

LE DÉMANTÈLEMENT DE TRANSFERT

Le réemploi d'un projet culturel éphémère



NOTE 3/4 :

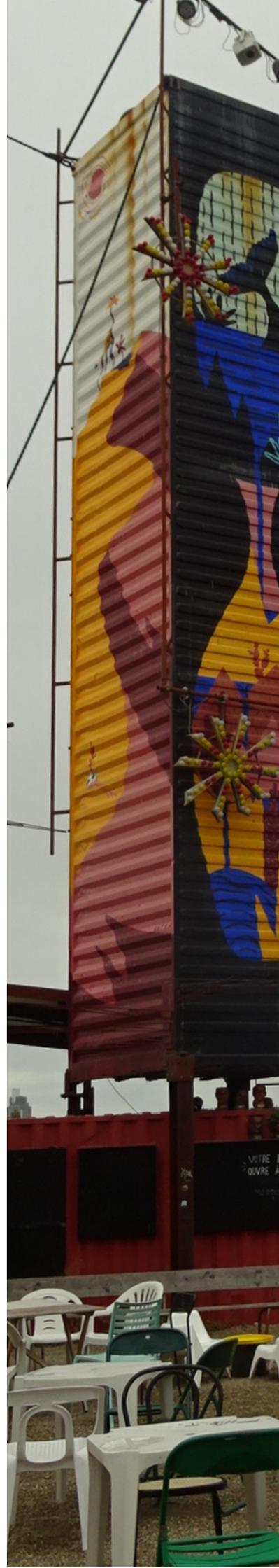
Note comparative entre plusieurs modes de démantèlement d'un site comme Transfert, sur leurs différents aspects

INTRODUCTION

La troisième note de l'étude menée par la Ressourcerie Culturelle dans le cadre du démantèlement du site de Transfert a Rezé a pour objectif d'établir une étude comparative entre plusieurs modes de démantèlement d'un site comme Transfert, sur leurs différents aspects (économiques, culturels, écologiques). Nous prendrons donc en référence les coûts et recettes liées au projet de Transfert pour monter en généralité sur les projets de site "type Transfert".

SOMMAIRE

p.02Mode de démantèlement 1
p.05Mode de démantèlement 2
p.08Mode de démantèlement 3



MODE DE DÉMANTÈLEMENT 1 DÉMANTÈLEMENT BRUT, SANS PRÉOCCUPATION DE RÉEMPLOI

On entend par démantèlement brut sans préoccupation de réemploi, l'opération qui consiste à sélectionner uniquement les éléments les plus simples et facilement valorisables du site pour être démantelés (Algeco, containers fast food...). Le reste du bâti (plus complexe ou jugé plus cher à démonter) est redirigé vers la destruction (recyclage/enterrement/incinération).

ASPECT ECONOMIQUE

Dans la perspective d'un démantèlement brut sans préoccupation de réemploi, la structure en question élude tous les coûts liés au démantèlement propre (expertise, mise en relation commerciale, main d'oeuvre de démantèlement, ingénierie de réemploi...) pour se concentrer sur les lots les plus aisément valorisables et entraînant une marge nette dans leur équation budgétaire. Les lots les plus structurellement complexes ou dont la revente paraît délicate sont passés au recyclage, entraînant un coût d'opération plus faible qu'un coût de démontage.

Ainsi, dans le cas de Transfert, une première étude de démantèlement sans préoccupation de réemploi avait été commandée auprès de Gestion Bat (avril 2022). Cette étude prévoyait la revalorisation des éléments les plus simples et les plus chers du parc (49% du parc total), le reste étant destiné au recyclage/enterrement/incinération.

