

COMPTE RENDU DE L'ATELIER DU 25 FEVRIER 2011
RELATIF AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

Membres du groupe présents : Marie Joséphe, Jean-Pierre, Eric et Lucille, Jean

Sont excusées : Jacqueline, Virginie

Equipe technique : Jacques Prades, Catherine Dehureau, Hubert Delanne, Hugues PetitEtienne

SCIA. Jacques introduit l'atelier par un rappel sur l'organisation de la SCIA. La constitution de la SCIA demandera 3 mois. Avant d'appeler le capital de la société :

- toutes les questions bancaires devront être réglées.
- un gérant devra être choisi.

C'est bientôt le moment pour chacun des membres de signifier son accord dans le projet par la signature d'un contrat d'engagement.

Financement. La réunion avec un représentant de la NEF aura lieu le 8 avril.

Observation. Une question a été posée à un membre du groupe sur les conséquences d'une carence d'un membre par rapport au remboursement de l'emprunt.

La NEF ne demandera pas de caution solidaire entre les membres sinon pour les couples. Un membre qui quitte la SCIA est redevable de sa dette jusqu'à l'achat de ses parts par un nouveau co-habitant. En cas de départ de tout le monde, la SCIA est transformée en co-propriété.

Rappel de définition.

Dans une SCIA, la propriété est divisée en parts par lesquelles chaque membre est propriétaire de l'ensemble de l'immeuble avec la jouissance

- d'un lot identifié et numéroté dans les statuts dont la surface a été étudiée lors du montage du projet
- des parties partagées également étudiées dans le projet
- des parties communes (accès, couloirs, coursives...)

Dans une co-propriété, chaque membre est propriétaire de la partie privée qu'il occupe et de millièmes de parties communes au prorata de sa surface privée.

Tableau récapitulatif des investissements. Jacques décompose le tableau synthétisant les projections sur de financement des logements, du terrain et des parties partagées. Les surfaces privées et les surfaces partagées projetées lors de la dernière réunion représentent respectivement 510 m² et 70 m². Après discussion, la surface partagée est portée à 110 m².

Prix

- constructions (privées, partagées, communes) 1100 €/HT/m² (chiffre approximatif donné pour se prêter à la comparaison qui suit)
- terrain 100 €/m² pour une surface de 2000 m²

Calcul répartition par lot :

- constructions parties privées : m² privés x prix/m²
- terrain : surface x 100€ : 7 foyers
- constructions espaces partagés : surface totale espaces partagés x prix /m² : 7

Les tableaux suivants établissent la différence de répartition de l'investissement par lots ou par surfaces (hors frais du groupe de professionnels qui accompagnera la réalisation de la construction - Groupe de Ressources Techniques GRT).

Répartition par lots					
familles	montant surfaces privées m ²	sur base 1100€ HT/m ²	terrain 2000m ² x 100€	montant collectif partagé	Total TTC
1	110	143 000	28 571	20 428	192 000
2	60	78 000	28 571	20 428	127 000
3	100	130 000	28 571	20 428	179 000
4	60	78 000	28 571	20 428	127 000
5	90	117 000	28 571	20 428	166 000
6	90	117 000	28 571	20 428	166 000
7	?		28 571	20 428	49 000
Total parties privées	510 (hors 7 ^{ème} lot)	663 000	200 000	143 000	1 006 000
8 - parties partagées	110				
Total général	620				

Calcul répartition par surface :

- privé : surface privée x prix du m²

- terrain : prix du terrain x surface privée : total des surfaces privées
- partagé : prix total des surfaces partagées x surface privée : total des surfaces privées

Répartition par surfaces					
familles	montant surfaces privées m ²	sur base de 1100€ HT/m ²	terrain 2000m ² x 100€	montant collectif partagé	Total TTC
1	110/510	143 000	43 137	30 843	216 980
2	60/510	78 000	23 529	16 823	118 352
3	100/510	130 000	39 216	28 039	197 255
4	60/510	78 000	23 529	16 823	118 352
5	90/510	117 000	35 294	25 235	177 529
6	90/510	117 000	35 294	25 235	177 529
7	?				
Total parties privées	510 (hors 7 ^{ème} lot)	663 000	200 000	143 000	1 006 000
8 - parties partagées	110				
Total surface	620				

Observations. Dans la répartition par lots, les surfaces privées les plus petites financent autant les parties partagées que les grandes. La question renvoie à l'usage qui est fait par chacun des espaces partagés et non à la surface privée occupée. Une famille de 4 personnes peut recevoir moins de visiteurs qu'une personne seule et donc, dans les faits, moins utiliser les parties partagées, par exemple : la chambre d'amis, la buanderie, la cuisine collective, etc.

Ainsi, soit on répartit les surfaces partagées au prorata de l'investissement privé et on a une incidence sur le nombre de parts (plus on a grand, plus on a de parts) ou bien on répartit à parts égales.

