

# RV avec Caen la mer Habitat projet Calmette

De Pascal Lanselle Alter-Coopération du 22/12/17

Document à diffusion confidentielle

Joel Gernez et Eric Le Masson, puis si besoin les personnes directement concernées par les points délicats

Objectifs : Comprendre les besoins des 2 responsables de ClmH en charge de la MOA et du dossier financier.

## Mr Denis Brochard

*Professionnel aguerrri, ouvert avec une volonté de transparence et de soutien à la réussite du projet novateur à plus d'un titre pour Clmh (c'est aussi la 1<sup>ière</sup> expérience d'accession sociale PSLA en plus d'être le premier projet d'HP)*

**Prix arrêté par ClmH** dont une copie m'est remise comme à Eric et Janine hier.

1. L'organisme assume le risque d'aléas y compris sur la consultation des entreprises en lots séparés (obligatoire dans le code des marchés publics) et sur la pérennité des entreprises pour livrer les logements définis par la notice technique (ci-jointe).
2. Le rapport qualité – prix est très favorable pour les accédants. Ce sera le premier bâtiment résidentiel en passif du département. Les opérations d'accession sans ce niveau de performances avec une densité bien supérieure, sortent à 3200€ / m<sup>2</sup>. ( En prenant en considération cette situation, il ne me semble pas judicieux de demander un bilan d'opération qui détaille les postes de frais et d'aléas qui reviennent à ClmH)
3. 3 niveaux de garantie dont le SAV sera assuré par Maxime Marie :
  - Parfait achèvement (pendant la 1<sup>ière</sup> année : exemple prise mal fixée)
  - Biennale sur les équipements et éléments démontables (ex : radiateur qui fonctionne mal)
  - Décennale (pour les éléments structurels)

## Evaluation des risques

4. MOE + MO pour la consultation des entreprises.
  - L'appel d'offre dit de « marché adapté » induira une négociation avec les entreprises pour arriver dans l'enveloppe en respectant le cahier des charges (notice technique avec une qualité intrinsèque de l'opération au niveau passif). Mr Brochard ne souhaite pas impliquer des représentants des habitants. Le service d'ouverture et d'analyse des offres prépare ce travail technique qui pourrait effrayer inutilement les habitants.
  - ClmH choisit les entreprises selon 2 critères : la valeur technique (un mémoire qui compte pour 40%) et le prix (60%)
  - En cas de défaillance d'une entreprise (cela arrive surtout pour les corps d'état secondaire ( finition), le MOA est parfois amené à faire des réceptions partielles avec le liquidateur judiciaire afin d'assurer la bonne fin de chantier.
  - Mr Brochard n'impliquerait les habitants que si une évolution technique était requise. (Si je comprends bien cela induirait une négociation avec le groupe car ClmH serait engagé par les contrats de VEFA)
5. Risque vis-à-vis du pilotage Chantier par MOE

- Le MOE peut se désengager de sa responsabilité si le MOA (CImH) ou des habitants donnaient des instructions directement aux entreprises.
  - CImH respecte scrupuleusement une procédure avec le rapport initial du bureau de Contrôle qui produit des fiches sur les dysfonctionnements identifiés selon 2 critères : Pas conforme ; Pas la qualité attendue (les tolérances de surface sont de + ou – 3%). Maxime MARIE, sera en charge du suivi des actions correctives demandées aux entreprises
6. Risque de retard du début de chantier (ne pourrait pas être supporté seul par CImH)
- La subvention DéfiBAT induit un démarrage de chantier au plus tard au 1er mai 2018
  - L'association d'EDIFIDES promoteur social privé pour répondre aux 2 foyers au-dessus du PLI oblige à une co-titularité sur le PC

## Visites de chantier envisagées

7. En principe le vendredi après-midi 14h30-16h30 si besoin le samedi aux moments opportuns :
- Clos couvert (toiture et menuiserie posée)
  - Après les cloisons
  - 2 visites intermédiaires avant la livraison

## Les réceptions

8. Celle du MOA et MOE avec les entreprises
9. Celle des habitants par le MOA et le MOE (sans doute une journée entière pour permettre une réception foyer par foyer)
- Les réserves sont levées en principe durant le mois avant la livraison, sauf si la reprise de l'entreprise responsable n'est pas satisfaisante

## Autres évènements

10. Le lancement avec la MOA ; le MOE ; les entreprises et les accédants pour présenter le planning et sauf intempéries visite sur site
11. L'opération de 1<sup>ière</sup> pierre (en général quand les fondations sont sorties de terre avec les représentants des autorités (Le maire, la DG), les accédants, la presse. Le cabinet du maire (Laurence Dumont ?) s'occupe de faire les invitations ;
12. Les remises des clés

