

PROJET d' HABITAT PARTICIPATIF

« LES MILLEPERTUIS » Z.A.C COSTE ROUSSE à PRADES LE LEZ

RESUME au 06/05/14: en ROUGE, dans le tableau, les personnes engagées définitivement
En NOIR, des surfaces indicatives pour des PLACES DISPONIBLES, surfaces pouvant varier.

TERRAIN: 2400 M2, coût : 300 € TTC/M2 ,réservé par la SERM, paiement 10 % à la constitution de la SCCC, 90 % à la fin des travaux de construction

SURFACE à BATIR : 1080 M2 , 12 à 13 logements, en R+1 , en R d C seulement et au 1 er étage seulement. Une salle commune polyvalente, des espaces extérieurs communs, des parkings. Cf les descriptions ci-dessous des vœux élaborés à ce jour.

GROUPE de participants: 12 à 13 Logements, jusqu'à atteindre + ou- les 1080 M2

Chaque candidat indique la surface qu'il souhaite acquérir, en tant compte de la salle commune à financer solidairement. Cf tableau ci-dessous pour les surfaces restantes, à titre indicatif ; **l'objectif est de se rapprocher le plus possible des 1080 M2 qu'il est possible de construire, sans aller vers trop de logements, puisque cela augmente d'autant le nombre de places de parking imposées par la loi.** Il choisi aussi son aménagement intérieur (nb et taille des pièces, cloison, portes,...) sous réserve d'un confrontation avec des impératifs énoncés par l'architecte.

STRUCTURE JURIDIQUE :

Les participants s'associent dans une Société Civile Coopérative de Construction qui est maître d'œuvre du projet. La SCCC nomme un gérant, Gilles Amblard, professionnel de l'ossature bois et de la conduite de chantiers.

FINANCEMENT :

Le projet sera mené en restant en dessous d'un prix total, tout compris, de 2.850 € /M2. Cf plan de financement ci-dessous.

Prix de revient des constructions: 2 850 € TTC / m² Shab

(Travaux d'embellissement intérieur et d'aménagement paysager à réaliser en commun)

1.Terrain de 2 404 m2 permettant 12 habitations (1 080 m2 Shab):	721 000 € TTC
2. Taxes d'urbanisme et de raccordement aux réseaux:	49 500 € TTC
3. Coût de construction RT 2005 :	1 952 000 € TTC
4. Architecte et bureaux d'études :	152 000 € TTC
5. Maîtrise d'ouvrage :	120 000 € TTC
6. Assurance Dommage Ouvrage :	38 000 € TTC
7. Frais financiers :	32 800 € TTC
Frais divers :	11 800 € TTC

TOTAL : 3 077 100 € TTC

CHRONOLOGIE:

1.Des la constitution complète du groupe, dépôt des statuts de la SCCC, avec apport d'une part sociale de 10.000 € par foyer pour le règlement des études nécessaires au dépôt du permis de construire. Par la suite, chacun devra répondre à l'appel de fonds au fur et à mesure de l'état d'avancement du chantier, des démarrage du chantier. Mais, entre-temps, nous auront déposé et obtenu les prêts bancaires nécessaires à chacun des participants, même s'il vaut mieux choisir une seule et même banque ; certains auront mis en vente leur bien immobilier pour financer leur projet.

Une accession à la propriété (PSLA) sera possible pour 2,3 logements(loi ALUR) en passant par un bailleur social sous les conditions de revenus du foyer habituelles (environ 2,5 SMIC/mois si il y a 2 salaires, sinon cela dépend du nombre de personnes (cf barème de Hérault Habitat)

2. Architecture et Etudes: 2 à 3 mois d'études, dépôt du permis. Le travail avec l'architecte, le Cabinet Garcia-Diaz ayant déjà commencé

3. 5 mois d'attente légaux, puis début du chantier qui peut durer moins d'un an.

