



## OPERATION D'INTERET NATIONAL EURATLANTIQUE « BEGLES FAISCEAU »

### PROJET HABITAT COOPERATIF - EPA- AXANIS- VILLE DE BEGLES



CR 1<sup>ère</sup> conférence publique 6 septembre 2012

Parc de l'intelligence environnementale à Begles

#### Présents :

N. Mamere , maire de Bègles - I. Foret-Pougnet mairie de Bègles - Antoine Monnerie, EPA –  
M. Darroman, EPA - L. Desorzi, Axanis – J. Prades, Président de Cerises. C. Dehureau, Cerises antenne  
Aquitaine - H. A. Delanne, Cerises architecte.

#### **INTRODUCTION.**

Jacques Prades - Association Cerises. Universitaire, M. Prades présente l'association et son action. Attachée à l'université de Toulouse 2 le Mirail, Cerises est un centre de ressources orienté vers le développement de l'économie sociale et solidaire. Cerises traduit ses travaux d'études et de recherche dans la création d'entreprises principalement coopératives dans tous les domaines de l'économie sociale. Depuis 15 ans, Cerises accompagne le montage d'habitats coopératifs.

Noël Mamere - Maire de Begles. M. Mamere présente cette réunion publique comme la 1<sup>ère</sup> réunion d'information sur le projet d'habitat coopératif à Begles. Le projet donne suite à une idée déjà exprimée à l'assemblée nationale par une proposition de loi le 3 décembre 2009, visant la reconnaissance de l'habitat coopératif. Votée à gauche, cette proposition s'est vue battue par la droite majoritaire alors.

Cécile Duflot, ministre du logement va engager un projet de loi à l'Assemblée et au Sénat sur la base de la proposition de 2009.

Ainsi, la France reviendra-t-elle sur un statut de logement qu'elle a abandonné et qui se trouve aujourd'hui fortement développé en Europe.

Le niveau socio-professionnel des occupants d'un habitat coopératif est souvent un peu plus élevé que la moyenne de référence du logement social. Mais cette même catégorie rencontre des difficultés pour acquérir un logement dans le domaine privé classique. L'habitat coopératif met en œuvre une spécificité que l'on ne retrouve pas dans la promotion privée, tel qu'un système de propriété en parts sociales qui limite la spéculation immobilière, dresser des objectifs qui permettent d'habiter selon ses propres choix. Les coopératives ouvrières des Castor en sont un exemple sur la production de logement. En France, la coopérative de logement est impossible. Le statut est celui d'une SCI.

L'habitat écologique fait partie du concept d'habitat coopératif. Il ne signifie pas seulement habitat économe en énergie ou habitat producteur d'énergie comme le modèle Passive House de Fribourg ou du lycée de Bègles mais aussi de mutualiser des services communs.

Des initiatives se développent, comme ce jeune entrepreneur qui a produit habitat 21 rue Alexis Labro, un concept de containers recyclés, complétés par des jardins partagés et des vélos en libre accès.

C'est un pas vers un habitat participatif ou coopératif.

M. Mamere a proposé à Bordeaux Euratlantique de franchir un cap vers cet objectif en lançant une opération avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, détentrice d'un patrimoine foncier sur 27 communes.

Cette 1<sup>ère</sup> réunion ouvre le projet. Le terrain visé qui contient une maison est intéressant. Il est, en effet, situé tout près d'un futur arrêt de tram. A l'écologie de la construction, s'ajoute l'économie d'énergie grise des déplacements des habitants.

M. Mamers n'ignore pas que la maison est occupée par des jeunes gens qui pensaient qu'un projet de parking devait se réaliser sur le terrain.

Selon eux, leur occupation correspond aux propos et aux écrits de M. Mamere en matière de Logement.

M. Mamere précise que ceux-ci ne s'appliquent au squat .

Il cite son implication auprès de la Cour d'Appel de Toulouse pour témoigner à la défense d'un habitat yourte et qui a eu gain de cause.

