

COMPTE RENDU DE L'ATELIER DU 19 NOVEMBRE 2010
RELATIF AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

Membres du groupe présents : Eric et Lucille avec Zélie et Flore, leurs filles, Pierre, Fabrice.

Sont excusés : Jacqueline, Marie Joseph, et Habib.

Accueil de deux couples : Claire et Erden, Cindy et David.

Présentations.

Claire et Erden sont un couple « international ». Claire est française et Erden est turc. Ils viennent d'arriver dans la région. Claire a eu connaissance du projet par son cousin Bertrand Charrier de l'UIT de Mont de Marsan. Erden travaille par Internet.

Cindy et David habitent Bias. Ils travaillent dans l'animation touristique et l'immobilier. Ils viennent tout d'abord pour s'informer.

Fabrice habite Bias également. Il vient pour la deuxième fois. En formation à l'environnement à Bordeaux, il est intéressé par le projet lui-même.

Les « anciens » de l'atelier et l'équipe technique se présentent à leur tour (cf. comptes rendus précédents en ligne sur le site Internet de Cerises w3.cerises.univ-tlse2.fr).

Stéphanie Berbille explique que la Communauté de communes aide le groupe par l'intermédiaire d'un groupe d'experts pour faciliter les choses et se donner le maximum de chances d'aboutir.

L'essai de présentation de la vidéo enregistrée pour le salon Vivons Bois dans lequel la communauté avait un stand est infructueux. Axel qui apporte son appui à la communication présente le blog (cohabitatmimizan.blogspot.com).

Présentation du projet aux nouveaux arrivants

Jacques Prades donne une définition du co-habitat : « un rassemblement volontaire de personnes qui décident ensemble de concevoir le lieu où elles vont habiter ».

Cette forme d'habitation est très courant au Québec et dans l'Europe du Nord. Les initiatives augmentent en France mais les concrétisations sont lentes.

Le système présente la particularité de mélanger les 3 types d'espaces : privés, collectifs et publics en recherchant l'équilibre entre les trois et l'ouverture sur l'espace public. Cette ouverture est l'inverse de la résidence sécurisée qui enferme l'habitat sur lui-même. A l'opposé, trop de collectif ou trop de privé (qui ferait que l'on n'est pas dans un co-habitat) conduisent également à l'échec.

Les membres du projet travaillent sur une charte pour lister les volontés de mise en commun.

Le projet de Mimizan qui comprend 5 foyers qui assistent régulièrement aux ateliers, ont choisi quelques espaces communs : jardins, buanderie, salle polyvalente, garage à vélo, chambre d'amis, parking. La charte n'est pas terminée afin de laisser aux arrivants la possibilité d'y intervenir.

Les logements s'étirent pour le moment de 50 à 120 m².

L'objectif à atteindre est 10 foyers. L'opération peut être lancée avec 7/8 foyers.

La séance dernière, le 5 novembre, une première évaluation a été apportée, soit environ 30% en dessous du prix du marché.

La collectivité vend le terrain à un prix inférieur au prix du marché – de 100€ contre 240€.

Les co-habitats développent des avantages évidents, tels que la décision de l'organisation des lieux de vie, le voisinage choisi, le prix (le temps investi par les habitants pour définir les logements fait faire des économies, les espaces mutualisés font descendre le prix en raison du nombre moindre de m² personnels à financer...). Malgré cela les échecs existent. Cerises en a analysé les causes.

1^{er} la constitution du groupe. Condition très importante de la réussite.

- Il faut se donner du temps pour le montage. Il est nécessaire qu'un mouvement d'entrées et de sorties se crée jusqu'à la stabilisation d'un groupe
- Il faut rechercher la mixité, sachant que instinctivement on cherche à la ressemblance. Cette mixité est à la fois sociale, générationnelle et sur les origines géographiques.

On lève de cette façon beaucoup de risques mais pas tous. La vie courante offre de nombreuses occasions de brouillage.

2° Le partage des espaces. Il est essentiel de se réserver des espaces privés. Eviter les vi-à-vis sur les cours, les terrasses... Prévoir les espaces publics. Mimizan réservera un espace tampon entre le co-habitat et l'urbanisation du site.

3° Les départs du co-habitat présentent un risque important qu'il faut bien anticiper. Au Québec, lorsque l'on achète des parts d'une SCIA (qui peut reproduire le fonctionnement d'une coopérative) et que l'on quitte la société, on revend les parts au prix d'achat ou pratiquement. C'est une règle anti-spéculative, mais le problème est que si le prix du marché augmente, les vendeurs qui sortent avec la somme de leur investissement initial ont des difficultés pour se reloger. Un système intermédiaire est à adapter selon les cas. A Mimizan par exemple, le sortant reversera à la collectivité l'avantage financier qu'il a perçu en entrant. La formule n'enlève pas la spéculation mais la limite, d'autant que revendre un co-habitat est moins facile qu'un bien immobilier classique. Celui qui veut spéculer ne choisit pas le co-habitat.

Pourquoi le risque d'échec existe-t-il à la revente ? Lorsque le prix du foncier augmente et qu'un fondateur revend ses parts, l'entrant paye plus cher. Il peut être tenté de ne pas avoir envie de se conformer à la charte des fondateurs, même après la cooptation. Un exemple simple et concret ? Si un planning de tonte de pelouse existe, le nouveau pourrait avoir envie de faire appel à un professionnel ce qui fausse l'éthique du partage des tâches et donc la cohésion.

