

**PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE**

---

**PRESENTS** : M. MARY Jean-François, Mmes CAILLET Angélique, CARGOUET Isabelle, DEGRES Marie-Hélène, Mrs DEQUI Claude, DOUZAMY Bruno, GAUTIER Jean-Paul, Mme GELARD Mickaëlle, Mrs JOLY Pierre-Alexandre, LEBRUN Jean-Lou, LE FOL Yoann, Mme MAHE Séverine, Mrs MONNIER Julien, NOURY Pascal, PANHALEUX Dominique, Mme PARIS Maryse, Mr RACAPE Fabien, Mmes SCHOTT Virginie, SEROT Isabelle, Mr SEILLER Michel.

Mme Maryse ALLARD donne procuration à Mme Maryse PARIS  
Mme Florence BOCQ donne procuration à Mr Jean-Paul GAUTIER  
Mr Nicolas BRIAND donne procuration à Mme Angélique CAILLET  
Mme Anne-Cécile DAVIS donne procuration à Mme Isabelle CARGOUET  
Mme Sophie JAN donne procuration à Mme Séverine MAHE  
Mme Floriane POTIER donne procuration à Mme Isabelle SEROT

**ABSENTE** : Mme Marie-Laure FAUVEAU

**Secrétaire de séance** : Mme Isabelle CARGOUET

**20H00**

Approbation en séance du PV et du registre des délibérations du 12 avril 2024 par les membres présents.

1.	<b>VALIDATION DE L'AVANT PROJET DEFINITIF ET AUTRES ENGAGEMENTS POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MEDIATHEQUE</b>	24-80
----	--	-------

**Rapport de Monsieur Jean-Lou LEBRUN, Maire-adjoint en charge des affaires scolaires, périscolaires et vie culturelle**

La commune d'Allaire poursuit son projet de construction d'une nouvelle médiathèque, en centre-bourg, afin de dédier au public un lieu de vie offrant des services et des espaces en adéquation avec les envies et besoins d'aujourd'hui et de demain.

Désormais, il convient de présenter le projet de construction de la Médiathèque au stade de l'Avant-Projet Définitif (APD).

Monsieur LEBRUN rappelle que le cabinet BURGAUD a été retenu dans le cadre de la conception de la future médiathèque.

L'Avant-Projet Définitif a été livré le 12 avril 2024.

Cet avant-projet a été présenté lors de la commission « Bâtiments » du 16 avril 2024.

Monsieur LEBRUN présente l'esquisse proposée par le cabinet BURGAUD qui permet de définir les contours du projet.

L'estimation financière des travaux, hors mobilier, est évaluée à 709 623.13 € HT, soit 851 547.75 € TTC.

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

---

Le Conseil doit se prononcer sur la validation de l'APD, préalablement à l'établissement du permis de construire ainsi qu'aux demandes de subventions (DRAC, Fonds de concours...).

**Après examen attentif du projet présenté, le conseil municipal décide à l'unanimité :**

- **De valider le plan de financement en annexe à la réhabilitation et à l'extension de la Médiathèque pour un montant total de 709 623.13 € HT, soit 851 547.75 € TTC.**
- **D'approuver l'Avant-Projet Définitif élaboré par le cabinet d'architecture BURGAUD, situé au 11 quai de Brest, 35600 REDON.**
- **D'inscrire les crédits nécessaires à la réalisation de ce projet au budget primitif de la commune pour l'exercice en cours.**
- **D'Autoriser Monsieur le Maire à exécuter cette décision et à signer tout document se rapportant à cet objet, notamment la demande de permis de construire.**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à déposer des demandes de subventions auprès des services de la DRAC, la Préfecture du Morbihan au titre du Fonds vert, Redon Agglomération et le Conseil Départemental.**

**Marie Hélène DEGRES :**

Je réfléchissais à la possibilité d'ajouter un préau du côté Nord, en complément de celui en façade. Cela créerait une allée couverte, renforçant ainsi l'unité et la cohérence architecturale. En plus, cela augmenterait la visibilité, ce qui est un aspect que nous cherchons à valoriser, tant à l'Est qu'à l'Ouest. Si ce préau pouvait également être accessible à l'étage, nous pourrions y installer deux ou trois chaises longues pour l'été. Situées au nord, elles offriraient un espace ombragé idéal pour la lecture. Cette idée pourrait rappeler l'espace que nous envisagions pour les adolescents, un lieu un peu à part pour qu'ils puissent lire en toute tranquillité. C'était simplement une idée qui m'est venue ; je n'ai pas encore d'estimation du coût.

