Mai 2010
Numéro 2
Xylofutur/INNOVAPIN 2010
Hugues Petit-Etienne

Mimizan 2 - Réaliser un co-habitat bois

Membres du groupe de travail présents:

Mme Audrey Arnauduc (CCM)
Mme Catherine Dehureau (CCM)
M. Hubert-Alexandre Delanne (Architecte)
M. Hugues Petit-Etienne (Xylofutur, Innovapin 2010)
M. Christian Plantier (Président du CCM)
M. Jacques Prades (Cerises)

Mimizan 2

Compte-rendu de la réunion du 28 mai 2010

Présents :

Etaient présents à cette réunion une vingtaine de participants plus six membres du groupe de travail “Mimizan 2”.

Déroulement de la réunion :

Lors de cette seconde réunion publique M. Plantier rappel le contexte économique et social qui a encouragé la commune et le CCM à soutenir ce projet de co-habitat bois (cf. Numéro 1). Depuis la dernière réunion, des élus se sont concertés pour définir les « incontournables » du projet comme le lieu de réalisation, ces points seront annoncés au cours de la réunion.

Dans un premier temps M. Jacques Prades explique en quoi le co-habitat n’est pas « un truc de bobos », de manière à rectifier certains malentendus (presse national). Il expliquera ensuite le choix du statut juridique SCIA.

Les 4 principales raisons pour lesquelles le co-habitat n’est pas une « affaire de bobos » :

La première est d’ordre économique, elle concerne l’accessibilité au logement pour tous. La spéculation immobilière profite à des personnes ayant déjà des fonds importants et s’oppose ainsi au principe de « l’ascenseur social » en rendant l’accession au logement plus difficile pour les foyers les plus modestes. Dans un co-habitat, la plus-value gagnée au départ (réduction des coûts d’investissement) est reversée lors de la revente et cela est un moyen de réponse pour limiter la spéculation immobilière et ainsi favoriser l’accessibilité au logement.

La seconde raison est d’ordre sociologique. L’individualisme semble aujourd’hui avoir atteint ses limites eu égard au nombre de crèches parentales développées en France, au renouveau des jardins familiaux, des systèmes d’échanges locaux… A tous les niveaux, émerge une volonté de créer du collectif, de manière indépendante de l’État. Le co-habitat participe à ce mouvement en créant de petits groupes solidaires choisis, non subis.

La troisième raison est relative à la forme de l’habitat et sa localisation. Entre le village vertical de Le Corbusier et les Chalandonnettes se rapprochant d’un « village horizontal », l’habitat groupé (co-habitat) s’inscrit comme une « forme médiane », permettant de réduire l’étalement urbain par sa densité tout en offrant une qualité de vie contribuant à la réduction de l’impact écologique.

Enfin la dernière raison est d’ordre politique. Le co-habitat s’inscrit dans une démarche de mixité sociale permettant de répondre aux attentes de la loi SRU sur l’habitat tout en s’appuyant sur la participation des habitants. Cela nécessite un choix judicieux de la zone de projet et un bon accompagnement. L.Bronner dans son ouvrage « La loi du ghetto » rappelle l’importance de l’aspect participatif dans le projet politique :

“Depuis trente ans, la grande faiblesse de la politique de la ville française tient à l’absence de confiance dans les habitants. Dans le refus de leur donner la moindre parcelle de pouvoir. L’État a multiplié les dispositifs, inventé des acronymes, expérimenté d’innombrables politiques. Il a aussi envoyé des préfets, nommé des délégués de l’État et donné naissance à des générations de techniciens de la politique de la ville. Mais jamais notre société n’a cherché à confier les clés des politiques urbaines aux habitants eux-mêmes. Ni même à les faire participer”.

C’est un mouvement fort, il n’est pas étonnant qu’il y est cette éclosion de projets un peu partout, il faut cependant rester prudent. Il y a beaucoup d’embûches lors de la réalisation d’un tel projet, d’où l’importance d’avoir un regard sur ce qui se fait à l’étranger mais également sur l’expérience française.

M. Prades reprend brièvement les trois points sensibles du co-habitat à savoir la constitution des groupements, le fonctionnement (répartition entre collectif, privatif et public) puis la gestion des départs. Il souligne l’importance du lien entre les différents types d’espace et également l’extérieur, auxquels il faudra être vigilant lors de la conception de manière à ne pas créer du «ghetto».

Pourquoi faire le choix d’une SCIA ?