Dans cette première version, le coût prévisionnel de l'opération de déconstruction du bâti pour une structure comme Pick Up Production est le suivant :

Coût de démantèlement site de Transfert pour Pick Up Prod			
Qui	Quoi	Dépenses HT	Recettes HT
Gestion Bat'	Prestation Gestion de chantier	191 127€	
Recyclage	Acier		14 400€
Revente bâti	Selon Inventaire gestion bat'		61 900€
TOTAL		191 127€	76 300€
			114 827€

Le coût de démantèlement du bâti après revalorisation des matières premières au recyclage, revient à 114 827 € pour Pick-up. Dans ce cadre ci, la production rentre dans les frais initialement prévus pour le démantèlement.

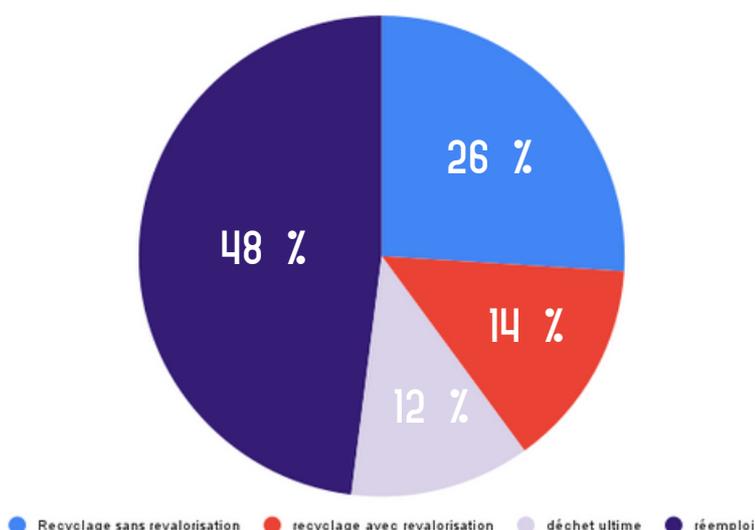
MODE DE DÉMANTÈLEMENT 1 DÉMANTÈLEMENT BRUT, SANS PRÉOCCUPATION DE RÉEMPLOI

ASPECT CULTUREL

Les éléments de bâti sont ré-injectés dans le circuit de la culture par revente. Cependant sur la totalité du bâti du projet, très majoritairement financé avec de l'argent public, seule une partie réduite sera réemployée, revendue et donc reviendra au sein des structures culturelles régionales. La circularité des investissements publics n'est donc pas réalisée avec un tel démantèlement.

ASPECT ECOLOGIQUE

En termes écologiques, ce type de démantèlement a notamment pour conséquence un faible taux de réemploi. Sur les 58 lots identifiés réemployables par la LRC et d'après la première étude d'avril 2022 la répartition Réemploi / recyclage / déchet ultime serait le suivant :



Bien que présentant un intérêt écologique supérieur à la transformation en déchet ultime (enfouissement, incinération) le recyclage est un procédé particulièrement énergivore dont l'impact écologique n'est pas neutre et bien plus lourd que le réemploi.

MODE DE DÉMANTÈLEMENT 1 DÉMANTÈLEMENT BRUT, SANS PRÉOCCUPATION DE RÉEMPLOI

AVANTAGES de ce mode de démantèlement

- Le gestionnaire du chantier n'a que peu d'interlocuteurs lors du démontage
- Le temps de démantèlement est assez court et donc permet potentiellement une exploitation du site plus longue.
- Le coût engagé pour la démolition est moindre en termes de main d'oeuvre.

CONTRAINTES de ce mode de démantèlement

- 50% du bâti est envisagé pour partir au recyclage
- 10 % en déchets ultimes
- Les subventions versées pour la construction de ce site n'ont pas d'effet durable sur le territoire. Elles ne se diffusent pas au delà du projet.

