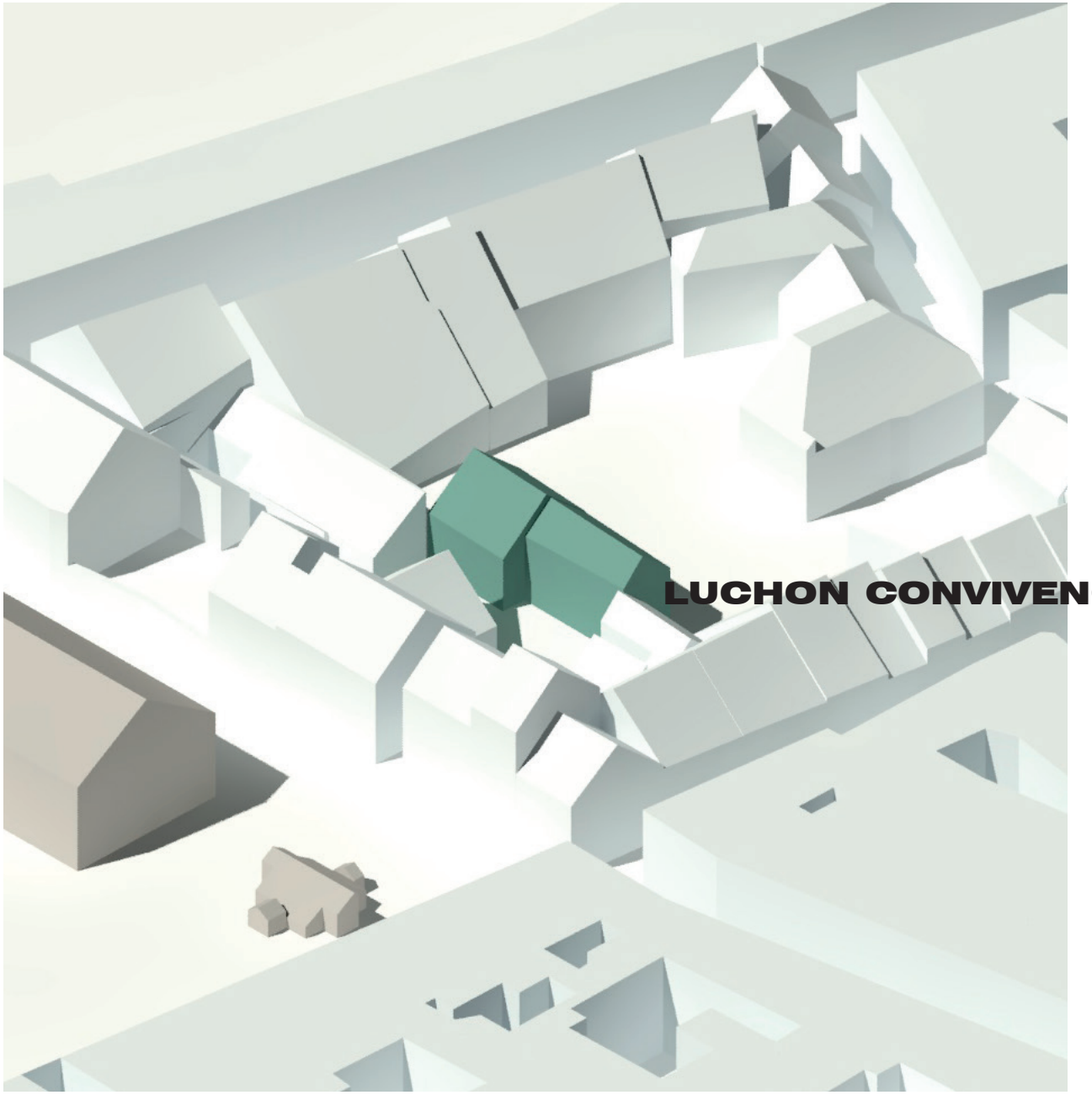
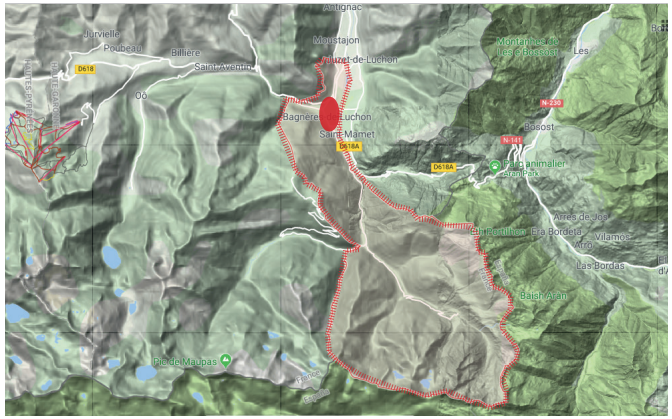


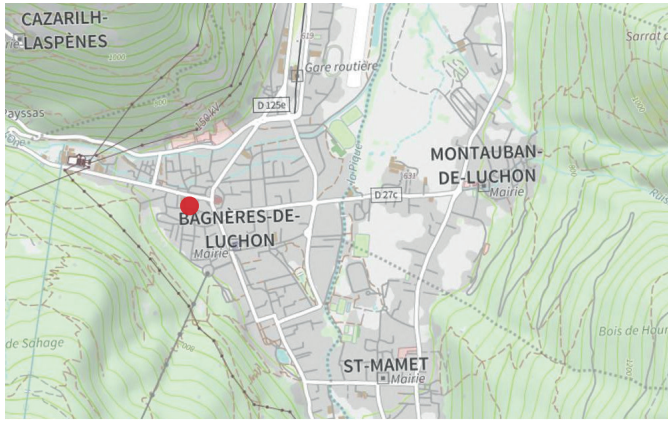
LUCHON CONVIVENCIA // AVANT-PROJET SOMMAIRE

S.RiQUET//G.ALMEIDA//ARCHITECTES

LOCALISATION - SITUATION







BAGNÈRES-DE-LUCHON,
également nommée Luchon non officiellement, est une commune française située dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie.

