

## COMPTE RENDU DE LA CONFERENCE PUBLIQUE DU 28 MAI 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,

**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 CCM.

Madame Audrey ARNAUDUC est désignée comme secrétaire de séance.

Monsieur Christian PLANTIER, Président de la Communauté de communes de Mimizan ouvre la séance en évoquant l'implication de la Communauté de communes dans le projet d'habitat collectif en bois dont le but est de rendre le logement accessible à tous et de limiter la spéculation immobilière.

Cette opération à l'initiative de la collectivité en partenariat avec le pôle de compétitivité XYLOFUTUR est inspirée de la coopérative d'habitat. XYLOFUTUR dont le rôle principal est de faire émerger des projets innovants notamment dans la filière bois, apportera toute son expertise dans l'innovation architecturale et le choix de la matière bois.

Monsieur PRADES explique pourquoi le co-habitat n'est pas une mode ni un truc de bourgeois-bohème.

L'habitat collectif est une réponse à des tendances lourdes qui met en convergence les aspects économique, sociologique, géographique et politique.

La première raison est d'ordre économique en limitant la spéculation foncière et immobilière par le reversement d'une partie de la plus-value vers le collectif. L'habitat groupé est une réponse possible à l'augmentation des prix devenu sans rapport aujourd'hui avec le revenu des habitants (+130% en 10 ans en France).

La deuxième raison est sociologique : en réaction à la tendance à l'individualiste il existe une volonté de créer du collectif à travers les crèches parentales, les jardins familiaux, les A.M.A.P. (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne), les CIGALES (Club d'Investisseurs pour une Gestion Alternative et Locale de l'Épargne Solidaire) et de se retrouver par groupes choisis et non subis. L'habitat groupé participe de ce mouvement.

La troisième raison est de l'ordre de l'évolution de l'urbanisme avec le développement du village vertical selon LE CORBUSIER dans les années 50 puis l'étalement spatial du développement des maisons individuelles - les chalandonnettes des années 70 - (villages horizontaux). Il est nécessaire de trouver une médiane écologique qui n'est ni la verticalité ni l'horizontalité. L'habitat collectif participe de cette philosophie du « small is beautiful ».

La quatrième raison est d'ordre politique avec la notion de mixité sociale qui revêt une importance croissante dans les politiques publiques. Mais dans ce projet, nous ne cherchons pas à loger ni les riches, ni les pauvres mais nous cherchons à développer la diversité sociale.

De nombreux outils ont été créés comme l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 instituant un quota de 20 % au moins de logements sociaux mais la grande faiblesse de la politique de la ville menée ces dernières années est la multiplication par l'Etat, de dispositifs sans prendre en considération les habitants. La société n'a jamais cherché à confier la politique de la ville à ses habitants. Ce qui compte, c'est l'augmentation de la capacité des populations à compter sur leur propres forces. L'habitat groupé fait le pari de la participation.

Le co-habitat correspond à des tendances fortes.

Il existe trois éléments essentiels dans ce système :

- les conditions d'entrée et la constitution du groupe sont décisives et ont des incidences directes sur le fonctionnement,  
Qu'est-ce qui appartient au groupe? Il s'agit d'un processus long de cooptation réfléchi où chacun apprend à se connaître,
- les conditions de fonctionnement suppose un équilibre entre les espaces collectifs, publics et privatifs,
- les conditions de sortie doivent être fixées par la mise en place de règles anti-spéculatives.

### **Pourquoi la création d'une Société Civile Immobilière ?**

C'est une société constituée d'au moins deux personnes physiques ou morales (et non de capitaux) donc *intuitu personæ*, c'est à dire qu'il existe une relation de personne entre les associés avec une volonté commune, *l'affectio societatis*. Elle a pour objet l'acquisition ou la construction d'un ensemble immobilier.

