

Association Oxalis

Projet de centre de formation et de démonstration à l'écoconstruction

Sur la commune d'Héry / Alby



CAHIER DES CHARGES

En vue de l'élaboration du contrat liant les propriétaires des
bâtiments et l'association Oxalis

Mise en réseau des sites & Musées
du Parc naturel régional du Massif des Bauges



1. Rappel des principaux éléments du projet

- ❖ Nicolas et Virginie MICHEL sont propriétaires depuis peu d'un bâtiment dont ils souhaitent rénover les parties habitables (environ 140 m²), afin de les mettre en location dans un premier temps, et éventuellement de les occuper, eux ou des membres de leur famille, dans un second temps. Cette rénovation représente cependant un coût important qu'ils ne peuvent prendre en charge à court terme.
- ❖ L'association Oxalis propose aux propriétaires de prendre en charge une partie des travaux de rénovation dans le cadre de ses activités de formation pratique à l'écoconstruction. En contrepartie, l'association occuperait le bâtiment gratuitement, pour une durée à déterminer. Les conditions de réalisation des travaux dans les zones habitables sont les suivantes :
 - Les propriétaires auront à charge le coût des matériaux ;
 - La main d'œuvre sera fournie par les stagiaires et les bénévoles de l'association. La valeur estimée du travail réalisé sera « récupérée » sur le loyer économisé pendant toute la durée d'occupation des bâtiments par l'association (avant, pendant, et si nécessaire après la réalisation des travaux de rénovation) ;
 - les phases de travaux que l'association jugerait inadaptées aux activités de formation pour des questions de sécurité ou de responsabilité seront prises en charge par les propriétaires.
- ❖ L'association souhaite optimiser le potentiel pédagogique et démonstratif du chantier à réaliser (Cf. dossier de présentation du projet joint au cahier des charges). Elle propose ainsi de mettre en place pendant toute la durée du chantier un « centre de formation et de démonstration » pouvant accueillir du public pour des ateliers, conférences, animations, expositions autour du thème de l'écohabitat. Pour cela, Oxalis devra procéder à des aménagements parallèles à la rénovation des zones habitables, qu'elle devra prendre en charge pour tout ou partie.

Ces travaux concernent, dans un scénario optimal :

- Une salle d'accueil du public, pouvant notamment accueillir des stagiaires pendant les sessions de formation (salle de cours et de repas, isolée et chauffée, possibilités de projections) ;
- Des toilettes, qui pourront être des WC secs ;
- Un coin cuisine, pour pouvoir gérer les repas lors des formations et pour le permanent ;
- Un atelier pouvant accueillir des démonstrations de mise en œuvre de matériaux ;
- Un lieu de stockage du matériel et des fournitures nécessaires aux chantiers et animations ;
- Un bureau pour le permanent de l'association.

Les espaces extérieurs seront également de précieux supports pour la conduite de formations et autres animations, en cas de beau temps. Il n'est pas prévu de les aménager pour l'instant, mais ils présentent un potentiel pédagogique à étudier.

- ❖ Le Parc Naturel Régional des Bauges a engagé un programme d'action en faveur des sites et musées du territoire du massif. Dans ce cadre, le Parc souhaite accompagner l'association Oxalis dans sa réflexion juridique portant sur la création d'un centre de formation et de démonstration à l'écoconstruction.

2. Préalables au démarrage du projet

Les phases suivantes devront aboutir (ou au moins démarrer) pour que l'association puisse lancer ses activités pédagogiques dans le bâtiment :

- ❖ Dépôt et acceptation par la mairie d'une demande de permis de construire (en cours).
- ❖ Réalisation d'un système d'épuration autonome conformément au règlement d'urbanisme (en cours d'étude).
- ❖ Rénovation de la charpente et remplacement de la couverture sur les parties endommagées.
- ❖ Signature de conventions prévoyant l'ensemble des conditions définies précédemment, ainsi que des durées d'engagement pour l'association et les propriétaires.

3. Objet de l'étude juridique

L'étude devra déterminer :

- ❖ Le type de bail ou autre type de contrat le plus adapté au projet ;
- ❖ Les conditions de renouvellement et de résiliation du contrat choisi ;
- ❖ La répartition des responsabilités liées à la réalisation des travaux de rénovation.
- ❖ Les précautions à prendre vis à vis de la réglementation du travail et des conflits d'intérêt.