Et pour ma deuxième question : Que pense le personnel de ce projet ?

**Jean Lou LEBRUN :**

Sur la deuxième question, il y a eu une réunion à la médiathèque le jeudi 18/04 où Brigitte avait invité l'ensemble des bénévoles (Brigitte et Jocelyne étaient présentes. Il y avait 9 bénévoles). Nous avons discuté, par exemple, du nombre d'ouvrages. Actuellement, la médiathèque compte 15 000 livres, ce qui est excessif. Nous envisageons de réduire ce nombre à environ 10 000 ou 12 000. Cela impliquera un désherbage significatif des collections, ce qui n'est pas une tâche facile. D'ailleurs, il y aura non seulement un désherbage mais aussi un tri, car durant les travaux, la médiathèque sera réduite de 300 à 150 mètres carrés, permettant de conserver en exposition seulement entre 5 000 et 6 000 ouvrages.



# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

---

Lors de cette réunion, il n'y a pas eu de critiques majeures concernant le bâtiment. Des remarques et des souhaits ont été formulés, notamment sur la hauteur des étagères, la nature du mobilier, et les aménagements intérieurs. Nous avons également envisagé la possibilité de déplacer certains cloisons.

## **Jean François MARY :**

Nous devons discuter ensemble de ces propositions, à savoir avec le personnel de la médiathèque et également avec les différents partenaires. Bien que les plans initiaux soient généralement fixés avant la demande de permis, des modifications peuvent être nécessaires par la suite, nécessitant éventuellement un permis modificatif. Même après la mise en service de l'équipement, il est possible de réaliser des ajustements supplémentaires, comme envisagé précédemment avec une possible extension du côté du parking de l'école. Finalement, nous avons opté pour une extension à l'étage, mais rien n'est définitivement arrêté. Si nous devons envisager des modifications, nous devons y réfléchir soigneusement. En cas de nécessité, nous pourrions ajuster le projet en tenant compte de tous les facteurs pertinents, comme la circulation et les impacts sur les riverains.

Nous examinerons ces questions calmement en temps voulu. Une étape importante sera de consulter l'architecte pour avoir son avis, notamment en ce qui concerne les normes, car l'ajout d'un préau pourrait réduire la lumière naturelle à l'intérieur.

Enfin, nous avons récemment envisagé de réduire les places de parking pour créer des espaces verts, équipés de tables où les gens pourraient se détendre en toute sécurité. Les aménagements extérieurs ne sont pas encore définitivement fixés, et un budget de 34 000 euros a été alloué pour la voirie et les réseaux divers.

## **Jean Lou LEBRUN :**

Je précise que sur la toiture, sur le pan Sud de l'extension, on aura un ensemble de panneaux photovoltaïques.

## **Maryse PARIS :**

Je me questionnais sur la quantité de lumière naturelle entrant dans la grande salle. J'ai noté qu'il y a trois fenêtres du côté Est, mais aucune sur les autres côtés. Je me demande si cela est adéquat. Ce serait regrettable si nous devions recourir à l'éclairage artificiel.

## **Jean François MARY :**

Je précise qu'il existe en effet trois ouvertures du côté Est. Il pourrait également y avoir un système de porte qui laisse entrer la lumière. Cependant, étant donné que le permis de construire n'est pas encore déposé, il est possible de demander à l'architecte de reconsidérer les possibilités d'ouvertures. Il est impossible d'avoir des ouvertures du côté Sud, mais cela pourrait être envisageable du côté Nord ou éventuellement sur le toit, par exemple avec un système de vélux.

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

---

**Pascal NOURY :**

Sur le côté Sud, j'ai vu qu'il y avait de dessiné un système de ventilation, c'est bien cela ?

**Jean François MARY :**

Cette observation a également été faite en commission bâtiment. Par conséquent, il sera demandé de déplacer l'élément en question et de trouver une alternative. Même si cet élément est placé sur notre terrain, Il est inacceptable qu'il soit placé là. Nous trouverons une autre solution.