SUPERFICIE : 52,8 km

POPULATION : la commune compte plus de 2500 foyers et avoisinne es 45 000 à 50 000 habitants/jour.

ALTITUDE : ~ 600 m

ALTITUDE DE LA STATION DE SKI SUPERBAGNÈRES : ~ 1860 m

PICS À PROXIMITÉ :
les Gourgs Blancs - 3129 m
le Perdiguerre - 3222 m
le Maupas 3109 m
l'Aneto - 3404 m
les Posets 3369 m

LACS À PROXIMITÉ :
Lac d'Oô - 1504 m
Lac d'Espingo - 1882 m
Lac de Saoussat - 1921 m
lac de la Coume de l'Abesque - 2110 m
lac Belloc - 2570 m
Lacs de la Bancade des Spijeoles - 2620 m

LA CITÉ THERMALE,
Bagnère de Luchon est accessible en voiture comme en transport en commun. Elle est structurée au sein d'un centre triangulaire et accueille une diversité d' architectures : des maisons traditionnelles des Pyrénées aux bâtiments remarquables du XIXe, date à laquelle la cité renoue avec son patrimoine naturel et sa mise en valeur.

LE SITE DE PROJET DANS LA CITÉ :
Il est situé en coeur d'îlot de la ville ancienne dans une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Bénéficiant de calme, l'emplacement fait face aux immeubles en R+2 bordant la rue Thiers et la place Gabriel Rouy qui accueille le marché et la halle de style art déco.

LUCHON ET SES ATOUTS,
logée au coeur des Pyrénées, est une station thermale doublée d'une station de ski qui bénéficie d'une situation géographique remarquable au cœur des Pyrénées.
Le site est accessible en moins de 45 minutes depuis l'A64 sortie 18 - Saint Gaudens, et environ 1h45' depuis Toulouse.
La ville est construite dans un style renaissance, ce qui lui donne un cachet particulier, de nombreux magasins, un casino, restaurants et bars offrent de l'animation. Les thermes de Luchon sont spécialisées dans les traitements en ORL, voies respiratoires et rhumatologie.

Au sud, les montagnes du Luchonnais forment une barrière naturelle avec tout autour une concentration exceptionnelle de sommets de plus de 3000 mètres: Gourgs Blancs (3129 m), Perdiguerre (3222 m), Maupas (3109 m), ainsi que l'Aneto (3404 m) et les Posets (3369 m) sur le versant espagnol.
A l'Est la vallée de Luchon communique avec le val d'Aran en Espagne par le col du Portillon et à l'Ouest avec la vallée du Larboust et au-delà avec la vallée du Louron par le col de Peyresourde.
La station de ski de Luchon-Superbagnères (1860 m) est de nos jours accessible par route ou directement par une télécabine depuis le centre de Luchon en seulement 8 minutes.



DESCRIPTION DU BIEN

ADRESSE :
1 TER RUE THIERS
BAGNERES-DE-LUCHON - 31110
DEP / HAUTE-GARONNE

NUMÉRO DE PARCELLE CADASTRALE
SECTION : AE – NUMERO : 584

SURFACE
S =141 M^2

DESCRIPTION DU BIEN EN L'ÉTAT
Immeuble (maison & garage attenant) sur 3 niveaux. Déclaré vétuste et sans intérêt patrimonial, placé en coeur d'îlot.

SPÉCIFICITÉS DU BIEN EN L'ÉTAT
Maison traditionnelle, disposant de 4 fenêtres, d'une porte-fenêtre et de fenêtre de toit à l'ouest et de jours de souffrances à l'est ce qui permet une bonne luminosité et ventillation naturelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES SELON LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Le bien est classé U1a : Clos Fort
Seules les rénovations et extensions sont permises pour les constructions au-delà des 15 mètres de la limite de voirie.
La limite en hauteur de la construction est de 12 mètres à l'égout.
Les matériaux pierres, bois et verre sont recommandés, le métal peut être accepté, mais l'emploi du plastique est interdit.
Les ouvertures ne peuvent se faire qu'avec un recul de 6 mètres par rapport au limites séparatives parcellaires.

DISPOSITIONS APLLICABLES SELON LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)
Le bien est classé BT2 : risque faible d'expositon aux crues torrentiel : les murs existants devront être renforcés pour supporter une suppression de 20 MPa sur la face exposée, c'est-à-dire à l'ouest. Nous avons noté une différence de niveau du rez-de-chaussée inférieure au terrain naturel existant. Nous préconisons de surélever le r-d-c de 17cm par rapport au terrain naturel.

