

CONSTRUCTION ENVIRONNEMENTALE D'UNE CELLULE COMMERCIALE

FAISABILITE

Kolligny

LA BESLIÈRE - LE MESNIL DREY

LE BOCAGE TERRE & MER

SOMMAIRE

LES ATTENDUS DU PROJET

LES DONNEES INITIALES

L'IMPLANTATION

LE PRE CALIBRAGE TECHNIQUE

LE PRE CALIBRAGE ENVIRONNEMENTALE

L'ENVELOPPE FINANCIERE

LE MODELE ECONOMIQUE

PLANNING

CONCLUSION





LES ATTENDUS DU PROJET

La commune de Folligny souhaite insuffler un nouveau souffle à la commune, en veillant à maintenir et développer les commerces de son centre bourg, source de lien social et de cohésion.

L'objectif initial est de créer des cellules commerciales évolutives et modulaires, dans une démarche environnementale exemplaire.

LA RUE EST LE CORDON OMBILICAL QUI RELIE L'INDIVIDU A LA SOCIETE

L'acquisition d'un terrain, situé au centre bourg face à la mairie et le long d'un parking public, est une opportunité adaptée à ce projet : **ACCESSIBLE, VISIBLE, DISPONIBLE.**

Il est attendu un projet bas carbone et très performant, intégrant les systèmes de procédés et construction ; la recherche d'un exploitant veillera à intégrer les objectifs environnementaux dans un cahier des charges élaboré en concertation avec le futur exploitant, et qui pourra inclure les process de fabrication et de vente, l'inscription dans une économie locale.

Ces objectifs, suivi par un comité de pilotage, ont été validés par le conseil municipal autorisant à lancer des recherches de subventions et l'appel à exploitant.

Folligny souhaite faire de cette opération une référence, dont le caractère exemplaire doit attirer des acteurs d'autres collectivités et des visiteurs dans le cadre l'éco tourisme & commerce dans l'intercommunalité.



LES DONNEES INITIALES

UN TERRAIN, UNE CELLULE COMMERCIALE

La jauge du projet est calée en première intention sur une surface hors œuvre de 180 à 200 m² adaptée à une petite boulangerie, mais d'autres types de commerces peuvent être concernés (boucher, traiteur, épicerie, vrac, groupement de producteurs locaux, ...)

Le terrain ne permet pas initialement la création de deux cases suffisamment grandes, et la réduction du parking serait dommageable à l'attractivité commerciale du projet.

UN PROJET SOUPLE & EVOLUTIF

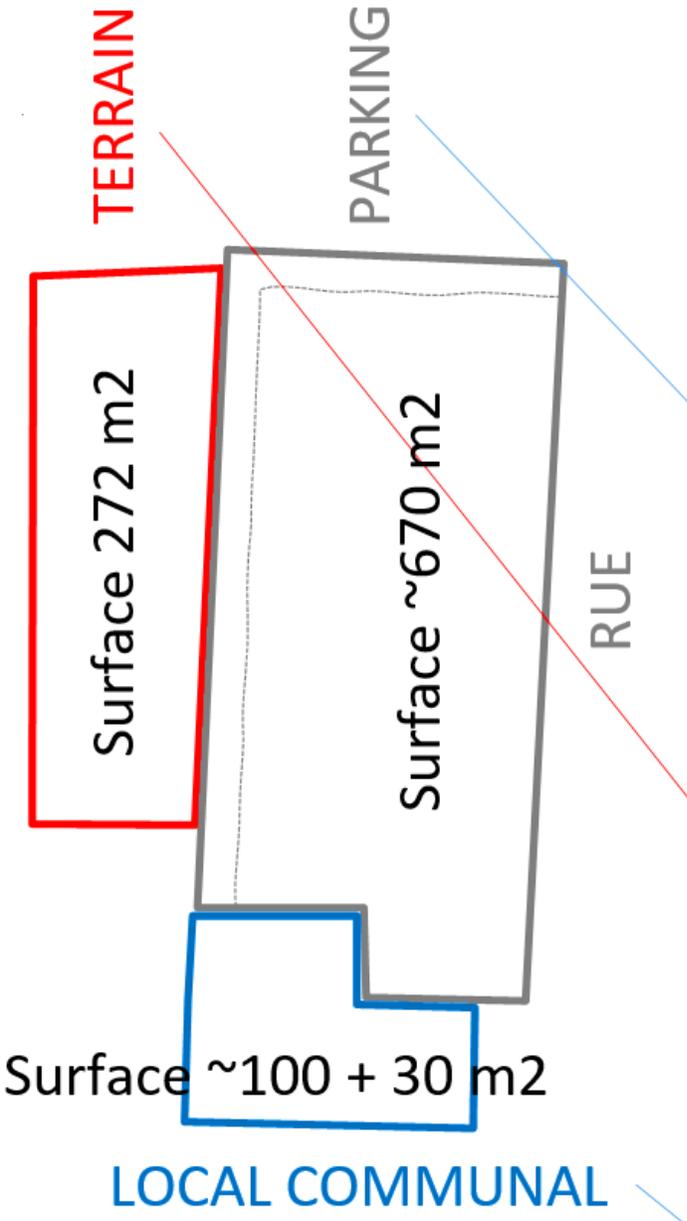
La présence d'un local communal à l'angle du parking permettrait d'évoluer à terme dans un ensemble souple et polyvalent, avec un emplacement « food truck » et à terme, un emplacement petit étal de marché + nouvelle activité dans l'actuel local communal. (Bar/tabac ?)

