

En 2024, le groupe de travail "éco-rénovation" a fait appel au cabinet d'avocats LLC & Associés, spécialisé dans le droit des affaires et le droit immobilier, pour identifier les enjeux juridiques de la création d'une société adaptée à son projet. Éclem a aussi missionné ce cabinet pour l'aider à rédiger les statuts d'une telle société ([annexe 5](#)). La rédaction inclut des fondamentaux tels que le principe coopératif "1 personne = 1 voix" (et non "1 action = 1 voix") ou la représentation équilibrée des différentes parties prenantes dans la gouvernance (locataires, riverains, associations, habitant.e.s des Mauges et soutiens extérieurs). Ce modèle a déjà été éprouvé dans des sociétés citoyennes comme CoWatt, dont plusieurs membres du



- Créée en juin 2017
- 1100 actionnaires
- 24 centrales photo-voltaïques en service
- 2M€ d'investissements

groupe de travail “éco-rénovation” sont actionnaires et même impliqués dans la gestion de l’entreprise.

Dès l’acceptation de la présente offre, la création de cette société sera présentée et discutée avec les habitant.e.s de Gesté, de façon à les associer à la démarche dès l’origine. Ils et elles pourront faire partie des fondateurs de la société. La création interviendra avant le dépôt de la demande de permis de construire.

En amont, l’ensemble des démarches sera pris en charge par les premiers associés fondateurs, dont l’association Éclem et les membres du groupe “éco-rénovation”, pour le compte de la société en formation. Cela inclut la présente offre, la mission de médiation programmatique, faisabilité et esquisse de l’Atelier des Contrevents etc. L’association Éclem possède déjà la trésorerie nécessaire pour les premières études.

Le financement des travaux sera négocié auprès des banques, qui interviendront seulement après l’obtention du permis de construire et après avoir déterminé le montant des travaux. Cette étape de financement nécessitera aussi des fonds propres plus importants (de l’ordre de 20 à 30% du montant total du chantier), qui seront recherchés auprès des citoyen.ne.s et auprès de partenaires comme le fonds d’investissement Énergie Partagée Investissement qui a déjà manifesté son intérêt (lettre d’intention en [annexe 2](#)).

2.1.3 Mobilisation citoyenne

Le déroulé du projet est ponctué d’étapes dans lesquelles la mobilisation citoyenne est envisagée.

L’initiative de ce projet revient au premier groupe de citoyens qui s’est formé pour le porter. Ce groupe est impliqué dans l’ensemble des décisions, autant sur la réflexion globale que sur le cas des anciens ateliers municipaux de Gesté. Il reste ouvert à tout nouveau bénévole.

Dès la phase de pré-programmation, nous serons accompagnés par le groupement pluridisciplinaire Fais La Ville, co-traitant de l’Atelier des Contre Vents, afin de structurer la démarche participative de co-conception du projet ([annexe 4](#)). Il est concrètement prévu :

- en phase diagnostic, un temps de rencontre et de (re)découverte du site avec les membres de l’association et les élu.e.s, les représentant.e.s des services de la commune, les habitant.e.s de la commune.
- en phase scénario, une mini-conférence sur la réhabilitation frugale et la conception bio-climatique puis un travail collectif en atelier sur des variantes de programmation.
- une synthèse prenant la forme d’une journée de convivialité pour la présentation du projet sur site.

Cette première phase permettra de mobiliser les premières personnes qui deviendront les fondatrices de la société citoyenne aux côtés de l’équipe initiale.

La phase de conception et travaux permettra de nouvelles mobilisations pour que les citoyen.ne.s du territoire rejoignent les associés de la société qui sera propriétaire du bâtiment. Deux manières complémentaires sont envisagées :

- des apports numéraires en fonds propres, en actions et compte courant d’associé.e, pour financer l’acquisition de l’immeuble et les travaux de rénovation ;

- des prestations, comme la participation à des travaux de chantier, placées en compte courant d'associé.e. Ces prestations seront encadrées par des professionnel.le.s, réalisées sous la responsabilité de la société citoyenne qui souscrira aux assurances nécessaires. Une convention déterminera l'échéance et les modalités de règlement, en tenant compte des capacités financières de la société, de la maturité du projet et de l'évolution des risques qui lui sont associés.

