

**COMPTE RENDU DE L'ATELIER DU 22 OCTOBRE 2010**  
**RELATIF AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN**

Membres du groupe présents : Eric, Lucille, Habib, Marie Joseph, Jacqueline, Pierre.

Serge est absent.

Deux nouvelles personnes, Michèle et Dominique se joignent pour la première fois à l'atelier.

Pour les accueillir, les membres se présentent les uns les autres.

Michèle est à Mimizan depuis 3 ans. Elle a décidé de s'y installer car c'est la ville qu'elle aime le plus en France. Elle assure des remplacements d'enseignement de français. Et a passé un concours de la fonction publique territoriale. Elle suit le projet de loin depuis le début, puis s'est décidée à participer une réunion. Elle est en attente de vent d'une maison. Elle est attirée par l'idée du projet où liberté et voisinage se côtoient, le bois et l'écologie. Elle a trois enfants de 18, 16 et 8 ans, mais aussi 2 chiens, 2 lapins et 1 cochon d'inde.

Dominique est à Mimizan depuis 5 ans. Mariée à un landais, la région l'a séduite. Elle aime Mimizan où elle habite en location aujourd'hui. Elle assiste à la réunion pour s'informer sur le projet. Son mari est à la retraite, ils n'ont pas d'enfants.

Michèle et de Dominique souhaitent connaître ce qui pourrait leur être proposé.

Jacques Prades précise c'est le groupe de futurs habitants qui définit et fait le projet. Il poursuit la présentation des participants avec Stéphanie Berbille, directrice de la Communauté de communes, Catherine Dehureau, membre de Cerises, Hubert Delanne, architecte DPLG également membre de Cerises, Hugues Petit-Etienne ingénieur bois représentant Innovapin 2010, axe de recherches du pôle de compétitivité sur le bois Xylofutur à Bordeaux. En dehors de sa participation en tant qu'Innovapin, Hugues est intéressé par le projet dans le cadre de ses études d'urbanisme.

Point sur l'organisation des semaines à venir.

Des ateliers seront consacrés à l'architecture, à l'économie du projet et aux aspects financiers et aux aspects juridiques.

En janvier 2011, une idée de la SCIA devrait être proposée. Une première évaluation de la valeur de l'investissement pourra être faite, ce qui reviendra à évaluer le capital de la SCIA. Pour faciliter l'investissement, la société étant en capital variable, le capital initial, égal à la valeur du terrain, peut être libéré en 4 fois. A ce moment, le groupe devra s'engager sur sa participation au projet.

Des fourchettes de prix permettront d'orienter le projet. Plus on demande de prestations, plus le prix s'élève. Le groupe devra faire des choix. Les éléments mis de côté peuvent toutefois faire partie du projet et réalisés plus tard. Les choix font descendre le coût initial.

Les financements peuvent être collectifs ou individuels. La NEF (crédit coopératif) qui en est à son 5<sup>ème</sup> co-habitat, intervient dans les deux cas de figure. Le prêt global par la SCIA n'est pas cumulable avec les PEL ou le taux zéro. Le prêt individuel par foyer serait peut-être une meilleure solution ici.

Le règlement intérieur de la SCIA peut contrarier la question de la caution solidaire, s'il en existe, en exigeant la sortie d'un co-habitant au bout d'un nombre d'impayés à définir. La SCIA reprend les parts du foyer sortant.

Catherine présente rapidement la charte. Les premiers espaces communs ont été définis : entrée indépendante, buanderie, garage ou parking, salle polyvalente...La charte, sur laquelle l'atelier reviendra pour affiner les choix et permettre ainsi aux nouveaux arrivants de participer au projet, devra être terminée en avril 2011. Des allers et retours seront faits entre les parties économiques et financières, juridiques, l'architecture et la charte.

### **Atelier architecture Hubert Delanne**

Travail sur les documents du dernier atelier. Hubert présente les documents du dernier atelier sur lesquels le groupe devait réfléchir.