M. Mamere salue les initiatives de ces jeunes gens, bien intégrés dans le quartier. Mais M. Mamère déclare qu'en tant que maire il lance une opération ne relevant pas d'un squat. Il ne s'agit ni d'un parking ni d'une promotion privée mais du développement d'un type d'habitat qui doit servir d'exemple.

Dans ce sens, Domofrance habitat social lutte contre l'étalement urbain dans le quartier sud. Aux Hauts plateaux, C. Hutin, héritier de P. Bouchain (piscine de Bègles) développe une construction minimaliste pour un habitat abordable. Il s'inspire d'un programme lancé à Berlin dans les années 80 où Otto Frei réalisa 16 maisons avec services mutualisés. Chaque famille a pu faire la maison qu'elle souhaitait. A l'agrandissement de la famille, la maison se développe sur le jardin sans toutefois descendre en dessous de sa limite basse de 25m<sup>2</sup>.

Antoine Monnerie, EPA. L'établissement Public foncier porte le projet de l'Opération d'Intérêt National (OIN) créé par l'Etat et les élus en 2009. C'est un projet de développement urbain dans le sillage du TGV. La production de 15 000 logements est envisagée avec les bailleurs sociaux, les promoteurs de la voie classique. La production d'un autre type d'habitat fait partie intégrante de l'opération. Mélanie Darroman, architecte, est chargée de ce travail.

Le projet d'habitat coopératif de Bègles n'est pas un « coup », mais un projet test destiné à être démultiplié sur le territoire. Dans l'idéal, une liste d'attente de candidats devra constituer le socle de nouveaux projets d'habitat coopératif.

Loris de Zorzi, Axanis. Axanis est une coopérative, filiale d'Aquitanis, dont l'activité est l'accession sociale à la propriété. Axanis est le maître d'ouvrage de l'opération.

Isabelle Foret-Pouget. Ce projet dont la réflexion mûrit depuis de nombreuses semaines est riche d'enseignements, premier d'une liste qu'elle espère longue

## 1. - PRESENTATION DE L'HABITAT COOPERATIF. CERISES

**Définition et concept.** Plusieurs appellations définissent l'habitat coopératif. Cerises emploie les termes de co-habitat ou d'habitat coopératif. Le terme « coopérative d'habitants » s'applique à un contenu bien identifié dont le statut juridique n'existe plus depuis la Loi Chalandon de 1971.

Cerises retient la forme juridique de la Société Civile Immobilière par Attribution (SCIA), la forme la plus proche de la coopérative. Il s'agit d'une propriété collective. Les parts portent sur la totalité du bien. Elles donnent droit à l'usage d'une surface habitée déterminée et numérotée, des parties communes et des parties partagées. Dans une copropriété, un propriétaire détient les parts de la surface qu'il habite et de millièmes des parties communes.

Les propriétaires sont cooptés entre eux. Ainsi, un futur propriétaire doit-il bénéficier de l'accord du groupe pour être intégré. Dans une copropriété, il n'y a pas de cooptation. L'organisation juridique, administrative et fonctionnelle est établie par des règles rédigées et contenues dans plusieurs documents (statuts, charte...).

Dans un habitat coopératif la spéculation est plus difficile. La cooptation est un frein. Les frais de fonctionnement sont moins élevés du fait par exemple, du partage des espace (coût d'investissement rapporté à l'utilisation des espaces) ou de l'implication des co-habitants dans la gestion de l'immeuble (entretien).

Toutes les règles sont enregistrées dans une charte. Une charte est le reflet du groupe qui la constitue. Le co-habitat se dote d'un nom. Chaque projet est unique.

Les ateliers de constitution du groupe de co-habitants ont vocation à élaborer et rédiger les attendus du projet et les enregistrer dans les documents formalisés.