Après le chantier de rénovation, la phase d'exploitation sera une nouvelle opportunité d'impliquer des citoyen.ne.s. Leur rôle principal consistera à s'assurer du bon entretien du bâtiment et d'un bon usage de celui-ci pour atteindre les objectifs de sobriété. Cela se fera au sein de la société citoyenne ou par l'intermédiaire d'associations locales qui interviendront pour des animations ou des actions de sensibilisation.

2.1.4 Prestataires

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 et même dans les Mauges. Outre les qualités techniques des différents professionnels choisis, nous privilégierons les artisans favorables à l'auto-rénovation accompagnée.

ÉCHOBAT

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, voire de futurs habitants, à la réalisation du projet. La formation sur le chantier permettra également de partager et transmettre les techniques de rénovation écologique. 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.

2.1.5 Audit et responsabilité écologique

Les études débiteront par un audit 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.

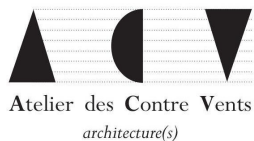


Une partie de cette analyse pourra être confiée à [Matière Grise](#), une association angevine de professionnels du bâtiment qui promeut les solutions de réemploi des déchets des matériaux du bâtiment.

Une mission d'accompagnement à la prise en compte de la biodiversité locale sera confiée au [CPIE Loire-Anjou](#). Selon les enjeux identifiés, le CPIE informera le groupe de travail "éco-rénovation" et les artisans des bonnes pratiques et des éventuelles mesures compensatoires à mettre en œuvre pour respecter la biodiversité du site (par exemple : réaliser certains travaux en dehors des



périodes sensibles, aménager des gîtes). Une première visite effectuée le 21 octobre 2025 a déjà permis d'identifier les enjeux potentiels. En complément, les prestataires seront sensibilisés au travers du [guide technique "Biodiversité et Bâti"](#) publié par la Ligue pour la Protection des Oiseaux.



L'Atelier des Contre Vents est impliqué dans une démarche de conservation du bâti existant, de réparation et de réemploi et privilégie les entreprises de travaux aux savoirs faire locaux. Le groupement de maîtrise d'oeuvre qui sera chargé de la conception globale (VSB structure, Eco2e Ouest énergie et thermie, Fais la Ville médiation, programmation et organisation collective) partage une vision d'une architecture frugale, inventive et humaine qui sera incarnée dans ce projet d'habitat novateur et adapté à la ruralité.

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, et interrogera les manières d'organiser une vie à la rencontre de l'habitat individuel et partagé.

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. Les filières de préparation sèches et hors-site, l'utilisation de matériaux naturels... seront des réflexions menées en amont des travaux afin d'en minimiser les nuisances sonores et environnementales.

2.1.6 Sobriété énergétique : accompagnement des locataires

La société citoyenne restera impliquée à long terme dans la gestion de l'immeuble afin d'accompagner les locataires dans une utilisation sobre des lieux.

Chaque logement sera équipé de moyens de **réglage et de comptage individuels sur l'ensemble des flux : électricité, eau et chaleur**. Cela permettra aux usagers de mesurer leurs consommations, une information essentielle pour mettre en place une démarche de sobriété.

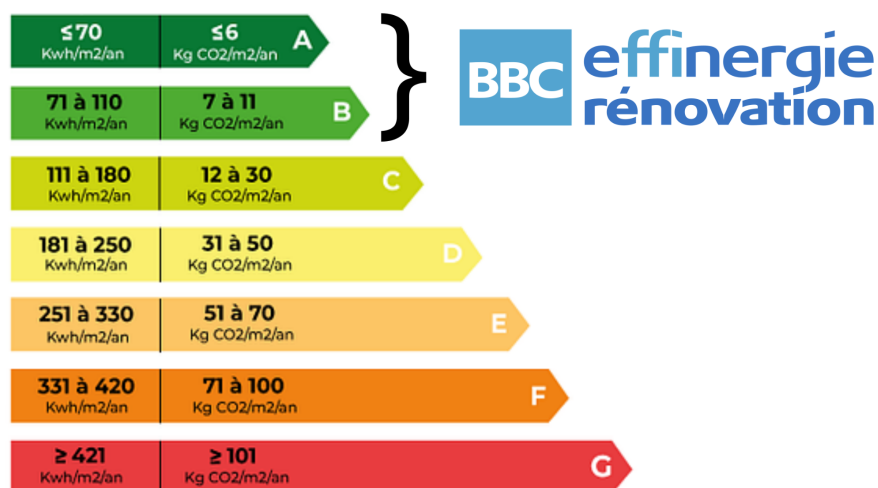
Ces dispositifs de gestion et comptage individuels seront complétés par la remise à chaque nouveau locataire d'un carnet d'utilisation de son logement qui présentera une série d'éco-gestes adaptés au site et simples à appliquer. Cela permettra aux locataires d'avoir de l'information utile afin de réduire leurs charges locatives par la diminution de leurs consommations d'énergie et d'eau notamment, tout en réduisant également leur impact environnemental de façon positive.

