

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 09 JUILLET 2010 RELATIVE AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

Présents du groupe technique :

Monsieur Jacques PRADES, Directeur Scientifique du Centre Européen des Ressources sur les Initiatives Solidaires et les Entreprises Sociales (C.E.R.I.S.E.S.) Université de Toulouse 2 Le Mirail,

Monsieur Hubert-Alexandre DELANNE, Architecte DPLG, responsable architecture de la première phase du projet,

Monsieur Hugues PETIT-ETIENNE, Représentant du pôle de compétitivité XYLOFUTUR et étudiant Master 2 Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme Université Bordeaux 3,

Madame Catherine DEHUREAU, Responsable du Service développement économique à la Communauté de communes de Mimizan (CCM),

Madame Audrey ARNAUDUC, chargée de mission développement économique à la CCM.

Madame Audrey ARNAUDUC est désignée comme secrétaire de séance.

Madame DEHUREAU présente le blog réalisé par la Communauté de communes, mis en ligne prochainement. Il sera mis à la disposition des futurs habitants et des personnes intéressées par le projet d'habitat collectif en bois.

Ce blog comprendra 7 parties :

- Présentation générale (localisation, choix du co-habitat bois, engagement de la Communauté de communes de Mimizan, le pin des Landes),
- Projet (offre de la Communauté de communes, habiter autrement cela peut être aussi travailler autrement)
- Partenaires (Conseil Régional d'Aquitaine, Conseil Général des Landes, INNOVAPIN 2010, C.E.R.I.S.E.S.)
- Découvrir Mimizan
- Espace dialogues (commentaires des futurs habitants)
- Autres initiatives (exemples de projets d'habitat collectif en France)
- Contacts

Madame DEHUREAU rappelle qu'en 2009, la Communauté de communes a initié ce projet en collaboration avec un des axes de recherche INNOVAPIN du Pôle de compétitivité XYLOFUTUR. Une équipe pluridisciplinaire (technique, architecturale, sociale et juridique) constituée par INNOVAPIN a travaillé tout au long de l'année 2009 à ce concept associant le co-habitat, l'éco-construction et la construction bois. La restitution de ces travaux de recherche a été retranscrite lors du colloque du 15 décembre.

Le recrutement des habitants a été confié à C.E.R.I.S.E.S., centre spécialisé dans ce domaine.

Monsieur DELANNE est chargé de traduire le projet en aidant les futurs habitants dans le montage du cahier des charges.

Monsieur PETIT-ETIENNE est le représentant de l'axe de recherche INNOVAPIN du Pôle de

compétitivité XYLOFUTUR, spécialisé dans la construction en bois.

Monsieur PRADES mentionne qu'il existe de nombreux projets d'habitat groupé en France, en Europe du Nord et au Canada. La particularité de ce projet au sein de la Communauté de communes de Mimizan vient du fait que :

- la collectivité en est à l'initiative, ce qui est novateur,
- la collectivité contribue à l'économie du prix au m² en ayant la volonté de lutter contre la spéculation et en contrepartie la collectivité souhaite la mixité générationnelle, sociale et la réalisation de la construction en bois,
- il est fait le pari qu'entre le moment de la constitution du groupe et le moment où les habitants résideront dans leurs logements, il n'excède pas trois ans du fait de la collaboration d'experts au tout début de ce projet. En général, les projets d'habitat collectif prennent facilement cinq ans.

Ce projet se rapproche des statuts de la coopérative mais il est à la fois différent car le choix du statut juridique est celui de la S.C.I.A. (Société Civile Immobilière par Attribution).

Les habitants se présentent à tour de rôle.

Monsieur DELANNE confirme que cette année comprend la phase de constitution du groupe. Une fois la charte établie, c'est-à-dire lorsque le groupe d'habitants aura recherché autour de quoi, il souhaite se regrouper, Hubert DELANNE traduira les idées du groupe et établira un programme à partir des exigences de la Communauté de communes de Mimizan et des futurs habitants. Dans ce projet ce qui est recherché c'est d'avoir un produit adapté au groupe d'habitants, un projet collectif personnalisé.

Monsieur PRADES précise que lors d'ateliers spécifiques seront abordés les aspects juridiques et financiers. Il est en contact avec la N.E.F., caisse adossée au crédit coopératif (banque coopérative de finances solidaires). La N.E.F. peut faire un prêt à chaque sociétaire ou alors un prêt global à la Société Civile Immobilière d'Attribution.

Monsieur PRADES explique que le 06 août se tiendra une conférence publique à Mimizan Plage. Le but étant de faire un appel à candidature.

Les ateliers reprendront avec le groupe des futurs habitants à partir du 10 septembre. Le groupe va se constituer à partir d'un dénominateur commun grâce aux 24 points de la charte parmi lesquels il en sélectionnera une dizaine.

Madame DEHUREAU expose que la Communauté de communes présentera une motion à la ville de Mimizan sur les objectifs incontournables qu'elle a décidé d'introduire dans le projet (lieu, prix, conditions anti-spéculatives, urbanisme et architecture, développement local). Elle confirme que le co-habitat est un véritable choix pour la collectivité et non pas une solution opportuniste à un problème de logement.