Hubert a édité un plan du site des Hournails où le projet sera réalisé. Une bande du côté de la partie urbanisée de la plage depuis la route de Mimizan jusqu'au camping permet de situer globalement le positionnement futur. Qu'il soit vers le camping, la route ou bien au milieu de la bande est de moindre importance. En effet, Hubert vise seulement à donner une idée du positionnement dans l'espace et de la forme de base du projet, en rond, en carré....

Habib et Eric ont émis ensemble une hypothèse en arc de cercle.

L'accès serait commun avec entrée indépendante aux logements. L'espace commun serait intégré à l'intérieur de la forme avec des traversées vers l'arrière de la construction.

D'après Hubert il s'agit dans ce schéma d'une synthèse de la centralité. L'inconvénient de ce type de forme, très conviviale par ailleurs, est un regard de tous sur l'espace collectif, et l'exposition au nord d'une partie des pièces à vivre.

Questions. Le bâtiment sera-t-il unique ou en plusieurs morceaux ?

Pour répondre à cette question, Hubert présente un diaporama d'exemples d'habitats groupés qu'il a sélectionné et dans lesquels on retrouve une partie des espaces communs déjà choisis par le groupe :

- Le jardin est un espace commun. Des terrasses surélevées sans vis-à-vis et donnant sur l'espace commun peuvent apporter une variante intéressante
- la distribution des logements peut se passer d'enrobé, plutôt des allées, des cheminements perpendiculaires aux entrées, en U
- les accès privatifs : par passerelles, coursives abritées...
- les espaces partagés comme à Bedzed en Grande Bretagne peuvent être des parcs à vélos, un garage fermé et couvert, une salle commune avec cuisine pour réception, des potagers en petits lots. Si la salle polyvalente est distincte de la construction, c'est plus cher mais elle serait alors toute équipée
- Les espaces intermédiaires, comme les couloirs, en plus de la salle polyvalente ou à la place de celle-ci, peuvent accueillir des événements, des animations.

Michèle apporte à ce moment son sentiment sur le projet. Elle croyait qu'il s'agissait d'un ensemble de maisons individuelles avec des espaces partagés par tous et non un collectif. Elle est d'accord avec l'idée de partage d'espaces communs, avec la construction écologique et les valeurs portées par le projet mais pas avec un immeuble collectif qui la rebute vraiment.

Le projet applique les dispositions de limitation de l'étalement urbain préconisé par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Un projet mixte est-il possible, maison individuelles et collectif ? Cela peut poser des problèmes pour la rédaction de la charte car cela revient à faire deux projets.

Le collectif est défini par le groupe et régit par la charte. Le programme architectural restitue les choix du groupe. La construction sera le reflet des décisions du groupe. L'aspect collectif traditionnel ne se retrouve pas dans ce type de projet.

Certains témoignent du fait que au fil des rencontres et des réflexions en commun, de raisonner ensemble, le collectif rassure plus qu'il ne fait peur.

Les maisons groupées offrent plusieurs possibilités pour respecter les individualités en se décalant les unes des autres, tout en restant ensemble pour la viabilité de la maîtrise de l'énergie et du projet de partage.

Le co-habitat présente l'avantage de créer un projet avec des voisins choisis.

Sur le plan de l'écologie, rester simple et écologique est possible. Le travail sur la volumétrie n'est pas incompatible avec les volumes décalés.

### **Préparation du projet sur l'espace des Hournails**

Hubert propose au groupe de disposer sur le plan des formes symbolisant leur logement. A la suite de cet essai, il va définir les grandes masses du projet de construction. Mais ce sera la partie architecture qui dessinera le bâtiment. Celui-ci peut prendre toutes les allures possibles.

La question de l'élévation est posée. R+2 semble beaucoup à la majorité. Plus le nombre de foyers sera important, moins ceux qui seront en hauteur auront un rapport au sol concret. Mais plus le prix sera bas.

