

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
Plan Urbanisme Construction Architecture

RAPPORT 2^{ème} ANNÉE
2007 - 2008

PROGRAMME EXPERIMENTAL DE DÉVELOPPEMENT DES
COOPÉRATIVES D'HABITATION
A VOCATION SOCIALE ET PARTICIPATIVE :

DIRECTION SCIENTIFIQUE, SOUTIEN METHODOLOGIQUE,
SUIVI ET EVALUATION.



Contrat N°A0515
Juin 2008
suivi par F. BENGUIGUI



A . E . R . A
Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture

Avancement des projets de coopératives d'habitation à vocation sociale et participative depuis novembre 2006

Pour tout ce qui concerne le Programme entre 2005 et 2006, merci de bien vouloir se référer au précédent rapport intermédiaire.

Pour mémoire, sommaire du précédent rapport :

SOMMAIRE RAPPORT 1^{ère} année - NOVEMBRE 2006

PREAMBULE

- I. Présentation générale de la Recherche Expérience
- II. Principes généraux du Programme
- III. Intérêts du principe coopératif

PARTIE 1

Montage opérationnel

- I. Montage juridique et financier
 - I.1. Introduction
 - I.2. Solution mise en oeuvre
 - I.3. Processus d'accèsion coopérative au logement
 - I.4. Equilibre financier des opérations
- II. Partenariats et recherches foncières
 - II.1. Partenariats locaux
 - II.2. Perspectives foncières par secteur et par commune
- III. Accompagnement social
 - III.1. Diffusion de l'appel à participation
 - III.2. Programme des réunions
 - III.3. Formation des groupes et 1ers travaux
 - III.4. Suivi et évaluation du programme

ANNEXE 1 :

Simulations financières
Un outil pour concevoir moins cher
Etude SCI d'accèsion progressive à la propriété

PARTIE 2

Recherches, suivi et évaluation

- I. Recherches comparatives
 - I.1. Hypothèses de travail
 - I.2. Expériences étrangères, premiers repérages
 - I.3. Situation et expérience française

ANNEXE 2 : Bibliographie et corpus relatifs à l'habitat coopératif et sociale

- II. Suivi et évaluation du Programme
 - II.1. Les données générales

ANNEXE 3 : Note de synthèse au 6 octobre 2006

ANNEXE 4 : Synthèse des conférences plénières

ANNEXE 5 : Avancement des groupes de travail

- II.2. La communication

ANNEXE 6 : Dossier de presse

- II.3. Méthodologie d'évaluation indépendante
- III. Recherches sur les évolutions juridiques nécessaires
 - III.1. Proposition d'adaptation de la "SCI d'accèsion progressive à la propriété"
 - III.2. Mémoire des études juridiques et financières

SOMMAIRE RAPPORT FINAL 2^{ème} année JUIN 2008

PREAMBULE

I.	Objectifs généraux du Programme (rappel)	p.5
II.	Présentation synthétique du Programme	p.6
III.	Résumé activité 2007 – 2008	P.9

PARTIE 1

Etat d'avancement du Programme

I.	Actualité du montage juridico-financier	p.12
II.	Montages opérationnels	p.15
III.	Accompagnement social	p.16
IV.	Suivi des études architecturales	p.20
V.	Conclusion et perspectives du Programme	p.21
	<i>Annexe 1 : Autres expériences de coopératives d'habitation en rapport avec notre Programme</i>	<i>p.88</i>
	<i>Annexe 2 : Décret</i>	<i>p.101</i>

PARTIE 2

Suivi et évaluation

I.	Suivi des Programmes	
I.1.	Coopérative de la Reynerie	p.23
A/	Planning des réunions	p.23
	<i>Annexe 3 : Comptes-rendus des réunions</i>	<i>p.111</i>
B/	Programme pour la coopérative d'habitation de l'Arbram à Reynerie	p.24
C/	Organigramme de la coopérative	p.39
D/	Tableau récapitulatif	p.40
I.2.	Coopérative de Venerque	p.41
A/	Planning des réunions	p.41
	<i>Annexe 4 : Comptes-rendus des réunions</i>	<i>p.254</i>
B/	Programme en cours d'élaboration	p.42
C/	Organigramme de la coopérative	p.43
II.	Evaluation du Programme, par J-M. Delorme, sociologue/chercheur	p.45
II.1.	Note de Synthèse, coopérative de la Reynerie	p.45
II.2.	Note introductive – Etat d'avancement et état d'analyse	p.49
II.3.	Synthèse historique des événements et fiches d'observation	p.52
II.4.	Exemples de fiches d'observation des réunions	p.72

Préambule

I- OBJECTIFS GENERAUX DU PROGRAMME (RAPPEL)

Programme expérimental de développement de "SCI d'Accession Progressive à la Propriété à vocation sociale en coopérative" : direction et appui scientifiques au programme pour le pilotage, l'accompagnement social, la médiation, le montage immobilier, foncier, juridique, financier, la programmation participative, le suivi de réalisation, le suivi de gestion et d'entretien de 6 opérations et/ou 180 logements HLM sur 3 ans. Suivi et évaluation.

Organisme pilote : A.E.R.A./ Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture
CENTRE MERIDIONAL DE L'ARCHITECTURE ET DE LA VILLE,

5 rue St Pantaléon 31 000 TOULOUSE tél. : 05 61 21 61 19 Fax : 05 61 21 90 53

Responsable du programme : Stéphane GRUET, tel 05 61 21 84 05 stgruet@wanadoo.fr

Partenaires HLM: AROMIP, SA. PATRIMOINE –languedocienne, SA des Chalets,

Partenaires pour la recherche, le suivi et l'évaluation : Laboratoires CIRUS/CIEU

Soutiens financier au programme : PUCA-DGUHC- Ministère/ logement, ACSE, DIESES, Fondation de France, Fondation Abbé Pierre, Caisse d'Epargne.

OBJECTIFS DU PROGRAMME

- **SECURISATION RESIDENTIELLE** : sécuriser le parcours des résidents HLM dont les plus fragiles par l'acquisition de parts sociales dans la société civile coopérative qu'ils constituent (épargne immobilière correspondant à la part des loyers affectée aux remboursement des annuités d' emprunts).
- **SOLIDARITES DE VOISINAGE** : développer les solidarités de voisinage, l'insertion et la consolidation des plus fragiles par la coopération des parcours d'accession au logement.
- **DEVELOPPEMENT SOCIAL DURABLE ET ECONOMIE SOLIDAIRE** : Renouveler les modes de production et de gestion du logement social par des montages innovants sur le plan économique, social et environnemental qui permette un développement social durable et soutenable des plus fragiles.
- **RESPONSABILITÉ, EDUCATION ET CITOYENNETE** : développer la responsabilité individuelle et collective des habitants à l'égard d'eux-mêmes, de leur habitat collectif et de leur cadre de vie en général.
- **PARTICIPATION DES HABITANTS** : favoriser un développement social durable et soutenable de l'habitat social par l'engagement et la participation des futurs habitants depuis la programmation jusqu'à l'entretien et la gestion d'un habitat collectif qui leur est destiné à terme en pleine et entière propriété et autonomie.
- **MIXITE INTERNE DU PROGRAMME** : favoriser par des cota de plafonds de ressource, d'origine territoriale et d'origine culturelle et ethnique la mixité interne des opérations et la diversité sociale qui par la participation devient une source de cohésion sociale.
- **MIXITE SOCIALE TERRITORIALE** : contribuer à la diffusion de petits ensembles de logements sociaux mixtes et faciles à intégrer pour les communes réticentes et développement de l'accession à la propriété sociale en ZUS.

II- PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROGRAMME

UN ENGAGEMENT "CITOYEN"

Devant l'ampleur de la crise du logement, devant l'indignité du logement des plus démunis qui nous renvoie à une époque que l'on croyait révolue, il est urgent d'ouvrir aujourd'hui en France de nouvelles pistes pour un logement solidaire et durable pour les plus démunis tout en évitant la formation de ghetto.

Le manque de mixité, la dépendance, la crise de confiance des habitants des quartiers défavorisés dans les pouvoirs publics et dans leur propre capacité à agir, mène les familles mal logées au découragement et à un désespoir aux conséquences sociales lourdes.

Des réponses données dans les décennies d'après guerre au problème du logement social, nous héritons de problèmes difficiles à résoudre : concentrations des populations en difficulté, formation de véritables ghettos sociaux fait de HLM et de copropriétés pauvres fortement dégradées.

La vocation de ce programme consiste à rendre possible l'engagement des populations mal logées ou en mal d'un logement mieux adapté dans la recherche collective de solutions dignes et durables, économiquement et socialement parlant.

Les coopératives d'habitation à vocation "sociale" telles qu'on les trouve dans d'autres pays et telles qu'elles furent développées en France après guerre ont quasiment disparu dans notre pays. Elles ont pourtant montré qu'elles permettaient d'abaisser très sensiblement le seuil d'accession au logement social, de favoriser la solidarité au sein des ensembles de logements collectifs, et dans le cas de « la location coopérative » d'après guerre, de sécuriser les locataires par la détention de parts sociales dans leur propre société coopérative.

UN PROJET SOCIAL

« La plupart des modernes prennent une ville pour une cité et un bourgeois pour un citoyen. Ils ne savent pas que les maisons font la ville et que les citoyens font la cité. »

Jean Jacques Rousseau

A long terme, en suscitant la formation de véritables "pactes de solidarité" en amont de la production des opérations de logements sociaux, ce projet privilégie un véritable "développement durable" social, autant qu'économique et environnemental, par le logement coopératif. Un tel développement par les habitants eux-mêmes implique en effet, outre une dignité retrouvée, une dynamique, une cohésion, une responsabilité individuelle et collective, et une diversité vivante qui manque cruellement à nos logements sociaux d'aujourd'hui.

La vocation enfin de ce programme est de contribuer à redonner le sens véritablement « social » d'un vivre ensemble au logement collectif dans un contexte de nécessaire densification urbaine et de multiplication de la production de logements. Pour reprendre le langage populaire, il s'agit de réfléchir à une alternative aux « cages à lapins » —réponse que le rationalisme industriel et l'Etat social ont donné jusqu'ici au problème du logement du plus grand nombre. Il s'agit de re-« faire société » par l'habitat collectif à la base de notre urbanité contemporaine. L'architecture du logement collectif devrait elle-même s'en trouver renouvelée, ainsi que la ville induite par cette nouvelle vision de l'habitat.

UN PRINCIPE INNOVANT

Après étude des différents types de coopératives existant à l'étranger, en particulier au Canada, en Suisse, en Uruguay, au Brésil, etc...ainsi qu'en France après guerre, le principe proposé se rapproche de la « location coopérative » telle qu'elle fut conçue à la fin des années 40 (Albert LAURENSEN, Léon ROBERT). « Il s'agit de mettre des locataires en état de participer à la fois à la production et à la gestion de leurs logements. Nous touchons là à l'essence même de la coopération » (Guy HOUIST). Ce principe se situe donc entre la location et l'accession progressive à la propriété qui reste indivise pendant tout le processus d'accession. Le locataire HLM acquiert des parts sociales dans la SCI dont il est l'associé, à mesure du remboursement des emprunts contractés. Il s'agit donc de développer ce principe avec une réelle implication des coopérateurs dans la conception du programme, et en limitant, (conformément à la loi de 1971), la formation d'une société civile par opération. La législation ENL votée par le Sénat le 13 Juillet 2006, et particulièrement l'article 34 relatif aux

“SCI d'accès progressive à la propriété” est l'outil qui permet la mise au point juridique, financière et fiscale du montage imaginé.

Ce principe d'accès solidaire et progressive à la propriété de leur immeuble par les locataires sous forme de parts sociales, sécurise leur parcours résidentiel, sans réduire la liberté individuelle des habitants, et développe la solidarité et la responsabilité envers leur cadre de vie commun. Il permet par la participation des habitants dès le montage de l'opération de prévoir des surfaces qu'ils peuvent partager en fonction de leurs besoins respectifs (du plus privé au plus collectif, en passant par des surfaces communes à deux, trois ou quatre familles pour des vocations particulières : petite enfance et salles de jeux pour les plus grands, chambre d'amis, salle de sport, ateliers divers, buanderies et salle de réunion polyvalente...), et une mobilité interne des locataires accédants.

Le principe vise surtout à éviter la dévalorisation sociale, symbolique puis immobilière de l'opération puisque c'est précisément sur cette valorisation qu'investissent solidairement et que coopèrent les locataires accédants pour garantir leur sécurité résidentielle et la valorisation du capital immobilier acquis.

Ce projet vise donc un développement durable

—sur le plan économique (par une valorisation de l'immeuble d'habitat dont la valeur vénale à terme rejoindra le marché),

—sur le plan social (par la coopération de chacun à l'intérêt collectif et la solidarité sociale qu'implique ce partage d'intérêt)

—sur le plan environnemental enfin (notamment du fait de l'effort pour abaisser les charges de consommation et d'entretien au stade de la conception et par la gestion coopérative).

LES DESTINATAIRES DU PROGRAMME

Le projet d'adresse aux ayant droit au logement social (79% de la population est concernée). Il s'agit en fait de répondre aux besoins des plus démunis (< 60% du plafond PLUS) sans compromettre les chances d'une mixité, et d'une bonne intégration de l'ensemble dans le quartier. Les autres tranches de 60 à 130% du plafond PLUS, bien que ne relevant pas des situations les plus urgentes doivent donc participer dans des proportions suffisantes à chaque opération pour atteindre l'équilibre économique et social favorable à une bonne intégration sociale et urbaine de la coopérative dans le quartier.

Le critère essentiel pour les candidats tient à leur désir et à leur aptitude sociale à participer à une telle démarche collective d'accès. De ce fait la sélection se fait non par attribution sur critères mais par volontariat et cooptation au sein des différents groupes de coopérateurs dans les cadres impartis du programme (plafonds de ressources, proportion des différents publics 25% de PLAI, 50% de PLUS, 25% de PLS, 50% issus du quartier ou de la commune, 50% de l'extérieur, ainsi que 20% de familles nombreuses issues de l'immigration).

Six opérations sont programmées sur les trois ans avec une fourchette estimée entre 20 et 60 logements, soit 200 logements environ pour des familles en moyenne de trois personnes. Soit, à terme, un nombre de bénéficiaires du programme estimé à 720 personnes.

LES PARTENAIRES

Au niveau national nous travaillons régulièrement en relation avec le Cabinet Borloo puis Boutin, avec la direction du droit et de l'habitat à la DGUHC, en particulier sur les aspects juridiques du montage dans le cadre de la loi ENL.

Nos partenaires locaux pour le montage des opérations en Haute-Garonne sont potentiellement les ESH de la région, parmi lesquelles la S.A. Patrimoine-Languedocienne, la SA des Chalets, et l'AROMIP (l'Association régionale des organisme d'Habitat de Midi Pyrénées), une quinzaine de Communes intéressées (cf volet foncier) dont Toulouse, les EPCI (Grand Toulouse, SICOVAL), l'Etat (PUCA-DGUHC) pour les aspects expérimentaux, et le Conseil Général (DAUL et Dir. Insertion) pour les aides à la personnes, enfin la Région Midi-Pyrénées pour un programme de « solidarité de voisinage et de prévention des conflits de proximité »

Les Laboratoires GRECAU de l'Ecole d'Architecture de Toulouse pour le développement durable et les aspects environnementaux, le laboratoire CIRUS / CIEU du Mirail pour le suivi et l'évaluation du programme. L'USH et la FNSCHLM, la Ste Archipel à Zurich (Andréas Hofer) pour l'ingénierie sociale.

Enfin les partenaires financiers pour les aides à la pierre : La Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement des prêts locatifs sociaux (PLAI, PLUS), le Crédit Coopératif (partenaire AERA et FNSCHLM), l'UESL qui souhaitent participer à des tour de table sur ces opérations .

LES FINANCEMENTS

Les partenaires financiers pour le soutien de ce programme sont le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture à la DGUHC), la Fondation de France (pour les solidarités de voisinage et la participation des habitants), La Fondation Abbé Pierre (pour le logement des plus précaires : PLAI), L'ACSE ex-Fasild (pour l'intégration de publics issus de l'immigration), la DIESES pour l'expérimentation sociale, la Région Midi-Pyrénées pour les « solidarités de voisinage ». Enfin des financements européens FSE pourront être sollicités courant 2008.

Pour le financement de la suite du programme nous envisageons une participation à un fond coopératif de chaque foyer ayant bénéficié de ce processus d'accession au logement. Cette participation calculée sur la base des revenus et des surfaces en jouissance, versée au moment de l'entrée dans les lieux (en substitution de l'apport initial) ira au fond coopératif pour le financement du montage des prochaines opérations et de l'accompagnement de nouveaux foyers d'accédants en coopérative. Ainsi les financements engagés par nos partenaires se trouveront constamment renouvelés en même temps que la pérennité du programme sera assurée.

Grâce à ces fonds, l'AERA pourra lancer de nouvelles opérations d'accession sociale coopérative et garantir aux coopératives ainsi développées un service dans le cadre d'un "Centre de Ressource" pour l'information, le conseil, et la formation. Elle pourra en outre assurer un appui logistique à toute structure à but non lucratif qui souhaitera développer ce type de montage coopératif dans d'autres régions de France (les demandes sont d'ores et déjà nombreuses).

III – RÉSUMÉ ACTIVITÉ 2007 - 2008

L'année 2007 a été l'année de concrétisation, du point de vue de la mise au point opérationnelle, de la programmation participative des opérations de Reynerie et de Venerque, et du suivi des études architecturales, (de la mise au point des cellules en fonction des demandes des familles que de la convenance et de la cohérence d'ensemble des solutions architecturales dans leur rapport aux problématiques sociales, de leur rapport au site et au quartier.

Elle fut d'abord l'année de mise au point expérimentale des méthodologies de programmation et de cooptation (sur l'opération de Reynerie) méthodologies aujourd'hui nettement établies qui ont été appliquées en fin d'année 2007 aux opérations de Venerque et (hors programme) sur une opération de démolition reconstruction d'une copropriété dégradée de 277 logements, les Florales à Ramonville St Agne pour le compte de la S.A. des Chalets.

Ces méthodologies sont détaillées dans les documents de mise en œuvre en cours de réalisation en vue d'être transmises à terme (une fois les textes parus) aux autres structures (nombreuses) qui souhaitent développer en France les mêmes principes.

Sur les programmes prévus pour un équivalent de 180 à 200 logements, trois ont donc été engagés à ce jour (Blagnac, Reynerie, Venerque) pour un total de 140 logements, dont deux ont été suspendues du fait des élus locaux.

L'année 2007 est une année charnière pour ce programme. Au terme de cette année décisive, l'essentiel des procédures de programmation et de conception participatives ont été mises au point et le premier programme devait être finalisé pour l'appel d'offre. Les architectes ont en effet commencé les études sur le programme de Reynerie en mai 2007 pour un calendrier prévisionnel de 7 mois d'étude.

A ce jour cependant, un an après le lancement des études sur cette opération, nous constatons une carence de l'équipe de la maîtrise d'œuvre choisie par l'A.E.R.A. et la S.A. Patrimoine, ce qui nous porte aujourd'hui à envisager un changement de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui va retarder encore les études.

Les premiers mois de l'année 2008 ont par ailleurs été déterminés par les élections municipales par des échanges avec les candidats, et des propositions pour leurs programmes, mais n'a pas permis d'avancer sérieusement sur de nouvelles perspectives opérationnelles. Heureusement l'essentiel des équipes avec lesquelles nous avons des perspectives opérationnelles a été reconduit et Toulouse même a élu une nouvelle équipe beaucoup plus favorable à nos programmes. Les premiers contacts pris avec ces nouveaux élus ont amplement confirmé leur intérêt pour nos propositions. A confirmer à la rentrée de septembre. Seul ombre, la nouvelle équipe élue à Venerque semble avoir renoncé au projet porté par le maire précédent.

Dans le même temps, les incertitudes concernant les décrets d'application, le décret ayant été finalisés avec des dispositions invalidant tout engagement possible des opérateurs HLM dans de tels montages, ces incertitudes devraient être levées par la programmation d'un décret modificatif lors de la réunion programmée le 7 Juillet 2008 au Cabinet Boutin.

Ces incertitudes ont eu cependant pour effet de ralentir l'avancement du programme en cours dans la mesure ou celui-ci n'étant pas aisément adaptable en locatif standard, notre partenaire HLM se doit de maîtriser le risque liés à cette adaptation. Si les objectifs de la loi portée à l'A.N. par Christine Boutin coïncident avec la politique gouvernementale actuelle, les incertitudes demeurent du fait des résistances techniques (DGUIHC/Chancellerie/ Conseil d'Etat...) sur un texte qui du fait de la grande complexité de son application est mal maîtrisé au sein de l'appareil d'Etat.

Les financements du PUCA ont donc été prioritairement en ce premier semestre 2008, outre au suivi des opérations en cours (Reynerie et Venerque), et au suivi des études pour Reynerie, au travail mené auprès des opérateurs et des administrations et cabinet ministériel concernés pour faire avancer ce texte.

Ils ont été ensuite au travail de recueil et de traitement statistique des données capitalisées par l'A.E.R.A. en 2007 et 2008 dans le cadre du programme, ainsi qu'au travail de suivi et d'évaluation mené en parallèle par Jean-Marie Delorme, sociologue chercheur missionnés par l'A.E.R.A. (cf. Notes de Suivi-Evaluation de JMD).

Ils ont été encore cette année aux études des exemples étrangers, Suisse, Autriche (cf voyage A.E.R.A.), rencontres de Toulouse (11/07) et de Lyon (05/08), échanges avec des agents de développement de coopératives du Québec et des expériences comparables à celle que nous développons en France.

Toulouse, le 19 Juin 2008.

Stéphane GRUET
Architecte DPLG, Docteur en Philosophie
Directeur de l'A.E.R.A.
Centre Méridional de l'Architecture et de la Ville

PARTIE 1

Etat d'avancement du Programme juin 2008

I.	Actualité du montage juridico-financier	p.12
II.	Montages opérationnels	p.15
III.	Accompagnement social	p.16
VI.	Suivi des études architecturales	p.20
V.	Conclusion et perspectives du Programme	p.21
<i>Annexe 1 : Autres expériences de coopératives d'habitation en rapport avec notre Programme</i>		<i>p.88</i>
<i>Annexe 2 : Décret</i>		<i>p.101</i>

ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME JUIN 2008

L'année 2006 avait été consacrée pour l'essentiel

- 1/ à la conception du montage juridico-financier en tirant parti de l'article 34 de la loi ENL sur les SCI d'Accession à la Propriété,
- 2/ aux recherches des partenaires HLM et des communes potentiellement partenaires pour le montage d'opérations en SCI APP coopératives,
- 3/ aux premières réunions coopératives en plénières puis par secteurs et au processus de programmation coopérative réalisé en partie sur l'opération de Blagnac Sud (opération suspendue), enfin au lancement en septembre 2006 de deux nouvelles opérations sur Toulouse (Reynerie) et Venerque (zone Figeac).

L'année 2007 a été consacrée essentiellement

- 1/ aux travaux menés avec la DGUHC-DH1 pour ma mise au point du décret d'application prévu par la loi en conformité avec notre adaptation coopérative (cf décret validé en décembre par le Conseil d'Etat)
- 2/ aux études opérationnelles pour les opérations de Reynerie et de Venerque, négociations foncières, contraintes d'urbanisme, simulations financières...
- 3/ à la mise au point du processus de programmation participative et du processus de cooptation conjointement sur les programmes de Reynerie et de Venerque : établissement des chartes, des systèmes de votes par consensus et par majorité, projection en temps réel des évolutions de l'organigramme, séances plénières et par groupes thématiques, procédure de cooptation, etc... (méthodologies aujourd'hui formalisées)

Le premier semestre de l'année 2008 a été consacré

- 1/ aux travaux de mise au point des appartements de l'opération de Reynerie, d'une part en RV avec les coopérateurs et d'autre part en réunion avec les architectes mandatés, avec un travail important de suivi et de propositions de l'AERA pour résoudre les problèmes architecturaux liés à la diversité des demandes.
- 2/ aux négociations avec les nouvelles équipes d'élus à Venerque (avec à la gestion du changement de position des nouveaux élus); ainsi qu'à Toulouse (pour l'opération Reynerie) Toulouse où la nouvelle équipe est très favorable à notre programme.
- 3/ aux travaux et échanges avec nos partenaires HLM, l'USH, la FNSCHLM, la DGUHC et le cabinet Boutin pour relancer les travaux d'élaboration d'un second décret modificatif permettant de corriger un certain nombre de problèmes subsistant dans le décret validé fin 2007.

I- ACTUALITE DU MONTAGE JURIDICO FINANCIER

Le soutien des ministres successifs en charge du logement, cabinet Borloo (2006/2007) puis de Christine Boutin (2007/2008) —qui a porté l'amendement des SCI à l'A.N.—, et nos échanges avec la DGUHC sur les clauses types des statuts des SCIAP (décrets d'application de l'article 34 de la loi ENL du 13 juillet 2006) afin qu'ils soient effectivement compatibles avec notre montage, nous ont permis d'obtenir plusieurs remaniement du texte initial et notamment des articles 18 et 21, Titre V, du décret.

Ces articles après les modifications que nous avons proposées ne limite plus la revente des parts aux seuls ascendants, descendants ou associé gérant HLM à leur valeur nominale non indexée, mais ouvre comme nous le souhaitons, la possibilité de cession de ces parts à des candidats tiers à la seule condition qu'ils soient agréés par l'associé HLM. Dès lors une actualisation ou plus-value devient réalisable lors de la négociation en cas de départ d'un accédant. Cette actualisation n'était réalisable qu'au terme du parcours lors de l'acquisition effective. Les coopérateurs peuvent dès lors entrer et sortir de la SCI à tout moment sans perdre le bénéfice de la valorisation à laquelle ils ont contribué. L'essentiel de la perspective proposée est donc aujourd'hui traduite dans le décret récemment validé par le Conseil d'Etat et qui au dernière nouvelles est à la signature.

Cependant, si nous avons obtenu gain de cause sur les adaptations proposées en vue de notre application coopérative, il reste des problèmes de droit commun à résoudre qui relèvent d'incohérences proprement juridiques ou d'inconséquences économiques qui condamne en l'état le texte à la désuétude.

En particulier le décret validé, a été modifié in extremis sur les droits de votes, et par ailleurs ne permet pas en l'état à la Ste HLM opérateur d'être garantie de récupérer les ressources lui permettant de faire face aux annuités d'emprunts CDC dont elle reste selon la loi seule détentrice.

DERNIERES DIFFICULTES A RESOUDRE DANS LE CADRE D'UN NOUVEAU DECRET

Deux difficultés subsistent donc aujourd'hui pour une application du texte par nos partenaires HLM, suite à ces problèmes, une réunion est programmée le 7 juillet prochain au cabinet Boutin, où l'A.E.R.A. proposera en tant que tête de pont du mouvement associatif intéressé par le montage en SCI APP, qu'un nouveau décret soit programmé pour la fin de l'année.

Le prochain rapport relatif au développement du Programme de coopérative d'habitation à vocation sociale pour l'année 2008-2009 fera état du relevé de décision de cette réunion ainsi que des suites juridiques données à ce décret.

1— La SCI APP étant le bailleur, nulle part il n'est précisé la façon dont la Société HLM (ou SEM), associé gérant de la SCI APP peut être assurée de récupérer le produit des loyers affecté normalement dans un bilan HLM au remboursement des emprunts CDC dont elle reste d'après la loi détentrice.

HYPOTHESE : le différentiel entre la valeur des parts détenues par l'associé gérant HLM et la valeur réelle de l'immeuble qu'il apporte à la SCI constitue de fait une dette de la SCI envers la Ste HLM (gérant associé). Cette dette de droit commun doit faire l'objet d'un remboursement annualisé qui va au remboursement de ses annuités par la Ste HLM.

Cette situation de prêteur de l'associé gérant HLM majoritaire au départ pose problème eu égard aux Statuts des SA HLM qui soumet la possibilité de prêter à une Ste HLM à l'autorisation conjointe des deux ministères (MEEDAD+BERCY). De même pour les SCP HLM ? Selon la FNSCHLM, le problème peut être aisément contourné.

La solution la plus satisfaisante serait qu'une dérogation rétablissant la possibilité pour les organismes HLM d'être prêteur secondaire pour les SCI APP soit inscrite dans le décret modificatif prévu pour la fin de l'année ;

2— La règle fixant les droits de vote et de majorité ajoutée au décret par le rapporteur du Conseil d'Etat est inacceptable pour les partenaires HLM qui dans ces conditions ne s'engageront jamais dans un tel montage.

En effet, alors que les dispositions des Ste Civiles Coopératives de Constructions (S3C) rétablissent la règle de proportionnalité des droits de vote aux parts détenues pour toute aliénation de parts, ces statuts de SCI déconnectent les droits de vote des parts détenues.

D'autre part ils fixent à un minimum de 51% le total des droits de vote des associés personnes physiques qui se retrouvent majoritaires dès l'entrée dans les lieux alors qu'il ne détiendraient qu'1% des parts ?

— La minorité de blocage à 33% + 1 à l'entrée dans les lieux pour la totalité des personnes physiques paraît plus acceptable pour l'associé gérant, avec une progressivité jusqu'à 66% -1, à mesure de l'acquisition des parts.

Une fois ces dernières difficultés levées, en l'état actuel de notre programme, suite à l'accord sur les principes de ce montage avec nos partenaires HLM locaux, suite à l'engagement effectif des coopérateurs concernés sur les opérations actuellement engagées, le montage juridico-financier pourrait être à ce jour détaillé de la façon suivante :

COMPOSITION DES MENSUALITES :

Les "mensualités" des coopérateurs associés de la SCI comprendront une part loyer proprement dite et une part acquisitive :

1/ la part loyer proprement dite comprendra d'une part les charges d'administration et de gestion de la SCI - assurées par l'associé gérant, et d'autre part, les provisions pour gros entretien et pour le changement périodique des composants (provisions correspondant à l'amortissement de l'immeuble par la SCI)

2/ la part acquisitive mensualisée pour l'acquisition annuelle des parts sociales de la SCI au prorata des surfaces en jouissance de chaque associé et ce jusqu'au terme du processus d'acquisition.

Ces parts seront donc cédées aux associés personnes physiques (à leur valeur nominale non indexée) par la société HLM gérant et principal associé qui a apporté l'immeuble à la SCI, qui détient donc à la première cession la majorité des parts et qui les cède petit à petit aux coopérateurs associés jusqu'à son retrait complet au terme du processus.

CAS DE CESSIONS DE GRE A GRE

Pour récupération de l'investissement avec la valorisation relative au marché pour récupérer un capital suffisant en vue d'un relogement (sécurisation du parcours résidentiel)

En cas de départ d'un coopérateur, celui-ci donne son préavis à la SCI dont il est le locataire, puis il s'enquiert d'un repreneur pour céder ses parts.

— soit il propose à la coopérative, sous réserve de l'agrément de l'organisme HLM associé gérant, un cessionnaire (repeneur) à qui il cède les parts sociales acquises pour leur valeur nominale non indexée en négociant pour cette cession une sorte de « droit au bail » d'une valeur en rapport avec la valeur immobilière acquise sur le marché par l'ensemble immobilier. Ainsi le coopérateur pourra-t-il, dans le cadre d'une libre négociation avec le repreneur agréé, récupérer une part plus significative des loyers versés, sans limitation, si le marché a évolué favorablement. (*modification obtenue de l'article 18 Titre V des statuts types*)

— soit il demande à l'associé gérant le rachat des parts sociales acquises dans les conditions de l'article 34-ENL soit à leur valeur nominale non indexée, sans qu'il puisse se prévaloir en ce cas d'une valorisation sur le marché.

Il est à remarquer que tant que la SCI conservera les mêmes statuts avec les bénéfices sociaux et fiscaux qui lui sont attachés (APL, exonération TFPB sur 25 ans —30 ans en zone ANRU) les cessionnaires devront avoir des revenus inférieurs aux plafonds HLM. Cependant, l'intérêt de la négociation reste évidente si la plus value réalisée est partagée entre le cédant et le cessionnaire, ce dernier devra fournir un effort supplémentaire pour financer la reprise du « droit au bail ». On peut conjecturer que ces conditions devraient incliner la coopérative vers une évolution socio-économique favorable soit une valorisation globale.

D'autre part la loi prévoit un maintien du statut de locataire HLM en cas de revente de la totalité des parts acquises à l'associé gérant HLM, ce qui risquait de déséquilibrer financièrement et socialement la coopérative. Mais la revente des parts acquises en restant dans les lieux se faisant au seul associé gérant HLM à la valeur nominale non indexée, devient tellement dissuasive par rapport à une cession à un tiers en cas de départ que l'on peut être assuré que ce type de situation ne concernera que des cas extrêmes et restera très marginal.

Après plusieurs échanges avec la DGUHC, il nous a été confirmé que la SCI étant de droit commun, elle n'était soumise aux obligations faites par le CCH aux organismes HLM que par dérogation mentionnée dans l'article de loi. Ce principe permet d'apporter une réponse à un certain nombre de problèmes tels que les réservations et les procédures d'attributions HLM qui n'ont plus lieu d'être, et pour toute la réglementation déterminant les loyers applicables par la SCI à ses locataires. Seules subsistent les obligations au regard des plafonds de ressources, des plafonds de loyers, et du statut de locataire HLM.

Sur le plan des conditions de faisabilité financières, celles-ci sont en principe semblables aux opérations HLM classiques avec financements locatifs en PLAI, PLUS, PLS et dépendent de l'équilibre obtenu entre les financements publics, le coût du foncier et le plafond légal des loyers. Cependant la part acquisitive venant en sus de la part loyer, au sens juridique du terme, nous permet une mensualité d'équilibre sensiblement supérieure au loyer HLM plafond pour la zone considérée ce qui permet d'équilibrer des opérations qui dans un cadre de SCI autonome serait structurellement déficitaire.

Cet effort supplémentaire dans le cadre d'une accession en SCI APP au regard d'un loyer HLM pour une opération équivalente (supplément qui peut varier en fonction de la durée de la phase d'accession), correspond à la marge à prévoir pour garantir l'équilibre des comptes de la SCI en cas de défaillance d'une famille pour le paiement de son loyer (charge de gestion et provisions pour entretien) et de ses charges, (1 sur 30 logements= 3% d'impayé), car la SCI est nécessairement plus fragile qu'une Société HLM qui dispose d'un parc lui permettant des péréquations financières.

C'est pourquoi nous proposons d'intégrer dans le décret modificatif les dispositions suivantes : Le locataire en situation d'impayé de loyer ou de charges s'expose à la rupture de son bail. Il faut donc prévoir une obligation de revente des parts qu'il détient à l'opérateur HLM, ainsi que la possibilité pour celui-ci de procéder à la compensation des pertes ainsi occasionnées à la SCI.

L'habitant qui est alors déchu simultanément de sa qualité de locataire et de celle d'associé de la SCI ne peut continuer d'occuper légalement l'appartement qu'il revient à la SCI de proposer rapidement à un nouvel accédant pour préserver son équilibre. L'associé gérant HLM propose à son ex-locataire, un appartement de son parc plus en rapport avec sa solvabilité.

Quant aux accédants qui étant en difficulté momentanée décideront, conformément à ce que prévoit la loi, de renoncer à cette accession, en cessant de payer la part acquisitive tout en conservant leur statut de locataire HLM ne mettront pas en difficulté la SCI elle-même ni l'organisme HLM détenteur des emprunts, puisque la part acquisitive représente 20% d'effort supplémentaire au-delà du loyer d'équilibre.

Ceci dit, l'objectif reste l'abaissement maximum du taux d'effort avec une accession progressive qui reste proche d'un loyer HLM.

II- MONTAGES OPERATIONNELS

Au lendemain des élections législatives, nous sommes en mesure de confirmer au-delà des opérations engagées (Blagnac, Reynerie et Venerque) les perspectives opérationnelles annoncées en 2006 et 2007 sur la Haute-Garonne. Les communes qui se sont dit favorables au développement d'un tel projet sur leur commune et dont les élus aujourd'hui ont été reconduits sont : Balma, Cornebarieu, Miremont, Ramonville-St Agne, St Orens, Venerque, Launaguet, ainsi qu'hors du département dans le Tarn, la commune du Sequestre près d'Albi, et dans l'Aude la commune de Ventenac.

D'autres communes dont les Maires ont été reconduits, tout en se disant favorables n'ont pas encore proposé de foncier : Blagnac, (ZAC Andromède), Colomiers, Tournefeuille, Pibrac, Villeneuve-Tolosane.

Nous étions en 2006 et 2007 en dernière partie de mandat ce qui ne permettait pas d'engagement sérieux sur ce type de montage qui nécessite trois ans pour sa mise en œuvre —voir la situation de Venerque. Nous avons tout lieu de penser que la période du début de mandat qui s'annonce sera beaucoup plus favorable pour la multiplication de ce genre d'initiative.

Avec le déblocage de la mise au point juridique de la loi, nous relançons

SITUATION PAR OPERATION

1/ **BLAGNAC SUD** : 48 logements en PLAII/PLUS/PLS / Partenaire HLM: SA PATRIMOINE

Une première programmation participative a été engagée en 2006 sur une propriété de l'Etat (DDE) aux limites sud de la commune de Blagnac, qui devait être cédée pour cette opération dans le cadre de la loi ENL. Cette opération soutenue par l'Etat s'est heurtée à l'opposition des élus de Blagnac qui préféreraient voir réaliser sur cette parcelle à proximité du périphérique des bureaux pour EADS. L'opération est donc bloquée en l'attente de l'arbitrage du Préfet.

2/ **REYNERIE** : 60 logements en PLUS (ANRU) / Partenaires HLM : SA. PATRIMOINE. Le projet de Reynerie à Toulouse le Mirail est aujourd'hui le plus avancé. L'intérêt des associations locales, de la ville de Toulouse, et de la SA Patrimoine, pour une expérience de ce type dans le cadre du Grand Projet de Ville, a permis la programmation de 60 logements dans le cadre de la rénovation urbaine à Reynerie (première reconstruction de logements dans le cadre du GPV au Mirail). La programmation est achevée et les études en cours (stade APS) pour un démarrage de chantier à l'été 2008 et un achèvement fin 2009.

3/ **VENERQUE** : 30 logements en PLAII/PLUS/PLS / Partenaire HLM : PATRIMOINE

L'opération sur Venerque lancée initialement le 1^{er} septembre 2006, a été relancée le 22 janvier 2007 par une réunion publique sur la commune pour associer les résidents intéressés de la commune qui devraient représenter à terme 50% des familles coopératrices. A ce jour, le projet dont la programmation est aujourd'hui achevée est de nouveau retardé. En effet à l'occasion du départ du Maire sortant, la nouvelle équipe remet en cause l'attribution foncière envisagée. Sans nouvelle depuis les élections, le projet est aujourd'hui probablement abandonné.

4/ **MIREMONT** : 33 logements / Partenaire HLM : S.A. Patrimoine

Lancement de l'opération aussitôt les élections passées. Un foncier a été d'ores et déjà envisagé par l'équipe aujourd'hui reconduite. RV reporté et peu d'intérêt de la part des opérateurs HLM pour cette trop petite commune. Le projet dépendra de la détermination du Maire. l'objectif pour l'A.E.R.A. n'est pas prioritaire.

5/ **RAMONVILLE** : Copropriété des Floralies 277 logements très dégradés seront démolis et 500 construits dont quelques dizaines pourraient être réalisés en marge de la reconstruction de la copropriété en SCI APP pour l'accession de locataires souhaitant accéder à la propriété de leur logement/ Partenaire HLM : S.A. des CHALETS. La nouvelle équipe élue devrait honorer les engagements de Pierre Cohen parti à la conquête de Toulouse. Le nouveau Maire rencontré le 9/07/08 est favorable pour une opération de ce type dans la zone à urbaniser à la suite des Floralies.

6/ **St ORENS** : 40 logements en PLAII/PLUS/PLS-Part. HLM : S.A. PATRIMOINE

Cette opération devrait être lancée en 2009 sur la ZAC de Tucard-centre à St Orens de Gameville, le maire Christian Sempé rencontré le 8/07/08 a été reconduit et soutien cette opération.

6/ CORNEBARIEU : Le maire Gilles de Faletan, réélu au 1^o tour, a proposé de développer une opération sur un foncier libre de la commune, et non plus sur la ZAC d'intérêt communautaire des Monges géré par la SEM Constellation.

7/ TOULOUSE : Notre priorité va à Toulouse du fait des possibilités foncières et surtout du soutien très volontaire des nouveaux élus Toulousains et en particulier de l'élu délégué à l'habitat, vice président de la Communauté d'agglomération en charge du PLH et de la politique de la ville et président de l'OPAC avec qui nous devrions lancer dès la rentrée une nouvelle opération sur Toulouse. Nouveau RV prévu le 4/08/08 suite au déblocage de la situation juridique pour envisager le lancement d'une nouvelle opération.

L'ensemble de ces programmations représente plus de 180 logements environ, soit l'équivalent de l'ensemble du programme qui devait être engagé avant 2009.