**Constitution d'un groupe. Pour** Cerises, il ressort trois causes majeures d'échecs de co-habitat.

### Les causes d'échec :

1. *Les conditions d'entrée dans le groupe et la cooptation.* Un groupe de co-habitants ne vient ni du hasard, ni d'une réunion de gens qui se ressemblent. La pérennité du groupe est liée à la mixité intergénérationnelle, géographique, de revenu, etc. Cerises alerte lorsque le groupe risque de s'enfermer dans un schéma (trop de personnes âgées, trop de jeunes ...).
2. *Le partage des espaces.* Les espaces privés, communs et publics doivent être bien choisis et bien répartis. Les espaces communs doivent être juste suffisants, le projet doit ouvrir sur l'espace public pour éviter de s'enfermer dans le communautarisme. Le co-habitat de Meudon que le groupe visitera, comprend par exemple un espace de vie pour accueillir des personnes. A Paris, un autre co-habitat qui sera visité, comprend une salle de yoga utilisée par un groupe extérieur.
3. *Les règles de sortie.* Les règles de sortie du co-habitat sont à prévoir dans le montage du projet. Au Québec, chaque membre, lors de son départ, verse un quote-part financière au co-habitat. Les réserves constituées impartageables servent à créer des services aux habitats.

### Exigences de montage d'un projet :

- une forte régularité dans le lieu des réunions, d'heure, de rythme : même lieu, même heure, tous les 15 jours
- l'ouverture des réunions au public, transparence
- une cooptation réfléchie.

#### Progression du groupe.

A l'issue de trois ateliers, trois foyers peuvent constituer le groupe de base. Chaque membre y demande son intégration. Si une réserve est émise par l'un des membres, la personne est mise en attente ou refusée. Cette formule est celle que des co-habitats du Québec.

Ensuite, le groupe de base intègre le 4<sup>ème</sup> foyer, le groupe de quatre intègre le 5<sup>ème</sup> et ainsi de suite jusqu'à l'équilibre du groupe final. Le groupe final est fondé sur quelque chose qui fait sens à l'ensemble, signe de la création d'une cohésion, et lorsque Cerises s'en va le groupe est devenu autonome.

Le groupe est à l'épreuve lors du choix des espaces partagés, si une personne demande une salle de musique mais qu'elle est seule intéressée, la salle ne peut pas se faire. Il est possible de mettre en commun ce que l'on veut mais à condition que le groupe l'accepte.

#### Durée du projet.

En accord avec les partenaires du projet, le montage du co-habitat de Bègles s'étendra sur une durée de trois ans entre la constitution du groupe et l'entrée dans les lieux. Cette durée est beaucoup plus courte que la moyenne des projets. Certains peuvent parfois dépasser dix ans.

Cerises est intéressé par le projet de Bègles parce qu'il n'est pas une initiative isolée mais une expérimentation destinée à essayer. L'expérimentation demandera comme à chaque nouveau projet d'adapter la méthode de travail à la spécificité du groupe.

#### Conditions du projet de Bègles.

Si les partenaires du projet décident de céder le terrain à un prix avantageux, une contre partie pourra être mise en place afin d'éviter qu'une spéculation soit réalisée sur le l'avantage prix accordé à l'achat. Par exemple, si un foyer revend ses parts avant la 7<sup>ème</sup> année, il peut être amené à reverser l'avantage dont il a bénéficié à l'achat.

Ce type de mesure n'empêche pas la spéculation mais la limite.

Les contre parties demandées constituent des conditions incontournables. Les incontournables du projet de Bègles sont les suivants :

- un terrain déterminé
- une construction en filière sèche
- une arborisation
- un projet d'accession à la propriété principale.

#### Le lieu.

Le terrain se situe à proximité du stade Mauga, non loin de la gare. Un arrêt de Tram est prévu dans le cadre de l'extension de la ligne C, ce qui rapprochera de Bordeaux. La surface du terrain est d'environ 1400 m<sup>2</sup>. Une dizaine de logements est envisagée.

## **2. ECHANGE AVEC LA SALLE**

**Q.** L'expérience de la coopérative des Castor témoigne que l'engagement militant, associatif ou syndical porte les projets. Or aujourd'hui, l'engagement diminue. Les Castor ont représenté un courant important.

**R.** L'habitat coopératif n'implique pas forcément un engagement militant mais des personnes qui s'inscrivent ensemble dans une démarche.

