

**COMPTE RENDU DE L'ATELIER DU 5 NOVEMBRE 2010**  
**RELATIF AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN**

Membres du groupe présents : Habib, Jacqueline, Pierre.

Sont excusés : Eric et Lucille, Marie Joseph, Serge.

Quatre nouvelles personnes : Jean-Luc, Jean-Pierre, Fabrice, Sandrine qui se joignent pour la première fois à l'atelier.

**Présentations.**

Jean Luc est originaire de Lille. Il est venu se renseigner pour ses enfants qui résident à Bordeaux. Il est arrivé dans la région à Sore. Il habite depuis peu à Mimizan.

Jean Pierre est pompier professionnel. Il envisage d'acheter un logement mais le marché rend l'opération difficile.

Fabrice habite Bias. Il est professionnel des questions liées à l'environnement.

Sandrine habite Saint Paul en Born. Elle a une fille de 8 ans et est auxiliaire de vie. Sandrine cherche à quitter le logement qu'elle loue depuis 4 ans. C'est un logement neuf avec lequel elle rencontre de nombreuses difficultés.

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](http://w3.cerises.univ-tlse2.fr))

**Le projet.** Le groupe comprend 5 foyers réguliers. L'objectif à atteindre est 10 foyers. L'opération peut être lancée avec 7/8 foyers. Elle peut également comporter plusieurs tranches si le nombre de co-habitants augmente.

Un des challenge du projet consiste à le réaliser en trois ans. Ce qui revient pour l'équipe à faire beaucoup de choses en même temps.

Le groupe va déterminer les points d'une charte qui va régler le co-habitat la répartition des parties privées et collectives et sur laquelle les membres vont s'engager. Le co-habitat nest pas un habitat communautaire, mais un façon de partager des espaces communs qu'il n'est pas utile de reproduire dans chaque partie privée. Cette mutualisation de certains espaces décidés par les co-habitants eux-mêmes génère des économies d'investissement et de fonctionnement. C'est aussi une façon de vivre La charte est commencée. Elle sera reprise plusieurs fois pour permettre aux nouveaux de participer à son élaboration. Le groupe a déjà opté pour un jardin, une buanderie, une salle polyvalente. L'organisation du fonctionnement des espaces communs est choisie par le groupe, 'exemple du studio commun qui nécessite un planning pour accueillir les familles qui viennent souvent à la même période, pendant les congés.

### **Les sources d'échec du co-habitat.** Cerises en a analysé 3.

1. Une cooptation entre membres d'un même milieu. La diversité est un facteur de succès, exemple : plusieurs générations, origines géographiques différentes, des niveaux de revenu également différents. La sélection entre les candidats se fait presque naturellement au fur et à mesure de l'avancé du projet. Les candidats partent d'eux-mêmes pendant la phase de constitution du groupe et souvent avant la cooptation.

2. Une mutualisation trop importante. La diversité entre les espaces privés, communs et publics est essentielle. Par exemple, si les espaces publics ne sont pas assez représentés, le co-habitat devient un espace communautariste fermé sur lui-même, type des résidences sécurisées. Le lien entre l'ensemble, le territoire ou la ville est important. Autrement dit, des espaces privés insuffisants sont sources d'échecs. Les espaces privés doivent être en équilibre avec les espaces communs et publics. Ainsi, à Mimizan, les élus envisagent-ils l'ouverture de l'espace privé sur un espace public non constructible (jardins, coulée verte...) qui prolongera le projet et assurera à la fois un lien et un tampon avec la future urbanisation du site.

Hubert, a dans cet esprit, un rôle de vigie du respect des équilibres.

3. Le prix de sortie en cas de revente d'un membre. L'acheteur paye au sortant un prix plus élevé que le prix originel. Ceci a pour conséquence d'élever progressivement le niveau de revenu des nouveaux entrants. Des règles sont donc émises dès le départ pour limiter la spéculation qui sert d'ascenseur social (on peine pour acheter mais on se constitue un capital). Par exemple, l'avantage financier consenti par la collectivité aux fondateurs sur le prix du terrain, soit - de 100 e/m<sup>2</sup> pour un prix de marché de l'ordre de 200-250 e/m<sup>2</sup> à Mimizan Plage, pourrait être tout ou partie remboursé en cas de revente dans une période de 7 à 9 ans après l'acquisition. Ces règles à la revente restent à préciser.

**L'Organisation.** Les ateliers ont lieu tous les 15 jours ; le vendredi soir de 18H30 à 20h, 20H30. Les ateliers comprennent des séances juridiques, économiques et financières. Les questions financières propres à chaque foyer sont traitées individuellement en rendez-vous.

Il est difficile aujourd'hui d'avancer un coût précis du projet. Il faut d'abord traduire les besoins de chaque foyer par rapport à leur composition et aux souhaits, traduire les espaces communs et les espaces mutualisés. Une approximation sera étudiée afin de poser quelques repères. A l'heure actuelle les surfaces vont de 60 à 120 m<sup>2</sup>.