UN PROJET SOCIAL, ECONOMIQUE & ENVIRONNEMENTAL

Social car le maintien des commerces de proximité dans notre centre-bourg est une priorité pour maintenir le lien social entre les habitants.

Economique car les finances publiques exigent aujourd'hui des projets supportables par les collectivités sur le moyen et long terme, pas simplement sur le temps court du financement d'une construction. Un bâtiment ce sont des frais de fonctionnement, des frais d'entretien, des coûts de maintenance et des coûts humains, que la collectivité devra porter pendant toute la durée du cycle de vie du bâtiment. La construction d'un bâtiment est donc un choix non négligeable dans un budget communal.

Environnemental enfin pour préserver les ressources de la planète. Il nous faut trouver des solutions techniques qui garantiront des objectifs de confort d'usage (thermique, acoustique, visuel...), des objectifs de gestion (de l'énergie, de l'eau, des déchets...), des objectifs de construction (intégration urbaine, chantier faibles nuisances...) et des objectifs de santé (qualité de l'air intérieur, de l'eau...).

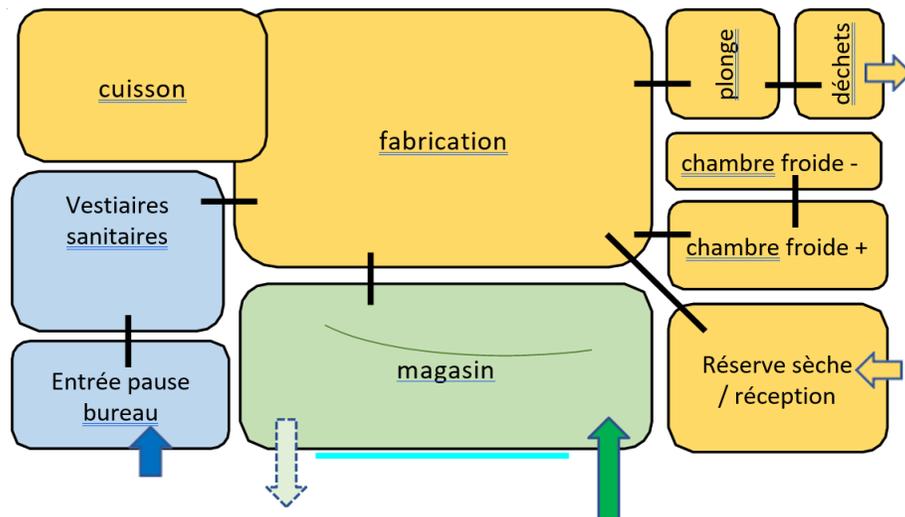


PRE CALIBRAGE TECHNIQUE EN VUE D'UNE BOULANGERIE

BOULANGERIE BASE TYPE PETIT FOURNIL	
BOUTIQUE – ESPACE DE VENTE	40m ²
FOURNIL – PRDUCTION CUISSON	50m ²
STOCKAGES – PLONGE DECHETS	40m ²
LOCAUX PERSONNEL	20m ²
TOTAL SURFACE UTILE	150m²