**Q.** Qu'est-ce qu'une filière sèche ?

**R.** Une filière sèche se rapporte à la matière utilisée pour construire comme le bois ou l'acier. C'est un mode constructif opposé à ceux qui ont besoin d'eau comme le béton. En cela il s'agit d'une construction plus écologique.

**R.** Le bois est également un isolant naturel. Le lycée de Bègles a utilisé de la ouate de cellulose produite dans les Landes. C'est un exemple d'utilisation des progrès d'une filière locale.

**Q.** Comment se fera le choix des 3 premiers foyers ?

**R.** Ce sera des familles les plus diverses possibles. Environ 50 étudiants postulent chaque année pour intégrer le Master d'économie sociale de l'Université de Toulouse. 20 sont retenus sur une règle de la plus grande hétérogénéité. Ainsi, chaque promotion est différente. Si l'on recrutait le même profil d'étudiants, nous aurions un groupe motivé que par la seule compétition.

**Q.** Qui va choisir les 3 premières familles ?

**R.** Cerises effectuera le choix selon des critères qui seront expliqués.

**R.** Le maire de Bègles ne les choisit pas.

**Q.** Comment le terrain peut-il accueillir 10 foyers ?

**R.** Il s'agit pour l'instant d'une hypothèse. Ce sera peut-être moins.

**R.** Un plan de capacité, qui ne présume en rien du nombre final, a été établi à partir d'une hypothèse de 10 au maximum avec la conservation d'un jardin. La hauteur de la construction se situera à R+2. La constructibilité du terrain doit respecter le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**Q.** Ce sera donc de petits logements ?

**R.** Non. Les dimensions sont le résultat du choix des familles qui conçoivent leur logement. Il faut rappeler que l'un des objectifs de mutualisation des espaces comme la buanderie ou la chambre d'amis vise à réduire les parties privées des espaces peu occupés. Certains projets ont décidé de créer un studio d'amis géré par le collectif planning, coûts.

**Q.** Dispose-t-on d'un prix au m<sup>2</sup> ?

**R.** Non c'est trop tôt. La configuration de l'ensemble vient du travail du groupe accompagné par l'architecte de Cerises. En moyenne on estime pouvoir réaliser une économie de l'ordre de 30% au total. De la même manière, les choix des co-habitants seront guidés par le rapport entre le coût

d'investissement et les coûts d'usage. Si le chauffage électrique, par exemple, est le moins onéreux en investissement pour un propriétaire, il au contraire coûteux pour l'occupant. Les membres d'un co-habitat seront décisionnaires et attentifs à une solution économe en fonctionnement.

**R.** La diffusion du chauffage électrique est liée à la politique d'énergie nucléaire. Installé dans des maisons peu ou mal isolées, il entraîne une surconsommation qui aujourd'hui conduit à des situations de précarité. Le mot essentiel à retenir est USAGE. Si l'on prend l'exemple d'un photocopieur, acheté, sa durée de vie est faible, l'intérêt du fabricant étant le remplacement. Loué, sa durée de vie sera plus longue, l'intérêt du loueur est de rentabiliser son parc de machines le plus longtemps possible. L'usage collectif de voiture est un autre exemple.

**Q.** Les familles qui vont accéder à la propriété auront-elles à payer un loyer ? Devront-elles emprunter ? Auront-elles deux logements à payer, l'ancien et le nouveau ?

**R.** Cela dépendra du mode de financement mis en place. On peut imaginer que les remboursements commenceront à l'entrée dans les lieux.

**Q.** L'auto-construction sera-t-elle autorisée, si par exemple dans le groupe des compétences en charpente ou autre existent ?

**R.** Une partie des finitions des logements peut s'envisager.

**R.** Vu le portage public du projet, il semble difficile pour des raisons d'assurance de concevoir une partie en auto-construction.

**Q.** Les premières familles à entrer dans le projet seraient-elles sélectionnées sur leurs compétences ?

**R.** Ce qui est évoqué là fait plutôt penser à une pépinière d'entreprises !

**R.** Les compétences des foyers peuvent être utiles dans le cadre d'un partage de savoir-faire pour le fonctionnement mais pas au niveau de la construction.