DISPOSITIONS APLLICABLES SELON LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Le bien est classé D : sans intérêt patrimonial particulier

INTRODUCTION

Paul François, Charles Dugros, nous a invité a contacter M. PALOQUE-BERGES JACK afin de discuter de la faisabilité d'un projet d'aménagement architectural de sa propriété à Bagnères de Luchon.
Le mercredi 19 Septembre 2018, Grace Almeida et Samuel Riquet, architectes , accompagné de Charles Dugros ont effectué un premier état du lieu et estimé les possibilités réelles de rénovation de la structure bâtie existante. La communication a porté sur les intentions et expectatives du propriétaire du site, en prenant en compte ses contraintes.
Toutes les observations, constatations et conclusions font partie de ce document, qui présente aussi deux ou trois alternatives concrètes au niveau de l'avant-projet sommaire, qui puisse orienter les démarches nécessaires, avant de passer aux étapes suivantes : avant-projet détaillé et projet définitif avec permis de construire ou déclaration de travaux.



SITUATION DU PROPRÉTAIRE
M. PALOQUE-BERGES est un homme soucieux de sa famille. C'est ainsi qu'il a acquis l'immeuble en 2011. Dans un état très vétuste, Il entreprend sa rénovation. Il assainit, et raccorde la maison au tout-à-l'égout. Il renforce le mur ouest de la grange, isole les combles. Dans son parcours son aspiration communataire rejoint sa vocation à accueillir des personnes en difficulté en instaurant un système de vie où chacun à sa place. S'il est soucieux d'améliorer son bien, le temps et les moyens lui manquent. Son ouverture et son sens du partage l'amène à faire la connaissance de Charles DUGROS et lui fait part de ses idées : rénover et mettre son bien en partage...

CARATÉRISTIQUE DU LIEU - ORIENTATION - CLIMAT
Le bâtiment est orienté est-ouest dans un coeur d'îlot de la ville ancienne. La situation protégée des vents dominants. Le logement reçoit environ 850 heures d'ensoleillement par an et bénéficie dans micro-climat très tempéré. Nous veillerons à optimiser l'apport de lumière naturelle par des dispositifs architectoniques orientés est-sud-ouest.

- TOPOGRAPHIE - GÉOLOGIE
Le sol est composé d'un substrat de l'éocène moyen et supérieur fait de sable et de gravier calcaire qui constitue une base géologique mécaniquement stable et intéressante quant au drainage naturel endiguant les problèmes de capilarité.

- APPROCHE GÉOBIOLOGIQUE
La moyenne de taux vibratoires du lieu est favorable à l'activité résidensielle. Dans l'avant-projet, on mesurera la trame géo biologique complète qui donnera ses points exacts, ses taux et définira des lieux propice pour la méditation, le bien-être et la guérison.

- Taux vibratoire moyen du lieu : 74% (mesuré avec les critères géo-biologiques de 0-100 %),
- Pour information le taux de 72% est l'idéal pour un habitat d'activité normale. Il est important remarquer le bon niveau vibratoire dont le site bénéficie malgré l'état physique dans lequel est actuellement, La projection possible est de 80%, si le projet et réalisé avec tous les critères adéquats, et il va nous permettre de repérer des lieux spéciaux pour des activités comme la méditation, le bien-être et la guérison.
- Taux magnétique moyen : 14%, un taux idéal pour le repos et le sommeil.

DIAGNOSTIQUE GLOBAL

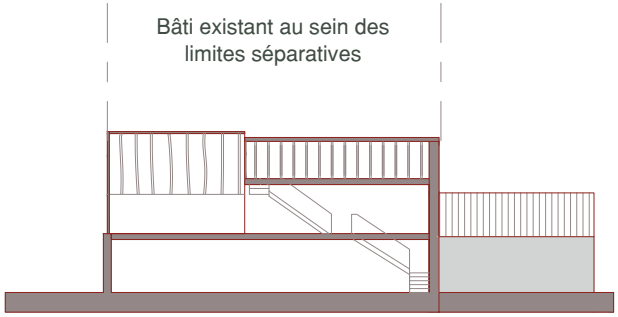




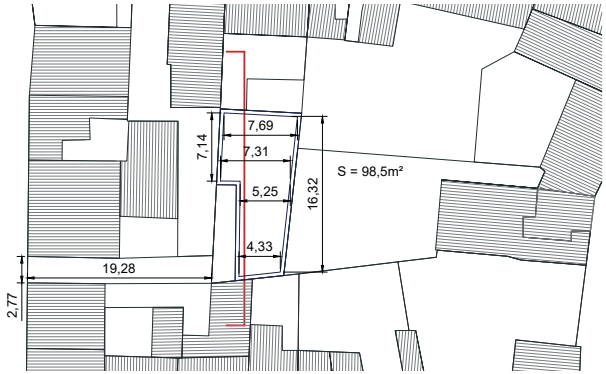
CARASTÉRISTIQUES DU BÂTI EXISTANT

ORGANISATION & FONCTIONS ACTUELLES

La maison et la grange attenante se trouvent au fond d'un passage de servitude de 2,80 m de large, et 19 m de long, unique accès a la propriété. Il est possible de repérer deux entités bâties avec deux usages bien définis dans le lieu :
Au R-d-c de la maison on trouve un petit accueil, des escaliers qui amènent au premier étage où se trouve la cuisine, la salle à manger, un dégagement et la salle de bain, toilette incluse ; Au deuxième étage où se trouvent trois chambres continues, les deux premières servent pour accueillir , et la troisième accueille la chambre à coucher et un bureau. La grange est en continuité de la maison et offre son volume au salon ce qui donne une sensation d'espace par la continuité visuelle.