La société citoyenne organisera des réunions régulières avec les locataires pour comparer les consommations, mettre en commun les bonnes pratiques et organiser des animations telles que les [défis eau / énergie](#).

2.1.7 Efficacité énergétique : 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 un niveau de performance BBC (Bâtiment Basse Consommation) Effinergie Rénovation.



Pour l'atteindre, les travaux privilégieront des matériaux bio-sourcés, ainsi que des équipements et des techniques de construction les plus adaptés au projet d'éco-rénovation.

Ces travaux de rénovation intégreront les exigences du label haute performance énergétique rénovation :

- les exigences de la réglementation thermique des bâtiments existants prévue aux articles [R. 173-1 à R. 173-3](#) et [R. 122-3](#) du code de la construction et de l'habitation ;
- le respect d'un niveau minimal de performance énergétique globale et de confort d'été ;
- le respect d'un niveau minimal de perméabilité à l'air ;
- le respect d'un renouvellement suffisant de l'air ;
- le cas échéant, le respect d'un seuil maximal pour le coefficient de transmission thermique moyen des parois du bâtiment ;
- et les modalités minimales de contrôle.

Le label BBC Effinergie rénovation exige en plus :

- l'intégration des ponts thermiques ;
- la gestion des interfaces ;
- les contrôles et mesures sur les systèmes de ventilation ;
- le système d'automatisation et de régulation du bâtiment ;
- le commissionnement ;
- l'éco-mobilité ;
- et la biodiversité.

2.1.8 Gestion de l'eau

La gestion de l'eau fera également l'objet d'une attention particulière. Une partie des eaux de pluie sera récupérée et stockée pour permettre l'entretien des espaces verts ou l'alimentation des sanitaires. Le surplus sera en priorité dirigé vers des solutions d'absorption dans les espaces extérieurs (comme des noues ou des échelles d'eau) dans une logique de gestion intégrée de l'eau (GIEP) à la parcelle. L'artificialisation des sols sera limitée au maximum pour permettre l'absorption de l'eau dans le sol. Une solution de récupération des eaux grises (douches, éviers) sera étudiée pour alimenter un circuit secondaire utilisé notamment pour les sanitaires. Elle sera mise en œuvre si sa faisabilité technique et économique est avérée.

2.2 Programmation

Pour le groupe “éco-rénovation”, la programmation du bâtiment constitue un moyen de remplir plusieurs objectifs : atteindre les objectifs de sobriété énergétique ; s’intégrer au mieux dans le paysage urbain et dans le tissu social du quartier et assurer la viabilité économique du projet ; contribuer à combler le déficit de logements sur le territoire.

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 encore entièrement revue avec les parties prenantes (élu.e.s, riverain.e.s, futur.e.s locataires, etc.).

2.2.1 Préservation de la valeur patrimoniale

Afin de préserver l’aspect architectural pour conserver une trace de l’histoire locale (usine à la campagne), l’aspect général du bâtiment sera conservé. La toiture sera rénovée tout en **préservant sa forme à redans partiels (shed)**. Sur la façade côté rue, **l’aspect des deux fenêtres principales sera conservé** (forme des ouvertures et apparence des huisseries avec un motif en croisillon et des arrondis dans les coins supérieurs). **Les entourages en brique seront systématisés**. Ces derniers seront appliqués à toute nouvelle ouverture (porte, fenêtre). Les éléments en béton apparent sur les ouvertures existantes seront soit refaits en brique, soit recouverts de parement de briques. D’une manière générale, l’aspect esthétique de toute la façade sera harmonisé.

