

COMPTE RENDU DE LA CONFERENCE PUBLIQUE DU 16 AVRIL 2010 RELATIVE AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

Présents : **Monsieur Christian PLANTIER**, Président de la Communauté de communes de Mimizan (CCM),

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,

Madame Isabelle MATTEI, assistante, trésorière de C.E.R.I.S.E.S.,

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 CCM,

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

Madame Audrey ARNAUDUC est désignée comme secrétaire de séance.

Monsieur Christian PLANTIER, Président de la Communauté de communes de Mimizan (C.C.M.) évoque le fait que la Communauté de communes est confrontée à deux phénomènes :

- une très forte augmentation démographique annoncée sur le littoral aquitain dans les prochaines années,
- une forte pression foncière.

La Communauté de communes doit se saisir de ces problématiques et rendre le logement accessible à tous. La forêt représente 85 % de la superficie du territoire intercommunal et près d'un emploi sur trois dépend de la filière bois.

La Communauté de communes souhaite se donner les moyens de conforter la filière industrielle du bois.

A cet effet, elle a décidé de lancer en 2010, une opération inspirée de la coopérative d'habitat pour recruter des habitants, en collaboration avec un des axes de recherche INNOVAPIN 2010 du pôle de compétitivité XYLOFUTUR et le Centre Européen de Ressources sur les Initiatives Solidaires et les Entreprises Sociales C.E.R.I.S.E.S., des ingénieurs, architectes, experts....

Ce qui a personnellement séduit le Président de la C.C.M., est que ce projet d'habitat collectif bois est aussi une réponse humainement responsable au malaise de la société en proposant l'acquisition d'un logement à un prix inférieur de 30 % au prix du marché. A une époque où le « chacun pour soi » ronge progressivement le lien social, le co-habitat initie une nouvelle manière de vivre ensemble, plus solidaire, plus conviviale, tout en respectant la vie privée de chacun.

Monsieur PRADES a présenté un film relatif à l'habitat collectif et résume en douze points ce qu'est l'habitat collectif et les problématiques qu'il soulève.

- **Qu'est ce qu'un habitat groupé ?**

C'est le rassemblement volontaire d'habitants qui décident de concevoir leur habitat en partageant des espaces collectifs (salle de jeux, buanderie, espace de bricolage, jardin partagé...) et en se réservant des espaces privés. C'est une notion proche de l'éco-construction, liée à l'éco-habitat social.

– **Est-ce une nouveauté ?**

Ce n'est pas une nouveauté, cela fait plus de quarante ans que le Danemark fait du co-habitat ainsi que le Québec.

En France, dans les années soixante, le mouvement des Castors avait lancé des opérations d'auto-constructeurs puis le mouvement des coopératives s'est arrêté au début des années soixante-dix.

L'histoire de ces réussites et ces échecs donnent trois types d'enseignement :

- les conditions d'entrée dans le système sont décisives, la constitution du groupement a des incidences directes sur le fonctionnement. Ces conditions doivent se faire par un long processus où chacun apprend à se connaître à partir de ce que l'on appelle « une cooptation réfléchie ». Le groupe s'auto-institue encadré par des quotas qui garantissent sa mixité.
- le fonctionnement suppose un équilibre entre les espaces, privatifs, collectifs et publics,
- les conditions de sorties doivent être étudiées avec précisions, en mettant en place des clauses non spéculatives.

– **En quoi le co-habitat répond-t-il à la crise actuelle ?**

La crise actuelle n'est pas une crise de l'immobilier mais une crise du logement. Pour une large partie de la population, l'accession à la propriété est impossible.

Le co-habitat répond à la hausse des prix du foncier par une lutte contre la spéculation immobilière. Il répond à la segmentation des populations par la volonté d'une mixité sociale et générationnelle qui est à organiser. Il répond à la crise environnementale par l'introduction de coûts complets, compensés par un avantage consenti par la collectivité.

– **Quelle est la différence avec une co-propriété, une coopérative du logement ?**

LE CO-HABITAT :

C'est un mode de logement, ce n'est pas un statut juridique.

