

- **Synthèse des échanges autour de la question « Différences de prix entre logements »**

Date : 02 mai 2016

Version : 1.0

Niveau de synthèse : niveau 1 - Collecte des messages

Redonne la totalité des échanges sur un sujet (pas de traitement autre que le rassemblement de tous les messages dans l'ordre chronologique avec un nettoyage de forme). Ce type de synthèse peut être enrichi par la suite si le sujet revient. Il est, en effet, ouvert par nature, et permet à un membre nouveau ou qui n'avait pas suivi les premiers échanges de se mettre au courant rapidement et simplement.

Contributeurs/rices :

Liste [Habitat_Groupé]

- Joel Gernez
- Anne-Françoise Gay
- Rabia Enckell
- Hervé Saillet
- Christian Faliu
- Julien Dupré
- Florence Rataud

Licence : Creative Commons CC BY-SA <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/fr/>

Question posée : Différences de prix entre logements

Par : Joel Gernez

Date :15 mars 2016

Bonjour

Notre projet "Calmette" à Caen a démarré il y a maintenant 4ans, il comporte 16 logements dans un bâti de 3 étages sur une parcelle proche du centre ville

<http://calmette.eklablog.com/>

Nous en sommes à travailler avec les architectes sur l'esquisse et la répartition des logements

Tous les logements bénéficieront d'une double exposition Nord Sud ou Est Ouest, toutefois sans être absolument égaux entre eux du point de vue de l'ensoleillement et de la luminosité, car pour certains la double exposition ne sera pas effective sur la totalité de l'appartement, en fonction de leur emplacement et de l'étage.

Ceci nous amène à envisager des compensations financières pour ceux qui seront un peu moins bien lotis, mais comment calculer le niveau de compensation ?

D'où notre question : est-ce que des groupes ont eu à résoudre un problème de ce genre ?

merci
Joël Gernez

Réponses

De : Anne-Françoise Gay

Date :15 mars 2016

Bonjour,

Je me souviens d'avoir visité un groupe en Suisse qui s'est posée cette même question.

Ils ont demandé à tous les habitants de mettre en avant les avantages et les inconvénients de leur appartement.

Ensuite ils ont fait un comparatif et ils se sont aperçus finalement que les appartements étaient tous à peu près équivalents même si l'exposition était moindre.

A bientôt
af

De : Rabia ENCKELL

Date :15 mars 2016

Bonjour pour le projet l'Arche en l'île, L'île-saint-Denis (même prix au m² pour tous du Roc au dernier étage)

Nous avons procédé ainsi :

1-conduit une conception la plus équitable possible : demande explicite auprès de l'architecte qui a relevé le défi.

=assurer les basiques vitaux d'un appartement sain = lumière, confort thermique, ventilation naturelle, confort acoustique, facilité d'accès aux espaces partagés.

= appartements tous traversants + tous avec un espace extérieur privatif (en plus de ceux collectifs), ...

2- Une fois l'APS validé = faire le point et lister d'une façon objective les inégalités incontestables d'un côté (terrasse plus grande, par ex.) et d'autres plus subjectives, culturelles : RDC moins bien que 1er étage, sachant que les rues, ici pour notre projet, sont piétonnes (donc pas de pollution d'air ni acoustiques)

3-trouver une solution qui convient à tous, objectivement parlant

Correction1 = nous avons donné 1m de plus en hauteur sous plafond, au RDC. Un des appartements à jusqu'à 1,8m En plus des 2,5m habituels, car dénivelé TN)

Correction2 = Au delà des 8m² TERRASSE PRIVATIVE, auxquels ont droit tous les appartements = le foyer achète au prix coûtant les m² en plus

Les bureaux d'études nous ont donné le prix au m², et après on multipliait par le nombre de m² excédents.

Correction3 = prévoir une qualité de menuiseries résistantes aux infractions (niveau 2) et autres sources de dégradation

Il s'agit ici donc d'une démarche pour plus d'efforts qualité projet que "de modulation prix"

C'est une démarche de nivellement par le haut, qui améliore réellement les impacts d'une inégalité et évite de se retrouver à juste dédommager et modérer les prix entre les foyers.

Ensuite, en se déplaçant dans l'immeuble de L'arche en l'île, on se rend compte que chaque étage est unique et permet ce que l'autre étage en dessous, ou en dessus ne permet pas.

C'est la richesse de ce type de projets (moins basique et moins standard) qui fait que chaque foyer se retrouve finalement pleinement satisfait, indépendamment de ce que les autres ont pu avoir.

Bonne continuation

Rabia

www.promoteurdecourtoisiebaine.com

De : Hervé SAILLET

Date : 15 mars 2016

Bonjour,

Sans avoir été confronté à ce genre de cas de figures.... Je me dis que votre architecte doit être accompagné (en principe) d'un BET environnement qui par anticipation peut vous faire une simulation dynamique des niveaux d'ensoleillement (attention il faut aussi rentrer les immeubles voisins qui peuvent générer des masques solaires ...).