L'étude doit aboutir à la fourniture des éléments suivants :

Rédaction d'une convention d'objectif et de moyens d'une durée de 5 années entre l'association Oxalis et les propriétaires des bâtiments concernés.

Les enjeux :

- ❖ L'étude a pour but principal de permettre à l'association de pouvoir justifier, auprès de ses partenaires et financeurs, de l'équité du partenariat envisagé, et du fait qu'elle n'intervient pas dans un cadre de « prestataire » concernant la réalisation des travaux.
- ❖ Elle doit également mettre en confiance les deux parties en clarifiant les engagements consentis en terme de contenu et de durée, c'est à dire :
 - **Pour les propriétaires du lieu** : Pouvoir gérer d'éventuelles difficultés financières pour assumer le coût des matériaux utilisés pour la rénovation. Favoriser la mise en place au plus tôt d'un revenu locatif permettant de rembourser les frais liés à l'achat et à la rénovation des bâtiments. Pouvoir rompre le contrat en cas d'insatisfaction par rapport à l'avancement du chantier de rénovation.
 - **Pour l'association** : Disposer d'une certaine souplesse concernant la rapidité d'exécution des travaux, qui dépendra du rythme de ses activités de formation. S'assurer de la pérennité du partenariat afin de bénéficier de ses investissements dans l'aménagement des locaux. Etre prioritaire en cas de mise en location des appartements rénovés, afin de pouvoir maintenir ses activités dans le lieu, et éventuellement loger ses permanents et / ou stagiaires.

4. Modalités de travail

Rencontres et échanges de réflexions, d'outils et méthodologie avec les responsables de l'association (Président, salarié) et les propriétaires.

Echange par mail d'infos et réflexions.

Il s'agit d'une démarche d'accompagnement, le consultant associera en permanence les administrateurs de l'association dans la réflexion exposée précédemment.

Un Comité local de pilotage constitué de la commune, du Parc, des propriétaires et de l'association est constitué. Il est prévu au moins une réunion de présentation et échanges avec le Comité local de pilotage.

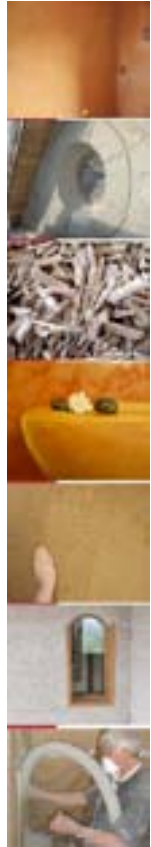
Documents remis : Il sera remis trois rapports papiers et un sur support informatique.

Délais de réalisation de l'étude

Le Délai de réalisation est fixé à 5 semaines dès notification de la mission.
L'objectif étant de finaliser les résultats pour le 30 avril.

Enveloppe budgétaire de l'étude

Les propositions seront faites dans une fourchette de 1000 à 1500 euros.



Annexe : Proposition pour le calcul d'un partenariat équitable

Les calculs suivants devront, nous semble-t-il, être réalisés afin de démontrer l'équité du partenariat envisagé.

❖ Estimation des équivalences de loyers

Zone	Loyer mensuel (incluant les charges locatives)	Temps d'occupation	Valeur
Bâtiment non rénové			
Parties non habitables aménagées			
Espaces extérieurs			
Appartement (1 ou 2)			
		TOTAL	

Tableau donné en exemple

❖ Estimation de la valeur des ouvrages de rénovation

Phases de chantier	Prix au m2 / forfait	Surface concernée	Valeur
Préparation des travaux			
Isolation			
Sols et plafonds			
Finition des murs			
Electricité			
Plomberie / chauffage			
Charpente et couverture			
		TOTAL	

Tableau donné en exemple

Les temps d'occupation et surfaces rénovées ne pouvant être définies précisément au démarrage du projet, l'équilibre devra être recalculé régulièrement afin d'évaluer la situation de chaque partie. Ainsi par exemple, le « capital » d'Oxalis évoluera au fil du projet suivant deux compteurs de dettes et de créances qui devront s'équilibrer à la fin (Le calcul pourrait être fait dans l'autre sens, en estimant le « capital » de dettes et créances des propriétaires) :

- Les dettes correspondront aux équivalences de loyer liées à l'occupation des lieux (les états et les surfaces étant variables) ;
- Les créances correspondront à la valeur estimée du travail fourni dans la rénovation du bâtiment (les surfaces et la nature des travaux étant variables)