La nature du terrain permettra de nuancer agréablement la hauteur avec la déclivité naturelle.

Les exemples de photos du diaporama posent question car elles sont jugées trop conventionnelles. Il s'agit de barres d'immeubles ou de maisons individuelles accolées. L'idée du duplex s'impose pour beaucoup.

La question de la mitoyenneté peut être résolue par une circulation bien pensée dans la résidence.

Il ne faut pas oublier non plus que la hauteur de l'immeuble fait économiser l'achat de foncier ou bien offre la possibilité d'avoir un terrain plus grand.

C'est le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui s'applique actuellement, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en préparation à Mimizan. Ces documents d'urbanisme détermineront les pourcentages de constructibilité (COS Coefficient d'Occupation des Sols) et la hauteur. Sur le site R+1 est admis.

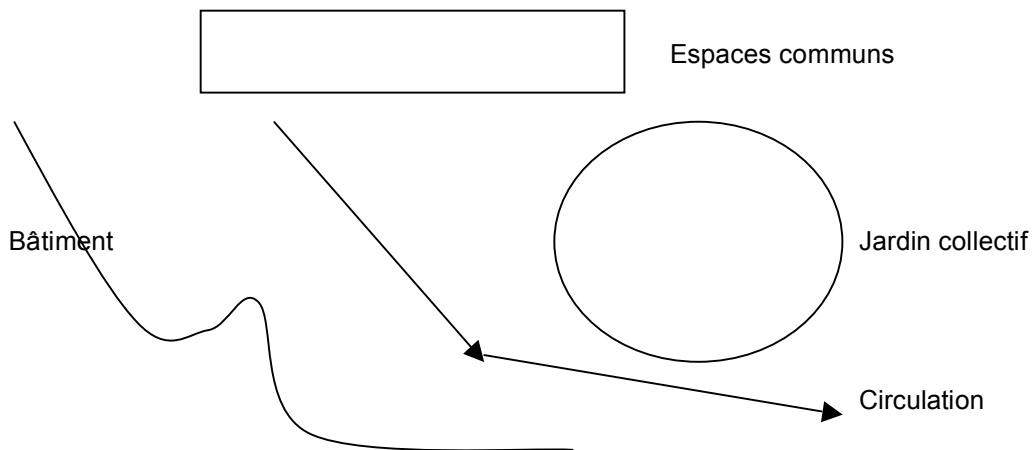
Hubert répond que toutes les solutions peuvent être trouvées pour parvenir à l'harmonie correspondant aux souhaits du groupe. Le traitement de l'individualité de chaque logement coûte plus cher en niveaux, en isolation. L'habitat groupé est intéressant pour la performance énergétique : moins de murs indépendants à isoler. Le bâtiment est orienté de telle sorte de bénéficier de la meilleure exposition. Couper un bâtiment d'un ensemble en co-habitat est difficile.

Hubert propose de passer au « jeu ». Le but est de symboliser la position de la construction sur le plan. A l'aide d'éléments de formes différentes (cubes, rectangles...), représentant logements, salle polyvalente, buanderie... chacun va les disposer pour former un ensemble. Le rôle de l'architecte sera d'adapter la structure du bâtiment au schéma projeté.

La discussion est riche, notamment sur la localisation des espaces privés et publics. Quel est l'intérêt d'une disposition dominante autour du privé dans un co-habitat ?

L'orientation au sud est préférée. Le groupe souhaite une intimité sur les jardins.

Deux possibilités se dégagent. Décentrer complètement les espaces communs ou les placer un peu au milieu de l'ensemble avec une voie de circulation entre eux et les logements.



Habib est d'accord pour accoler la salle polyvalente au parking .

Planning prochains rendez-vous.

Absents :

- Habib et Jacqueline : le 19 nov et le 3 déc
- Marie Jo : Du 1 au 22 novembre

Ateliers :

- 5 novembre : économie du projet
- 19 novembre : architecture