Emprise estimée : 180 à 200m² hors œuvre

SCHEMA FONCTIONNEL



PETIT COMMERCE DE PROXIMITE :

classé ERP (recevant du public : accessibilité tous publics) accueil du public : agrément, abri, vitrine - possibilités de stationnement ou accès facile point de livraisons / stockages selon activité Équipements spécifiques, selon activité

BOULANGERIE :

Choix à faire type de fabrication : manuelle et mécanisée
Partenariat d'enseignes voir site meunerie française : indépendante ou franchisée
Types de produits : pain, viennoiserie pâtisserie, sandwiches...

PRE CALIBRAGE POUR D'AUTRES USAGES

ENCOURAGER LE COMMERCE LOCAL, LES CIRCUITS COURTS – RENDRE L'ESPACE PUBLIC ATTRACTIF

SOUPLE

EMPLACEMENT POUR UN FOOD TRUCK

Longueur 6m largeur 4m, avec emplacement extérieur de consommation – terrasse



EVOLUTIF

Auvent / étal petit marché (env. 30 m²)?

Futur commerce dans local de stockage communal (env. 100m²)

Aménagement de l'espace public : parking nombre places actuel à + ou – maintenir (13 places + 8 de l'autre côté de la voie) – Végétalisation à envisager

VALORISATION DE L'ESPACE PUBLIC DE PART ET D'AUTRE DE LA VOIE D'ACCES



AUTRES ACTEURS RESSOURCES À REPÉRER :

Dépôts partagés ? (circuits courts, AMAP (Association pour le maintien d'une agriculture paysanne), point relais...)

Emplacement camion (food truck, pizza...)

Marché ponctuel ?

PRE CALIBRAGE POUR UN BATIMENT ENVIRONNEMENTAL

LES SPECIFICITES DURABLES DU PROJET :

- Base minimum RE2020 (*non encore publiée à ce jour*)
- Référentiel E+C- (appel à projet ADEME en anticipation de la future RE 2020)

NOUS VISON L'OBJECTIF AMBITIEUX D'UN NIVEAU E3 C2

Concrètement, le niveau E3C2, correspond à :

« Energie 3 » : Sobriété et Efficacité énergétique, recours aux énergies renouvelables (ENR) pour les besoins du bâtiment, 40% de réduction des consommations et recours à 40 kWh/m².an aux ENR

« Carbone 2 » : Ce niveau requiert un travail de réduction de l'empreinte carbone à la fois sur les consommations énergiques du bâtiment et sur le choix des matériaux de construction et des équipements techniques, avec une analyse de l'ensemble du cycle de vie des matériaux.



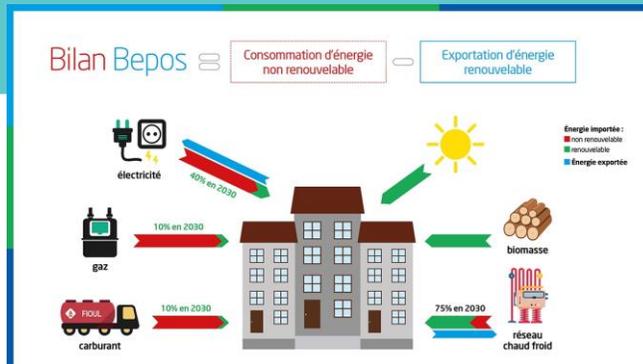
Ce futur bâtiment s'inscrit dans une démarche volontariste d'éco-conception et d'éco-construction. Ce projet pourra potentiellement avoir valeur d'exemple et s'inscrire dans une démarche de sensibilisation tout au long de son processus de conception et de réalisation

PRE CALIBRAGE POUR UN BATIMENT ENVIRONNEMENTAL

L'EXPLOITANT : Perspectives d'exploitations – Cahier des charges à respecter

LE MAITRE D'OUVRAGE : Modèle économique en coût global – Réflexion intégrée dans le coût locatif – Une démarche HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTAL – AMO Technique et environnemental sur toute la durée du projet

LE MAITRE D'OEUVRE : Le choix des matériaux et procédés constructions seront du ressort de l'architecte, dans le cadre des objectifs du maître d'ouvrage. Le maître d'oeuvre sera recruté sur un programme fonctionnel défini par le programmiste - dans le cadre du projet de l'exploitant, et des objectifs cadrés par le Maître d'Ouvrage et l'AMO QE.