L'équilibre financier des opérations se fait dans les mêmes conditions qu'une opération HLM classique avec les prêts bonifiés de la CDC : PLAI, PLUS, PLS ou PLUS CD dans le cadre de la rénovation urbaine avec les subventions de l'ANRU dans le cas de Reynerie. Cependant l'équilibre est plus facile à atteindre puisque la part acquisitive qui entre dans la mensualité d'équilibre peut venir en dépassement du loyer légal HLM. Le taux d'effort se trouverait alors légèrement supérieur à une opération locative.

III- L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Ce volet, qui constitue le programme expérimental proprement dit, est actuellement développé par l'A.E.R.A. au Centre Méridional de l'Architecture et de la Ville

PREMIERES REUNIONS D'INFORMATION ET CONFERENCES THEMATIQUES

En premier lieu l'A.E.R.A. a multiplié les réunions d'information sur le programme dans son ensemble, et enregistré les inscriptions des candidats coopérateurs. Suite à une dizaine de réunion de présentation du programme à la presse et au grand public, dès septembre 2005, près de 391 foyers (à ce jour) sont inscrits au programme sur l'agglomération toulousaine avec précision des communes souhaitées (cf. ci-dessus), ainsi qu'hors agglomération sur les communes de Pibrac, Venerque et Le Sequestre (Tarn).

Tous sont informés à chaque lancement d'opération. Ceux qui sont inscrits sur le secteur ou la commune en premier choix sont prioritaires pour la candidature à la cooptation. Les premiers coopérateurs inscrits ont ainsi participé dès fin 2005 aux réunions plénières et aux groupes de travail par secteurs géographiques. Pour les autres, inscrits plus récemment sur tel ou tel programme, ils ont bénéficié soit de séances introductives préalables aux réunions de programmation sur une opération particulière (Blagnac, Venerque, Reynerie), soit de rendez-vous d'information avec l'équipe de l'A.E.R.A.. Une part importante de l'information se fait également par téléphone en réponse aux appels quotidiens.

Enfin plusieurs conférences ouvertes à l'ensemble des coopérateurs ont été données sur les expériences étrangères, sur le développement durable, sur les problèmes juridiques et financiers posés par le montage des coopératives d'accession sociales à la propriété. Enfin de brefs exposés plus spécifiques ont fait le point sur l'état d'avancement des aspects financiers touchant au montage des opérations.

L'aspect formation se développe surtout au cours des réunions de programmation collective, où l'évolution de l'intérêt et du comportement des coopérateurs est très sensible. La plupart qui ne sont pas acquis *a priori* à l'idéal coopératif (les proportions varient selon les opérations) en comprennent petit à petit les avantages économiques et sociaux et y adhèrent assez rapidement —en particulier lorsque l'esprit se rapproche des cultures plus solidaires des populations issues d'Afrique ou d'Amérique latine.

RECUEIL DES DONNEES

Dès son inscription, chaque coopérateur remplit une fiche où il précise ses motivations pour la participation à ce programme, puis suite aux premières réunions par secteurs, les orientations, usages et espaces qu'il souhaiterait pouvoir partager dans le cadre d'un projet d'habitat coopératif. Ultérieurement chaque coopérateur inscrit sur une opération remplit également une fiche de souhait quant à son logement (surface privative, annexes, nombre de pièce, espaces partagés, et toute spécification particulière) ce qui détermine la mensualité (loyer, part acquisitive et charge) qu'il aura à régler, ainsi qu'une fiche permettant le calcul de sa solvabilité. Pour ce faire, chaque coopérateur candidat sur une opération donnée prend rendez-vous avec l'A.E.R.A. qui l'aide à compléter l'ensemble des informations et demandes particulières qui permettent ensuite

d'établir le programme d'ensemble d'une opération.

L'ensemble des données sont recueillies sur un tableau général réunissant les coopérateurs, toutes opérations confondues, et des données touchant à leur situation et à leurs demandes. Ce tableau est interrogeable par de nombreux critères spécifiques : par opération, par statut, par revenu, etc.. Un autre tableau plus spécifique de programmation est établi par opération et est joint en annexe avec l'organigramme général au programme transmis au maître d'ouvrage et au maître d'œuvre.

PREMIERES SEANCES DE TRAVAIL :

Les coopérateurs sont invités à se réunir en petits groupes par secteur géographique ou thématique correspondant à une orientation privilégiée ou à un projet commun susceptible de les rapprocher.

Quand une opportunité foncière se présente sur un secteur donné, les coopérateurs ou groupe de coopérateurs du secteur sont conviés à la réunion de présentation du terrain et de ses contraintes ainsi qu'aux réunions de travail collectif sur le programme. (Les autres candidats inscrits sont également informés). Les réunions sont ouvertes à tous candidats à d'autres programmes et observateurs, mais seuls les candidats à l'opération sont invités à participer activement à la réunion.

Une hiérarchisation se fait par cercle autour des tables disposées au centre. Premier cercle coopérateurs cooptés, second cercle candidats à la cooptation, dernier cercle observateurs non déterminés, curieux et professionnels suivant le programme.

Les réunions des coopérateurs par opération permettent outre des séances d'information complémentaires, de mener simultanément la cooptation et la programmation. Après s'être entendu sur les grandes orientations du projet de vie commun, les premiers coopérateurs valident une Charte coopérative qui fixe les grands principes qui vont régir la vie collective au sein de la coopérative.

PROCEDURE DE PROGRAMMATION :

Suite aux premières séances plénières de présentation de l'opportunité foncière, la programmation se fait alternativement en séance plénière, et, dans un premier temps par groupes thématiques (salle polyvalente / espaces enfants / Ateliers / terrasses / jardins etc...) suivi d'une restitution des propositions et d'une validation en plénière.

Ils peuvent s'engager dans plusieurs groupes en parallèle (maximum trois) et en changer quand ils le veulent (principe de cooptation).

Puis dans un second temps alternativement en séance plénière et par groupes d'options, des plus générales jusqu'aux groupes les plus restreints, avec des allers-retours réguliers, suivant la procédure de spécialisation progressive dite en « arbre » :

1/ Le tronc commun se décide en plénière à l'aide de cartes de couleur (vert /d'accord, rouge /pas d'accord, orange /pas tout à fait d'accord, gris /ce n'est pas clair) l'orange suppose une intervention du coopérateur pour préciser le problème, le gris suppose que l'animateur reformule la proposition.

2/ Les premiers groupes se forment par niveaux relatifs (collectifs) ou situations pour (logement intermédiaires) : Rez-de-chaussée / niveau intermédiaires / niveau supérieurs
Ou bien : sur telle rue ou telle avenue au nord ou au sud de la parcelle, etc...

3/ Puis ces grands groupes se divisent eux-mêmes en fonction de choix partagés de desserte (intérieure/extérieure/ascenseur...), d'espace partagé, d'usages communs, etc...

4/ Enfin les liens de proximité, de contiguïté ou de liens physiques entre logements interviennent pour déterminer les relations obligées entre certains logements.

L'ensemble de ces échanges sont traduits en temps réels sur une projection vidéo en couleur où chaque foyer de coopérateur est situé dans un « espace social » par une bulle colorée selon son statut (coopérateur ou candidat) avec les choix communs par groupes en termes de disposition, d'ambiance, d'espace partagés et d'usages particuliers des espaces mis en commun, et avec les liens de desserte, d'accessibilité ou de contiguïté impératifs. (cf Programme de Reynerie en Annexe)

PROCEDURE DE COOPTATION :

Les coopérateurs ayant élaboré la charte et formant le premier noyau se cooptent mutuellement selon une procédure démocratique et anonyme. Puis à chaque réunion de programmation ultérieure, de nouveaux candidats coopérateurs sont proposés à la cooptation par l'A.E.R.A. sur la base du nombre de participation

aux réunions antérieures.

La procédure se déroule en cinq phases :

1/ En début de réunion les coopérateurs cooptés et les candidats se présentent avec pour ces derniers (nom, structure du foyer, motivation pour le programme et apport à la coopérative). Suit la réunion de programmation proprement dite où chacun peut échanger autour du projet à construire en commun.

2/ En fin de réunion de programmation, les candidats à la cooptation du jour se présentent de manière plus développée (nom, structure du foyer, motivation pour ce projet coopératif –sur la base de la Charte—et apport à la coopérative en termes de savoirs ou de savoirs faire) et l'ensemble des présents qui le souhaitent posent anonymement des questions par écrit à l'adresse de tel ou tel candidat. Ces questions sont collectées dans un chapeau, puis tirées et lues au hasard une à une par des coopérateurs volontaires. A chaque question le ou les candidats interpellés répondent à leur gré.

3/ Suit un premier tour de vote par les coopérateurs et les candidats concernés. Devant les noms et photos des candidats, ils répondent sur deux colonnes par oui ou par non —en cas de non, celui-ci doit être précisément motivé.

4/ Si le dépouillement fait apparaître un ou plusieurs non pour un ou plusieurs candidats avec une motivation, ceux-ci doivent répondre et défendre chaque fois leur candidature. D'autres peuvent plaider pour eux. Il s'agit de convaincre les réticents de changer d'avis sur la personne.

5/ Au terme de ce second échange ouvert, un second vote a lieu avec cette fois, trois colonnes : oui définitif / non pour le moment / non définitif. Il faut un agrément par consensus, soit à l'unanimité pour qu'un candidat soit coopté.

Une fois coopté, seul une circonstance exceptionnelle peut déchoir le candidat de son droit à intégrer la coopérative. Seule la structure d'accompagnement peut annuler la cooptation. Si une nouvelle procédure de cooptation est proposée sur la demande d'un ou de plusieurs coopérateurs, il suffit d'un refus de cette nouvelle procédure pour la rendre inutile et valider de fait l'exclusion.

TYPE DE PUBLIC

Selon la situation de l'opération, le type de public varie de manière importante. Les trois processus menés jusqu'à présent, Blagnac (2006), Reynerie (2006/2007), Venerque (2007), correspondent à des sites très différenciés.

BLAGNAC /48 logements : Pour l'opération de Blagnac-Latécoère, il s'agit d'un site aux limites d'une commune, mais proche d'infrastructures autoroutières (bretelle de rocade et voie passante au heures de pointe). Nous avons vu le public évoluer de candidats majoritairement européens au départ du processus vers une majorité de candidats d'origine immigrée au moment de la suspension du processus. Il y a eu un basculement progressif qui s'est accéléré vers la fin sans exclure toutefois complètement les familles européennes.

REYNERIE /60 logements : L'opération de Reynerie est en bordure de la ZUP du Mirail, quartier de Reynerie, en zone de renouvellement urbain (ANRU), en vis-à-vis d'un tissu pavillonnaire plus traditionnel. La majorité des coopérateurs sont à ce jour d'origine immigrée d'Afrique et du Moyen Orient. On remarque une proportion particulièrement importante de familles nombreuses.

Ainsi les publics visés par ce programme : familles nombreuses, d'origine immigrée, avec des revenus inférieurs aux 60% du plafond HLM qui devaient représenter au moins 20 à 25% des coopérateurs se trouvent sur le site de Reynerie représenter près de 80% des familles cooptées.

Ces familles sont avant tout à la recherche d'un logement durable dont il peuvent accéder progressivement à la propriété par capitalisation d'une part du loyer (comme pour une maison acquise par l'emprunt – il est à noter que les musulmans pratiquants ne doivent pas payer d'intérêt, c'est donc une bonne solution pour eux). On note pour l'opération de Reynerie que les familles d'origines immigrées ont intégré le processus successivement par liens familiaux ou amicaux (par bouche à oreille), au contraire des familles européennes qui restent isolées dans leur démarche (contact établi par l'AERA ou le CMAV).

La plupart des familles d'origine immigrées ne sont, au départ du processus, pas sensibilisées aux principes coopératifs, mais se plient volontiers aux règles du jeu proposées pour obtenir un logement en accession sociale à la propriété, accession inespérée pour eux dans le contexte actuel.

Ce n'est qu'après la participation à quelques séances (au moins trois) et la procédure de cooptation à laquelle ils doivent se prêter pour intégrer la coopérative, qu'ils saisissent le principe et la portée du principe coopératif. Outre l'intérêt strictement économique, beaucoup retrouvent là les solidarités villageoises traditionnellement développées dans leurs pays et leurs cultures d'origine, mais quasi inexistantes en France en milieu urbain et dans le logement HLM. Outre la crainte de l'isolement, l'idée d'élever leurs enfants dans un milieu protégé et plus favorable, est pour ces familles un enjeu essentiel. "En Afrique, chez moi, on dit qu'« Il faut tout un

village pour élever un enfant »“ dit une coopératrice d'origine Ruandaise. Ils sont donc naturellement et rapidement conquis par la dimension sociale de la coopérative sans pour autant vouloir reconstituer une quelconque forme de communauté d'origine ; tous souhaitent en effet une plus grande diversité d'origine, et ils regrettent le départ éventuels de coopérateurs européens, qu'ils cooptent chaque fois sans hésiter.

Les coopérateurs sont raisonnablement soucieux de la sécurité de la coopérative, sécurité qui devrait être garantie par un contrôle social nettement revendiqué (cf la Charte de l'Arbram) mais ont opté néanmoins pour une mise en partage d'espace extérieurs avec les HLM voisins et restent relativement ouvert sur le quartier.

Ce public est dans sa grande majorité peu exigeant quant à la dimension collective de la coopérative, et relativement peu enclin à multiplier leurs participations financières dans les surfaces coopératives de proximité mais s'impliquent plus volontiers dans les espaces collectifs tels que l'espace enfant, la salle de sport, les ateliers bricolage et mécanique ainsi que la salle polyvalente qui répond mieux à leurs besoins. Ce sont les européens qui sont généralement plus favorables aux espaces coopératifs tels que buanderie, chambre d'ami, bibliothèque/médiathèque, ou atelier d'art.

L'A.E.R.A. a organisé plusieurs repas coopératifs en fin de réunion ou hors réunion le samedi. Sans prendre d'initiative entre elles pour se retrouver hors des séances de l'A.E.R.A., toutes les familles ont très activement participé à ces initiatives festives. Cependant la dépendance très sensible vis-à-vis de l'A.E.R.A. est à proportion de la confiance que les familles mettent en elle.

VENERQUE /30 logements : En ce qui concerne Venerque, petite commune en zone encore rurale au sud de Toulouse, les coopérateurs sont majoritairement européens avec un tiers d'origine étrangère, plusieurs couples mixtes franco-africains. Majoritairement des couples ou des célibataires sans enfants. La majorité acquise *a priori* à l'idée coopérative est en particulier très engagée dans les préoccupations environnementales (Chap. 2 de leur Charte). Venant majoritairement de Toulouse (suite à une mauvaise communication locale de la commune) ils aspirent à une vie au calme dans un cadre de verdure.

Ce public est beaucoup plus investi et exigeant quant à la situation dans la commune, la vocation coopérative de l'habitat, le processus et le programme qui en résulte. Ils ont également développé des liens entre eux et font volontiers des réunions hors programmation sur le site ou au CMAV, pour mieux se connaître et échanger plus librement, hors du cadre méthodologique fixé par l'A.E.R.A.. Alors que ces échanges, hors cadre, pourtant systématiquement encouragés par l'A.E.R.A., ne se sont pas développés pour les opérations précédentes.

CONCLUSIONS : Dans les trois programmes engagés à ce jour, on remarque une proportion plus importante que prévue (60 à 80%) de familles aux revenus faibles (en deçà des 60% des plafonds HLM) et une proportion variable mais toujours supérieure aux 20% prévus de familles nombreuses d'origine immigrée. On note par ailleurs une proportion relativement importante de couples mixtes, une importante mixité générationnelle, et une aspiration généralement partagée pour les préoccupations environnementales.

Pour tous les coopérateurs l'intérêt pour les aspects financiers (loyer, parts, valorisation) important au début du processus, alors même que toutes les procédures du montage financier ne sont pas encore arrêtées, s'estompe au fur et à mesure du développement de la programmation pour laisser la place à des enjeux de vie collective au sein de la coopérative.

Tout en recherchant à maîtriser leur environnement immédiat, il n'y a pas cependant de volonté de repliement sur soi de la coopérative. Au contraire, on peut noter une volonté d'ouverture (cf les Chartes) sur le quartier même quand celui-ci est réputé en difficulté comme à Reynerie.

IV - SUIVI DES ETUDES ARCHITECTURALES

Le suivi des études architecturales a été pris en charge pour l'essentiel par l'A.E.R.A. en maîtrise d'ouvrage déléguée.

Si l'A.E.R.A. est intervenue notamment en tant que représentant les accédants coopérateurs et en tant qu'elle est en charge de la bonne interprétation du programme, elle a dû intervenir bien au-delà pour assurer une réponse architecturale plus à la hauteur des attentes des coopérateurs et du programme expérimental.

Ainsi nous sommes intervenus très régulièrement pour assurer l'avancement des études qui ont été particulièrement longues, et avons remis en question de nombreuses dispositions proposées par l'équipe de maîtrise d'œuvre. L'A.E.R.A. a réalisé une maquette d'étude pour que soient mis en évidence les problèmes de conception architecturale. L'A.E.R.A. a également travaillé avec un industriel pour développer une réponse technique adaptée aux variations de ce type de programme ainsi qu'aux nouvelles contraintes techniques. Ce principe de plancher et façades en thermo-pierre devrait être mis en œuvre dans une prochaine opération.

Sans nier la difficulté de ce type de programme naturellement plus complexe qu'un programme type où les cellules toutes semblables se superposent, l'équipe retenue a manifestement manqué de méthode et n'a pas fait les choix stratégiques indispensables dès l'abord pour assumer ensuite la variations des demandes en pièces et en superficie.

L'A.E.R.A. ayant mis au point en parallèle (fin 2007) une méthodologie de conception adaptée, et mené de nombreuses études dans le cadre de l'école d'architecture sur ce type de programme, imposera dès les prochaines études une méthodologie et une première phase consacrée à l'élaboration préalable de la stratégie en terme de structure, de desserte et de distribution. Cette stratégie, qui pourrait faire l'objet d'un concours, devra dans tout les cas être validée par l'équipe de maîtrise d'ouvrage (A.E.R.A. + opérateur) avant de passer à l'étude des logements particuliers.

Dans cette phase l'A.E.R.A. a dû prendre à sa charge jusqu'à récemment le travail de suivi de la maîtrise d'ouvrage ainsi qu'une importante contribution à la conception architecturale en particulier sur la conception des logements. Une telle implication ne pourra être développée pour chaque opération d'où la nécessité d'un cadrage méthodologique plus précis des études de conception architecturale.

Pour l'opération de Reynerie, l'équipe de maîtrise d'œuvre avait manifestement des compétences insuffisantes sur le plan de la conception, d'où une proposition de rupture de contrat en avril, suivi d'une négociation. Les architectes ont finalement repris le programme en main et devraient le porter à son terme avec la collaboration active de l'A.E.R.A. fin Juillet pour le permis, et fin d'année pour le lancement des consultations des entreprises.

Ce qui porte à un an de retard, uniquement dû à la maîtrise d'œuvre, pour la mise en chantier de l'opération.

Les modalités de choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre devront être affinées et le concours sur la définition stratégique pourrait apporter la garantie d'une meilleure maîtrise en termes de délais comme en termes de qualité.

V- CONCLUSION ET PERSPECTIVES DU PROGRAMME

Aujourd'hui toutes les hypothèques importantes à la réalisation de ce programme ont été levées en effet, le cadrage juridique des clauses types des statuts des SCIAP convenu avec la DGUHC et qui a donné lieu au décret actuellement en cours de signature, ainsi que le décret modificatif en cours de préparation avec notre concours permet de développer l'adaptation proposée de l'article 34 de la loi ENL, soit les SCI APP coopératives.

L'actuelle Ministre du logement et de la ville, Mme Christine Boutin, ayant elle-même défendu l'article 34 à l'Assemblée Nationale en janvier 2006, est aujourd'hui attachée à sa mise en œuvre. Suite au changement de membres stratégique de son équipe, et en particulier du directeur de cabinet adjoint en charge du logement, il nous a fallu quelques temps pour restaurer le contact. Son cabinet suit donc à nouveau la finalisation de la mise en œuvre juridique et l'adaptation que nous en proposons pour les coopératives.

Les autres difficultés rencontrées (manque de fiabilité de certains élus, retard dans les études architecturales) sont circonstancielles et ne font tout au plus que retarder les réalisations opérationnelles.

En cas de réussite confirmée des premières opérations, et du fait de l'aménagement d'une « coquille juridique » adaptée à ce montage en coopérative, ce type d'opération devrait pouvoir se développer largement en France dès l'année 2009.

De nombreuses demandes d'information nous viennent de structures souhaitant développer ce type de montage. Une des conditions à ce bon développement est qu'il y ait chaque fois localement une structure tiers, indépendante, avec des compétences en médiation et en architecture en particulier, pour assumer l'accompagnement des coopérateurs, des partenaires Maîtres d'ouvrages HLM, et des maître d'œuvre architectes, avec les méthodologies mises au point par l'A.E.R.A.. L'histoire de la coopération en France (loi Chalandon SCP/SCCC) comme les expériences étrangères nous montrent en effet que de tels programmes coopératifs ne peuvent aboutir sans de telles structures intermédiaires (*GRT- Groupes de Ressources Techniques* au Québec, *Hacer Desur* en Uruguay, etc...). Dans ce contexte nous proposons d'appeler ces structures les O.M.P.C. (Organisme de Médiation et de Programmation Coopérative)

La question du financement dans la durée de ces structures est donc essentielle. C'est la raison du montage du fond coopératif pour le développement des futures opérations d'accessions et du centre de ressources pour les coopératives d'habitation en SCIAP proposé par l'A.E.R.A.. Les coopérateurs des opérations menées par l'A.E.R.A doivent ainsi contribuer à ce financement, à hauteur de 3000 € en moyenne, pour chaque foyer au moment de leur entrée dans les lieux —ce en contre-partie de l'absence d'un apport initial qui psychologiquement reste souhaitable sur le plan de l'engagement des coopérateurs.

Ce financement à hauteur de 1,5% du coût global de l'opération figure parmi les conditions *sine qua non* posées par l'A.E.R.A. aux structures qui s'adressent à elle pour un accompagnement dans le montage de ce type d'opération. (1% de ce financement doit aller à l'O.M.P.C. (Organisme de Médiation et de Programmation Coopérative) qui doit être indépendant à la fois de la Maîtrise d'ouvrage déléguée (HLM) et de la maîtrise d'œuvre (les architectes) et 0,5% sont réservés pour le financement de l'appui technique qui sera assuré par l'A.E.R.A.. Deux opérations sont actuellement en perspectives sur Bordeaux et Nantes.

Au terme des dernières mises au point du montage financier avec nos partenaires HLM et l'USH, les conditions seront alors réunies pour le développement en France de ce type de montage en SCI APP coopérative avec l'appui technique du Centre de Ressource de l'A.E.R.A..

Ceci dit le processus expérimental ne sera tout à fait finalisé qu'à la fin 2009/début 2010 qu'à l'entrée dans les lieux de l'opération la plus avancée avec la création de la première SCI APP et un début de fonctionnement coopératif.

Les méthodologies développées par l'A.E.R.A. sont aujourd'hui au point et éprouvées pour les phases accompagnement et études opérationnelles. L'ensemble des procédures et le détail des principes de montage avec les statuts types des SCI APP coopératives ne pourra être finalisé et communiqué aux autres structures intéressées, qu'à la fin de l'année 2008, lorsque le décret modificatif sera finalisé et que les études de l'opération de Reynerie seront achevées.

Stéphane GRUET—responsable du programme
tel : 05 61 21 84 05
stgruet@wanadoo.fr

PARTIE 2

suivi et évaluation

I. Suivi des Programmes

I.1. Coopérative de la Reynerie

A/	Planning des réunions	p.23
	<i>Annexe 3 : comptes-rendus des réunions de novembre 06 à janvier 08</i>	<i>p.111</i>
B/	Programme pour la coopérative d'habitation de l'Arbram à Reynerie	p.24
C/	Organigramme de la coopérative	p.39
D/	Tableau récapitulatif	p.40

I.2. Coopérative de Venerque

A/	Planning des réunions	p.41
	<i>Annexe 4 : comptes-rendus des réunions de novembre 06 à janvier 08</i>	<i>p.254</i>
B/	Programme en cours pour la coopérative de Venerque	p.42
C/	Organigramme de la coopérative	p.43

II. Evaluation, par J-M Delorme, sociologue/chercheur

II.1.	Note de Synthèse, opération de la Reynerie	p.45
II.2.	Note introductive – Etat d'avancement et état d'analyse	p.49
II.3.	Synthèse historique des événements et fiches d'observation	p.52
II.4.	Quelques exemples de fiches d'observation des réunions	p.72

I.1. Coopérative de la Reynerie

A/ Planning des réunions

2006

1er Septembre	Réunion générale de présentation
20 septembre	Présentation du programme à Reynerie
16 octobre	Visite du site et présentation du foncier, réunion d'information
27 octobre	Présentation générale du programme Programmation collective et ateliers thématiques sur le projet
13 novembre	Présentation générale du programme Programmation collective et ateliers thématiques sur le projet (3ème atelier de programmation)
27 novembre	Présentation générale du programme Programmation collective et ateliers thématiques sur le projet (4ème atelier de programmation)
8 décembre	Programmation collective et ateliers thématiques sur le projet (5ème atelier de programmation)
15 décembre	Programmation collective et ateliers thématiques sur le projet (5ème atelier de programmation)
21 décembre	Programmation collective et ateliers thématiques sur le projet (6ème atelier de programmation)

2007

9 janvier	Réunion de travail pour le groupe de base des coopérateurs. Programmation collective et ateliers thématiques sur le projet (7ème atelier de programmation)
15 janvier	Proposition de la Charte de la coopérative Début du processus de cooptation
24 janvier	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
30 janvier	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
7 février	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
19 février	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
27 février	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
8 mars	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
14 mars	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
23 mars	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
2 avril	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
5 avril	Programmation collective et processus de cooptation des candidats
13 juin	Présentation de la coopérative par les architectes aux coopérateurs
31 juillet	Réunion interne : HLM, AERA et les architectes
21 septembre	Présentation du travail des architectes aux coopérateurs
26 octobre	Présentation du travail des architectes et processus de cooptation

2008

30 janvier 2008	Suite de la programmation et cooptation
10 février 2008	Réunion interne AERA-architectes concepteurs du programme
10 mai 2008	Réunion interne AERA-architectes concepteurs du programme
15 mai 2008	Réunion AERA – coopérateurs : information de l'état d'avancement du Programme
11 juin 2008	Réunion interne AERA-architectes concepteurs du programme
13 juin 2008	Réunion interne AERA-architectes concepteurs du programme

B/ Programme pour la coopérative d'habitation de l'Arbram à Reynerie

Situation : Avenue de Reynerie, 31100 Toulouse

Maître d'ouvrage : Patrimoine SA Languedociennes

Assistance à la maîtrise d'ouvrage : A.E.R.A.

Rédaction du programme coopératif par l'A.E.R.A.: avril 2007

SOMMAIRE

I. PRESENTATION GENERALE

I.1 - OBJECTIFS GENERAUX DES PROGRAMMES D'HABITAT COOPERATIF

I.2 - PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION, AVENUE DE REYNERIE

I.3 - PRESENTATION DU PROGRAMME

1.3.1- Différentiation et statut des différentes surfaces

1.3.2 - Données impératives et indicatives du programme

I.4 - PRINCIPES D'ORGANISATION DES ESPACES

I.4.1 - Organigramme et interprétation

I.4.2 - Distribution des logements

I.5 - EXIGENCES CONCERNANT LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

I.5.1 - Flexibilité et adaptabilité

I.5.2 - Convertibilité en logements standard

II. LE PROGRAMME DES ESPACES

II.1 - LES SURFACES PRIVATIVES

II.1.1- Fiches par logement

II.2 - LES SURFACES COOPERATIVES

II.2.1 - Une salle de sports

II.2.2 - Une bibliothèque

II.2.3 - Un atelier arts plastiques et artisanat

II.2.4 - Un salon de musique

II.2.5 - Deux chambres d'amis

II.2.6 - Deux buanderies

II.3 - DES ESPACES COLLECTIFS

II.3.1- Une salle polyvalente

II.3.2 - Une salle d'activités pour les enfants

II.3.3 - Un atelier bricolage

II.3.4 - Un atelier mécanique

II.4 - DES ESPACES EXTERIEURS COLLECTIFS

II.4.1- Un jardin en intérieur d'îlot

II.4.2 - Un jardin collectif

II.4.3 - Une terrasse collective

II.5 - DES ESPACES ANNEXES

II.5.1 - Garage et parking

III. EXIGENCES ARCHITECTURALES ET URBAINES

III.1- FORME GENERALE

III.2. PROPOSITION ARCHITECTURALE

III.3 - CHARTE DE RECOMMANDATION URBAINE

III.4 - RELATION A L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET AU QUARTIER

IV. EXIGENCES TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

IV.1 - EXIGENCES TECHNIQUES PARTICULIERES

IV.2 - ADAPTABILITE

IV.3 - ISOLATION PHONIQUE

IV.4 - EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES PARTICULIERES

ANNEXES

I - CHARTE DE LA COOPERATIVE DE L'ARBRAM

II - NOTE SUR ECONOMIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE par Jean-Pierre Cordier, AMO

I. PRESENTATION GENERALE

I.1— OBJECTIFS GENERAUX DES PROGRAMMES D'HABITAT COOPERATIF

Le principe de programmation participative des coopératives d'habitation à vocation sociale repose sur l'implication des futurs habitants dans la définition de leur habitat. Cette définition n'est ni formelle ni constructive, ni architecturale, elle est programmatique. Chaque coopérateur futur habitant de la coopérative y définit ses besoins en termes de surfaces et/ou d'usages individualisés, mis en communs à plusieurs, ou collectifs.

Il s'agit de remettre les familles ayant des ressources limitées à l'origine de la définition de leur cadre de vie individuel et collectif dans un ensemble résidentiel commun, de la même façon que les familles plus aisées établissent leurs besoins et s'adressent à un architecte en vue de faire construire leur maison.

De même les coopérateurs vont ensuite accéder à la propriété mais de façon progressive par l'acquisition des parts sociales dans la SCI qu'ils forment, lesquelles parts correspondent aux « surfaces privatives » qu'ils ont en jouissance. Quant aux espaces complémentaires, partagés ou collectifs, ils resteront propriété collective de la SCI et seront loués aux coopérateurs qui les auront demandés dans le cadre de cette programmation.

Ainsi les surfaces auront deux statuts possibles : les "surfaces privatives" (dont les coopérateurs acquièrent progressivement la propriété) et "surfaces coopératives" (dont la propriété reste collective et qui sont loués à un, plusieurs, ou la totalité des coopérateurs selon diverses modalités).

Ce principe outre qu'il permet une meilleure adaptation aux besoins de chaque famille, en termes de surface comme en termes de proximité et d'accessibilité, permet une mise en commun des besoins pouvant être satisfaits collectivement, d'une manière alternative ou simultanée, et permet donc une meilleure économie d'ensemble sur le plan du rapport entre les moyens et les besoins à satisfaire. Ce principe permet donc une conception plus organique et mieux adaptée à la dimension collective de l'ensemble d'habitations coopératives où chacun trouve sa place, et où les habitants forment ensemble, autour des espaces et équipements communs, une petite communauté urbaine, un « village », horizontal ou vertical selon la densité induite par les contraintes d'urbanisme.

Ce programme s'inscrit enfin dans la perspective d'un « développement durable » social et familial, par l'habitat. Contrairement à la conception d'un marché du logement supposé fluide qui mise sur la mobilité des familles et répond à l'évolution de leurs besoins en leur proposant chaque fois un nouveau produit, ce programme par son montage particulier sera l'occasion de développer une réflexion sur la flexibilité, l'adaptation, ou la mutation des logements dans le temps en suivant l'évolution des besoins de familles généralement moins mobiles et plus attachées à leur milieu social et territorial. Il sera donc porté une grande attention aux combinaisons des espaces, à leurs mutations possibles et à leur adaptabilité à de nouveaux usages, ainsi qu'aux divisions et réunions possibles de logements contigus.

I.2 — PRESENTATION DE L'OPERATION AVENUE DE REYNERIE

Première construction de logements prévue à Reynerie dans le cadre du Grand Projet de Ville, ce projet de 60 logements coopératifs en accession progressive à la propriété, lancé en septembre 2006 en partenariat avec la S.A. Patrimoine, doit être réalisé sur un terrain de 5 à 6000 m²* environ à la pointe sud-est du quartier de Reynerie. La dimension coopérative et participative de ce projet de logement social en accession à la propriété prend tout son sens dans la perspective du renouvellement urbain de ce quartier dit sensible (ZUS) sous convention ANRU. (La surface foncière à acquérir sera déterminée en fonction des surfaces de planchers programmés pour un cos 1, soit en l'occurrence 5310 m² SHON)

A 10 minutes du centre de Toulouse par le Métro, très accessible en voiture, orienté plein sud, avec vue sur les coteaux de Pech-David, sécurisé par la fermeture de l'îlot Satie, la coopérative devra être conçue de sorte à jouir des avantages d'un site très ouvert sans en subir les inconvénients. Le problème de la sécurité des biens et des véhicules, crucial pour le bon renouvellement de ce quartier sera traité par des dispositions architecturales et paysagères efficaces mais sans ostentation —une fermeture manifeste, pouvant être perçue comme provocante, serait de ce point de vue contreproductive.

Selon la charte de recommandations urbaines, l'immeuble doit être implanté en retrait de 10 m sur l'avenue de Reynerie dont les nuisances relativement faibles sur le plan sonore, mais également visuelles et atmosphériques seront traitées par des dispositions architecturales adaptées. La construction ne doit pas excéder cinq étages avec en sous-sol, 60 places de stationnement semi-enterrées (1 place par logement). Le plancher haut du Rez-de-Chaussée doit, selon cette charte, être placé à 3,5 m. Les ouvrages sont admis en toiture, qui seront traitées en terrasses, accessibles ou non, et végétalisées lorsqu'elles sont vue du Satie. Toutes les dispositions de la charte peuvent faire l'objet de discussion avec les urbanistes mandatés.

Enfin la confrontation, au Nord, avec l'immeuble « Satie » (du plan Candilis) donne lieu à une réflexion importante dans la perspective du renouvellement socio-urbain du quartier. La coopérative doit en effet éviter de « tourner le dos » aux actuels habitants du Satie avec une architecture qui s'isole et fasse sécession par rapport au quartier. Dans le cadre de la « résidentialisation » (clôture de l'ensemble de l'îlot Satie), la coopérative doit au contraire se tourner vers le Satie en mettant en commun avec lui une part de ses espaces extérieurs pour former un jardin central protégé. Il s'agit de relier par une coopération étendue à l'îlot les deux populations dont les logements seront gérés par le même bailleur social. Cette relation entre les nouveaux habitants et les locataires présents plus anciennement sur le site est en effet essentielle pour l'avenir de toute reconstruction dans le cadre du GPV et plus généralement des projets de rénovation urbaine. Dans cette perspective pourraient être mis en place au sein de l'îlot résidentialisé, en partage entre la coopérative et l'îlot Satie géré par la Ste Patrimoine, d'une part des jeux pour enfants et d'autre part des jardins familiaux avec une gestion indépendante.

I.3 — PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme qui suit est le fruit du travail collectif des futurs habitants locataires-coopérateurs de l'immeuble en projet, accompagné et capitalisé par l'AERA, entre octobre 2006 et avril 2007.

1.3.1- DIFFERENTIATION ET STATUTS DES DIVERSES SURFACES

Ce travail collectif a permis de préciser les besoins des coopérateurs auxquels répondent les différents espaces individuels, partagés, ou collectifs, dédiés ou non à des usages, et qui se répartissent selon trois types de surfaces aux statuts nettement différenciés :

— les « **SURFACES PRIVATIVES** » qui recouvrent les besoins de chaque famille concernant son logement propre et ses annexes intérieures et extérieures, ces surfaces comprennent :

- les surfaces privatives intérieures du logement proprement dit
- les surfaces privatives intérieures mises en commun hors du logement : (susceptibles d'usages privilégiés : entrées mise en commun, espace petite enfance, second salon commun),
- les surfaces privatives intérieures annexes telles que les celliers, garages ou places de stationnements
- les surfaces privatives extérieures : jardins, balcons ou terrasses.

— les « **SURFACES COOPERATIVES** » qui sont les espaces à participation facultative dédiés à des usages ou services communs simultanés ou alternatifs, ou bien susceptibles de changements rapide d'usage et d'appropriations (studios ou chambres d'ami, ateliers divers, salle de musique, atelier d'art plastique, buanderies, salle de sport...etc.). Certains de ces espaces peuvent être loués exclusivement à un coopérateur. De même si la coopérative et l'associé gérant donnent leur agrément, le coopérateur peut se porter acquéreur de ce lot dans les mêmes conditions que ses surfaces privatives, si ses moyens le permettent.

— les « **SURFACES COLLECTIVES** » soit les espaces collectifs qui répondent à des besoins communs, qui dans la mesure où ils concernent tous les coopérateurs supposent une solidarité obligatoire pour les familles concernées (Salle de réunion polyvalente, atelier bricolage, atelier mécanique).

Les « surfaces coopératives » comme les « surfaces collectives » nécessitent des règles d'usage et d'équité qui seront précisément élaborées par les coopérateurs lors des réunions ultérieures, dans un règlement intérieur de la coopérative, conforme avec les principes de la Charte de la coopérative, mais susceptible d'évolution.

En effet, cette programmation a été engagée autour d'un projet de vie commun qui s'est traduit par une Charte définissant les principes généraux de cohabitation et d'usage au sein de la coopérative (Charte de la coopérative jointe en annexe), puis par la définition des espaces privatifs et communs demandés (programme proprement dit) et enfin par l'élaboration des règles d'usages et de fonctionnement des espaces ainsi définis.

NOTA : TABLEAU DES COÛTS RELATIFS DES ESPACES

répartition des coûts des espaces privatifs en accession et des espaces coopératifs en location

les niveaux de loyer sont calculés sur la base d'une mensualité PLUS de 6 €/m² (Loyer + part acquisitive) les rapports au loyer plein et le taux en surface utile. Pour les mensualités en PLUS majorées, minoritaires sur Reynerie, même calcul en surface privative sur la base de 7,35 €/m²

A - SURFACES PRIVATIVES (surfaces faisant l'objet d'une acquisition par les coopérateurs accédants)

Pour ces surfaces dites privatives, la mensualité d'équilibre pour l'opération de Reynerie est estimée à 6 ou 7,35 €/m² selon le niveau de revenu PLUS ou PLUS majoré. Les surfaces privatives annexes intérieures et extérieures intègrent la mensualité pour un coût réduit du tiers, de la moitié ou des deux tiers selon les cas (voir tableau ci-dessous).

Ces surfaces servent de base à l'évaluation des parts sociales revenant au coopérateur occupant.

Mensualité hors charge /m ² /mois	Coût relatif	PLUS	PLUS majoré	S.utile
1- SURFACE PRIVATIVE INTERIEURE DU LOGEMENT:				
appartement proprement dit	1/1	6 €/m ²	7,35 €/m ²	100 %
2- SURFACE PRIVATIVE INTERIEURE PARTAGEE :				
espaces communs contigus à plusieurs logements	2/3	4 €/m ²	4,90 €/m ²	100 %
espaces communs interne partagé à deux logements	1/1	6 €/m ²	7,35 €/m ²	100 %
3- SURFACE PRIVATIVE ANNEXE INTERIEURE:				
cellier, pièce aveugle en sous-sols	1/2	3 €/m ²	3,67 €/m ²	50 %
4- SURFACE PRIVATIVE ANNEXE EXTERIEURES :				
Jardin suspendu, terrasse, loggia	1/3	2 €/m ²	2,45€/m ²	
50 %				

B- SURFACES COOPERATIVES (surfaces restant propriété collective louées aux coopérateurs)

Ces espaces, qui ne peuvent faire l'objet d'une acquisition particulière, restent propriété collective de la SCI qui les loue aux coopérateurs selon des modalités différentes selon leur usage. Les modalités de répartition des coûts locatifs des espaces dont la propriété est collective sont répartis selon diverses modalités mises au point par la coopérative :

- au prorata de l'usage pour les espaces facultatifs
- au nombre de participants concernés pour les espaces à participation obligée

Mensualité hors charge /m ² /mois	PLUS	PLUS majoré
1- SURFACES COOPERATIVES INTERIEURES HABITABLES		
chambres d'amis, buanderies, ateliers divers,	4 €/m ²	4 €/m ²
extensions locatives de logements, etc.	6 €/m ²	7,35€/m ²
2- SURFACES COOPERATIVES INTERIEURES NON HABITABLES:		
stationnement couvert 2 €/m ² x 12 m ²	24 €/m ²	24 €/m ²
garage fermé 3 €/m ² x 15 m ²	45 €/m ²	45 €/m ²
3- SURFACES COOPERATIVES EXTERIEURES :		
jardins, loggia et terrasses partagées	2 €/m ²	2 €/m ²

C- SURFACES COLLECTIVE (surfaces d'usage collectif dont la charge est réparties au millième)

Le coût de ces espaces, propriété commune, sont répartis au millième sous la forme d'un complément de loyer obligatoire venant s'ajouter à la base de loyer.