C'est un statut modulable qui donne au règlement intérieur toute sa force. L'agrément des associés est comparable à la cooptation dans une coopérative, *l'affectio societatis* à la charte. Le statut permet le prêt épargne logement et le prêt à taux zéro.

La S.C.I. est connue pour plusieurs raisons notamment dans les cas d'une indivision, un logement partagé par plusieurs familles pendant les vacances ou une société civile de construction qui se transforme en co-propriété.

Dans une Société Civile Immobilière d'Attribution, attribution signifie que à chaque associé on attribue un lot repérable par le n° des parts sociales. Il n'est pas nécessaire de libérer le capital immédiatement et la loi n'oblige pas à un capital minimum. Le capital est librement décidé par les membres fondateurs. Il est préférable que le capital soit égal à la valeur de l'investissement pour l'écart entre la valeur nominale des parts et leur valeur de cession.

Le Code du commerce dispose que la variabilité du capital est applicable à toute société civile.

La responsabilité des associés d'une S.C.I. est illimitée, y compris sur son patrimoine personnel, non solidaire (limité à sa quote-part dans le capital) et subsidiaire (avant d'attaquer un associé, il faut attaquer la société).

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément des associés, règle de l'unanimité.

Le nouvel arrivant doit avoir l'accord des autres associés et se conformer à la charte. En cas de transmission de patrimoine, la transmission des parts sociales au conjoint, ascendants ou descendants relève du droit commun et ne requiert pas l'autorisation des associés.

## **Quelle est la différence avec une co-propriété ?**

### LE CO-HABITAT

Vous faites l'acquisition de la totalité de l'immeuble et vous vous réservez une partie privative.

### LA CO-PROPRIETE

Vous faites l'acquisition de la partie privative et vous êtes propriétaire de millièmes de parties communes.

## **Pourquoi s'embarasser d'une S.C.I.A. alors qu'il existe le système de la co-propriété ?**

Dans la co-propriété :

- vous n'avez pas le droit de coopter une personne,
- les droits d'enregistrement sont plus importants,
- ce n'est pas un système qui permet de lutter contre la spéculation foncière et immobilière.

---

Monsieur PRADES poursuit ses explications par la constitution de la charte des habitants.

Chaque groupe décidera de mettre en commun ce qu'il souhaite : salle de jeux, jardin partagé, cuisine collective.... En général 20% des espaces sont réservés au collectif.

Concernant les jardins, dans les constructions neuves en milieu rural on prévoit l'équivalent en SHON, auquel on peut ajouter des réserves foncières, voir du non constructible.

La charte peut comporter 50 points et les habitants définissent 10 points communs.

Bien entendu, ce sont les habitants qui décident de la mise en commun des espaces, plus cette dernière est importante et plus le coût diminue.

Monsieur PRADES précise qu'à partir du 28 mai, les réunions seront organisées tous les 15 jours, le vendredi à 18h30.

La constitution du groupe se fera à partir des réunions publiques où chacun sera libre de s'exprimer au sujet du projet.

Quand le groupe sera stabilisé au bout d'environ 6 mois, les habitants définiront la charte. A partir de cette charte, un cahier des charges sera établi. Le cahier des charges sera remis à un architecte désigné par le groupe d'habitants.

L'association sera créée à partir de la moitié du collectif et se chargera de coopter d'autres habitants, sous la direction de C.E.R.I.S.E.S.

C.E.R.I.S.E.S. est en discussion avec la N.E.F. (banque coopérative de finances solidaires) et fera appel à un juriste pour le montage du cahier des charges.

Il existe quatre particularités dans ce projet :

- la construction du collectif est en bois (pin maritime),
- la durée totale de la réalisation sera de trois ans alors qu'en moyenne elle est de cinq ans d'où la présence d'experts qui accompagneront les habitants,
- la collectivité contribue à l'économie du prix au m<sup>2</sup> allant dans le sens de sa volonté de lutter contre la spéculation, de favoriser le lien entre le bourg et la plage par l'augmentation de la résidence permanente à Mimizan plage, de relier activité économique et résidence. Le projet introduit par conséquent des règles anti-spéculatives : les conditions de sortie impliquent le reversement de la plus-value réalisée à la collectivité
- le modèle est exportable à d'autres territoires.

