



Projet d'habitat concerté Relogement du Gas1 à CROLLES

Atelier du 20 juin 2017 – Les Habiles



L'Opac38 s'engage à vos côtés pour relever le défi de l'habitat de demain

Projet concerté à Crolles

Les rangements

Des garages actuels difficilement reproductibles :

- impossibilité « d'imposer » un stationnement en logement social
- questions des fluides (eau, électricité) et abonnements
- nécessité de dissocier stationnement et rangement / bricolage

Aspects architecturaux et urbain :

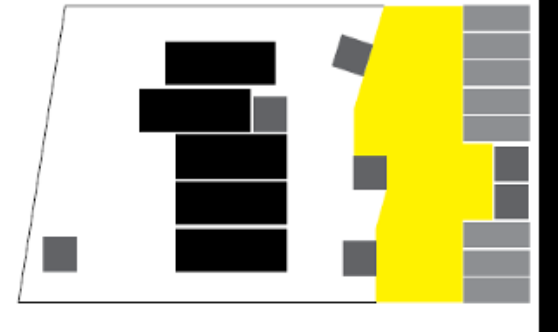
Plan masse : problème de largeur et de surface occupée

Accessibilité des rangements

Palissade bois au Nord

ZAC / Mairie : demande aux opérateurs *d'assurer que les places seront occupées par des voitures*

...



- ⇒ Les garages / stationnements, fermés ou ouverts, boxés ou non, ne permettront pas de faire du rangement mais essentiellement de garer sa voiture (2,5 x 5m)
- ⇒ Au mieux, une légère sur-profondeur / sur-hauteur (h 2,5m) pourraient être prévues (pour pneus / accessoires voitures ... mais pas beaucoup plus)

⇒ La question du rangement et du bricolage reste entière

Projet concerté à Crolles

Coûts des rangements

Quelques exemples :

Pour rester dans l'enveloppe de 50€ qui correspond au coût des garages actuels :

⇒ Si les stationnements sont ouverts et non boxés, en terme de loyers on peut aller jusqu'à 10 m² d'annexes rangement extérieurs (15-20 € + 3x10 = environ 50€...).

(NB : 12,5 m² + 10 m² : on retrouve la surface des garages actuels mais en séparant les usages)

⇒ Avec des garages fermés à 40€ (2,5 x 5m), il reste 3-4m² de rangements possible si on veut rester dans la même enveloppe de loyer. (40€ + 10 €)

NB : Ces 4, 6 ou 10 m² peuvent être prévus d'un seul tenant ou librement séparés / divisés et répartis.

⇒ On parle de m² "en plus" de la surface habitable intérieure de base (par exemple : un cellier intérieur s'il est demandé, n'est pas pris sur la surface du logement...)

⇒ D'autres solutions sont possibles et peuvent être avantageuses économiquement :

⇒ par exemple un local vélos (et/ou poussettes) commun à l'ilot (<10 logements) (locaux vélos communs : gratuit).

⇒ espaces sous escaliers, communs à une partie de l'ilot seulement

⇒ atelier commun ou autres espaces mutualisés si un groupe suffisant de locataire est volontaire

⇒ etc.,



Projet concerté à Crolles

Coûts des rangements

Projet concerté à Crolles

Les rangements

Nous avons conscience que le sujet du (des) rangement(s) est très important.

Nous souhaitons amener quelques éléments de réflexion à ce sujet :

- Constat actuel :
 - Très peu de rangements dans les logements du Gas (pas ou peu de placards, pas de celliers, ni de cave...)
 - Ce sont les garages sont majoritairement utilisés pour le rangement :
 - Dimensions d'environ 7m x 3 ou 3,5m soit environ 20 m² (dont voiture)
- Les architectes ont proposé, pour entamer la réflexion, d'imaginer le positionnement de « boîtes » de 2,5 x 2,5m (soit 6,25 m²), en plus de stationnements de taille classique (de nos jours) : 2,5 x 5 m soit 12,5 m². Ce n'est qu'une première approche, indicative.
- Projet futur : de multiples solutions possibles (qui peuvent se cumuler)
 - Placards intérieurs,
 - Celliers intérieurs, buanderies,
 - Celliers extérieurs, celliers sur balcon/terrasse, celliers collés aux logements
 - « Cabanons » dans les jardins, rangements côté parking
 - « Ateliers »
 - Sur-hauteur et/ou sur-profondeur des parkings
 - Etc.

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 : $1,5 \times 6,10 = 9,15$ € environ
- 2) Cellier sur terrasse de 2 m² : $2 \times 50\% \times 6,10 = 2 \times 3,05 = 6,10$ €
- 3) Place de parking abritée mais ouverte (20 €) + Atelier/cellier extérieur de 8 m² (24 € 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 : 64,4 € environ