L'approche en coût global* qui devra être réalisée vise à ne plus subir l'entretien / maintenance comme un mal nécessaire, mais plutôt à le maîtriser et à le maintenir à un niveau raisonnable tout au long de la vie du bâtiment. L'attente du niveaux BEPOS n'est pas juste une finalité d'étude recherchée, mais devra permettre une garantie réelle de type GPEI par le groupement de maîtrise d'œuvre des niveaux de performances constatés pour l'exploitation future des bâtiments, notamment en matière de consommations énergétiques.



Notre démarche permettra de réaliser des économies significatives sur le coût de fonctionnement du bâtiment. Par exemple en privilégiant **une enveloppe de bâtiment durable et thermiquement efficace** et restreignant la puissance et la sophistication des équipements énergétiques. Ainsi considérée globalement, la qualité environnementale d'une construction n'est pas synonyme de surcoût, et ce d'autant plus si on raisonne en coût global*.

*Coût global : prise en compte de l'ensemble des coûts économiques pendant toute la durée de vie de la construction : Investissement, nettoyage, petit entretien, maintenance, énergies, eau, GER Gros Entretien Renouvellement...

L'ORIENTATION TECHNIQUE – TRES PERFORMANTE

- Durabilité – Matériaux choisis en fonction de leur robustesse et de leur longévité. Si le bois est choisi en façade, une réflexion sera menée de manière à permettre un vieillissement uniforme des façades;
- Adaptabilité – Le bâtiment sera conçu de manière à rendre possible les réaménagements futurs (Extension de la surface, modularité des espaces intérieurs etc...);
- Accessibilité – L'accès aux façades, toiture, menuiseries, protections solaires etc... sera facilité;
- Facilité d'entretien – Revêtements intérieurs (sols, murs, plafonds)
- Impacts environnementaux : Ressources locales et matériaux avec une empreinte carbone et une énergie grise faibles seront privilégiés, (Recours au bois, isolants naturels, matières recyclées...) – **Isolation paille , murs en terre ?!**
- Conception bioclimatique : compacité, orientations, zonage thermique de manière à limiter de manière passive les besoins de chauffage, refroidissement, ventilation naturelle et lumière non artificielle au maximum;
- Performance de l'enveloppe : Isolation thermique très performante – Objectif bâtiment passif afin de limiter autant que possible les besoins énergétiques – Ponts thermiques seront très limités – Etanchéité à l'air de l'enveloppe devra être conforme au label PASSIVHAUSS;
- Chauffage : le système de chauffage sera conçu comme un système d'appoint étant donné le fort niveau d'isolation de l'enveloppe; - la régulation sera suffisante réactive pour tenir compte des apports solaires et des apports internes, et adapter en conséquence le niveau de chauffage. Le système de programmation sera compatible avec le système de GTB
- Energie renouvelable : Solaire thermique : Des capteurs solaires thermiques permettront la production d'eau chaude solaire – Solaire photovoltaïque : Panneaux solaires photovoltaïque devront être intégrés au projet, Dans ce cas, l'électricité produite sera transformée en courant alternatif puis vendu à EDF (A voir avec l'architecte la solution la plus rentable)
- Economies d'énergie cuisson et chauffage : enveloppe de bâtiment performante / bioclimatique, récupération de l'énergie de cuisson et de réfrigération pour chauffage (échangeur thermique), maintenance régulière des appareils de cuisson (cahier des charges à envisager pour le repreneur), gestion et programmation centralisée des équipements
- Rechercher des systèmes qui limitent la consommation d'eau potable: équipements performants, surveillance des réseaux pour diminuer les fuites - Envisager une collecte des eaux pluviales pour l'alimentation des WC, le nettoyage, l'arrosage, etc...