Coupe longitudinale 20



Au R-d-c de la grange se trouve un espace en forme de couloir qui sert comme débarras de matériaux en bois et autres. La toiture et le plancher et une partie importante des parois verticales aveugles (l'absence de fenêtres) de la grange requiert une rénovation ainsi qu'une réflexion sur l'apport de lumière naturelle.

MATÉRIAUX & STRUCTURE :

La maison date du début du XXe et se distingue par sa toiture mansardée en ardoise et ses trois fenêtres de toit. La maison est construite sur les ruines d'une ancienne bâtisse. Le mur en pierre côté est, sud et nord ont été conservé et renforcé. Les murs à l'ouest sont en bloc de maçonnerie traditionnel revêtu d'un enduit pour la maison et resté brut pour la grange.
Les menuiseries bois sont en simple vitrage pour l'ensemble de la propriété. Les planchers ne sont pas exactement de niveau et nécessairement la suite du projet amènera à conserver la structure et à remettre à niveau avec une chape de ragréage qui permettra une meilleure isolation phonique entre les différents logements.

BILAN D'ÉTAT DE TOITURE

La toiture de la maison est mansardée à deux versants :
- les fermes ne sont pas apparente,
- une isolation de 15 à 20 cm a été réalisé en laine de verre finition lambrissée, des fenêtres de toit côté ouest
- les ardoises sont usées et il semble y avoir quelques infiltrations.

La toiture de la grange est à deux versants en ardoise portée par une charpente en ferme traditionnelle en bois non-équarrie qui apporte un charme à cette espace laissé «dans son jus».
Cependant il est à noter :
- des infiltrations,
- le raccord des deux toitures ne met en valeur l'édifice,
- la charpente de la grange souffre de quelques éléments en état décomposition bien que la majorité soit saine.

Pour ses raisons, nous préconisons une rénovation de la toiture :
- partielle pour celle de la maison
- totale pour celle de la grange.

de séparation entre le salon en R+1 et l'espace de la grange.

DÉFINITION CONCEPTUELLE GÉNÉRALE

NÉCESSITÉS & OPPORTUNITÉS

Pour expliquer le concept général du projet, il est très important d'exposer la personnalité, les actions amenées et intentions de son propriétaire.
:
- partager l'espace où il habite,
- faciliter des services aux personnes en difficulté a travers un partage et convivialité dans l'usage de l'espace mis a disponibilité
- créer une formule alternative pour accéder à la propriété d'un bien que ce soit pour la santé ou le volet récréatif, en résidence temporaire et en permanence.
- et ce partage du bien entre acquéreurs permet le financement de la rénovation.

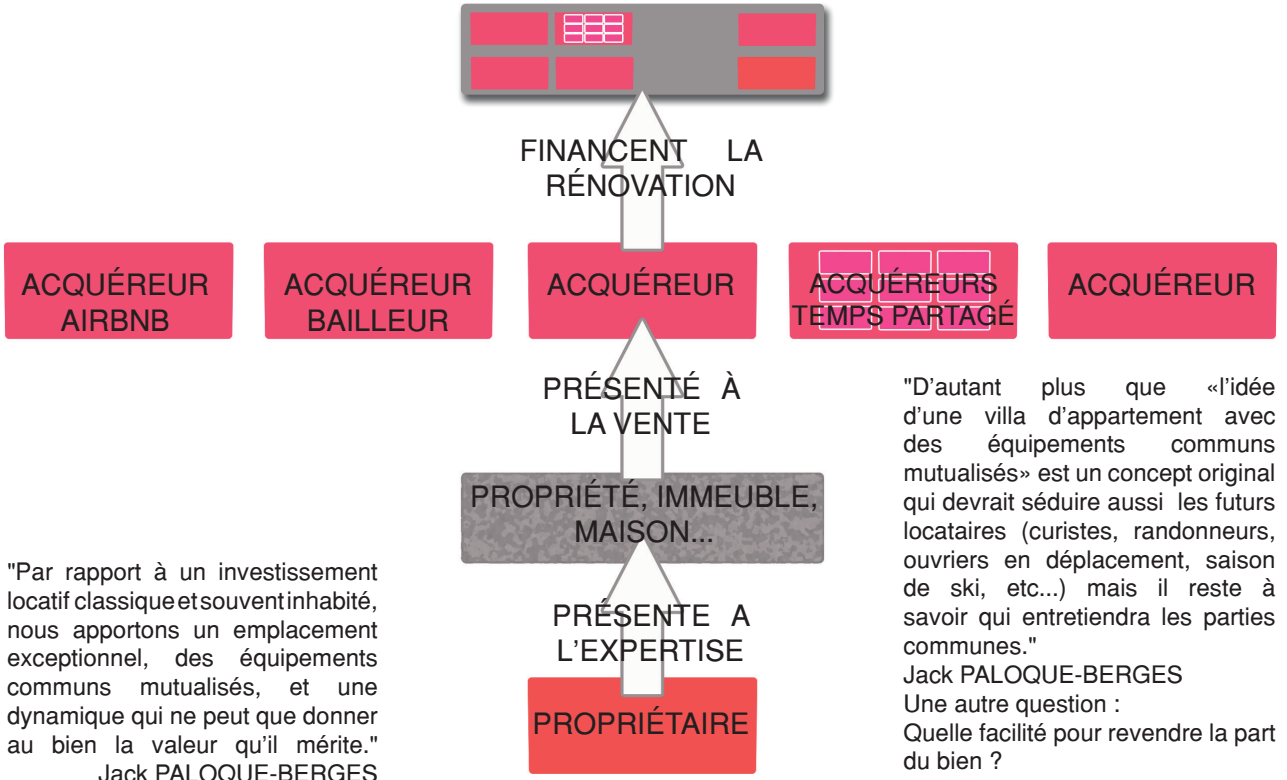
Dans cette recherche, nous abordons de nouvelles notions.
Actuellement, on voit bien à quel point posséder une maison secondaire est devenu un fardeau moral et financier difficile à assumer pour beaucoup des personnes, un ancrage qu'empêche la découverte de nouveaux lieux.

