

COMPTE RENDU DE L'ATELIER DU 28 JANVIER 2011
RELATIF AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

Membres du groupe présents : Marie Joseph et sa fille, Jacqueline, Jean-Pierre, Eric, Habib

Est excusé : Pierre

Equipe technique : Jacques Prades, Catherine Dehureau, Hugues PetitEtienne, Axel Frank

Accueil d'un nouveau venu Michael. Michael tient un commerce saisonnier à Mimizan depuis 1993. Il vient de la région d'Aix en Provence. Il est installé à Mimizan depuis 3 ans. Il n'avait pas entendu parler du projet. Le groupe se présente.

Tour de table sur la visite à Paris. Le voyage a été profitable. La rencontre avec les habitants, instructive. La qualité de l'accueil est saluée. L'utilisation du bois au Val a plu à tous. Discussion sur l'utilisation des espaces communs et leurs dimensions entre plus de petits ou moins de plus grands. Des observations sont faites sur la création d'une ambiance invitant à la convivialité et à laquelle le choix des espaces communs n'est pas étranger. De plus, le choix des espaces collectifs influencera les équipements des logements. La cave de la Dume a séduit, mais tous conviennent que son organisation exige que quelqu'un s'en occupe. C'est le cas d'ailleurs des espaces collectifs en général. Et le choix des espaces collectifs peut être déterminé par l'importance de la gestion à y consacrer.

Un point congélation pour les produits qui ne sont pas utilisés quotidiennement est proposé. L'idée est à retenir.

Conserver une salle commune d'une taille confortable rassemble.

Jacques apporte une réflexion sur l'expérience de la Dume qui a subi une certaine transformation entre sa création et aujourd'hui par le fait de l'augmentation des prix à la revente de certains lots. L'investissement important des derniers a modifié la notion de partage des tâches, certains occupants préférant financer un service. Les terrasses ont été conçues collectives. Dans les faits, elles sont utilisées par les occupants des logements sur lesquels elles se trouvent. Le statut SCIA a cependant résisté. La Dume n'est pas passée en copropriété. Quelque chose du passé subsiste.

Tout le monde s'accorde à dire que les lieux influencent également les habitants. Le partage est vraiment lié aux espaces collectifs. Plus d'espaces collectifs favorisent la relation.

Exercice sur les logements. Chaque foyer dispose d'une fiche à compléter avec ses souhaits. Des arbitrages seront faits sur la synthèse des souhaits des foyers. Des choses

seront augmentées, d'autres diminuées. En termes de m², de taux d'intérêt d'emprunt et de coût du projet, le but de l'exercice est de partir d'une moyenne qui sera par la suite affinée.

La capacité d'endettement est de 30% du revenu disponible, soit la rémunération à laquelle sont ajoutées les allocations familiales (hors allocation logement) et diminués des emprunts, des pensions versées...

Résumé des m² logement :

Pierre 100
Marie 70 max
Jean Pierre 90
Habib 70
Eric 100 à 110

Il est observé que des petites chambres avec des placards sont avantageuses dans le coût. Celles des enfants peuvent être un peu plus grandes.

Calcul de base de la partie individuelle à partir de moyennes :

- Terrain : 2000 x 100 €/m² (la moitié environ du prix du marché),
- Construction : 1100€/m² : ex pour 70m²
 - o Terrain :
 - o Espace privé
 - o Espace collectif

Cette base peut évoluer à la baisse, pPar exemple si le terrain est plus petit, si la construction est en R+1, voire 1,5 ou 2 en utilisant la déclivité du terrain, etc.

Précision.

- La répartition du coût des espaces collectifs peut être divisée par le nombre de lots ou au prorata des m². Peut-on dire qu'une famille de 4 utilise plus les espaces communes d'une personne seule ? Ce n'est pas certain, la mise à disposition est identique. Au val, pour les charges de fonctionnement, la répartition était équitable au départ, puis le co-habitat a basculé au prorata des 1000^{ème} des lots. On put aussi adopter une règle selon la taille des familles. Le choix est à la libre décision du groupe.
- La collectivité peut adopter un délai de paiement pour le terrain.

Prochaine séance : 11 février 2011

