

Conseils de démarrage de l'activité

Mimizan, juin 2009

Jacques Prades

CERISES

Université de Toulouse 2-Le-Mirail

5 allée A.Machado 31058 Toulouse cedex

prades@univ-tlse2.fr

Pour débiter une opération de co-habitat, l'existence de plusieurs comités est nécessaire :

- un comité d'exécution définit le cahier des charges : apport financier des collectivités, chronogramme, terrain disponible, exigences du décideur (les « incontournables »). Il valide les décisions du comité de pilotage. Il rassemble les élus.
- un comité de pilotage met en place l'opération, élabore le projet et suit les étapes du comité technique : c'est le pouvoir de décision qui rassemble une partie d'élus, les différents corps de métiers, des représentants des comités techniques. Le travail réalisé jusqu'ici dans le cadre de ce projet a permis de développer un certain degré d'interconnaissance entre les techniciens afin d'améliorer la compréhension des exigences professionnelles de chacun.
- un comité technique recherche la participation des habitants, recueille l'information, promeut les échanges et informe le public. Il rend compte de ses activités au comité de pilotage. Il anime le groupe des habitants avec les objectifs de les conduire vers l'autonomie
- Le groupe des habitants qui décide de son projet (en fonction des contraintes du comité d'exécution et du comité de pilotage) avec l'appui permanent du comité technique qui rend compte à chaque étape du travail.

Mais avant ce démarrage, la participation active de la collectivité est l'élément majeur : le prix au m² doit être l'argument premier pour constituer le groupe des co-habitants mais il est aussi l'instrument grâce auquel la collectivité fait pression par un cahier des charges sur l'évolution du groupe. Puisqu'il n'y a pas de rente à payer et que certains intermédiaires sont supprimés (notamment les promoteurs), le coût au M2 doit être inférieur à celui du marché. Pour parvenir à ce résultat, il est nécessaire d'évaluer l'offre de la collectivité en matière de terrain, de bien mesurer les plans d'amortissement des résidents (sur 20 ou 25 ans) et, au-delà de la garantie hypothécaire, d'élaborer des modalités de remboursements adaptés à ce type d'opération (début du remboursement à la fin des travaux), etc...

2. Quelques règles de méthodologie sur la phase de cooptation

La méthodologie en matière d'habitat groupé repose sur trois moments :

- un moment de cooptation : environ 12 mois
- un moment de programmation : arrivée des architectes-ingénieurs : 6 mois puis juriste et financier : 12 mois
- un moment de construction : 6 mois minimum (selon habitat).

Trois années est le challenge que nous proposons (au lieu de 5 ans en moyenne).

Mais avant le moment de la cooptation, il faut préciser les incontournables de la collectivité.

2. 2 Les incontournables

Avant le moment de cooptation, il y a une phase de constitution . Elle débute par l'énoncé des

incontournables des collectivités (pouvoir public mais aussi milieu local).

Dans le cas de Mimizan, il s'agit d'une construction en bois de pins, de la population résidente en propriété principale, d'un terrain de X M2, d'un bail emphytéotique ou d'un portage foncier gratuit (de 18 ans à 25 ans), d'un prix du m2, de l'originalité d'une construction (en rond, pas de voiture, construction écologique, etc).

Au total, en habitat groupé, on doit arriver au minimum à 30 % de moins du marché mais dans cette première phase, c'est l'élément prix qui est déterminant pour faire groupe.

2.3 La cooptation

Dès accord de la collectivité et discussion sur les préalables, la communication peut être lancée pour recruter les habitants. On débute par des réunions d'informations et de communication presse. Le colloque peut servir d'information générale.

Ce sont les habitants qui s'auto-recrutent. À chaque réunion, les habitants annoncent les caractéristiques qu'ils souhaitent pour leur logement (taille, nombre de pièces, étage, orientation, etc) et leurs intentions de participation dans les dispositifs de mutualisation..

A chaque réunion, on fait passer une feuille où s'inscrivent les personnes intéressées. Chacun se présente et le groupe se constitue petit à petit. Il faut environ la moitié des foyers pour stabiliser le groupe en une association. En général, on peut constituer ce groupe lorsque les participants sont venus à 4 réunions consécutives, à la quatrième, on procède à un vote d'entrée, avec adhésion à l'unanimité des présents. Ce groupe représente une composition de la diversité fixée par **un système d'engagement mutuel** par cooptation réfléchie prêt à accueillir une diversité de population (des quotas) qui nécessite une méthodologie particulière (nous avons quatre critères de diversité -âge, socio-économie, type famille, origine géographique-. Son application stricte résulte d'une dérive possible vers le communautarisme. La deuxième étape, lorsque le groupe est à 50 % (1 personne par logement, 1 voix par logement, quelque-soit la taille du logement) est de construire une charte. Nous avons récupéré plus de 60 valeurs retenues dans le monde par des habitats groupés. Chacun doit inscrire les 10 valeurs qui vont fonder le groupe. Cette étape est décisive car elle va marquer la nature du groupe.

A chaque séance, un film de 15 minutes est présenté d'une expérience dans le monde. Nous possédons dix séances de film d'habitats auto-gérés. L'idée est de montrer que chaque cas est différent mais qu'il existe une grande diversité de situations qui obéissent au même principe.

La troisième étape est ce que chacun veut en matière de logement privatif, collectif et d'espaces publics. On construit donc la demande et on peut faire venir un architecte pour information seulement. Il importe que le groupe de ressources techniques soit intègre et n'ait rien à vendre, qu'il cherche à faire accoucher un projet et qu'il n'ait pas d'idée toute faite sur la question. En revanche, il est prévu la présence d'architectes et d'ingénieurs, de juristes et de financiers à des séances particulières à condition qu'ils ne soient pas candidats à la réalisation. A ce titre, en fonction des besoins des habitants ou des exigences de la collectivité, les habitants peuvent être formés sur des thématiques spécifiques :

- sur le financement : la société immobilière contracte un emprunt auprès d'une banque. Soit chaque membre contracte ensuite un emprunt individuellement pour apporter des capitaux à la société, soit la collectivité investit dans la société et se retire au fur et à mesure que les membres apportent leur capital.

- sur la gestion coopérative, rédaction de statuts et de charte : règles d'entretien des espaces collectifs et publics, constitution d'un syndic coopératif, règles d'affectation des bénéfices (réserves impartageables et redistribution individuelle proportionnelle au loyer payé ou au taux d'utilisation des espaces collectifs), etc

- les innovations architecturales favorables à l'utilisation d'espaces collectifs et/ou publics
- le développement économique local

2. 3 Le moment de programmation

C'est seulement à ce moment qu'on peut faire entrer les architectes et ingénieurs qui s'emparent du pré-projet. C'est la première étape de ce deuxième moment. Il s'agit là d'une co-construction entre demande des uns et proposition et faisabilité des autres. Cette co-construction dure environ 6 mois.

La deuxième étape du moment de programmation est celle de l'arrivée des juristes et financiers. Il importe alors de choisir le mode de financement, de diminuer des postes trop élevés.

Le montage juridique est différent s'il s'agit d'une société commerciale ou d'une société civile immobilière.

- S'il s'agit d'une société commerciale, la phase de montage doit être dissociée de la phase de réalisation.
- S'il s'agit d'une société civile immobilière, deux cas sont possibles.

Soit on accepte la location, la collectivité restant propriétaire et on peut aller vers un bail amphithotique.

Soit on devient propriétaire et il faut se diriger vers une association de préfiguration qui prend la responsabilité du promoteur et une association de facilitation (12 mois) auquel il faut ajouter un fond d'assurance.