2.2.2 Appartements

Pour donner priorité au logement, l’ensemble du bâtiment sera converti en appartements, du T1 au T3. La création d’un étage est envisagée en aménageant les combles sur la partie nord du bâtiment.

TYPE D’APPARTEMENT	NOMBRE	Surface
T1 bis	2 / 3	25 m ²
T2	7 / 8	35 m ²
T3	3 / 4	65 m ²
TOTAL	12 / 15	615 m²

Le nombre exact et le type d’appartements sera ajusté lors de la première phase d’étude, en fonction de la faisabilité et de l’intérêt de consacrer une partie des espaces intérieurs à des usages collectifs. L’ensemble des appartements en rez-de-chaussée sera accessible aux personnes à mobilité réduite. Les appartements seront proposés à la location. Il n’est pas envisagé de revente.

La conception du projet de réhabilitation s'attachera à anticiper au mieux les évolutions possibles des besoins d'habitat locatif sur le territoire. Elle privilégiera la mutualisation (comme des appartements organisés pour faciliter la colocation) et les possibilités de faire évoluer aisément les logements en reconfigurant les espaces grâce à des travaux simples (cloisonnement ou décroisonnement notamment).

2.2.3 Espaces collectifs

En plus de leurs espaces privés, les locataires bénéficieront de pièces et de services partagés avec les autres occupants, grâce à la mutualisation de certaines fonctions traditionnellement sous-utilisées, telle une buanderie. Ces espaces mutualisés seront aménagés en rez-de-chaussée de la partie nord du bâtiment et en-dessous, dans le sous-sol qui est en rez-de-jardin :

- Un garage à vélos fermé et sécurisé, équipé de prises permettant la recharge des vélos à assistance électrique ;
- Une buanderie partagée pour inviter les locataires à éviter l'usage de machines individuelles et leur permettre de libérer 1 à 2 m² dans leur appartement ;
- Un espace technique pour stocker et partager des outils et le matériel nécessaire à l'entretien des espaces extérieurs.



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

En complément, selon l'opportunité (notamment technique et financière), sont envisagés :

- un espace de travail partagé et de télétravail ; pour éviter l'isolement / encourager la vie sociale et libérer des espaces dans les appartements;
- des chambre d'ami.e.s, qui peuvent servir occasionnellement aussi en meublé pour des personnes de passage (déplacement professionnel, tourisme);
- espace de convivialité, équipé d'une cuisine, pour des réceptions occasionnelles (comme des repas de famille) et pour servir au quotidien de lieu pour tisser du lien social.

Maximiser les espaces communs nécessite de diminuer le nombre total d'appartements proposés à la location, ce qui peut fragiliser le modèle économique. L'arbitrage sur la programmation sera réalisé à l'issue de l'étude de faisabilité.

2.2.4 Stationnement et mobilité

Dans la configuration maximale, 16 places de stationnement seront créées (au moins une par appartement). Ces places respecteront toutes la norme NF P91-120 applicable aux parcs de stationnement privés (dimensions minimales de 5m x 2m30, largeur des voies de circulation de 5m minimum). L'espace de stationnement sera créé au sud du bâtiment, sur les espaces extérieurs déjà bétonnés (ancien site de stockage de matériaux) et à proximité immédiate de ceux-ci.



Exemple de calepinage de 16 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 primaires Marie et Arthur Rayneau et Eau Vive, maison de santé, centre de soins infirmiers, mairie...

Le bâtiment sera doté d'une infrastructure pour la recharge de véhicules électriques (IRVE) afin de proposer des points de recharge électrique sur certaines places de stationnement.

2.2.5 Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs restants seront aménagés en espaces conviviaux pour l'ensemble des résidents, afin d'ouvrir des espaces de rencontre et de créer du lien entre eux. Un jardin potager pourra y voir le jour pour le plaisir des habitants.

Un composteur collectif sera installé pour éviter le dépôt des déchets verts dans les ordures ménagères. Le compost sera utilisé sur place, dans le potager ou dans les espaces fleuris ou arborés. 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 de composteurs collectifs (comme celui du centre-bourg de la Pommeraye).