Une partie émergente du tourisme et du temps de loisirs accorde la préférence pour les courts séjours dans des lieux spéciaux. Cette tendance de logique d'usage en lien avec les approches du développement durable et de l'économie de fonctionnalité et de moyen amène une autre logique de propriété.
Une des alternatives à envisager comme hypothèse serait la multipropriété immobilière. La multipropriété désigne la vente d'un immeuble en jouissance à temps partagé. Plusieurs occupants occupent ainsi le même logement, mais pas à la même période. Juridiquement, aucun d'entre eux n'est pour autant propriétaire de la maison ou de l'appartement qu'il occupe. Le bien est cédé en parts via une SCI (Société civile immobilière) ou en SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif).
Ce sont quelques exemples qui tendent à répondre aux questions suivantes :
- comment créer des dispositifs pour l'accès à une forme de droit d'usage en propriété ?
- Quels outils pour négocier avec des propriétaires qui gagnerait une plus-value sur leur bien ?

Ces questionnements sont cruciaux pour la réalisation d'un tel projet. Et nous proposons une phase d'information et de médiation afin de décrire et d'envisager les différentes approches.
Bruno Latour reprenant Gabriel Tarde exprime le concept de mutualisation suivant :
une possession partagée, sous des formes extrêmement variées, où la société prend conscience de l'intérêt de mutualiser certaines possessions : un appartement ou une pièce ou encore un équipement en commun.

Il se pose la réflexion sur LES droits de propriété (et non LE droit de propriété) au moment où se développent les initiatives qui ne peuvent plus se contenter du droit actuel.
Emile Hooge propose de combiner trois types de droits :
un droit d'usage des lieux (ce qui est le cas aujourd'hui),
un apport de financement permanent du propriétaire pour le service d'animation rendu,
un accès à une propriété foncière minimale qui pourrait résulter d'un partage de la plus-value constatée au m².

COPROPRIÉTÉ RÉNOVÉE + MIXITÉ SOCIALE
FORMULE MIXTE DE PROPRIÉTÉ & FINANCEMENT



"Par rapport à un investissement locatif classique et souvent inhabité, nous apportons un emplacement exceptionnel, des équipements communs mutualisés, et une dynamique qui ne peut que donner au bien la valeur qu'il mérite."
Jack PALOQUE-BERGES

"D'autant plus que «l'idée d'une villa d'appartement avec des équipements communs mutualisés» est un concept original qui devrait séduire aussi les futurs locataires (curistes, randonneurs, ouvriers en déplacement, saison de ski, etc...) mais il reste à savoir qui entretiendra les parties communes."
Jack PALOQUE-BERGES
Une autre question :
Quelle facilité pour revendre la part du bien ?
Comment échanger son temps d'occupation ?

DÉFINITION DU CONCEPT DE PROJET

DÉFINITION CONCEPTUELLE DU PROJET

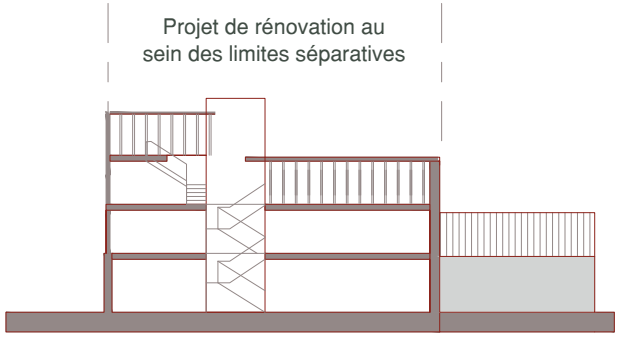
Une fois qu'on a identifié la sensibilité et intentions du propriétaire et son idéal,
CONVIVENCIA / Habitat partagé en multipropriété, est le nom que nous avons considéré comme étant des plus adapté à ce projet.
La rénovation du bâti va suivre les critères exigés par la démarche BDO Bâtiment Durable Occitanie, pour arriver au plus possible a un bâtiment durable, plusieurs sociétaires/ acquéreurs occupent le même logement à temps partagé, et ils permettent la création de fonds qui financeront le bien a rénover sous la forme d'une VFA (Vente en l'état futur d'achèvement).
Créer une ambiance agréable, accueillante qu'invite au partage des activités dans les espaces communs comme la cuisine, la salle à manger, le séjour et l'atelier.
Un appartement parmi les T2 ou T3 est réservé à l'initiateur de la proposition, qui jouera le rôle d'amphitryon permanent de la maison au long de l'année.

