



HICÉO

Rencontre Trait d'Union

1^{er} avril 2021

Compte rendu

Participant(e)s : Emily Blier-Peterson, Christine DS, Fabien

Objet : Explication du devis proposé pour étude de notre projet

Contexte

Trait d'Union est un cabinet d'études multi compétences, basé à Aytré dans la périphérie de La Rochelle. Nous l'avons contacté, voilà plusieurs mois, et l'avons rencontré, le 25 janvier dernier, pour élaborer la possibilité d'une collaboration (Cf [compte rendu du 25 janvier 2021](#)). Ce devis nous est parvenu le 16 mars. Nous nous devons de recevoir quelques éclaircissements pour vous soumettre sa proposition.

Ce cabinet s'articule autour de deux personnes, Raphaëlle DUCLAUX, paysagiste, et Emily BLIER-PETERSON, architecte. Très impliquées dans l'écoconstruction, elles fédèrent autour d'elles, au gré des projets, acousticien-ne-s, thermicien-ne-s, architectes, urbanistes, artisans, etc. Elles sont fortement impliquées dans le tissu local, offrant des ouvertures sur les services et acteurs de l'habitat rochelais.

Ce cabinet est affilié à un groupement d'architectes, d'urbanistes et d'artisans, intitulé "Frugalité heureuse et créative" (Cf [leur manifeste](#)).

Proposition

Ci-dessous, leur devis in extenso :

Raphaëlle Duclaux
PAYSAGISTE CONCEPTRICE



& Emily Blier Peterson, EIRL



LA CANADIENNE
ÉCO-CONSTRUCTION

phases de projet	Déroulé chronologique	Raphaëlle Duclaux Paysagiste Conceptrice		Emily Blier Peterson Urbaniste - Maître d'oeuvre	
		Nbre de jours	500€ HT/jours	Nbre de jours	400€ HT/jours
phase 0 DIAGNOSTIC	Visite initiale + frais de déplacement	0,5	250	0,5	200
	Analyse urbaine - Analyse du CU - Analyse Règles d'urbanisme applicable - Analyse des intentions du PLU et PLUI, Risques, administratif	0	0	1,5	600
	Réunion de travail recueil des besoins, compréhension des usages Diagnostic et potentiel	0,5	250	"2X0,5" 1	400
	- Architectural / urbain - Paysager - Géographique (topo, hydro)	2	1000	4	1600
	Schéma d'intentions - Principes d'aménagements	1	500	3	1200
	Récueil des besoins et potentiels du site pour équipements d'énergie, de récupération, de partage			1	400
	Réunion de travail / présentation /co-création	0,5	250	0,5	200
Phase 1 ESQUISSE urbaine Co-création d'un programme	Esquisses échelle urbaine, 1 principale et une variation	2	1000	4	1600
	Schémas des réseaux et équipements d'énergie, de récupération et de partage			1	400
	Réunion de travail co créatif	0,5	250	0,5	200
	Plan esquisse choisie, amendée, mise au propre et à l'échelle	1	500	2	800
	Perspectives et coupes	0,5	250	0,5	200
	Réunion de travail / présentation /co-création	0,5	250	0,5	200
	Formalisation du programme	0,5	250	2,5	1000
	Programme des équipements d'énergie, de récupération, de partage			1,5	600
	Budgétisation de ce programme préliminaire			1	400
	Dossier de présentation	0,5	250	1,5	600
Sous total HT	9,5	4750	22,5	10600	
Montant total études préliminaires € HT		15350			

Frais de déplacement : 750 € HT / jour / personne

OPTIONS		Nbre de jours	500€ HT/jours	Nbre de jours	400€ HT/jours
	Réunion de travail supplémentaire	0,5	250	0,5	250
	Echange de travail mail/téléphone supplémentaire	0,33	150	0,33	150
	Réunion en Mairie + préparation	1	500	1	500
	Réunion publique + préparation	1	500	1	500

Pour réunion mairie ou publique : Impressions support exclues

Précisions obtenues lors de la réunion

Phase 0

Cette première collaboration proposée correspond à une phase d'analyse de nos besoins. Durant cette phase, il va s'agir :

- ⊙ de définir nos attentes
- ⊙ de diagnostiquer notre implantation
- ⊙ de décrire nos besoins immobiliers collectifs ET personnels
- ⊙ d'étudier les énergies et fluides à mettre en œuvre

C'est donc un travail réciproque, d'échanges et de co-création.

Phase 1

Cette phase prolonge la précédente par une restitution d'esquisses et les discussions qui en découleront. Cela débouchera sur le cahier des charges présentés aux professionnels que nous ferons travailler à la réalisation de notre projet.

Conclusions intermédiaires

Trait d'Union assurerait une fonction de programmiste auprès de nous, dès l'origine de notre projet.

Pour les prochaines rencontres, Emily Blier-Peterson se propose de nous accompagner. Elle pourrait être présente à la réunion avec M. Bennallal d'Aquitanis/Axianis, envisagée début mai, pour traiter d'urbanisme et d'implantation dans le quartier Bongraine.

Elle nous encourage à rencontrer Messieurs Antoine Grau, 1^{er} Vice-Président chargé de l'Administration Générale - Budget - Relations avec les communes - Aménagement de l'espace et cohésion territoriale : SCOT, PLUI, et Roger GERVAIS, 3^{ème} Vice-Président chargé de la Stratégie foncière en milieu urbain, agricole et naturel, relations avec l'EPF et la SAFER - Coordination des opérations d'aménagement communautaires - ZAD, Droit de préemption urbain, droit de priorité, droit de délaissement Zones d'activités - Voirie d'intérêt communautaire.

