

Habitat partagé Bègles – Réunion du 30 mai 2013-06-14
Thème principal : Architecture

Sont présents : Les membres cooptés, Hubert Lalanne, Jean-Pierre Lascar, Jacques Prades, Mélanie Darroman, Audrey Canu, Loris de Zorzi.

De nouveaux arrivants sont également parmi nous :

- Matthieu et sa femme (Gwennaëlle ?) : habitent à Bordeaux, sont intéressés par la démarche. Ils proposent professionnellement un aide à la maîtrise d'ouvrage pour des structures d'entrepreneuriat social
- Carole T. : habite à Bègles et travaille à Bègles. Elle est architecte
- François & Emilie : intéressés par la démarche d'un point de vue social et écologique, ils viennent prendre des renseignements sur l'opération en cours et seraient possiblement intéressés
- Dominique R. : Il a eu l'occasion de faire le master porté par Jacques à Toulouse. Vient se renseigner sur la démarche plutôt en tant qu'observateur

Hubert nous informe qu'aujourd'hui, il n'y aura pas d'esquisse complémentaire : en effet, nous avons besoin de **repréciser le format des espaces collectifs** mais aussi la **configuration personnelle** des logements : T2, T3, T4, etc.

Nous faisons un tour de table des cooptés pour que chacun apporte cette précision.

Question : Est-il possible de concevoir un T4 dans 70 m² ?

Réponse : Oui, c'est possible. Mais est-ce vivable ?

Q : Est-il possible de glisser, prolonger le bâtiment côté jardin au-dessus de l'espace collectif (pour en faire un logement supplémentaire par exemple) ?

R : Oui mais il faudra garder la limite des 6m par rapport à l'extrémité de la parcelle

La place des voitures : On doit en concevoir entre 15 et 17 suivant le PLU. S'il en reste pour l'usage entre 9 et 11, 6 pourront être ôtées par la suite. Si on les met en fond de parcelle, il faudra prévoir de laisser des circulations.

La disposition des espaces : Hubert nous invite à choisir : Est-ce que nous nous orientons plutôt vers des espaces collectifs regroupés ? A quel endroit souhaite-t-on les situer (côté rue ou jardin ?)

Plusieurs remarques sont émises par le groupe : Ce que nous formulons doit pour le moment de notre point de vue être considéré comme des hypothèses ou des possibilités de travail. Nous devons prendre en compte notamment les contraintes multiples du terrain, l'attention à porter aux voisins (apport d'ombre direct), la question des nuisances importantes de la circulation et donc de l'orientation des pièces de vie etc. Il nous semble que les propositions ont pour le moment permis de mettre au jour des problématiques mais que nous attendons des partenaires une/des nouvelles propositions créatives.

Hubert et Mélanie précisent que ce que nous avons à dégager les incontournables de notre projet dans un contexte où de nombreuses possibilités existent encore pour concevoir les constructions.

La surface totale habitable : nous aimerions pouvoir la préciser

Hubert Précise que la densité du projet est déjà importante et qu'il faut être attentif à ne pas densifier le projet au point de le saturer.

L. de Zorzi annonce une surface plancher de 961 m² (ou 800 à repreciser). Soit entre 8 et 12 foyers ; cette surface est définie de manière réglementaire et comprend :

1. Les surfaces personnelles
2. Les parties mutualisées
3. Les espaces communs et annexes : les couloirs, caves, celliers etc. Soit environ 20 % de la surface des parties personnelles et mutualisées qui n'entraînent aucun surcoût

* Pour le comptage des surfaces (quota de construction) : les parties mutualisées peuvent être comptées comme des parties communes

* Pour l'aspect financier, on les compte comme des parties habitables (= payantes)

On a donc 2 types de surfaces à partager : les espaces communs et les espaces mutualisés. C'est à nous de définir comment nous allons fixer le prix de tout ça (?)

Questions d'argent :

Nous avons besoin de préciser les coûts : notaire, espaces personnels, mutualisés, communs. Nous avons produit des simulations en fonction de nos capacités de financement et des coûts de revient possibles (voir tableau dans BTP) : Entre 2100, 2200 et 2300 €, suivant des frais de notaire à 3 ou 7 %. Les résultats sont nets :

Nous avons des demandes de 805 m² personnels. L'enveloppe totale est de 1 975 000 €.

Seule la simulation à 2100 € avec des frais de notaire de 3% nous permet d'envisager de mettre en place l'opération.

Pour ce qui est de la répartition des coûts, le groupe semble s'orienter vers une **prise en charge différenciée du coût de construction des m² mutualisés.**

Pour les frais de notaire, L. de Zorzi souhaite nous rassurer : les frais seront à 3% - mais cela reste à confirmer de manière définitive. Le montant de ces frais sera d'ailleurs identique qu'il y ait 1 ou 20 notaires. A noter également, une banque étudie actuellement la mise en place de solutions de financement de ce type d'opérations.

L'appel d'offre à l'assistance de maîtrise d'ouvrage :

35 candidats ont répondu à l'appel passé en procédure adaptée. Le comité de pilotage (Axanis, EPA, Ville de Bègles) a retenu 3 candidats pour la seconde phase. Il s'agit de 3 candidats locaux (même si cela n'était pas en soi un critère de choix) :

- Why architecture
- Vasistas
- Dauphins architecture

Les critères principaux étaient plutôt orientés autour de leurs expériences, moyens et références ainsi que l'adéquation entre leur lettre d'intentions et notre démarche.

Pour la seconde phase, le règlement a été envoyé aux 3 candidats et le choix définitif se fera sur **3 éléments d'appréciation** :

- 1/3 de la note finale reviendra au comité de pilotage qui étudiera le dossier proposé : note méthodologique, planches d'intentions et pièces graphiques, idées de

matériaux... (Ce type d'appel à candidatures ne comprend pas la proposition d'un avant-projet détaillé, le coût serait alors trop élevé).

- 1/3 de la note sera liée au prix demandé
- 1/3 sur l'audition : cette partie de la note sera donnée par les foyers cooptés. (Les cooptés auront connaissance avant l'audition de l'analyse du comité de pilotage)

Lors de l'audition (11 juillet à 18h), chaque candidat disposera de 40 à 45 mn : 20 mn de présentation puis 20 à 30 mn de questions

Les notes proposées par les foyers : la décision est prise de permettre à tous les foyers cooptés de participer à la décision (même ceux cooptés sur liste d'attente).

Prochaines séances :

13 juin : Juridique

27 juin : Eléments financiers

11 juillet à 18h : Auditions des architectes