**Madame COLLIOU :**

Une résidente voisine, a exprimé son souci concernant les ouvertures prévues au Nord du côté de sa maison à proximité de la médiathèque. Elle a demandé si les ouvertures envisagées sur la médiathèque seraient des fenêtres transparentes.

**Jean François MARY :**

Je comprends votre question et le sujet. Il est possible que l'on décide d'installer des fenêtres claires ou d'utiliser ce qu'on appelle une vitrophanie, un film laissant passer la lumière. Généralement, on applique ce type de film sur les fenêtres, ce qui permet de conserver la vue sur le ciel tout en ajoutant éventuellement un élément d'occultation à hauteur d'œil pour les enfants ou autres. Je reconnais la légitimité de votre demande de clarification. En ce qui concerne l'impact des ombres, il est peu probable qu'il y ait beaucoup d'ombres portées dans votre domicile lorsque le soleil sera au plus haut, étant donné que le soleil se lève à l'Est et que la médiathèque est située presque plein Sud par rapport à votre maison. Je tente ainsi de vous rassurer sur cet aspect, tout en reconnaissant l'importance de la question pour vous.

**Mme COLLIOU :**

Je suis convaincue du contraire car je vis ici, je vois la courbe d'ensoleillement. Je connais son fonctionnement.

**Jean François MARY :**

Concernant l'occultation ou l'utilisation de la vitrophanie, nous demanderons à l'architecte de se pencher sur cette question et d'envisager les différentes options.

2.	<b>VALIDATION DE L'AVANT PROJET SOMMAIRE DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION DE HUIT PAVILLONS LOCATIFS-ANCIENNE MAISON MEDICALE</b>	24-81
----	---	-------

Monsieur Le Maire rappelle à l'assemblée que la commune d'Allaire a acquis ce bien « *ex maison médicale* » située allée du Parc en 2022 auprès de l'EPF.

Depuis le mois de février, le cabinet Bleher travaille sur des plans pour proposer la réhabilitation et extension de ce bien afin d'y créer 8 logements, 3 en extension et 5 dans l'ancien. Ces logements seront mis en location.



# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

---

L'opération « logements » devrait être financée en locatif social de type PLUS et PLAI. Il convient de rappeler que ce type de demande locative est très recherché dans la commune, notamment par les jeunes actifs.

L'Avant-Projet Sommaire a été livré le 12 avril 2024 et présente plusieurs scénarios visant à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre :

## Scénario N°1 :

- **Isolation des murs extérieurs par l'intérieur (R=3.7)** - Réduit la perte de chaleur à travers les murs, avec une économie d'énergie de 18,82% et une réduction des GES de 19,48%.
- **Isolation des rampants** - Améliore l'isolation sous le toit pour limiter les pertes thermiques verticales.
- **Isolation du plafond des combles** - Diminue les transferts de chaleur entre les combles et les pièces habitables.
- **Remplacement des fenêtres (Aluminium)** - Fenêtres plus efficaces pour réduire les déperditions énergétiques.
- **Remplacement des fenêtres de toit** - Mise à jour des fenêtres de toit pour une meilleure performance thermique.
- **Mise en place d'un VMC Hygro B** - Système de ventilation mécanique contrôlée qui adapte l'extraction d'air à l'humidité pour une meilleure qualité d'air intérieur.
- **Ballon ECS pour l'ensemble du bâtiment** - Système de production d'eau chaude plus efficace.
- **Mise en place de panneaux rayonnants sur tout le bâtiment** - Chauffage par rayonnement améliorant le confort thermique et l'efficacité énergétique.

Ce scénario promet **une économie d'énergie de 61,02% et une réduction de GES de 62,99% pour un coût total de travaux estimé à 82 000 € HT**. La consommation annuelle projetée est de 4 601 €, générant une économie annuelle de 6 860 €.

## Scénario N°2 :

- **Isolation des murs extérieurs par l'intérieur (R=3.7)**
- **Isolation des rampants**
- **Isolation du plafond des combles**
- **Remplacement des fenêtres (Aluminium)**
- **Remplacement des fenêtres de toit**
- **Mise en place d'un VMC Hygro B**
- **Ballon ECS à l'étage** - Système de production d'eau chaude pour les étages.
- **PAC AIR/EAU au RDC radiateurs électriques à l'étage** - Installation d'une pompe à chaleur pour le rez-de-chaussée avec des radiateurs électriques à l'étage.