Ce choix est une manière de faire « pratique », bien que CERISES reste militant pour le statut de coopérative d’habitat en France, la SCIA apparaît comme le meilleur compromis. Ce statut a l’avantage d’être très adaptable, il permet d’utiliser le principe de cooptation (ou de mandater) et la définition d’une charte permet d’adopter le principe de non spéculation. Il permet également l’accès au près à taux zéro. Il se rapproche vraiment de la coopérative pour le fonctionnement de la répartition des biens, en plus d’une part commune (correspondant aux espaces communs), un lôt (numéroté) est attribué à chaque associé en fonctions des parts sociales qu’il a apporté. Ainsi chacun est propriétaire d’une part de la collectivité en plus d’une part qui lui est personnellement attribuée. Ce statut permet également de profiter du fait que le capital n’ait pas besoin d’être libéré immédiatement mais par parts de 20%. Cela correspond au capital minimum, librement décidé par les membres fondateurs, il est suggéré que ce capital corresponde à l’investissement nécessaire au projet.

Quelle est la responsabilité d’un associé en SCIA ?

La responsabilité des associés est illimitée y compris sur son propre patrimoine, non solidaire et subsidiaire. Très concrètement, la responsabilité illimitée signifie que si la SCIA s’est endettée pour l’acquisition d’un immeuble et qu’elle ne parvient pas à rembourser cet emprunt, l’associé de cette SCIA pourra être forcé par l’organisme financier prêteur de vendre des éléments de son patrimoine pour rembourser la dette de la SCIA. La responsabilité non solidaire signifie que les associés sont responsables des dettes de la SCIA mais proportionnellement à leur quote-part de capital. Enfin la responsabilité subsidiaire signifie que la responsabilité des associés ne peut être engagée que pour suppléer la SCIA défaillante. De ce fait, un créancier de SCIA ne peut attaquer ses associés qu’après avoir préalablement et vainement tout essayé pour faire payer la SCIA (et donc après une procédure contre la SCIA).

Comment se déroulent les sorties de la SCIA ?

Lors de la sortie d’un associé, celui-ci ne peut céder ses parts sociales à un nouvel arrivant qu’à condition d’obtenir l’agrément de tous les associés.

Quel est l'intérêt de cette opération ?

Ce type d'opération permet de diviser certains coûts, par exemple l'investissement d'une seule chambre d'amis pour plusieurs foyers, la possibilité d'avoir un petit jardin privatif en plus d'une extension commune au lieu d'avoir à investir dans un grand jardin ou encore le partage d'une buanderie.

Quelles sont les différences avec une simple copropriété ?

Il n'y a pas de cooptation en copropriété. De plus la propriété n'est pas répartie de la même manière. En effet, l'acquisition est privative, incluant une fraction d'espaces communs, alors que dans le cas d'un co-habitat, l'achat se fait de manière collective avec réservation d'une partie privative. Les droits d'enregistrement fonctionnent aussi différemment, alors que chaque habitant doit payer un droit en copropriété, il est payé par l'ensemble du groupe en co-habitat (le coût total des droits en copropriété est ainsi supérieur).

Dans un co-habitat, le groupe décidera ce qu'il souhaite mettre en commun, c'est ce que définira la charte. Chaque projet est ainsi différent.

Enfin, comme mentionné ci-dessus, l'aspect anti-spéculatif est propre au co-habitat.

Quelles sont les particularités de ce projet ?

Le fait de préconiser une construction en pin des landes est propre à ce projet, de même l'objectif de le réaliser en 3 ans le rend unique. Enfin l'implication d'une commune proposant une réduction du prix de son foncier en échange du respect de la règle de non-spéculation favorisant l'accès à la propriété sur sa commune est novatrice.

M. Plantier prend la parole pour annoncer les décisions retenues par le groupe d'élus de la communauté concernant la liste de cinq incontournables. Cette liste est encore à l'état de proposition et en attente de validation en conseil communal. Des modifications restent donc encore possibles.

Les 5 incontournables :

1. **Le lieu :** Le lieu retenu est celui des Hournails où un projet de ZAC a déjà été voté par le conseil. Ce site représente 40ha et présente des avantages de par sa proximité du bourg Mimizan plage.

2. **Le prix :** La commune propose un prix du foncier à 100€/m² sur cette zone où le prix du marché est estimé à 200€/m².

3. **La règle d'anti-spéculation :** Le groupe de co-habitat doit prévoir une clause de non spéculation indiquant qu'un propriétaire revendeur éventuel devra reverser sa quote-part de plus-value correspondant à ce qu'il avait « gagné » lors de l'acquisition.

