

COMPTE RENDU DE L'ATELIER DU 8 OCTOBRE 2010
RELATIF AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

Tous les participants au groupe sont présents : Eric, Habib, Marie Joseph, Jacqueline, Serge et Pierre.

Jacques Prades présente l'ordre du jour :

L'atelier sera consacré à un travail sur l'architecture du projet immobilier. Le prochain atelier pourrait être consacré à l'aspect financier.

Un échange sur une estimation du prix de l'opération suit la proposition de Jacques. Il ressort :

- Le capital d'une SCI peut être appelé à sa création à $\frac{1}{4}$ de son montant. Si l'on retient comme exemple pour le prix du terrain :
 - o 100 € / m² qui pourrait être une base pour la proposition de la ville de Mimizan selon l'avis du président et du groupe de travail que des élus ont mené pour délimiter les contours du projet,
 - o le besoin pour 10 foyers de l'ordre de 1000 m²
 - o le prix du terrain serait de $1000 \times 100 = 100\ 000$ €
 - o la libération d' $\frac{1}{4}$ du capital de la SCI reviendrait pour acheter le terrain à :
 $100\ 000 : 4 = 25\ 000$ € pour les 10 foyers, soit 2 500 €/foyer.

Information sur la visite à Paris. Question d'organisation avant d'aborder le travail. Une grève est annoncée pour le 16 octobre 2010. La Communauté de communes de Mimizan préfère reporter le déplacement vers fin novembre début décembre. Marie-Joseph informe le groupe de son absence du 1^{er} au 22 novembre 2010.

Correctif par rapport au compte rendu précédent : les co-habitats parisiens à visiter sont des SCI et non des SCIA.

Atelier architecture.

Hubert a édité des documents à étudier et à compléter pour permettre à chacun d'exprimer ses souhaits par rapport à son projet individuel et au projet collectif.

Les documents :

- 2 documents d'information pour se repérer dans les définitions et le contenu du vocabulaire de l'architecture
 - o espaces de transitions

- espaces collectifs sont des repérages dans le vocabulaire.
- 1 document de recueil des souhaits de chacun pour pouvoir commencer à réfléchir sur l'organisation du projet immobilier. Ce document débute par le NOM du membre du groupe
- 1 plan du site des Hournails où se situera le projet.
- 1 plan d'une localisation possible de l'immeuble compte tenu des échanges avec le Président, c'est-à-dire en branchement sur la partie urbanisée de Mimizan Plage, l'ouest des Hournails entre la route du camping et la voie d'accès à Mimizan Plage.

La localisation projetée présente plusieurs intérêts :

- sa position entre 2 dunes. Cette position peut produire une richesse architecturale du fait de la déclivité du terrain. En revanche, celui-ci ne supportera que des aménagements mineurs
- le branchement sur Mimizan Plage : voirie, école, commerces...

Une zone non constructible pourrait laisser au projet un espace entre le projet et la future urbanisation des Hournails.

Hubert présente les différents chapitres de ses documents.

I. Les espaces communs.

L'organisation des espaces privés et collectifs est un schéma à établir avec des couleurs.

Le niveau d'importance renvoie aux éléments de la charte tels qu'ils ont été choisis par le groupe dans les 2 séances précédentes. Il s'agit d'un niveau d'importance souhaitée par chacun. Les numéroter par ordre décroissant d'intérêt :

Exemples :

- garage commun
- économie des voies de circulation

Espaces extérieurs.

Il est important de réfléchir globalement sur les questions de circulation, de garage et de nuisances, notamment sonores.

Pour la circulation à l'intérieur de la résidence, le groupe se prononce plutôt pour une entrée principale avec des accès privés, tels que cheminements avec « arrêt minute » pour déchargement des véhicules.

Hubert précise que le jardin peut être considéré comme un espace vert, un lieu de partage à l'extérieur.

Eric témoigne de l'inquiétude de ses enfants qui craignent de ne pas pouvoir jouer en faisant du bruit dans le jardin. Habib confirme que ses enfants ont les mêmes

préoccupations. La réponse est unanime : les enfants sont considérés par le groupe comme un moment de vie, un « bruit de la vie » et non comme une nuisance.