Mensualité moyenne hors charge	PLUS	PLUS majoré
--------------------------------	------	-------------

1- SURFACES COOPERATIVES INTERIEURES HABITABLES

Salle polyvalente,	9 €	9 €
Atelier bricolage,	3 €	3 €
Atelier mécanique	2 €	2 €

1.3.2- DONNEES IMPERATIVES ET INDICATIVES DU PROGRAMME

Le présent document, tout en se faisant l'écho de l'ensemble de la réflexion issue de ces ateliers de programmation participative, veille à distinguer clairement dans un premier temps, et selon l'ordre de priorité

1/ des données impératives, au rang desquelles :

- les exigences du programme en termes de nombre de logements, de surfaces de ces logements, de nombre de pièces
- les situations relatives des logements dans l'ensemble (Rez-de-chaussée avec jardins, dernier niveau avec terrasses, niveaux intermédiaires avec loggia ou balcons),
- les exigences du programme en termes de surfaces des espaces collectifs et des espaces partagés, de leurs usages, et de leurs situations relatives dans l'ensemble,
- les relations organiques de proximité et d'accessibilité entre les espaces privatifs, partagés et collectifs de la coopérative,

2/ des données indicatives à satisfaire si possible, au rang desquelles :

- des hypothèses spatiales suggérées par l'organigramme,
- enfin les rares préférences formelles exprimées par les futurs habitants (en italique),

Ce programme a en effet, permis une organisation spatialisée des habitations et des différents espaces partagés (par niveaux relatifs, par accessibilités, proximités, contiguités, par regroupements autour d'espaces ainsi mis en commun, supports d'usages, ou simplement par principes distributifs) exprimée par l'organigramme général joint en annexe.

Dans un second temps, le présent programme décrit de façon détaillée, par fiche, les exigences programmatiques (pièces par usages, distributions, types de cuisines et de salle d'eau, attentes spatiales, etc...) attachées à chacun des logements et à chaque espace collectif ou partagé, par l'intermédiaire d'un ensemble de fiches ci-jointes. Ces données devront être, dans la mesure du possible, respectées.

Seules les demandes particulières des coopérateurs sont explicitement détaillées, pour le reste, les architectes se référeront aux standards de la société Patrimoine et mettront tout leur art au service des futurs habitants avec lesquels ils pourront entretenir une relation directe lors des réunions prévues.

Les réunions d'échange direct entre les architectes et les coopérateurs sous l'égide de l'A.E.R.A. seront au nombre minimum de quatre : une réunion d'introduction et de présentation de la démarche proposée par les architectes, une réunion de présentation de l'esquisse, une réunion de présentation de l'avant-projet sommaire (APS), une réunion de présentation du projet définitif.

I.4 - ORGANISATION DES ESPACES

I.4.1 — ORGANIGRAMME

Une visualisation spatialisée de la répartition des logements, des espaces partagés et collectifs se trouve donc jointe à ce programme sous la forme d'un organigramme général. Cette organisation spatiale a été élaborée au fur et à mesure des différentes réunions de travail avec l'ensemble des coopérateurs concernés. Cette répartition s'opère par regroupement à partir des choix des coopérateurs en termes de situation des logements dans l'ensemble (niveaux), de modes d'accès au logement (extérieurs/intérieurs, directs/indirects), de la définition des espaces de distribution des logements (ouverts ou fermés) et de leurs usages, et de la proximité d'espaces partagés (terrasses ou jardins partagés, hall, salon, espace de jeux, etc...), et enfin par affinités entre coopérateurs. Outre les affinités antérieures à la coopérative de type familiaux ou amicaux, les nouvelles affinités s'établissent en rapport souvent à des besoins ou aspirations communes.

Une répartition des logements autour de structures distributives, ou d'espaces communs est ainsi esquissée, qui fait apparaître des regroupements possibles de 2 à 10 logements.

L'organigramme met en évidence les exigences en termes de relations entre logements, entre logements et espaces partagés :

- relations de contiguïté en vue éventuellement d'une communication directe
- relations de contiguïté en vue de partage d'espaces privatifs ou de transfert de pièces
- relations de proximité en vue...
- relations d'accessibilité

I.4.2 — DISTRIBUTION DES LOGEMENTS

On distingue les logements avec accès direct par l'extérieur et les logements avec accès par l'intermédiaire d'un espace intérieur commun. Ces derniers logements ne seront pas nécessairement accessibles par un cheminement entièrement intérieur, mais seront simplement commandés par un espace intérieur.

Les circulations horizontales intérieures seront considérées dans la mesure du possible et d'une juste équité comme des surfaces privatives mises en commun et financées comme telle.

A contrario les circulations horizontales extérieures ne seront pas appropriables et seront financées sur la charge immobilière globale par l'ensemble des loyers.

Les logements qui en ont fait la demande devront être desservis par ascenseur. Mais certains logements qui se trouveront lors de la rationalisation de la conception desservis par un ascenseur sans en avoir fait la demande, devront du fait des charges afférentes, être consulté sur le principe. En cas de désaccord, une autre situation leur sera proposée par les architectes, sans qu'ils puissent refuser l'une et l'autre proposition. De même les demandes d'accès par terrasse partagée seront soumises à interprétation des architectes qui proposeront des formules qui devront allier l'intérêt particulier du coopérateur et l'intérêt général en termes fonctionnels et économiques.

D'une manière générale, les concepteurs travailleront dans l'esprit même des principes coopératifs, à savoir que l'intérêt particulier ne devra pas entrer en confrontation avec un intérêt plus général, notamment économique et fonctionnel, et chaque fois que ce sera possible cet intérêt particulier devra passer par l'intérêt général.

I.4.3 - INTERPRETATION DE L'ORGANIGRAMME

Les architectes ne devront pas interpréter l'indépendance des groupes suggérée par l'organigramme comme devant être traduite spatialement, toute autre composition est possible pour peu qu'elle respecte les demandes particulière telle qu'elles sont exprimées.

Sous réserve des contraintes économiques, une structure de distribution en réseau fermé est préférable à une structure en arbre, de sorte à permettre une multiplicité d'itinéraires pour rejoindre les lieux partagés, et favoriser les relations entre les coopérateurs. Il faudra cependant prendre en compte les aspirations au calme et à un relatif isolement de certains groupes qui devront être plus en retrait que d'autre des circulations et des espaces coopératifs et autres lieux de rassemblement.

Sur la projection de l'organigramme général, les familles sont assemblées en fonction

1- des niveaux relatifs souhaités : bas, intermédiaire, haut (sans correspondance à priori avec des étages particuliers). Seules les demandes explicites et légitimes de coopérateurs sont indiquées.

2- des principes d'accès extérieur ou intérieur (par l'intermédiaire d'un hall d'entrée partagé —entrant dans la catégorie des surfaces privatives mises en commun). Les liaisons distributives par ascenseur sont indiquées par un trait rose. Elle ne préjuge en rien du nombre d'ascenseurs, mais indique seulement le souhait d'être desservis.

3- des usages caractérisant les espaces privatifs partagés d'accès aux appartements. Ces familles se regroupent parce qu'elles partagent des souhaits communs mais aussi souvent par des affinités non déclarées (dont nous avons connaissance de façon informelle). Il faut donc essayer de respecter dans la mesure du possible les proximités indiquées par les groupements.

4- des rapprochements entre logements qui souhaitent pour diverses raisons être contigus. Ces rapprochements de foyers coopérateurs indiqués par trait bleu sont impératifs pour des raisons familiales, ou pratique, ou encore d'évolutivité prévue.

Ces liaisons différencient

- les simples contiguïtés qui sont indiquées par contact des sphères privatives ;
- les liaisons internes entre logements indiqués par un trait bleu ;
- les contiguïtés concernant la mutation possible à moyen terme d'une pièce d'un logement à l'autre voisin qui sont indiquées par une flèche bleue ;
- les contraintes de proximité ou d'accessibilité immédiate sont indiquées par une ligne bleue pointillée.

Tout autre rapprochement des familles qui serait la conséquence de la rationalisation du plan et de la conception de l'ensemble sont évidemment possible. Il n'y a d'autre contre-indication que celles indiquées plus haut concernant les groupes qui aspirent au calme et souhaitent un certain isolement des groupes ayant par exemple des enfants en bas âge.

I.5 — EXIGENCES CONCERNANT LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

I.5.1 - FLEXIBILITE ET ADAPTABILITE

On s'efforcera de concevoir un ensemble d'espaces privatifs et coopératifs, comme étant susceptibles d'évolution et de modification à faible coût, avec pour objectifs général :

- dans le cadre de la nouvelle réglementation handicapé de favoriser la meilleure exploitation des surfaces supplémentaires induite par la réglementation
- de permettre une évolution des usages dans les espaces programmés au fur et à mesure de l'évolution de la coopérative et des familles concernées
- de permettre dans la mesure du possible des modifications des cloisonnements séparatifs des diverses salles coopératives adjacente tels que la salle polyvalente, et l'espace enfant.

I. 5.2 - CONVERTIBILITE DES LOGEMENTS

De même les logements devront être conçus comme pouvant être modifiés moyennant des travaux sec et peu coûteux (cloisonnements), avec pour objectifs général :

- de permettre une adaptation du logement à l'évolution de la structure familiale de l'occupant par l'agrandissement, la diminution ou la scission de l'unité privative
- de permettre une adaptation des logements à tout nouvel occupant par une transformation de la distribution et dans une certaine mesure des dimensions relatives des espaces intérieurs du logement.
- de permettre une éventuelle transformation des diverses surfaces coopératives, salles d'activités et autres, en logement ou partie de logement susceptibles de permettre l'agrandissement d'un logement adjacent.

Au total, les contraintes de programme et les possibles changements de locataires-coopérateurs dans un logement, obligent à concevoir des logements qui tout en répondant à un maximum des souhaits des

coopérateurs pourront être aisément transformables en logement "standard" HLM conformes aux cahier des charges habituel de la société Patrimoine par simple modification de cloisonnements.

Dans un même objectif d'adaptabilité, et comme évoqué plus haut, les grands logements doivent pouvoir facilement être scindés en plusieurs logements plus petits, et vice-versa, des logements plus petits se trouver réunis pour en créer un grand. Dans cette perspective, on s'efforcera de ménager la possibilité de créer des entrées distinctes par unité de vie dans les plus grands logements.

De même des logements seront associés de sorte à permettre le rattachement de certaines pièces à l'un ou à l'autre en fonction de l'évolution des besoins des habitants, avec un minimum de travaux (cloisons sèches séparatives). Le programme (voir III.1 organigramme) prévoit donc la contiguïté de certains logements dans la perspective de telles modifications.

II. LE PROGRAMME DES ESPACES

II.1 — LES LOGEMENTS OU SURFACES PRIVATIVES

Un logement correspond à une unité de vie, celle-ci pouvant être associée à d'autre ou dissociées dans le temps en fonction de l'évolution de la structure familiale. Une famille peut donc être destinataire d'un ensemble de deux ou trois unités de vie reliées intérieurement entre elles. Le nombre de logement ne correspond donc pas nécessairement au nombre de foyers actuels de coopérateurs.

L'ensemble d'habitations est composé de 60 logements (ou unité de vie) dont 12 sont dans la configuration actuelle couplés pour former les plus grands appartements généralement en duplex. Ces grands appartements seront donc susceptibles d'être divisés en deux logements lorsque la structure de la famille aura évolué (départ des enfants ou décohabitation). Les 54 appartements correspondent aux souhaits et besoins exprimés sous la forme de fiches jointes par les futurs habitants de la coopérative.

Tous les logements de plus de deux pièces sont traversants. La plus grande partie d'entre eux dispose d'espaces extérieurs privatifs associés : loggias, balcons, terrasses ou jardins privatifs, ces derniers étant d'une surface maximale de 25 m² pour 75 m² habitable, et 1m² supplémentaire au delà pour 3 m² habitable. *(Le coût mensuel au m² représente alors le tiers du m² habitable)*

La grille de description de l'ensemble des logements ci-jointe précise pour chacun d'eux le nombre de pièce, la surface habitable totale, les surfaces extérieures associées et la situation du logement dans l'ensemble. Chaque destinataire a également exprimé des souhaits en termes d'organisation des pièces et de relations avec les espaces extérieurs. Ils précisent éventuellement certaines demandes en vue d'équipements supplémentaires tels que des placards, des éléments de cuisine ou de sanitaires, d'alimentations et d'évacuations à prévoir. Ces demandes qui peuvent entraîner des surcoûts à la charge du coopérateur, sont synthétisées sur une fiche descriptive de chaque logement.

En l'absence de souhaits explicites, on concevra des logements, par défaut, conforme aux standards définis par la société Patrimoine.

II.1.1— DISPOSITIONS COMMUNES AUX LOGEMENTS DU RDC

Les logements au RDC auront des accès directs sur l'extérieur, sur l'espace collectif extérieur propre à la coopérative, de préférence au Nord, à l'Est ou à l'Ouest pour réserver le Sud aux jardins privatifs.

Ces logements auront tous un jardin privatif, de préférence au Sud, sur lequel donneront le séjour et éventuellement la cuisine. Les jardins privatifs auront des surfaces comprises entre 10 et 25 m² (pour un logement de 75 m²) selon les désirs des coopérateurs, ils seront délimités entre eux uniquement par des haies végétales dont l'emprise sera déduite des surfaces privatives. La nature et la hauteur prévue de ces haies sera convenue sur la base des propositions du paysagiste associé entre les coopérateurs mitoyens. L'entretien hors arrosage leur est échu.

Deux types de logements sont à prévoir :

— Des logements de plain-pied.

— Des logements en duplex, qui ont l'avantage de permettre une meilleure protection des vues sur les jardins privatifs (le premier étage surplombant étant occupé par le logement auquel le jardin appartient). Ces logements en duplex auront si possible un accès au niveau R+1 (qui permettra la desserte des unités de vie, en cas de séparation). Cet accès pourra être intérieur ou extérieur par escalier au Nord.

Sur demande particulière certains logements en R+1 pourront être reliés au jardin privatif d'un autre logement au Sud qui pourra prendre alors le statut de surface privative partagée.

De même sur demande, certains jardins privatifs pourront être accessibles directement par escalier depuis les parkings.

Si de telles dispositions particulières demeurent exceptionnelles, les surcoûts induits par ces dispositions seront pris en charge par les coopérateurs demandeurs.

II.1.2— DISPOSITIONS COMMUNES AUX LOGEMENTS DES NIVEAUX INTERMEDIAIRES

Tous les logements seront orientés au sud sauf exceptionnellement, si nécessaire dans la conception d'ensemble et en cas d'accord des coopérateurs pour une orientation Est-Ouest. Aucun logement ne sera orienté principalement au Nord, Nord/Est ou Nord/Ouest.

Les plus grands logements pourront être conçus en duplex, si la formule présente un avantage pour la famille concernée et que celle-ci donne son accord (une seule demande explicite). Par exemple accès à une terrasse partagée, ou plus de façade au Sud...

Les logements seront pourvus sur demande de loggias ou balcons orientés de préférence au Sud et d'une profondeur suffisante pour pouvoir prendre ses repas dehors.

II.1.3— DISPOSITIONS COMMUNES AUX LOGEMENTS DES DERNIERS NIVEAUX

Tous ces logements disposeront de terrasses privatives de plein pied avec les pièces de jour. Ces terrasses seront orientées de préférence au sud, pour les vues, et pourront recevoir un dispositif de protection solaire. Ces appartements seront desservis en général à l'opposé par une coursive ou terrasse partagée (selon les dimensions).

Les toitures terrasse, conformément à la Charte d'urbanisme, lorsqu'elles ne seront pas accessibles devront être végétalisées. Dans ce cas, on veillera à une accessibilité possible pour l'entretien qui pourra être pris en charge par le coopérateur situé en dessous.

II.1.4— ETAT DE FINITION

La finition décorative des logements (fourniture et pose des peintures et papiers peints et sols souples) sera à la charge de l'occupant. En tout état de cause, les logements devront être livrés dans un état d'habitabilité conforme aux exigences sanitaires.

Hormis les sols et murs prévus dans les pièces humides, le destinataire du logement devra prendre en charge tous les coûts afférents à la fourniture et à la pose des finitions en sols et murs, la responsabilité de la pose restant pour les sols durs et tout autre prestation faisant l'objet d'une garantie décennale à la charge de la maîtrise d'ouvrage. Les sols souples et les planchers flottants pourront être posés par les locataires coopérateurs, habitants associés de la SCI.

Sauf demande contraire les logements du rez-de-chaussée seront livrés avec un sol en carrelage (prestation de base) avec une participation financière du destinataire équivalente à la fourniture et pose d'une moquette. Pour tout autre option qui sera soumis à l'approbation du maître d'ouvrage, le destinataire prendra en charge l'ensemble des surcoûts.

[CF. TABLEAU RESUME DES SURFACES DES LOGEMENTS]

II.2 — LES SURFACES COOPERATIVES

Ils sont de différents types tels que décrits en I.3 :

LES SURFACES COOPERATIVES HABITABLES telles que chambres d'amis, buanderies, ateliers divers,
LES SURFACES COOPERATIVES NON HABITABLES : stationnement couvert, garage fermé
LES SURFACES COOPERATIVES EXTERIEURES : jardins, loggia et terrasses partagées

Chaque espace partagé coopératif est à l'usage d'un groupe restreint de coopérateurs qui le mettent en commun pour un usage plus ou moins spécifique déterminé entre eux et susceptible d'évoluer. La contribution (part de la surface locative par coopérateur) à ces espaces est variable à proportion de l'usage — salle de sport, atelier d'arts plastiques, bibliothèque etc. — ou proportionnelle aux nombres de personnes qui vont l'utiliser —espaces "enfants", atelier mécanique.

Les usages de ces espaces sont susceptibles d'évolution ; ils devront pouvoir s'adapter à ces changements d'usage à moindre coût. Ils devront être conçus, comme précisé plus haut, afin de pouvoir être reconvertis éventuellement en logement ou partie de logement, et ce toujours à moindre coût.

II.2.1— Une salle de sports

La salle de sport d'une surface estimée à 30 m² est destinée à des activités de types gymnastique, fitness, musculation et à recevoir les équipements nécessaires à ces activités.

C'est une salle indépendante, située au RDC, ouverte sur le jardin collectif.

Elle est de préférence largement ouverte et bénéficie de dispositifs permettant de la protéger du soleil et des vis-à-vis, si nécessaires.

Elle doit pouvoir être largement ouverte et aérée. Elle doit être bien isolée phoniquement.

Elle est équipée de sanitaires, comprenant toilettes et lavabo et de placards fermés permettant de stocker les équipements peu encombrants, type tapis de sol, ballons...

Usages et principes de fonctionnement :

Toute activité à but lucratif est exclue.

Il est cependant possible aux coopérateurs de demander à un professeur de leur y donner des cours.

II.2.2— Une bibliothèque

La bibliothèque de 14 m² se trouve à un étage supérieur ouvrant sur la terrasse collective. Elle rassemble des livres, disques et documents mis à disposition des coopérateurs contributeurs.

II.2.3— Un atelier arts plastiques et artisanat

L'atelier arts plastiques de 18 m² se trouve au même niveau que la bibliothèque ouvrant sur la terrasse collective. Il bénéficie d'un éclairage zénithal ou de larges ouvertures au Nord .

Il est équipé d'un large évier et d'une surface au sol sans joint (béton lissé).

II.2.4—Un salon de musique

Cet espace de 12 m² pour la répétition des instrumentistes sera particulièrement bien insonorisé et isolé des logements. Il pourrait être en sous sol, non loin de la salle polyvalente, sans être attenant pour éviter toute nuisance.

II.2.5— Deux chambres d'amis

Deux chambres d'amis de 12 m² au total sont des espaces coopératifs situés à proximité des logements des coopérateurs qui en ont l'usage. Ils pourront être éventuellement reconvertis, si besoin est en chambre supplémentaire avec salle d'eau pour les logements adjacents souhaitant s'agrandir.

II.2.6— Deux buanderies

Deux buanderies coopératives de 7 m² chacune seront placées, une au RDC, une en terrasse supérieure, à proximité des logements des coopérateurs contributeurs. Elles doivent être équipées des branchements nécessaires à l'installation de plusieurs machines, 4 lave-linges et 2 sèche-linges, de type professionnel.

II.3 — DES ESPACES COLLECTIFS

LES SURFACES COLLECTIVES : salle polyvalente, atelier bricolage, atelier mécanique

Les espaces collectifs sont destinés à l'ensemble des foyers de coopérateurs qui peuvent en avoir potentiellement l'usage. Les charges afférentes à ces espaces sont assumées de façon obligatoire par ces coopérateurs au prorata de leurs surfaces privatives (salle de réunion polyvalente) ou à proportion du nombre d'usagers potentiels (salle d'activité pour enfants, atelier bricolage, atelier mécanique,).

II.3.1— Une salle polyvalente

Cette salle polyvalente est située en rez-de-chaussée. Sa surface est estimée à 90 M².

Elle est à l'usage de l'ensemble des coopérateurs et de personnes extérieures, placées sous la responsabilité de coopérateurs identifiés. Les charges afférentes à cet espace sont assumées par tous à proportion des surfaces respectives des logements (au millième)

Elle pourra être divisée pour des usages différents en parallèle, grâce à des parois amovibles, en deux ou trois parties : une partie de 40 m² et deux autres parties de 25 m² par exemple.

Elle sera équipée d'une cuisine américaine avec une arrière-cuisine de 4 à 6 m² pour le stockage et le rangement ainsi que d'un WC avec lavabo.

Usages et principes de gestion :

La salle polyvalente pourra servir à divers usages : les réunions de la coopérative, les fêtes et repas de famille, les jeux de société, des projections de films, de la danse et de la gymnastique qui ne nécessiteraient pas d'équipements particuliers, tous les usages finalement qui ne nécessitent pas d'équipements spécifiques lourds ou de valeur et qui permettent un rapide dégagement de la salle.

Cette salle pourra être un lieu de relation avec les habitants du quartier, elle pourra être ouverte à des personnes extérieures à la coopérative pour certaines activités.

Il a été décidé que cette salle ne pourrait pas être utilisée dans un but lucratif, à moins qu'un des coopérateurs décide de la louer à la coopérative pour y exercer ses propres activités.

II.3.2— Une salle d'activités pour les enfants

Cette salle est utilisée pour les jeux et les activités des enfants de 3 à 12 ans, accompagnés par des adultes. Elle pourra accueillir les enfants lors des gardes alternées entre coopérateurs.

Elle sera, si possible, en accès libre depuis l'intérieur de l'immeuble.

Cette salle située en rez-de-chaussée ouvre sur le jardin collectif. Elle dispose de fenêtres hautes, ainsi que d'une porte-fenêtre.

Elle est associée à la salle polyvalente de manière à pouvoir être utilisée lors des fêtes et événements collectifs, lors des réunions des coopérateurs.

Elle sera équipée d'une salle d'eau permettant de faire la toilette des enfants (WC et lavabo). Les matériaux de sol et muraux devront être résistants et lavables de façon à ce que l'on puisse y organiser des ateliers de travaux manuels avec les enfants.

Usages et principes de gestion : les charges afférentes à cet atelier sont assumées par l'ensemble des familles de coopérateurs qui en auront l'usage proportionnellement au nombre d'enfants.

II.3.3 — Un atelier bricolage

Cet atelier, d'une superficie de 30 m², situé en RDC, est à l'usage de tout coopérateur souhaitant bricoler à son usage (menuiserie, peinture, réparation d'électroménager, électricité, soudure) ainsi qu'à un usage collectif afin de permettre une prise en charge par les coopérateurs des petits travaux d'entretiens nécessaires au bon fonctionnement de la coopérative.

Usages et principes de gestion : tous les coopérateurs étant susceptibles d'avoir besoin de l'intervention d'un usager de l'atelier, une contribution obligatoire permet de financer le local. Tandis que le matériel dépend des usagers effectifs. Ces derniers pouvant obtenir rétribution de leurs services par les bénéficiaires.

II.3.4 — Un atelier mécanique

Cet atelier, d'une superficie de 30 m², situé en RDC ou au niveau des parkings, permet toutes les petites réparations sur les véhicules des coopérateurs. L'atelier sera équipé d'une fosse et de l'équipement nécessaire à la récupération des huiles et autres matières polluantes en vue de leur acheminement dans les filières de recyclage.

Usages et principes de gestion : les charges afférentes à cet atelier sont assumées par l'ensemble des coopérateurs locataires de places de parking, à proportion du nombre de véhicules.

II.4. DES ESPACES EXTERIEURS COLLECTIFS

II.4.1— Un jardin en intérieur d'îlot

Une part du terrain de la parcelle de la coopérative sera mise en commun avec les espaces extérieurs de l'immeuble Satie et géré conjointement avec la société HLM Patrimoine, à l'usage des habitants des deux immeubles.

Cet espace sera situé entre la coopérative et l'immeuble Satie.

Il sera ombragé, grâce aux arbres existants qui seront conservés, et équipé de jeux pour enfants et d'une aire de jeux pour ballons.

Cet espace sera accessible depuis le jardin collectif de la coopérative.

Un projet de jardins familiaux sera élaboré en partenariat avec la société Patrimoine, propriétaire de l'immeuble Satie, en dehors de la coopérative, sur une parcelle attenante.

II.4.2 — Un jardin collectif

Une part du terrain de la parcelle de la coopérative sera à l'usage exclusif des membres de la coopérative. Sur ce terrain seront aménagés : un espace de convivialité où l'on puisse s'asseoir et bavarder, un espace permettant le barbecue.

Les jeux de ballon y seront interdits, ainsi que la circulation des vélos.

II.4.3 — Une terrasse collective

Une grande terrasse en haut d'immeuble sera à usage collectif. Cette terrasse collective sera ombragée, protégée des vues depuis l'immeuble Satie, équipée d'un point d'eau, d'un solarium et d'une cuisine partagée. Elle sera accessible par ascenseur.

Ouvriront sur cette terrasse, la bibliothèque et l'atelier art plastique.

II.4. DES ESPACES ANNEXES

II.4.1 Garage et parking :

Les places de stationnement en sous-sol seront au nombre de 60 compris les garages fermés. Ces derniers feront 3 m de largeur intérieure pour 5 m de longueur.

Celliers : les celliers en sous-sol feront de 2 à 4 m² selon les demandes

Garage à vélo : un garage à vélo sera placé en sous-sol accessible de préférence coté nord

Garage pour deux roue à moteur : ce garage fermé sera en sous-sol taille à préciser.

III. EXIGENCES ARCHITECTURALES ET URBAINES

III. 1. FORME GENERALE

Il est souhaité que l'immeuble de la coopérative ne prenne pas la forme d'une simple barre parallèle à la rue, pour éviter "qu'il ne ressemble à un HLM habituel". Une implantation par plot a été envisagée. Une solution intermédiaire (socle + plots) semble préférable, le socle en RDC accueillant les espaces collectifs et les logements des premiers niveaux, tandis que les plots en étages supérieurs permettent un certain isolement.

III. 2. PROPOSITION ARCHITECTURALE

Les appartements en terrasse supérieure pourraient être conçus autour d'un patio ouvrant coté sud. Et protégés du soleil par la végétation de la terrasse supérieure que chacun serait en charge d'entretenir. De cette façon, chaque coopérateur peut bénéficier du développement de la végétation qui le protège des vues du Satie, et au moyen d'une treille, des ardeurs du soleil d'été.

III.3. CHARTE DE RECOMMANDATION URBAINES

La charte de recommandations urbaines du GPV (ci-jointe en Annexe) prescrit un certain nombre de règles. Les architectes devront s'y conformer, sauf proposition argumentée susceptible d'être discutée en commission avec les prescripteurs. Cf Pièces Annexes

Les principales règles concernant le site du Satie sont les suivantes (rappel de la présentation générale):

- Alignement sur la voie dans un souci urbain, avec un retrait de 10 m
- 60 places de stationnement en sous sol (une par logement)
- Hauteur du plancher haut du RDC à 3,5 m
- Hauteur limitée à R+5, avec possibilité d'ouvrages en toiture —qui permettent outre les superstructures des ascenseurs, de protéger les terrasses privatives des vues plongeantes du Satie au Nord.
- Le traitement des terrasses non accessibles par le végétal

III.4. RELATION A L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET AU QUARTIER

L'espace entre la rue et l'immeuble sera végétalisé et planté afin de réduire les nuisances sonores induites par la proximité de l'avenue de Reynerie et de créer un espace de transition entre la route et l'immeuble.

Une partie de l'espace entre l'immeuble de la coopérative et l'immeuble Satie sera mise en commun et géré conjointement avec le propriétaire bailleur de Satie. L'accès aux espaces extérieurs propres à la coopérative sera réservé à ses habitants. L'immeuble de la coopérative présentera un visage "ouvert" sur cet intérieur d'îlot.

Le plan général d'aménagement prévoit par ailleurs une fermeture de l'îlot sur le quartier : il est souhaité que l'accès à cet îlot et l'accès à la coopérative en bordure d'îlot soit "sécurisé" afin de garantir la sécurité des biens de la coopérative mais d'une façon discrète, par des moyens ne donnant pas l'image d'un espace surprotégé isolé du quartier.

Tout en garantissant cette sécurité indispensable, l'aménagement des espaces extérieurs visera à donner l'image d'une coopérative ouverte sur le quartier.

IV. EXIGENCES TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

IV.1 EXIGENCES TECHNIQUES PARTICULIERES

Outre les exigences renforcées sur le plan thermique par la Réglementation Thermique 2005, et la préoccupation prioritaire des coûts de construction, d'entretien et de gestion, qui sont communes aux opérations de logement qui doivent être produits dans les cadres impartis aux HLM, certaines contraintes techniques sont spécifiques à ce type de programme.

IV.2. ADAPTABILITE

Les contraintes techniques sont liées dans ce programme aux exigences de flexibilités et d'adaptabilité dans le temps. Outre les prévisions touchant à la division possible de grands appartements comprenant plusieurs unités de vie en plusieurs petits appartements, avec fermetures des séparatifs et ouvertures de nouvelles entrées, les principes constructifs devront permettre des liaisons nouvelles entre appartements comme des redistributions internes aux logements initiaux. Ainsi un système poteau /poutre avec cloisons sèches pourrait être plus appropriés qu'un système plancher et refend BA en tunnel. Dans ce dernier cas, des réserves importantes devront être prévues et fermées en cloisons sèches en vue d'adaptations futures.

IV.3. ISOLATION PHONIQUE

Du fait de l'importance prévue de la vie collective dans ce type de programme, une attention particulière sera portée à l'isolation acoustique des espaces communs ou partagés. En effet, les espaces communs sont dans ce programme le plus souvent dédiés à des usages et non seulement à la distribution. De ce fait ils ne peuvent plus faire office d'espaces tampons, mais doivent au contraire être particulièrement bien isolé des logements et surtout des parties nuit de ces logements.

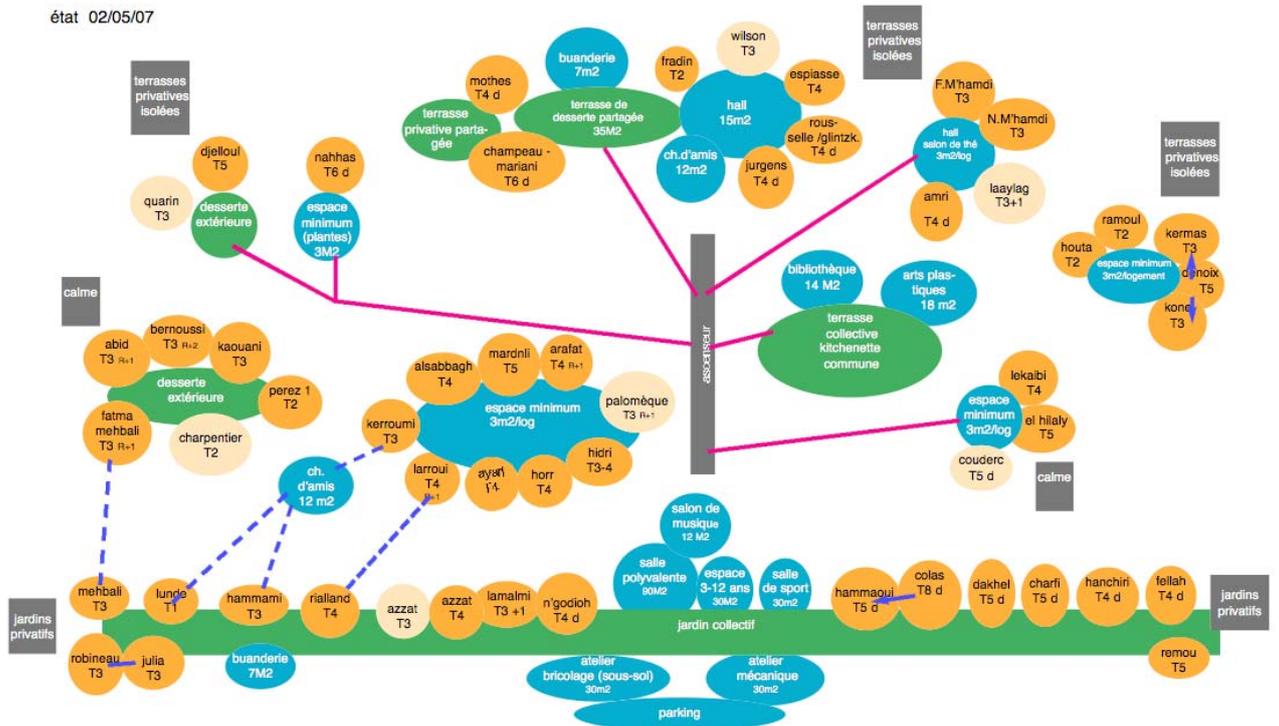
IV.4. EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES PARTICULIERES

Les exigences environnementales recouvrent les préoccupations d'économie d'énergie inscrites dans la réglementation thermique 2005 applicable à cette opération.

Par ailleurs l'ensemble des économies en termes de construction, de consommation et d'entretien, qui sont un objectif social prioritaire pour réduire le taux d'effort sur le long terme des familles à revenus modestes, coïncide avec les préoccupations environnementales d'intérêt général. Pour ces raisons, elles doivent représenter une priorité de la réflexion des architectes qui seront assistés sur ce plan par Jean-Pierre Cordier qui détient une mission d'AMO sur le plan de l'économie globale du projet et travaillera dans cet objectif en étroite collaboration avec les architectes pendant la phase d'élaboration du projet. Ce dernier dispose d'un outil de simulation informatique permettant une conception assistée par ordinateur optimisant en tendance et selon les scénarii les économies réalisables sur le plan des coûts construction, des charges de consommation et des coûts d'entretien petit et gros, conjointement. (voir en Annexe I la Note introductive à la démarche de Jean-Pierre Cordier)

C/ Organigramme général Coopérative de la Reynerie

Organisation spatiale des appartements



D/ Tableau récapitulatif

Cf CD ci-joint.

II.2 Coopérative de Venerque

A/ Planning des réunions

2006

1er Septembre	Réunion générale de présentation des coopératives au CMAV
6 septembre	Présentation du programme à Venerque, sur le site. Travail programmatique de la coopérative au CMAV
14 septembre	Programmation collective au CMAV
6 octobre	Programmation collective au CMAV

2007

Lundi 22 janvier	Réunion générale de présentation du programme de Venerque aux Venerquois, sur le site.
Mercredi 9 mai	Réunion de programmation et de cooptation au CMAV
Lundi 21 mai	Réunion sur les projets urbanistiques et visite du terrain au CMAV
Mardi 12 juin	Programmation et processus de cooptation au CMAV
Vendredi 29 juin	Programmation et processus de cooptation au CMAV
Jeudi 12 juillet	Programmation et processus de cooptation au CMAV
Vendredi 14 septembre	Programmation collective au CMAV
Mardi 9 octobre	Programmation collective au CMAV
Vendredi 16 novembre	Programmation collective et processus de cooptation au CMAV
Lundi 3 décembre	Programmation collective et processus de cooptation au CMAV
Mardi 17 décembre	Programmation collective entre coopérateurs au CMAV

2008

Jeudi 13 mars	Réunion d'information sur le projet entre coopérateurs au CMAV
---------------	--

B/ Programme en cours d'élaboration, coopérative de Venerque

Situation : Zone Figeac, 31810 VENERQUE

Nombre de logements : 30

Surface SHON estimée : 3000m²

Surface terrain estimée : 7500 m²

II. LE PROGRAMME DES ESPACES

II.1 - LES SURFACES PRIVATIVES

Les souhaits concernant chaque surface privative (logement) sont précisés par chaque coopérateur sur la fiche individuelle

L'organigramme précise les souhaits en termes de situation, de voisinage, de proximité, d'orientation, de types d'accès au logement et de types d'espaces extérieurs (jardins , terrasses, partagés ou non).

Une partie des logements sera orientée au sud, une autre à l'est, bénéficiant de la vue sur les coteaux.

II.2 - LES SURFACES COOPERATIVES

— Une ou deux chambres d'amis

Quatre personnes intéressées à ce jour

— Une buanderie, espace pour sécher le linge

— un salon de musique

II.3 - DES ESPACES COLLECTIFS

— Une salle polyvalente de 60 m² permettant les réunions coopératives, les réunions de famille et des activités diverses ne nécessitant pas de matériel lourd. La salle est modulable, divisible en deux ou en trois.

Elle est située au rez-de-chaussée, elle est séparée des logements pour éviter toute nuisance sonore. Elle ouvre sur un jardin extérieur collectif

— Un local à vélo

II.3 - DES ESPACES EXTERIEURS COOPERATIFS

— Un jardin potager. 11 personnes sont intéressées.

II.4 - DES ESPACES EXTERIEURS COLLECTIFS

— Un jardin sur lequel s'ouvre la salle polyvalente

— Une terrasse collective, située au-dessus de la salle polyvalente. Elle permet la vue sur les Pyrénées. Elle pourra servir à des repas collectifs ou familiaux.

— un emplacement réservé pour réaliser ultérieurement un bassin de nage

espaces extérieurs avec cheminements, promenades, ruisseau

II.5 - DES ESPACES ANNEXES

— Garage et parking : les véhicules devront être stationnés sur la périphérie de l'emprise foncière de manière à préserver la proximité des logements avec des aménagements très végétalisés.

Si parking n'est pas inutilisé, la végétation doit pouvoir pousser dessus. Le matériau de sol sera choisi en conséquence.

III. EXIGENCES ARCHITECTURALES ET URBAINES

III. 1- FORME GENERALE ET IMPLANTATION

Six points essentiels, les trois premiers doivent être déterminants dans le choix de la situation de la coopérative:

— Aspiration au calme. Il faut éviter la proximité des bruits de la circulation automobile et de la future cour d'école.

— Eviter de le vis à vis avec une place dite urbaine ou un espace public minéral

— Ménager une vue sur les Pyrénées pour une grande partie des coopérateurs

Trois autres points concernent la situation et le projet lui-même :

— Relation avec la nature végétale environnante

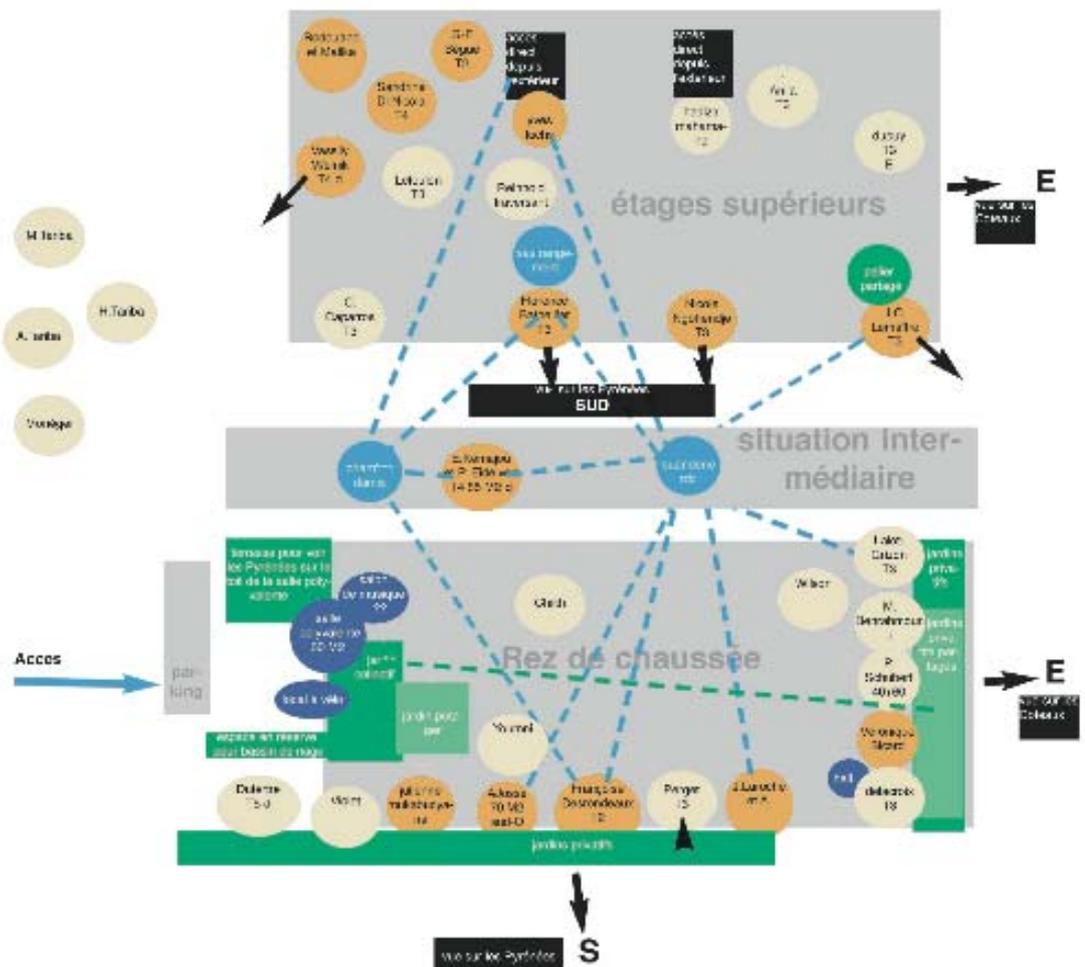
— Stationnement à la périphérie de l'emprise foncière

IV. EXIGENCES TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

— Le projet devra être exemplaire du point de vue de la qualité environnementale.