C'est un projet collectif avec des règles de fonctionnement.

On achète collectivement et on se réserve une partie privative.

DANS UNE CO-PROPRIETE :

On est propriétaire de la surface privée que l'on acquiert et on est propriétaire de millièmes de parties communes, par rapport à la surface totale de l'immeuble.

Dans une co-propriété, la propriété privée détermine les parties communes (on se partage en millième la cour et les escaliers pour y accéder), alors que dans un co-habitat, la propriété est collective avec réservation d'une partie privative.

DANS UNE COOPERATIVE D'HABITAT

Il existe plusieurs sortes de coopératives :

- la coopérative de consommation,
- la coopérative de production,
- la coopérative d'activité.

Dans les coopératives, un homme égale une voix, quel que soit le capital.
On est propriétaire de parts sur l'ensemble de l'immeuble et ces parts ouvrent droit à une surface privative. On n'est pas propriétaire de la surface privative. C'est pour cela que les logements sont conçus collectivement pour parvenir à une harmonie entre les différents besoins de surfaces entre coopérateurs.

Une coopérative de logement est une structure juridique qui se caractérise par une propriété collective détenue par tous les membres de la coopérative où chacun se réserve une partie privative.

- chaque habitant est propriétaire du tout au travers de parts sociales et locataire de sa partie.
- chaque coopérateur est coopté et le principe c'est que les habitants conçoivent eux-mêmes leur futur habitat.
- chaque coopérateur a une voix quelque soit la superficie du logement.

Le statut juridique de la coopérative de logements n'est pas reconnu en France. C'est la raison pour laquelle C.E.R.I.S.E.S. a proposé celui de la Société Civile par Attribution, dans laquelle on peut établir un règlement intérieur similaire à la coopérative.

- Avons-nous en France, les outils juridiques pour créer ce type de coopérative ?

Non, depuis la loi Chalendon de 1971, on ne peut plus monter une structure coopérative unique qui construit un bâti dans lequel on habitera et dont la propriété effective se fera au terme d'un loyer. La construction doit juridiquement être dissociée de l'habitation. Mais, en utilisant le cadre juridique d'une SCI, on peut se rapprocher des attributs de la coopérative de logement.

- Quelles étaient les intentions de la loi Chalendon ?

La loi du 16 juillet 1971 met un terme au système de location coopérative, elle opère une division entre propriétaires et locataires d'une société de HLM.

Avant la loi, chaque locataire disposait d'un droit d'usage cessible et transmissible en contrepartie d'une contribution au financement de la construction.

Avec la loi Chalendon, les coopérateurs ont dû choisir entre l'accession classique à la propriété ou un statut de locataire HLM.

Il y avait trois intentions. La première est que la propriété collective n'était pas un franc succès ; au bout de 25 ans de location, le sentiment d'avoir un bien à soi s'étiolait. La deuxième est que c'était un moindre à gagner pour les promoteurs ; la troisième est que l'idée de village vertical de Le Corbusier devenait de moins en moins « mode » au fur et à mesure des violences des cités et l'idée d'un étalement des petites maisons faisait son chemin (les chalendonnettes).

- Qu'est-ce qu'une S.C.I. ?

Une S.C.I. est une société civile immobilière dont l'objet est l'acquisition d'immobilier. Le caractère civil s'oppose à une activité commerciale. C'est une société constituée d'au moins deux personnes intuitu personæ, c'est à dire qui ont une relation personnelle. Ce statut est utilisé pour plusieurs raisons : cas d'une indivision en famille, un même habitat partagé par plusieurs usagers pour les vacances ou une société civile de construction qui se transforme par la suite en co-propriété.

- Qu'est-ce qu'une S.C.I.A. ?

Dans une Société Civile par Attribution, on attribue des lots en fonction de parts sociales.

– **Quelle est la proportion du collectif par rapport au privatif ?**

Chaque groupe décide de mettre en commun ce qu'il souhaite : salle de bricolage, salle de jeux, cuisine collective, jardins partagés... En général, on réserve 20 % des espaces au collectif.

