



H'NORD

PROGRAMME DE L'ECO QUARTIER COOPERATIF DE BORDEAUX NORD

Ilot Dupaty – Secteur des Chais

2^{ème} étape validée par l'assemblée plénière du 8 juin 2010

- 1° Partie - Principe général d'organisation des espaces
- 2° Partie – Programme des installations collectives de la Coopérative d'Habitants
 - 3° Partie - Programme des habitations



1° PARTIE – Principe général d'organisation des espaces

Il s'agit ici du programme général de principe. Cette partie sert de cadre pour la suite de l'établissement du programme.

Le projet dans le « secteur des chais », comprend les terrains propriété de la CUB, et des terrains privés. Cet ensemble représente environ 1/2 hectare (4845 m ²) sur les 4 ha de l'îlot Dupaty.	<ul style="list-style-type: none"> - Jardins : 1 380 m² (propriété privée) - Friches derrière les « grands murs » de la Rue Surson : 2 000 m² environ (propriété de la CUB) - Bâti à conserver : 665 m² environ : hangar aux pigeons (propriété CUB) et atelier théâtre (propriété privée) - Bâti à démolir : 800 m² environ (propriété CUB)
Sous réserve de l'acquisition foncière de l'ensemble de ce secteur dit « des Chais », nous proposons :	<ul style="list-style-type: none"> - La réhabilitation du bâti ancien (665 m² au sol) - L'emprise nécessaire à établir pour la desserte du quartier, soit 500 m² environ (sous réserve de cohérence de l'étude de Monsieur BOUZOU avec le présent programme) - environ 1 200 m² à bâtir dans la bande autorisée par le PLU (Plan Local d'Urbanisme). - des jardins et circulations extérieures, sur environ 2400 m².
De ce qui précède nous obtenons en termes de Surfaces à Bâtir :	<ul style="list-style-type: none"> - La réhabilitation du bâti ancien, redimensionné comme le permet le PLU (soit environ 30% de surface rajoutée par création de niveaux supérieurs) soit 865 m². - La construction en neuf peut atteindre plus de 15m de haut, soit R+4 (Rez de chaussée + quatre étages). En nous contentant d'une moyenne de R+3, soit quatre niveaux, cela nous donne 1 200 m² X 4 = 4 800 m².

Soit une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) globale d'environ 865 + 4800 m² soit	5 700 m² environ
Surfaces nécessaires aux circulations internes aux immeubles, aux locaux techniques, poubelles, etc. : 8% de la SHOB (valeur moyenne comprise en 5% généralement appliqué en HLM et 15% en immeuble haut de gamme)	460 m²
Surfaces réservées aux locaux commerciaux et professionnels (correspondant aux RDC donnant sur la rue)	700 m²
Surfaces réservées aux installations communes et aux activités et services de la Coopérative (voir plus loin)	936 m²
Reste une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) pour les habitations de :	3 600 m²
H'NORD estime que 85% de la SHOB doit être transformée en surface habitable : coefficient d'abattement de 15% fonction de l'épaisseur des murs (pour isolation et inertie) et de la présence de terrasses, soupentes, locaux ouverts ... (comptés dans la SHOB mais pas dans la surface habitable)	
Soit une Surface Habitable de :	3 060 m² environ

Ce que nous résumons dans la définition globalisante : équivalent 38 logements de 80 m².



Nous sommes donc proche de l'objectif fixé d'un COS de 1 (COS= Coefficient d'Occupation des Sols) : 1m² de SHON habitable pour 1 m² de terrain, dans le cadre de la nécessaire densification urbaine.

L'autre objectif consistant à vouloir préserver le maximum de surfaces naturelles en jardins est lui aussi atteint et devra être respecté par le projet architectural.

Les garages et stationnements de voiture tels que définis au PLU, exigeraient une surface de environ 1 000 m² (une place, soit 25 m², par logement).