Ce scénario offre **une économie d'énergie de 80,44% et une réduction de GES de 81,55% avec un coût de travaux de 104 500 € HT**. La consommation annuelle serait réduite à 2 773 €, permettant une économie annuelle de 8 689 €.

## Scénario N°3 :

- **Isolation des murs extérieurs par l'intérieur (R=3.7)**

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

- **Isolation des rampants**
  - **Isolation du plafond des combles**
  - **Remplacement des fenêtres (Aluminium)**
  - **Remplacement des fenêtres de toit**
  - **Mise en place d'un VMC Hygro B**
  - **Installation d'une PAC AIR/EAU sur l'ensemble du bâtiment** - Pompe à chaleur pour chauffage centralisé offrant une haute efficacité énergétique pour tout le bâtiment.
- Ce scénario est **le plus efficace avec une réduction d'énergie de 84,11% et de GES de 85,65%**. Les travaux sont estimés à 129 000 € HT, la consommation annuelle à 2 451 €, et les économies annuelles à 9 010 €.

Le projet de réhabilitation et d'extension de l'ancienne maison médicale en logements locatifs a une estimation financière qui couvre les coûts de construction et les améliorations proposées. Les principaux coûts sont résumés comme suit :

## APPROCHE FINANCIERE

BATIMENTS	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Réhabilitation bâtiment	635 000	127 000	762 000
Logements neufs	365 000	73 000	438 000
<b>TOTAL BATIMENTS</b>	<b>1 000 000</b>	<b>200 000</b>	<b>1 200 000</b>

VRD - Aménagements extérieurs (dont provision de 15 000€ HT pour réseaux)	65 000	13 000	78 000
Désamiantage	40 000	8 000	48 000

<b>TOTAL PROJET</b>	<b>1 105 000</b>	<b>221 000</b>	<b>1 326 000</b>
---------------------	------------------	----------------	------------------

Variantes / options	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Pavés enherbés en remplacement de l'enrobé (stationnements)	12 000	2 400	14 400
Terrasses béton des logements (dim. 4,00x3,00m)	5 000	1 000	6 000
Bardage bois sur pignons des logements neufs	14 000	2 800	16 800
Rangements extérieurs	45 000	9 000	54 000
<b>TOTAL variantes / options</b>	<b>76 000</b>	<b>15 200</b>	<b>91 200</b>

Variantes chauffage (audit énergétique)	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Scénario 2 - conforme DETR niv 2 : PAC air/eau pour logements RDC + radiateurs électrique pour logements étage. (Montant de la plus value par rapport au scénario 1)	34 000	6 800	40 800
Scénario 3 - conforme DETR niv 2 : PAC air/eau pour logements RDC et étage. (Montant de la plus value par rapport au scénario 1)	60 000	12 000	72 000



# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

---

**Après examen attentif du projet présenté, le conseil municipal décide à l'unanimité (1 abstention) :**

- **De procéder aux travaux de réhabilitation de l'ancienne maison médicale en logements locatifs.**
- **D'approuver l'Avant-Projet Sommaire élaboré par le cabinet d'architecture BLEHER, situé à PLUMELEC (56 420).**

**Mickaëlle GELARD :**

Je ne saisis pas la raison pour laquelle nous construisons deux nouveaux bâtiments au lieu d'en ériger un seul avec un étage, incluant l'appartement et les deux maisons en construction.

**Jean François MARY :**

À l'étage supérieur, il y a une fenêtre de pignon, ce qui signifie que l'appartement du premier étage serait privé de lumière.

**Mickaëlle GELARD :**

Il n'y a pas de balcon, il n'y a pas de terrasse. Les fenêtres, elles donnent sur le trottoir.

**Pascal NOURY :**

Si je comprends bien, la seule différence entre les trois scénarios proposés réside dans le système de chauffage. N'étant pas spécialiste, pourriez-vous me dire lequel des trois est le plus efficace ?