Il est souhaité une attention particulière apportée à la question des déchets, de l'énergie et de l'eau.

C/ Organigramme de la coopérative de Venerque



II. EVALUATION, PAR J-M DELORME, SOCIOLOGUE/CHERCHEUR

II.1. NOTE DE SYNTHÈSE (COOPÉRATIVE DE LA REYNERIE)

1 – RAPPELS SUR LE CONTEXTE DE CE SUIVI-EVALUATION

1.1 – Démarche et éléments probatoires

1.2 – Les 7 critères retenus pour l'évaluation

- Eléments de lecture, et de spécificité interne de l'expérience coopérative
- Dimension participative et d'appropriation
- Evaluation d'un potentiel coopératif
- Accessibilité sociale à la propriété
- Amélioration de l'habitabilité
- Conditions de possibilité d'un transfert d'expérience
- Dynamique géopolitique propre

2 – PROBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS DE REFLEXIVITÉ

2.1 – Outils de suivi mis au point

- Fiche d'observation et d'interaction
- Modèle de synthèse historique des événements
- Chronique de l'opération

2.2 – Les événements et problématiques identifiées

A – Depuis le début de l'opération (points complémentaires)

B – Sur la phase en cours d'adéquation projet-programme

2.3 – Questions à suivre

1 – Rappels sur le contexte de ce suivi-évaluation

1.1 – Démarche et éléments probatoires

Cette 2^{ème} note de synthèse se fonde sur la participation et l'analyse de l'ensemble des réunions d'adéquation projet-programme qui se sont tenues depuis avril 2007 (la 1^{ère} note de synthèse du 12.04.07) relativement au projet d'habitat coopératif de La Reynerie. Comme la 1^{ère} synthèse elle se nourrit des différents documents produits pour l'avancement de l'opération, d'un ensemble d'échanges informels avec les divers acteurs du projet (équipe de l'A.E.R.A., coopérateurs cooptés et postulants, architectes-concepteurs, et observateurs divers), des observations faites au fur et à mesure par l'écriture d'une « chronique », et d'une investigation bibliographique (en fonction des thèmes qui apparaissent pertinents).

Elle s'inscrit dans une démarche de suivi-évaluation sociologique (dont le principe est présenté dans la note d'intention du 12.03.07, mais qui –tout en conservant sa rigueur méthodologique- se veut plus pragmatique pour faciliter une interaction avec l'AERA). Le parti pris est une observation globale, ouverte, participante, et précise de l'action en cours (dans son actualité et sa chronicité), ainsi qu'un repérage et une analyse des événements les plus significatifs, ceci avant toutes analyses plus spécialisées ou thématiques (qui feront l'objet de l'évaluation ex-post).

Cette synthèse d'étape n°2 est présentée ici selon trois formats (ou échelles d'analyse) :

- une synthèse générale courte (repérage des problématiques et éléments de réflexivité sur l'action en cours) ;
- une synthèse-historique des événements significatifs de l'opération Reynerie (relative aux acteurs, au système d'action, mais aussi à des éléments de contexte) ;
- des fiches d'observation et d'interaction avec l'AERA (pour –à partir des réunions- serrer au plus près, comme à la loupe, ce qui advient dans ce programme expérimental d'habitat coopératif) ; ces fiches formalisées (et affinées depuis la mi-septembre 2007), qui proposent aussi des éléments d'analyse, seront informées au cas par cas (sur les moments qui apparaissent décisifs de l'opération en cours, et rétrospectivement pour relire certaines étapes antérieures au présent contrat de suivi-évaluation).

1.2 – Les 7 critères retenus pour l'évaluation

■ Eléments de lecture, et de spécificité interne de l'expérience coopérative

Permettre une lecture d'ensemble des traits caractéristiques et des problématiques de l'expérience effective constituée, en soi, un élément d'évaluation important. Cela contribue aussi à préciser ce qui fait la spécificité de cette coopérative d'habitation (sachant que cette observation sera complétée par celle d'autres coopératives impulsées par l'A.E.R.A.).

■ La dimension participative et d'appropriation de l'expérience

Comment est organisée (ou s'organise) la participation des coopérateurs dans leur diversité (leur mixité sociale), aux différents stades du projet (processus de programmation, adéquation projet – programme, gestion, maintenance et usages des lieux). Cela implique une attention particulière à qui devient coopérateur (et donc aussi à qui ne le devient pas).

■ L'évaluation d'un potentiel coopératif

Quelle est la possibilité de développer un apprentissage et une participation coopérative durable –à travers l'aventure qu'est l'opération en cours, mais aussi les partages et mutualisation, les initiatives communes, voir les innovations sociales qu'elle succite- dans un contexte d'habitat social, en fonction des statuts sociaux des coopérateurs (une évaluation plus globale serait envisageable au moyen d'une enquête quantitative, auprès des demandeurs de logements sociaux).

■ La dimension d'accessibilité sociale à la propriété

Observer comment cette forme d'habitat coopératif social peut permettre un accès sécurisé à la propriété, et avoir un effet « d'ascenseur social » (accès social ou très social à la propriété) ?

■ **L'amélioration de l'habitabilité**

L'habitat coopératif social peut permettre par un processus de production et de gestion concertés une meilleure qualité et adaptabilité des logements (aux habitants, et à des moments de vie différents), mais aussi une meilleure qualité de vie (intégration sociale et urbaine, sécurisation).

■ **Les conditions de possibilité d'un transfert d'expérience**

Identifier des éléments de « reproductibilité » ou plutôt la possibilité d'un transfert d'expérience car il ne s'agit pas de reproduire un modèle, mais de réunir un ensemble de conditions pour développer un processus coopératif –ni donné à priori, ni idéal- dans le cadre de l'habitat social (sans oublier le système d'action ou le dispositif susceptible de favoriser le processus coopératif). Cette évaluation de la reproductibilité doit être utile pour d'autres expériences, fournir des outils pour l'essaimage et un cadre didactique.

■ **Dynamique géopolitique propre**

Cela participe d'une lecture de la spécificité du projet relativement à sa localisation géographique, à une géopolitique régionale ou locale, et par comparaison avec d'autres expériences.

2 – Problématiques, et éléments de réflexivité sur l'opération « Toulouse, La Reynerie »

2.1 – Les outils de suivi mis au point

Depuis la première note de synthèse les outils d'observation évoluent, font preuve de leur utilité, et sont formalisés dans la double perspective d'une lecture plus systématique de l'expérience, et d'être des outils didactiques utilisables pour d'autres expériences :

- **Fiche d'observation et d'interaction** (événements significatifs de l'action en cours, premiers éléments d'analyse au quotidien du projet, intelligence de la participation, stratégies documentaires, dispositif participatif mis en œuvre, restitution de discours et de logiques d'action) ;
- **Modèle de synthèse–historique des événements** (restitution des outils produits et des événements significatifs du projet dans leur chronicité, influence du contexte, organisation dans la durée du système d'action, penser l'opération dans sa globalité) ;
- **Chronique de l'opération** (écriture libre au fur et à mesure de l'avancée de l'action – en particulier des dimensions informelles de l'action-, collecte d'information sur son contexte, et d'éléments pour l'analyse ou l'interprétation).

2.2 – Les événements et problématiques identifiées

Les éléments qui suivent ne reprennent pas le contenu de la note de synthèse n°1, soit ils prolongent les problématiques déjà identifiées, soit ils en présentent de nouvelles. L'objectif est un premier repérage systématique des dynamiques essentielles de l'action en cours -suivant les phases de l'opération- sur la coopérative Reynerie. Les commentaires qui suivent sont parfois un peu approximatifs (pour tenter de cerner les problèmes) Ils seront ajustés et retravailler dans la suite de l'enquête.

A – Depuis le début de l'opération : période de programmation mais aussi d'information, et de la cooptation (pour l'essentiel)

Informier et communiquer sur un projet complexe et dans la durée

Cette information et cette communication concernent un collectif de candidats ayant des référents et des niveaux de compréhension différents, et un projet complexe présentant des aspects novateurs. Il s'agit tout à la fois de : a) fournir des informations objectives b) faire comprendre l'état d'esprit, le cadre d'action, les potentialités du travail coopératif c) saisir et contredire des idées toutes faites et des stéréotypes (comme le cadre d'action HLM où le logement est attribué, des représentations de la propriété) d) faire des états et projection dans le futur, au fur et à mesure de l'avancement du projet (possible visualisation des procédures – comme la SCI APP- par des schémas). Se pose également la question d'une prise de parole inégale puisque cette information–communication passe par des jeux de question–réponse.

Une intelligence collective qui se met en oeuvre dans la différence

Pour Paul Blanquart : « l'intelligence collective se met en œuvre dans le rapport à « l'autre », dans une altérité, et sur -un pied d'égalité- ; il faut des échanges entre égaux et différents pour qu'il y ait des utilités réciproques. Par ailleurs alors que l'on clame que l'intelligence est devenue notre nouveau territoire, qu'elle est la force productive principale, celle de catégories de plus en plus nombreuses est tout simplement mise

hors circuit ; il y a un gâchis humain ». Ces réflexions sont utiles pour poser la question du potentiel coopératif des possibilités d'initiative, et de l'élaboration participative. Cette intelligence collective est perceptible sur l'opération Reynerie, à certains moments de l'élaboration du programme, et dans les principes animant et construisant les échanges (les rapports sociaux) entre futurs coopérateurs d'origines et de catégories relativement variées.

Construire (faire se construire) « un espace social », ou « l'établissement politique d'une valeur quotidienne » ?

Ce passage d'une valeur quotidienne (de l'intime) à une dimension publique / politique dit bien la difficulté à faire se tisser cet espace social, et pour les candidats d'accepter de relier un registre à l'autre, avec réticences, difficultés ou prudence. Affinités (comme C. Fourier) ou réseaux familiaux ou d'origine, et motivations vers autre chose, rencontres ou partages.

La question est difficile de construire, de donner à voir ces positionnements qui aboutiront à l'organigramme. Ce passage semble pourtant fondamental pour cet apprentissage coopératif (une démarche coopérative, concevoir autrement le chez soi)

La question de se connaître pour programmer ensemble – Et celle d'une relativement faible originalité / spécificité des demandes collectives

La question est récurrente de comment avancer concrètement (et pour respecter le calendrier) dans la programmation avec un groupe en renouvellement (des niveaux d'information différents). Cela met en évidence un besoin (minimum) d'interconnaissance (et de confiance) pour un véritable travail en commun, pour aller au-delà des stéréotypes (du plus communément partagé). Joue aussi les représentations des possibles

La cooptation à l'origine de la constitution d'un premier collectif, et occasion d'initiatives et d'autonomie (pouvoir se gouverner soi-même)

Le processus de cooptation apparaît comme un véritable outil d'interconnaissance (et de vie de groupe), avec des moments humains particulièrement forts sur La Reynerie, et aussi des difficultés dans la prise de parole (et parfois de langue) et dans la présentation de soi. La place de la cooptation dans le calendrier est plutôt interstitielle et répartie sur une longue durée (faute de présences au bon moment).

B - Sur la phase en cours d'adéquation projet-programme et de fin de cooptation

Un entre-deux conception / programmation fécond et potentiellement conflictuel

La programmation qui se poursuit au-delà du programme semble avoir un rôle décisif pour la configuration future de l'opération ; elle s'effectue dans deux cadres : des réunions restreintes de médiation avec la maîtrise d'ouvrage, et des réunions avec les candidats coopérateurs.

Un système d'action largement hétéronome, et de ce fait démotivant ?

Une phase qui s'avère riche / enrichie par les propositions des concepteurs, mais aussi complexe : un système d'action qui fait intervenir de nombreux acteurs extérieurs et pourtant décisifs. Cela décentre / démotive ou démobilise parfois le « groupe » des futurs coopérateurs (quel peut-être le poids de la parole des futurs habitants relativement aux collectivités ou à l'opérateur HLM ?). Cela rend d'autant plus nécessaire la médiation (rôle de l'AERA).

Clivage procédure individuelle procédure collective

-Deux procédures, les entretiens personnalisés et l'élaboration collective, qui fonctionnent « en parallèle » (y compris –semble-t-il dans l'esprit des coopérateurs : les entretiens personnalisés ne généreront aucunes questions nouvelles).

L'unité d'habitation : « un espace collectif privé »

Les entretiens personnalisés font apparaître l'unité d'habitation comme « un espace collectif privé » -travaux de Noria Bokhoza sur la famille maghrébine par exemple- au-delà d'une simple logique fonctionnelle (voir d'une logique symbolique). Les choix se font plutôt sur le mode de l'acceptation tacite (cela convient ou ne convient pas) dans ce face à face direct (à réponse immédiate) entre demande et conception de l'unité d'habitation (avec les architectes de l'AERA) qui aboutit à des modifications de détails ou selon les cas à une presque re-conception.

Qui est coopérateur / acteur dans les ménages ?

Les candidats coopérateurs présents le sont-ils pour eux-mêmes ou pour leur famille (représentation) ; et dans ce cas les autres membres de la famille sont-ils d'accord pour s'impliquer (cela sera mis en évidence par les entretiens individuels) ?

La demande (des futurs coopérateurs) est mise au centre du « jeu »

La prééminence des demandes est affirmée, et pour y répondre « une presque concurrence » s'instaure (travail sur les unités d'habitation, plusieurs remises en cause du projet), d'autant plus qu'il s'agit d'une opération emblématique. Se pose aussi la question d'intégrer / traiter, mettre en cohérence une grande diversité de demandes (un mode d'emploi sera défini entre demandes impératives et demandes indicatives).

Les stratégies de concertation et leurs implications

Entre contraintes (prise en compte effective des demandes) et créativité / liberté de l'architecte-concepteur. Le vote (organisé) s'avère permettre une plus grande diversité d'expression (notamment de ceux ou celles qui ne s'impliquent pas ou difficilement dans la prise de parole publique) et permet de constituer une contrainte de principe vis-à-vis du concepteur. Il s'agit d'un exercice de conception particulier (complexité du projet, nombreuses contraintes notamment pour les logements, temps nécessaire à la participation des coopérateurs, faire plusieurs hypothèses, sans compter les négociations avec la collectivité d'accueil).

Un ensemble de questions importantes se jouent dans la programmation des espaces extérieurs

Espaces intermédiaires avec les immeubles voisins et avec le quartier, échanges, limites et sécurité. Un effort spécifique est fait sur l'opération Reynerie pour penser ces espaces, en particulier avec les immeubles Erik Satie voisins (un théâtre de verdure)

La prise en compte des temporalités et les logiques multiples de calendrier

Il y a des logiques multiples de calendrier qui se superposent : rythmes des décisions publiques et de l'opération (ses grandes phases), rythme possible pour l'implication des coopérateurs. La phase de cooptation insérer entre plusieurs contraintes de calendrier (temps (interstitiel) ?

2.3 – Questions à suivre

*** Constance des procédures et des règles**

Le maintien des procédures dans la durée avec les mêmes règles du jeu pour tous (voir si les situations dérogatoires ont des conséquences)

*** Satisfaction subjective et trajectoire sociale**

Satisfaction de coopérateurs variable selon leurs trajectoires sociales, ce que représente le projet pour eux l'implication dans la coopérative d'habitation (accession social ou « très social » à la propriété, ascension sociale, besoin d'intégration, action militante, réseau de contacts)

*** Analyse des filtres sociaux pour accéder à ce projet coopératif ?**

Suivre les questions de ressources (solvabilité), et les sélections tacites (différents filtrages (filtrage initial, mécanismes de sélection implicites, abandons de candidatures).

II.2. NOTE INTRODUCTIVE – ETAT D'AVANCEMENT ET ELEMENTS D'ANALYSE

PHASE I : INFORMATION, PROGRAMMATION, ET L'ESSENTIEL DE LA COOPTATION

■ Faits et éléments descriptifs

Cette phase comprend un total de 20 réunions avec les futurs coopérateurs qui sont alors au coeur du dispositif, de septembre 2006 (1^{ère} réunion d'information) jusqu'à mi-avril 2007 (fin de la rédaction du programme).

La période d'information s'étalera sur 5 réunions -dont une sur le site de La Reynerie avec 70 participants et les autres avec une moyenne de 26- jusqu'à fin novembre 2006, soit 2 mois ; notons une mobilisation des habitants de l'immeuble voisin « Le Satie » durant cette période, et la difficulté du travail d'information (renouvellement des participants, complexité du montage, faible culture coopérative initiale).

Mais l'essentiel de cette phase est l'élaboration d'un programme directement lié à la constitution d'un groupe de coopérateurs et accédants (avec des effectifs croissant partant d'une vingtaine pour atteindre une quarantaine)

La programmation commence fin octobre 2006 (le 15 décembre pour l'écriture du programme) et se développe sur 5mois1/2 (et 18 réunions resserrées) jusqu'à la mi-mars 2007 (fin de rédaction du programme). Après une phase « exploratoire » il s'agira de fixer les éléments du programme de cette coopérative d'habitation à partir d'un « groupe de base » (inscrits au programme et présents aux réunions). Divers outils (fiche de programmation individuelle, fiche récapitulative) et dispositifs mis au point (travail en groupe puis synthèse en plénière, rétro-projection d'un organigramme avec modifications à vue de tous) marqueront cette élaboration, ainsi qu'une série de projets réalisés par des étudiants-architectes (permettant un 1^{er} avis sur l'option architectural d'ensemble). Des règles seront également fixées (par exemple coûts au m²) et des propositions faites (comme les modalités de partage) au cours de cette élaboration du programme.

La cooptation proprement dite (avec procédure de vote) commence fin janvier 2007 -3 mois après le début du travail de programmation- pour se terminer pour l'essentiel mi-avril 2007, soit 2 mois1/2 plus tard (et il y aura 3 cooptations ensuite, la dernière fin janvier 2008).

Il s'agira plutôt d'une cooptation de candidats venus dans une logique « individuelle » au début, puis par réseaux en suite. Après un travail sur l'élaboration d'une charte de la coopérative, une procédure sera proposée (candidat présenté, système de questions suivi de vote) qui fera de ces cooptations un temps d'échange collectif fort.

Enfin plusieurs autres évènements marque cette phase : le choix d'une équipe d'architecte (AO sans programme début novembre 2006, équipe retenue début février 2007) et divers éléments sur le montage juridico-financier (statut des SCI-APP)

PHASE II : ADEQUATION PROJET-PROGRAMME, TRAVAIL DE CONCEPTION, STRUCTURATION DU MONTAGE, ET FIN DE COOPTATION

■ Etat d'avancement

Cette phase commence avec le début du travail des architectes-concepteurs (signature du contrat de maîtrise d'oeuvre le 23.05.07). La logique de conception -son avancement- impose alors le rythme des réunions avec les futurs coopérateurs (5 seulement sur presque 1 année) ; ceux-ci moins impliqués et sollicités auront parfois du mal à comprendre ce qui se passe, mais resteront mobilisés et présents aux réunions (32 en moyenne -soit entre 22 à 40- et à chaque fois une majorité des cooptés).Trois faits en particulier marquent cette phase : une remise en cause de la 1^{ère} esquisse, la prise en compte de demandes diversifiées relativement aux unités privatives d'habitation (entretiens personnalisés, réponse à ces demandes et leur intégration dans le projet), et une modification de la maîtrise d'ouvrage (formalisation d'une maîtrise d'ouvrage déléguée au profit de l'AERA). Il en résulte des retards dans le calendrier de cette opération expérimentale, mais aussi la mise en oeuvre de moyens pour y remédier. Enfin -si l'on excepte (ce qui est crucial) le cadre juridique d'application du statut des SCI-APP- plusieurs autres incertitudes se réduisent : organisation du montage (avec la création prévue d'une association, comme premier engagement des cooptés) et propositions pour penser et organiser le transfert d'expérience.

■ **Éléments d'analyse** (à partir des fiches de Suivi–Evaluation Sociologique)

Degré de complexité, définition des rôles, et accompagnement

- Une prise en compte interactive des demandes, les nombreuses médiations nécessaires (entre les futurs accédants -qui existent ici dans le tour de table-, les architectes–concepteurs, et la maîtrise d'ouvrage, etc.) induisent un degré de complexité plus grand (ou d'un type particulier) pour cette opération ; il y a ainsi des « coûts de transaction » spécifiques : temps nécessaires aux accédants pour « rentrer » dans le projet, aux concepteurs pour s'adapter, à la structure d'accompagnement pour faire les mises au point nécessaires.
- Une part importante d'informel s'est avérée utile pour favoriser les initiatives et les adaptations dans cette opération, qui invente en partie de nouvelles façons de faire ; mais elle a induit une position relativement en retrait du maître d'ouvrage, et a abouti à un certain brouillage des rôles dans cette phase de conception du projet (solutionnée à ce jour par la création d'une maîtrise d'ouvrage déléguée).
- Inaugurant le rôle d'une structure d'accompagnement, l'intervention de l'AERA s'avère multiple et se situe entre plusieurs légitimités : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, médiation avec les futurs coopérateurs qu'elle représente, impulsion d'un programme expérimental à partir de cette opération emblématique, et aussi expertise architecturale.

Une demande mise au centre du « jeu »

- Suite à la programmation participative le projet doit prendre en compte un ensemble de demandes concernant des espaces communs, et des unités privatives d'habitation adaptées et diversifiées avec des proximités choisies. Le principe est affirmé d'une prééminence des demandes des habitants sur les préoccupations purement architecturales (sous réserve de s'inscrire dans les contraintes de coûts). Y répondre s'est avéré difficile (multiplication des contraintes, demandes parfois contradictoires) et a nécessité une ré–interprétation de ces demandes (hiérarchisation entre demandes impératives et indicatives)
- Cette procédure apparaît exiger la mise au point progressive d'une autre façon de concevoir pour le maître d'oeuvre (accepter, prévoir, et intégrer les remises en causes), mais aussi élaborer des stratégies pour soumettre à la discussion le projet architectural en cours ; et préserver sa créativité dans un tel processus.
- Une élaboration approfondie a été menée sur les unités privatives d'habitation (accueillant une diversité de familles, avec des repères et styles de vie différents), ceci au moyen d'entretiens interactifs et personnalisés systématiques, et de réunions internes de mise au point avec les architectes–concepteurs.
- Le vote « analytique » et organisé –s'il ne résout pas complètement la question de l'élaboration de la demande– permet une expression de ceux -ou celles- qui ne prennent pas, ou peu, la parole. Il est aussi une stratégie qui acte les contraintes pour les concepteurs (notamment les avis sur le projet dans cette phase d'adéquation projet–programme)

Les futurs « coopérateurs » entre participation et sécurisation ; et aujourd'hui face à la perspective d'un engagement

- Si la participation est restée très significative au cours de cette phase (notamment celle des cooptés), il y a eu un certain « flottement » des futurs accédants lors des dernières réunions (modifications relativement à ce qui était annoncé, allongement des délais dans une situation personnelle relativement incertaine, incertitudes à différents niveaux de l'opération) ; mais cela fut sans remise en cause du projet architectural tel qu'il a évolué, et se trouve être concomitant d'une demande d'engagement des coopérateurs et d'un rôle actif et nouveau à jouer pour eux, qui se précisent.
- Les attitudes des coopérateurs vont de la confiance (pour les plus proches d'une démarche coopérative « il y a une nécessité de faire confiance et de déléguer », et ceux qui -par un comportement traditionnel- font confiance à l'institution) jusqu'au doute, voir jusqu'à une certaine défiance (en raison des écarts apparus relativement à ce qui était annoncé et/ou d'incompréhensions) pour ceux plus proches d'un modèle locatif traditionnel, voir opportuniste.
- La discussion du projet est un « jeu » à plusieurs mettant en présence les architectes–concepteurs, ceux de l'AERA et les coopérateurs non–architectes, qui doivent trouver leur espace dans le débat, et comprendre le langage architectural (un dispositif repensé leur sera proposé).

- Les mises au point sur le projet s'avèrent complexes ; elles font apparaître à la fois des aspects « autonomes » concernant directement les coopérateurs, et des aspects « hétéronomes » essentielles renvoyant à de nombreux autres décideurs ; cette complexité du montage est susceptible de démotiver les coopérateurs.
- L'intervention de l'AERA comme accompagnant de l'opération se situe entre lien et contrainte (double bind), entre incitation à participation, permettre une avancée de l'opération, et sécuriser l'accèsion à la propriété : soient des objectifs tous également souhaitables, mais pour partie contradictoires).

Accession progressive à la propriété, et construction d'une solidarité

- La création d'une association des futurs accédants (au moment de l'APD, avec des commissions la préfigurant) vise à solidariser les futurs accédants, à anticiper la gestion future (Assemblée Générale de la SCI, commissions de gestion), et à créer une personne morale garante vis-à-vis de l'opérateur HLM par conventionnement.
- Il y a donc un découplage entre SCI-APP et Association des coopérateurs (qui de prime abord peut s'interpréter comme une sécurisation) ; l'Association -contrairement à une véritable coopérative- n'a pas de rôle économique ; il s'agit donc d'une structure animé par un « esprit coopératif » et non d'une coopérative au sens strict. Et il apparaît une contradiction (ou une complexité supplémentaire) entre des « coopérateurs » actionnaires à titres individuels de la SCI (qui doivent s'accorder pour rester majoritaires dans les décisions de la SCI), alors qu'ils sont juridiquement solidaires au niveau de l'Association (mais pas exactement sur les mêmes enjeux).
- Un groupe de travail de « suivi du projet », constitué par les futurs coopérateurs pourrait permettre de s'appropriier le projet (en cours d'élaboration) et d'aborder les questions en meilleure connaissance de cause ; sous réserve d'une constitution précoce, l'association des futurs coopérateurs pourrait jouer ce rôle.
- En fait le statut des futurs associés ou « coopérateurs sera pour un grand nombre d'entre eux celui correspondant à la situation intermédiaire de propriété indivise (sur 40 ans à dater de l'engagement dans la SCI-APP). Il s'agit bien d'une autre logique de propriété, plus que du statut classique final de propriétaire.

II.3. SYNTHÈSE HISTORIQUE DES ÉVÈNEMENTS ET FICHES D'OBSERVATION PAR J-M DELORME, SOCIOLOGUE/CHERCHEUR

LEGENDE DU TABLEAU « SYNTHÈSE–HISTORIQUE DES ÉVÈNEMENTS » SUR TOULOUSE LA REYNERIE

	Réunions mises en place par l'AERA avec les coopérateurs (dispositif formel directement observé)
	Autres réunions, rencontres, ou évènements concernant le projet (observées ou rapportées)
	Autres évènements influençant le projet (ou pouvant l'influencer)
♣ Fiche SES	Lien hypertexte avec une fiche de Suivi– Evaluation Sociologique, pour observation et interaction

Date	Titre / objet	Principaux évènements, et acquis de l'accompagnement	Documents de référence
------	---------------	--	------------------------

ANNEE 2006

INFORMATION ET PROGRAMMATION

	Initiation d'un projet localisé sur La Reynerie (cadre GPV ?)		
Je 31.08.06	Information préalable		Article La Dépêche du Midi
Me 20.09.06 à Toulouse, au CMVA	<p style="text-align: center;">I — 1^{ère} réunion</p> <p>- Information et organisation (présentation générale du programme expérimental, puis de l'opération Reynerie (plan de situation), avec un tour de table des participants, et la constitution de groupes par thème)</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p>20 participants (12 se présenteront) ; et 5 d'entre eux sont aujourd'hui de futurs coopérateurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'AERA est une association 1901, sans portage politique. - Le programme expérimental tire les leçons de différentes expériences étrangères, sans transfert à l'identique possible ; d'autres projets sont à ce jour envisagés sur Venerque et Albi-Sud (Le Séquestre). - L'opération Reynerie démarre après un échec sur Blagnac (en 2005) ; l'objectif est une entrée dans les lieux en septembre 2008 (6 mois de programmation, 6 mois de conception / maîtrise d'œuvre, et 12 mois pour la réalisation) - Le principe est celui d'un habitat coopératif : « imaginer son immeuble », cooptation informelle puis formalisée ; - Le choix d'un architecte–concepteur n'est pas faite sur un projet (parti pris), mais sur son acceptation du programme, et sur une élaboration interactive projet–programme. - L'essentiel n'est pas l'accession symbolique à la propriété, mais un engagement solidaire, à travers une SCI d'APP (Loi ENL, art. 34 –décret pour sept. 2008), qui aboutit à une attribution par convention individuelle ; ceci s'effectue avec un taux d'effort correspondant en gros à un loyer (avec une part pour capitalisation) - L'opération Reynerie est emblématique à plusieurs titres, au niveau national (montage innovant dans le cadre de la loi ENL), et local (1^{ère} reconstruction du GPV de Toulouse) - La méthodologie de réunion sépare observateurs et 	<ul style="list-style-type: none"> * Fiche d'appel à participation * Présentation du programme d'habitat social coopératif * Fiche de candidature * Répartition par groupes avec contacts <p style="text-align: right;">(Notes JM D C 1 : 1 > 8)</p>

		participants directement concernés par le projet, prévoit une élaboration en sous-groupes thématiques, en hiérarchisant les problèmes (selon un arbre des décisions) et un rythme de réunions tous les 15 jours. - 30 étudiants de l'Ecole d'Architecture de Toulouse travaillent sur l'opération Reynerie dans le cadre de leur cursus.	
Ma 26.09.06	Fait divers dans le quartier du Mirail (La Reynerie fait partie du Grand Mirail)	Incendie dans la cage d'escalier d'un immeuble (à partir d'une moto ou d'une mobylette) qui a fait plusieurs victimes. Un évènement dans un quartier (sensible) est perçu différemment de l'intérieur et de l'extérieur. Il est globalisé par « l'extérieur », comme remettant en cause tout le quartier. Série d'émission de France-Info sur l'habitat (à la même période) :	* Article La Dépêche du Midi
X	Cadre juridique de création des coopératives d'habitation (SCI APP) encore incertain	Discussions en cours avec le Cabinet Borloo (évoquées par SG au cours des réunions). Incertitude sur l'article 34 de la loi ENL, et ses décrets d'application.	
Lu 16.10.06 à Toulouse, La Reynerie ; dans la salle de réunion de l'immeuble voisin de la future coopérative « Le Satie »	I — 2^{ème} réunion - Visite sur le site - puis réunion d'information-débat au Satie : après une présentation générale - production de logement, problématiques urbaines, le programme d'habitat coopératif, ses principes- puis réponse aux questions (façon débat-public avec SG pour l'AERA) ----- 60 à 70 participants (dans la -trop- petite salle de réunion du Satie, certains debout ou juchés sur des chaises) ; - une trentaine de participants vient du centre-ville (dont les étudiants architectes) ; - l'autre est constituée par les habitants du quartier, et surtout les locataires des 2 immeubles Erik Satie (qui ont reçu une invitation), et aussi quelques représentants d'associations et éducateurs sociaux.	- Le rendez-vous est place Abbal à la sortie du métro (un jour de Ramadan, vers 17H) ; Impression forte par le site du Lac de Reynerie, l'échelle urbaine et la taille des immeubles, le système d'îlots et les cheminements. Il y a beaucoup de monde dehors ; sentiment d'un quartier assez pauvre, mais qui « mérite d'être un véritable centre ». - Le quartier est significatif de l'urbanisme moderne occidental (densité, isolement / individualisation) : « ça n'a pas toujours très bien vieilli », il y a une concentration de logements sociaux, des copropriétés pauvres, et des constructions transitoires. Comment produire aujourd'hui autrement des logements (durables, conditions actuelles de faisabilité économique) ; tel est le contexte de l'opération coopérative d'habitation de Reynerie. - Le site d'implantation (objet questions), attribué par la Mairie, est proche des immeubles Erik Satie (Le petit Satie en R+11, et le grand Satie en R+15) et il reprend une partie de la surface du parking de ces immeubles. Le problème ici « est d'enlever un endroit à l'immeuble voisin », qui est l'objet par ailleurs d'une opération de résidentialisation. Le traitement du rapport à l'environnement voisin, et au quartier, est ici essentiel pour la réussite de l'opération ; et la coopérative d'habitation devrait participer au renouveau du quartier (dans le cadre des actions de démolition-reconstruction du GPV). - L'emprise envisagée est de 3000 m ² (pour 60 logements) en R+4 ou R+5 (qui nécessite alors un ascenseur), avec des espaces extérieurs. - Le principe est de devenir « solidairement propriétaire » (choix des voisins, concevoir ensemble un habitat collectif, décider d'espaces à partager, salle commune) ; et à terme d'auto-financer le programme (versement pour constituer un fonds coopératif). - Cette solution -qui se veut innovante- tire les conclusions des expériences étrangères (Canada, Suède relativement au renouvellement du groupe de coopérateurs par cooptation, et aux cessions à prix du marché), mais aussi des expériences d'une tradition d'habitat coopératif en France. - La coopérative d'habitation concerne les ayant droit au logement social (75% des français) avec des quotas de ressources (¼ de PLAI, ½ de PLUS, et ¼	- Notes Jm D : C 1 : 9 > 14 + Chronique

		<p>en tranches supérieures HLM) ; les autres quotas envisagés (familles nombreuses d'origines immigrées, et répartition centre-ville / quartier ne seront pas évoqués)</p> <p>- Il s'agit enfin pour les participants de se départir du modèle HLM (attribution, pas de participation, etc.), même si le porteur sera la Sté HLM Patrimoine-Languedocienne.</p>	
<p>Ve 27.10.06 à Toulouse, au CMAV</p>	<p>I — 3^{ème} réunion</p> <p>- Information</p> <p>→ Début de programmation (par groupes thématiques, avec restitution finale)</p> <p>-----</p> <p>21 participant-e-s dont une majorité (12) de femmes (le logement serait-il aussi bien -ou plus- l'affaire / le domaine des femmes ?) Présence d'observateurs divers (dont le groupe des étudiants en architecture qui constituent le dernier cercle muet, ou échangeant entre eux)</p>	<p>- Présentation du programme d'habitat coopératif structurée à partir de 5 principes, puis état actuel (des points sont précisés comme le processus d'accession, affinage de l'ingénierie financière), et projection dans la durée.</p> <p>- 6 opérations prévues dans les 3 ans : Venerque, La Reynerie, Ramonville (maire P. Cohen et Sté HLM Les Chalets), St Orens (avec Patrimoine Languedocienne), sur la ZAC Andromède de Blagnac, Albi-Séquestre (commune engagée dans le développement durable)</p> <p>- Deux dimensions sociales sont mises en avant, l'idée d'un lieu « où faire société » (pacte social à la base des coopératives), et la fonction « d'ascenseur social »</p> <p>- Début de programmation sur Reynerie à partir de 6 thèmes imposées / proposées : salle polyvalente, ateliers, espace enfants, chambres d'ami – initialement dénommée chambres d'hôte-, espace extérieurs, environnement et architecture ; pour chaque thème se met en place un « ateliers », c'est-à-dire un petit groupe avec un animateur)</p> <p>- Ensuite restitution plénière (rendre compte pour le groupe) et discussion des propositions (leur faisabilité) ; et réalisation d'un tableau synoptique (pour « acter » des orientations, et émettre des souhaits pragmatiques pour la réflexion des étudiants-architectes)</p> <p>- Je participe comme coopérateur, et constate la difficulté d'exprimer finement ses propres souhaits, et de trouver un accord faute d'une interconnaissance suffisante des autres candidats à ce stade.</p>	<p>* Tableau synthétique « 1^{er} éléments de travail » (un début de programmation sur 14 participants)</p> <p>- Notes Jm D : C 1 : 14 > 21</p>
<p>Je 9.11.06 Toulouse, un restaurant indien</p>	<p>Echange avec Stéphane Gruet, directeur de l'AERA (à l'initiative du programme de coopératives d'habitation) :</p> <p>- le cadre de référence des actions en cours, et du programme expérimental d'habitat coopératif ;</p> <p>- les modalités d'un suivi (d'une réflexivité sur l'action, en continu).</p>	<p>- Le programme de coopératives d'habitation de l'AERA (soit 6 expériences prévues sur 3 ans) vient - pour SG- en continuation d'une recherche de thèse (ré-écrite en 6 cahiers « L'œuvre et le temps » -en particulier du tome IV «L'architecture, le temps, le ville » aux éditions Poësis en 2005) ; il est aussi une mise en conformité politique et éthique avec ce qu'il pense qu'il faut faire (ayant par ailleurs arrêté son activité d'architecte libéral).</p> <p>- Le cadre général de création de ces coopératives d'habitation résulte d'un bilan d'expériences, notamment étrangères (il n'y a pas ou très peu d'initiatives en France depuis « les années Chalandon ») ; il s'inspire en particulier des expériences canadiennes, qui cependant ne proposent pas de programmation participative. Il faut encore continuer l'identification et l'échange avec les expériences étrangères pour mieux en saisir les éléments pertinents.</p> <p>- Le domaine de l'habitat présente des spécificités fortes ; il assure une médiation entre le personnel (ou l'individuel) et le collectif (le quartier et la ville), entre le factuel et l'imaginaire. Il relève à la fois du social et du politique.</p> <p>- La méthode d'intervention auprès des futurs</p>	<p>- Notes Jm D : C1 : 21 > 24 (note écrite après la rencontre)</p>

		coopérateurs s'invente au fur et à mesure ; le problème est de repérer ce qui coince, mais aussi les ouvertures, ce qui fonctionne. Il y a besoin d'un suivi précis d'un point de vue extérieur (avec des outils de lecture faire l'histoire de l'expérience) que l'AERA ne peut faire ; en effet cette structure est déjà impliquée dans l'accompagnement, l'ingénierie social, la promotion et la défense du programme. Le besoin est un suivi interactif (en synergie) et cumulatif (donner à voir en continu l'état des différentes opérations).	
x	Lancement d'un appel d'offre pour la maîtrise d'oeuvre	- Il intègre les réactions aux différents projets d'étudiants–architectes (pas de barre, etc.)	* Texte de l'appel d'offre (à demander)
Lu 13.11.06 à Toulouse, au CMVA	I — 4^{ème} réunion -Information - Programmation (l'essentiel de la réunion) : - consignes relatives à la programmation, - puis 3 ateliers thématiques, - et restitution en réunion plénière. ----- 24 participants (dont 15 nouveaux) ; une petite majorité de femmes (8 sont voilées). Réunion animée par SG et l'AERA (PG et OS) Une dizaine d'étudiants–architectes comme observateurs. F. Climaco qui fait une observation sociologique sur le thème concertation/participation.	<u>Information</u> - A chaque fois la présentation permet des éclairages / ou apporte des éléments nouveaux (témoignant de la complexité de l'opération, et d'acteurs qui influent à différents niveaux) ; il y a une intention de soutenir une accession « très sociale » à la propriété, et simultanément une volonté de mixité (définition de quotas) avec « les classes moyennes ». - Le programme, dans son principe est d'abord « conçu comme une organisation sociale » - Une série de questions qui porte sur la crédibilité du processus, sa réalisation dans la durée (re-évaluée ici à 2 ans + 4 mois), le nombre de coopérateurs (qui est fixé avec la collectivité d'accueil, avec un principe de quotas de places réservées sous condition de cooptation : ville, agglomération, préfecture). - Un appel d'offre (sans programme) est lancé pour une maîtrise d'œuvre. - La programmation participative doit permettre « à chacun de faire son (petit) projet dans le grand projet » et « de résoudre le maximum de problèmes dans l'interaction (en face à face, ou en petit groupe) ». Elle part de l'état précédent pour le prolonger (avec le problème d'intégrer les nouveaux venus – qui sont nombreux cette fois-ci- et de les mettre au même niveau d'information. <u>Programmation</u> - 3 ateliers thématiques au choix sont proposés (salle polyvalente / terrasses, espaces extérieurs, salle pour les enfants) qui permettent –à partir d'un travail de groupe- une première extrapolation des usages et des problèmes (local coopératif ou local d'activité, salle polyvalente ou atelier, nuisances, adaptation aux besoins, offre concurrente de celle existante sur le quartier). Ensuite cette première élaboration est soumise en réunion plénière à l'assentiment général (avec quelques votes) et actée dans une fiche de synthèse. - La question se pose de comment consolider / stabiliser / aller au bout de ces demandes (souvent le « circuit est court » entre la demande et la « lecture architecturale » qui en est faite), et de prendre la liberté d'explorations plus originales à tous les sens du terme (élaboration de la demande ou stéréotypes que le processus d'interaction collectif sans trop se connaître facilite).	* Fiche d'état du travail de programmation - Notes Jm D : C1 : 25 > 38
Lu 27.11.06 à Toulouse, au CMVA	I — 5^{ème} réunion - Information avec une	<u>Séance d'information et de questions</u> - Une 1 ^{ère} présentation permet d'amorcer le débat présentant les coopératives d'habitation comme un	