Elle confirme également que la communication va être renforcée dès septembre. Une réunion est prévue à Mont-de-Marsan en septembre avec le personnel de la C.A.F, de l'Agence Départementale sur l'Information du Logement (A.D.I.L.) et du C.I.L.

INTERVENTIONS DES PERSONNES INTÉRESSÉES PAR LE PROJET

A partir de combien de foyers le projet peut-il démarrer ? (Madame N.)

Monsieur DELANNE répond qu'il faudrait 10 foyers.

Monsieur PRADES confirme que le groupe technique se donne jusqu'à fin octobre pour constituer le groupe d'habitants. Il est nécessaire de prévoir une réserve en cherchant à recruter au-delà de 10 foyers. Ce système est souple car s'il existe un désaccord dans le groupe, la S.C.I.A. pourra se transformer en co-propriété. Le groupe va se constituer à partir du moment où l'on rentre précisément dans la charte. L'expérience montre que la constitution du groupe est une étape toujours difficile. D'ici, 12 mois, le groupe aura une idée du prix, du statut juridique et de l'évolution du chantier.

Tous les projets de co-habitats sont différents en fonction des groupes. Il est nécessaire de bien identifier la partie privative de ce qui relève du collectif et de l'espace public. En général, quand on commence à travailler la charte, il est demandé au groupe des habitants de noter les éléments qu'ils ne veulent pas puis après de noter leurs points d'intérêt.

Monsieur C. trouve cette démarche logique car pour éviter les conflits, il est préférable d'aborder les sujets dont les personnes ne veulent pas en priorité.

Monsieur PRADES confirme que plus la mise en commun est importante plus les habitants économisent. Il peut s'agir de la mise en commun d'un studio pour recevoir des amis...

Est-ce un projet qui sera soumis à des normes environnementales ? (Madame D.)

Monsieur PRADES confirme que la collectivité a défini des objectifs « incontournables » notamment en matière environnementale.

Monsieur DELANNE explique que l'un des objectifs est de construire en pin des landes. La construction intégrera la logique de développement durable et une partie des normes Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) pour ne pas augmenter d'une manière trop conséquente le coût de la construction.

Madame D. est intéressée par le projet car elle habite une grande maison qui génère des dépenses énergétiques.

Monsieur DELANNE explique qu'il existe des solutions performantes pour réduire les coûts énergétiques de la construction. Il faudra faire un choix judicieux dans ce domaine.

Monsieur C. précise que le groupe doit penser le projet ensemble pour construire un mode de vie collectif, la qualité de la construction ne doit pas être le seul intérêt. Il vaut mieux penser les règles de fonctionnement que de les subir.

Quelle est l'origine du projet ? (Madame D.)

Madame DEHUREAU explique que ce projet a pour origine une rencontre entre Pierre MORLIER, Vice Président du pôle de compétitivité XYLOFUTUR et Monsieur PLANTIER, Président de la Communauté de communes, qui se sont concertés pour réfléchir à un concept d'habitat collectif en bois. Pierre MORLIER a constitué en 2009 un groupe de travail composé d'ingénieurs et de techniciens. Puis le centre C.E.R.I.S.E.S. dont la spécialité est le recrutement des habitants, est intervenu.

Madame D. souhaite que soit organisée une rencontre avec des personnes vivant dans un collectif.

Monsieur PRADES répond que cette demande est tout à fait réalisable.

Peut-on vendre facilement un logement situé dans un co-habitat ? (Madame D.)

Monsieur PRADES explique qu'un logement situé dans un co-habitat se vend moins bien puisqu'on fait moins de plus-value car la collectivité a introduit une règle non spéculative. Il existe une décote de 5 à 10 % dans le co-habitat par rapport à la co-propriété du fait que le co-habitat est moins apprécié.

Monsieur PRADES propose d'aborder la charte. Elle comporte 24 points parmi lesquels le groupe d'habitants va en sélectionner une dizaine dont 5 points prioritaires et 5 points secondaires.

1. Rapport espaces privés / espaces collectifs

Vous faites l'acquisition de la totalité de l'immeuble et vous vous réservez une partie privative. Le groupe décidera de mettre en commun les espaces qu'il souhaite. En général, 20 % des espaces sont réservés au collectif.

2. Créer des espaces collectifs

Ce sont les espaces mis en commun le plus fréquemment (buanderie, salle de jeux...). Monsieur C. évoque la possibilité de mettre en commun une cuisine d'été et l'utilité d'avoir une pièce sans fonction pouvant servir pour des réunions ou à d'autres activités.

3. Fédérer et mutualiser des projets collectifs

Exemple de C.E.R.I.S.E.S. qui a mis en place un projet d'épargne collective dont la cotisation est de 15 €/mois pour un groupe de 5 à 20 personnes. Cette somme d'argent peut être destinée à soutenir des projets d'étudiants avec une aide du crédit coopératif qui met 3 000 € avec intérêts en contrepartie. Autre exemple d'une activité d'autopartage, c'est un moyen d'utiliser une auto sans en posséder une. Les propriétaires possèdent des parts dans la flotte de véhicules, ce qui ouvre un droit à l'utilisation.