Jacques précise sur ce point que le co-habitat génère une forme respect spontanée entre les occupants du lieu. Par exemple, les fêtes amicales ou familiales sont annoncées à l'avance. Les questions de proximités se régulent toutes seules par le fait de la simple relation entre les gens.

Les équipements mutualisés.

La salle polyvalente. Où la situer ? Elle peut s'ouvrir sur la terrasse, être excentrée... Tous les cas de figure existent, mais on trouve souvent la salle polyvalente soit au milieu du co-habitat soit à l'écart.

Le Québec offre une vraie richesse de diversité dans la composition des espaces. Jacques dit sa satisfaction de ce qu'il a vu à Montréal. Le groupe, très intéressé, lui demande s'il veut bien enrichir leur projet de son expérience.

La clé de la composition des espaces collectifs réside moins dans la pertinence d'un choix par rapport à un autre que dans le fait d'être d'accord sur quelque chose à vivre en commun.

La question de la gestion de la salle polyvalente est abordée. Comme elle n'est pas réservée à une seule famille et à une seule activité, comment s'organiser ? Il faudra en définir les usages (ex. bureau, réunions, jeux, détente, repas...), établir un planning, penser au stockage de matériel... Le fonctionnement des espaces communs est à prévoir, il sera dans la charte. Par exemple, si la salle sert aussi de bureau, penser à la connexion Internet.

Au Val, à Meudon, la salle sert une fois par mois à une réunion conviviale.

L'idée à poursuivre est d'avoir suffisamment d'informations pour délimiter la forme (pour quoi faire ?) et la surface (50m² ? 100m² ?...) correspondant aux souhaits.

A Mimizan, l'été est sans doute une période chargée en visites amicales ou familiales. L'équipement de la salle pourra répondre aux besoins de réception, par exemple, dortoir, mezzanine, douche, WC...

Le questionnaire est un plus pour prévoir ce que pourra être la gestion des espaces communs.

Sujet de la répartition des charges de la salle polyvalente. La répartition peut se faire au prorata des lots dans le co-habitat, quel que soit le nombre de visiteurs par foyer. Il est possible également de compter en nombre de jours d'utilisation. Dans tous les cas, une règle d'organisation, planning et répartition des charges, figurera dans la charte.

Il est d'ailleurs préférable de fixer une règle, quitte à assouplir à l'utilisation. Fixer une règle a posteriori est plus compliqué surtout si des difficultés sont survenues.

La buanderie. Cet espace comprend pour le groupe toutes les tâches, lavage, étendage, repassage... L'intérêt est de dégager du logement l'espace buanderie total.

Hubert note que l'étendage est intéressant. Il démontre le lien à établir entre les besoins, leur organisation et l'architecture. Sécher le linge par étendage signifie créer un espace aéré.

Le potager. Le potager est plutôt de type un « jardins familiaux », un espace commun où chacun a quelques m² à cultiver. La situation du co-habitat derrière la dune et les arbres est intéressante car à l'abri des vents marins.

Les espaces intermédiaires.

Sur la question de l'écologie du bâtiment, il s'agit d'abord de définir le lieu de vie pour y adapter la préservation de l'environnement. L'inverse n'est pas souhaitable. Cela peut générer des lieux difficiles à vivre.

Le groupe confirme son souci en matière de coût et d'économies. Il s'agit bien sûr de penser le projet avec un objectif écologique mais le projet est à concevoir autour de la vie collective.

L'écologie est réfléchi en même temps comme un apport à la vie collective.

II. Votre habitation.

Si tout le monde veut être au rez de chaussée, il est bien évident que cela peut poser des contraintes architecturales. La collectivité a donné un indicateur à R+1, R+2. La dune est un atout pour jouer avec l'élévation, ex. le duplex.

Au coût de chaque logement il conviendra d'ajouter une quote-part des espaces collectifs, du terrain et des voiries. Mais viendront en déduction le gain en surface des espaces individuels mis en commun. Le projet est pensé en coût global, c'est-à-dire avec les économies de fonctionnement de la construction bioclimatique, par exemple l'exposition, l'isolation...les économies de base ne sont pas négligeables.

Prochaine réunion le 22 octobre. Un autre atelier architecture, puis un atelier finances.