	<p>assez longue séance de questions</p> <p>- Programmation : travail par groupes</p> <p>-----</p> <p>42 participants (dont une quinzaine de l'immeuble voisin « Le Satie », 7 d'entre eux s'avèrent intéressés par la coopérative d'habitation)</p>	<p>« ascenseur social » associant l'accès au logement à différentes possibilités de mutualisations ou d'aides mutuelles (équipements, services ou savoirs) ce que permet une pluralité ou une mixité sociale, culturelle et de revenus.</p> <p>- A travers une série de 12 questions plusieurs points sont précisés concernant des données objectives comme la philosophie générale du projet : candidature (âge limite, cooptation, quota), choix de l'opération (et du quartier), quel droit d'usage dans la propriété coopérative (location, succession), modalités d'emprunt.</p> <p>- Contrairement à la loi ENL qui prévoit un remboursement d'emprunt -ou de constituer une épargne immobilière- sur 10 ans, il est ici prévu sur 35 ans (avec un même rythme pour tous les accédants). Les conditions sont qualifiées d'assez exceptionnelles avec l'implication de différents partenaires.</p> <p>- Un découplage est prévu entre la SCI-APP et la société coopérative (pour gérer une vie coopérative)</p> <p>- La cooptation vise à garder un contrôle sur qui entre dans la coopérative d'habitation, et d'élaborer un projet commun « voir les choses de la même manière ». Le but n'est pas de « mettre le maximum de gens dans le minimum d'espace, en les isolant le plus possible » mais de permettre un « vivre ensemble ». La priorité est donnée à ceux qui sont le plus impliqués.</p> <p>- La répartition par quotas (revenus PLAI, PLUS et PLS, origine, familles nombreuses) est expliquée</p> <p>- Il reste une douzaine de place sur le projet Reynerie</p> <p><u>Programmation en atelier ou groupe de travail</u></p>	<p>(Notes Jm D C 1 :39 > 48)</p>
<p>Ma 28.11.06 Toulouse, collège de La Reynerie</p>	<p>Réunion de concertation pour le GPV (une grande salle, avec une petite cinquantaine de personnes)</p>	<p>- Réunion dans le cadre de la procédure de concertation mis en œuvre pour le GPV, et relative au secteur Lesueur / Satie du quartier Reynerie (un découpage/zonage qui inclut le périmètre dévolu à la coopérative d'habitation et les immeubles du Satie). Françoise de Veyrinas, maire-adjoint du quartier, présente les actions du GPV et du projet de Rénovation Urbaine (avec des spécialistes de chaque domaine pour pouvoir répondre à tout).</p> <p>- Le débat / la séance de questions évoque : les problèmes de violence et d'insécurité, des demandes de participation (le terme ne semble pas recouvrir la même réalité de part et d'autre), des besoins de locaux (un sujet qui apparaît conflictuel). S'expriment des sentiments de déshérence, d'abandon, ou de fatalité (devant les dégradations, ou les problèmes de cadre de vie comme la maintenance mal assurée des ascenseurs même si ce n'est pas directement l'affaire du GPV) ; le sentiment aussi que les « vraies » questions sont esquivées. Le dialogue est difficile entre responsables et habitants qui sont renvoyés à un statut d'assistés plus que de citoyens (les demandes prises en compte le seront individuellement).</p> <p>- Le futur terrain de sport apparaît comme un lieu-phare de (qui intéresse), ou porteur d'imaginaires.</p> <p>- Le GPV se présente comme un projet -à l'inverse de celui des coopératives d'habitation- d'abord technique, qui est supposé modifier le social, et aussi porteur de réorganisations (spatiales) à faire accepter (accès aux immeubles).</p>	<p>* Commentaires dans la Chronique de La Reynerie</p> <p>(Notes de réunion Jm D)</p>

		-Rien ne sera dit sur le projet de la coopérative d'habitation (qui devrait être pourtant la première action de reconstruction) Pour autant il n'apparaît pas mal traité (secteur, aménagement du rond-point et végétalisation, espace disponible, voir facilitation des accès).	
Ve 08.12.06 à Toulouse, au CMVA	I — 6^{ème} réunion - Programmation avec constitution de 3 groupes de travail sur des espaces collectifs/ partagés (chambres d'amis, ateliers, espaces extérieurs et terrasses) ----- 43 participants dont 27 inscrits (ayant participé à plusieurs réunions) et 4 inscrits excusés	- Une vingtaine d'inscrits –qualifiés de « membres fondateurs » ont commencé à élaborer un premier projet commun. Les nouveaux sont cooptés sur la base d'une adhésion à ce projet qu'ils viennent enrichir. - L'objectif est de donner les éléments pour un travail de programmation individuelle (qui suppose d'imaginer et d'anticiper des usages) - L'AERA apporte différents éléments d'encadrement des demandes (logiques de coûts, règlement propre à l'habitat social, expériences des coopératives d'habitat) ; ainsi : plafond de surface par ménage (selon le nombre de personnes) pour éviter les pratiques de sous-location abusive, mais aussi relatif aux revenus (un « loyer » représentant au maximum 1/3 des ressources) ; d'autres éléments permettent d'influer sur le demande (prix du m ² loggia, terrasse, ou loggia à 50%, soit 3€/m ²) - Le travail par atelier apporte plusieurs spécifications des espaces : - Salle de sport (localisation en RDC, vitrage et lumière mais « protégée des regards », à proximité de la salle polyvalente (pour extension éventuelle) - Atelier de bricolage (accessible par tous, à partir de là sont évoquées les modalités de maintenance et d'entretien de l'immeuble et des appartements	* Fiche de synthèse sur l'état de la programmation ♣ Fiche SES (Notes Jm D C 2 : 2 > 7 +Commentaires ; et je remplis une fiche–projet)
Ve 15.12.06 à Toulouse, au CMVA	I — 7^{ème} réunion restreinte au « groupe de base » Faire comprendre la démarche, les principes, la méthode et présenter les 1 ^{er} acquis relativement à la cooptation et à la programmation en présence de D. Leclerc , DG de la Société HLM Patrimoine La Languedocienne, et maître d'ouvrage et J–P. Cordier (Pdt AERA) ----- 15 participants (les 2/3 de ceux invités)	- La cooptation est pensée comme un processus de « construction sociale » autour « d'une vision partagée de la vie collective de l'immeuble » et de son environnement. Elle s'invente à partir de l'élaboration d'un programme. - L'idée d'une diversité -ou pluralité- des coopérateurs est au principe de cette dynamique sociale (une unité dans la diversité) ; un tableau fixe les quotas qui règlent ou imposent cette diversité - L'élaboration collective du programme se fait par consensus et en interaction avec l'élaboration individuelle. L'intérêt individuel (qui n'est pas dénié) passe par une solidarité bien comprise (propre à une culture coopérative), et se situe au-delà d'un simple opportunisme. - D. Leclerc rappelle un certain nombre de choix globaux dans lesquels s'inscrit cette opération, des contraintes concernant le logement social (aménagement compatible avec une ré-utilisation) et aussi les nouvelles normes handicapés, et développement durable qui représentent une augmentation des coûts de 7 à 10% - L'interface avec les immeubles du Satie -dont la Sté HLM Patrimoine est également gestionnaire- soulève plusieurs questions : périmètre de résidentialisation commun ou non avec la coopérative, spécification des espaces intermédiaires, matérialisation de limites. - Pierre–Etienne Faure commence une élaboration du programme (au fil des réunions)	* Tableau des répartitions selon les différents quotas ♣ Fiche SES (Notes Jm D C 2 : 8 > 17) + Commentaires
Je 21.12.06 à Toulouse,	I — 8^{ème} réunion	- Stratégie de travail en petits groupes sur les espaces partagés pour une mise en interaction des	

<p>au CMVA</p>	<p>- Programmation sur les espaces partagés avec pour objectif de fixer les éléments du programme à partir de la vision des candidats du « groupe de base »</p> <p>-----</p> <p>21 participants dont 17 candidats inscrits</p>	<p>participants, et imaginer des espaces partagés et leurs usages dans une perspective coopérative.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La propriété indivise sous responsabilité collective (propre à la SCI-APP) permet de penser autrement les différents espaces communs : espaces collectifs (communs à tous), espaces partagés (entre quelques uns), mais aussi les espaces de liaison et de proximité (hall, couloir, etc.) - Avancée relativement à une « salle de sport » qui intéresse près de 2/3 des participants (loisir libre), et à des « espaces pour les enfants » d'âges différents qui représentent une préoccupation essentielle pour de nombreuses familles sur cette opération. - Le problème se pose d'élaborer suffisamment la demande sur les espaces partagés, et d'explicitier les choix. - L'AERA -par convention avec le Maître d'ouvrage- est en position d'accompagnement et de médiation (traduire les desideratas des futurs coopérateurs dans le programme) 	<p>* Fiche de candidature au programme</p> <p>♣ Fiche SES</p> <p>(Notes Jm D : C2 : 17 > 22)</p>
----------------	--	--	---

ANNEE 2007

<p>Ma 09.01.07 à Toulouse, au CMVA</p>	<p>I — 9^{ème} réunion</p> <p>- Briefing du « groupe de base »</p> <p>- Programmation avec tous les candidats, accès, circulation et répartition par niveau dans l'immeuble (rez-de-chaussée ou de-jardin, étages courants ou intermédiaires, niveaux en relations avec les terrasses).</p> <p>-----</p> <p>19 participants dont 18 candidats inscrits (dont 10 participants pour la rencontre préalable du « groupe de base »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il est proposé aux candidats les plus impliqués une sorte de « double bind », un double lien / contrainte : leur desideratas communs constituent le projet de base (des demandes prioritaires), mais cette situation est conditionnée par leur engagement et leur participation (au-delà de 3 absences ils peuvent –en principe- être remplacés par un nouveau candidat) ; le groupe est ainsi susceptible d'évoluer. - Un premier point relatif au quota de candidats par niveaux de ressources fait apparaître une sur-représentation des bas revenus (PLI) ; respecter les quotas initiaux suppose la mise en œuvre d'une stratégie, ou un suivi des inscriptions. - La programmation par niveau d'occupation dans l'immeuble montre des demandes nombreuses en rez-de-chaussée (ou de-jardin) et pour les niveaux en relation avec les terrasses, mais peu pour les étages intermédiaires (à ce stade du projet). - Début de programmation des unités privatives (une fiche détaillée des souhaits par logement va être distribuée) 	<p>* Fiche de candidature au programme</p> <p>(Notes Jm D : C2 : 22 > 33)</p>
<p>15.01.07 à Toulouse, au CMVA</p>	<p>I — 10^{ème} réunion</p> <p>- Données de cadrage</p> <p>- Programmation l'objectif est une préparation à remplir les fiches de programmation récapitulatives (incluant pour la 1^{ère} fois les unités privatives) et en se réunissant par niveaux (RDC ou duplex, étages courant 1 et 2, derniers étages 3 et 4)</p> <p>-----</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs cadrages sont établis –à titre provisoire- qui relèvent du montage de projet en cours (et à l'initiative de l'AERA) : notion de « coopérateur » (1 au moins par foyer fiscal, plus 1 autre possible de droit par ménage) — « la salle polyvalente et les espaces partagés seront loués par la coopérative (ou la SCI) ce qui permet une répartition plus souple (des changements d'usage) entre coopérateurs ». - Le travail en groupe sur les logements par niveaux relève d'une logique forte de situation entre ciel et terre, ou au cœur / au centre de l'immeuble. - Les informations fournies visent à faciliter la programmation individuelle (élaboration des desideratas et des possibles) à partir d'une fiche (nombre de pièces qui par convention désigne « les pièces à vivre », évaluation des surfaces nécessaires, et conscience des coûts). Seront évoqués notamment 	<p>* Fiche de programmation individuelle « Vos souhaits concernant le logement (et les services partagés) »</p> <p>* Fiche récapitulative sur les espaces</p>

	<p>19 participants tous sont inscrits (13 sont venus à au moins 3 réunions), malgré une panne du métro</p>	<p>la question des duplex (coûteux avec les nouvelles normes) et du chauffage (urbain sur ce quartier, à partir de l'incinération des déchets).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce travail de programmation qui inclut pour la 1^{ère} fois les unités privatives s'avère stabilisant (plus que celui potentiellement conflictuel sur les espaces partagés). - Une clause d'insertion (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi) ouvre des possibilités d'emploi -sous conditions- aux coopérateurs lors de la construction-réalisation de l'immeuble. 	<p>partagés</p> <p>(Notes Jm D : C 2 : 33 > 37)</p>
<p>Me 24.01.07 à Toulouse, au CMVA</p>	<p>I — 11^{ème} réunion</p> <p>→ Début de la cooptation après exposé des principes (qui seront formalisés dans une Charte générale de la coopérative) et de la procédure -retenue par l'AERA-, passage à une 1^{ère} mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les candidats se présentent, et exposent leurs motivations - puis réponse aux questions et vote ; <p>tous les candidats présents (une douzaine) seront cooptés, sauf 1</p> <p>-----</p> <p>16 participants (dont 13 candidats inscrits ayant participé à 3 réunions au moins)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans son principe la cooptation vise à établir « une diversité compatible » de coopérateurs susceptibles d'un vivre ensemble harmonieux (d'une certaine harmonie), sur la base d'un projet commun, et en référence à une Charte générale partagée. - La Charte -inspirée par la tradition coopérative et les expériences canadiennes- et qui fera l'objet d'une élaboration et d'un vote ultérieur, traite notamment de 4 grandes rubriques (projet de vie commun, développement durable, intimité et vie sociale, respect des différences). Outre sa fonction de référence commune, elle servira pratiquement à l'élaboration d'un règlement (usage des espaces) et pour l'organisation de la gestion interne (commissions). - La procédure de cooptation s'effectue à partir d'un consensus (à l'unanimité) ; il s'agit d'un choix mutuel - ou d'un agrément- et non « de dire oui à tout le monde ». Elle suppose une certaine interconnaissance (présentation des candidats et de leurs motivations coopératives, questions personnalisées complémentaires « pour obliger tout le monde à vraiment parler, poser et clarifier les problèmes »). La prise de décision se fait par un vote anonyme (plusieurs tours -après nouvelle explication- si nécessaire), qui est motivé en cas de réponse négative ; l'AERA pouvant servir d'instance de recours. - Tous les candidats présents (13 à vérifier) seront cooptés sauf un (L.EH) qui -s'exprimant mal en français- ne peut répondre aux questions (il est difficile faire sa connaissance et de cerner sa motivation) ; sa candidature sera ajournée (à défaut de lui accorder un blanc-seing). - Cette étape constitue un 1^{er} engagement vécu comme fort par une majorité des coopérateurs (engagement mutuel) 	<p>* Projet de Charte de la coopérative</p> <p>* Liste des 23 candidats présentés à la cooptation</p> <p>(Notes Jm D : C 2 : 37 > 48)</p>
<p>Ma 30.01.07 à Toulouse, au CMVA</p>	<p>I — 12^{ème} réunion</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lecture et commentaires modificatifs du projet de Charte générale - Cooptation de 7 candidats Présentation préalable de tous les candidats (y compris ceux déjà cooptés). Les candidats présentés seront tous cooptés (après un jeu fourni de questions) 	<ul style="list-style-type: none"> - Un tour de table de tous les participants candidats-coopérateurs (ayant le statut de « coopté » ou non) permet un retour sur les motivations de la participation au projet, avec des candidatures qui apparaissent plus ou moins « authentiques » (relativement à la motivation coopérative). L'interconnaissance, des possibilités nouvelles de partage, un milieu de vie plus favorable et sûr (notamment pour les enfants), participer à la conception de son logement, sont des motivations récurrentes, avec le sentiment d'une belle aventure. - La relecture du projet de Charte générale des coopératives, au-delà de fixer une constitution et des règles (ce qui reste encore à ce stade un peu abstrait), ouvre des perspectives (possibilités éducatives et de formation), permet un débat nouveau et l'explicitation de normes communes 	<p>* Charte générale des coopératives d'habitation à vocation sociale (texte provisoire)</p> <p>* Liste des candidats (7) présentés à la cooptation</p>

	<p>-----</p> <p>17 participants (dont 16 candidats inscrits ayant participé à 3 réunions au moins)</p>	<p>(pluralité culturelle par exemple). Cela participe de l'initiation et du développement (concret) d'une culture coopérative (avec aussi des questionnements sur le mouvement coopératif, et sur d'autres expériences qui ont lieu ailleurs)</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cooptation se confirme être un moment fort, d'écoute et d'échange « ne pas se priver d'émettre des ressentis » ; les questions parfois frontales, sont le plus souvent indirectes (à travers les comportements relatifs aux animaux par exemple) - Le cas d'une candidate NM (relatif à une situation de violence) amène l'AERA à évoquer la possibilité d'un recours extérieur (non impliqué) pour trancher et décider d'une éventuelle d'exclusion. Par ailleurs le « statut » de coopté n'est pas définitif, mais il convient surtout d'être attentif aux choix fait lors de la cooptation « faire un travail avant (la cooptation) pour mieux se connaître » - La programmation s'avère plus longue que prévue (temps nécessaire à ce travail collectif) avec un décalage de 2 mois. 	<p>(Notes Jm D C 3 : 10 > 19)</p>
x	<p>Sélection d'une équipe d'architecte par la Société HLM Patrimoine La languedocienne, et l'AERA .</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suite à un appel d'offre sans programme (lancé autour du 13.11.06) : sélection d'un architecte–concepteur par la Société HLM Patrimoine (dont les responsables du projet La Reynerie sont J.Pasturel et T. Pichenot) et l'AERA (Jean-Pierre Cordier et Stéphane Gruet) en position d'AMO et représentant des futurs coopérateurs. - Une équipe de deux architectes–concepteurs (Philippe Guitton et Fabienne Coderc) -motivés par cette démarche participative- est retenue. Ils sont associés pour cette opération (chacun ayant sa propre structure). - Vraisemblablement le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas encore finalisé (avec diverses incertitudes, et un programme en cours de rédaction). 	<p>* Contrat de conception / maîtrise d'œuvre ?</p>
<p>07.02.07 à Toulouse, au CMVA</p>	<p>I — 13^{ème} réunion</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programmation discussion et/ou validation de différentes questions du « tronc commun », et avis sur les options architecturales proposées par les étudiants–architectes. - Tour de table (pour une meilleure interconnaissance) - Cooptation de 2 candidats <p>-----</p> <p>32 participants - une quarantaine en milieu de réunion (dont 20 candidats inscrits ayant participé à 3 réunions au moins) - une dizaine de nouveaux candidats (plusieurs d'origine libano–syrienne)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Exposition des différents projets pour la coopérative d'habitation, proposés – dans le cadre de leur cursus- par les élèves–architectes, autour de 3 options principales : barre, série de plots, ou option intermédiaire. - Le dispositif en atelier initialement prévu est remplacé par un travail plus volontariste (retard sur le calendrier prévu ?) de programmation en séance plénière. Il vise à débattre et à acter –avec recours au vote- plusieurs questions relevant du « tronc commun » à tous les coopérateurs : résidentialisation commune avec Le Satie (question exposée sans être tranchée), option architecturale intermédiaire (pas de barre), ateliers de bricolage et de mécanique (pas d'arts plastiques), plusieurs buanderies, etc. - Le temps est pris d'un grand tour de table dans le but d'une meilleure identification et connaissance entre les candidats (un « trombinoscope » présente les candidats avec leurs noms et prénoms) notamment aussi de leur structure familiale et de leur vision du « projet commun ». - La séance de cooptation, après de nombreuses questions, aboutit à la cooptation des 2 candidats présentés. - Un phénomène « d'enrôlement » par réseaux de connaissance semble s'amplifier (plutôt que les candidatures indépendantes) - Le cas de NM est présenté et discuté en sa présence (à vérifier) pour avis des participants. 	<p>* Charte générale des coopératives d'habitation à vocation sociale (version amendée)</p> <p>* Liste des candidats (2) présentés à la cooptation</p> <p>(Notes Jm D C 3 : 19 > 33 + → dossier)</p>

<p>Lu 19.02.07 à Toulouse, au CMVA</p>	<p>I — 14^{ème} réunion</p> <p>-----</p> <p>26 participants (dont 19 candidats inscrits ayant participé à 3 réunions au moins)</p>		<p>(Notes Jm D C 3 : 36 > 47 + dossier)</p>
<p>Lu 26.02.07</p>	<p>Rencontre avec SG de l'AERA relativement à une évaluation sociologique pour le PUCA</p>		<p>- Notes Jm D : C3 47 > 49</p>
<p>27.02.07 à Toulouse, au CMVA</p>	<p>Réunion à l'AERA (avec SG directeur, KA chargée de la communication, PG de l'administration ; mais PE. F. qui rédige le programme est absent) pour préciser des modalités de coopération avec les deux architectes retenus : Florence Coderc et Philippe Guitton, associés pour cette opération.</p>	<p>- Cette réunion (hors futurs coopérateurs) est une autre face (une autre scène) du système d'action. - Son objectif est de préciser les modalités de coopération et les engagements entre l'AERA et les architectes-concepteurs, et aussi « un état d'esprit » de travail adéquat à l'opération, dans la perspective d'une contractualisation définitive (la contractualisation est progressive). Il y a en effet plusieurs ambiguïtés (entre programmation et conception, dans le rapport aux demandes des coopérateurs et la manière de les traiter) qui semblent constitutives de cette nouvelle manière d'élaborer le projet. - Il s'agit « de travailler en allers-retours, non en tout ou rien » ; et « dans ce programme, ne pas faire des choix théoriques tranchés, mais <i>laisser faire des choix</i>, et y répondre » - L'AERA prévoit d'ouvrir au maximum l'échange au-delà même du programme (il y a toujours du non-dit dans un programme), en fournissant une documentation précise et en associant les architectes aux réunions ; dans la formulation d'un cadrage légal de la mission de maîtrise d'œuvre, il y a (pour l'architecte-concepteur) à trouver/poser la limite de son travail (entre conception et programmation). - Un autre cadrage porte sur la multiplicité / diversité des demandes « qu'il ne s'agit pas de prendre à la lettre ». A ce stade du travail de programmation il est difficile de rapprocher / regrouper ou réunir les futurs coopérateurs spontanément : « faire se cristalliser des groupes » « quelle est la meilleure place pour chacun » ; cela se fait autour d'un projet, et de la structure des espaces. Les architectes-concepteurs se questionnent aussi sur faire évoluer la demande « avec des solutions qui réinterrogent (la demande des coopérateurs) ». - Les architectes-concepteurs constatent une grande diversité de dimensions des appartements (du T2 au T6/T8) ; et aussi des formulations et des niveaux de compréhension (apparemment) très différents -ils notent ainsi la présence d'un architecte, d'une paysagiste, et d'un architecte-designer- - La méthode souhaitable est une vérification préalable avec différents scénarios (plusieurs hypothèses ou types de configurations) notamment en termes de faisabilité (qui est le souci principal de la maîtrise d'ouvrage, la société HLM Patrimoine). - Pour 60 logements le SHON évoqué (à ce stade) est de 6000m². Pour l'emprise foncière des extensions sont envisageables (tous les fonciers du Mirail étant à la ville).</p>	<p>- Notes Jm D : C 4. 1 > 8</p>

		- Le calendrier projeté lors de cette réunion prévoit une esquisse dans 2 mois, soit fin avril (elle sera effectivement présentée le 13.05.07), et une conception achevée en novembre 2007 (elle sera plus longue que prévue, n'étant pas achevée en mars 2003, soit à peu près 4 mois de retard). - Enfin « comment dans un projet complexe (comme La Reynerie) permettre une libre-réflexion (il y a beaucoup de contraintes), et une créativité ? » remarque l'architecte-concepteur.	
27.02.07 à Toulouse, au CMVA	I — 15^{ème} réunion ----- 33 participants (dont 23 candidats inscrits ayant participé à 3 réunions au moins)		- Notes Jm D : C4. 8 > 23 + dossier
Je 08.03.07 à Toulouse, au CMVA	I — 16^{ème} réunion ----- 34 participants (dont 24 candidats inscrits ayant participé à 3 réunions au moins)		- Notes Jm D : C4. 24 > 36 + dossier
Lu 13.03.07 à Toulouse, Dalle du Mirail.	Rencontre avec M.C. Jaillet, responsable du C.I.E.U. à l'Université Toulouse 2		- Notes Jm D : C4 37 > 39 * Note d'intention
Me 15.03.07 à Toulouse, au CMVA (17H)	Présentation des projets des étudiants en architecture		- Notes Jm D : C4 39 > 42
Me 15.03.07 à Toulouse, au CMVA	I — 17^{ème} réunion ----- 35 participants (dont 29 candidats inscrits ayant participé à 3 réunions au moins)		- Notes Jm D : C4 43>57 + Dossier
23.03.07 à Toulouse, au CMVA	I — 18^{ème} réunion ----- 36 participants (dont 27 candidats inscrits ayant participé à 3 réunions au moins)		- Notes Jm D : + Dossier
Lu 02.04.07 à Toulouse, au CMVA	I — 19^{ème} réunion Programmation et cooptation ----- 40 participants (dont 25 candidats inscrits ayant participé à		- Notes Jm D : + Dossier

	3 réunions au moins)		
Je 05.04.07 à Toulouse, au CMVA	I — 20^{ème} réunion Programmation et de cooptation ----- 43 participants (dont 38 candidats inscrits ayant participé à 3 réunions au moins)		- Notes Jm D : + Dossier
10.04.07	Pierre-Etienne Faure termine la rédaction du programme pour l'AERA : « Une coopérative d'habitation à Reynerie »	→ Le programme de l'opération Reynerie contient une présentation générale (contexte du programme expérimental d'habitat coopératif dont La Reynerie est une opération emblématique), avec les principes d'organisation (organigramme, distribution des logements), et les exigences architecturales (adaptabilité). Le programme des espaces traite notamment des logements, des espaces dédiés (espaces partagés pour une activité), des espaces collectifs (intérieurs et extérieurs). S'y ajoute des exigences architecturales (forme générale, charte de recommandation urbaine, relation à l'environnement), techniques et environnementales. Y est joint la Charte de la coopérative Arbram. → Le programme est remis aux architectes-concepteurs (date à préciser) qui n'ont pas été choisis sur une réponse à ce programme (mais par appel d'offre sans programme). Ce programme est une médiation écrite (contractuelle ?), complétée par des rencontres avec le Maître d'ouvrage, la Sté Patrimoine, et l'AERA	* Dossier du programme * 2 fichiers informatiques (tableaux croisés), réalisés en format affiché pour les architectes-concepteurs
12.04.07	J-m Delorme : Note de synthèse sur l'opération Toulouse- Reynerie (Premiers éléments d'analyse / évaluation sociologique pour le PUCA)		* Note papier (remise à SG pour le PUVA, et jointe aussi au dossier Fondation A. Pierre)
07.05.07	Début du contrat pour une « recherche-évaluation sociologique » par Jean-Marie Delorme	- Le suivi/recherche-évaluation sociologique est mis en place suite à une demande du PUCA. - Le contrat porte sur 3 ans (pour suivre 3 opérations dans leur durée totale)	* Sur la base d'une « Note d'intention initiale de recherche-évaluation » en date du 12.03.07
23.05.07	Date estimée de contractualisation avec les architectes	Début du travail de conception (3 semaines avant la réunion du 13.06.07)	
x	Rencontre(s) possible(s) entre l'AERA et les architectes relativement à l'interprétation du programme ?		

PHASE II : ADEQUATION PROJET – PROGRAMME, CONCEPTION ET STRUCTURATION

Date	Titre / objet	Principaux événements, et acquis de l'accompagnement	Documents de référence

<p>Me 13.06.07 à Toulouse, au CMAV</p>	<p>II — réunion n°1</p> <p>Présentation du projet (démarche générale, et 1^{ère} esquisse -sans positionnement des coopérateurs-) par les 2 architectes–concepteurs, qui souhaitent expérimenter les bases d'un échange (avec quelques interpellations, mises au point ou précisions de SG pour l'AERA)</p> <p>40 participants (une majorité des futurs coopérateurs)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La réunion est marquée par le plaisir de se retrouver (depuis l'aventure des 20 réunions de programmation terminée il y a 2 mois) ; mais elle est perturbée par des problèmes de matériel (micro-ordinateur, rétro-projection et microphone) qui rendent difficile à suivre (et allonge) la présentation faite par les architectes. La cooptation prévue n'aura pas lieu. - L'objectif est d'expérimenter « les bases d'un échange » en adresse directe avec les futurs coopérateurs (réactions, questions, souhaits), sur ce projet qui est complexe. La démarche se déclare ouverte : « ce n'est pas figé », « il y a la possibilité d'autres idées » ; sans oublier le maître d'ouvrage (la Sté HLM Patrimoine), qui –quoique ne participant pas aux réunions- reste un partenaire décisif (accord sur la faisabilité, facilitation économique, technique et juridique) ; Patrimoine est aussi l'opérateur du Satie. - Il s'agit pour les concepteurs –après 3 semaines de travail- de présenter les problèmes généraux, leur démarche, et leurs premières conclusions : plan de situation, organisation des bâtiments et espaces coopératifs (cadre économique, simplicité des formes, cohérence entre les niveaux), interface avec le Satie, pour aboutir à l'hypothèse d'un « bâtiment en décalage » et jouant sur les niveaux. Cette simulation est proposée hors localisation (individuelle) des coopérateurs dans « l'immeuble ». - Constatant « l'échec des solutions Candilis ou de Le Corbusier » l'objectif est de retrouver un bon rapport entre le bâti et les espaces communs. - L'intention des concepteurs est aussi « un travail des relations avec le Satie (voisin) », de faire le pari d'un espace commun –dira SG- voir de trouver une stratégie de mise en commun (60 futurs coopérateurs pour 260 locataires aux Satie) compte-tenu des limites de leur mission (ils traitent « le spécifique coopérative » non la coordination des différents intervenants, dont la Sté Patrimoine). - L'hypothèse retenue « un bâtiment en décalage » résulte du rejet/intégration de plusieurs hypothèses préalables successives : a) barre (absence de diversité, anonymat, usage des espaces), b) « 3 plots parallèles » (inadéquation des besoins en surface par niveaux), c) « en épi » (le problème des surfaces est réglé, mais mauvaise orientation et problèmes de vis-à-vis). En l'état cette hypothèse finale –qui sera discutée ultérieurement- permet d'introduire « une certaine diversité de volumes, un intérêt des angles (nombreux) », et aussi de préserver des espaces d'intimité. - Il y aura beaucoup de questions ou d'interpellation des futurs coopérateurs (circulations et sécurité, coursives, parking, relations et vue du Satie) y compris sur la localisation du projet « dans un lieu où on a cassé une barre ». - Et une série de réactions : « c'est un peu hermétique (il peut s'agir du projet lui-même ou de la difficulté à le saisir) » – « quelque chose de plus crédible est à trouver dans l'espace avec le Satie » 	<p>* Dossier de présentation pour rétro-projection (plan de situation, volumétrie, éléments d'esquisse)</p> <p>- Note J–m D : Dossier (15p)</p>
---	---	---	---

		– « on se sent un peu trop symétrique » – « si on regarde globalement ça se comprend qu'on construise là ; et c'est une construction avantageuse pour le quartier ».	
Ma 31.07.07 à Toulouse, à l'AERA	Réunion interne de médiation entre maîtrise d'ouvrage -la Société HLM Patrimoine- AERA, et les architectes– concepteurs (représentés ce jour par Fabienne Coderc)	Commentaires et événements significatifs retenus : - Le principe d'une prééminence des demandes des habitants, et un engagement à maintenir le taux d'effort (financier) annoncé aux coopérateurs ; - L'AERA entre plusieurs légitimités ; - L'avancement du projet est aujourd'hui conditionné par les études de coûts et la résidentialisation du Satie ; - Une méthode proposée pour prendre en compte la diversité des demandes ; - La 1 ^{ère} esquisse est remise en cause sur plusieurs points ; - L'exigence (exprimée par l'AERA) se justifie par un projet emblématique du programme des coopératives d'habitations à vocation sociale et participative.	* <u>Note récapitulative</u> de l'AERA à l'intention des architectes– concepteurs (avancement du montage juridique et financier, interprétation du programme, remarques sur le projet ♣ Fiche SES
Ve 14.09.07 à Toulouse, à l'AERA	Réunion interne de médiation entre la maîtrise d'ouvrage (la Société HLM Patrimoine), l'AERA et les concepteurs	<i>Pas d'éléments sur cette réunion (hors la date)</i>	
x	Mise au point d'une fiche d'observation des réunions, et d'interaction avec l'AERA	- Cette fiche vise à systématiser une observation fine de l'action en cours (à partir d'une sélection des principaux événements significatifs, de différents aspects de l'action en cours, avec plusieurs modes de restitution) et à permettre un retour plus direct (en temps utile) vers l'AERA ; - Cela correspond aussi à un changement de posture pour l'observateur plus en interaction avec l'action en cours ; - Cette fiche est utilisée pour une mise en forme, et une relecture des réunions précédentes.	♣ Modèle de fiche, et mode d'emploi (à faire)
Ve 21.09.07 à Toulouse, au CMAV	II — réunion n°2 Présentation du projet hors architectes (Esquisse, et dispositif permettant une mise en situation des coopérateurs dans le projet et son environnement) ----- 30 participants (dont la moitié partira avant la fin, principalement pour cause de Ramadan)	- La réunion vise à « une prise de connaissance du projet des architectes » 3 mois après la 1 ^{ère} esquisse (et plusieurs réunions de médiation / négociation / explication avec l'AERA et Patrimoine). Elle a été voulue sans les architectes. Elle est aussi marquée par la période du Ramadan -du 12 septembre au 12 octobre cette année- qui concernerait entre la moitié et 1/3 des coopérateurs (plusieurs partiront avant la fin de la réunion, à la rupture du jeûne). - Un dispositif soigné de présentation (planches couleurs par niveaux disposées sur les tables devant les coopérateurs concernés, avec attribution nominale des unités d'habitation) permet aux coopérateurs une 1 ^{ère} mise en situation dans le projet (relativement aux autres et à l'organisation architecturale) et aussi de s'orienter relativement au site, aux orientés, ou à d'autres phénomènes (vents, bruits). Il y aura peu de questions (demandes de précisions sur des points particuliers) ; pour les coopérateurs c'est d'abord une occasion pour mieux <i>voir le projet</i> (cela passe plus par le regard que par la parole, avec des moments de silence tranquille). Cela donne aussi le temps de voir (de s'approprier mentalement) le projet, nécessaire quand on n'est pas un	* Plan masse au 1/200 * Plan paysager * Plans par niveaux (7 planches–couleurs au 1/100) * Elévation (selon les groupes de proximité, et selon la taille des logements) - Notes J–m D : Dossier

		<p>spécialiste de la représentation architecturale. Si ce n'est des mises au point, il n'y aura pas de véritable travail de programmation (au sens de procéder à des choix) ; l'évolution du projet est tacitement entérinée par les coopérateurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Depuis 3 mois « Les architectes ont beaucoup travaillé sur l'organisation des logements en eux » (logiques de niveaux et de proximité) et sur la manière de donner à voir cela semble-t-il (planches par niveaux et élévation, nom des intéressés) et aussi sur les terrasses (privatives ou collectives). Les points plus imprécis étant les circulations, et les espaces extérieurs (coopératifs ou non). Globalement « l'impression est une proposition (très) aérée avec différents niveaux et espaces ». Un système en créneaux (différences de niveaux de R+1 à R+6) pour ne pas faire barre, mais aussi pour éviter de grandes zones d'ombres (moments de soleil) et ménager des ouvertures depuis le Satie. - Cette conception passe (peu ou prou) par une reconsidération du rôle des architectes–concepteurs ; la qualité architecturale (habitabilité) est produite par la prise en compte précise des différentes demandes du programme (à travers de nombreuses contraintes et exigences, en apportant des réponses diversifiées). - L'AERA -au nom des coopérateurs- joue un rôle important dans l'évolution du projet (depuis la 1^{ère} esquisse). - L'opération est à ce jour « baptisée » Abram (voir par la suite si ce nom perdure, est véritablement adopté). 	
<p>Ve 26.10.07 à Toulouse, au CMAV</p>	<p align="center">II — réunion n°3</p> <p>- Présentation générale du projet par les architectes (2^{ème} esquisse avalisée par Patrimoine) : avec une validation définitive de la situation des appartements ; - et de discussion / programmation : conception des espaces partagés, circulations, et propositions sur les espaces extérieurs.</p> <p>Puis cooptation, avec 2 candidates cooptées –dont ML au 2^{ème} tour– sur 6 prévus ; les 4 autres étant absents)</p> <p align="center">-----</p> <p>38 participants (dont 31 déjà cooptés –soit autour des 2/3 d'entre eux – et 7 autres candidats)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La démarche (stratégie) des architectes consiste d'abord à apporter une première réponse « aux attentes individuelles (des ménages) » avec un objectif de validation définitive de la situation des logements, de certaines circulations et une meilleure prise en compte des demandes (cuisines indépendantes qui impliquent de déplacer escaliers et ascenseurs à l'extérieur). Cette partie logement est la plus contrainte (par le programme, les normes, les coûts) ; et il y aura encore beaucoup de travail pour des aménagements intérieurs adéquats (comme le montreront les rencontres personnalisées). - Le dispositif de la réunion précédente est reconduit : plans par niveau sur table (autour desquelles se regroupent les intéressés) et rétro–projection simultanée avec commentaires (ce qui permet 2 niveaux de lecture individuel, et collectif). - Il est également procédé à une présentation générale du projet -2^{ème} esquisse- « validée par l'Office HLM », ce qui lui donne une légitimité supplémentaire. Le projet actuel prolonge et affine les grandes options prises lors de la réunion précédente (le 21.09.07, il y a 1 mois) : soit 3 plots en R+5 reliés par un socle en R+1, avec pour chacun une autonomie d'accès ; les terrasses inter–plots sont élargies et les espaces spécifiés. Un effort particulier est fait pour penser les différentes modalités de circulation (piéton, vélos, voitures etc.), les parkings, et autant que faire se peut leur proximité avec les appartements. A noter une salle polyvalente contournant les arbres (mais 	<p>Un ensemble de documents présentant la 2^{ème} esquisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Images perspectives (volumétrie, simulation façades) * Plan de masse * Coupe transversale * Coupe longitudinale * Série de plans du parking et des différents niveaux * 2 hypothèses d'aménagements extérieurs mitoyens du Satie <p>- CR O. Suau (en l'absence J–m D)</p>

