

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 25 JUIN 2010 RELATIVE AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

Présents groupe technique :

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,

Catherine DEHUREAU est désignée comme secrétaire de séance.

La réunion est consacrée à la lecture et l'explication des 24 points de la charte du co-habitat de Mimizan.

Principe de travail en ateliers.

- Un seul sujet est traité à la fois. Par exemple, le groupe étudie la définition des espaces, les questions juridiques, la charte. Il est possible d'explorer un sujet, de passer à un autre pour les besoins l'avancement de l'étude, puis de revenir au point précédent.
- Les ateliers sont libres et publics. La parole est donnée chacun à son tour, les membres du projet puis les auditeurs.
- Une seule personne parle à la fois selon la méthode de la conférence.
- Les questions à caractère plus personnel sont abordées en entretien individuel, le plus souvent sur les points financiers.

Montage financier.

Les projets pouvant être montés en SCIA ne relèvent pas des minima sociaux. Ces derniers relèvent des dispositifs HLM d'accession progressive à la propriété, système qui interdit la cooptation.

Le groupe prépare les éléments financiers. Ensuite, les banques sont sollicitées pour affiner et préciser le montage du dossier final.

Appui technique.

Après la définition du projet avec Cerises, l'opération sera animée par INNOVAPIN pour les parties architecturales et ingénierie de la construction bois. L'équipe mettra les réflexions du groupe d'habitants en forme et recherchera les solutions.

Hubert DELANNE a pour mission de traduire les idées du groupe et d'interpréter professionnellement les besoins qui émergent. Il sera le lien entre le groupe et l'équipe technique.

Caractère innovant du projet.

Un montage en 3 ans au lieu de 5 habituellement. La prise en main par les futurs habitants eux-mêmes de la définition de leur habitation demande du temps et de l'implication. Un temps de montage trop long est décourageant. Sur quel sujet fédérer le groupe ? La bonne question à poser en premier lieu est : rechercher autour de quoi on souhaite se regrouper. La question débouche sur l'établissement d'un programme puis sur la conception de la construction.

Les habitants se présentent à tour de rôle.

Perspectives de travail.

Il va s'agir d'ici l'automne d'un travail en duo entre la collectivité et le groupe. Le projet devra être intégré aux conditions d'urbanisme avant octobre. Cela signifie qu'il faudra disposer d'un estimatif et des scénarii du projet. Le groupe et les élus devront réfléchir à la question de la présence des véhicules et plus largement aux transports.

La communauté de communes présentera une motion à la ville de Mimizan sur les objectifs incontournables qu'elle a décidé d'introduire dans le projet.

Etude des points de la charte.

La charte comporte 24 points parmi lesquels le groupe va en sélectionner 10, 5 prioritaires et 5 secondaires. Ces 24 points sont issus d'une compilation de tous les éléments recueillis dans différentes chartes étudiées par Cerises en France.

1. Rapport espaces privés/collectifs. Concerne les choix en matière d'économie d'espace. Plus les espaces collectifs sont nombreux, plus l'espace privé est réduit ce qui influence positivement l'économie du projet.

2. Espaces collectifs. Les espaces les plus souvent mis en commun. Eric propose de considérer l'intérêt d'un parc à vélo et d'une douchette extérieure. J. Prades a souvent vu une pièce sans fonction pouvant ainsi être destinée à différentes activités (musique, jeux, expositions...).

3. Création d'activités. Exemple d'une création de Cerises l'épargne de proximité « CERISOL ». La cotisation est de 15€/mois. Le Crédit coopératif met 3 000 € avec intérêts en contrepartie. Cerises s'est doté d'un moyen pour soutenir des projets de ses étudiants. Cerises se réunit 3 fois/an pour étudier les projets à financer.

Autre exemple : une piscine écologique qui coûte le triple d'une piscine classique devient abordable lorsque l'on mutualise l'investissement. Bègles a créé une splendide piscine écologique. L'association a également créé une activité d'autopartage. Dans la SIC, les propriétaires possèdent des parts dans la flotte de véhicules ce qui ouvre un droit à l'utilisation.

4. Enfants. La création d'espaces enfants ou de crèches peut être intéressante, notamment lorsque le projet se développe par tranche.

5. Personnes âgées. Ce point des services aux personnes âgées peut également le fruit d'évolution du projet avec l'accord du groupe.

Il est à noter que si le projet est étudié pour octobre, les nouveaux arrivants dans le groupe trouveront la charte établie.

6. Emprunte écologique, produits locaux. Ce point peut concerner des projets importants. Par exemple un maraîcher, mais aussi un objectif, pour la construction, notamment.

7. Animaux. Le groupe de travail de Mimizan 1 incluait la gestion de la présence de l'animal tant du côté de la collectivité que sur celui du groupe et de l'accompagnement des personnes.

8. Gestion du co-habitat. Il s'agit de la mise en place des règles de gestion de la SCIA. A Toulouse, le gérant et le co-gérant appelé à gérer ne sont pas élus la même année. Le cogérant est élu 1,5

ans plus tard que le gérant. Ainsi, le gérant peut-il lui délivrer son expérience.

9. Financements et solidarité. Ce point qui regarde l'investissement est par nature difficile. La recherche de l'intelligence du groupe est plus aisée sur ces questions au Canada. Les informations sont apportées à la structure de gestion par les membres sur la base de leur domaine de compétence.

10. Religion. Sur la question de la religion, le groupe préconise que l'on ne retienne que la notion d'esprit de la laïcité.

11. Idem

12. Innovation, éducation. Exemple : le réseau d'échange de savoirs.

13. Handicap. Etudier les obligations d'une SCIA sur cette question de l'accessibilité pour des personnes handicapées ou dépendantes. Espaces modulables ou facilement adaptables.

14. Ouverture sur l'extérieur, activités. Bien réfléchir aux lieux qui recevront l'activité.

15. Autoconstruction. L'auto construction est un bon moyen de réduire le montant de l'investissement.

16. Urbanisme et environnement. Ce point renvoie aux objectifs incontournables de la collectivité.

17. Idem. Question du choix des éléments amenant la performance écologique. Différentes solutions existent. Il s'agira avec l'aide des experts de trouver les solutions adaptées au projet.

18. 19. Gouvernance. Question de la gouvernance. Le mode de fonctionnement est à rendre explicite dans le règlement de la SCIA. Consensus ne signifie pas majoritairement « tous d'accord » !

20. Participation/implication. Il faut bien faire la distinction entre l'implication dans la gestion et l'implication dans les tâches quotidiennes nécessaires au bon fonctionnement du collectif (entretien...)

21. Violence. L'exclusion ou l'interdiction de la violence est à écrire explicitement.

22. Activités collectives et financements. Complète le point 3 sur la création de projets collectifs.

23. Véhicules et transports. La question de l'organisation des déplacements, des stationnements, source habituelle de conflits, est impérative. Ce point rencontre la problématique locale de liaison entre le bourg et la plage. Il peut être moteur d'une réflexion pour la collectivité. Le transport propre est un élément à prendre en compte.

24. Environnement. Comme le point 16, revoie aux incontournables de la collectivité mais concerne aussi le groupe tant par l'investissement que l'économie du fonctionnement. Le groupe expert travaillera en coût global de la construction. Il existe des normes. Des choix peuvent être faits. Le projet des habitants influencera forcément la conception du collectif. Par conséquent, réfléchir et raisonner le projet en premier lieu.

La séance est levée à 20 h 30.

Prochaine réunion le 9 juillet à 18h30 à la Communauté de communes.