

## COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 11 JUIN 2010 RELATIVE AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

**Présents :** **Monsieur Christian PLANTIER**, Président de la Communauté de communes de Mimizan (CCM),

**Monsieur Jacques PRADES**, Directeur Scientifique du Centre Européen des Ressources sur les Initiatives Solidaires et les Entreprises Sociales (C.E.R.I.S.E.S.) Université de Toulouse 2 Le Mirail,

**Monsieur Hubert-Alexandre DELANNE**, architecte DPLG, responsable architecture de la première phase du projet,

**Monsieur Hugues PETIT-ETIENNE**, Représentant du pôle de compétitivité XYLOFUTUR et étudiant Master 2 Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme Université Bordeaux 3,

**Madame Catherine DEHUREAU**, Responsable du Service développement économique à la CCM,

**Madame Audrey ARNAUDUC**, chargée de mission développement économique à la CCM.

Madame Audrey ARNAUDUC est désignée comme secrétaire de séance.

Monsieur PRADES présente le déroulement de cette réunion d'accompagnement des habitants qui se fera en trois parties :

- les avancées de la collectivité,
- la présentation des personnes intéressées,
- la charte.

A chaque réunion, le groupe d'habitants rédigera son compte rendu et s'organisera en conséquence.

Le Président de la Communauté de communes confirme que le site pressenti est celui des Hournails.

### LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE D'ACQUISITION

Monsieur PRADES explique à nouveau le choix du statut juridique de la S.C.I.A. Il informe les personnes présentes sur le fait que l'acquisition d'un logement sous forme de Société Civile Immobilière d'Acquisition (S.C.I.A.) est redevable de la T.V.A., ce dont il faudra tenir compte pour le prix du terrain fixé par la collectivité.

Monsieur PRADES précise que le statut de la S.C.I.A. a beaucoup de points communs avec celui de la coopérative. Il existe une législation concernant la Société Civile Immobilière mais pas ou peu au sujet de la S.C.I.A., ce qui permet de donner une grande latitude au règlement intérieur.

Ce que l'on veut dans ce projet, ce sont des espaces collectifs partagés, avoir à la sortie un prix honorable et fixer les conditions de sortie par la mise en place de règles anti-spéculatives.

## RÈGLE DE LA PLUS-VALUE

Le prix de revente dans le cas du projet de l'habitat collectif sera le prix du marché, auquel s'applique une décote.

La plus-value est calculée par rapport au prix de la valeur de la part initiale et dans le cas de la S.C.I.A. 10 % pourraient être reversés au collectif.

D'un point de vue spéculatif, la S.C.I.A. n'est pas un bon système, au regard de la co-propriété. L'argument de « l'ascenseur social » par la spéculation est un faux argument.

## RÈGLE DE L'AGRÈMENT

La S.C.I.A. étant une société de personnes, ces dernières font rentrer les personnes qu'elles souhaitent. L'agrément présent dans la S.C.I.A. correspond au système de cooptation des coopératives.

Si une personne ne convient pas :

- elle vend ses parts à un nouvel acquéreur, soumis à l'agrément des autres sociétaires,
- soit les sociétaires rachètent les parts et louent par la suite en attendant (ou pas) un nouvel acquéreur,
- soit la loi prévoit de supprimer la S.C.I.A. et de la transformer en co-propriété. Ce n'est pas le but recherché mais cela indique que personne ne prend réellement de risque en créant une S.C.I.A.

Monsieur PRADES précise qu'il vaut mieux éviter la location car on mélange alors des statuts différents. Cependant, rien n'empêche d'autoriser un logement à la location. Il faut éviter également les résidences secondaires car l'idée principale est d'avoir des objectifs communs.

-----

Les habitants se présentent à tour de rôle.

-----

Monsieur PRADES expose le fonctionnement du recrutement des habitants.