LIMITES de ce mode de démantèlement

- À l'heure où le secteur culturel est sommé de prendre sa part dans la transition écologique, notamment sur la question du réemploi, les projets comme Transfert doivent prendre une place exemplaire dans la manière de gérer leur fin de vie. Or un démantèlement de site sans préoccupation de réemploi conduit une majorité des sommes, des ressources et des énergies investies dans le projet à disparaître en même temps que lui. Par ailleurs, une moindre préoccupation écologique est désormais particulièrement délicate à assumer pour les acteurs culturels; au vu de l'argent public investi, de la place culturelle importante du projet dans les Pays de la Loire ainsi que du contexte de restriction budgétaire et de nécessaire sobriété écologique.
- Les éléments imaginés par Pick Up Production au moment du montage, sont pensés pour être démontés et réutilisables pour la plupart. Or ce n'est pas parce que des éléments ont été conçus démontables à l'origine qu'ils seront démontés proprement à la fin, faute de moyen, de temps ou d'énergie à investir. Il est donc nécessaire de prévoir dès le début les moyens humains, financiers et en temps pour appliquer cette volonté initiale qui sans ces moyens, demeurera lettre morte.

MODE DE DÉMANTÈLEMENT 2

DÉMANTÈLEMENT BRUT, AVEC PRÉOCCUPATION DE RÉEMPLOI À POSTERIORI (TYPE TRANSFERT)

On entend par démantèlement avec préoccupation de réemploi à postérieur, l'opération consistant, lors de la fin du projet, à mettre en oeuvre un démantèlement de site avec pour but de réemployer au maximum mais sans l'avoir anticipé dès le montage des installations, en début de projet. Ainsi la préoccupation de réemploi arrive très majoritairement en aval, au moment où le projet doit être démonté. C'est ce type d'opération qui a été mené sur le site de Transfert.

ASPECT ECONOMIQUE

Le démantèlement avec préoccupation de réemploi va engendrer des coûts supplémentaires liés à l'expertise du démantèlement, à l'organisation de la vente des biens et à la manutention et au grutage nécessaires pour le démantèlement propre.

En contrepartie, le nombre de lots réemployable augmente et donc les recettes liées aux lots également.

Dans cette seconde version, le coût prévisionnel de l'opération de déconstruction du bâti pour Pick up Production est le suivant:

Coût de démantèlement site de Transfert pour Pick Up Prod			
Qui	Quoi	Dépenses HT	Recettes HT
Qub	Démontage / Déconstruction / Logistique	45 633,41 €	
Fosselev	Grutage	4 410,00 €	
LRC /Gestion Bat'	Expertise et coordination (30% presta globale)	32 090,00 €	
COFICIEL	Démontage ALGECOS	2 450,00 €	
SIDEC	Curage et travaux préparatoires	12 600,00 €	
subvention ADEME			26 955,00 €
Revente batit	52 lots		114 940,00 €
Vente Matière première	Ressoucerie éphémère		5 047,47 €
TOTAL		97 183,41 €	146 942,47 €
Total recettes-dépenses			49 759,06 €

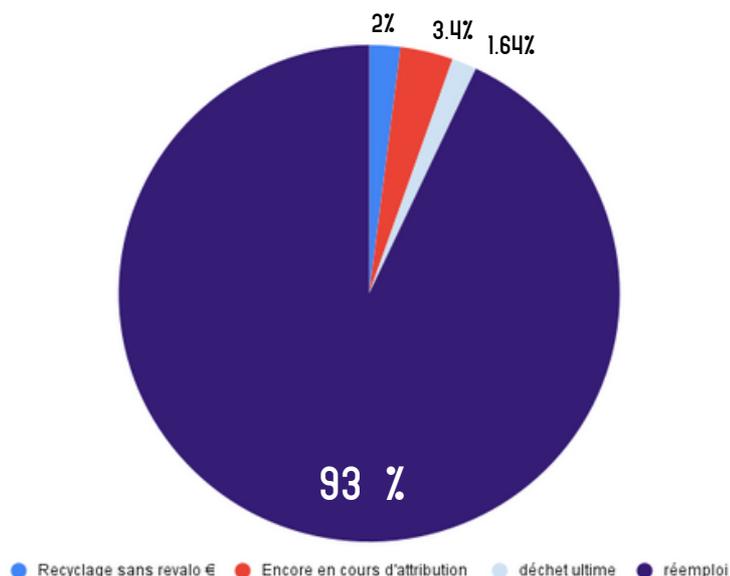
Hors coût de la gestion des réseaux et du démantèlement des sols, dépenses qui auraient existé dans chacune des versions de démantèlement, le travail de réemploi sur le bâti en vue de revente, génère 49 759.06 euros de bénéfices pour Pick up Production. Cette plus-value, permet en partie de rémunérer notamment les postes en interne (coordination et régie technique) de Pick-up production pour la gestion du démontage et d'arriver à une opération à l'équilibre.