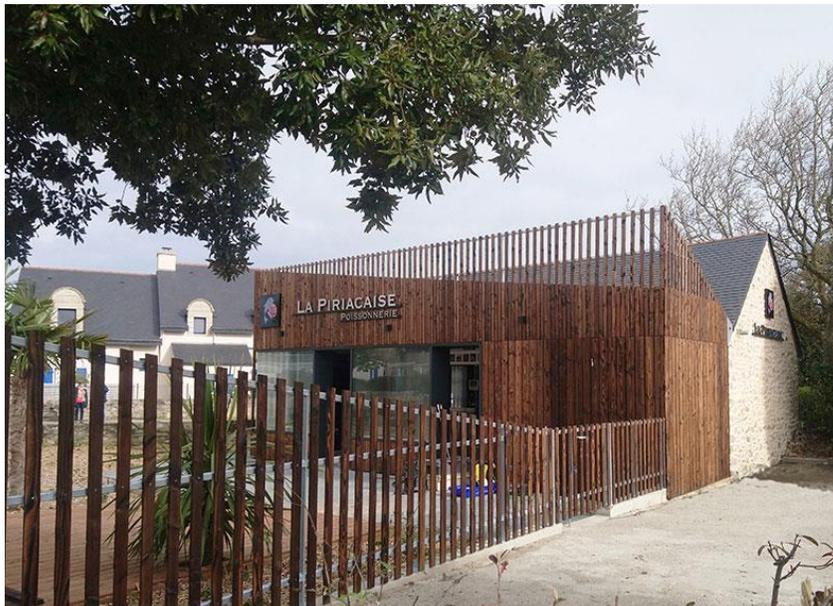
LES SPECIFITES DU PROJET

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les thèmes environnementaux qui pourraient être valorisés dans le cadre de ce projet

DE LA PART DE L'EXPLOITANT

- Envisager une production au bois pour la cuisson (A définir dès le début des études – NB : Boulangerie Hudimesnil)
- Commerce équitable : utilisation de farines locales (moulin < 150 Km) et bio, fournisseurs locaux et productions de saison, stockages suffisant pour commandes groupées, limitation de l'huile de palme, label agriculture CRC (Culture raisonnée contrôlée),
- Réduction des emballages, emballages recyclés; papier, tri des déchets, filières d'élimination pour les graisses et huiles sans rejet dans les réseaux d'eau usées
- Maintenance régulière des appareils de cuisson gestion et dépoussiérage régulier (poussières de farine)
- Aménagements commerciaux (finitions, comptoir, linéaires ...) et matériaux naturels et durables



L'ENVELOPPE PREVISIONNELLE

PERSPECTIVES D'AVENIR

APPROCHE DU BUDGET GLOBAL D'INVESTISSEMENT

ENVELOPPE TRAVAUX *	420 000€ HT
AMENAGEMENTS EXTERIEURS**	55 000€ HT
HONORAIRES MOE – DIVERS***	100 000€ HT
PROVISIONS ALEA	25 000€ HT

*Surcoût d'environ 20-30% pour un bâtiment exemplaire en démarche de haute qualité environnemental

**Clôture mitoyenne & soutènement - Aménagement cour de livraison – aménagement trottoir, plantations, terrasse etc...

*** honoraires et divers : AMO QE, géomètre, études préalables sondages géotechniques, BC, CSPS, OPC
(certaines dépenses sont déjà en cours)

D'après le Bureau d'études environnement (les Vents) et selon le dernier décret de la transition écologique, le surcoût selon notre projet serait de 10% à 15% (-42 000€ HT)

NB : Cette enveloppe travaux ne prend pas en compte les subventions (ADEME, DEFIBAT, BATIMENT EXEMPLAIRE, DETR, CONTRAT DE TERRITOIRE, GRANVILLE TERRE ET MER, LA REGION etc...)

Plus le bâtiment sera exemplaire, plus les subventions seront conséquentes !

Concernant le surcoût relatif à la démarche environnemental, l'investissement fait maintenant sur la qualité constructive sera en moins sur les coûts de maintenance du bâtiment. On construit un bâtiment pour une durée de vie de 30 ans en évitant au maximum des frais de fonctionnement très lourd au sein de la mairie pour les années à venir...

LES SUBVENTIONS POTENTIELS

Et concrètement ?!