Le principe dans la constitution des groupes est qu'il y a un mouvement de personnes qui entrent et qui sortent jusqu'à stabilisation du groupe. Au bout de trois réunions consécutives, un premier groupe se constitue et vote à l'arrivée de nouveaux habitants.

Le groupe se constitue à partir d'un dénominateur commun grâce aux 45 points de la charte. Le but étant d'ici fin octobre de constituer un groupe composé de sept foyers.

Monsieur PRADES explique qu'il sera fait appel à un juriste pour rédiger les statuts. Le but des réunions étant d'explicitier les principes de la S.C.I.A. et des aspects financiers.

Les enjeux du collectif étant différents des enjeux individuels, il est nécessaire de trouver des arrangements.

L'idée de faire intervenir un seul organisme bancaire comme la N.E.F. (banque coopérative de finances solidaires) ne résout pas tout car en contrepartie, les comptes devront être domiciliés dans la même banque (mais ceci reste à expliciter).

## **INTERVENTIONS DES PERSONNES INTÉRESSÉES PAR LE PROJET**

### **La S.C.I.A. fait-elle la demande de prêt auprès d'une banque ? (Monsieur C.)**

Monsieur PRADES précise que les demandes pourront être individuelles mais les banques ne savent pas trop gérer individuellement pour des S.C.I.A. Les habitants seront propriétaires de parts sociales mais pas d'un bien immobilier, il est plus simple pour une banque de proposer un prêt pour la totalité du groupe.

Il est nécessaire de s'appuyer sur des banques spécialisées comme la N.E.F. adossée au Crédit Coopératif, lui-même adossé à la Banque Populaire.

Une des solutions est de se porter caution solidaire mais cela reste une pratique limitée surtout lorsque l'on ne se connaît pas.

Il existe également la S.C.I. d'accession progressive à la propriété qui est un régime proche de celui des H.L.M. : vous payez un loyer et au bout de 25 à 30 ans, vous devenez propriétaire. C.E.R.I.S.E.S. a écarté ce système trop complexe qui se fait à titre expérimental. Les H.L.M. fixent des quotas, ce qui est en principe contraire à la cooptation.

On peut mixer ces deux systèmes en faisant une première tranche sous forme de S.C.I.A. et une deuxième tranche sous forme de S.C.I.

### **Faut-il réaliser autant de S.C.I.A. que de tranches ? (Madame A.)**

Monsieur PRADES confirme que rien n'est arrêté, mais cela est préférable.

Madame A. répond qu'il faut décider avant la réalisation de la deuxième tranche.

### **La question financière est essentielle ? (Madame A.)**

Madame A. souhaiterait avoir des précisions sur les questions financières avant la constitution du groupe.

Monsieur PRADES répond que compte tenu des fiches remises, il n'y a pas à priori de difficulté d'obtenir des prêts, même sans apport initial. Il faudra analyser plus en détail mais ce n'est pas ici le lieu pour le faire.

### **A quel moment faut-il demander le prêt ? (Monsieur C.)**

Monsieur PRADES répond que tant que le groupe n'est pas créé, il est difficile de faire intervenir un banquier.

Des précisions seront demandées auprès d'organismes financiers au fur et à mesure de l'état d'avancement de la constitution du groupe et en fonction de l'évaluation du coût de l'opération et des revenus de chacun.

Il faudra calculer la capacité d'emprunt en fonction des différents revenus et du prix du bien immobilier.

Maître R. apporte de nouvelles précisions. Dans le cas de la création d'une S.C.I., les associés sont solidairement responsables. La banque peut prendre une garantie sur le terrain mais si le projet n'est pas réalisé, il y a un risque important pour la banque. Il sera nécessaire de débloquer de 10 à 20 % de votre quote-part du coût de la construction. Quand vous aurez une idée du coût respectif de chaque lot, vous verrez si vous pourrez accéder au projet ou pas. Il faudra répondre aux appels de fonds de la S.C.I. en mettant des moyens financiers dans le « pot commun » afin de rembourser l'emprunt collectif.

