



LES HABILES

Projet de relogement concerté Le Gas

Atelier du 08/06/2017 avec les habitant-e-s

Objectifs :

- Aider les habitant-e-s à se positionner sur 2 propositions des architectes :
- orientation unique des bâtiments nord/sud
- stationnements en limite nord de la parcelle et voie de desserte à l'intérieur
- Amorcer la discussion sur les positionnements des espaces de rangement et d'atelier à partir des usages

I – L'orientation des bâtiments

- Présentation de la proposition des architectes :

Principe d'équité

Nous commençons maintenant à connaître les habitants, leurs désirs, leurs habitudes, leurs inquiétudes. Face à cette multitude d'informations et dans la logique portée par le logement social, il nous semble primordial qu'il y ait le maximum d'équité entre chaque logement.

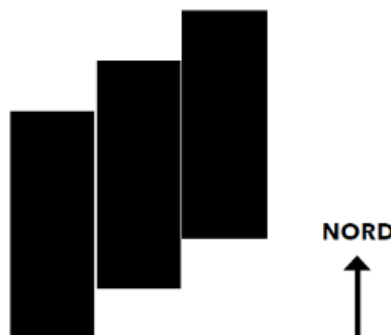
Le principe d'équité que nous trouvons juste est d'orienter tous les bâtiments de la même manière.

Avantages de l'orientation Nord/Sud

- Avec la forme des parcelles, cette orientation propose la surface de jardins privatifs la plus importante,
- L'espace vert semi-collectif est généreux et permet un accès en douceur aux logements,
- La distance entre les logements et les stationnements sera la même pour tous les logements,
- Les pièces de vie (cuisine et salon) seront bien éclairés naturellement toute la journée contrairement à l'orientation Est/Ouest où le soleil sera présent le matin mais très peu le soir.

1/ Orientation Nord / Sud des bâtiments

- pour un meilleur ensoleillement des logements,
- pour des espaces semi-collectifs plus vastes,
- pour des jardins privatifs plus grands.



Débat mouvant :

- Chaque participant-e se positionne du côté « nord/sud » ou du côté « est/ouest » et peut changer de côté s'il change d'avis au cours de la discussion.
- La parole est aux participant-e-s, en alternant un argument « nord/sud », un argument « est/ouest ».

Arguments en faveur de l'orientation « est/ouest » :

- *Peur qu'il fasse trop chaud dans le logement ou sur la terrasse. Une grande baie vitrée au sud accentue ce risque.*
- *On confond luminosité (que l'on souhaite) et chaleur (que l'on cherche à éviter).*

Arguments en faveur de l'orientation « nord/sud » :

- *Envie de profiter du soleil plus longtemps dans la journée, côté Belledonne pas de soleil l'après-midi.*
- *Ensoleillement naturel, clarté dans le logement*
- *Tout le monde pourra profiter du soleil, sinon certains habitants seront désavantagés*
- *Évite que certains logements donnent du côté de la route.*

Réponses techniques de l'architecte :

- *En principe, on a plus chaud avec une fenêtre à l'ouest qu'avec une fenêtre au sud : en effet, en été le soleil est quasi vertical quand il est au sud (à midi). Il tape alors moins sur les façades que l'après-midi et le soir où il est à l'ouest, à l'horizontale. A l'inverse, en hiver, si on est au sud, le soleil peut rentrer (rasant).*

- *Aujourd'hui, on sait faire des bâtiments performants en termes d'isolation : confort d'été et confort d'hiver (réglementation + exigences de l'OPAC).*
- *Les façades seront conçues pour limiter au maximum l'entrée de rayons de soleil directs en été : par exemple en positionnant les fenêtres en retrait de la façade, ou en ajoutant des « casquettes » pour faire de l'ombre.*
- *On peut prévoir un coin terrasse à l'ombre en été, avec par exemple une pergola ou un renforcement.*

A l'issue du débat, et compte-tenu des réponses faites par l'architecte sur le confort d'été, la proposition « nord/sud » est adoptée par la majorité des habitants.