**R.** Cerises va poser les bases, les familles s'organiseront.

**R.** Cela relève de l'établissement de la charte commune. Celle-ci ne sera définitive qu'avec le groupe complet.

**R.** Le principal est de se fixer un objectif, exemple la réalisation en 3 ans.

**R.** Une durée de 3 années semble courte mais elle correspond à une durée moyenne de construction dans la construction classique. Souvent la clé est le choix du terrain. Ici le terrain existe. Pendant la durée de constitution du groupe, incluse dans les 3 ans, plusieurs choses peuvent être menées en parallèle.

**Q.** Peut-il y avoir plusieurs noyaux de 3 foyers ?

**R.** Oui. La question renvoie à la constitution de listes d'attentes. Le plus important dans la prévision de gestion des départs du co-habitat est de disposer d'une réserve de candidats. Lorsque le groupe atteindra 5 foyers environ, il va se dégager des signes entre les membres : envies communes, refus... Cerises sera là pour remarquer, signaler. Mais en tout état de cause, le groupe décide.

**Q.** Pourquoi démolir la maison existante pour reconstruire ?

**R.** Le projet concerne 10 projets de logements. Actuellement le terrain comprend une maison.

**R.** Beaucoup de terrains à Bègles sont privés. Des terrains maraichers sont vendus pour accueillir trois maisons. Il faut faire attention au mitage et savoir construire un peu en hauteur. Le

projet de l'habitat coopératif à Bègles est une initiative publique qui doit donner l'exemple. La recherche d'un terrain a été menée avec la CUB de Bordeaux selon des critères de proximité de transport, d'écologie...

**Q.** Ce n'est pas le seul endroit où passe le tram.

**R.** Eu égard à la mixité recherchée, le projet peut intégrer des personnes à mobilité réduite ou bien des personnes âgées qui seront satisfaites du passage du tram dans leur rue.

**Q.** Quels sont les initiateurs des réalisations qui doivent faire l'objet d'une visite ?

**R.** Les années 70 ont vu se réaliser un certain nombre de projets privés. Beaucoup n'ont pas duré. Les co-habitats que le groupe visitera ont plus de vingt ans d'existence. Ils sont le résultat d'initiatives privées. Aujourd'hui, l'on constate un net mouvement des collectivités locales vers ce type d'habitat. L'organisation urbaine qui sépare la population, le problème de l'accès au logement sont des faits de société explosifs. L'habitat coopératif engage plus de civilité. La première forme connue d'entre-aide est le voisinage. Auparavant, avant de demander de l'aide à l'état, on demandait de l'aide à ses voisins !

**R.** Les jardins familiaux de Monmousseau à Bègles ont accueilli des personnes relevant du RMI. Bien entretenus par ses occupants, grâce aux échanges et aux liens qu'ils ont créés, ces jardins, sans tout régler, ont contribué à aider des personnes en grande difficulté.

**R.** Les expériences de jardins dans les écoles primaires créent de véritables communautés d'intérêt

**R.** Un inventaire des délaissés a été demandé à la Communauté Urbaine de Bordeaux. L'idée est d'imaginer des jardins partagés.

**Q.** Ou bien de l'habitat ?

**R.** Ce sont souvent de petites parcelles.

**Q.** Quels sont les facteurs de réussite ?

**R.** Les facteurs d'échec que nous avons exposés retournés de façon positive.

**Q.** Y aura-t-il un deuxième groupe en liste d'attente.

**R.** Oui. Comme cela a été dit, l'expérience de Bègles ne doit pas être isolée.

**Q.** Si la loi sur les coopératives de logement change, quelles en seront les conséquences ?

**R.** Simplifier le montage juridique, la coopérative se référant à un statut propre.

### **Informations.**

La collectivité s'investit dans un réseau de coopératives.

La mémoire du projet sera gardée dans un film dont la réalisation est confiée à « Périphérie Production ». Le groupe de co-habitants sera consulté pour autorisation de diffusion.