Cette surface paraît aberrante dans un quartier qui :

- * se veut définir de nouveaux modes de comportements, écologiques dans l'habitat, mais aussi dans les transports urbains
partenariat avec Autocool
multiplication des garages à vélo, local pour l'entretien des vélos
- * est directement desservi par le tramway
- * est bien doté en stationnement (reconversion des hangars en parking silo : Cet ouvrage de parking est loin d'être saturé).

Qui plus est, il apparaît ici clairement que cette surface des stationnements vient en concurrence directe des équipements collectifs pour sa partie couverte, et en concurrence des espaces verts pour sa partie à l' « air libre ». Les espaces verts seront de plein pied avec la rue (pas de trottoir) et laisseront l'accès d'urgence ou temporaire possible.

L'association demandera donc une dérogation à titre d'expérimentation, ou une modification du PLU en ce qui concerne les exigences de stationnement pour la réalisation de logements à proximité des transports en commun en site propre.

En ce qui concerne les activités à caractère économique et professionnel, il conviendra sans doute de proposer un cahier des charges, une charte éthique, aux futurs occupants des lieux.

Cela vaut mieux qu'une définition préalable des activités retenues.



2° PARTIE – Programme des installations collectives de la Coopérative d'Habitants :

Objectifs environnementaux de l'éco-quartier coopératif

Thématique	Sujets retenus	Remarques
Déchets	<i>Tri sélectif</i> <i>Compost</i> <i>Réduire ses déchets</i> <i>Réutilisation des déchets</i> <i>Toilettes sèches et option Toilettes à effet d'eau</i>	
Energie	<i>Comportements économes en énergie</i> Habitat très économe en énergie, tendre vers un Label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Utiliser les énergies renouvelables	<u>Choix renvoyés aux TECHNICIENS :</u> <i> Limiter au maximum la consommation énergétique</i> <i>Ampoules basse consommation</i> <i>Eclairage naturel</i> <i>Solaire thermique</i> <i>Chauffage collectif</i> <i>Chauffage bois</i> <i>Cogénération</i> <i>Géothermie</i> <i>Puits canadien</i> <i>Energie de la Garonne</i>
Transports	<i>Quartier piéton et vélo</i> <i>Covoiturage organisé</i> <i>Panneau d'Information</i>	<u>Sujet renvoyé à AUTOCOM :</u> <i>Voitures en auto-partage</i> <i>Obligation de location de Parking à l'extérieur pour les possesseurs de voiture (dans les Hangars des Quais face à l'Ilot Dupaty) .</i>
Eau	<i>Réutiliser l'eau de pluie (stockage)</i> <i>Réduire la consommation d'eau (micro-station, lagunage...)</i> <i>Toitures végétalisées</i>	<u>En attente de décision ultérieure :</u> <i>Disponibilité d'eau sur le quartier</i> <i>Bassin biologique</i>
Bruit	<i>Isolation phonique des logements</i> <i>Limitation du bruit venant de l'extérieur</i> <i>Murs végétaux</i>	
Alimentation	<i>Local AMAP - Centrale d'achats</i> <i>Autoproduction jardins partagés</i> <i>Four à pain commun</i>	<u>Précisions :</u> <i>Le local pour centrale d'achat (50m² env) sera intégré au « local d'activités » commun</i> <i>800 m² de jardins partagés env. (1/3 des surfaces naturelles)</i>
Matériaux	<i>Utilisation de matériaux naturels, sains, locaux, beaux</i>	
Air	<i>Gestion de la ventilation</i> <i>Puits canadien</i>	
Exemplarité du quartier	<i>Suivi des consommations (eau, chauffage, électricité, déchets)</i>	<u>Précisions :</u> - <i>Prévoir compteurs généraux et compteurs individuels.</i>