2 personnes ne choisissent pas cette solution mais acceptent la décision.

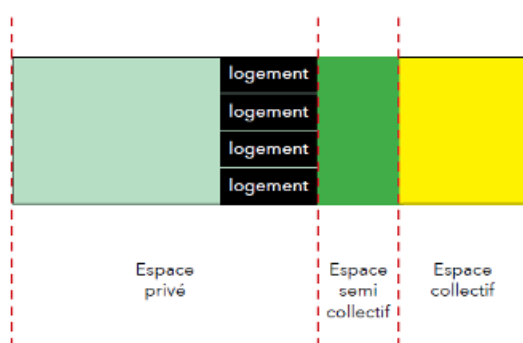
II – Le positionnement de la voie de desserte

Présentation de la proposition des architectes :

La voie de desserte

La voie de desserte interne aux parcelles mérite de pouvoir être utilisée pour d'autres usages que la voiture. Nous pensons qu'elle peut être un endroit apaisé, agréable avant de rentrer chez soi et qui permettrait aux enfants de jouer. Cette voie pourrait être un peu comme la rue actuelle du Gas.

Nous imaginons sa géométrie variable et construite avec des matériaux permettant la présence du végétal.



Le passage de l'espace collectif à l'espace privé

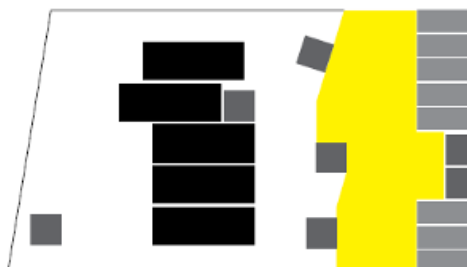
Ce projet ne peut pas être comme un lotissement composé de maisons individuelles. Cela signifie que les habitants vont partager certains espaces et que d'autres seront "privatisés" à l'usage exclusif des logements.

Nous imaginons 3 types d'espaces :

- 1/ les espaces collectifs : la voirie de desserte + les zones de stationnements + des poches d'espaces verts,
- 2/ les espaces semi-collectifs : plus proches des bâtiments, ces espaces permettront d'accéder aux logements (porches et escaliers) dans un espace paysagé tout en prenant soin d'éviter les vis à vis et les nuisances sonores pour les logements,
- 3/ les espaces privés : les logements, les jardins privés et les terrasses.

2/ Positionner des stationnements au Nord de la parcelle

- pour générer un entre-deux vivant comme la rue actuelle du Gas,
- pour éloigner la voiture des logements (nuisances visuelles et sonores),
- positionner les stationnements en limite de la parcelle pour qu'ils soient comme une protection vis à vis de l'extérieur de la parcelle.
- éviter d'avoir en limite Nord de la parcelle une palissade opaque de 2,5m de haut comme l'exige le règlement de la ZAC.



Présentation des différents enjeux qui peuvent être pris en compte pour réfléchir à la proposition :

- Le bruit (des voitures, de la rue, des enfants...)
- Les cheminements (à pied, en voiture, en vélo... sont-ils fonctionnels, agréables, courts...?)
- La voie d'accès vécu comme un espace collectif ?
- Le rapport à la rue (la voir ou pas...)
- La place des voitures (fréquence des allées/venues ? Voitures laissées dehors ? Lavage, entretien...)

Les participant-e-s prennent 5 minutes pour écrire (seul-e ou par 2) sur leurs papiers si la proposition leur convient (=OK) ou s'ils ont des inquiétudes ou des objections (=NON + pourquoi).

Les papiers sont collectés : **tous les habitants sont « OK » avec la proposition faite par les architectes. La proposition est adoptée.**

Quelques questions et inquiétudes sont néanmoins soulevées :

- Peut-on laisser la voiture devant son garage, plutôt que de la rentrer/sortir plusieurs fois par jour ?
- Comment faire pour entretenir/laver sa voiture sur un espace partagé ?