		<p>cette forme n'est pas définitive)</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intention des architectes est aussi de répondre aux « attentes collectives » -qui sont en fait des options à construire et à valider- relativement à un aménagement des espaces extérieurs. Cette partie se présente comme une programmation participative incluant les architectes (à partir notamment de leurs dessins), qui rencontre 2 difficultés : la compréhension d'un plan dessiné (qui ne représente que des idées, des concepts ou des principes de fonctionnement à ce stade, et non la forme définitive des bâtiments ou des espaces) et le manque de temps (le jeu est inégal pour les coopérateurs qui sont amenés à décider de façon un peu cavalière, sans temps d'élaboration). Après organisation des décisions, un accord unanime se fait sur l'idée d'un amphithéâtre de verdure (il est précisé que l'idée vient du Directeur de la Sté HLM Patrimoine), et un coin repos aménagé ; majorité au 2/3 sur un usage pour les enfants de ce lieu (une coopératrice suggère de le penser « comme un lieu pour les enfants dans lequel la place des parents seraient mieux étudié ») et sur un regroupement à l'Est de tous les bâtiments extérieurs (dont la salle polyvalente) ; le résultat est plus ambigu pour un bassin d'eau (7 pour, 1 contre, et apparemment une trentaine d'abstentions ?). - L'idée d'un amphithéâtre de verdure (dont l'usage reste à affiner) permet de résoudre plusieurs questions (limite, dénivelé, matérialisation d'un espace mis en commun) tout en créant « un événement ponctuel avec une centralité » (mieux qu'un mur, qu'un plan incliné ou qu'un simple gradin). - Les limites de la propriété coopérative sont définies avec les urbanistes chargés du GPV Mirail. - La cooptation aura lieu en fin de réunion (comme une conclusion logique, avec l'inconvénient que certains participants doivent partir avant la fin) et concerne des candidats ayant déjà des options dans le projet (plusieurs dizaines d'autres sont simplement sur liste d'attente). Il y aura 2 cooptations. <p>G.Q.(directrice d'école, 2 enfants) : « <i>Une coopérative c'est mettre en commun, se placer dans la dynamique d'une vie ensemble, avoir envie de se connaître, d'échanger, ...de se respecter. Après, il y a des affinités qui font que les gens se placent les uns par rapport aux autres. J'ai cru comprendre que certains se regroupaient par familles, d'autres par le choix d'un lieu ou le désir d'échanger</i> ».</p> <p>M. L. (elle travaille depuis 10 ans à l'entretien et aux archives de Monné-Decroix ; elle a des difficultés à se présenter ; sa fille, qui a 15 ans, interviendra) : <i>Elle pense que sa mère est une femme intelligente, courageuse et travailleuse. Elle vient du Maroc et y a laissé toute sa famille. Elle s'en est bien sortie, et à aujourd'hui une bonne situation pour quelqu'un qui n'a pas fait d'études. Elle aime bien aider les gens.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est à noter aussi 2 désistements : pour un T2 et 	
--	--	---	--

		un T5.	
Ve 16.11.07	Suite à la question d'un coopérateur (M.A.) s'interrogeant sur l'exposition aux vents de la coopérative d'habitation La Reynerie : une information des services de la météo (direction opérationnelle)	1) « La question sur les vents affectant un site a deux niveaux de réponse : soit une indication générale du régime de vent sur la région concernée, soit une description détaillée pour le site visé. Pour Toulouse une indication générale est disponible sans aucun problème, on a une très longue série de mesures à Blagnac à partir de laquelle on fait toutes sortes de statistiques. Mais d'après la façon dont est rédigée la question je suppose que c'est une description détaillée pour La Reynerie qui est recherchée, et ça c'est beaucoup plus difficile, et surtout ça coûte fort cher parce qu'il faut faire des calculs ou des simulations spécifiques » 2) Mais pour SG (AERA) la question principale n'est pas là, mais dans la conception même du bâtiment. - Au-delà de sa dimension technique, la question manifeste un souci, pour le coopérateur, de se situer relativement aux grands phénomènes naturels (orientation).	
13.12.07	Mémoire de fin d'études de Pierre-Etienne Faure, réalisé à partir de l'opération La Reynerie, et présenté à l'Ecole d'architecture de Bordeaux.	PE. F. est le rédacteur du programme de La Reynerie. Il explore dans son mémoire de fin d'études d'autres possibilités /alternatives pour le projet (comment trouver une cohérence à partir d'une grande diversité de demandes prises en compte), et développe une réflexion sur l'organisation de la procédure.	* Dossier réalisé à partir du mémoire de fin d'étude

ANNEE 2008

A partir de début janvier	Série d'entretiens personnalisés relatifs à : 1) l'unité d'habitation (besoins en surface, organisation, habitabilité, qualité ou aménité) avec un architecte de l'AERA (S.G. ou PE. F.) ; 2) l'acceptabilité du dossier (critères HLM et solvabilité) avec PG, en charge de la partie administrative.	- Selon les cas (convenance ou non pour le coopérateur, examen interactif de la proposition avec l'architecte de l'AERA) l'entretien personnalisé aboutit à la modification de quelques détails, ou à une « presque re-conception » de l'unité d'habitation ; celle-ci doit intégrer au mieux - sauf a priori pour les personnes vivant seules- les logiques / contraintes « d'un espace collectif privé » : accueil, repères culturels, style de vie quotidienne, possibilité d'un vivre ensemble familial (diversité des familles, cohabitation de rôles familiaux, fonction et « fonctionnement » des individus). Cela n'étant pas des demandes explicites par les coopérateurs, mais plutôt sur le mode de « ça convient » ou de « ça ne convient pas ». - L'examen des ressources (non observé à ce jour) a amené à exclure une candidate cooptée qui était au-dessus des « plafonds » HLM ; mais il n'y a pas eu d'exclusion par manque de ressources à ce niveau d'implication des coopérateurs (un filtrage s'effectue lors du premier dépôt de candidature).	* Pour chaque unité d'habitation modificatifs - dessinés sur calques- des plans de niveaux proposés par les concepteurs * Dossier administratif de candidature de chaque coopérateur
Me 30.01.08 à Toulouse, au CMVA	II — réunion n° 4 - Présentation– discussion du projet au stade APS (avec l'architecte Philippe Guitton) :	→ Usure de la participation à ce stade du projet (moins d'enjeux perçus, et d'incertitudes après les entretiens personnalisés ?) qui révèle un noyau de coopérateurs régulièrement impliqués chacun à leur manière (voire à l'inverse des comportements d'opportunité ?) → Un état d'avancement de l'opération, et sa	* Documents de présentation des architectes, dont 3 hypothèses pour penser l'interface avec Le Satie

	<p>la délimitation et l'organisation des espaces extérieurs avant, et surtout arrière où se joue l'interface avec l'immeuble voisin du Satie.</p> <p>- Etat de l'opération.</p> <p>Une dernière cooptation</p> <p>Présence de la F.A.P. à titre d'observateur</p> <p>-----</p> <p>22 participants (soit 1/3 des candidats cooptés présents)</p>	<p>projection dans le futur, confirme un retard dans le calendrier (d'au moins 8 mois) explicable par le fonctionnement des rapports avec les services de la ville de Toulouse (absence de facilitation), mais aussi par un travail de conception qui s'avère plus long avec cette procédure participative (intégrer une diversité de demandes, débats et remises en cause de certains aspects du projet nécessitant une re-conception).</p> <p>→ Une dernière cooptation (K.A) de principe est acquise au 2^{ème} tour (hors procédure, mais pour régulariser une situation)</p> <p>→ Entre les architectes-concepteurs, les architectes de l'AERA assurant une médiation, et les coopérateurs (qui doivent trouver leur place) plusieurs stratégies se font jour pour débattre et acter le projet ; le vote organisé –avec un risque de figer la conception- permet de constituer une contrainte programmatique, et à tous les coopérateurs de s'exprimer. Une solution nouvelle (forme en L avec préau) s'imposera pour la salle polyvalente.</p> <p>→ L'opérateur du Satie voisin devient un acteur visible du projet ; via l'architecte-concepteur, il propose pour animer l'interface coopérative/Satie « un théâtre de verdure » qui sera retenu.</p> <p>→ Quelques réticences identifiées (dans cette période) relativement à l'image des coopératives d'habitation (perçues comme « collectivistes », mettant en cause des représentations traditionnelles de la propriété), et à celle de La Reynerie en particulier (image « communautariste ») ; ces images apparaissent en décalage avec la réalité vécue sur cette opération.</p>	<p>* Décret d'application relatif aux coopératives d'habitation (à paraître)</p> <p>♣ Fiche SES</p> <p>(Dossier JmD : Notes+ commentaires)</p>
Mi-février.08	→ Fin des entretiens personnalisés		
X .02.08	Présentation par les architectes de l'AERA (S.G et P.E.F) des résultats des entretiens personnalisés (relatifs aux unités privatives) aux architectes – concepteurs.	<p><i>A suivre :</i></p> <p>- <i>Quelle prise en compte finale des demandes des coopérateurs relativement à leur unité d'habitation (satisfaction, habitabilité) ;</i></p>	
X .05.08	Réunion interne de mise au point avec le Maître d'ouvrage, l'AERA et les architectes–concepteurs	<p>- Deux problèmes au moins : la prise en compte des demandes, et tenir les délais (moyens à mettre en œuvre par les architectes–concepteurs)</p> <p>- L'AERA devient formellement maître d'ouvrage délégué (amendement à la signature)</p>	
Je 15.05.08 à Toulouse, au CMVA	<p>II — réunion n° 5</p> <p>- Mise au point sur l'opération en cours : son organisation (maîtrise d'ouvrage déléguée), sa structuration (montage juridico-financier), et le contexte législatif</p> <p>- Préparation à l'engagement des</p>	<p>- Un certain « flottement » des futurs coopérateurs -voir un désenchantement-, sans pour autant remettre en cause le projet architectural ; cette situation se trouve concomitante d'une demande d'engagement des coopérateurs et d'un rôle actif et nouveau à jouer pour eux, qui se précisent.</p> <p>- Formalisation du rôle joué par l'AERA avec la formalisation d'une maîtrise d'ouvrage déléguée (à la signature), et mise en œuvre de moyens par les architectes–concepteurs pour tenir les délais tout en répondant aux demandes.</p> <p>- Incertitude sur un appareillage juridique favorable aux coopératives d'habitation (formulation du</p>	<p>* Notes structurées de présentation de SG pour l'AERA</p> <p>* Documents de présentation du projet en cours (dont les unités privatives)</p>

	<p>futurs coopérateurs : création d'une association, et versement à un fonds coopératif ----- 32 participants (la moitié des candidats cooptés sont présents)</p>	<p>décret d'application de l'article 34 de la loi ENL sur le statut des SCI-APP) qui conditionne la suite de cette opération, et le développement du programme des coopératives (500 demandes à ce jour, et plusieurs communes prêtes à accueillir des opérations) - Structuration en cours du montage juridico-financier relativement aux prérogatives des différents partenaires de la SCI-APP (dont la place des opérateurs HLM) - Groupes de travail prévus pour mettre en place une association solidarisant les futurs coopérateurs et constituant un 1^{er} engagement.</p>	<p>♣ Fiche SES (Dossier JmD : Notes+ commentaires)</p>
Me 11.06.08 à Toulouse, au CMVA	Réunion interne entre l'AERA et les architectes-concepteurs	Notamment examen des modifications apportées par les architectes-concepteurs sur les unités privatives	
Ve 13.06.08 à Toulouse, au CMVA	Réunion interne entre l'AERA et les architectes-concepteurs	Dernières mises au point / modifications sur les unités privatives (notamment) pour accord et demandes de rectifications éventuelles par les coopérateurs (par courrier, et si nécessaire avec un rendez-vous individuel)	
	<i>II — réunion n° 6 prévisionnel</i>	- <i>Présentation du projet au stade APD / pré-PC</i> - <i>Constitution d'une association, et engagement des futurs coopérateurs</i>	

II.4. QUELQUES EXEMPLES DE FICHES D'OBSERVATION DE RÉUNION

FICHE POUR INTERACTION AVEC L'AERA Origine : Jean-marie DELORME — Suivi-Evaluation Sociologique		La Reynerie I / 6 — 08.12.06
Objet / Thématique – Ordre du jour	Documents de référence (sources et cibles)	
Phase I — Réunion n°6 de programmation exclusivement <i>Ordre du jour :</i>	<i>Avant : Convocation à la réunion</i> <i>Pendant :</i> - Fiche individuelle d'évaluation des besoins - Liste des participants avec leurs contacts (objectif : permettre / faciliter les échanges entre participants) <i>Après :</i> - Synthèse des éléments de la réunion contribuant au programme (PEF)	
Dispositif proposé, et déroulement	Présence et participation	
Cette réunion consacrée à la programmation mobilise la moitié des inscrits (déjà venu à une ou plusieurs réunions, et pour qui les informations de base sont censées acquises). Une trentaine de participants sont là en début de réunion, les effectifs monteront progressivement jusqu'à 43 (pour se réduire à une quinzaine en fin de réunion) Elle sera d'abord centrée sur une explication du processus de programmation participative (principes, besoins ou demandes, différents cadrages des besoins, et apports ponctuels d'informations). Il y aura seulement 2 questions Puis suivra une mise en pratique dans 3 « ateliers thématiques » portant sur des espaces collectifs ou partagés : l'accueil en chambre d'hôte, les espaces extérieurs et terrasses, et les différents ateliers partagés. L'aboutissement de cette réunion est plutôt une prise de conscience d'ensemble de l'opération par les participants, et l'identification d'éléments qualitatifs (et de problématiques) pour la programmation ----- La réunion commence à 18H45 (avec 1/4H de retard)	<ul style="list-style-type: none"> ● 43 participants au total : <ul style="list-style-type: none"> - 27 candidats inscrits présents et 4 excusés (sur 60 inscrits à ce jour, et il y aurait une vingtaine de personnes sur liste d'attente) - 16 nouveaux (sous réserve de quelques étudiants–architectes) dont plusieurs, ce soir, d'origine africaine ● Pour l'AERA : SG, PEF et PG ● O. Suau, suivi AERA, et F. Climaco : suivi sociologique 	
Evènements significatifs	Commentaires (→ 1^{er} éléments d'analyse)	
<ul style="list-style-type: none"> * Etat de l'agenda : une livraison de l'immeuble en juin 2009 (fin de la programmation pour mars 2007, 3 mois de travail des architectes–concepteurs, 18 mois de chantier) * Formulation des modalités de constitution du projet coopératif : une vingtaine d'inscrits –qualifiés de « membres fondateurs » ont commencé à élaborer un premier projet commun. Les nouveaux sont cooptés sur la base d'une adhésion à ce projet qu'ils viennent enrichir. Le principe de responsabilité de chacun est mis en avant. Par ailleurs le processus se veut « ouvert en permanence » * Présentation d'une fiche individuelle d'évaluation des besoins concernant une série de thématiques, les choix généraux (chauffage, écologie, apparence, matériaux), les espaces collectifs (bâtis et extérieurs), les besoins pour les « unités 	<p>→Le travail de programmation apporte / identifie des éléments pour le programme, mais est aussi ou surtout à ce stade une prise de conscience de l'opération dans sa globalité par les participants (= un temps nécessaire) La programmation des espaces partagés et collectifs (concernant les futurs coopérateurs dans leurs ensemble) nécessite « tout un travail » de réflexion et l'intégration de différentes logiques : surface nécessaire, situation dans l'immeuble et proximité relativement aux autres logements, mode de gestion et équipements nécessaires etc.</p> <p>→ La définition de chaque espace résulte (au moins) d'une double logique de fonctionnalité propre (ainsi une chambre d'ami partagé doit avoir des toilettes, et nécessite 16 m² environ) et d'engagement des futures coopérateurs (financement d'un nombre de m² /mois</p>	

<p>privatives » et les espaces partagés. Cette identification et accompagnée d'une estimation (nombre de m² nécessaires et qui seront facturés). L'objectif est d'imaginer et d'anticiper les usages.</p> <p>* Eléments d'encadrement des besoins ou demandes (logiques de coûts, règlement HLM, expériences des coopératives d'habitat). Ainsi : plafond de surface par ménage (selon le nombre de personnes) pour éviter les pratiques de « marchand de sommeil » (sous-location illégale et abusive), mais aussi relatif aux revenus (un « loyer » représentant au maximum 1/3 des ressources) ; d'autres éléments permettent d'influer sur le demande (prix du m² loggia, terrasse, ou loggia à 50%, soit 3€/m²)</p> <p>* Le travail par atelier apporte plusieurs spécifications des espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Salle de sport (localisation en RDC, vitrage et lumière mais « protégée des regards », à proximité de la salle polyvalente (pour extension éventuelle) - Atelier de bricolage (accessible par tous, à partir de là sont évoquées les modalités de maintenance et d'entretien de l'immeuble et des appartements <p>* L'immeuble imaginé est d'environ 5 étages, soit une douzaines de ménages par étage (60 au total)</p> <p>* Quotas d'habitants : outre les quotas de ressources, de familles nombreuses d'origine immigrée, explicitation d'un quotas « 50% de ménages du quartier ou Grand Mirail, et 50% extérieur »</p> <p>* Cette programmation participative envisage d'inscrire des exigences dans le programme pour anticiper les usages, et éviter ainsi une mobilité résidentielle (ainsi possibilité de modification de certains cloisonnements pour adapter les logements)</p> <p>* Les jardins familiaux souhaités ne peuvent être gérés dans le cadre de la coopérative (ils nécessitent une structure spécifique avec ses propres modalités de financement)</p> <p>* Modification du calendrier initial des réunions</p>	<p>pour simplifier l'estimation) ; plusieurs fois cependant cette approche ne prend en compte qu'une logique (selon la manière de poser la question). Il en résulte à ce stade un espace infaisable ou improbable (prenant insuffisamment en compte le besoin), ou à l'inverse beaucoup trop coûteux...La programmation apparaît être un exercice dialogique difficile.</p> <p>→ Des outils sont inventés et adaptés au fur et à mesure des réunions, comme la fiche d'évaluation des besoins, ou la fiche contact. C'est aussi une manière de réfléchir sur le processus, de l'infléchir. C'est aussi une véritable démarche pour les candidats qui précisent et affirment (objectivement) individuellement leur demande (du souhaitable au possible)</p> <p>→ Les coûts des espaces partagés peut s'évaluer au plus près des usages des utilisateurs respectifs (en fonction des usages effectifs) ce qui demande une gestion directe et consensuelle par les coopérateurs.</p> <p>→ Pour plusieurs participants à cette réunion l'équipement informatique apparaît relevé de « l'intime » (avoir l'ordinateur chez soi), avec certaines fonctionnalités partagées (maintenance, abonnements, voir un intranet). L'expérience développée sur l'agglomération de Parthenay (Deux-Sèvres) à l'initiative de Fonds européens pourrait servir de modèle...</p>
<p>■ Mise en perspective (dans la durée, et relativement aux autres réunions)</p>	
<p>Acquis (et fluctuation) des éléments de programmation</p>	

<p style="text-align: center;">FICHE POUR INTERACTION AVEC L' AERA Origine : Jean-marie DELORME — Suivi-Evaluation Sociologique</p>	<p style="text-align: center;">La Reynerie I / 7 — 15.12.06</p>
---	---

<p>Objet / Thématique – Ordre du jour</p>	<p>Documents de référence (sources et cibles)</p>
<p>Phase I — Réunion n° 7 restreinte aux candidats les plus impliqués, en présence de D. Leclerc (Sté HLM Patrimoine) et J-P. Cordier (AERA) : pour -relativement à la cooptation et à la programmation- faire comprendre la démarche, les principes, la méthodes et présenter les 1^{er} acquis.</p> <p><i>Ordre du jour :</i> (non consulté)</p>	<p><i>Avant :</i> - Convocation restreinte adressée à environ 25 candidats inscrits et participants régulièrement aux réunions ; - Fiche individuelle de candidature au programme (à voir)</p> <p><i>Pendant :</i> - tableau (non mise en forme) des répartitions par quotas avec effectifs et % retenus (critères de ressources, de localisation : Grand Mirail et extérieur, de familles nombreuses issues de l'immigration)</p> <p><i>Après :</i> « Trombinoscope » complétant la liste des candidats inscrits</p>
<p>Dispositif proposé, et déroulement</p>	<p>Présence et participation</p>
<p>En présence de Daniel Leclerc –opérateur pour la coopérative d'habitation de la Reynerie, mais aussi des immeubles HLM voisins du Satie- la réunion est l'occasion pour l'AERA -dont le Président est également présent- de faire une mise à plat sur cette opération expérimentale, en interaction avec les candidats les plus impliqués (il y aura de nombreuses questions ou interpellations). La réunion porte ainsi sur les démarches en cours relatives à la cooptation (pré-figuration) et à la programmation coopérative : méthode, principes, culture coopérative, acquis, contraintes et normes. La réunion est aussi l'occasion d'une présentation des coopérateurs, de faire connaissance avec l'opérateur HLM et Maître d'ouvrage, de donner à voir la « formule » d'accompagnement participatif mise en œuvre, ses marges de manœuvres et problématiques. La réunion se terminera par un « buffet coopératif » où chacun apporte quelque chose (peu fourni ce jour-là)</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p>Durée : de 18H30 à 21H45, soit 3H15</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 15 participants soit les 2/3 de ceux invités (8 se sont excusés) ; ● Daniel Leclerc, Directeur Général de la Société HLM Patrimoine–La Languedocienne, et Maître d'ouvrage de l'opération Reynerie ; ● AERA : Jean–Pierre Cordier, président et responsable technique du programme des coopératives d'habitation (par ailleurs chargé du développement durable) – Stéphane Gruet, directeur et fondateur – Pierre–Etienne Faure, architecte en charge de la rédaction du programme, Patricia Grand, en charge des dossiers administratifs ; ● O. Suau pour le suivi–AERA, F. Climaco pour un suivi–sociologique.
<p>Evènements significatifs</p>	<p>Commentaires (→ 1^{er} éléments d'analyse)</p>
<p>* La cooptation est pensée comme un processus de « construction sociale » autour « d'une vision partagée de la vie collective –du vivre ensemble- de l'immeuble » et de son environnement. Elle s'invente à partir de l'élaboration d'un programme, par adhésion de chaque participant aux grandes lignes d'un projet ou tronc commun ; chaque candidat pouvant proposer de nouveaux participants.</p> <p>* L'idée d'une diversité -ou pluralité- des coopérateurs est au principe de cette dynamique sociale ; elle apparaît compatible avec l'adhésion à un projet commun (une unité dans la diversité) ; un tableau fixe les quotas et effectifs qui règlent ou imposent cette diversité (tout au moins une partie)</p>	<p>→ La construction sociale coopérative n'est pas une dynamique de groupe(s) abstraite, mais s'effectue à partir de l'élaboration concrète d'un programme (la médiation d'un programme) convenant aux participants, posant des problématiques et des choix concrets.</p> <p>Dans une formulation plus cynique (empruntée à Albert Jacquard parlant de la construction européenne), il s'agirait de... « rendre compatibles les projets des uns et des autres, sans que ni les uns, ni les autres n'aient l'impression de ne pas pouvoir décider » ?</p> <p>→ Le principe d'unité dans la diversité est notamment réfléchi par Paul Blanquart dans « Une histoire de la ville, pour repenser la société », La Découverte, 1997</p> <p>→ Ce type de démarche fait le « pari » qu'il est possible de développer « une culture coopérative commune » permettant « d'aplanir les différences »</p>

<p>* L'élaboration collective du programme se fait par consensus et en interaction avec l'élaboration individuelle propre à chaque futur coopérateur. L'intérêt individuel (qui n'est pas dénié) passe par une solidarité bien comprise (propre à une culture coopérative), et se situe au-delà d'un simple opportunisme.</p> <p>* L'organisation d'échanges autonomes entre les participants (sur des points spécifiques comme les espaces collectifs ou partagés) ne se fait pas malgré les « injonctions » de l'AERA (et les outils proposés)</p> <p>* D. Leclerc rappelle un certain nombre de choix globaux dans lesquels s'inscrit cette opération, et de contraintes concernant le logement social (aménagement compatible avec une ré-utilisation) et aussi les nouvelles normes handicapés, et développement durable qui représentent une augmentation des coûts de 7 à 10%</p> <p>* L'interface avec les immeubles du Satie (dont la Sté HLM Patrimoine est également gestionnaire) soulève plusieurs questions : périmètre de résidentialisation commun ou non avec la coopérative, spécification des espaces intermédiaires, matérialisation de limites avec la coopératives.</p> <p>* Pierre-Etienne Faure commence une élaboration du programme (au fil des réunions)</p> <p>* Les étudiants–architectes continuent de travailler sur l'opération (plusieurs solutions pour l'implantation relative à la route)</p> <p>* Une clause d'insertion permet d'inclure les coopérateurs au moment du chantier</p>	<p>entre les futurs coopérateurs (ce qui suppose un investissement en temps), des participants et aussi un accompagnement) voir de propager cette culture ou ces bonnes pratiques vers les habitants voisins du Satie.</p> <p>→ Il faut faire le constat de la difficulté de créer des interactions entre les candidats hors des réunions informelles, de susciter un travail hors des réunions informelles. Tout se passe comme si sur dette opération Reynerie il y avait une nécessité forte de médiation ou une difficulté particulière à s'en passer pour des candidats qui se connaissent peu (contrairement à l'opération de Venerque)</p> <p>→ Les règles relatives aux quotas sont des règles hétéronomes imposées/fixées par l'opérateur, ou par les différents financeurs (mixité sociale urbaine, accueil des familles issues de l'immigration, etc.)</p> <p>→ Ce type de construction sociale autour d'un projet, et intégrant en continue de nouveaux arrivants implique une certain turn-over (entrées/sorties) des participants comme le montre les expériences des coopératives canadiennes.</p> <p>→ La démarche de l'AERA se veut au service des futurs coopérateurs/accédants : « Nous proposons, vous disposez »</p> <p>→ Les candidats coopérateurs ont, au-delà des choix globaux préalables, la possibilité d'intervenir sur le programme et à plusieurs niveaux ; unité privative, espaces partagées ou collectifs intérieurs et extérieurs, mais aussi sur les contiguïtés, les proximités et les accessibilités. Si leurs choix peuvent apparaître limités et contraints (notamment dans ce cadre de logement social) ils sont pourtant essentiels pour « des espaces à vivre ».</p> <p>→ Le travail de programmation participative (pour SG) implique que les participants s'attachent à « dire ce qu'ils attendent, à décrire des façons de vivre, à définir des usages (imaginés) », plutôt que « de chercher à se représenter les choses », ceci pour échapper « aux déterminations »</p> <p>→ 13 questions ou interpellations des candidats qui reprennent des thèmes déjà abordés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fonds coopératif (pourquoi, montant, gestion) - handicap - transparence de l'occupation des logements ou en proposent de nouveaux : - montage financier et gestion de l'opération (contrôle, garantie) - demande de formation (pour comprendre la démarche, en gestion) - plus d'interconnaissance, pérenniser un groupe de base - habitabilité (possibilités de modification des cloisonnements, bio-climatiques, difficulté à imaginer les espaces et usages.
<p>▣ Mise en perspective (dans la durée, et relativement aux autres réunions)</p>	

FICHE POUR INTERACTION AVEC L' AERA Origine : Jean-marie DELORME — Suivi-Evaluation Sociologique	La Reynerie I / 8 — 21.12.06
--	--

<p>Objet / Thématique – Ordre du jour</p> <p>Réunion Phase I — n° 8 programmation en petits groupes sur les espaces partagés (notamment la salle de sport, l'espace enfant, les espaces communs contigus aux unités privatives),</p> <p><i>Ordre du jour : (Non vu)</i></p>	<p>Documents de référence (sources et cibles)</p> <p><i>Avant :</i> Convocation</p> <p><i>Pendant :</i> Schéma informel (dessiné) d'un aménagement possible de l'espace commun contigu à 4 logements (permettant une « souplesse », diverses adaptations)</p> <p><i>Après :</i> - Synthèse sur la programmation en cours (P-E F.) - Notes J-M D.</p>
<p>Dispositif proposé, et déroulement</p> <p>Dispositif Se fait jour un besoin de fixer les éléments du programme, « arrêter les choses » ou « construire de manière solide (non pas provisoire ou fluctuante)».</p> <p>Soit une stratégie retenue qui consiste à faire travailler sur la thématique des « espaces partagés », par petits groupes pour que les participants prennent tous et davantage la parole (avec un tour de table initial). Il est prévu ensuite une séance plénière de restitution.</p> <p>Déroulement Après une introduction-rappel de SG pour l'AERA sur la démarche de programmation et son contexte, qui suscitera quelques questions, seront proposés 5 groupes de travail avec un animateur-rapporteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - accueil en chambre d'ami, avec PE. F. - ateliers d'art/artisanat, avec P. G. - salle de sport, avec Eva - bibliothèque /médiathèque, avec O.S. - espaces communs de proximité, avec S.G. (et je décline l'animation d'un 6^{ème} sur « son et musique » faute d'une compétence en ce domaine). <p>Enfinement deux thématiques s'avèrent plus porteuses ou significatives : la salle de sport (12 participants/21) et l'espace-enfants (avec 23 enfants dénombrés d'âges différents). A l'inverse la thématique « espaces communs de proximité » suscite moins d'intérêt (plus de résistances, ou est mal comprise) faisant dire à son animateur « on a reculé » sur l'idée de partage (ou l'esprit coopératif).</p>	<p>Présence et participation</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 21 participants <ul style="list-style-type: none"> - dont 17 inscrits au programme qui sont présents, et ont assisté à plus de 3 réunions (et 6 inscrits excusés) - quelques nouveaux (4 ?) ● AERA : <ul style="list-style-type: none"> - SG qui anime la réunion et un atelier, - PE F pour l'élaboration du programme et un atelier - Eva sur un atelier, - et PG pour le suivi administratif et un atelier - O. Suau pour un atelier (et le compte-rendu ?) ● F. Climaco, suivi sociologique (à vérifier) (JmD auteur de ce compte-rendu à partir de notes informelles, participe à la réunion comme candidat-coopérateur)
<p>Evènements significatifs</p> <p>* Volonté encore affirmée d'une construction sociale qui se fait avec, et à partir du programme ; le « groupe de base » développe une 1^{ère} vision sur laquelle d'autres candidats viendront s'agréger par consensus. La structure coopérative permettant de lier l'économique et le social.</p> <p>* Le processus d'Accession Progressive à la Propriété (dans le cadre SCI-APP) implique pendant toute la durée de l'accession <u>une propriété indivise, et une responsabilité collective</u>, permettant de « voir (penser) le logement (et les espaces) autrement » ;</p> <p>* <u>Différents espaces communs sont spécifiés</u> à ce jour : « espaces collectifs » (communs à tous, comme la salle polyvalente), « espaces partagés » (option partagée par certains coopérateurs)</p>	<p>Commentaires (→ 1^{er} éléments d'analyse)</p> <p>→ La thématique choisie des « espaces partagés » suppose de penser les interactions et les partages possibles ; elle met donc en œuvre concrètement - en rapport avec la vie quotidienne- l'idée et l'implication coopératives.</p> <p>→ D'autres expériences montrent que « là où la cooptation par consensus a été abandonnée, cela (la coopérative d'habitation, son système de relations) a mal tourné »</p> <p>→ La mise au point d'un vocabulaire commun s'effectue progressivement, notamment pour désigner les espaces, les participants, etc. Ce travail de formulation pourrait aussi permettre de passer d'un imaginaire, d'une pensée coopérative (modèles, esprit ou idéologie des coopératives)</p>

<p>seulement, comme les différents ateliers) et « espaces communs de proximité ou de contiguïté» (comme un hall commun)</p> <p>* L'<u>AERA</u>, sur la base d'une convention avec le Maître d'ouvrage –La Sté Patrimoine- assure une assistance et un accompagnement, une médiation et une traduction des desiderata des futurs coopérateurs, afin d'établir un programme le plus cohérent possible.</p> <p>* Une <u>salle de sport</u> qui intéresse les 2/3 environ des participants (dont une majorité de femmes), avec deux modèles difficilement compatibles (type « body-building » nécessitant des appareillages, ou pratiques orientales nécessitant de l'espace libre). Recherche de solutions par la proximité avec la salle polyvalente (une extension possible) voir les terrasses. Le lieu est souhaité aéré, lumineux mais protégé « qu'on ne nous voit pas » et sûr.</p> <p>* Des <u>espaces pour les enfants</u> qui représentent une préoccupation essentielle (avec 23 enfants dénombrés d'âge différents). Ici le problème principal est celui de l'organisation de différents espaces et du partage des usages : « petite enfance » (initiative possible de crèche parentale), groupe de « 3 à 8 ans » avec des activités à définir, « pré-adolescents ou adolescents » (lien avec la salle multi-média). Ces lieux sont souhaités lumineux et sécurisés, voir relativement isolés (bruit)</p> <p>* Un repas pour « voir tout le monde »</p> <p>* <u>Agenda annoncé de l'opération</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - février 2007 : les architectes-concepteurs choisis assistent à quelques réunions - début du travail de conception en mars - fin avril présentation d'une esquisse - 2 autres présentations sont prévues sur APS/APD et sur Projet d'exécution pour permettre des allers-retours avec les coopérateurs - septembre/octobre 2007 : soit 8 mois plus tard, appels d'offre travaux (avec leurs incertitudes : marchés infructueux et procédures européennes) 	<p>importants (omniprésents ?) en début d'opération, à la réalité de l'expérience (de coller à la réalité en cours)</p> <p>→ Il y a un sentiment relatif d'insatisfaction (car ça va vite) et de n'avoir pas suffisamment élaborer les propositions ; importance de savoir argumenter et de la prise de parole pour faire valoir son point de vue.</p> <p>→ L'approche faite est plutôt pragmatique et « architecturale » dans le but de spécifier assez rapidement les espaces (détails pratiques d'aménagement) ; mais il apparaît que les problèmes d'usage ne sont pas toujours posés et les choix pas assez explicites (ainsi de la salle de sport, et de concilier ou non des pratiques très différentes). Un petit questionnaire ou une grille d'analyse pourrait aider à ce travail</p> <p>→ La salle de sport apparaît un lieu de loisir plutôt libre et autonome, où l'on s'occupe de soi et de son corps, voir aussi un lieu où l'on se rencontre.</p> <p>→ <u>Questions ou interpellations</u> (4) sur les thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation des espaces (modifier la surface, en changer la fonction) - usage -plus que propriété- des espaces (transfert du droit d'usage, espace multi-usage ou spécialisé)
<p>■ Mise en perspective (dans la durée, et relativement aux autres réunions)</p>	

<p align="center">FICHE POUR INTERACTION AVEC L' AERA Origine : <i>Jean-marie DELORME, Suivi-Evaluation Sociologique</i></p>	<p align="center">La Reynerie 31.07.07</p>
--	--

<p>Objet / Thématique – Ordre du jour</p>	<p>Documents de référence (sources et cibles)</p>
<p>Réunion interne de médiation entre les architectes–concepteurs, la Société HLM « Patrimoine » (maître d'ouvrage), et l'AERA (A.M.O. et représentation des futurs coopérateurs).</p>	<p>Après : Note récapitulative de l'AERA (signée de SG) à l'intention des architectes–concepteurs : avancement du montage juridique et financier, interprétation du programme et des demandes des coopérateurs, remarques sur le projet.</p>
<p>Dispositif proposé, et déroulement</p>	<p>Présence et participation</p>
<p><i>Les commentaires qui suivent -en l'absence de participation à la réunion- s'appuient sur la note réalisée par l'AERA.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les architectes–concepteurs représentés ce jour par Fabienne Coderc (qui a son ggence sur Toulouse). • La société HLM Patrimoine -maître d'ouvrage- est représenté par J. Pasturel et T. Pichenot, qui sont en charge de l'opération Reynerie ; • L'AERA avec Jean–Pierre Cordier (Président), Stéphane Gruet, et Michel Henri ;
<p>Commentaires (→ 1^{er} éléments d'analyse)</p>	
<p>→ Le principe est affirmé « d'une prééminence des demandes des habitants, dans toutes leurs dimensions et dans toute leur diversité », sur les préoccupations purement architecturales -hors considération de coûts- ; et aussi l'engagement de préserver le niveau de solvabilité des accédants (soit un effort annoncé -et à maintenir- de 6€/m²/mois).</p> <p>→ Comme acteur/organisation l'AERA tient (principalement) sa légitimité des coopérateurs -en particulier vis-à-vis des architectes–concepteurs- et de son rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ; sa mission est alors « d'assumer les échanges entre la maîtrise d'œuvre et les différents coopérateurs ». Mais elle assume aussi un ensemble d'autres fonctions : logistique, suivi/coordination, impulsion/initiative dans le cadre du programme expérimental des coopératives d'habitation, qui est sa 2^{ème} légitimité (en l'absence actuelle d'un fonds coopératif). Enfin il a une 3^{ème} légitimité d'expertise (S.G. et P.E.F. sont architectes).</p> <p>→ L'avancement du montage de l'opération est aujourd'hui conditionné par l'aboutissement des études de coûts (pour réactualiser le prévisionnel financier et trouver d'éventuels financements publics complémentaires) ; il est aussi lié à la résidentialisation du Satie (aménagement de nouveaux stationnements pour libérer le parking actuel).</p> <p>→ Le mode original de programmation participative -mis en œuvre ici- amène à retenir une diversité de demandes qui constituent une difficulté particulière du programme. « il ne peut être question de répondre simultanément, de façon exhaustive et sans hiérarchie à tous les vœux exprimés », ceci au niveau privatif comme au niveau coopératif. La réunion permet d'explicitier un mode d'emploi du programme, en particulier relatif à l'interprétation des demandes, et à leur hiérarchisation (en demandes « impératives » et demandes « indicatives ») ; elle permet aussi d'établir des modalités d'ajustement (ou de négociation) –via l'AERA- de ces demandes.</p> <p>→ Le projet (la 1^{ère} esquisse proposée) est remis en cause sur plusieurs points : l'organisation des extérieurs et le traitement des interfaces, « une trame répétitive assez rigide d'un point de vue volumétrique » avec le « souhait d'une plus grande variété dans les réponses », la prise en compte des demandes, et des réponses insuffisantes sur les accès.</p> <p>→ L'exigence se justifie par un projet emblématique (promouvoir un nouveau type d'habitat coopératif en SCI APP) qui se doit, pour cela, d'être exemplaire (La Reynerie est la 1^{ère} opération en voie de réalisation de ce programme expérimental).</p>	

<p style="text-align: center;">FICHE POUR INTERACTION AVEC L' AERA Origine : Jean-marie DELORME — Suivi-Evaluation Sociologique</p>	<p style="text-align: center;">La Reynerie 15.05.08</p>
---	---

<p>Objet / Thématique – Ordre du jour</p> <p>Phase II — Réunion n° 5, au CMVA à Toulouse : Mise au point sur l'avancement du projet, informations contextuelles (dont l'appareillage juridique), organisation et montage juridico-financier, et préparation à l'engagement des coopérateurs.</p> <p><i>Ordre du jour :</i></p> <p>Une information sur « l'avancée en cours du programme ». Et pour terminer il est prévu « un dîner sur le pouce -chacun apportant de quoi partager- avec échanges croisés entre les coopérateurs ».</p>	<p>Documents de référence (sources et cibles)</p> <p><i>Avant :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Convocation à la réunion adressée un mois auparavant (mi-avril) aux coopérateurs et aux observateurs. - Note structurée (en 17 points) de S. Gruet pour l'AERA - Loi ENL de 2006, article 34 (relatif aux SCA-APP) <p><i>Pendant :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Documents de présentation du projet en cours : plan de masse, élévations, plans par niveaux avec l'aménagement de chaque unité d'habitation ; ces documents -donnés à voir aux coopérateurs- ont en fait servi de base pour la récente négociation / mise au point entre la Sté Patrimoine, l'AERA et les architectes-concepteurs. <p><i>Après :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Notes et commentaires J-m. D.
<p>Dispositif proposé, et déroulement</p> <p><u>Dispositif proposé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'organisation de la salle est inhabituelle (en raison d'un colloque prévu le lendemain) avec une seule table-bureau faisant face à des alignements de chaises disposées en « arêtes de poissons » ; cela fixe davantage les participants, et fige les circulations (sauf celles des enfants) relativement à un dispositif autour d'un carré. - La réunion propose une mise au point relative à l'avancement du travail de conception et à son organisation, à la formalisation juridique et au contexte législatif ; elle vise aussi à préparer et expliquer l'engagement des coopérateurs. <p><u>Déroulement</u></p> <p>Un flottement, et de nombreux retards marquent le début de cette réunion (qui commencera finalement avec ½ heure de décalage). Pour l'essentiel il s'agit d'un exposé point par point et assez dense de S.G. pour l'AERA, entrecoupé de quelques questions (une douzaine), ... et par un orage de grêle inhabituel (la réunion sera arrêtée un moment en raison du bruit assourdissant -et un peu inquiétant- venant des toits du CMVA). Elle se terminera par une présentation et un commentaire informels des plans du projet en cours (empilés sur la table-bureau), ceci avant le départ d'une série de participants.</p> <p>Suivra -sous la verrière infiltrée d'eau- un buffet coopératif fourni, avec une petite quinzaine de participants, et quelques enfants.</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p>La réunion commencé à 19H00 se termine vers 21H 45 (avec 1/4H d'interruption pendant l'orage), soit une durée de 2H 30 (hors buffet).</p>	<p>Présence et participation</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 32 participants, soit la moitié des coopérateurs présents -et aussi 7 enfants- qui arriveront progressivement (ils ne sont qu'une vingtaine en début de réunion) ; et une série de départs avant la fin (notamment pour contraintes personnelles). ● Pour l'AERA : Stéphane Gruet qui fait un état de l'information sur le projet et anime la réunion, et Patricia Grand assurant l'accueil et un suivi administratif ; ● Observateurs : <ul style="list-style-type: none"> - Deux jeunes journalistes qui veulent réaliser un film documentaire (ils seront présents pour des prises de vues un moment en milieu de réunion) ; - J-m D. pour le suivi-évaluation sociologique
<p>Contenu / Evènements significatifs</p> <p>* Un certain « flottement » des futurs coopérateurs - voir un désenchantement-, sans pour autant remettre en cause le projet architectural ; cette</p>	<p>Commentaires (→ 1^{er} éléments d'analyse)</p> <p>→ L'intervention structurée de SG (pour l'AERA) constitue l'essentiel de cette réunion, avec un souci d'information et d'explication : « Je vous dois la plus</p>

situation se trouve concomitante d'une demande d'engagement des coopérateurs et d'un rôle actif et nouveau à jouer pour eux, qui se précisent.