4. **L'urbanisme et l'architecture :** Le projet doit s'inscrire dans le schéma de cohérence territoriale futur de Mimizan, cela implique la mixité sociale, le respect de l'environnement, la lutte contre l'étalement urbain et le choix de la construction bois. De manière à répondre à ces attentes et à s'intégrer dans le tissu actuel, le choix de constructions d'une hauteur entre R+1 et R+2 est préférable.

5. Le développement local : Ce projet doit contribuer à la richesse locale, par exemple en utilisant des matériaux locaux comme le pin des landes pour la construction. Le projet devra favoriser la proximité des services et l'accessibilité au transport pour les habitants.

M. Prades rappelle ensuite la procédure du projet:

Des réunions auront lieu tous les 15 jours à partir de ce jour, sous forme d'ateliers. L'objectif sera alors de rédiger une charte. Nous espérons que l'association des co-habitants (association loi 1901) soit composée à la mi-octobre 2010. Imaginons en parallèle que la collectivité locale vende le terrain à une association de préfiguration créée par elle. Cette vente a lieu à 50 % du prix du domaine comme précisé dans les incontournables ci-dessus, justifié par la volonté de créer du lien social.

Pour le financement, la société immobilière sera créée à partir des deux « personnes morales » (l'association d'habitants et l'association de préfiguration de la collectivité) pour contracter un emprunt auprès d'une banque. Chaque membre contracte alors un emprunt individuellement auprès de la même banque de manière à avoir accès à des contrats plus intéressants pour apporter des capitaux à la société.

Le cas où un membre choisit une banque différente est risqué car le bien (l'ensemble du co-habitat) ne sera pas identifié entièrement.

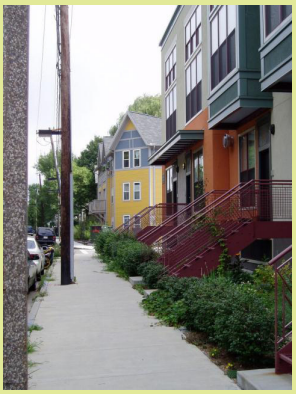
M. Delanne poursuit sur l'accompagnement qu'il proposera de manière à fédérer le projet autour d'idées pour rédiger une charte qui orientera la conception. Il faudra recentrer les idées de chacun, selon les points de vues. Il faudra également prendre en compte les contraintes économiques concernant les éléments à mutualiser dans le projet et les attentes en termes d'espaces partagés. Ce soutien consiste aussi à faciliter la rédaction d'une charte la plus cohérente possible de manière à rendre le projet le plus agréable possible. Au fur et à mesure que les idées seront proposées, des exemples pourront être donnés.

Il est précisé suite à une remarque concernant la charte qu'une fois constituée (par exemple de vingt points) par la dizaine de foyers «initiateurs», celle–ci reste modifiable après l'arrivée de nouveaux arrivants à condition d'un accord commun (consensus, vote). Cette charte contient les orientations du projet, le cahier des charges sera rédigé ensuite. A titre d'exemple, il arrive que des groupes d'habitants définissent dans leur charte que les finissions soit réalisées par eux-mêmes (assimilable à l'auto construction) et non par des entrepreneurs extérieurs. Cependant M. Delanne fait remarquer que malgré certaines possibilités l'auto construction a des limites et qu'à un certain niveau il est important de faire intervenir des entreprises compétentes. Des variances selon les foyers sont également possibles.

Échange (questions/réponses) avec les participants :

Quel est le nombre de foyers envisageable pour le projet ?

Le nombre de foyers à prévoir de manière à mener à bien le projet (1ère vague) est estimé entre 10 minimum et 20 maximum. Par expérience, pour un nombre inférieur, les cotisations sont trop importantes alors que pour un nombre supérieur la gestion devient très complexe.



Comment sont calculés les coûts au m² (investissement et exploitation, maintenance), particulièrement pour les parties communes sachant que l'usage peut varier selon les foyers ?

En effet, une personne s'interroge sur cette question pratique relative à la gestion des charges communes sachant qu'une famille nombreuse ne consommera pas la même quantité d'eau dans la buanderie commune qu'une personne seule. Il est précisé que bien que généralement ces dépenses soit simplement divisées par le nombre de foyers pour les espaces communs, on puisse imaginer une répartition calculée par coefficients… cela sera à définir dans la charte.

Concernant les coûts des parties privées, il est observé qu'il dépendra de la surface (€/m²) et des choix particuliers de l'unité (choix des matériaux et niveau des technologies environnementales utilisées en fonction des moyens du foyer). Ces « équipements » seront payés en plus par les propriétaires. Il est indiqué que lorsqu'on parle de -30% par rapport au prix du marché, la comparaison se fait à un niveau de construction égal. Un parti pris pour ce projet est de considérer les coûts d'usages lors des choix pour la conception (aide à la décision).