Lorsqu'un membre vend, il doit présenter des candidats au groupe jusqu'à approbation. Cela peut durer. Le vendeur devra trouver plusieurs acquéreurs. La charte peut contenir la procédure à un nombre maximum de présentations. Généralement, le co-habitat attire par la philosophie qu'il met en œuvre mais aussi par l'esthétique des lieux, souvent très soignés, qui témoignent de l'harmonie qui y règne.

Au Québec, en cas de plus-value, le sortant reverse une partie de sa vente à la société. La somme va aux réserves impartageables. Elle sert à financer des activités collectives, crèches, ou en investissements sur le co-habitat.

Le co-habitat protège de beaucoup de dérives mais pas de tout. Si plusieurs ventes se succèdent à Mimizan par exemple, les vendeurs ne vont pas reverser x fois à la collectivité l'avantage consenti au fondateur.

Enfin, tous ces aspects n'enlèvent rien aux avantages important de la formule : la solidarité, la sécurité pour les enfants, le voisinage choisi...

Sur la question du prix du projet, le groupe doit faire pression pour parvenir au meilleur prix de la construction et de l'aménagement. L'architecte en charge du projet devra être vigilant sur les choix et arbitrer, par exemple entre écologie et esthétique. Exemple : la possibilité de récupérer les eaux de pluie a été évoquée pour les sanitaires. Une solution collective pourrait s'avérer plus intéressante financièrement que plusieurs solutions individuelles. Il faut étudier.

Observation. Une question est posée sur le mode de l'estimation des 240€/m² à la plage, car il semble possible de trouver moins cher. La collectivité devra faire estimer le prix, ne serait-ce que pour pouvoir justifier l'avantage consenti.

Aspects juridiques et financiers.

On trouve plusieurs types de Sociétés Civiles Immobilières.

SCI familiales : la société loue à l'un des enfants membres. Il paye un loyer aux membres de la famille membres de la société.

SCI de promotion et de construction dure le temps du chantier. Après la construction la SCIA prend la forme d'une co-propriété.

SCI de jouissance pour l'occupation de la propriété pendant une période donnée, les congés par exemple.

L'utilisation de la SCI pour l'accession sociale à la propriété requiert l'accord des HLM. Ce n'est pas facile du fait du conflit entre la cooptation (choix de ses voisins) et les critères d'attributions propres aux HLM.

Différence SCI/SCIA. Dans une SCI le nombre de parts correspond à un pourcentage de propriété de l'ensemble. Dans une SCIA, SCI d'attribution, les parts détenues sont affectées à un lot en jouissance et aux parties communes.

L'intérêt réside dans le fait que les associés choisissent leur fonctionnement sur les plans de la cooptation, de la limitation de la spéculation, du capital de la société, etc.

Sur le projet de Mimizan, le montage juridique pourra avoir lieu en mars avril. Le prix du terrain sera déterminé. Le capital pourra être appelé sur 20%, ce qui permettra aux membres du groupe de créer la propriété avec une faible mobilisation financière de départ

Une séance y sera consacrée. Un juriste apportera son appui pour le montage définitif.

Les prêts pourront être personnels ou via la SCIA. La NEF, Nouvelle Economie Fraternelle, filiale du Crédit Coopératif possède l'expérience nécessaire. Les taux de prêts sont un peu plus élevés que la moyenne actuelle 4% contre 3%, 3,5%.

Questions

La possibilité de joindre au projet des activités économiques est une volonté de la collectivité. Les modalités sont à débattre entre les membres du groupe, bureaux, ateliers, commerces. Habib a déjà témoigné un intérêt sur le sujet.

Motivations pour le co-habitat.

Les motivations de départ sont généralement économiques, le prix moins cher. Très vite, la philosophie du projet, la notion de partage prend une forte importance. Dans le, la philosophie du projet a été dès le début prédominante.

Visite de co-habitats à Paris

Deux visites à Paris 13^{ème} et Meudon. Les projets se sont réalisés sur des terrains bien plus petits que ce qui se fera à Mimizan, du fait de la rareté et du prix très élevé du foncier. Mais ils ont 20 ans d'existence. Le recul de l'expérience est intéressant.

Dates : les 8 ou 15 janvier 2011.

ATELIER ARCHITECTURE

Lors de la précédente séance architecture, les membres du groupe ont commencé à interpréter leurs premiers choix en positionnant des formes ou des modules sur un plan de masse préparé par Hubert. Le but est de raisonner les espaces entre les duplex, les terrasses, les jardins...

Quelques notions d'environnement ont été abordées : exposition-orientation, mitoyenneté et isolement...

Hubert transmet aux deux nouveaux couples les fiches de travail à remplir. Elles permettront à Hubert d'apprécier les souhaits, les besoins qu'il lui faudra harmoniser.

Plusieurs précisions sont apportées dans la discussion :

- si la salle commune abrite un studio il faudra prévoir les sanitaires
- le potager peut être en une partie ou en lots, tout dépend du niveau de partage souhaité
- mettre les accès et les allées cheminement au bon endroit, depuis les espaces communs ou bien depuis les espaces privés...
- envisager des coursives le long du bâtiment pour circuler abrité
- niveau de la qualité environnementale
- tenir compte des vents dominants d'ouest...

Le coefficient d'occupation du sol (COS). Un COS de 0,30 affecté à une construction de 1000 m² représente une surface de parcelle de 2500 à 3000 m².

Plus l'habitat présente de déboitements, plus on s'étale, plus c'est cher. Un habitat groupé, plus facile à traiter sur le plan des économies (construction et environnement) ne signifie pas l'absence de vie privée. Un habitat groupé peut tout à fait respecter l'intimité de chacun.