* L'opération « Reynerie » apparaît en bonne voie de réalisation avec l'arrivée d'une nouvelle municipalité de Toulouse très favorable -sur le principe- à l'habitat coopératif.

* Face à une situation informelle insatisfaisante où le rôle de maître d'ouvrage n'est pas clairement et suffisamment assuré, une délégation de maîtrise d'ouvrage va être signée par l'opérateur HLM à l'AERA.

L'objectif -présenté comme « une sortie de crise » - est d'aboutir rapidement -en mobilisant les moyens suffisants pour mieux respecter les délais- à un projet global prenant en compte des unités d'habitation adaptées et diversifiées, et des proximités choisies (sur quoi semblent avoir buté les architectes-concepteurs avec leur souci de répondre au plus près des demandes formulées).

* Une maquette a été réalisée par les étudiants-architectes (à l'initiative de l'AERA), qui montre les insuffisances du projet actuel.

* Les aménagements extérieurs -longuement discutés lors de la réunion précédente- sont modifiés sur demande des services de la ville de Toulouse co-financeur dans le cadre de l'ANRU (ainsi la salle polyvalente devient mitoyenne de la rue) ; et une dernière procédure pour finaliser les unités d'habitation avec les intéressés est prévue (par courrier, puis en face à face si nécessaire).

* Un travail complexe de structuration est en cours relativement au montage juridico-financier et à la constitution d'une SCI-APP qui assure la fonction gestionnaire centrale (collecte des « mensualités ») ; celle-ci doit régler les prérogatives propres aux différents acteurs: en particulier l'opérateur HLM (gérant l'emprunt, assurant la réalisation de l'opération, la continuité et la fluidité, en tant qu'actionnaire minoritaire de la SCI) et les coopérateurs (solidarisés au sein d'une association, actionnaires à titre individuel de la SCI, et totalisant dès le départ une majorité des parts, soit 51%)

* Un appareillage juridique compliqué, et qui présente encore des incertitudes, régit les SCI-APP (l'article 34 de la loi ENL dont le décret d'application n'est pas encore publié. Cela conditionne la réalisation du montage juridico-financier des opérations coopératives (et une sécurisation de l'engagement des élus et les opérateurs HLM). Les rapports entre opérateur HLM et SCI -APP, restent à clarifier en cas d'endettement.

* Une association des futurs « coopérateurs » vise à solidariser les coopérateurs, anticiper la gestion future (préparer les Assemblée Générale de la SCI, différentes commissions à mettre en place), et créer une personne morale garante vis-à-vis de

grande transparence ».

Un groupe de travail de « suivi du projet », constitué par les futurs coopérateurs pourrait permettre de s'approprier le projet et d'aborder les questions en meilleure connaissance de cause ; sous réserve d'une constitution précoce, l'association des futurs coopérateurs pourrait jouer ce rôle.

Par ailleurs l'intervention de l'AERA oscille entre appel à participation, permettre une avancée de l'opération, et sécuriser l'accession à la propriété (soient des objectifs tous également souhaitables, mais pour partie contradictoires).

→ Le relatif « flottement » des futurs coopérateurs (qui apparaît comme une manière de réagir à la situation) s'explique par plusieurs raisons : retard pris par le projet, augmentation relative des coûts (et de ce fait allongement à 40 ans de la durée de remboursement), complexité du projet et incertitudes diverses (juridiques, modifications imprévues).

Les attitudes des coopérateurs vont de la confiance (pour les plus proches d'une démarche coopérative «il y a une nécessité de faire confiance et de déléguer», et ceux qui -par un comportement traditionnel- font confiance à l'AERA en tant qu'institution) jusqu'au doute, voir jusqu'à une certaine défiance (en raison des écarts apparus relativement à ce qui était annoncé et/ou d'incompréhensions) pour ceux plus proches d'un modèle locatif traditionnel, voir opportuniste.

→ Les questions des participants portent sur divers points d'incertitudes : l'engagement (durée du remboursement, transmission), le rôle possible à jouer (quelle voix au chapitre ?), les garanties de l'investissement (fiabilité de la Sté HLM, garanties d'emprunt).

→ En fait le statut des futurs associés ou « coopérateurs sera pour un grand nombre d'entre eux celui correspondant à la situation intermédiaire de propriété indivise (sur 40 ans à dater de l'engagement dans la SCI-APP). Il s'agit bien d'une autre logique de propriété, plus que le statut classique final.

→ Les conceptions de l'opérateur HLM -élément essentiel du dispositif- varie depuis un rôle d'intervenant social jusqu'à une logique de prestations de services (logique patronale). Mais dans tous les cas il doit pouvoir trouver un équilibre au niveau d'un parc immobilier, si ce n'est au niveau d'une seule opération.

→ La complicité et la presque connivence (souhaitées au départ pour favoriser les initiatives et les adaptations dans cette opération expérimentale), entre les architectes-concepteurs et l'AERA (animée aussi par des architectes qui ont « mené le travail ») apparaît avoir produit des effets pervers de presque concurrence (ou vécus comme tel), d'incertitude, et de brouillage des rôles ; cela favorisé par un retrait relatif (à ce stade de l'opération) du maître d'ouvrage en titre.

→ La loi ENL de 2006 qui est une initiative de C. Boutin actuelle Ministre du logement s'avère un appareillage juridique compliqué et qui permet plusieurs interprétations. « Aujourd'hui personne -ou presque- ne comprends (plus) rien à ce texte de

<p>l'opérateur HLM (par conventionnement). Elle devrait être constituée au moment de l'APD (soit dans 2 mois) ; des groupes de travail vont préfigurer cette association, et aussi codifier les usages des espaces (en rapport avec la Charte qui sera adoptée)</p> <p>* L'engagement des coopérateurs se concrétisera progressivement et à plusieurs niveaux : groupes de travail, puis constitution d'une association, versement à un fonds coopératif (3000€ courant 2009) pour développer d'autres opérations, engagement dans la SCI et paiement des mensualités.</p> <p>*. L'AERA réfléchit aux conditions et modalités d'un transfert d'expérience (possible après clarification juridique) : financement de l'accompagnement (estimé à 1,5% du coût de l'opération et auto-financé par un fonds coopératif), compétences (architecturales, et de médiation) et structure à créer (un ONPC : Organisme National de Programmation Coopérative). En effet le programme des coopératives d'habitation rencontre un réel écho sur l'agglomération toulousaine (500 ménages inscrits), et des demandes se font jour depuis d'autres régions.</p>	<p>loi » suite aux différents amendements dont il aurait fait l'objet, en particulier l'article 34 relatif aux SCI-APP. L'AERA (SG) a contribué à la formulation de ce décret d'application dans un sens plus favorable aux opérations coopératives (en cas de retrait d'un coopérateur récupération de la plus-value sur son investissement initial).</p> <p>→ Il y a un découplage entre SCI-APP et Association des coopérateurs (qui de prime abord peut s'interpréter comme une sécurisation) ; l'Association -contrairement à une véritable coopérative- n'a pas de rôle économique ; il s'agit donc d'une structure animé par un « esprit coopératif » et non d'une coopérative au sens strict. Il apparaît une contradiction (ou une complexité supplémentaire) entre des « coopérateurs » actionnaires à titres individuels de la SCI (qui doivent s'accorder pour rester majoritaires dans les décisions de la SCI), alors qu'ils sont juridiquement solidaires au niveau de l'Association (mais pas exactement sur les mêmes enjeux).</p> <p>→ La « mensualité » payée par les associés à la SCI serait composée avec un souci de doser l'effort et de prévoir des provisions suffisantes pour la maintenance/renouvellement (ce sur quoi butent les copropriétés pauvres) ; soit prise de parts sociales (20%), remboursement de l'emprunt, et « loyer d'équilibre » (pour équilibrer les différents coûts, charges et provisions). Un schéma du système de relations pourrait s'imaginer à partir des différents éléments de cette mensualité</p> <p>→ La réalisation de ce projet a une dimension expérimentale exemplaire en ce sens qu'il s'agit de mettre au point et d'inventer des façons de faire, une organisation etc.</p> <p>→ Au Canada existent des GRP (Groupes de Recherche et de Programmation) –sous forme syndicale (syndicats mixtes ?) ou coopérative- qui ont une fonction financière d'accompagnement et d'ingénierie sociale</p> <p>→ Compatibilité du montage de l'opération avec une éthique musulmane du crédit.</p>
<p>■ Mise en perspective (dans la durée, et relativement aux autres réunions)</p>	
<p>- L'évolution des délais de réalisation.</p>	

- **Eléments de re-lecture de la réunion** (transcriptions ou extraits, récits, logiques d'action...)
- **Exploration des points de vue « pour », « contre », « avec » et « sur »**

o ► **Investigations complémentaires**

► **Question en suspens, points à vérifier**

- Une fiche de présentation générale du projet
- Suivi des délais et des écarts

► **Investigations complémentaires (souhaitables)**

- Appareillage juridique (article 34 de la loi ENL de 2006) → Legifrance L 443 63 < 67 (ou L 443.6.2 Légifrance)
- Comparaison avec le système canadien
- Y a-t-il une éthique musulmane particulière relative au crédit (règles spécifiques)

o ► **Démarche et réflexivité**

- Éléments de contexte (dimension « informelle » de l'action)
- Éléments de méthode (pistes et outils pour l'analyse ou l'observation)
- Éléments théoriques de lecture ou d'interprétation, notions ou concepts opératoires
- Éléments de réflexivité (retour sur le vécu de la situation, et notations personnelles)
-
-
- Vocabulaire (technique)
Loyer d'équilibre

FICHE POUR INTERACTION AVEC L' AERA Origine : <i>Jean-marie DELORME, Suivi-Evaluation Sociologique</i>	Venerque 28.02.08
--	------------------------------------

<p>Objet / Thématique – Ordre du jour</p> <p>A Toulouse, au CMVA : réunion d'information des coopérateurs, suite au désistement de la Commune de Venerque.</p> <p><i>Ordre du jour :</i></p> <p>« Nous ferons un point sur la situation car la réalisation de la coopérative est compromise »</p>	<p>Documents de référence (sources et cibles)</p> <p><i>Avant :</i></p> <p>1) Courrier de l'AERA aux coopérateurs (du 09.02.08, signée de SG, suite à échanges avec notamment Hélène Breton, maire de Venerque) ; 2) Article de Lionel Monéger -ancien coopérateur- sur le Blog de Venerque « Habitat coopératif sur la zone Figeac : un retrait incompréhensible » ; L.M. est aussi candidat aux municipales, sur la liste d'opposition de Thomas Fouché ; 3) A l'initiative d'une coopératrice (après concertation par mèl) une lettre collective, qui sera signée par 10 coopérateurs, est envoyée à Hélène Breton ; 4) Convocation des coopérateurs à une réunion d'information pour le 28.02.08 par l'AERA (envoyée lundi 25.02.08) ; la réunion sera annoncée ce même jour sur le Blog de Venerque.</p> <p><i>Pendant :</i></p> <p>Esquisse d'aménagement de la zone Figeac</p> <p><i>Après :</i></p>
<p>Dispositif proposé, et déroulement</p> <p>Ce n'est pas une réunion habituelle de travail (même si elle est ouverte comme à l'accoutumée, et ... avec quelques enfants qui circulent dans la salle et dans les escaliers).</p> <p>Suite aux échanges qu'il a eu, en particulier avec Hélène Breton, maire de Venerque, S.G. -pour l'AERA qui s'est déjà beaucoup impliquée dans cette opération (13 réunions depuis septembre 2006), comme d'ailleurs les coopérateurs- fait une présentation de la situation qui se veut au plus près des faits pour comprendre le désistement de la Commune (à la veille des élections municipales, et relativement à l'emprise prévue sur la zone Figeac) et ménager le futur. Les analyses seront reprises plusieurs fois sous plusieurs angles, suite aux questions et réflexion des coopérateurs. Pour tous il s'agit aussi de « digérer » la nouvelle.</p> <p>C.S. journaliste présentera les arguments qui -selon elle- explique / justifie l'attitude communale, questionnera / interpellera collectivement les coopérateurs sur quelques points () et indiquera deux réunions à venir : celle de la liste de Michel Duviel (liste PS prenant le relais de l'équipe de Hélène Breton -qui ne se représente pas- et une partie de ses conseillers), et une réunion contradictoire à l'initiative de « Venerque-sur-Blog ». La fin de la réunion sera une interrogation des coopérateurs -plutôt perplexes- sur ce qu'ils pourraient faire.</p> <p>Durée : 18H45 à 21H00 (2H15)</p>	<p>Présence et participation</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 11 participants (dont 1 couple) sont présents sur une quarantaine de coopérateurs ou candidats inscrits ; cela est peu, mais la convocation a été envoyée 4 jours avant (en début de semaine pour le jeudi), la date correspond aux vacances scolaires, et plusieurs coopérateurs déçus ne se seraient pas mobilisés. ● Pour l'AERA sont présents : S.G. qui expliquera la situation, PE.F. et P.G. ● Catherine Stern, comme journaliste -qui anime Venerque-sur-Blog- prendra part à la réunion ; et un autre observateur-participant, qui expliquera avoir participé à une expérience de coopérative (d'habitation) dans la Val d'Oise avant son déménagement dans la région en 1999, « tous les coopérateurs étaient de la Commune, ce qui avait favorisé le projet » dira-t-il. ● O.S. (compte-rendu pour l'AERA), et J-m D. (suivi-évaluation sociologique).
<p>Evènements significatifs</p> <p>* <u>Remise en cause –par une décision collective de l'équipe municipale (à la veille des élections)- de l'emprise foncière prévue sur la zone Figeac pour la coopérative d'habitation « le dossier n'est plus</u></p>	<p>Commentaires (→ 1^{er} éléments d'analyse)</p> <p>→ L'analyse proposée ici (de manière assez détaillée) se justifie par l'importance de ce qui survient à Venerque relativement à la reproductibilité des projets de coopératives d'habitation. Cela pourrait servir de base à un</p>

d'actualité, ni prioritaire » pour J.D., adjoint à l'urbanisme ; et il n'y a pas d'alternative convaincante susceptible de répondre aux besoins exprimés (possibilité de construire une 10 de logements sans espaces extérieurs, ou attendre les opportunités foncières de la future ZAC), tout en se disant « être attaché à l'opération » (notamment Michel Duviel, en tête de la liste qui se présente pour succéder à HB) .

* Un travail de programmation a été engagé (depuis septembre 2006, soit 18 mois) sur la base d'un « contrat de confiance » et de nombreux échanges interpersonnels entre SG et HB maire de Venerque ; il n'y a donc pas eu de délibération du Conseil municipal sur l'attribution foncière (délibération d'ailleurs difficile puisque la zone Figeac concentre plusieurs projets importants pour la commune ou l'intercommunalité, dont celui d'un « nouveau centre », et qui relèvent de calendriers différents). Par ailleurs l'équipe municipale ne souhaite pas se voir rappeler son désengagement en période électorale ; et SG pour l'AERA souhaite préserver les chances de faire aboutir un projet : « je travaille pour les coopérateurs » précise-t-il.

* Présence de C.S., journaliste à « Venerque-sur-Blog » qui restitue une image fantasmée -presque inversée- du projet (à savoir une résidence fermée ressemblant à une résidence sécurisée, et isolée du centre) ou mettant en exergue des points accessoires (l'idée de faire « un bassin de nage »). Il en ressort que le projet « ne correspond pas » ou ne convient pas, et ne peut s'intégrer « dans un vrai urbanisme » tel qu'envisagé.

* La société HLM Promologis ne s'avérant pas très favorable / motivée par la démarche des coopératives d'habitation (sachant que le montage suppose une grande confiance dans l'opérateur) un autre opérateur a été trouvé avec la Sté HLM Patrimoine -déjà engagée avec l'AERA sur l'opération Reynerie- et prête à s'impliquer si l'opération redémarre.

* Esquisse d'une issue possible par la médiation d'une commission extra-municipale, et en retenant un projet coopératif d'habitat dense.

* De fait -alors même que peu de Venerquois sont impliqués, - le projet de coopérative d'habitation est maintenant entré dans le débat des élections municipales (une liste d'opposition qui comprends un ancien coopérateur interpelle l'équipe actuelle, et la liste de Michel Duviel qui souhaite prendre sa suite)

parcours, ou à une procédure plus formalisée, pour traiter avec les collectivités territoriales qui accueillent les opérations.

→ Ce compte-rendu est particulier car il se fonde pour une grande part sur les explications rapportées par SG pour l'AERA (avec le souci « d'être factuel ») de ses contacts avec H. Breton, et quelques adjoints ou conseillers de Venerque ; c'est pourquoi nous l'avons croisé avec « la chronique de Venerque » écrite au fur et à mesure su suivi-évaluation. Il en ressort qu'aucun des arguments avancés par les acteurs municipaux ne semble véritablement décisif pour expliquer le désistement de la Commune, ni l'argument financier (qui semble pouvoir être résolu), ni le besoin de foncier (avec la possibilité évoquée de garder l'emprise pour un autre aménagement), ni le fait qu'il y aurait trop de logements sociaux (la coopérative d'habitation propose une accession progressive à la propriété d'une autre nature). Même si ces arguments pèsent d'un certain poids, il apparaît que « le projet ne correspond pas aux intentions communales, ne motive plus une volonté politique (ou qu'il soit difficile à défendre dans le contexte actuel par l'équipe municipale ?) ». Les élus semblent « contrarié par le programme » dira SG, « la coopérative prend trop de place », ou encore « ils (les élus) se sentent dessaisis par un groupe qui veut prendre une partie de l'emprise (foncière) et s'approprier leur espace ». En tout cas le projet de coopérative (tel qu'il est perçu aujourd'hui) provoque « une réaction négative ».

→ La perception fantasmée du projet (assimilation à une résidence sécurisée) rappelle -quoiqu'il s'agisse d'un projet différent, mais également « militant »- les débats autour de l'implantation d'un cinéma Utopia à Tournefeuille en 2001, qui est aujourd'hui accepté et participe d'une image très positive de la commune ; en effet il convient de ne pas oublier ce que peut apporter ce projet coopératif en termes de convivialité, d'implication citoyenne, de ressources humaines et d'activité prête à se mobiliser sur la commune (autant d'aspects congruents avec le projet de développement de Venerque, y compris celui d'avoir une politique de logements diversifiés)

→ L'histoire du travail de programmation montre que s'est posé la question de savoir jusqu'où va la légitimité des coopérateurs (très peu sont électeurs à Venerque). Leur groupe s'est -pendant une période jusqu'à la localisation d'une emprise foncière- constitué de manière ambivalente relativement à la Commune (à la fois critique sur les aménagements, et souhaitant vraiment participer à la vie communale). Cela fait partie de la dynamique interne « d'un groupe » et d'une programmation qu'il convient peut-être de préserver (faire la part entre ce qui relève du « travail interne », et ce qui relève de l'interpellation ou de l'affichage du projet supposant explication) ? Sans cela le projet risque de faire peur (J.D. parlera de la nécessité de coopérateurs encadrés). Par ailleurs il y a méconnaissance / incompréhension du projet dans sa réalité et sa démarche. C.S. journaliste dira : « Est-ce que les gens se sont demandé ce que c'est (la coopérative d'habitation à vocation

	sociale et participative) ? » → Enfin l'idée coopérative pose -dans son principe- une égalité, et la possibilité d'initiative et de négociations (c'est-à-dire un rôle sensiblement différent pour les collectivités publiques de celui d'Etat-providence qui par exemple « octroie » des logements sociaux). C'est une interpellation sur les possibilités de participation qui se confronte aux normes de fonctionnement communal (vraisemblablement plus prégnante dans une petite commune comme Venerque comme a pu le montrer la réunion de relance du 22.01.07), et aussi aux représentations qu'ont les élus d'un logement social.
■ Mise en perspective (dans la durée, et relativement aux autres réunions)	

► **Eléments de re-lecture de la réunion** (transcriptions ou extraits, récits, logiques d'action)

Eléments du suivi-évaluation sociologique pouvant éclairer la situation (notamment la chronique de la coopérative de Venerque écrite à cette occasion)

→ Un engagement de HB, maire – Une faible mobilisation sur Venerque (problèmes d'image, et/ou de l'information faite sur le projet ?) – Un groupe de futurs coopérateurs impliqués, et prenant des initiatives – un projet co-habitable avec les intentions communales (sous certaines conditions d'un foncier toujours disponible, voir d'encadrement des coopérateurs ?)

Le programme de coopératives d'habitation à vocation sociale et participative -co-financé par le PUCA, la Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre- trouve un écho favorable auprès de Hélène Breton, maire PS de Venerque, et Présidente de la Commission Culture du Conseil Régional de Midi-Pyrénées. Depuis septembre 2006, où commence un premier travail de programmation (avec pour l'essentiel des candidats extérieurs à Venerque), cet intérêt ne se démentira pas, avec de très nombreux échanges entre HB et SG pour l'AERA.

Une réunion de relance de l'opération sur la Commune (après un stand-by pour causes de décisions à prendre notamment sur une étude d'urbanisme demandée par l'AERA) -avec une soixantaine d'invitations auprès de personnes susceptibles d'être concernées par un logement social en accession à la propriété- a lieu début 2007 (lundi 22-01-07) et réunit une quarantaine d'habitants de Venerque (ou de Communes proches) et 5 coopérateurs extérieurs (de Toulouse ou son agglomération). Les réunions suivantes au CMVA à Toulouse mobiliseront toujours peu les Venerquois (même si quelques participants réguliers viennent de la commune). Une annonce sera faite par « Venerque-sur-Blog » (26.03.07) présentant l'opération de coopérative d'habitat à la rubrique idée.

Une nouvelle réunion a lieu sur Venerque (21.05.07) avec Jacques Doumerc adjoint à l'urbanisme, et une représentante du bureau chargé de l'étude d'urbanisme, suivi d'une visite de la Zone Figeac ; elle ne que réunira 9 participants (en l'absence d'une nouvelle information ?) dont 2 participants de Venerque et 1 du Vernet. Cette réunion est l'occasion pour JD de présenter les enjeux du développement de Venerque (repenser un centre, faciliter la convivialité, conserver les équilibres de la commune, une qualité de vie) ; il évoque un développement diversifié de l'habitat. SG résume le fonctionnement de l'opération du point de vue des coopérateurs par « Donner aux futurs habitants la possibilité d'exprimer leurs souhaits, et d'intégrer leurs demandes spécifiques dans la réflexion d'intérêt public (c'est-à-dire un fonctionnement participatif au niveau de la collectivité) ». J. Doumerc conclura que le projet intéresse la commune, et qu'il est « co-habitable » avec les intentions communales « des coopérateurs encadrés, un adjoint ouvert, et de l'espace disponible ». Sera également évoquée la possibilité d'un éco-quartier. La suite des réunions se tiendra sur Toulouse au CMVA ; un affichage public dans la Commune réalisé par l'AERA (K.A, chargée de la communication et P.G) révélera de nouveaux participants intéressés vivant sur la Commune. Au total, sans compter les réunions internes entre futurs coopérateurs il y aura eu 13 réunions animées par l'AERA, avec un groupe dynamique de futurs coopérateurs.

→ Eléments de géopolitique locale ; un enjeu pour les municipales : quelle structure intercommunale (échelle, alliances)

La commune dirigée par HB, maire PS, vote à 52% pour S. Royal aux Présidentielles.

Pour les municipales de 2006, en plus de la liste de Michel Duviel qui fait suite à celle de HB, actuelle maire, deux autres listes (à ce jour partielle) se présentent (vraisemblablement dans l'idée de bénéficier de la possibilité de panachage qui existe pour les communes dont la population est inférieure à 1500 habitants).

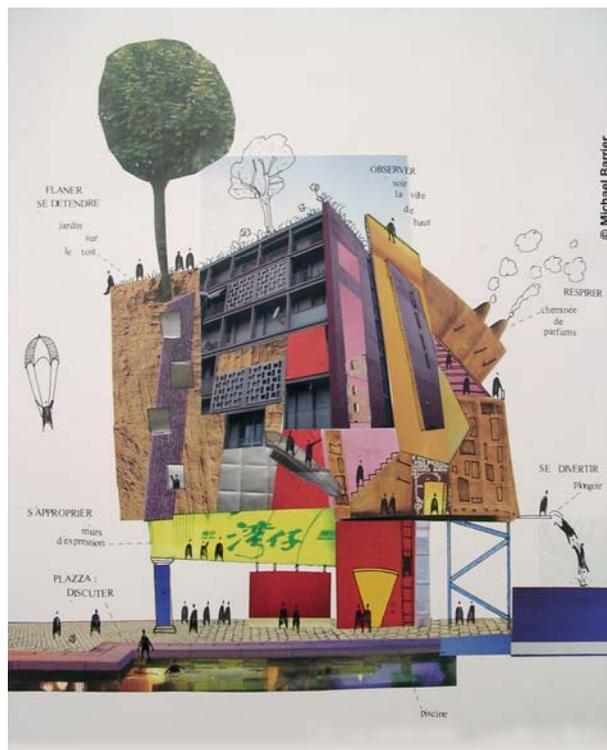
La commune de Venerque constitue avec Le Vernet, Beaumont-sur-Lèze et Lagardelle, une petite Communauté de 4 communes (présidée par J. Doumerc) dont la masse critique apparaît insuffisante relativement aux enjeux actuels (équipements, urbanisations, etc. qui ne peuvent être traités à l'échelle de la commune). Il y aurait débat sur l'adhésion à une intercommunalité plus grande, soit le SICOVAL (orientation PS), soit avec Auterive (orientation UMP) ?

**MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
Plan Urbanisme Construction Architecture**

**RAPPORT 2^{ème} ANNÉE
2007 - 2008**

PROGRAMME EXPERIMENTAL DE DÉVELOPPEMENT DES
COOPÉRATIVES D'HABITATION
A VOCATION SOCIALE ET PARTICIPATIVE :

DIRECTION SCIENTIFIQUE, SOUTIEN METHODOLOGIQUE,
SUIVI ET EVALUATION.



Contrat N°A0515
Juin 2008
suivi par F. BENGUIGUI

ANNEXES



A.E.R.A.
Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture

ANNEXE 1

AUTRES EXPERIENCES DE COOPERATIVES D'HABITATION EN RAPPORT AVEC NOTRE PROGRAMME

AUTRES EXPERIENCES DE COOPERATIVES D'HABITATION EN RAPPORT AVEC NOTRE PROGRAMME

Bilan synthétique des recherches : SG, Juin 2008

INTRODUCTION

I- Parmi les expériences connues anciennes (années fin 60/70) ou plus récentes (à partir des années 80), en France et à l'Étranger, il faut distinguer deux types d'expériences essentiellement différentes par leur vocation sociale ou non et par leur mode de financements selon les moyens propres des coopérateurs.

- Les coopératives inspirées surtout par une vision communautaires ou d'opportunité immobilière, autonomes financièrement (financements privés) : France, Danemark, Autriche, Suisse, Allemagne etc...
- Les coopératives d'habitat social dépendantes de programmes gouvernementaux et de financements des collectivités publiques : Canada, Portugal, Suède, Uruguay, Brésil, France etc...

L'ICA Housing est le département Habitation de l'Alliance Coopérative internationale, elle comprend aujourd'hui essentiellement les pays développés soit pour le Continent Américain ; les États Unis et le Canada ; pour l'Afrique, l'Égypte, pour l'Europe, L'Autriche, La Tchéquie, la Finlande, l'Allemagne, l'Italie, la Norvège, la Pologne, le Portugal, la Slovaquie, la Suède, La Turquie, et l'Angleterre. Très significativement la France en est absente, ainsi que l'essentiel des pays d'Afrique et d'Asie.

Au début des années 70, sur une centaine de membres dont de nombreux pays de l'Est, et l'URSS, elle-même, les membres les plus actifs étaient (par ordre alphabétique) : l'Algérie, l'Allemagne, l'Autriche, le Danemark, les EU, la Finlande, la France, la Grande Bretagne, Israël, la Norvège, la Pologne, la Suède, la Suisse, la Yougoslavie, la Tchécoslovaquie, la Hongrie...

2- Distinction par l'implication des habitants en amont du montage des opérations.

Elle se traduit par trois niveaux d'implication possible

- Dans tout les types de coopératives, dès lors qu'il y a implication des destinataires dès l'amont, on trouve à des degrés plus ou moins grands des formes d'auto construction, qu'elle soit sauvage (invasions, Barrios, favelas, bidonvilles, en Amérique Latine) ou réglementée (entre autre les Castor en France).
- Quand à la conception participative, sauf quelques expériences dans les années 80 notamment en France (La Savoisième dans le domaine HLM fait figure d'exception) elle est finalement assez rare.
- C'est l'auto-promotion qui est surtout déterminante dans les processus authentiquement coopératifs, et par conséquent, l'élaboration collective ou participative des programmes, l'auto-construction intervenant surtout en cas de difficulté de financement
- Au contraire dans les formes coopératives de production HLM qui se sont développées en France, mais aussi en Pologne depuis la seconde guerre et dans bien d'autres pays avec un financement public du logement social juridiquement bien encadré, on ne trouve aucune implication en amont de la réalisation des logements. Tout se décide en l'absence de futurs habitants. Tout au plus les locataires coopérateurs sont-ils invités ensuite à prendre en charge l'entretien courant et l'organisation collective de leur habitat collectif.
- Enfin nombre de montages coopératifs en location-accession HLM ou en accession à la propriété concernent exclusivement le montage juridico-financier et n'a d'autre perspective que d'aider les habitants à accéder à une propriété individuelle, souvent une maison individuelle, ou un appartement géré à terme en copropriété.

On remarque que dans le domaine social le développement de coopératives d'habitation est toujours dépendant, au-delà de quelques pionniers, d'une médiation associative indépendante des Pouvoirs Publics (Canada -GRT, Italie, Uruguay " Hacer Desur ", ...)

3- Variation des types en fonction des contextes

Les divers types de coopérative d'habitation varient également selon deux facteurs essentiels, le contexte économique et politique du pays. Les pouvoirs forts, les dictatures sont toujours préjudiciables au

développement de ce type d'initiative autonomes, suspectes, par principe, d'être des foyers d'insoumission. (Uruguay, Portugal, Espagne et France dans une certaine mesure...)

Mais la capacité des gouvernements quelque soit leurs marges de manœuvre économique à résoudre les problèmes de logement des plus pauvres ou même des classes moyennes sont souvent déterminants pour l'émergence de nouvelles formes de production d'habitations accessibles. (Tous pays concernés...)

Autre facteur favorisant l'émergence d'initiatives coopératives dans le milieu urbain : les opérations immobilières en centre ancien. Deux motifs assez différents se composent, la résistance des habitants menacés d'expulsion et la protection du patrimoine architectural, et urbain: Montévidéo (Uruguay – 1990) Milton Parc (Montréal-70 à 80), L'Alma-gare (Roubaix-70), Wazennes (Lille- 82/85), nombreux exemples au Etats-Unis à l'origine des Community Développement Corporations.

Autre situation les friches industrielles à Zurich notamment (cf Kraftwerk one)

* * *

Nous nous concentrerons sur les coopératives à vocation sociales au double sens du terme.

1/ sociale en ce sens qu'elles visent à abaisser les coûts d'accès au logement pour les moins riches par la mise en commun coopérative, des investissements, des ressources techniques (savoirs-faire), éventuellement de leur travail (autoconstruction, apport travail, coopératives de production ou de construction associée), au stade de la conception d'économies à la construction, à l'entretien, à la consommation (énergies), et par la mise en commun des espaces d'usages communs, de services, d'usages conviviaux ou alternatifs, ou spécialisés.

2/ sociale également en ce sens où l'idée de solidarité de voisinage est également vue comme une qualité de vie, une sécurité " sociale ", un moyen de lutter contre l'isolement en permettant, sans que la structure sociale ou " communautaire " n'éclate et que les individus ne se retrouvent isolés, une évolution des structures et des relations familiales, l'arrivées ou le départs d'enfants, formation ou séparations de couples, les relations trans-générationnelles etc... Bref de s'adapter à l'évolution actuelle des structures familiales, à leur atomisation et à leur mobilité en créant les conditions du développement d'une urbanité au sein de la coopérative, comme au delà à l'échelle du quartier environnant.

3/ sociale enfin, au sens du développement social qui se fait par la dimension éducative et culturelle et par la transmission de valeurs et de savoirs faire au sein d'une collectivité solidaire.

I.2— EXPERIENCES ETRANGÈRES, REPÉRAGES

Outre des recherches occasionnelles et non exhaustives dans les études et publications sur le sujet, deux voyages d'Etudes ont été menés récemment, le premier à Montréal, le second en Suisse, plus particulièrement à Zurich, Autriche dans le Voralberg et en Allemagne à Fribourg, régions où les processus coopératifs dans l'habitat et développement durable au sens environnemental du terme sont souvent mêlés.

Quelques exemples repérés en Allemagne, Autriche, Belgique, Brésil, Canada, Danemark, Italie, Pologne, Portugal, Suède, Suisse, Uruguay, Zimbabwe...

Ces expériences seront abordées selon le spectre de nos hypothèses : mode d'accession (locatif, propriété, intermédiaire), modalités de financement et d'aides publiques, évolution sociale, patrimoniale etc... en commençant par les pays dans lesquelles nous avons fait un voyage d'étude spécifique (Canada, Suisse, Allemagne, Autriche) puis par les autres pays sur lesquels ont été menées des études en rapport avec nos problématiques.

I.2.1- CANADA

Etude menée sur la base des recherches publiées en France(PUCA) et au Canada (Chaire d'économie sociale du Canada à l'UQAM), ainsi que sur la base d'enquêtes menées lors d'un voyage d'étude à Montréal du 12 au 25 avril 2006.

Les expériences menées au Canada sont de type coopératives locatives sans capitalisation. L'accèsion à la propriété y est symbolique, puisque la propriété reste collective, indivise et surtout inaliénable. Les coopérateurs s'ils ont un titre théorique de propriété, un droit d'entrée d'une valeur de 50 à 100 \$, ne sont en fait que locataires avec un droit de jouissance comparable à celui d'un propriétaire. Sa situation est alors comparable à celle des locataires coopérateurs en France avant la loi Chalandon.

L'une des visées de cette propriété collective pratiquement inaliénable—la vente n'est possible qu'avec l'accord de 90% des coopérateurs— était dès les années 70 de préserver une mixité sociale dans des quartiers qui connaissaient un forte plus value foncière en protégeant les petits locataires en place. Dans des cas comme la Communauté de Milton Parc au cœur de Montréal, il s'agissait simultanément de protéger le patrimoine architectural et urbain dans ces quartiers en pleine restructuration. La stratégie adoptée à Milton Parc fut de créer une fiducière achetant un ensemble de logements par îlot de sorte à bloquer durablement la spéculation immobilière et ses grands projets de Tours. Dans la même perspective, il fallait rendre impossible toute cession individualisée de leurs biens par des particuliers.

Du point de vue du législateur également, l'Etat aidait au financement des coopératives à condition que le patrimoine ainsi financé (tout comme le patrimoine locatif HLM) continue de profiter aux plus démunis. D'où cette formule originale d'une propriété collective, d'un bien social privé dont aucun de ses détenteurs personnes physiques ne peut jamais disposer à titre privé pour récupérer un capital.

C'est ainsi que la loi Fédérale et les programmes de la SHQ (Société d'Habitation du Québec) qui subventionnent le montage des coopératives d'habitation Québécoises rendent inaliénable le patrimoine collectif des coopératives. Ce qui ne va pas sans poser certains problèmes aujourd'hui d'évolution ou de reconversion, alors que la fin des hypothèques est en vue. En effet, les nouveaux locataires coopérateurs bénéficient de l'effort financier de leurs aînés sans y avoir contribué, —même si l'effet est partiellement gommé par le fait que les subventions sont calculées en fonction des charges d'emprunts.

Une réflexion est actuellement développée par les coopératives québécoises, les GRT et l'UQAM, suite au terme prochain des hypothèques, pour constituer sur la base de loyers maintenus au même niveau, un fond régional pour le financement de nouvelles coopératives.

Il faut noter également que la nature des constructions souvent en ossature bois sont d'une durabilité moindre qu'en France et suscite des charges de gros entretiens plus importante au terme du remboursement de l'hypothèque.

Enfin il est à noter que selon les programmes de financements des clauses de mixité sont imposées aux coopératives (2/5 en dessous du revenu minimum, 2/5 sous les 125% du RM, 1/5 de revenu moyen à la CMP) ce qui assure au départ et selon les coopératives et les génération de programmes une relative mixité sociale, associant notamment des classes moyennes parmi lesquelles on trouve des enseignants et des professeurs d'université.

Des études montrent cependant que malgré ce soutien de l'Etat, une législation favorable, et l'appui des GRT (Groupes de Ressources Techniques) —structures d'expertise et de formation, ces coopératives ont tendance à stagner, sinon à régresser vers le très social.

Si les locataires coopérateurs restent en place dans des quartiers ayant connu une forte croissance foncière, contribuant à y préserver une certaine mixité (ainsi qu'un patrimoine voué à la démolition dans le cas de la Communauté Milton Parc à Montréal) elle n'est pas socialement dynamique, les pauvres restent pauvres au milieu des riches. La coopérative ne remplit pas son rôle de levier du développement social et moins encore du renouvellement urbain. Elle figent au contraire des morceaux de ville dans une stagnation socio-urbaine comparable à celle des logements sociaux HLM ou des logements produits et gérés par les OSBL (voir la corporation Jeanne Mance à Montréal), et enfin, au destin des ensembles de logements sociaux en France.

Selon l'origine de l'initiative, qui comme les CDC aux Etats-Unis sont souvent issues de luttes urbaines pour la défense de populations menacées d'expulsion par des grands projets immobiliers, les coopératives québécoises développées avec l'appuis moteur des GRT, lorsqu'elles concernent des opérations neuve implique une participation des coopérateurs. Mais la dimension coopérative se traduit surtout par la participation des habitants aux tâches de gestion et d'entretien en contrepartie de quoi ils bénéficient d'une réduction du loyer correspondant. Dans les faits la participation est assez inéquitable et dépend de la personnalité respective des coopérateurs —selon les témoins un tiers spontanément actifs, un tiers qui suivent le mouvement, et un tiers qui traîne et en fait le moins possible. Ainsi le dynamisme coopératif éventuel des débuts a tendance à s'étioler avec le temps et met à mal l'idéal d'une coopération harmonieuse. L'achat d'une part symbolique, revendue à terme au prix de son achat, n'engage pas les locataires à investir dans la durée leur cadre de vie.

Tous les acteurs rencontrés dont certains ont plus de trente années d'expérience dans les coopératives considèrent comme très favorable du point de vue du fonctionnement coopératif l'hypothèse de l'accession progressive au capital immobilier.

Par ailleurs une réflexion est actuellement développée par les instances fédérales et nationales (Etat) sur des modes possibles de capitalisation qui engage les coopérateurs par un intéressement économique dans un développement social dans le cadre coopératif.

Le mouvement coopératif au Canada, traverse une période de doute, suscitée d'une part par la diminution des aides des pouvoirs publics pour l'accès au logement des personnes défavorisées et d'autre part du financement des GRT, Groupe de Ressource Technique indispensables à leur montage, correspondant à la fin de la période de confiance collaboration entre la SHQ et les GRT notamment dans l'élaboration des programmes d'aide au logement.

Le développement massif des condominiums et le retrait du gouvernement libéral des politiques d'aide au logement, met le mouvement des coopératives d'habitation québécoise en difficulté sans pour autant que se dessine une alternative crédible au problème du logement social sur le même secteur. Pour des populations équivalentes le secteur locatif HLM au Québec se heurtent aux mêmes difficultés de gestion et d'entretien que le parc social en France. La population les plus en difficultés étant prise en charge par les OSBL souvent spécialisées : personnes âgées, mères célibataires, personnes handicapées, communautés immigrées ; très éloignées des principes de mixité et de participation en l'honneur dans le mouvement coopératif.

NOTE comparative

Malgré le soutien et l'accompagnement de l'Etat depuis les années 70, le mouvement coopératif Canadien ne connaît pas l'essor espéré et s'essouffle aujourd'hui, pour avoir adopté dans un cadre législatif qui fige aujourd'hui ses procédures, un principe qui ne permet pas l'accès au capital des coopérateurs et donc une liberté et une responsabilité réelle et non seulement fictive. Ce mouvement repose alors trop exclusivement sur un militantisme coopératif qui s'épuise avec le temps,

Au contraire, le principe de "location coopérative" proposé, s'il suppose que l'on soit en accord avec la philosophie coopérative, dépend moins d'un idéal militant que d'un intérêt collectif par lequel passe chaque intérêt particulier.

Il prévoit en effet une capitalisation progressive sur un bien collectif indivise et donc un intérêt évident pour chacun (la part du loyer HLM afférente au remboursement des emprunts constitue progressivement sous forme de parts sociales dans la SCI un vrai capital immobilier qui suit la valeur du marché). Ainsi la solidarité repose sur l'intérêt collectif qui lui-même est en rapport direct avec l'intérêt individuel (valorisation, entretien, bonne gestion etc.). C'est pourquoi le Canada réfléchit aujourd'hui à des formules de capitalisation.