BESOINS - ACTIVITÉS - ESPACES ALLOUÉS (M²)

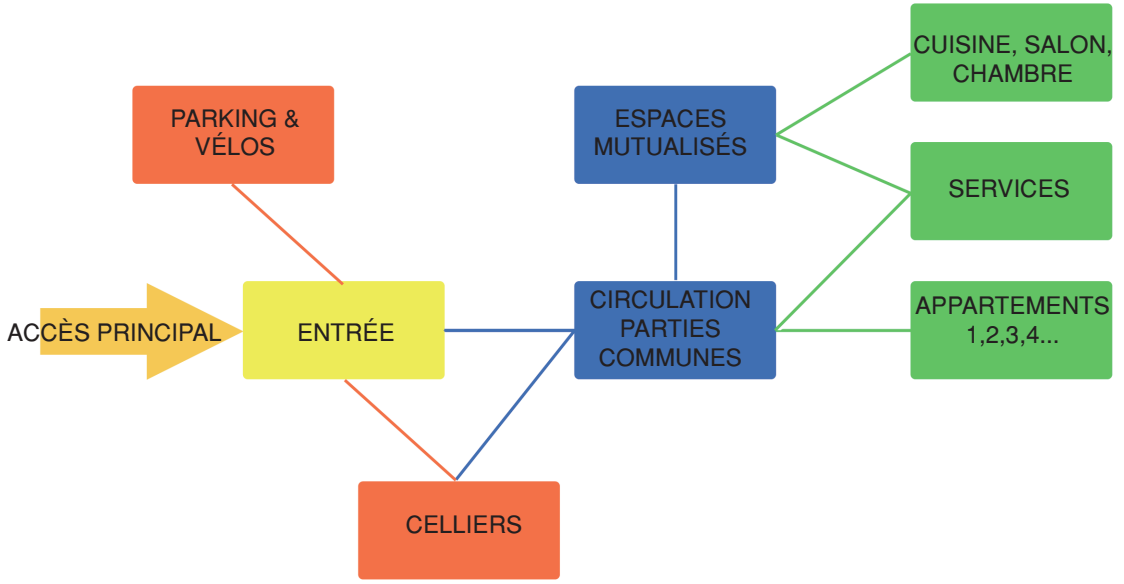
Le site touristique de Bagnères-de-Luchon offre à la fois une station de ski réputée, une station thermale unique avec des eaux thermales sulfurées sodiques la boue thermale soufrée et le plus impressionnant, le Vaporarium, un immense bain de vapeur naturelle unique en Europe, des nombreuses randonnées et sorties en plein air et près de la nature, dans un cadre incomparable.
Cette circonstance se prête à une occupation temporaire d'un bien, d'environ deux à six semaines à l'année par foyer/groupe/famille/... Et ceux-là peut se faire dans la proportion suivante :
20 - 60% en T1
20 - 60 % en T2
0 - 20 % en T3
Une occupation qui puisse répondre aux besoins de logement, nourriture, repos, services généraux à proximité, transport doux, parking.
Les détails des dispositions spatiales et fonctionnels seront définis dans l'Avant-projet détaillé en adéquation avec les résultats d'une enquête sur un échantillon de 50 personnes choisies de préférence en sur des lieux ciblés en Haute-Garonne : Toulouse et Bagnères de Luchon.

FONCTIONNALITÉ

La fonctionnalité du lieu est dynamique varie au long de l'année, selon les sociétaires /acquéreurs qui arrivent et ses activités autour du tourisme , de la santé/bien-être, du sport. Mais elle garde les fonctions basiques d'une maison d'hôtes et les relations entre les différents zones : communales et privées.



SYSTÈME GÉNÉRAL

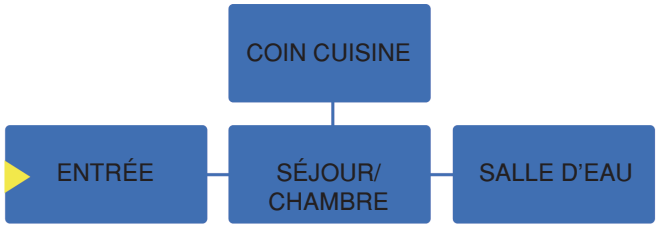


DÉFINITION DES SYSTEMES TYPOLOGIQUES

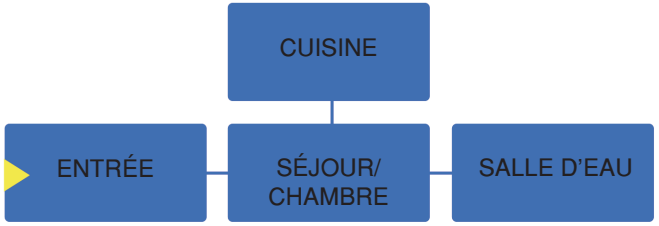
SYSTEME PAR UNITÉ

APPARTEMENTS :