Monsieur PLANTIER rappelle que lors de la précédente réunion du 16 avril, il était convenu qu'un groupe de travail composé d'élus se réunisse pour déterminer les « incontournables de la collectivité » et qu'une restitution serait faite lors de la prochaine réunion. Bien entendu, il ne s'agit que de propositions car ces éléments doivent être validés en Conseil communautaire.

- LE LIEU

Le groupe de travail a confirmé son intérêt pour le site des Hournails du fait de la proximité des commerces et services.

- LE PRIX

Proposition à moins de 100 €/m<sup>2</sup>.

- LES CONDITIONS ANTI-SPECULATIVES

Lorsqu'un membre quittera la S.C.I.A., il devra rembourser à la collectivité, une partie de l'avantage financier perçu à l'entrée.

- URBANISME ET ARCHITECTURE

Etre en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement urbain qui préconise la limitation de l'étalement urbain et le respect de la mixité sociale.

C'est un collectif à ossature bois ce qui permettra des économies d'énergie.

Il s'agit de délivrer au groupe d'habitants les indications architecturales nécessaires à l'intégration du projet dans son environnement.

Le bâtiment sera au maximum à R+2

- DEVELOPPEMENT LOCAL

Privilégier les ressources locales, essences de bois locales.

Favoriser le développement d'activités.

Prendre en compte les besoins des habitants en matière de locaux professionnels et de services.

Monsieur DELANNE précise que chaque habitant aura ses exigences. Il va falloir rassembler les idées pour fédérer le projet. La véritable difficulté va être la constitution de la charte. Il se propose d'aider les habitants afin de déterminer précisément les espaces à mutualiser et d'établir la charte la plus cohérente possible.

## INTERVENTIONS DE LA SALLE

### COMMENT SE CONSTITUE LE GROUPE ?

Le groupe se constitue à partir des réunions publiques et il définit la charte. La cohésion du groupe est essentielle pour le fonctionnement par la suite.

### COMBIEN Y AURA-T-IL D'ETAGES ?

Monsieur PLANTIER répond qu'il s'agit de logements R+1, R+2 maximum.

Monsieur DELANNE précise que ce compromis se prête à l'utilisation du bois. Le pôle de compétitivité XYLOFUTUR sera présent pour conseiller au travers de la conception pour aider à faire des choix rigoureux quant aux aspects thermiques, en faisant travailler la filière locale. Les experts de XYLOFUTUR sont à la disposition des habitants.

### EXISTE-T-IL UN NOMBRE DE FOYERS MAXIMAL OU MINIMAL ?

Monsieur PRADES répond que la taille maximale est de 20 foyers et la taille minimale est d'environ 10 foyers.

### COMMENT SE PASSE LA GESTION ?

Il existe deux solutions :  
- dans les coopératives, un homme correspond à une voix  
- dans la S.C.I.A., on attribue des lots en fonction de parts sociales

### EXISTE-T-IL DES DIFFICULTES ENTRE PERSONNES D'UN MEME CO-HABITAT ?

Il existe des exemples français qui n'ont pas fonctionné.

Les échecs peuvent être dus à trois facteurs :

- les conditions d'entrée qui sont décisives dans ce système,
- la constitution du groupe a des incidences directes sur le fonctionnement,
- les conditions de sortie.

Madame DEHUREAU précise que l'accompagnement des habitants se fera par un ensemble d'experts grâce à la constitution d'un Groupe de Ressources Techniques (G.R.T.) inspiré des G.R.T. québécois. Si le groupe a des difficultés, cet accompagnement technique permettra de l'aider.