## Divers

13. CImH rénove thermiquement 300 lgts / an. L'une des plus grosse concernait 700 lgts a été conduite avec une association en lien avec chaque habitant. Quelques logements ont été instrumentés. Le résultat en Déc. 2016 démontre que les températures ont augmenté de 18,5°C à 21°C. Le retour sur investissement programmé sur 15 ans est neutre (moitié moins d'économies qu'attendu et augmentation de loyer plafonnée à 4%)
14. L'opération Hability de location participative est induite par la volonté de se positionner comme un opérateur proche des habitants (diffusion de l'expérience Calmette). Virginie Bellesoeur suit ce sujet

## Mr Frank Lemasson Dir. Général Adjoint

*Ouvert et disponible à rechercher des solutions pour tous (il suit la ligne de crête sur la base des connaissances et conseils disponibles pour sa première opération d'accession sociale. ClmH expérimente les conditions de mise en œuvre en respectant ses statuts d'organisme HLM tout en tenant compte des spécificités de l'habitat participatif du projet Calmette (plafonds PLI, PSLA 2019).*

### La signature des contrats VEFA ou PSLA

- a) La préparation de l'opération innovante a accéléré le choix du notaire (Mr Vincent Robillard) depuis plus d'un an (travail sur le règlement de copropriété); le géomètre a été choisi il y a quelques mois). La connaissance de l'habitat participatif n'était pas un pré-requis. **Le conseil d'un notaire ou juriste expérimenté pourrait être utile mais n'est pas budgété.**
- b) Vocabulaire dans le contrat de vente : les parties communes (techniques ou de circulation) sont distinctes des « Espaces mutualisés » (comme la buanderie, salle commune, etc.)

### Les contraintes

- a) ClmH a besoin de tenir compte et de sécuriser son partenaire Edifides porteur des 2 foyers dépassant le PLI. Cela induit :
  - i) Un protocole d'accord avec à Edifides pour :
    - (1) La Cession de droit à Construire pour les 2 logements
    - (2) Une convention de groupement de commande
  - ii) **Cela induit aussi, à minima, une clarification des espaces mutualisés (qui seront inscrits dans le règlement de copropriété ou l'ASL) et de leurs modalités de gestion, avant avril 2018 pour ne pas retarder le début de chantier au 1<sup>er</sup> Mai. De manière plus prudente la rédaction de ces documents.**
- b) Les levées d'option devront se faire entre 6 mois et 2 ans (pas plus tôt sinon requalification en vente à terme)
- c) **ClmH fera partie de la copropriété voire de l'ASL pour les logements PSLA (au titre des aspects de la structure bâtie)**
- d) Commercialisation : Nous n'avons pas abordé ce point.

*De mon point de vue, l'association a intérêt à prendre en charge la recherche de candidats pour acheter ces logements pour prévenir le risque d'une facturation de commercialisation et l'arrivée de personnes non concernées par le projet de voisinage (ce point devrait faire l'objet d'une discussion en cas de départ pour force majeure d'une PSLA afin de préserver l'esprit du projet)*

*Compte tenu du bon rapport qualité prix, il est possible de rechercher en priorité des accédants libres (le bailleur peut ne pas activer un agrément PSLA, il ne peut pas transformer un Libre sans avoir un agrément PSLA disponible ;*

### Les cas particuliers non traités en 2018

*(sujets délicats pour ClmH à ne pas diffuser largement)*

Sous réserve des règles en vigueur concernant le PSLA (revenu fiscal de référence tel qu'il figure sur l'avis d'imposition du ménage au titre de l'année N-2) et du fait générateur qui l'enclenche (signature du contrat PSLA ou, s'il existe du contrat préliminaire).

- a) Céline et Sébastien : signature début 2019
- b) Marie-Christine pose une difficulté supplémentaire car elle a réservé un logement en Libre. Il devrait être possible de basculer l'agrément d'un logement PSLA d'une surface proche et au même niveau (lot 7 de 66,23 m<sup>2</sup>) sous réserve de :

- i) Payer la différence de charge foncière à la collectivité (310-220€ HT)/m<sup>2</sup> x (66,23-60,76 m<sup>2</sup>) x 1,20 (TVA) pour le lot qui devient libre (*voire si sur la base actualisée par le géomètre ?*)

## Conclusion

2 bons entretiens qui démontrent l'engagement concret des 2 interlocuteurs de ClmH vis-à-vis du projet Calmette

Avant d'envisager un atelier conjoint, nous proposons d'avancer les sujets propres au groupe