=> Proposition : une place spéciale prévue pour laver la voiture, avec point d'eau ? Mais cela pose la question de « qui paye ? »

- Branchement des voitures électriques prévu ?

=> réponse de l'OPAC : la réglementation impose de prévoir au minimum un pré-cablage pour d'éventuels besoins futurs ; s'il y a des besoins réels, il faut le signaler pour prévoir un équipement spécifique dès maintenant ; dans ce cas, un abonnement spécifique sera lié au point électrique.

III – Stationnement, rangement et ateliers

Présentation par l'OPAC38 des données chiffrées sur ce sujet :

Projet concerté à Crolles Coûts des rangements

Quelques éléments de réflexion sur le sujet des rangements :

· Coûts mensuels : règles de la Surface Utile

	Montant	Remarque
Loyer du logement	6,05 - 6,10 € par m² environ	surface habitable (intérieure), loyer PLUS
Annexes (terrasses, balcon, cellier extérieur, rangement dans le jardin, cave...)	3,05 euros / m² environ	50% du loyer logement

Loyers forfaitaires du stationnement (liés aux pratiques, équité) :

Garage boxé fermé (2,5 x 5m)	40€ environ	
Place de stationnement extérieure couverte (abritée)	15 à 20 € environ	dépend des caractéristiques (hauteur, rangement lié...)
Place extérieure privative mais non couverte	5 à 10 €	dépend des caractéristiques (barrière, arceaux...)

NB : le stationnement n'est pas lié au logement (location pas obligatoire)
=> difficulté à prévoir eau et prise de courant dans les garages

Projet concerté à Crolles Coûts des rangements

Quelques exemples : loyers mensuels de :

- 1) Cellier intérieur de 1,5 m² : 1,5 x 6,10 = **environ 9,15 €**
- 2) Cellier sur terrasse de 2 m² : 2 x 50% x 6,10 = 2 x 3,05 = **6,10 €**
- 3) Place de parking abritée mais ouverte (20 €)
+ Atelier/cellier extérieur de 8 m² (24 € environ) :
Total : environ 44 €
- 4) 1 place abritée ouverte (20 €)
+ Cellier sur terrasse ou rangement sur jardin de 2 m²
+ Cellier extérieur collé au logement côté entrée (ou atelier côté
stationnement) de 4 m²
+ Place de stationnement extérieure réservée (10 € environ)
+ Local vélos collectif (commun par îlot : 6 à 10 logement) : gratuit
Total : environ 48 €
- 5) 1 garage boxé fermé 2,5 x 5m : 40 €
+ Cellier extérieur sur terrasse (ou jardin) de 2 m²
+ Atelier de 6 m²
Total : environ 64,4 €

Projet concerté à Crolles

Les rangements

Rappel règles de loyers – cf. questions réponses (décembre 2016) et questionnaires techniques :

« *En détails, les règles de détermination du loyer pour un projet neuf sont les suivantes : la surface habitable, plus la moitié du total des surfaces des annexes (balcons, terrasses, loggias, celliers ou caves extérieurs au logement, etc.), donne la Surface Utile du logement. Cette S. U. est multipliée par le loyer au m² réglementaire (défini annuellement par l'Etat, par un décret appelé la « circulaire loyer », qui dépend du type de financement : PLAI, PLUS, ou PLS). Le loyer est également modulé par des coefficients (coefficient de structure qui dépend de la taille des logements de l'opération) et majorations (elles aussi définies légalement par l'Etat – la Préfecture en règle générale, selon le type de projet, sa localisation, ses caractéristiques...).*

A ce total s'ajoutent les loyers annexes éventuels (forfaitaires, et non au m²) : garages, jardins, etc.