**Jean François MARY :**

Alors, d'abord, on ne va pas arrêter ce soir le système de chauffage. Ce qu'il faut comprendre, c'est que nous devons prendre en compte les trois scénarios, car cela nous est requis pour l'obtention du financement via le Fonds vert. Ce que nous devons finaliser ce soir, c'est l'avant-projet sommaire. En d'autres termes, nous devons valider cette étape pour que l'architecte puisse continuer à travailler sur la base de ce qui a été décidé. Cependant, nous avons encore besoin des scénarios. Mais comme vous le voyez, ces scénarios, en tant que tels, ne sont pas définitivement fixés et je pense qu'ils ne le seront pas de sitôt. Ils pourraient même être considérés comme des options. Autrement dit, la décision sera prise avant ou après l'obtention du permis de construire et le lancement de la consultation. Nous verrons avec l'architecte comment organiser cela. Comme vous l'avez vu dans les différents cas, la question du financement vert reste également à résoudre.

**Pierre Alexandre JOLY :**

Je suis surpris de constater que parmi les trois scénarios proposés, aucun n'inclut une isolation par l'extérieur. J'avais l'impression que cela serait le plus efficace en termes d'efficacité énergétique. Cependant, en tenant compte du fait qu'il y a un pignon en pierre, il semble qu'il n'y ait pas d'autre espace disponible pour installer une isolation.

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

## **Jean François MARY :**

Au-delà de l'avant-projet architectural proposé, nous pouvons questionner à nouveau l'architecte. Ce dernier a estimé que l'isolation par l'extérieur serait probablement compliquée et coûteuse. Nous avons aussi discuté de la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture. Cependant, cette option est aujourd'hui presque impossible sans démonter la toiture existante, car elle n'est pas compatible avec l'isolant sous toiture actuel, en raison du risque d'incendie. Il a donc été suggéré de ne pas installer de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment côté Sud. Nous pouvons toutefois reposer la question à l'architecte pour voir si une isolation par l'extérieur pourrait être envisagée dans ce contexte architectural. Personnellement, je ne vois pas d'inconvénient à cela.

## **Yoann LE FOL :**

Je comprends que nous n'allons pas décider des scénarios ce soir, mais il me semble incohérent de proposer des logements sociaux équipés de radiateurs électriques. Ces radiateurs, bien qu'efficaces pour le confort thermique, ne sont pas l'idéal. Comparés à une pompe à chaleur qui offre un rendement nettement supérieur, opter pour des radiateurs électriques tout en sollicitant un financement via un Fonds Vert paraît également incohérent. À mon avis, la troisième option semble la plus appropriée compte tenu du profil des résidents et de notre objectif d'impact environnemental.

## **Séverine MAHE :**

Je disais surtout que si c'était électrique pour les radiateurs en haut et pas en bas, il y aurait une différence de coût aussi pour les locataires.

## **Jean François MARY :**

Je pense qu'on va noter tout ça. On fera une petite note à l'architecte pour apporter toutes les observations et voir comment il s'en saisit. Nous aurons probablement courant mai une commission bâtiment. Si certains veulent être associés, on le fera volontiers.

## **Yoann LE FOL :**

Pourrions-nous demander à l'architecte d'examiner les subventions disponibles pour les pompes à chaleur dans le cadre de ce projet ? Actuellement, ce type d'équipement bénéficie de subventions importantes pour les projets résidentiels individuels, et il serait surprenant que ce ne soit pas également le cas pour les petits ensembles collectifs. Serait-il possible de vérifier rapidement sur internet si ces subventions sont aussi accessibles pour des projets similaires et de soumettre cette question à l'architecte ?

3.	<b>CHOIX DES SCENARIOS RETENUS DANS LE CADRE DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DE L'ECOLE PUBLIQUE RENAUDEAU</b>	<b>24-82</b>
----	---	--------------

**Rapport de Monsieur Jean-Lou LEBRUN, Maire-adjoint en charge des affaires scolaires, périscolaires et vie culturelle**



# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

Monsieur Jean Lou LEBRUN rappelle que le cabinet BURGAUD, 35600 REDON a été mandaté afin de rédiger un diagnostic énergétique précis lié à la rénovation énergétique de l'École Publique Renaudeau. Ce dernier décrit en détail les solutions proposées pour améliorer l'efficacité énergétique de l'établissement.