Espaces partagés. Voir tableau joint. Hubert présente le récapitulatif des espaces partagés. Il l'a établi à partir des fiches de renseignement « logement » transmises par les membres :

- Stationnement des véhicules. On compte environ 1,5 place par logement. Les places se situent dans un parking couvert. Il n'y a pas de place visiteurs. Il est possible d'envisager quelques places en extérieur derrière le parking. Le parking peut ne pas

entrer dans les espaces partagés mais comporter des places privées rapportées au logement, aux parts, etc.

- Chambre d'amis. Le groupe était parti sur 1 ou deux chambres. Hubert évalue la surface à 24m² au total avec un petit espace sanitaire.
- Buanderie. Pour contenir machines à laver, étendage, cave à vin et/ou congélateurs, la surface est estimée à 18m².

Discussion. Compte tenu de la présence d'une mezzanine pouvant servir de dortoir dans la salle commune, le groupe estime qu'une seule chambre d'amis serait suffisant. Elle pourrait faire environ 12m².

La buanderie est jugée un peu trop grande. Elle est ramenée à 12/15 m².

La salle commune pourrait comprendre une cuisine ouverte sur l'extérieur (barbecue). Cette cuisine est destinée par exemple aux fêtes familiales, repas en commun, accueil des visiteurs...

Projections sur le bâtiment. La question du mode de chauffage est posée. Collectif et écologique ? Individuel ? Chaudière biomasse ? Géothermie ? Pompe à chaleur ? Hubert précise qu'au stade actuel du projet, il est difficile de s'orienter vers tel ou tel type d'équipement. Le chauffage est lié à la construction elle-même. Des alternatives seront dans tous les cas étudiées. Il préfère que le groupe réfléchisse au projet qu'il a envie de mettre en œuvre. Les techniciens rechercheront les meilleures adaptations économiques, techniques et écologiques. Il est en revanche possible de dire que l'eau chaude sera vraisemblablement produite par énergie solaire. Sera-telle collective ou individuelle ? La conception privilégiera les solutions communes avantageuses.

Groupe de ressource technique (GRT). Jacques apporte quelques éléments sur la conduite de la phase de construction. Elle sera accompagnée par une équipe pluridisciplinaire composée d'architectes, d'ingénieurs et de représentants de l'économie sociale qui assureront la maîtrise d'œuvre de la construction. Le travail en équipe permettra de réaliser des économies. Le groupe est en train d'être constitué par la communauté de communes. Celle-ci va procéder au lancement du projet. En fait, l'équipe autour de la table est déjà une forme de GRT. Au Québec le coût de la prestation d'un GRT varie entre 3 à 8% du montant des travaux. A titre de comparaison, les promoteurs se situent en France à 20%.

Planning prévisionnel au 25 février 2011.

Les Sablines Construction d'un Co-habitat bois		Planning		
Dates	mai 2010- avril 2011	Mai 2011 juillet 2011	Juillet 2011 Décembre 2011	Janvier 2012 Décembre 2012
Etapas	Création du groupe Définition de la charte Définition du programme	Conception du projet avec maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire et groupement d'entreprises locales	Instruction du permis de construire (2 mois) Recours des tiers + recours administratif (4 mois)	Réalisation des travaux
		APS/APD/PC	Plan DCE/Plan EXE /consultation des entreprises Préparation et signature des marchés	Opération de réception et livraison des appartements

Objectifs	Constitution de la SCIA	Dépôt du permis de construire	Signature des marchés définitifs et préparation du chantier	Fin de chantier Opération livrée
-----------	-------------------------	-------------------------------	---	-------------------------------------

Le travail continue lors des instructions administratives. Les travaux démarrent dès la purge des recours.

Estimation budget prévisionnel des charges communes. Voir tableau joint. Il apparaît que le système de l'autogestion, lorsque les co-habitants exécutent eux-mêmes des tâches, peut générer des économies importantes sur les charges administratives (syndic), entretien des espaces verts et des bâtiments (ménage).

Projection plan du bâtiment. Hubert a établi plusieurs plans de l'emplacement :

- situation dans le site
- localisation sur l'espace privé

Il a réalisé une maquette des courbes de niveaux permettant d'avoir une bonne représentation visuelle de la déclivité du terrain (environ 5,50 m).

Par rapport aux indications d'orientation données par les membres du groupe, le bâtiment pourrait se situer S-SE, sur pilotis, à cheval sur le dénivelé.

Plusieurs richesses sont à exploiter entre la pente, la forme, le jeu de bois et de vitrage.

Le terrain peut conserver un certain nombre d'arbres. Les pins isolés sont à éviter sauf éloignés. Mieux vaut un groupe. Les pins sont moins intéressants dans l'habitat bioclimatique que les feuillus (l'absence de feuilles en hiver laisse le soleil pénétrer ; le feuillage est ombrageant en été).

 **Prochaine séance** : 11 mars 2011.