

LES CHAMPS LIBRES

Réunion GHT, Campo, Géomètre

Date : le 15/10/2018

Horaires : 16h – 18h

Lieu : nouveau local de Campo – Ile de Nantes

Présents :

- Célia Jajolet - GHT
- Mathieu – Campo
- Clémence Le Borgne – géomètre
- Anna, Angélique, Florence – habitantes « Les champs Libres »

Ordre du jour :

- Usage et privatisation des espaces extérieurs / règlement de copropriété
- Plantation des espaces communs et privés
- Participation à la réalisation des espaces extérieurs

Avant-propos :

- **DCE**

Célia nous informe que le DCE a été publié le **13 octobre 2018** (publication dans le Ouest France et aussi sur le site de GHT).

➔ **Il est demandé aux habitant.e.s de diffuser l'information dans leurs réseaux si connaissance d'acteurs dans le milieu du bâtiment. Plus il y aura de diffusion, plus on a une chance d'avoir des entreprises intéressées.**

Les entreprises ont jusqu'au **22 novembre 2018** pour répondre.

Après réception des offres des entreprises, il faut compter minimum 2 mois pour les négociations, etc. Si la phase de négociations n'aboutit pas, l'ensemble de la démarche recommence à zéro.

Célia nous précise que les travaux commenceront maximum avant l'été 2019 (premier ou deuxième trimestre).

La réception de nos logements se fera, donc, entre le début de l'été ou fin de l'année 2020 voir début 2021 (si retard des entreprises).

Pour info, les chantiers participatifs seront limités.

L'installation des bardeaux de bois va sûrement être confiée à une entreprise car cela rentre dans la démarche de conformité avec le PC.

- **Réservation logement**

Concernant les réservations des logements. Célia va tout faire pour que les contrats qui doivent être signés avant la fin de l'année le soit. Cette signature se fera peut-être à la dernière minute en 2018 ou au mois de janvier 2019 (avant date indiquée en 2018).

Les démarches auprès des banques ne pourront être faites avant l'entrée dans les logements.
Les documents sur le PSLA seront validés dans les 2 mois après réception de nos logements. C'est à ce moment-là que nous pourrons contacter nos banques pour lancer les démarches de prêts.

I. Volet paysager

- **Etude de sol - pollution**

Une étude de sol (EQRS) a été réalisée, à la demande de GHT, sur notre parcelle et sur celle du jardin SEVE. Les conclusions du rapport sont : résultats acceptables. Nous pouvons utiliser la parcelle SEVE et notre parcelle pour cultiver en pleine terre. Il n'y a pas de risques pour la consommation que ce soit pour les adultes ou les enfants.

- **Appel d'offre volet paysage :**

Tout ce qui a été prévu dans le DCE ne pourra être planté en raison du coût financier (période peu positive au vu du nom de projet immobilier sur le marché et le fait que les entreprises sont en surcharge de travail).

GHT demande quel investissement (temps, participation à des chantiers participatifs) le groupe est en mesure d'assurer aujourd'hui :

- Faire germer les plants durant les 2 prochaines années en utilisant la parcelle du SEVE : si oui quel type de plants, en quelle quantité ?
- Plantation des plants en lien avec les logements (haies, parterres, etc.).

Attention : si nous nous engageons, nous devons le faire car les plantations sont en lien avec la démarche de conformité avec le PC.

**Ne pas oublier que nous avons que 2 mois après réception du chantier pour que tout soit fait.
La conformité a lieu 2 mois après réception.**

Pour info, GHT livrera avec les arbres et le gazon posés. Il laisse un espace propre qui ne ressemble pas à un chantier.

- **Demande de GHT**

- Transfert des derniers comptes rendus en lien avec la réunion du SEVE (Florence s'en charge),
- L'informer de l'évolution du projet PARCELLE SEVE.

II. Usage et privatisation des espaces extérieurs / règlement de copropriété

Célia énonce, à la géomètre (Mathieu de Campo n'étant plus là à partir de cette partie), les problématiques que le groupe rencontre.

- **Accompagnement possible**

Célia travaille actuellement, avec la personne en charge du projet de Coudray, pour déterminer le reliquat qui existe sur l'enveloppe Wigwram.

L'objectif serait de pouvoir mettre en place un temps d'accompagnement avec Marika dans les prochaines semaines.

Célia reviendra vers nous dès qu'elle aura plus de précisions sur l'enveloppe possible et sur les modalités possibles.

- **Espaces extérieurs privés**

Précision de la géomètre sur les espaces extérieurs privés :

Aucun acquéreur ne sera propriétaire des espaces extérieurs en lien avec son logement.

L'ensemble des **espaces extérieurs (communs et privés)** appartiennent à la copropriété.

C'est elle qui donne à chaque logement **un droit de jouissance exclusive des parties extérieures en lien avec le logement (terrasse, jardin).**

La présentation des espaces extérieurs et leurs droits de jouissance exclusive sont précisés dans les actes d'achats.

Si revente, les espaces et les droits de jouissance exclusive seront les mêmes pour les nouveaux acquéreurs.

Important :

Tous travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur (peinture d'un portillon, mise en place d'une palissade, installation d'une pergola, construction d'une véranda, etc.) devront faire systématiquement l'objet d'une demande à la copropriété. Cette demande sera évaluée par la copropriété qui votera sa validation ou non.

La copropriété peut émettre des réserves voir demander des modifications : changer la couleur, non utilisation d'un matériel, etc.

Concernant la taille des espaces extérieurs, cette donnée sera intégrée dans les ratios de calcul des charges de copropriété (les espaces extérieurs ont un poids dans ce calcul). La géomètre nous transmettra un exemple de calcul en lien avec les charges pour que nous puissions voir les méthodes de calcul.

Au vu de ces informations, il est **possible de redéfinir les espaces extérieurs et aussi de modifier le volet paysager sur certaines parties** (notamment le chemin entre le bâtiment B et C pour qu'il soit plus centré et donc laisser une possibilité d'espace extérieur aux logements B001 et C002).

→ **Réponse finale sur ce point à donner à Célia pour max décembre 2018 (en lien avec les documents de réservation).**