Le projet se concentre sur l'amélioration de l'isolation, la mise à niveau des systèmes de ventilation et de chauffage, et l'optimisation de l'éclairage pour mieux répondre aux normes énergétiques actuelles.

Monsieur Jean Lou LEBRUN présentera 7 solutions combinées et précisera qu'après concertation avec le cabinet de maîtrise d'œuvre BURGAUD et les thermiciens en charge de l'étude, sur l'ensemble de proposition, il semblerait intéressant de retenir l'hypothèse n°7 avec un coût total estimé à 319 700 €, conformes à nos attentes en matière d'amélioration énergétique sur ce bâtiment et à l'enveloppe budgétaire allouée par la commune.

La solution combinée serait la suivante :

- **Remplacement des caissons de VMC** (Ventilation Mécanique Contrôlée) existants par des systèmes à double flux avec échangeur haut rendement, ce qui permet une meilleure gestion de l'air intérieur sans perte de chaleur significative.
- **Rénovation de la toiture** avec une isolation supérieure ( $R > 7,25 \text{ m}^2\text{K/W}$ ), ce qui réduit les déperditions thermiques.
- **Installation de détecteurs de présence pour l'éclairage LED** dans les zones à occupation passagère, afin de réduire la consommation d'énergie due à l'éclairage inutile.
- **Suppression des lanterneaux** dans certaines zones pour améliorer l'isolation thermique et réduire les pertes énergétiques.

Le gain en pourcentage énergétique obtenu avec cette solution serait de :

- 44% par rapport à l'état de base 2021.

Le rapport indique que le temps de retour brut pour la solution 7 est de **plus de 30 ans**. Cela signifie qu'il faudrait plus de 30 ans pour que les économies réalisées couvrent l'investissement initial de 319 700 euros.

Le conseil municipal demande aussi l'examen de la solution 4 :

<b>SOLUTION 4</b>	REPLACEMENT CAISSON VMC + ISOLATION TOITURE + DETECTION ECLAIRAGE +
<u>Equipements techniques</u>	REPLACEMENT MENUISERIES + SUPPRESSION LANTERNEAU
Remplacement des caissons simple flux, arrêt des groupes en inoccupation	
Rénovation de la toiture et isolation $R > 7,25 \text{ m}^2\text{K/W}$	
Ajout de détection pour les luminaires led en circulation et locaux passagers (locaux technique/ménage/sanitaire/...)	
Remplacement des menuiseries $U_w < 1,50 \text{ m}^2\text{K/W}$ avec réduction de la proportion de montant pour augmenter les apports solaires	
Suppression des lanterneaux en toiture	

**Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité :**

## PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

---

- **De demander à réexaminer les solutions 4 et 7 et d'obtenir un nouvel avis de l'architecte pour la rénovation énergétique de l'école publique Renaudeau et au vu du retour de l'examen de l'architecte d'autoriser le Maire à valider la solution la plus adaptée au projet.**
- **D'autoriser le Maire à engager et signer tous les documents nécessaires à la réalisation de ce projet.**
- **D'inscrire les crédits nécessaires au budget pour la mise en œuvre de cette solution.**

### **Pierre Alexandre JOLY :**

Je souhaite revenir sur la solution de la ventilation double flux. Le problème avec ce système est que si le bâtiment n'est pas parfaitement étanche, installer une ventilation double flux peut s'avérer très coûteuse et finalement inefficace. Dans le contexte d'une rénovation d'école, et sachant que les écoles sont des lieux où les portes sont constamment ouvertes et fermées, l'efficacité d'une telle installation serait limitée. Pour obtenir une performance optimale, il faudrait remplacer toutes les fenêtres, ce qui n'est pas prévu dans la solution 7. De plus, il serait nécessaire de s'assurer que les portes et fenêtres restent fermées en continu, ce qui est peu réaliste. Sinon, nous finirions par investir beaucoup dans un système qui ne fonctionnerait pas efficacement. En ce cas, il serait plus judicieux de rester sur un système de ventilation plus simple et de changer les fenêtres, ce qui coûterait moins cher et serait plus adapté.

### **Jean Lou LEBRUN :**

Juste, je précise que les fenêtres de la partie du bâtiment ancien ont été changées il y a moins de 10 ans.

### **Pierre Alexandre JOLY :**

Ce n'est pas la question de la fenêtre, c'est la question de la pose.