Monsieur PRADES expose que chacun peut avoir un contrat de prêt individuel pour rembourser la S.C.I. mais la solution la plus simple est d'avoir un seul organisme bancaire qui prendra une garantie sur la totalité. L'inconvénient est que le taux d'emprunt ne sera pas le plus intéressant et en contrepartie, il sera demandé une domiciliation commune au même organisme bancaire. Mais cette discussion est prématurée. Dans l'ordre, il s'agit, sauf cas de sociétaire très particulier, de se mettre d'accord pour une charte.

-----

Monsieur PRADES confirme que le projet se fera en trois ans alors qu'en moyenne la durée de réalisation est de cinq ans. Cette durée sera plus courte du fait de l'accompagnement par C.E.R.I.S.E.S. et d'architectes, de la présence d'experts juridiques et financiers et de l'offre de la collectivité.

**Lors de la précédente réunion, vous avez évoqué le terme de « village vertical », il faudrait trouver un nom pour ce projet ? (Monsieur C.)**

Monsieur PRADES répond que l'idée est de créer une association des habitants à laquelle pourra être donné un nom.

Il précise également que pour pouvoir démarrer la charte, il faut deux à trois foyers en plus.

**J'ai lu un article concernant les structures Habicoop, Eco Habitat Groupé....Pouvez-vous en dire davantage sur ces organismes ? (Madame A.)**

Monsieur PRADES explique qu'Habicoop est une structure liée à l'Union Régionale Rhône-Alpes des Sociétés Coopératives. Le statut de coopérative n'existant pas en France, Habicoop fait du lobbying auprès des Ministères afin de faire reconnaître ce statut. Habicoop n'a pas de montage juridique.

Habicoop peut créer une coopérative de construction, la scinder et créer une autre coopérative de logement.

Il existe également un mouvement de l'habitat cogéré à Montreuil mais ils sont à la recherche d'un statut.

Dans ce projet, nous allons éviter l'uniformisation des foyers. Une coopérative n'a d'intérêt que parce que l'on crée de la diversité (enfants, personnes âgées....).

## **Y aura-t-il des réunions publiques tous les 15 jours ? (Monsieur C.)**

Monsieur PRADES confirme qu'une réunion publique de présentation générale du projet se tiendra cet été, le 06 août.

Les autres réunions sont des ateliers concerneront essentiellement le recrutement des habitants : 25 juin, 09 juillet, 10 et 24 septembre, 8 et 22 octobre...

Vous trouverez le calendrier de ces réunions sur le site <http://www.mimizan.com>

## **N'est-il pas possible de reprendre le principe de la co-propriété avec un cahier des charges renforcé ? (Madame A.)**

Monsieur PRADES précise que le système est totalement différent. Dans la co-propriété, on est propriétaire de la surface privative et on se partage en millième les parties communes. Dans un co-habitat, on achète collectivement et on se réserve une partie privative.

La philosophie est inverse, fondée sur un projet commun, de pratiquer la cooptation et d'éviter la spéculation. Le statut est donc proche de celui de la coopérative.

Monsieur C. ne comprend pas pourquoi Madame A. souhaite changer de système. Madame A. répond que c'est uniquement par rapport aux banques.

Monsieur C. souhaite se diriger vers ce système de co-habitat en précisant qu'il sera toujours temps par la suite si les banques refusent les prêts de changer de système.

Monsieur PRADES affirme qu'il est nécessaire d'avancer dans le bon ordre à savoir :

- de constituer le groupe et savoir ce que vous souhaitez ensemble,
- une journée sera prévue exclusivement pour aborder tous les aspects financiers (il existe un accord de principe entre la N.E.F. et C.E.R.I.S.E.S).

La prochaine réunion se tiendra le 25 juin à 18h30 à la Communauté de communes.

La séance est levée à 20 h 30.