Suite de l'opération

Trait d'Union pourrait assurer une fonction d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), cette fois.

Ci-dessous le descriptif des phases suivantes :

PROPOSITION Provisoire
Projet d'habitat participatif – Coopérative HICÉO – 16/03/2021



Raphaëlle Duclaux
 PAYSAGISTE CONCEPTRICE

& Emily Blier Peterson, EIRL



LA CANADIENNE
 ÉCO-CONSTRUCTION

phases de projet suite...	Contenu des études	Raphaëlle Duclaux Paysagiste Conçptrice	Emily Blier Peterson Urbaniste – Maître d'oeuvre
PROG	Suite programmation & Esquisse Urbaine : Rencontre architecte et transmission du programme		x présélection archis, réunions si vous le souhaitez x 2 rendez-vous avec archi. 1 explication et 1 retour pour s'assurer de la bonne prise en main
ESQ	Esquisse Architecture : implantation, volumes * simplifié car programme et esquisse urbaine auront clarifié de nombreux points ratios de surfaces, organisation des espaces les uns par rapport aux autres quelques choix comme le mode constructif pressenti, etc	x transmission des volontés paysagères 1 plan adapté à l'esquisse	x 1 à 2 revs avec archi/client
APS	Avant projet sommaire architecture définition du plan Plan de géométrie pré-étude du sol pour choix structurels	x plans pour adapter et préciser	x 2 échanges de liaison archi/client pour cohérence
APP	Avant Projet détaillé ajustements fins plans et façades en vue de figer un aspect extérieur pour permis de construire choix de compositions de parois et façades fines pour études "ingénieurs"	x modelage et niveaux de sols pour les accès, drainage etc	
DPC	Études pré permis de construire pré-étude du sol à joindre au permis de construire étude fine du sol étude thermique bâti neuf à joindre au permis de construire étude incendie et accessibilité si ouvert au public (architecte) si dépasement d'une certaine surface ou cout construction, Contrôleur Technique étude structure sur base APS (et étude sol fine) souhaitable	x Plan de plantation par bloc d'espaces, respect du PLU sur les espaces verts	x lecture des études et consultation avec archi

Rédaction Permis de Construire DPC état figé du terrain, volumes et façades et espaces ouverts au public plans intérieurs ne peuvent souvent plus être modifiés sans problème de réseaux (plomberies) circulations communes; ou impact façades Instruction Permis 3 mois + 2 mois affichagesur site /recours des tiers + 1 mois où la préfecture peut le retirer (contrôle de légalité)			x rendez-vous préliminaire avec instructeurs
Etudes de Projet PRO dessin et rédaction de cahier des charges pour consultation des entreprises pour ingé thermique, et ingé structure également Consultation entreprises DCE étude des offres, modifications, négociation et rédaction des contrats Selon taille de chantier, coordonnateursécurité à prévoir Démarrage de chantier PGC plan d'occupation du terrain en phase chantier, planning, etc Détermination de la responsabilité du chantier (souvent l'entreprise de Gros Oeuvre devient 'occupant' du chantier) Suivi de chantier CHN avec mission intégrée de coordination de chantier ou non architecte peut suivre la réalisation conforme aux plans, et en + surveiller le respect du calendrier, ou cette fonction est externalisée Pré-réception de chantier AOR vérifications et liste de tâches à finaliser Réception de chantier AOR remise des clés, et changement de 'propriété' du chantier, démarrage des garanties Emménagement et armée de parfait achèvement des travaux Levée des retenues de garanties SUPP paiement total des entreprises Nous pouvons vous assister dans vos obligations de levée des retenues, etc au bout d'un an Vie du bâtiment		2 lectures pour cohérence	
			présélection entreprises, vérification des offres correspondant aux volontés, etc
			ici, il faut laisser l'archi maîtriser son chantier
			x "cahiers" de la bonne utilisation du bâtiment pour les usagers, ajustements saisonnier pour le confort (laison avec les artisans faisant l'entretien) x retours sur expérience et mesurage pour énergies renouvelables, récupération et partages, etc.

Frais de déplacement : 750 € HT / jour / personne			
Reunion de travail supplémentaire	0.5	250	0.5
Echange de travail mail/téléphone supplémentaire	0.33	150	0.33
Reunion en Mairie + préparation	1	500	1
Reunion publique + préparation	1	500	1
OPTIONS			

Pour réunion mairie ou publique : Impressions support exclus

Les coûts prévisionnels sur cette phase se situeront aux alentours de 10 % du projet pour les architectes et 6 à 7 % pour les cabinets d'études.

Le dernier conseil était relatif à la possibilité d'envisager une collaboration avec [Axianis](#), la filiale logements sociaux d'Aquitanis, qui pourrait nous simplifier l'accès à des financements bancaires et des avantages fiscaux, autour du PLS. Cette proposition nécessite que nous réfléchissions aux conséquences de l'implication d'un bailleur social dans notre fonctionnement ainsi qu'à la cohérence politique d'exonérations fiscales pour une coopérative non spéculative.

Fait à La Rochelle le 1^o avril 2021