– **Si on cherchait à faire avec la co-propriété ce que vous faites avec le co-habitat, sur quoi buterait-on ?**

Dans une co-propriété, on ne peut pas coopter ses voisins ; il existe un droit d'entrée et on peut difficilement lutter contre la spéculation. Les droits d'enregistrement sont unique pour un co-habitat alors qu'ils sont démultipliés avec une co-propriété.

– **Quelle est la particularité de ce que vous montez sur le territoire de la CCM ?**

Il existe quatre particularités dans ce projet.

- c'est une construction bois utilisant le pin des Landes,
- la durée totale de la réalisation sera de trois années, alors qu'en moyenne, elle est de cinq ans, d'où la participation d'un architecte qui n'influencera pas les habitants. Par règles de déontologie, l'architecte qui accompagne les habitants, ne pourra pas être retenu par la suite pour la phase de programmation,
- le modèle introduit des règles non spéculatives en raison d'un avantage foncier consenti par la mairie,
- le modèle sera exportable facilement ailleurs.

Intervention de la salle : PEUT-ON LOUER ?

La règle de base est de faire baisser les prix et de supprimer ainsi toute spéculation en évitant la revente. Les prix diminuent du fait, premièrement de la suppression de certains intermédiaires, deuxièmement du partage de certains lieux (buanderie, salle de jeux, de bricolage...), troisièmement par l'avantage consenti par la municipalité sur le terrain.

Monsieur PRADES explique ensuite la méthodologie : la constitution du groupe d'habitants se fait en douze mois. Ce groupe s'auto-institue avec l'accompagnement d'une équipe d'experts, ingénieurs, urbanistes, architectes...Le groupe est stabilisé quand il n'y a presque plus de départs ni d'arrivées.

Madame DEHUREAU explique qu'un groupe de travail composé d'élus et techniciens de la Communauté de communes va définir très rapidement « les incontournables » c'est à dire qu'il fixera les règles auxquelles le groupe devra se conformer :

- emplacement du terrain,
- construction en bois (pin des Landes),
- économies d'énergie,
- règle de non spéculation...

L'opération se fera en trois phases de vingt logements chacune. Le but de ce projet est d'être reproductible avec une certaine souplesse pour que chaque territoire puisse s'approprier le projet.

A QUEL ENDROIT CE PROJET VERRA-T-IL LE JOUR ?

Monsieur le Président envisage ce projet à deux endroits, soit vers le bourg, soit sur les 40 hectares à urbaniser à la plage.

Monsieur PRADES confirme que la collectivité d'ici un mois aura pris ses engagements. Il privilégie les sites des plages de façon à relier le site du bourg, du site des plages par des résidents permanents.

Les réunions s'échelonneront tous les quinze jours, le vendredi à 18 h 30. Neuf séances sont prévues.

Le premier échelon de travail est de constituer le groupe, à partir de réunions ouvertes au public, où chacun pose les questions que soulève ce type de projet.

Une fois le groupe stabilisé (6 mois environ), les personnes définissent une charte (ensemble de 50 à 60 points que chaque co-habitant doit choisir) où elles passent en revue les différentes décisions à prendre en ce qui concerne leur habitat (12 mois). Cette charte permettra d'établir ce qui fonde le groupe d'habitants. A partir de cette charte, on construit un cahier des charges. Le cahier des charges est alors remis à un architecte qui est désigné par le groupe d'habitants. L'association d'habitants est créée à partir de la moitié du collectif, elle se charge de coopter les autres habitants, sous la direction de C.E.R.I.S.E.S.

C.E.R.I.S.E.S. fera appel à un juriste pour le montage juridique du cahier des charges et est en discussion avec une banque coopérative de finances solidaires, la NEF.

Monsieur PRADES explique qu'à tout moment les personnes sont libres d'entrer et de sortir de ce système, sauf quand l'association de préfiguration sera créée, une participation sera demandée. Le groupe quittera l'association de préfiguration pour entrer dans la S.C.I.A.