### **Jean François MARY :**

Je ne suis pas trop inquiet pour le bâtiment ancien en revanche pour le bâtiment plus récent, je pense que l'étanchéité est sans doute moins bonne.

### **Pierre Alexandre JOLY :**

De toute manière, une ventilation simple flux nécessite par définition un échange d'air avec l'extérieur pour fonctionner correctement : il faut amener de l'air extérieur afin de pouvoir expulser l'air intérieur, ce qui implique que le bâtiment ne peut pas être totalement étanche. Je reviens sur la question de la ventilation double flux dans une école ; étant donné que les portes d'une école sont fréquemment ouvertes, utiliser un système double flux ne semble pas adapté à ce type d'environnement.



## PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

---

### **Jean François MARY :**

Ce que je suggère, c'est que nous privilégions et que nous ne nous arrêtons pas encore sur une solution définitive, mais que nous réexaminions les solutions 4 et 7. Si cela vous convient, nous pourrions finaliser la décision après avoir obtenu un nouvel avis de Bacon concernant l'étanchéité du bâtiment, les ouvertures actuelles et l'installation d'une ventilation double flux adaptée à un usage scolaire.

### **Jean Paul GAUTIER :**

Si j'ai bien compris, je ne vais pas entrer dans les détails des systèmes de ventilation simple ou double flux car je ne suis pas compétent dans ce domaine. Mais pour ce qui est des aspects énergétiques, si je comprends bien, la solution 7 permet une réduction de 36% de la consommation par rapport à l'état actuel, alors que le document de délibération mentionne 44%. Cela signifie donc que pour ce dossier, nous ne bénéficierions pas de Fonds vert.

### **Jean Lou LEBRUN :**

Le cabinet BURGAUD nous a affirmé qu'on dépose un dossier sur l'état 2021.

### **Jean François MARY :**

La référence de 2021 correspond à l'état du bâtiment avant que nos services ne procèdent au remplacement par des LED. Un calcul a été effectué concernant les émissions de CO2 et les coûts annuels, et le changement des LED a permis une économie de presque 2 700 euros. Ainsi, la première colonne, intitulée "gain par rapport à la base 2021", représente l'économie réalisée par rapport à l'état du bâtiment avant l'installation des LED. La seconde colonne, qui est colorée, compare les gains par rapport à l'état actuel du bâtiment. En effet, si on se base sur l'état actuel, certains éléments ne répondent pas aux critères nécessaires pour obtenir des fonds du programme "Fonds vert", qui permet d'accéder uniquement à la DETR bonifiée. Pour ce projet, nous disposons uniquement du Fonds vert et d'une aide du Conseil Départemental.

### **Yoann LE FOL :**

Habituellement, nous prenons en compte la consommation la plus élevée des trois dernières années. Par ailleurs, je tenais également à préciser qu'il ne serait pas judicieux d'installer des panneaux photovoltaïques dans ce projet, car en les subventionnant, nous serions exclus des tarifs de rachat avantageux.

### **Michel SEILLER :**

Nous disposons de comparaisons en kilowatts, ce qui facilite les comparaisons. Ensuite, pour le coût en euros, je suppose que nous avons basé notre estimation sur les tarifs énergétiques de l'année dernière, ou peut-être même de l'année précédente. Etant donné que les prix de l'énergie ont doublé depuis. Quels sont donc les chiffres corrects à utiliser ? Sur quelle base devons-nous établir nos estimations ? Est-ce sur les tarifs actuels, en êtes-vous sûr ?

PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU VENDREDI 19 AVRIL 2024 EN MAIRIE

---

**Jean François MARY :**

On va vérifier ce qu'a dit Michel sur les variations de coûts énergétiques tels qu'ils sont. Oui mais est-ce que lui, il a fait un calcul avec des kilowatts et des kilowatts en euro prix actuel ou pas ?

Présentation des avancées des projets Allée de la FORGE et Allée Louise MICHEL : Pas d'observations sur ces deux projets.

Fait à ALLAIRE, le 22 avril 2024

**Isabelle CARGOUET**  
Secrétaire de séance



**Jean-François MARY**  
Maire d'ALLAIRE

Pour le Maire et par délégation,  
l'Adjoint au Maire,  
Jean-Paul GAUTIER