Autre exemple : la réalisation d'une piscine écologique qui est très onéreuse, devient plus abordable en mutualisant l'investissement.

4. Favoriser l'épanouissement des enfants par la participation collective

Il s'agit de créer un espace dédié aux enfants.

5. Favoriser le développement des services vers les personnes âgées

Le but de l'habitat collectif étant la mixité générationnelle.

6. Limiter notre empreinte écologique par le choix de produits de consommation locale

Exemple A.M.A.P. (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) permettant un lien direct entre l'agriculteur et le consommateur.

7. Favoriser la présence animale comme facteur de sociabilité

Madame DEHUREAU évoque l'expérience de personnes travaillant dans une maison de retraite qui ont participé au groupe de travail Mimizan 1, l'an dernier et qui ont fait des propositions visant à améliorer le cadre de vie des personnes âgées en intégrant la présence d'animaux.

8. Prendre une part active à la vie démocratique du co-habitat

Mettre en place des règles précises afin que le gérant du collectif puisse changer par roulements.

9. Rechercher des mécanismes de financement solidaire pour équilibrer les apports financiers de chacun

Monsieur PRADES a prévu de faire une intervention plus détaillée à ce sujet dans les prochains mois.

10. Respecter les croyances religieuses dans un esprit de laïcité

11. Refuser tous les signes ostentatoires de faits religieux

Le groupe souhaite que la notion de laïcité soit retenue.

12. Favoriser la mise en œuvre de systèmes alternatifs d'éducation

Exemple d'un système pédagogique spécifique à Montreuil.

13. Créer un habitat accessible aux personnes handicapées ou dépendantes

Monsieur DELANNE explique que des normes existent dans ce domaine. Par contre pour ne pas générer des coûts de construction trop importants, il est plus judicieux de prévoir des logements adaptés en rez-de-chaussée.

Madame D. précise que la dépendance peut survenir après l'installation dans le collectif. Monsieur DELANNE répond que les personnes plus âgées présentes, soient logées en rez-de-chaussée et les plus valides seront en R+1 ou R+2.

14. Ouvrir la propriété à des personnes extérieures

Il est évoqué la possibilité de la création d'une activité au sein du collectif.

Madame N. pose la question de l'utilité d'un commerce dans le collectif, sachant qu'il existe déjà des commerces à proximité du site pressenti.

Monsieur PRADES précise que parmi les habitants parfois certains exercent une activité à domicile ou ont besoin d'un local.

Monsieur C. évoque la possibilité de créer un espace dédié à l'art.

Monsieur PRADES explique que le Pays Landes Nature Côte d'Argent a créé des lieux d'accueil pour les saisonniers et un studio pourrait être mis par exemple à disposition d'un saisonnier au sein du collectif.

15. L'habitat groupé sera accompagné d'auto-construction

La phase finale du projet de construction permet de le singulariser et d'abaisser les coûts de construction si les habitants participent à certains travaux.

16. Les logements seront groupés pour une utilisation plus fonctionnelle du foncier et une meilleure performance écologique

17. Le recours aux matériaux recyclés sera privilégié

Ces deux points font partie des objectifs incontournables de la collectivité visant à économiser du foncier et à utiliser le bois et des normes environnementales associées à la construction. L'intervention d'experts permettra de trouver les solutions les plus appropriées.

18. Toutes les décisions seront prises au consensus et non à la majorité

Le fonctionnement du co-habitat sera détaillé dans le règlement de la S.C.I.A.

19. Toutes les décisions sont prises selon la formule 1 homme = 1 voix

Dans les coopératives, 1 homme correspond 1 voix.

Dans la S.C.I.A., on attribue des lots en fonction de parts sociales.

Dans la S.C.I.A., la charte permet de corriger ce système et de prévoir 1 foyer correspond à 1 voix. Il faut que cela soit mentionné dans cette charte.

20. La participation à la gestion collective est obligatoire mais le niveau d'implication est laissé à la libre initiative de chacun

Faire la distinction entre l'implication dans la gestion et l'implication dans les tâches quotidiennes.

21. La résolution de conflits ne pourra se faire sur la base de la violence

22. Une caisse de solidarité sera créée pour aider au financement de projets collectifs

Cela favorise la solidarité. Il s'agit de créer une épargne volontaire avant qu'un investissement soit décidé. Cf le point n°3.

23. Interdire la circulation des automobiles à l'intérieur du collectif (parking à l'entrée)

Il est impératif de prévoir l'organisation des déplacements et du stationnement afin d'éviter les conflits.

24. Favoriser les énergies alternatives et développer le tri sélectif des ordures ménagères

Cf points n°16 et n°17.

La séance est levée à 20 h 30.

A noter qu'une conférence publique se tiendra à Mimizan Plage le 06 août

Prochain atelier le 10 septembre à 18 h 30 à la Communauté de communes de Mimizan