LA DETR : DOTATION D'ÉQUIPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX

M. le Préfet rappelle qu'a été introduit cette année un taux de subvention plancher pour toutes les subventions DETR avec possibilité de modulation en fonction de la nature des projets pour favoriser l'accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre des politiques publiques. Il est précisé que les modulations ainsi appliquées portent sur le soutien aux petites communes avec une bonification de 10 points du taux de subvention des opérations des communes de moins de 1 000 habitants, et sur le soutien à la réalisation d'opérations relevant des priorités suivantes : projets vertueux sur le plan écologique, 40%, travaux de mise en accessibilité des ERP et des espaces publics, 30%, et opérations contribuant à la revitalisation des centres-bourgs, 30 %.

CONCRETEMENT : 240 000€ de subventions

LA FIR : LE FOND D'INVESTISSEMENT RURAL

Le conseil départemental de la Manche, dans le cadre de sa politique territoriale 2016-2021, souhaite vous accompagner dans vos projets d'équipements locaux. À travers le Fonds d'Investissement Rural, vous pourrez solliciter une aide pour le ou les projet(s) que vous souhaitez engager sur deux ans en faveur du développement de la commune.

CONCRETEMENT : 110 000€ de subventions (100€ par habitants)

LEADER : Enveloppe épuisée pour le moment

FOND DE CONCOURS : 20 000 € avec GTM – A voir la politique du nouveau président

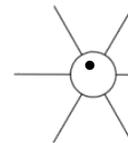
ADEME : Aide sur les études de la maîtrise d'œuvre

EN BREF : 378 000€ HT + 100 000€ + 55 000€ + 25 000€ : 558 000 € - 350 000 : 208 000 €

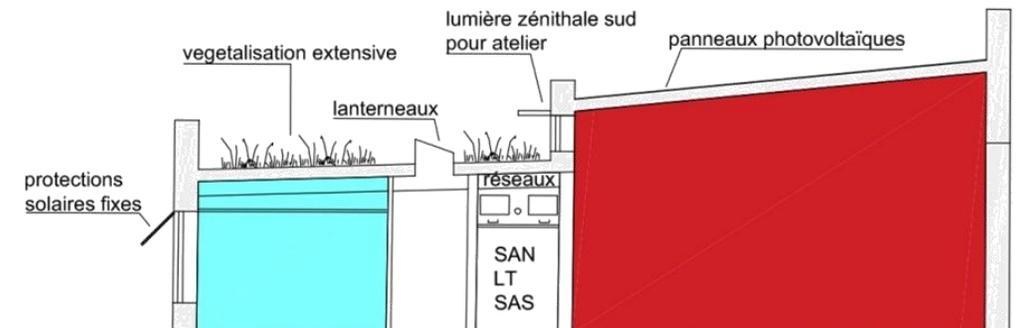
LE MODELE ECONOMIQUE

Il faudra que nous définissions :

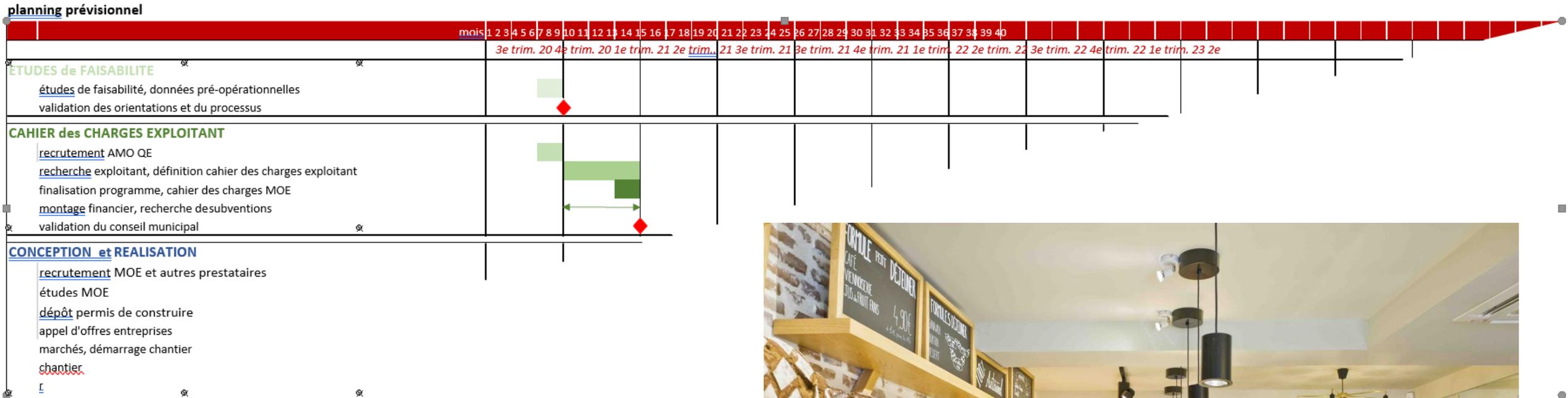
- Définir un appel a projet avec un règlement et une charte cadré afin de cibler aux mieux le profil des futurs professionnels – Entretien avec les candidats (COFIL)
- Définir les critères de notation de l'appel d'offre architecte – Concevoir les pièces administratives pour l'appel d'offre (Règlement de consultation, Acte d'engagement, CCAP, CCTP, AAPC etc...)
- Capacité d'investissement de la commune
- Subventions attendues & réels
- Coût moyen locatif dans le secteur