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

Les résidus de taille des espaces communs seront broyés pour être réutilisés en paillage et pour éviter les apports en déchetterie. Un broyeur est disponible auprès de l'association ZD en Mauges.

Un local poubelles, équipé de consignes de tri claires et ludiques sera installé en extérieur.

3. 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. Dès notre proposition acceptée, nous pouvons envisager de signer un compromis de vente sous deux mois. Nous lancerons en parallèle la mission de médiation programmatique, faisabilité et esquisse et la mobilisation citoyenne qui aboutira à la création de la société pour porter le projet.

Dans le compromis de vente, nous souhaitons un délai total de 18 mois avant de procéder à la vente définitive, avec trois échéances intermédiaires qui permettront à la Commune de se retirer de manière anticipée si les objectifs attendus ne sont pas atteints :

1. conclusion positive de l'étude de faisabilité technique et économique (5 mois);
2. obtention du permis de construire (+7 mois, sous réserve du délai d'instruction);
3. financement du chantier (+6 mois): obtention d'un prêt bancaire en complément de la levée de fonds citoyenne et de l'éventuelle prise de participation de partenaires financiers (comme Énergie Partagée Investissement).

Ces trois phases nous permettront de préciser la programmation du bâtiment, faire réaliser l'ensemble des diagnostics préalables, réaliser l'esquisse puis l'avant-projet avec un cabinet d'architecture, consulter les entreprises locales de chantiers pour chiffrer précisément les travaux, lever l'ensemble des conditions suspensives du compromis. La vente définitive aurait lieu au 2ème trimestre 2027.

Suite à l'obtention du permis de construire, nous envisageons 18 à 24 mois de travaux de réaménagement et rénovation. Les premiers appartements seront donc livrés au plus tôt au deuxième trimestre 2029.

Voici un échéancier prévisionnel, en considérant que la vente serait soumise à l'approbation du Conseil Municipal de janvier 2026 :

JALON	ÉCHÉANCE AU PLUS TÔT
Conseil Municipal	Février 2026
Signature du compromis de vente	Avril 2026
Création formelle de la société citoyenne	Octobre 2026
Dépôt de la demande de permis de construire	Novembre 2026
Clôture du financement des travaux	Mai 2027
Signature définitive de la vente	Juin 2027
Début des travaux	Septembre 2027
Livraison du 1 ^{er} appartement	Printemps 2029

4. Proposition financière

4.1 Désignation du bien

Le bien objet de cette proposition est constitué des parcelles cadastrées 151 AB 777 (4 m²), 151 AB 862 (7 m²), 151 AB 938 (652 m²) et 151 AB 941 (1 104 m²) sur la commune de Beaupréau-en-Mauges, ainsi qu'un immeuble bâti sur la parcelle 151 AB 938 (anciens ateliers municipaux de Gesté).

4.2 Offre d'achat

Nous proposons une acquisition au prix de 100 000 € net vendeur.

4.3 Conditions suspensives

La vente sera réalisée à condition de lever les réserves et les conditions suspensives usuelles ainsi que les conditions particulières suivantes :

- Présentation des diagnostics à la charge du vendeur dans un délai de trois mois après la signature du compromis de vente;
- Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique;
- Obtention d'un permis de construire;
- Obtention d'un ou plusieurs prêts d'un montant total supérieur ou égal à 65% du budget du projet;
- Réalisation d'une levée de fonds auprès des citoyens et des partenaires financiers d'un montant égal au total du budget diminué des emprunts bancaires.

Dans le cas où il serait mis un terme à la cession, soit par l'absence de réalisation d'une des conditions suspensives, soit d'un commun accord entre les parties, nous nous engageons à remettre le bien dans l'état où il se trouvait avant l'acceptation de la présente offre.

Le projet portant sur la réhabilitation du bien pour un usage d'habitat, en raison des activités antérieures réalisées sur le site (usine de chaussures puis ateliers municipaux) et en raison des techniques et matériaux employés pour construire le bâtiment, nous souhaitons nous assurer de l'absence de toute pollution qui remettrait en cause la faisabilité du projet. Nous nous engageons à réaliser dès le lancement du projet les diagnostics obligatoires avant travaux (amiante et plomb) ainsi que toute autre étude de dépollution nécessaire.