**Locaux, Services et Organisation interne :**

Thématique	Sujets retenus	Indication de Surfaces	Remarques
Locaux communs	Salle polyvalente (lieu de rencontres, activités corporelles et sportives, enfants/adultes) Galerie artistique et culturelle Salle de musique Salle multimédia, bibliothèque Maison des associations Espace nature/environnement/éco- construction Bar associatif Local bricolage, bricolage Vélos, Rdc Hangar aux pigeons	285 m ²	- Salle polyvalente partie intégrante du « local d'activité » commun, soit le « Hangar à pigeon » de 285 m ² . - espaces à prévoir en « mezzanine » du « local d'activités » / « hangar à pigeons » :
	Chambres d'amis communes Chambres d'Hôtes	100 m ²	5 chambres d'amis (de 12m ² env.) avec bains (de 8 m ²). (mixtes Ch d'amis/ Ch d'hôtes)
	Laverie + buanderie + congélateur commun + étendoir à linge	36 m ²	En commun par petites unités d'habitants (sur paliers par exemple) (6m ² X 6) et trouver solution architecturale pour l'étendage du linge.
	Rangement jardinage, jeux ext, mobilier ext Espaces extérieurs de rencontres (tables, barbecue, jeux)		Jardinage jeux, mobilier 70m ² Ces espaces seront réalisés en auto- construction par les Coopérateurs sur une surface de 70 m ² environ.
	Crèche parentale	80 m ²	Représente un logement de 80m ²
	Cave à vin, cave sèche, en RDC	200 m ²	Caves : locaux en zone tempérée, sèche et obscure : 4 m ² /appartement + circulations
	Local vélo Local poussettes	200 m ² 15 m ²	prévoir 4 Vélos / Appartement). Distribués en pied d'immeuble Local poussette : inclus dans les garages et circulations
	Services	Repas de quartiers SEL Soutien scolaire	
Organisation	Bureau (x) administration, compta, gestion... Coopérative	20 m ²	Bureau + Archives : local de 20 m ² env.
TOTAL		936 m²	200 m ² environ seront réalisés en auto- construction par les Coopérateurs <i>(pour le hangar aux pigeons, il s'agit de SHOB ; pour les caves et les garages à vélo, il n'y a pas</i>



beaucoup de différences entre SHOB et surface utile ; 250 m² sont exprimés en surface habitable)

Services et/ou locaux ouverts au quartier environnant :

La coopérative souhaite ouvrir un certain nombre de services aux habitants du quartier. La liste ci-dessous en donne une idée :

- *Lieu d'expression culturelle pour enfants*
- *Salle de distribution AMAP*
- *Centrale d'achats*
- *Salle de réunion*
- *Ateliers artisanaux*
- *Expositions/Conférences/Animations*
- *Crèche*
- *Réparation vélos*
- *Location vélos*
- *Espaces verts (barbecue, jeux d'enfants)*
- *Ateliers artisanaux*
- *Maison des associations*
- *Location de chambre d'hôtes*
- *Echange de logement*
- *Ludothèque/bibliothèque*
- *Circulations vélos/piétons avec le quartier*

Les équipements dont souhaite se doter la coopérative représentent donc une Surface Utile Globale de 936 m². Au moins 200 m² seront réalisés en auto-construction, sur la surface du hangar aux pigeons. Reste donc environ 736 m² à réserver dans le cadre du projet pour les équipements de la coopérative.

A ce stade, une comparaison est possible avec les services communs que fournirait un HLM : celui-ci doterait ses habitants de 200 m² de local vélo et 200 m² supplémentaires pour les caves, soit 400 m² au total. Notre projet prévoit donc 536 m² supplémentaires d'équipement collectif. Si l'on retire les 200 m² prévus en auto-construction, il reste 336 m² à financer (il faut cependant mentionner que le hangar aux pigeons nécessitera rénovation). Les équipements communs représentent donc $336/3060 = 11\%$ de la surface habitable. Dit autrement, un logement de 100 m² bénéficiera en réalité (et coûtera) 111 m².