Ce qui est certain réside dans les incontournables de la Communauté de communes et de la ville de Mimizan, tels que l'emploi du bois et du bois de pin, la construction d'un collectif, le respect de l'environnement, la limitation de l'étalement et de la spéculation, la mixité sociale et générationnelle.

Il est évident que les aspects écologiques seront rapportés aux ressources du groupe.

**Plan juridique.** Le statut sera celui d'une Société Civile Immobilière par attribution (SCIA). La différence d'avec une SCI est l'attribution à chaque membre d'un lot précis dans l'immeuble. La similitude est la propriété de parts sociales.

**Plan financier.** La Nouvelle Economie Fraternelle (NEF), filiale du Crédit coopératif, peut participer au projet. Le taux est légèrement plus élevé que dans les autres banques, 4% en moyenne contre 3,2%, mais l'organisme a l'habitude des co-habitats. Elle en a déjà financé 5. Le financement peut se faire par l'intermédiaire de la SCIA et dans ce cas les prêts à taux 0, les PEL ne fonctionnent pas, ou bien par le biais de l'emprunt de chaque co-proprétaire qui peut alors activer les facilités de l'accession à la propriété. L'une ou l'autre formule devra faire l'objet d'un choix par le groupe.

Un atelier sera réservé à la NEF. L'un de ses représentants sera présent.

**Conditions.** Dans ce type de projet, rien n'est insoluble mais il faut organiser très précisément les conditions de mise en œuvre. La dynamique qui se met en place progressivement se fonde sur la confiance et le respect mutuels. Les engagements doivent être tenus. La mise en place de l'ensemble des conditions choisies par tous demande du temps. Il faut rappeler que le voisinage est la 1<sup>ère</sup> forme de solidarité. La différence du co-habitat est sensible. Les voisins sont choisis.

La forme architecturale que le projet peut prendre participe aussi du fonctionnement. Les habitations se touchent de différentes façons. Le projet sera en élévation, R+1 ou 1½. La déclivité du terrain autorise un jeu sur les volumes. Pour un même programme il peut y avoir plusieurs solutions architecturales.

Les voiries sont à raisonner pour diminuer les coûts. Des cheminements intérieurs peuvent suffire si l'accès est renvoyé en bordure. Hubert va imaginer les solutions les meilleures à partir des souhaits et des besoins du groupe.

## ATELIER ECONOMIE

Hubert a dressé un tableau de coûts qui compare un projet effectivement réalisé par son agence et une ébauche du projet du groupe. Une économie totale de l'ordre de 30% est envisagée.

Le document est basé sur 10 appartements. 8 T3 de 65 m<sup>2</sup> et 2 T2 de 50 m<sup>2</sup>, un terrain de 2000 m<sup>2</sup> et une SHON de 760 m<sup>2</sup>. La surface nette SHON est la surface utile (fermée et isolée) calculée sur la surface brute d'un bâtiment, soit la surface brute – 5% (épaisseurs des murs...). Hubert a conservé volontairement les surfaces de la réalisation de l'agence de façon à pouvoir comparer. Cela ne signifie pas que les surfaces du terrain seront identiques.

A savoir que la collectivité qui recherche l'animation favorise la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire associer des logements à des activités économiques (commerces, bureaux, ateliers...). ceci présente un avantage. Le groupe peut décider de créer un espace et le louer.

Une maison sur une parcelle individuelle, supporte le coût des parties publicité, promotion et réseaux.

La construction bois est un avantage. Il existe une bonne connaissance du matériau et de ses aptitudes. Il faut par exemple que le bois soit correctement mis en œuvre. Son coût avoisine celui de la construction maçonnée.

On peut faire le choix d'une chaudière bois collective, de la production collective d'eau chaude par énergie solaire. L'idée à poursuivre est de faire descendre le plus possible les coûts de fonctionnement. La vocation du bâtiment et l'exigence de la collectivité vont dans le sens d'une construction écologique. Comme déjà dit, le niveau écologique du bâtiment sera adapté aux ressources du groupe. Le choix écologique peut systématiquement être fait à coût égal avec le non écologique.

Le projet est calculé en coût global, c'est-à-dire investissement + fonctionnement.

Ce seront vraisemblablement les choix esthétiques qui produiront les plus grandes variations de coûts.

La récolte de l'eau de pluie pour le jardin est opérationnelle facilement. Le raccordement à l'intérieur du bâtiment pour alimenter les sanitaires par exemple demande la pose d'un double circuit, ce qui augmente le poste plomberie.

Les espaces communs ne sont pas compris dans le tableau.

Le coût moyen d'un parking :

- aérien 200/250 €/m<sup>2</sup>
- couvert 400/450 €/m<sup>2</sup>

Pour un garage individuel isolé il faut compter 700 à 800 €/m<sup>2</sup>.

÷÷÷÷÷÷÷

**Prochaines séances** : architecture (en l'attente le retour des absents) puis charte et juridique.

Les comptes rendus et documents seront envoyés aux absents par mail ou par courrier.