ASPECT CULTUREL

Les éléments de bâti sont ré-injectés dans le circuit de la culture par revente. La quantité de lots plus importante à être réemployée permet donc de venir nourrir un plus grand nombre de projets culturels. La mémoire du site de Transfert se diffuse sur le territoire.

ASPECT ECOLOGIQUE

Si l'on se base sur le bilan du travail mené sur Transfert, on peut obtenir les chiffres suivants, sur 58 lots identifiés réemployables par la Ressourcerie Culturelle (% des lots):



La part de lots servant au réemploi passe à plus de 90% contre moins de 50% pour la première méthode, sans préoccupation de réemploi. En terme d'impact écologique, une telle mesure permet donc d'éviter à 40% du bâti d'être recyclé ou bien mis en déchets ultimes. En terme d'énergie consommée et de carbone émis pour la phase recyclage jusqu'à la réintégration dans un nouveau matériel, l'opération est donc écologiquement plus vertueuse.

AVANTAGES de ce mode de démantèlement

- Utilisateurs semi éphémère du site, Pick Up Production a investi les lieux sans limites et sans contraintes. Ne pas penser à la fin du projet est un bon moyen de ne pas se mettre de limites dans la créativité. Et de laisser l'utopie prendre la place dans l'investissement des lieux.
- Atteint des taux de réemploi très important
- Offre un caractère vertueux à la fin d'un projet
- Valorise la mémoire d'un projet par la dissémination d'éléments physiques sur son territoire

CONTRAINTES de ce mode de démantèlement

- Il s'agit de tenter de démanteler tout ce que l'on peut, quelque soit le mode de montage à l'origine, ce qui peut entraîner des difficultés techniques importantes.
- Il y a souvent un manque de transmission des données de montage initiales pour pouvoir démanteler de façon efficace.
- Les équipes de démontage lors de la vente n'ayant pas forcément accès aux documents et informations de montage, la vente et la transmission de ces informations aux acheteurs peut également être difficile.

LIMITES de ce mode de démantèlement

- Le manque d'anticipation ne permet pas de « sauver l'ensemble du bâti » qui a pourtant du potentiel (anticipation de transport, de budget pour les acheteurs, de temps de démontage et de logistique à l'endroit du « remontage »)
- L'opération, non anticipée en amont va être confrontée à du matériel non spécifiquement prévu pour être démonté facilement. Cela entraîne donc un surcoût opérationnel
- Intégré dans le temps du démontage et contraint par son organisation, le temps de la vente est souvent court et les acheteurs sont donc pressés de réagir vite. Il peut en résulter l'impossibilité de trouver des acheteurs sur des lots spécifiques.

On entend démantèlement avec anticipation de réemploi, une intervention de l'expertise de réemploi intervenant dès le début d'un projet pour pouvoir être efficace lors de la fin du projet. Son arrivée très tôt dans le projet permet d'anticiper le démontage et prévoir des logiques de constructions et de mobilité au moment de la conception technique.

ASPECT ECONOMIQUE

Dans une perspective économique, la construction d'éléments avec une préoccupation de démontabilité et de durabilité nécessite un investissement initial plus important au départ. Dans le cas du bâti de Transfert, on peut notamment prendre l'exemple des sanitaires construits par l'atelier de La Mutine, dont la structure est soudée d'un seul tenant, et qui complexifie la démontabilité et le réemploi facile. Un investissement plus important au départ, couplée à une expertise réemploi au moment de l'écriture du cahier des charges, aurait permis un mode de démontage plus simple et donc une meilleure durabilité.