3° PARTIE – Programme des habitations

Volontairement, nous ne traitons pas ici, à ce stade d'élaboration du programme, des questions à trancher avec la Maîtrise d'oeuvre :

- Hauteur des bâtiments
- Nombre d'immeubles ou de corps de bâtiment
- Matériaux utilisés
- Typologie des logements.
- Jardins et aménagements paysagers
- Etc...

Services à caractère résidentiel :

Dans le cadre de son désir de diversité sociale, H'Nord se propose de réaliser :

- 1) Cinq studios de 40 m² pour personnes âgées avec salle commune de 50 m², soit 250 m² environ.
- 2) Eventuellement, un foyer de jeunes travailleurs ou étudiants de 5 chambres avec cuisine collective pour cinq chambres, soit 150 m² environ

Un bailleur institutionnel sera recherché pour la réalisation et la gestion de ces locaux à usage de services.

(Il resterait 33 logements pour des ménages, de 80m² en moyenne)

Relations Bailleur social

H'Nord s'est engagé à construire 1/3 des logements en PLAI ou PLUS

Dans l'état actuel du programme, cela représente donc 11 logements, pour lesquels un bailleur social est requis.

Sur ces 11 logements sociaux maximum, il sera réalisé deux à trois logements PLAI (ce chiffre étant négociable avec le bailleur social)

Au moins les deux tiers des logements seront gérés par la Coopérative (soit 22 logements).

La Coopérative gardera la Maîtrise d'Ouvrage de l'opération



Coopérative

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 Janvier 2009, l'association H'Nord a pris l'option de réaliser le programme sur la base d'une COOPERATIVE d'HABITANTS selon le concept développé par HABICOOP.

La Coopérative H'NORD a une double fonction :

- Société promoteur de l'ouvrage, coopérative des propriétaires du bien immobilier, dont chaque coopérateur possède des parts en fonction de ses apports.
- Association, coopérative des habitants ou chacun possède une voix, égalitaire et participative.

Donc le coopérateur est à la fois propriétaire de parts sociales et locataire de son appartement.

Chacun doit un apport initial (ou droit d'entrée) à la Société Coopérative en entrant dans la coopérative, représentant environ 20% de la valeur des mètres carrés qu'il va occuper (celui qui peut régler une plus grosse partie, ou l'intégralité de la valeur du bien, permet donc de rendre solvables d'autres coopérateurs)

Le coopérateur verse une REDEVANCE mensuelle qui est triple, proportionnelle au nombre de mètres carrés occupés et indexée annuellement :

REDEVANCE		
CHARGES	LOYER	PARTS ACQUISITIVES
Entretien courant de l'immeuble Chauffage, Eau et Eau Chaude	(bail) Remboursement des Intérêts d'emprunt Frais de gestion et travaux sur l'immeuble	(convention de capitalisation négociée individuellement) Remboursement du capital emprunté par la coopérative auprès de la banque Ceux qui peuvent accélérer le paiement de leurs parts, ou les payer cash, y sont encouragés car ils diminuent de ce fait l'emprunt, donc les intérêts, donc les loyers de tous ! Ces parts sont rachetées par la coopérative au coopérateur partant ou à ses ayant-droits. Un nouveau coopérateur acquerra alors ces parts disponibles à travers sa redevance. La garantie de valeur des parts est assurée par la coopérative

La coopérative peut faire un emprunt en PLS, par contre elle ne peut contracter du PLAI et assez difficilement du PLUS.

Un bail emphytéotique sur quelques appartements peut être consenti à un bailleur social.

Dans le cadre du montage juridique et financier ci-dessus évoqué, des foyers éligibles au PLUS sont solvabilisés dans un financement PLS

*Questions restant posées par l'association H'NORD à ce stade d'élaboration du programme : Tout logement doit il avoir le même degré de finition ? et lequel ? Quelle flexibilité des espaces mettre en œuvre, tenant compte de l'évolution des foyers ? **Gestion des sous-locations ?***