En cas de pollution avérée, nous nous engageons à faire établir au moins deux devis pour chaque type de pollution détectée, auprès d'entreprises différentes et agréées pour traiter ces pollutions, afin de les éradiquer.

A l'issue de l'étude de faisabilité, si les coûts de dépollution s'avéraient élevés à la vue de l'économie globale du projet, une nouvelle discussion sera engagée avec la Mairie de Beaupréau-en-Mauges, à l'effet soit de revoir les conditions de la cession, soit d'annuler le projet de vente.

Dans le cas où les parties choisiraient une révision des conditions de cession, un nouveau compromis de vente ou un avenant devra être établi par les soins du notaire choisi pour enregistrer la cession.

Dans le cas où les parties choisiraient de mettre un terme à la cession, nous souhaitons que les frais des études de dépollution, à l'exception de l'étude amiante, soient remboursés par la Mairie de Beaupréau-en-Mauges, sous réserve :

- d'une validation par cette dernière, avant commande des prestations, des conditions techniques et financières présentées par les entreprises en charge des études ;
- de la remise des rapports d'étude qui constitueront les livrables exploitables par la Mairie.

4.4 Financement des études de conception

Le budget des études de conception, jusqu'au permis de construire, est présenté ci-dessous (détails en [annexe 4](#)) :

POSTE	MONTANT (HT)	MONTANT (TTC)
Mission de médiation programmatique, faisabilité et esquisse	14 425 €	15 770 €
Diagnostics préalable (amiante, géotechnique)	7 500 €	9 000 €
Avant-projet (AVP)	45 040 €	54 048 €
Dossier permis de construire	8 000 €	9 600 €
TOTAL	74 965 €	88 418 €

Ce budget sera intégralement couvert par le solde de la subvention de Mauges Communauté (21 400€) et des fonds propres apportés par les premiers citoyen.ne.s.

4.5 Financement de l'acquisition et du chantier

L'intervention des banques et des partenaires financiers est conditionnée à l'obtention du permis de construire et à l'évaluation du montant total des travaux pour finaliser le plan d'affaires. Il est trop tôt pour connaître l'ensemble de ces éléments.

Toutefois, sur la base de notre première hypothèse de 615 m² de surface de plancher à créer, l'estimation du budget de notre projet s'élève à 1,75 millions d'euros.

Le fonds d'investissement citoyen Énergie Partagée Investissement, d'une capitalisation de plus de 44 millions d'euros, a déjà manifesté son intention de participer à l'opération ([annexe 2](#)).

Les levées de fonds citoyennes ont aussi déjà démontré leur capacité à mobiliser des montants de plusieurs millions d'euros dans le cadre de différents rachats de parcs éoliens dans les Mauges (Jacterie, Hyrôme, Grands Fresnes, Fief Sauvín).

Conclusion

Ce projet de création de 12 à 15 logements pour un budget estimé à 1,75 millions € s'inscrit pleinement dans les objectifs de redynamisation des centre-bourgs, de Zéro Artificialisation Nette et avec la volonté de reconquérir d'anciennes friches industrielles, en préservant leur caractère patrimonial, pour proposer des modes d'habiter différents.

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

Ce projet s'appuie sur un ancrage local fort, à travers la mobilisation et la participation des habitantes et habitants de Gesté pour en assurer le succès. Nous croyons fermement dans cet engagement pour que les citoyennes et citoyens locaux s'approprient les enjeux d'habitat et de transition énergétique du territoire.

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.

Par le partage de cette expérience, nous espérons initier une dynamique vertueuse qui inspirera des initiatives similaires dans les Mauges et plus largement.

Liste des annexes

[Annexe 1](#) : Lettre d'engagement "Citizen Led Renovation"

[Annexe 2](#) : Lettre d'intention d'Énergie Partagée Investissement

[Annexe 3](#) : Convention de l'appel à projets transition écologique de Mauges Communauté

[Annexe 4](#) : Mission de médiation programmatique, faisabilité et esquisse; d'avant-projet; de dépôt de permis de construire de l'Atelier des Contrevents et ses co-contractants

[Annexe 5](#) : Projets de statuts pour la société citoyenne "Eco-réno"