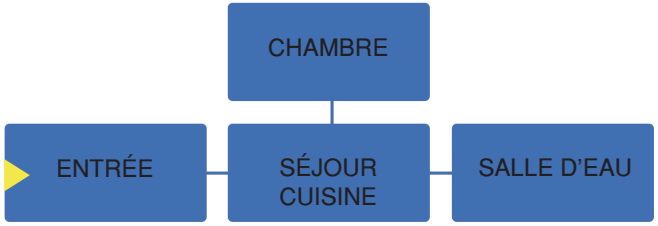
T1



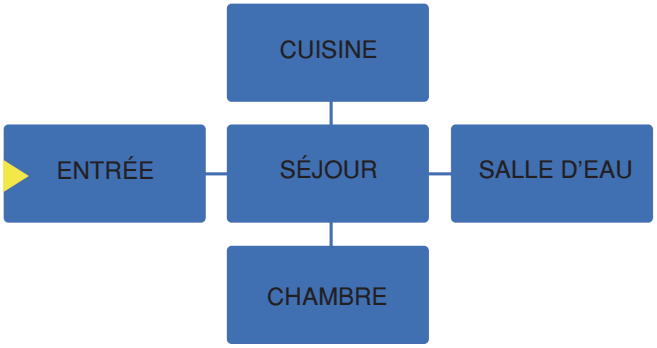
T1B



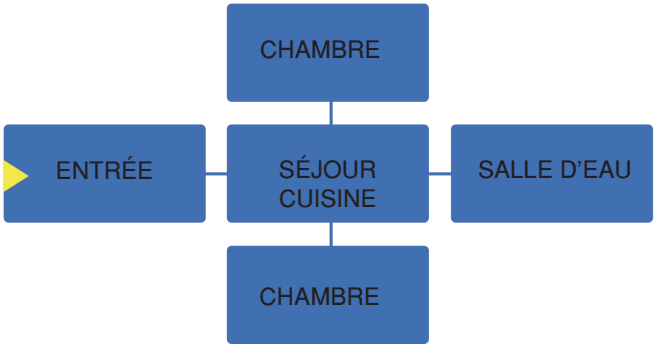
T2



T2B



T3



PRÉ-PROGRAMMATION

PRE-PROGRAMMATION & ENVELOPPE BUDGÉTAIRE

Nous décrivons ci-dessous cinq alternatives de pré-programmation accompagnées d'une estimation de l'enveloppe budgétaire dans chaque cas. Ces estimations du coût des travaux tiennent compte de la maîtrise d'œuvre mais pas des finitions comme l'ameublement et la peinture pour les logements, ni des revêtements de sol pour le garage et les celliers.
Les finitions pourront éventuellement faire l'objet d'un degré évolutif afin de minimiser le débourser des travaux en première phase et éventuellement permettre des appropriations variées.

PRÉ-PROGRAMMATION ALTERNATIVE 1

Entrée principale commune		10m2
Parking 2 voitures et vélos		49m2
5 celliers, un local technique & machine		42m2
Espace partagé : séjour, cuisine, chambre		42m2
T1 x 2	20 m2 x 2	40m2
T2 x 2	29 m2 x 2	58m2
T3 x 1	40 m2 x 1	40m2
Circulation verticale	15 m2 x 3	45m2
TOTAL		326m2

Enveloppe budgétaire des travaux (maîtrise d'œuvre comprise) : 280 000 euros

PRÉ-PROGRAMMATION ALTERNATIVE 2

Entrée principale commune		10m2
Parking 2 voitures et vélos		49m2
5 celliers, un local technique & machine		42m2
Espace partagé : séjour, cuisine, chambre		42m2
T1 x 4	20 m2 x 4	80m2
T2 x 2	29 m2 x 2	58m2
Circulation verticale	15 m2 x 3	45m2
TOTAL		326m2

Enveloppe budgétaire des travaux (maîtrise d'œuvre comprise) : 290 000 euros

PRÉ-PROGRAMMATION ALTERNATIVE 3

Entrée principale commune		10m2
Parking 2 voitures et vélos		49m2
3 celliers, un local technique & machine		32m2
Espace partagé : séjour, cuisine, chambre		42m2
T1 x 2	20 m2 x 2	40m2
T2 x 1	29 m2 x 1	29m2
Circulation verticale	15 m2 x 2	30m2
TOTAL		232m2

Enveloppe budgétaire des travaux (maîtrise d'œuvre comprise) : 190 000 euros

PRÉ-PROGRAMMATION ALTERNATIVE 4

Entrée principale commune		10m2
Parking 2 voitures et vélos		49m2
5 celliers, un local technique & machine		42m2
Espace partagé : séjour, cuisine, chambre		42m2
T1 x 4	20 m2 x 4	80m2
T2 x 1	29 m2 x 1	29m2
T3 x 1	40 m2 x 1	40m2
Circulation verticale	15 m2 x 3	45m2
TOTAL		337m2

Enveloppe budgétaire des travaux (maîtrise d'œuvre comprise) : 300 000 euros

PRÉ-PROGRAMMATION ALTERNATIVE 5

Entrée principale commune		10m2
Parking 2 voitures et vélos		49m2
5 celliers, un local technique & machine		42m2
Espace partagé : séjour, cuisine, chambre		42m2
T1 x 4	20 m2 x 4	80m2
T2 x 1	29 m2 x 1	29m2
Circulation verticale	15 m2 x 3	45m2
TOTAL		297m2

Enveloppe budgétaire des travaux (maîtrise d'œuvre comprise) : 250 000 euros

ALTERNATIVES DE PROJET & DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Il existe une multitude de combinaisons à partir de ces 4 hypothèses de programmation.
Nous retenons qu'il s'agit de 4 à 6 logements. Chacun de ces appartements peut être acheter par une personne morale ou physique.
La copropriété s'exerce sur les parties communes que sont l'entrée, le parking vélo, le local technique et l'espace de partage. Quant à l'usage des places de stationnement, il est à définir.