N'y a-t-il pas un risque d'incivisme plus important en France de manière générale ?

M. Prades fait remarquer que l'approche philosophique peut permettre de tempérer/éviter ces risques, le fait de donner incite à rendre, ainsi le fait d'enlever les barrières enlèverait la tentation du franchissement… Enfin une approche plus factuelle est celle que la France effectivement est différente des autres pays (différence de culture avec les pays nordiques notamment), cependant des co-habitats fonctionnent également en Italie et en Espagne où la culture semble plus se rapprocher de la nôtre (que celle des pays nordiques). Il est vrai que les exemples des années 60/70 en France on connu beaucoup d'échecs, cela doit nous servir de leçons. Les échecs concernaient le manque d'espace privatif, les sorties ne favorisant pas l'effet non spéculatif et enfin la non condition de la mixité lors des entrées.

Mme Dehureau souligne enfin qu'en plus de l'accompagnement technique, un GRT (Groupe de Ressources Techniques) sera là pour apporter des conseils de gestion au groupe de co-habitat grâce à l'enseignement qu'il a tiré de diverses expériences.

Le terrain appartient-il à la commune ou à la CCM ?

Le terrain des Hournails appartient à la commune et le CCM est impliqué pour l'aide au montage dans l'idée que ce genre d'opération serve d'exemple aux autres communes.

Une personne s'interroge sur la prise en compte de la topographie du terrain dans le projet. M. Delanne précise qu'effectivement ce genre de critère fait partie d'une démarche de projet où l'on essaye de s'adapter à la nature présente plutôt que l'inverse.

Quelle sera la superficie de la zone de projet ?

Il est précisé que cela dépendra évidemment du nombre de logement mais que sur une base de 10 logements, la zone de projet est estimée entre 3000 et 5000 m² soit environ 300m²/lgt mais cela dépendra des attentes et possibilités de chacun.

Comment sera aménagée la zone voisine de celle du projet ? Quel type de fonctions elle proposera?

Le projet de ZAC est alors évoqué : malgré les péripéties rencontées (aménagement abandonné par manque de moyens d'un promoteur unique?), la réflexion d'architectes/urbanistes favorisait l'intégration d'activités tertiaires sur cette zone. Cependant une nouvelle étude devra être faite et l'objectif est de savoir en fin d'année quels aménagements comportera cette zone. Une personne remarque que les nuisances sonores à proximité des arènes en été sont des éléments à prendre en compte pour le projet…

Sera-t-il possible d'avoir un jardin privatif si l'on habite au 2ème étage ?

Il est indiqué qu'il existe des possibilités de jardins privatifs détachés, au Québec par exemple. On peut également imaginer des terrasses remplaçant les jardins aux étages. Cependant il est rappelé que le but n'est pas de proposer des dessins, ou des schémas dans un premier temps, mais que les solutions viendront des propositions des habitants.

Existe-t-il un site internet où l'on puisse soumettre des idées à tous moment ?

Bien que l'interaction « physique » lors des réunions soit privilégiée aux échanges « en ligne » pour ce projet, les échanges par courriel et la mise en place d'un blog avec l'aide de Mlle Margot Quadra (stagiaire au CCM), peuvent être un moyen supplémentaire de communication.

Y a t'il un lancement à candidature autre que local ?

Non, il est vrai que l'appel est principalement local.

Remarque sur les outils de communication utilisés :

Il est mentionné que des annonces ont été faites via la radio locale, la distribution de « flyers » et également par l'intermédiaire de sites relais qui comptent en tout 85 points presse. Une note est également affichée sur le site de l'office du tourisme et certains campings, ce qui ouvre les candidatures sur l'extérieur. Il est également rappelé l'importance des relations interpersonnelles dans ce genre de démarche. A titre d'anecdote il est arrivé qu'alors que les « encadrants » craignaient la surreprésentation de personnes âgées, présentent massivement lors des premières réunions publiques, la tendance fut inversée suite à l'arrivée de deux jeunes et l'efficacité de leurs relations interpersonnelles.

Fin de séance.

Note: Une feuille personnalisée à été remplie par chaque participant, les informations renseignent sur la mixité intergénérationnelle, la mixité géographique, la mixité des foyers, la mixité des ressources et enfin sur les intérêts suscités pour le co-habitat pour chacun (cf. pj).