La contrepartie de cette augmentation de coûts à la conception est que le prix de revente est dès lors plus important car en meilleur état lors de la vente et plus à même de resservir avec peu de modifications. Par ailleurs, les coûts de démontage seront beaucoup plus faibles car les structures conçues pour être démontées et la traçabilité des plans de conception/démontage assurée. Le temps de démontage peut-être réduit ainsi que le temps de remontage pour les structures acheteuses.

Le surcoût lié à cette préparation au réemploi peut donc être anticipé dans l'enveloppe globale du projet via un prévisionnel de rachat d'éléments bâtis.

Dans ce troisième scénario de démantèlement, l'expertise réemployabilité se divise en deux étapes potentielles, en amont pour l'écriture des cahiers des charges des différents éléments à construire afin d'anticiper le démontage et la revalorisation en fin d'évènement, puis, un ou deux ans avant la fin du projet pour anticiper les reventes et établir des liens entre les futures structures acheteuses et la structure vendeuse. Par ailleurs l'anticipation de la revente, peut permettre au futurs acquéreurs d'anticiper les achats et le coût de transport de ces structures bâties dans des prévisionnels globaux de fonctionnement.

ASPECT CULTUREL

Les besoins du secteur culturel semi éphémère sont récurrents (besoins de blocs bars, sanitaires, bureaux...). Une anticipation du démantèlement peut ainsi permettre d'imaginer une forme de continuité dans l'histoire du territoire dans lequel des équipements collectifs sont utilisés dans le territoire de projets en projets, au delà d'un usage unique et localisé. Dès lors, les structures qui utilisent le bâti les unes après les autres fabriquent l'histoire culturelle de ces objets sur le territoire, à l'image du remorqueur finissant sur le site de Transfert sa troisième vie avant de repartir sur une quatrième dans un futur proche.

ASPECT ECOLOGIQUE

L'anticipation maximum permettra d'atteindre un réemploi proche de 100% et donc tous les avantages écologiques qui y sont liés. Si l'anticipation du démontage est totale on peut pousser l'opération de réemploi jusque dans les réseaux souterrains (eau, électricité...).

AVANTAGES de ce mode de démantèlement

- Le démontage final est facilité techniquement du fait de l'anticipation du démantèlement lors du montage du bâti et également par la transmission des plans.
- En anticipant le démontage et la revente des éléments, la structure culturelle connaît l'économie globale future de son démantèlement et peut donc dès le début engager des moyens dessus.
- Le taux de réemploi peut atteindre potentiellement 100%
- Le suivi des informations techniques et leur passation aux équipes des acheteurs est particulièrement fluide, ce qui permet de faciliter les reventes et la logistique du transport (dimension, poids, portage...).

CONTRAINTES de ce mode de démantèlement

- Le travail d'anticipation et d'expertise en amont est très important et nécessite une capacité de projection à moyen terme souvent délicate pour des acteurs associatifs
- L'anticipation très en amont de la fin peut être un risque pour les équipes de figer le projet et de ne pas lui laisser la liberté d'évoluer selon ses opportunités.
- Une augmentation des coûts de construction du bâti, en vue d'être réemployable est à prévoir
- Il faut prévoir un suivi technique des lots bâtis lors de leur exploitation et notamment en cas de modification pour que les documents techniques soient à jours lors de la revente
- Si des acheteurs se projettent sur l'achat de bâtis en amont de l'exploitation, des événements peuvent venir prolonger ou raccourcir la période d'exploitation, ce qui décale les ventes promises aux acheteurs (par exemple sur des Algécos)

LIMITES de ce mode de démantèlement

- Prix de construction élevés
- Les chantiers de démontage peuvent subir de nombreux imprévus si la passation d'informations techniques n'est pas totalement effective
- Il est compliqué d'anticiper la vente en amont de bâtis pour des projets semi-éphémères et notamment dans le milieu culturel et associatif, dans lequel les investissements se projettent difficilement sur plusieurs années.