### AU VU DU SITE PRESSENTI, COMMENT FAIRE AVEC LA TOPOGRAPHIE DU SOL ?

Monsieur DELANNE répond que l'architecte s'adaptera au site. Le lieu étant essentiel, le projet s'intégrera au lieu.

### LA COMMUNE VA -T-ELLE TRANSFERER LES TERRAINS A LA COMMUNAUTE ?

Monsieur PLANTIER répond que cela n'est pas arrêté mais que ce sont des terrains communaux.

Madame DEHUREAU confirme que la Communauté de communes s'investit activement au niveau de l'ingénierie de ce projet. L'implication des élus est importante car un groupe de travail a été constitué et s'est réuni quatre fois pour proposer « les incontournables ».

## LES AUTRES COMMUNES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ONT-ELLES D'AUTRES PROJETS DE LOGEMENTS?

Monsieur PLANTIER confirme que le territoire intercommunal fera l'objet de la première expérimentation qui pourra s'étendre à l'ensemble du territoire.

Madame DEHUREAU précise que ce projet sera transposable à d'autres territoires. Le but étant de partager et d'échanger cette expérience avec d'autres territoires.

## COMMENT S'INSERE LE PROJET DANS L'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ ?

Monsieur PLANTIER répond que le projet sera en totale cohérence avec le projet d'aménagement global et qu'il sera fait appel à un architecte urbaniste pour une réflexion d'ensemble.

## VOUS AVEZ EVOQUÉ LA PRÉSENCE DE JARDINS ?

Monsieur PRADES confirme l'existence de jardins privatifs en rez-de-chaussée ou en terrasse et d'un jardin pour le collectif. Il est indispensable que cet espace soit ouvert vers des espaces publics. L'habitat collectif n'est pas une résidence sécurisée et donc fermée. Dans tous les cas, il existera un jardin partagé. Toutes les études sur les résidences sécurisées démontrent que les incivilités y sont importantes.

Monsieur DELANNE affirme que les espaces collectifs ne peuvent être envisagés que s'il existe des parties privatives. Des espaces de transit favoriseront les rencontres entre habitants. Ce projet permet de choisir d'aller vers l'autre sans subir les personnes.

## EXISTE-T-IL UN SITE INTERNET QUI PERMETTRAIT DE LANCER DES IDÉES ?

Monsieur PRADES répond que l'ensemble des informations se trouve sur deux sites internet :

- celui de C.E.R.I.S.E.S. <http://w3.cerises.univ-tlse2.fr>
- celui de la Communauté de communes <http://www.mimizan.com>

Madame DEHUREAU confirme qu'un blog sera réalisé par Margaux CUADRA, stagiaire au service communication de la Communauté de communes. Le service communication est chargé de centraliser les informations des habitants intéressés.

## Y-A-T-IL EU UN APPEL A CANDIDATURE A L'EXTÉRIEUR ?

Une personne de l'assemblée estime que de nombreuses personnes sont intéressées mais ne sont pas présentes à la réunion.

Monsieur PRADES précise qu'il n'y a pas d'appels à candidature à l'extérieur. La méthode qui prévaut est essentiellement axée sur la communication du projet par les différents médias et la participation des habitants intéressés aux réunions.

Pendant une certaine période, les gens arrivent et partent. Au bout de quatre à cinq réunions, les personnes s'impliquent, cela fonctionne par le bouche à oreille. C.E.R.I.S.E.S. se fixe jusqu'à fin octobre pour constituer le groupe et avoir une liste d'attente.

Madame DEHUREAU répond que la communication est très large avec l'existence de 85 points de presse. La communication se fait principalement par le bouche à oreille, les personnes motivées par ce projet doivent en parler autour d'elles.

Monsieur PRADES confirme que l'essentiel c'est la préservation de la mixité sociale, intergénérationnelle. Il ne doit pas exister un profil type d'habitants.

La prochaine réunion aura lieu le 11 juin à 18h30 à la Communauté de communes.

La séance est levée à 20 h 30.