En synthèse, cela signifie que plus la surface du logement est grande, ou plus les annexes sont grandes, plus le loyer est mathématiquement augmenté. Ce qui nous incite encore plus à concevoir des logements fonctionnels aux surfaces justement exploitées, pas trop petits ni trop grands. »

Projet concerté à Crolles

Les rangements

Rappel règles de loyers – cf. questions réponses (décembre 2016) et questionnaires techniques :

« *En détails, les règles de détermination du loyer pour un projet neuf sont les suivantes : la surface habitable, plus la moitié du total des surfaces des annexes (balcons, terrasses, loggias, celliers ou caves extérieurs au logement, etc.), donne la Surface Utile du logement. Cette S. U. est multipliée par le loyer au m² réglementaire (défini annuellement par l'Etat, par un décret appelé la « circulaire loyer », qui dépend du type de financement : PLAI, PLUS, ou PLS). Le loyer est également modulé par des coefficients (coefficient de structure qui dépend de la taille des logements de l'opération) et majorations (elles aussi définies légalement par l'Etat – la Préfecture en règle générale, selon le type de projet, sa localisation, ses caractéristiques...).*

A ce total s'ajoutent les loyers annexes éventuels (forfaitaires, et non au m²) : garages, jardins, etc.

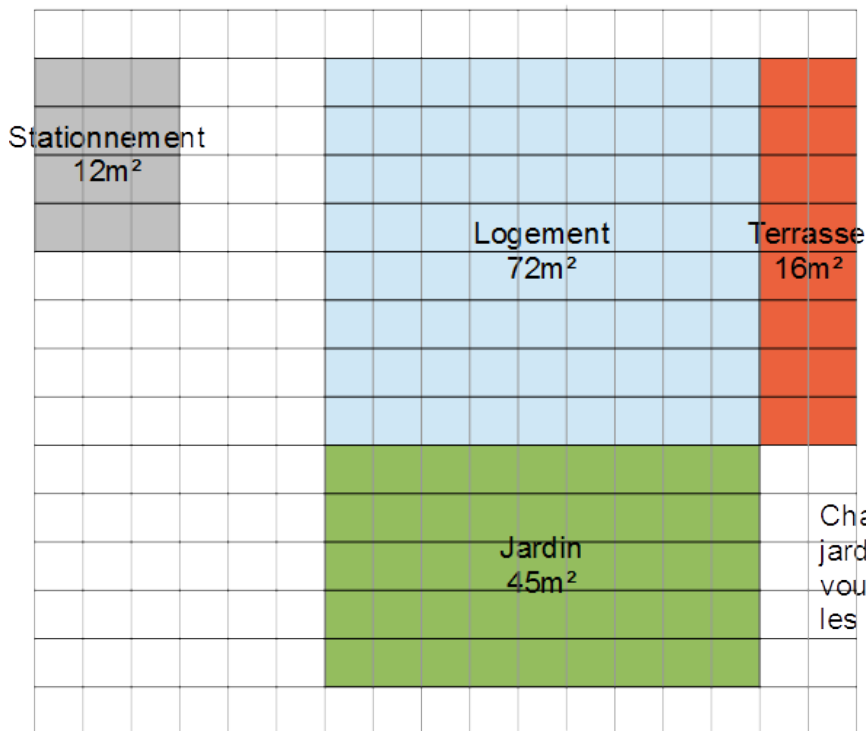
En synthèse, cela signifie que plus la surface du logement est grande, ou plus les annexes sont grandes, plus le loyer est mathématiquement augmenté. Ce qui nous incite encore plus à concevoir des logements fonctionnels aux surfaces justement exploitées, pas trop petits ni trop grands. »

Un nouvel atelier sur la question des rangements et espaces de bricolage sera animé par les HABLES le mardi 20 juin (19h, salle Belledonne).

Pour préparer cet atelier, les habitants sont invités à utiliser le schéma ci-dessous (positionner les carrés marrons sur les différents espaces, selon les besoins de stockage) :

OU IMAGINEZ VOUS VOS ESPACES DE RANGEMENT (ET ATELIER) ?

Les surfaces proposées sont purement indicatives



6 carrés de 1m²
à positionner
ensemble ou
séparément

Chaque logement dispose d'un
jardin OU d'une terrasse, nous
vous invitons à vous projeter sur
les deux hypothèses