Coût moyen a proposer aux exploitants avec prise en compte d'un bâtiment peu énergivore



PLANNING PREVISIONNEL



Validation études de faisabilité	DECEMBRE 2020
Appel à projet – Cahier de charges	31 janvier 2021
Cahier des charges MOE	31 janvier 2021
Montage financier / subventions	31 janvier 2021
Recrutement MOE, CT et CSPS	FEVRIER 2021
Démarrage ESQUISSE	MARS 2021
PERMIS DE CONTRUIRE	JUILLET 2021
Appel d'offres entreprises	OCTOBRE 2021
Signature marchés des entreprises	DECEMBRE 2021
Démarrage chantier	JANVIER 2022
Livraison du chantier	OCOTBRE 2022
Ouverture	FIN 2022 POUR LES FETES DE FIN D'ANNEE

CONCLUSION



Le conseil municipal a voté de faire réaliser l'ensemble des études en vue de la construction de la cellule commerciale (Etude de faisabilité et programme avec un Assistant Maîtrise d'Ouvrage, Programme Environnemental avec un Bureau d'études Environnement, recrutement maîtrise d'œuvre pour les études (Esquisse, Avant-Projet, Permis de Construire, Projet).
A ce jour, un doute subsiste sur le devenir des boulangers actuels. Néanmoins au vu de leur motivation, de l'image qu'il apporte au sein de la commune et de leur devenir incertain, plusieurs solutions sont envisagées .

ALORS QUE SOUHAITONS-NOUS POUR NOTRE COMMUNE ?

SOLUTION 1

CELLE VOTÉE PAR L'ENSEMBLE DU CONSEIL

AVANCER DANS LE PROJET AVEC DES
INCERTUDES

BOULANGERIE AVEC UNE VARIANTE

Faisabilité
Programme technique
Programme environnementale
Lancement Appel d'offre Moe
Recrutement Architecte
Etudes Architectes (De ESQ à PRO)

Tranche conditionnelle :

DET (Chantier)
AOR (Réception de chantier)

SOLUTION 2

CONCEVOIR ET REALISER UNE
NOUVELLE BOULANGERIE AVEC DE
NOUVEAUX PROFESSIONNELS SELON
NOS CHOIX BIEN DEFINIS ET
RESPECTANT NOTRE CACHIER DES
CHARGES

Faisabilité
Programme technique
Programme environnementale
**Appel à projet – recrutement d'un exploitant
et adapter le projet**
Lancement Appel d'offre Moe
Recrutement Architecte
Etudes Architectes (De ESQ à PRO)
DET (Chantier)
AOR (Réception de chantier)
Inauguration du local

SOLUTION 3

CONCEVOIR ET REALISER UNE CELLULE
COMMERCIALE AVEC UNE AUTRE
VOCATION

Faisabilité
**Définir le but de cette cellule commerciale autre
qu'une boulangerie**
Programme technique
Programme environnementale
**Appel à projet – recrutement d'un exploitant et
adapter le projet**
Lancement Appel d'offre Moe
Recrutement Architecte
Etudes Architectes (De ESQ à PRO)
DET (Chantier)
AOR (Réception de chantier)
Inauguration du local

SOLUTION 4

ABONDONNER LE
PROJET

Faisabilité
Programme technique
Programme
environnementale



MERCI

Kolligny

LA BESLIÈRE - LE MESNIL DREY

LE BOCAGE TERRE & MER