4. En somme, si nous sommes au complet en avril-juin 2014, nous y habitons à la fin 2015.

**PROJET LES MILLEPERTUIS Z.A.C COSTE ROUSSE
PRADES LE LEZ**

Coopérants	Surface habitat	Surface partagée (salle polyvalente)	Surface financée	Choi x 1	Choix 2	Téléphone	Mél
Disponible			80 ?				
Alain FAGES	61,1	3,9	65	R+1	?	0681468436	alainfages@yahoo.fr
Gérard STRAUMANN	84,6	5,4	90	1er	R+1	0467041560	gegestrau@sfr.fr
Sébastien LOEB	112,8	7,2	120	R d C	R+1	0499622926	seb.loeb@free.fr
Gérard COMPS	75,2	4,8	80	1er	RdC	06 76 64 14 27	g.comps@free.fr
			80 ?				
Christel TOURET	75,2	4,8	(70)-80	R+1	1 er	0623658501	christeltouret@wanadoo.fr
Julie MAUBON	70,5	4,5	75	R+1	R d C	0781772321	julieaubon@gmail.com
Nathalie MAGNIER	65,8	4,2	70	1er	R+1	0689354980	nathaliemagnier@wanadoo.fr
BASILISCO Adriana	42,3	2,7	45	R d C	1er	0034914309861	cossanassi@hotmail.com
Daniela GEBEL	65,8	4,2	70		R+1	0618067194	daniela.gebel@yahoo.fr
Josette BUCHWALD	65,8	4,2	70		?	0637616796	kossioa@free.fr
Disponible			?				
Disponible			120 ?				
Total			1045 M2 /1080 M2				

VOEUX COMMUNS AU GROUPE :

Les économies d'énergie et le caractère « durable » :

- des habitats aux normes passives en termes de dépenses énergétiques
- La récupération des eaux de pluie pour arrosage des parties individuelle et collectives.
- La récupération des eaux grises pour les réutiliser dans les toilettes (après filtration)
- Un chauffe eau solaire collectif avec comptabilisation individuelle des consommations.
- Une structure en ossature bois, avec une isolation en matériaux durables, le moins de béton possible.
- La production d'électricité par panneau photovoltaïque. (modalité non finalisée par le groupe)

L'implantation des habitats et des communs

- S'adapter au terrain afin de ne pas couper les arbres déjà existants; mais accepter d'en couper en vue de bénéficier d'un ensoleillement hivernal.
- Avoir une partie jardin commune la plus grande possible avec pour chaque habitat une partie extérieure (jardin et/ou terrasse) privative pour chacun :30 % de la surface du logement.
- Une salle polyvalente comprenant: Local commun pour des activités de partage et de rencontre : artistique, fête, pour adolescent, repas commun, cheminée à foyer ouvert, cuisine, chambre d'amis sur mezzanine, salle de bains et WC,...il faut enlever dans son logement pour le mettre dans la salle commune : buanderie, chambre d'amis, coin bricolage,...
- un garage à vélo commun, des celliers individuels.
- Pour limiter l'emprise au sol et éviter que tous les habitats soient sur la même dalle, on envisage d'avoir un parking sous-terrain (ou semi-souterrain) pouvant contenir une voiture par foyer, soit 13-14 places; l'autre place de parking pourrait être en aérienne, le long des habitats sur l'arrière (au nord), avec une deuxième entrée prévue à cet effet.
- Les habitats seront mitoyens sur un côté, souvent 2 côtés, jamais 3.

Esthétique (le type languedocien fait consensus mais les prescriptions architecturales de la Z.A.C. imposent du « résolument contemporain): par exemple, sous réserve :

- Soubassement pierre et enduit à la chaux au-dessus, volets coulissants horizontal
- Encadrement des fenêtres à la chaux, Toiture végétalisée.

CONTACTS : Gérard STRAUMANN gegestrau@sfr.fr 06.18.68.98.31