VOUS NE MONTREZ PAS UN TYPE D'ARCHITECTURE ?

Monsieur DELANNE précise que l'architecte s'adapte, lors de la première phase de programmation. C'est plutôt dans la deuxième phase que le projet sera conceptualisé. Cela garantit son impartialité. Il se propose d'aider les habitants dans le montage du cahier des charges mais il ne proposera pas d'esquisses. D'autres architectes interviendront par la suite.

L'HABITAT COLLECTIF EN BOIS SERA REALISE SUR QUELLE SUPERFICIE ET QUEL NIVEAU ?

Monsieur le Président précise que la construction de l'immeuble se ferait en R+1, R+2 maximum.

Monsieur DELANNE ajoute que le but est de ne pas faire un immeuble massif mais d'adopter des normes Haute Qualité Environnementale, 3 à 4 cibles par exemple (H.Q.E.) que le pin maritime permet d'atteindre.

Madame DEHUREAU précise que l'on peut s'inspirer des normes H.Q.E et souhaite que cette nouvelle forme de logements ne soit pas éloignée du monde du travail. Pourquoi ne pas intégrer un artisan ou une profession libérale ? Plus on rapproche le travail du domicile, plus on fait des économies. Les anglais ont réalisé ce système à la périphérie de Londres dans la ville de Sutton, sur le site de BedZED qui est le premier éco-quartier.

CE PROJET SERAIT-IL PLUTOT SOUS LA FORME D'APPARTEMENTS ?

Monsieur DELANNE répond que le collectif serait en R+2 au maximum afin de préserver de l'espace. J. PRADES ajoute que ce sont les habitants qui décideront de la forme de l'habitat.

LA S.C.I.A. LIMITE-T-ELLE LA POSSIBILITE DE FAIRE DE LA PLUS VALUE ?

Monsieur PRADES explique que dans une Société Civile d'Attribution, tout est fait pour limiter les possibilités de faire de la plus value. La collectivité doit prouver auprès des Services fiscaux, la plus value sociale qu'apporte ce type de projet pour justifier de la réduction du prix d'achat du foncier par rapport au prix des Domaines.

QUEL EST LE COUT DU M² ?

Monsieur PRADES confirme que le prix est de 30 % en dessous de celui du marché. Le collectif devra se raisonner et déterminer le maximum d'espaces à partager. Plus les espaces sont mutualisés, plus le coût diminue.

VOUS DITES QUE LE COUT EST DETERMINANT ? QUAND EST-CE QUE LES GENS S'ENGAGENT ?

Monsieur PRADES explique que dans 12 mois, le groupe aura un comparatif avec plusieurs architectes. A 10 % près, le prix sera déterminé lors de l'établissement de la charte.

Monsieur PETIT-ETIENNE précise que le fait d'utiliser du bois permet d'avoir un matériau qui offre un avantage thermique.

LE JOUR OÙ LE CO-HABITANT REVEND SES PARTS, UNE PARTIE DE LA PLUS VALUE REVIENT-ELLE AU COLLECTIF ?

Monsieur PRADES souhaite ce type de procédure mais un tel montage nécessitera l'accord d'un organisme financier. La NEF, société coopérative de finances solidaires est actuellement contactée. Il est nécessaire de bien structurer juridiquement le projet de co-habitat.

Les possibilités de montage financier sont diverses :

- la banque prête à la S.C.I.A. ou à l'association,
- la banque prête à chacun des foyers,
- ou chacun s'organise.

COMMENT LES CONTACTS SE FERONT-ILS PAR LA SUITE ?

Monsieur PRADES confirme que les réunions se poursuivront sur la base du calendrier évoqué ci-dessous. La collectivité va décider de « ses incontournables » d'ici un mois.

Dans un mois, se tiendra la prochaine réunion : le 28 mai à 18h30.

Vers mi-octobre l'association des habitants devrait être constituée.

La séance est levée à 20 heures.