Le résultat des calculs (qui restent des estimations théoriques) pour chaque logement sur une année, pourra au moins vous aider à décider si cela doit aller jusqu'à pondérer le prix des logements selon leur localisation...

Vous pourrez en extrapoler votre propre "abaque" et ratio pour calculer vos différentiels de prix... si vraiment vous souhaitez en arriver là....

Bonne continuation, urbaines salutations !

Hervé SAILLET

CUADDConseil

De : Christian Faliu cosmos.2001

Date : 15 mars 2016

Bonjour

Le système de compensation reste une approche moins solidaire qu'elle ne le semble, en effet en conception les espaces moins bien orientés peuvent avoir des gains de distributions et d'espace ouverts, leur exposition unique peut aussi être optimisée par rapport au fonctionnement intérieur.

En dernier lieu l'effet compensation, si vous êtes en fin de parcours en copropriété, est une moins value nette dans quelques années si revente il y a, et, en ce sens pose un problème juridique en étant posé initialement comme une perte de confort ou de qualité.

Si les acteurs sont déjà en position de savoir où ils vont nicher les architectes peuvent proposer des pistes de valorisation qui soient une réelle valeur ajoutée de l'ensemble collectif, surtout qu'il y a des espaces collectifs, qui eux sont sans doute les plus urgents de valoriser, car partagés par l'ensemble du groupe et de leurs familles.

L'esquisse est le temps de valorisation du projet pas de ses purges.- chalet casteljau -07230 LABLACHERE
tel:0777045937

Amicalement christian faliu

De : Julien Dupré

Date :15 mars 2016

Bonsoir,

Il y a de nombreuses façons d'aborder le problème.

Vous pouvez effectivement chercher à compenser les différences structurelles entre les logements ou à l'inverse vous pouvez choisir de mesurer ces différences et de les étudier afin d'appliquer (ou pas) une variation du prix des logements.

C'est complexe et il y a de nombreux critères, par exemple :

-Position dans l'immeuble (étage) sachant que ce critère change en fonction de la présence ou pas d'un ascenseur

-Hauteur sous plafond

-Ensoleillement

-Orientation

-Présence ou non de terrasse, cave ou balcon

etc.

Les géomètres ont des coefficients (avec des valeurs minimales et maximales) que l'on peut appliquer pour évaluer ces points.

Comme c'est pour la bonne cause, je vais faire un peu de publicité pour mon association et citer le guide 2015 de l'autopromotion édité par Eco-Quartier Strasbourg (ouvrage disponible en commande sur le site de l'association) :

Les valorisations objectives et subjectives respectives des différents logements et la méthode de calcul et d'appréciation doivent être déterminées collectivement au sein du groupe dès la phase étude lorsqu'une première estimation et mise en plan est effectuée sur le terrain retenu. Pour aider à déterminer la valeur des logements, il est conseillé de se référer à l'état descriptif des lots, dressé par un géomètre expert. (En Alsace-Moselle, il est à retenir que l'état descriptif de valorisation des lots ainsi que le futur règlement de copropriété sont à fournir dès l'acte notarié d'achat de terrain pour pourvoir aux besoins de publicité foncière).

Cette réflexion sur la valorisation des lots est à mener par chaque groupe, de façon libre, sans obligation juridique ou technique; mais elle doit aboutir à la définition réaliste d'un mode de calcul, accepté par tous, qui prendra bien en compte le projet de construction et tous ses usages privatif, collectif et spécifique. Elle mérite d'être menée en s'appuyant sur l'état descriptif du géomètre. Une première approche pourra être faite au stade de l'esquisse d'architecte, avant d'être figée au stade du Permis de Construire.

Le géomètre, dans une mission de valorisation de lots d'une copropriété, va :

- distinguer et qualifier : partie privative, partie commune et partie commune spéciale
- définir les lots en les identifiant, les numérotant, et les désignant
- établir/proposer le mode de calcul de quote-part (exprimé en millième) [...]
- puis proposer et faire valider des coefficients de pondération propres à ces mêmes critères".

Cordialement,

Julien.

Pour le collectif d'habitants du Hameau Partagé

Lucien JAHIER

notre site ; www.hameaupartage.com

De : Florence Rataud

Date :15 mars 2016

bonjour,

je suis résidente au hameau des buis,

la question de l'inégalité quant au confort des logements est chez nous une réalité qui se traduit sur les surfaces, la luminosité, la disposition des espaces.

Il n'y a cependant pas de traitement de ces inégalités, qui ne sont pas prises en compte. C'est un peu la loterie, et nous avons pris le parti de l'égalité des montants et charges uniquement sur la base du nombre de pièces.

Cela est accepté sur le principe que c'est un lieu expérimental et que l'architecture l'est aussi, avec ses avantages et inconvénients.

Je ne sais si cela pourra vous aider.. c'est un témoignage
cordialement

FlorenceRATAUD
le hameau des buis