La possibilité d'un ascenseur est également envisagée, et fera parti des options proposées dans la grille.
Les dispositions applicables en matière d'urbanisme nous oblige à une rénovation et exige une place de parking par 60 m de surface de plancher créé.

La surface actuelle se situant approximativement à 180 m de plancher couvert, il ne serait pas exigé de surcoût dans le cas suivant l'alternative 4 de pré-programmation à 255 m. En revanche, les autres alternatives amèneront un surcoût de compensation pour une troisième place de stationnement requise. Les dispositions de la parcelle ne permettent pas la création de cette troisième place et on peut estimer à 6000 euros le surcoût pour l'ensemble de la copropriété.

CAS DE LA PARCELLE 584 SEULE

Les différentes alternatives présentées relèvent du cas présent où le projet porte sur la parcelle 584.

CAS DES PARCELLES 584 & 818

Pour le moment, les propriétaires en indivision de la parcelle 818 qui jouxte le bâtiment à l'est ne souhaitent pas être connus et ne souhaitent pas vendre celle-ci.
Néanmoins une offre devrait être faite par le propriétaire ou le groupe d'acquéreur ce qui permettrais le cas échéant des ouvertures à l'est et un rez-de-jardin.

CONCLUSIONS & RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATIONS :

- Afin de permettre l'intégration de sociétaires/acquéreurs, nous recommandons une forme juridique particulière à savoir : SCIC (Société coopérative d'intérêt collective) comme entité englobante.

Facilitateur Paolo Savaris : 06 27 57 12 29

- Les sociétaires/acquéreurs financeront le bien rénové sous la forme d'une VFA (Vente en l'état futur d'achèvement). Pour cela, nous percevons la nécessité de créer une stratégie de communication et marketing qui puisse utiliser les outils de médiation architecturale et de projet financier adéquats (plate-forme de financement participatif, maquette, maquette virtuelle, plans...). L'Avant-projet détaillé sera élaboré en accord avec le propriétaire comme un outil de vente.

Facilitateur Paolo Savaris : 06 27 57 12 29

- Afin de proposer une architecture durable, nous développerons un grille comparative prenant en compte les critères BDO (Bâtiments durables d'Occitanie); cette grille proposera plusieurs combinaisons d'architectures avec des finitions en visant le cadre du développement durable et afin d'apporter des alternatives en terme de logement secondaire et d'ingénierie sociale. Nous proposons que le groupe d'acquéreurs puissent choisir au consensus une architecture avec des matériaux et des finitions qui leur ressemblent. Nous suggérons que ce mode de décision ne s'applique qu'aux communs. Le choix de finition dans chaque logement relèvera strictement de la personne concernée.

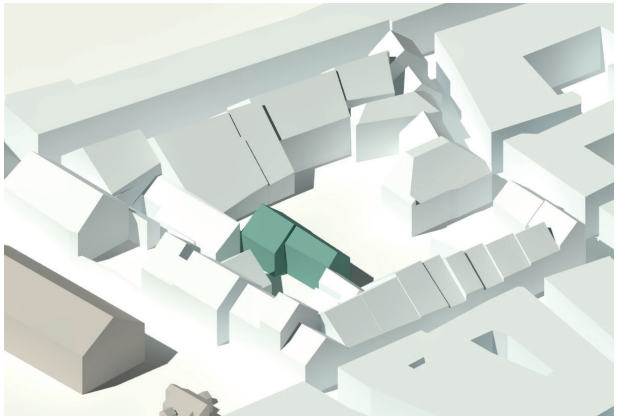
LISTE DES PIECES A FOURNIR :

- étant donné l'acte de vente, celui-ci ne signifiant aucune surface pour l'immeuble bâti, la suite de l'étude nécessitera une copie de la déclaration de la surface habitée en m . Cette surface sera éventuellement amendé afin de correspondre à la réalité de la surface de plancher actuellement disponible, c'est-à-dire approximativement 180 m^2.
- étant donné la situation du mur aveugle à l'est, nous suggérons qu'une proposition d'achat soit faite auprès du/des propriétaires de la parcelle AE-818 ou auprès des instances appropriées.

SUITE : PHASE AVANT-PROJET DETAILLE

La suite du projet comprendra un document de 6 à 9 pages qui décrira précisément :
- la nature du projet,
- le parti architectural,
- la grille de propositions faite au porteur de projet/propriétaire aux acquéreurs avec les différentes options envisagées (matériaux, dispositifs de performance énergétique...)
- une maquette volumétrique et une maquette virtuelle détaillant les principes architectoniques (accès, partitions, circulations, escalier, apport de lumière...)
- les plans, coupes, façades et vue axonométrique à l'échelle 1:200 permettant la compréhension globale du projet et son insertion dans le site urbain.
- une enquête sur cinquante individus ciblés.

La stratégie complète de marketing, de méditation et de vente sera discutée mais ne fais pas partie des attendues pour l'Avant-projet détaillé. Il faudra la prévoir avec une personne ou un organisme compétent au regard des résultats de l'enquête.



ci-dessus Représentation en volume de l'existant, vue de la maquette virtuelle d'étude orientation sud-ouest

Représentation en volume du concept de projet :
ci-dessous à gauche, vue sud-ouest
ci-dessous à droite, vue sud-est celle-ci illustre l'éventualité de l'acquisition d'une partie de la parcelle 818