En France, dans les années 80 la DGUHC a mené une réflexion sur les modes de capitalisation des coopératives civiles, et a proposé trois formules proches de ce que nous proposons, réflexion malheureusement restée sans suite.

1.2.5- SUISSE / ZURICH

Les coopératives de logement en Suisse et particulièrement en Suisse Alemannique, à Bâle et Zurich se sont développées depuis le début du 20^e siècle jusqu'à occuper 20% du foncier de la ville de Zurich. C'est donc un phénomène large et continu qui assure l'essentiel des besoins en logement des classes ouvrières au cours du XX^e siècle.

Il n'y a donc pas à proprement parler de logement social de type HLM mais des opérateurs privés OSBL ou Coopératifs. La première génération des coopératives zurichoises qui gèrent aujourd'hui de 300 à plusieurs milliers de logements sont nées de façon classique par des initiatives locales de personnes en recherche de logement pour se développer ensuite progressivement jusqu'à devenir de grosses coopératives de production et de gestion locatives. Elles sont pour l'essentiel d'origine ouvrières zurichoises soit sans mixité ni sociale, ni générationnelle, ni ethniques.

Au contraire des coopératives minoritaires issues des mouvements alternatif des années 80, telle que Kraftwerk one, s'efforcent de créer les conditions d'une mixité sociale, générationnelle et ethnique au moins équivalente à l'équilibre global de la population de Zurich.

Kraftwerk one. Cette expérience menée par un groupe de militants alternatifs zurichois des années 80/90 est riche d'expériences multiples, sociale, urbaine et environnementale au sens large.

"La représentation des différentes classes d'âge dans KraftWerk1 correspond assez exactement aux moyennes de la ville de Zurich: il y a autant d'enfants et autant de personnes de 40 à 60 ans. Les personnes très âgées manquent (encore), si bien que la représentation des personnes de 20 à 40 ans est supérieure à la

moyenne. Une telle répartition des âges est extrêmement rare pour un ensemble qui vient d'être construit. Contrairement à la ville de Zurich, où plus de 50% des ménages comptent une seule personne, les personnes vivant seules ne représentent que 25% des habitants de Kraftwerk1. En revanche, 40% des habitants vivent en colocation.

Que ces chiffres ne découlent pas seulement de la taille variable des logements, mais que les objectifs d'intégration sociale définis par Kraftwerk1 aient dans une large mesure été atteints, c'est ce que confirme la proportion d'étrangers, qui atteint 36% (alors qu'elle est de 30% en ville de Zurich, et de 40% dans le quartier voisin, traditionnellement habité par des étrangers).

Quelles sont les mesures qui favorisent l'intégration sociale ?

Le prix des logements : Les loyers de Kraftwerk1 sont bon marché pour des logements neufs. Selon la situation à l'intérieur de l'ensemble, le prix du mètre carré varie de plus ou moins 10%. Ceci conduit, pour un quatre pièces de 100 mètres carrés, à un loyer mensuel de Fr. 1'800. (combien d'euros ?) – maximum, charges comprises.

Un modèle de solidarité : Toute personne habitant Kraftwerk1 paie, en fonction de son revenu, une contribution de solidarité mensuelle — de 10 à 50 euros. La moitié de cet argent est réservée à des activités collectives et à des mesures écologiques, tandis que l'autre moitié permet d'abaisser le prix de certains appartements pour des personnes dans le besoin. Une commission de solidarité, composée de trois experts n'habitants pas Kraftwerk1, examine les demandes de réduction de loyer. Les contributions de solidarité permettent d'atteindre jusqu'à 20% de réduction. Pour être indépendants des règles compliquées qui régissent le logement social, nous avons renoncé aux subventions étatiques.

Des projets d'intégration : Kraftwerk1 a conclu un accord avec une association qui s'engage en faveur de l'intégration des familles étrangères nombreuses. Cette association loue dans Kraftwerk1 quatre appartements, qu'elle met à disposition de familles nécessiteuses. En plus de la sécurité financière liée au fait que l'association se porte garante des loyers vis-à-vis de la coopérative, ce modèle a l'avantage de nous faire bénéficier du savoir-faire de l'association en cas de conflits ou de problèmes de traduction.

Un modèle similaire a été adopté pour la réalisation de deux groupes de logements pour personnes handicapées. Ici aussi, une fondation pour handicapés loue deux appartements à la coopérative, dans chacun desquels vivent quatre personnes handicapées en colocation.

Des équipements sociaux : Il ne s'agit bien sûr pas seulement d'atteindre tel ou tel pourcentage d'intégration statistiquement défini. Dans un quartier qui ne dispose encore de presque aucun équipement collectif, une telle stratégie serait néfaste. Aussi la coopérative a-t-elle veillé à ce que la Ville installe à Kraftwerk1 un jardin d'enfants et une garderie. Par ailleurs, il s'est avéré tout aussi important de faciliter la participation à la vie sociale, notamment par le biais du petit bar du rez-de-chaussée ou de la salle commune aménagée en toiture, où l'on cuisine régulièrement. La vie quotidienne doit pouvoir être le plus possible organisée et gérée par les habitants eux-mêmes. Toutes ces activités reposent toutefois sur le principe du volontariat. Personne n'est contraint de s'engager pour la collectivité.

Quelle est notre démarche en matière d'écologie ?

“Oikos” signifie ménage. Quant à l’“environnement”, c'est ce qui entoure les ménages. Lorsque nous intervenons à l'échelle d'un quartier, nous influençons tant le comportement des différents ménages que leurs interactions et leurs effets sur l'environnement. Kraftwerk1 revendique cette approche holistique de la notion d'écologie. Il ne s'agissait pas pour nous de recourir à des gadgets techniques, mais de favoriser des modes de vie respectueux de l'environnement social, naturel et construit. ”

A noter également à VRIN près de Vals, en Suisse, a été réalisé un travail intéressant de participation pour l'aménagement d'un petit village par l'architecte Giancarlo de Carinada.

I.2.4- ALLEMAGNE / FREIBURG

Dans les nouveaux quartiers de Freiburg développés ces dernières années avec une municipalité verte, a été promu une vision d'un développement durable environnemental mais aussi social. Les quartiers du Rieselfeld et surtout de Vauban (du nom de l'ancienne garnison française maintenu après la seconde guerre en Allemagne).

VAUBAN : Dans le quartier Vauban, du nom de l'ancienne garnison française, la dimension coopérative se traduit essentiellement par le principe adopté par l'aménageur et qui consiste à céder de préférence des petites unités foncières à des groupements de familles plutôt qu'à des sociétés de promotion. Ces familles se groupent pour réaliser un ensemble excédant rarement quatre logements, et formant des petits immeubles mitoyens de 4 niveaux maximum sur des alignements clairement définis tout en admettant une certaine variation pour éviter un alignement trop strict.

Entre ces alignements de grandes maisons ou de petits immeubles, alternant avec les espaces de jardins privatisés réunissant deux bandes d'habitations, de larges espaces verts qui ont fait l'objet d'un aménagement participatif réunissent l'ensemble des familles concernées de part et d'autre de ces espaces libres pour concevoir avec un professionnel l'aménagement convenant à tous. Cette méthode abouti à un ensemble d'aménagement très différenciés et appropriés par les habitants.

Ces deux aspects proprement coopératifs, participation au projet d'habitation collectif dès l'origine et participation dans un cadre élargi à la conception des aménagements des espaces libres ouverts assure une qualité de vie sociale qui fait le succès et la notoriété européenne de ce quartier emblématique de la politique environnementale de Fribourg.

NOTE : *Bien que ne s'agissant pas de logement social coopératif, et que les conditions de programmation aient attiré une population extrêmement homogène sur les plans social, et générationnel —la presque totalité des familles sont des familles avec jeunes enfants de niveau social cadre supérieur, enseignants ou professions libérales—, certains enseignements peuvent être tirés de cette expérience. L'ancrage et l'appropriation visible, la qualité de vie induite par le principe coopératif d'accession à la propriété par groupement. Et dans une moindre mesure, le succès du processus d'aménagement participatif des espaces libres ou les enfants jouent ensemble.*

RIESELFELD : Dans le quartier plus récent de Reisel Feld, l'aménagement intègre des équipements publics dont une église et des ensembles de logements sociaux. Outre des principes d'aménagement par petits immeubles d'accession à la propriété semblables à ce que l'on trouve dans le quartier Vauban, un aspect est particulièrement intéressant. Il s'agit du traitement des espaces libres en intérieur d'îlot des ensembles de logement sociaux. Ceux-ci sont ouverts et peuvent être traversés par le public. Aucune clôture ne sépare effectivement les espaces en pieds d'immeuble (qui n'excèdent pas quatre étages), espaces appropriés par les habitants du Rez-de-Chaussée comme jardin, des parties centrales de l'îlot traitées en cheminement, où se concentrent les jeux pour enfants, bac à sable, tobogan et diverses balançoires. Entre le jardin privatif et le cheminement central de traversée de l'îlot, se développe tout un traitement paysager très subtile avec des haies et plantations variées format des chicanes, des zones plus denses formant coins à cabanes, avec des petites maisons de bois de temps à autre en fond de l'espace plus privatif, puis des espaces intermédiaires d'appropriation plus partagée avec les enfants du voisinage, et enfin ouvrant eux-mêmes sur le cheminement central.

NOTE : *Ce traitement des espaces libres nous paraît être exemplaire quant à ce que nous voudrions pouvoir développer dans nos coopératives de logement social quant au rapports successifs entre les espaces privatifs en prolongement extérieurs du logement, les espaces partageables entre voisins, les espaces plus largement coopératif, puis les espaces éventuellement accessibles au quartier. Ce non seulement pour les traitements paysagers des espaces verts, mais également dans la mesure du possible pour l'ensemble des espaces communs.*

I.2.6- AUTRICHE / VORALBERG

Dans le Voralberg, à l'extrême Ouest de l'Autriche, un mouvement communautariste et autoconstructeur est impulsé vers 1960 par Hans Purin, maçon devenu architecte, grand lecteur de Bernard de Clairvaux. En deux générations, il va contribuer à un renouvellement démocratiques des modes de production et de construction des logements et des modes d'habiter, et produire d'une architecture à la fois respectueuse des traditions constructives, de l'économie et d'un rationalisme constructif contemporain aujourd'hui reconnue dans le monde entier.

Les ensembles de logements communautaires proprement dits se sont surtout développés au début du mouvement dans les années 70 pour s'orienter ensuite vers des préoccupations écologiques très marquées (maisons passives, ou à basse énergie, construction en bois tirant parti des richesses locales en bois et en savoirs faire industrialisés).

Mais on note aujourd'hui, suite à la dispersion et à l'isolement de l'habitat rendu possible par le développement économique de la région dans les années 80 et 90, un puissant courant politique qui multiplie

les centres communautaires — mairies, équipements, espaces public centraux — et visent à retisser des liens distendus à l'échelle de chaque commune.

A défaut des contraintes économiques, ce sont les contraintes sociales et énergétiques qui tendent aujourd'hui à un habitat collectif plus dense.

Quelques réalisations pour classes moyennes supérieures, conçues au début de leurs carrières dans les années 70, où ils avaient encore des revenus modestes, l'ont été à la façon classique (co-housing) que l'on retrouve sporadiquement à la même époque en France et dans de nombreux autres pays. Un groupe de famille, autour de 10 à 15, se forme sur la base d'affinités amicales et de proche en proche pour faire une acquisition foncière et construire un ensemble d'habitations groupées (intermédiaires). Un architecte qui est souvent partie prenante de l'initiative sinon à l'initiative suit ou participe aux échanges pour l'élaboration du programme, des règles de vie commune puis du projet.

Nous avons visités quelques programmes de ce type dans le Voralberg dont un, Fresner Riegel Weg à Feldkirch-Nofels, avec son architecte et habitant Walter Unterrainer. Les mêmes situations ont produit les mêmes effets en Autriche pour ce type de montage. L'architecte nous dit qu'il a mené deux initiatives de ce genre et qu'une troisième le mènerait tout droit à l'hôpital psychiatrique. D'autre part il fait la remarque suivant selon laquelle les familles qui étaient amies avant le projet se sont nettement séparées par des haies épaisses et infranchissables (en mitoyens) alors que ceux qui ne se connaissaient pas auparavant, restent aujourd'hui dans de bon rapport et leurs jardins restent ouverts.

NOTE : *Ceci sans doute appelle à une réflexion sur le fait que le lien social se construit en rapport avec la construction elle-même, qu'il évolue avec elle. Et qu'on ne peut projeter un rapport social idéal dans un projet qui n'en serait que le réceptacle ou l'expression sans que cette construction n'exerce en retour un effet sur ce lien : c'est en construisant que le groupe se construit.*

Cette évolution souvent problématique des relations interpersonnelles dans de telles initiatives révèle surtout la grande difficulté qu'il y a à s'entendre à plusieurs sur un même projet pour tous.

C'est la raison pour laquelle la méthodologie développée par l'A.E.R.A. repose sur l'arbitrage d'un tiers (selon des règles transparentes et consenties) et demande à chacun de n'exprimer que ce qu'il souhaite pour lui-même ainsi que ses liens de proximité et d'accessibilité à d'autres proches. Mais elle interdit systématiquement toute expression individuelle qui vise à imposer une idée générale qui serait appliquée à tous.

La composition des vœux individuels relève précisément du travail de programmation participative avec organigramme ouvert évoluant en temps réel et du travail de traduction par l'architecte.

I.2.2- ITALIE

On trouve en Italie de nombreuses coopératives d'habitation, dont la vocation " sociale " est de garantir à tous ceux qui vivent sur le sol italien, locaux ou immigrés, l'accès à un logement décent et bon marché.

Les coopératives sont des associations autonomes d'individus qui s'unissent volontairement pour satisfaire leurs propres besoins économiques, sociaux et culturels. Ils montent ensemble une société de propriété commune qui sera contrôlée démocratiquement par tous les adhérents. Leur statut légal leur apporte des facilités juridiques qui leur permettent notamment d'acheter des terrains publics à des prix inférieurs à ceux du marché, et de construire avec certains avantages.

Les premières coopératives datent du début du 19ème siècle, lorsque des maçons " s'auto construisaient " des maisons ouvrières dans les quartiers " verts " de Milan. Leur forme d'association à propriété commune et indivisible était une façon de s'unir pour avoir plus d'importance et de crédibilité, et leur a permis de construire un patrimoine de milliers de logements appartenant tous à tous les membres de la coopérative. Cette forme d'association de tradition ouvrière est aujourd'hui représentée par la Lega Nazionale cooperative e mutue qui représente un réseau très important de coopératives d'influence " rouge " - communiste - en Italie.

Un deuxième réseau de coopérative existe en Italie, d'influence chrétienne, la "Confederazione cooperative italiane". Dans le domaine du logement, le type d'association est similaire pour la mise en place du projet, puis les logements sont vendus à chacun au moment de l'occupation, les coopératives ne possédant plus aucun patrimoine immobilier. L'ensemble habitatif devient donc une co-propriété et pourra n'avoir eu le statut de coopérative que lors de sa construction.

Face à l'évolution de la demande en logement sociaux en Italie, et réciproquement le désintéressement de l'Etat face à ce besoin, certaines coopératives sont nées dans un créneau intermédiaire, celui de la réhabilitation et la gestion d'appartements. Elles récupèrent ainsi des appartements inoccupés et en état d'abandon à travers des accords légaux de location avec les Mairies, les Régions ou des particuliers. Après

les avoir rénovés, elles les sous louent au loyer minimum en ajoutant le prix des travaux effectués. Tout le monde peut ainsi y trouver son compte : les institutions n'ont pas à s'occuper de travaux de rénovation — ce qui arrive de toute façon quand une coopérative ne s'en charge pas ; Les logements, n'étant pas aux normes, demeurent donc vides— et les familles peuvent trouver une habitation convenable à un prix certes supérieur à ceux des logements publics, mais largement en dessous des prix du marché.

Toutes ces coopératives partagent les mêmes valeurs démocratiques d'égalité, équité et solidarité. Leur fonctionnement est basé sur des rapports d'honnêteté, de transparence et de responsabilité. Par leur engagement social et leurs initiatives concrètes, elles agissent directement là où la société et les institutions délaissent leurs responsabilités. Elles participent ainsi au propre développement de leur pays, en garantissant à leurs membres le droit à un logement décent.

15 décembre 2004 par Madalena guerra, Manon Kayser / Architecture et Développement.

NOTE comparative : *Les coopératives du premier modèle d'auto-construction (ou d'auto-promotion) dont la propriété reste indivise, sont en Italie celles qui se rapprochent le plus du principe proposé, tandis que les coopératives promues par la Démocratie Chrétienne se rapproche des coopératives d'accession telles qu'elles ont été développées en France à l'après-guerre et jusqu'à aujourd'hui.*

Cf également note sur le Quartier Malpighi à BOLOGNE, coopérative d'auto-réhabilitation du patrimoine immobilier historique municipal — initié en 1981

Expériences d'Autorécupéro à Rome

Une expérience originale mais encore très marginale est développée à Rome par des associatifs et un service spécifique développé par la municipalité de gauche avant les dernières élections. Ce programme vise à réhabiliter avec le concours des futurs habitants des constructions délabrées en pleine ville et impropres à toute destinations.

La ville fait l'acquisition foncière, rénove les structures et parties communes et laisse aux futurs habitants qu'elle accompagne le soin de réaliser les travaux de second œuvre dans leurs futurs logements.

Membres des services municipaux et architectes rencontrés au colloque sur les coopératives organisé par l'ENTPE de Lyon (Yann Maury) le 30/05/2008.

NOTE comparative : *Cette expérience est concluante sur le plan de l'implication effective des futurs habitants et de l'appropriation et responsabilisation qui s'en suit, mais elle semble relativement complexe à mettre en œuvre et ne produit à ce jour, qu'un résultat assez faible en terme quantitatif. Assez éloignées de notre programme, elle peuvent cependant montrer l'efficacité sociale de la participation aux travaux —apport travail.*

1.2.3- MONTEVIDEO - URUGAY

Des coopératives dynamisant l'habitat social -

Les coopératives de logement social en Uruguay, fortement liées aux traditions sociales et syndicales du pays, ont obtenu un statut légal à la fin des années 60. Malgré leurs difficultés d'existences, en particulier durant la période de gouvernement militaire, elle bénéficient d'une large popularité au sein de la société Uruguayenne.

L'intégration à une coopérative est conditionnée à un niveau de revenu minimum, qui correspond à la frange supérieure des accédants au système de logement aidé. Elles ont pour objectif principal de " promouvoir un logement adéquat et stable à leurs associés, moyennant la construction de logements par le biais de l'effort personnel, de l'aide mutuelle, de l'administration directe ou contractée avec des tiers, et de procurer des services complémentaires au logement. "

Elles existent sous deux formes d'associations :

- 1- coopératives d'usagers (propriété collective et droit d'usage de chaque membre),
- 2- coopératives de propriétaires (chaque famille est propriétaire de son logement).

Deux formes d'apport personnel sont possibles. Les coopératives d'épargne et crédit (coopérative de Ahorro y Credito) sollicitent la mise en commun de l'épargne préalable de tous les foyers. Les coopératives d'aide mutuelle (cooperativa de Ayuda Mutua) font, de plus, appel au travail communautaire de leurs membres pendant la durée des travaux, sous la direction technique de la coopérative. Les instituts

d'assistance technique (composés d'architecte, urbanistes, assistantes sociales, juristes), maître d'œuvre du projet en concertation avec les membres de la coopérative, organisent et encadrent le travail collectif. Formes particulières de constitution d'un quartier d'habitat, les coopératives, en raison de leur forte intégration sociale, peuvent générer de véritables dynamiques de quartier.

Guidée par une stratégie d'intervention urbaine forte, depuis une dizaine d'années, la municipalité de Montevideo a financé des opérations de logements sociaux en centre ancien. Une dizaine d'expériences pilotes, fondées sur la base d'un travail mutuel au sein de la coopérative, permettent de promouvoir un logement social de qualité dans les aires centrales de la ville et de jeter les bases de la reconquête d'un patrimoine délaissé.

Cédant à de nouvelles aspirations et de nouveaux modes de vie, les classes aisées ont fait le choix, à partir des années 1970, de s'installer hors de ces murs, initiant un mouvement d'extension de la ville. La configuration de la ville coloniale, sa morphologie urbaine se révèlent trop contraignantes pour accueillir ces évolutions. La hausse des prix, suite à la dérégulation des loyers en 1974, contribue également au départ des classes moyennes. Dans un contexte d'appauvrissement général de la population, la recherche d'un logement à moindre coût a pu conduire à l'appropriation illégale de terrains délaissés.

De grandes tendances redessinèrent une géographie de la ville : un cordon littoral colonisé par les groupes les plus aisés, un centre-ville délaissé où les équipements sont sous-utilisés, voire une vieille ville patrimoniale oubliée, et parallèlement un cordon périphérique où le logement des plus pauvres prend différentes formes, de l'îlot spontané informel aux alignement de logements sociaux sommaires et standardisés. Ce n'est qu'au début des années 90, que la municipalité de Montevideo prend la mesure réelle de la ségrégation urbaine et sociale à l'œuvre sur son territoire. Se pose alors le problème du décalage criant entre un parc vacant situé en centre villes et une demande croissante de logements aboutissant à des constructions toujours plus éloignées de la ville constituée.

Les franges de population aux revenus intermédiaires —soit la part supérieure des ayants droit au système de logement social aidé—, dont l'importance à Montevideo est croissante, ne se reconnaissent pas dans ces programmes excentrés et sont les plus désireuses de se voir proposer une alternative. La question du centre ville, cœur patrimonial abandonné, contribue à réveiller les consciences, et faire émerger un projet politique à l'échelle municipale. L'élection de Miguel Arana, architecte, au poste de maire, symbolise la volonté de reconquête du centre tant dans son aspect bâti que socio-économique.

L'existence des friches dans le centre, la tradition de coopérative d'auto construction reconnues comme acteurs de la politique de logement, vont servir de levier à des expériences pilotes développées à partir de 1990. Jusqu'alors, l'absence de foncier disponible constituait le frein principal à l'implantation de ces coopératives de logement dans le centre, l'obtention d'un prêt étant conditionnée par la possession d'une promesse de vente.

Aussi la municipalité constitue-t-elle une réserve foncière, mise à disposition des coopératives, afin de motiver leur implantation dans les zones déjà équipées en services. Elle décide rapidement d'adjoindre à cette réserve plusieurs immeubles de la vieille ville pour réaliser des expériences de recyclage à moindre coût, sur la base du travail d'aide mutuelle et de l'autogestion.

I.2.4- SAO PAULO - BRESIL

Les coopératives de logement au Brésil sont apparues à la fin des années 80.

Sur la base du modèle de coopératives d'habitation développées à partir des années 70 à Montevideo et en particulier des coopératives d'aides mutuelles développées en 1975 en Uruguay (cf ci-dessus) l'association issue du Mouvement des "sans-terre" l'"UNIAO NACIONAL-MORADIA POPULAR" (Union Pour L'habitat Populaire) de Sao Paulo créée en 1887, dont l'actuel coordinateur exécutif est Mr Donizeti Fernandes, va essayer de répondre au problème du logement des plus pauvres à Sao Paulo.

Les objectifs du Mouvement sont la reconnaissance et la dignité pour tous par le logement. Ces objectifs conjuguent Habitat, Citoyenneté et Education.

Après avoir suscité par le biais du puissant mouvement des Sans-terre des manifestations mettant jusqu'à 2 millions personnes venues des Favellas, dans les rues de Sao Paulo, l'UNMP a fait plier le gouvernement de la Province qui lui accorde des financements à hauteur de 90% pour le montage de coopératives d'habitation (50% de subvention, 40% de prêts sans intérêts et 10% de fonds propres apportés par les coopérateurs grâce au développement de coopératives de production).

L'apport travail est également développé au travers d'entreprises coopératives employant les travailleurs sans ressources pour la construction des ensembles de logements coopératifs. Les associations coopératives sont

constituées par unité autonome de cent familles constituée chaque fois en association qui construisent avec l'assistance d'architectes et d'ingénieurs leur unité d'habitation. Les objectifs du Mouvement sont la reconnaissance et la dignité pour tous par le logement. Ces objectifs conjuguent Habitat, Citoyenneté et Education.

En deux ans, 89 et 90, ce mouvement a ainsi réalisé près de 20 000 logements autour de la ville de Sao Paulo. Ces ensembles se sont développés en périphérie de Sao Paulo allant jusqu'à former aujourd'hui des quartiers entiers de dizaine de milliers d'habitants.

L'Etat Fédéral ne finançant pas ces initiatives, l'UNMP a lancé une pétition pour la création d'un fond d'initiative populaire pour le logement. Cette pétition qui a recueilli 1 million de signatures et qui a été acceptée par le Congrès National. (Caisse Fédérale pour l'Habitation ?) Et ont obtenu le financement de 10 000 nouveaux logements.

Suite à cette réussite le mouvement a essaimé dans le reste du Brésil et s'est constitué aujourd'hui en fédération.

NOTE comparative : *Par delà les différences culturelles et politiques, et les équilibres sociaux, les expériences d'Amérique latine montrent dans un contexte réglementaire beaucoup plus souple que les fondamentaux du processus coopératif peuvent contribuer à résoudre des problèmes de logement à grande échelle avec un appui résolu des pouvoirs publics—même s'il est obtenu initialement par le rapport de force. Les problèmes culturels peuvent être, de même, résolus par la vocation éducative (au sens populaire) de ces mouvements participatifs dès lors qu'ils ont accompagnés par des professionnels.*

L'UNMP (UNIAO NACIONAL-MORADIA POPULAR) est un réseau fédéral d'associations d'habitants des rues, de favelas, d'occupations illégales ou de zones à risque, qui luttent pour le droit au logement à travers tout le Brésil. Elle regroupe l'ensemble des Unions Provinciales d'associations d'habitants du Brésil.

Elle a pour objectifs :

De faire reconnaître et appliquer, par les autorités publiques, le droit à l'habitat comme un droit humain inscrit dans la Constitution brésilienne;

Défendre l'importance d'une réforme urbaine en parallèle d'une réforme agraire, comme seul moyen d'empêcher l'exclusion territoriale des plus pauvres ;

De promouvoir l'autogestion comme nouvelle forme de construction d'un pouvoir populaire : lutter contre le clientélisme et la corruption par un contrôle et un investissement des citoyens dans le processus d'allocation des ressources publiques ;

Promouvoir la participation populaire organisée à toutes les étapes des politiques publiques : élaboration, mise en place et contrôle de l'allocation des ressources.

Inclure le respect de l'environnement comme indispensable à une politique urbaine durable, qui respecte le droit à la vie et à l'habitat.

I.2.7- POLOGNE / Les Osiedle (1918-1939)

Les expériences d'habitat social coopératif en Pologne qui se rapprochent le mieux de notre programme remonte à l'entre deux guerres, à une époque où la Pologne indépendante (1918-1939) cherche à résoudre ses graves problèmes de logement pour les plus pauvres dans l'esprit moderne et fonctionnaliste promu par le Bauhaus et le mouvement modernes.

Les mouvements coopératif dont le premier programme connu remonte à 1890 à Poznan qui produisaient auparavant des villas référées à la tradition nationale et rurale se tournent donc vers la question du logement collectif dans l'esprit fonctionnaliste et moderne de l'époque.

Ils réalisent dans les années 30 la construction de quelques milliers de logements collectifs dans des « colonies », des cités dites « sociales » auxquelles on donna le nom d'*osiedle*.

Outre une participation réelle en amont ne serait-ce que par le financement coopératif ces petits ensembles de logements sont conçus autour de la préoccupation d'unité de voisinage, autour des écoles pour des ensembles de 2 à 5000 habitants environ. Ils intègrent également dans cet esprit des équipements de proximité tels buanderies, crèche, etc. avec une préoccupation socialisante et d'émancipation des femmes, équipements communs qui compensent dans un esprit d'économie coopérative l'étroitesse des logements

construit. L'Etat n'intervient qu'en 1934 pour aider financièrement ces initiatives les requalifiant ainsi en « logements sociaux ». (sources Lydia Coudroy de Lille in *Le monde des grands ensembles Créaphis 2004*)

Après la guerre, la Pologne désormais sous domination soviétique développera et étatisera les coopératives de logement social transformant simultanément l'échelle et l'esprit coopératif lui-même dont l'esprit autogestionnaire est alors suspect. L'administration de ces « coopératives » devient étatique et centralisée dans « l'office central des coopératives ». La réhabilitation des coopératives à la fin des années 50, ne permet cependant ni de revenir sur l'échelle, ni par conséquent sur l'esprit socialisant et autogestionnaire des origines. Elle manifeste également l'impact des processus de conception et de production sur la vie sociale de ce qui ressemble de très près aux grands ensembles de la même époque en France. Au delà des ruptures imposées par le « réalisme socialiste » de la période stalinienne, les coopératives de la fin de la période soviétique n'ont donc plus rien à voir avec les premiers *osiedle* de l'entre deux guerres, et ressemblent à s'y méprendre aux grands ensembles français de la même période produits par la Caisse des Dépôts et gérés par des sociétés HLM.

NOTE comparative : *Cette expérience est intéressante par l'adaptation, (bien antérieure aux premières expériences françaises après-guerre) du principe coopératif au logement collectif tel que pouvait le penser le mouvement moderne, soit dans un état d'esprit progressiste et innovant. Plus encore, elle l'est par une réflexion sur l'échelle de la vie sociale, la programmation d'équipements de proximité, déterminant les unités de voisinage—bien antérieure aux réflexions de Le Corbusier sur ses unités d'habitation de grandeur conforme— bref avec une vision sociale émancipatrice et socialisante absente en France et pour l'essentiel en Europe à la même époque.*

I.3— SITUATION FRANÇAISE

Il semble que l'engagement des habitants pour essayer de résoudre leurs problèmes de logements par eux-mêmes —tel qu'on peut le constater dans des pays plus pauvres et moins réglementés, ait été découragé en France par les dernières décennies d'Etat providence, et d'assistance sociale —dont tout le monde s'accorde aujourd'hui à reconnaître les effets pervers— et par une politique du logement social distributive et administrative à l'excès—la cooptation des locataires, à notre connaissance, n'existe pas en France alors qu'elle se pratique ailleurs, dans les pays cités plus haut ainsi qu'aux Etats-Unis. Se trouvent alors amoindris jusqu'au sens des responsabilités économiques et sociales, individuelles et collectives, et se délitent les liens de solidarité et de cohésion sociale qui fondait autrefois la vitalité des cités ou des communes historiques.

L'incapacité évoquée quelquefois des habitants à participer en France ne peut être vérifiée aujourd'hui qu'à la condition que soient réunies dans le cadre d'un programme expérimental des conditions réellement favorables pour que de telles initiatives dans le domaine du logement se développent : conditions en termes d'accès au crédit, d'aides au logement, d'appuis technique et juridique au montage d'opération, d'assistance à la maîtrise d'ouvrage architecturale et urbaine etc... choses qui doivent être aujourd'hui mise en œuvre de façon volontariste et expérimentale, avant d'envisager les conditions d'un éventuel développement des principes coopératifs dans l'habitat.

* * *

Les coopératives d'habitation HLM ont aujourd'hui pratiquement disparu en France. Ne subsistent que des formes coopératives de production (SCP), tandis que les coopératives d'accession à la propriété encadrées par les textes de lois successifs arrivent à échéance et sont reconverties en simple copropriétés les unes après les autres. Les opérations montées après guerre en location coopératives ont été reconverties à la suite des lois de 1971 en location simple ou en accession à la propriété individuelle. Les anciens ensembles d'habitat coopératifs disparaissent donc progressivement à mesure de l'accession à la pleine propriété individuelle des anciens coopérateurs. La forme coopérative n'a donc plus de raison d'être quand le principe de la solidarité coopérative a depuis longtemps disparu.

Les lois de 1971 ont été conçues pour protéger les nombreux coopérateurs des risques pris par de grandes sociétés coopératives sans avoir les moyens réels de les contrôler. Le législateur a voulu que cesse la confusion entre les sociétés coopératives de production et les sociétés coopératives d'habitation, or c'est sur cette confusion que prospérait jusqu'alors le mouvement coopératif français. La loi a ainsi créé les SCP (Société Coopérative de Production) d'une part et les SCCC (Société Civile Coopérative de Construction) de l'autre. Mais les SCCC mises en place par les lois de 1971 ne se sont jamais vraiment développées, et sont aujourd'hui très peu utilisées et exclusivement dans la perspective d'une accession individuelle à la propriété sans caractère social ni coopératif évident.

La spécificité même des coopératives d'habitation, tant du point de vue économique, en favorisant l'accession au logement, que comme facteur de solidarité et de cohésion sociale, par leur vertu à " faire société ", a ainsi

aujourd'hui pratiquement disparu en France. Et les Sociétés Coopératives de Production HLM peinent aujourd'hui à se distinguer des autres Sociétés HLM., SA, OPAC, etc... (cf. *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*. Ed. du PUCA 98) et à justifier de leur utilité sinon pour leur statut " à personnel et à capital variable ". La place des coopérateurs-habitants se réduit toujours plus en parts et en influence réelles, jusqu'à former une majorité silencieuse plutôt pratique pour les actionnaires personnes morales.

L'idéal coopératif évoqué encore dans les années 60 à propos de la location coopérative : " *Il s'agit de mettre des locataires en état de participer à la fois à la production et à la gestion de leurs logements. Nous touchons là à l'essence même de la coopération* " a totalement disparu du territoire français.

ANNEXE 2

DÉCRET

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Ministère du logement et de la ville

NOR : MLVU07641118D

DECRET

relatif aux statuts des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété créées par l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de la ville,

Vu le code civil, notamment le titre IX du livre troisième ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-13, L 472-1-7 et L. 481-6 issus de l'article 34 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Le Conseil d'Etat (section travaux publics) entendu,

DECRETE

Article 1^{er}

Après l'article **R. 443-9 du code de la construction et de l'habitation, il est créé une section I bis ainsi rédigée :

« Section I bis

« Dispositions applicables à l'accession progressive à la propriété

« *Art. *R. 443-9-1.* – L'associé locataire d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie d'un bail soumis au régime applicable aux locataires d'organismes d'habitation à loyer modéré.

S'il se retire de la société avant d'avoir acquis le logement qu'il occupe, il peut, en conservant les mêmes conditions de bail quel que soit le montant de ses ressources à la date du retrait, rester locataire de la société ou, en cas de dissolution de celle-ci, de l'organisme d'habitation à loyer modéré.

« *Art. *R 443-9-2.* – Dans une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, l'associé gérant, indépendamment des demandes d'acquisition dont il peut être saisi, propose à chaque associé personne physique d'acquérir une ou plusieurs parts sociales attachées au lot représentatif de son logement, au moins une fois par an lors de la convocation à l'assemblée générale ou à l'occasion d'une consultation écrite prévue par les statuts. La proposition précise le prix et les frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur et est accompagnée d'un formulaire de demande d'acquisition des parts. A défaut de réponse dans un délai d'un mois, l'associé personne physique est réputé renoncer à l'acquisition des parts.

La faculté d'acquérir des parts sociales détenues par l'organisme d'habitation à loyer modéré est suspendue tant que l'associé est débiteur vis-à-vis de la société ou de l'organisme d'habitation à loyer modéré HLM, notamment en cas d'impayés de loyer ou de charges.

« *Art. *R 443-9-3.* – L'associé personne physique d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété peut demander à tout moment le rachat par l'associé gérant de la totalité ou d'une partie de ses parts sociales. Les statuts de la société peuvent prévoir, en fonction des frais à supporter par l'associé gérant, un nombre minimal de parts à racheter lors de chaque transaction. La demande de rachat est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les parts sont rachetées pour leur valeur nominale sans indexation ni révision.

L'associé gérant effectue le paiement de la valeur garantie dans un délai maximal de trois mois à compter de la première présentation de la lettre de demande de rachat. Il peut effectuer une compensation avec les dettes du demandeur afférentes à ses obligations d'associé. L'associé gérant prend en charge l'accomplissement des formalités et le paiement des frais liés à la transaction.

« Art. *R. 443-9-4. – Les statuts des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété instituées en application de l'article L. 443-6-2 doivent être conformes aux clauses types annexées au présent article. »

Article 2

Après l'article R. 472-2 du code de la construction et de l'habitation, il est créé un article R. 472-3 ainsi rédigé :

« Art. *R. 472-3. – Les dispositions de la section I bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économies mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Pour l'application de l'article R. 443-9-1, le bail dont bénéficie l'associé locataire est soumis au régime applicable aux locataires des logements mentionnés au premier alinéa. »

Article 3

Après l'article *R. 481-6 du code de la construction et de l'habitation, il est créé un article *R. 481-7 ainsi rédigé :

« Art. *R. 481-7. – Les dispositions de la section I bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

Pour l'application de l'article R. 443-9-1, le bail dont bénéficie l'associé locataire est soumis au régime applicable aux locataires des logements mentionnés au premier alinéa. »

Article 4

La ministre du logement et de la ville est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à PARIS, le

Par le Premier ministre

François Fillon

La ministre du logement et de la ville

Christine Boutin

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
D'ACCESSION PROGRESSIVE A LA PROPRIETE
régie par les articles L. 443-6-2 et suivants
du code de la construction et de l'habitation
« dénomination sociale de la société »

Les soussignés :

Monsieur / Madame..... (état civil complet : nom, prénoms, domicile, profession, date et lieu de naissance),
ci-après désigné « l'associé personne physique » ;

Monsieur / Madame.... (état civil complet : nom, prénoms, domicile, profession, date et lieu de naissance), ci-
après désigné « l'associé personne physique » ;

L'organisme HLM (ou la société d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation).... (*forme, dénomination, capital social, adresse du siège, numéro RCS*) représenté par M. , (*qualité*) nommé à ces fonctions par (*date et nature de la délibération*) régulièrement publiée au RCS de . (*lieu*), le . (*date*), ci-après désigné « l'organisme d'HLM » (ou « la SEM »).

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société devant exister entre eux.

PREAMBULE

Afin de permettre aux ménages dont les ressources sont inférieures au plafond applicable aux locataires d'habitation à loyer modéré d'accéder à la propriété de leur logement, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a mis en place une formule de vente en société civile immobilière (SCI). La propriété du logement est transférée lorsque le locataire a acquis la totalité des parts sociales attachées au lot représentatif de son logement. Cette formule permet aux bénéficiaires de réaliser leur acquisition au rythme qui leur convient. S'ils le souhaitent, les ménages peuvent interrompre leur acquisition à tout moment et rester locataires de leur logement en continuant de bénéficier du statut HLM (ou de locataire SEM pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation) et en récupérant le capital qu'ils ont investi.

Les organismes d'HLM (ou les SEM) conseillent et accompagnent tout au long de leur projet les locataires qui s'engagent dans cette démarche d'acquisition. Ils les informent des charges dues au titre de contrat de location établi entre eux et la SCI, de celles découlant du statut de la copropriété des immeubles bâtis pour la quote-part qui revient à la SCI ainsi que celles relatives aux frais liés à la dissolution de la société et au transfert de patrimoine qui en résulte. La présente société est créée dans le cadre de ces dispositions et régie à ce titre par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-12 et R. 443-9-1 à R. 443-9-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et des articles 1844-1 et suivants du code civil.

TITRE I

LA SOCIETE

Article 1^{er}

Objet

La société de forme civile a pour objet :

a) Selon les termes de l'article L. 443-6-2 du CCH, la détention, la gestion et l'entretien d'un ou de plusieurs immeubles apportés par l'organisme d'HLM (ou par la SEM) à la société en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application de l'article L. 441-1 du CCH et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés ;

b) Plus généralement, la réalisation de toutes opérations utiles à cet objet, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

Les associés s'engagent à maintenir le patrimoine social en bon état et à réaliser les travaux nécessaires à sa préservation. Dans le cas où les logements apportés font partie d'un immeuble sous statut de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965, les associés s'engagent, d'une part, à faire face, pour la quote-part qui revient à la société, à l'ensemble des dépenses nécessaires à la préservation et au bon entretien de l'immeuble et de ses parties communes et, d'autre part, à payer les charges de la copropriété pour la quote-part incombant à la société.

Sont joints aux présents statuts l'état descriptif du patrimoine social et, s'il y a lieu, le règlement de copropriété.

Article 2

Dénomination

La société prend la dénomination suivante : (*indiquer le nom de la SCI et adresse de l'immeuble*). Tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers mentionnent cette dénomination, précédée ou suivie des mots « société civile immobilière », assortie du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 3

Durée

La société est constituée pour une durée de ans (*dans la limite de vingt-cinq ans fixée l'article L. 443-6-10 du CCH*), sauf prolongation ou dissolution anticipée.

Le point de départ de ce délai est la date de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du greffe du tribunal dans le ressort duquel est situé son siège.

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, l'assemblée générale des associés décide, à la majorité de ses membres représentant au moins les deux tiers des voix, de proroger la durée de la société dans la mesure où cela est nécessaire aux associés personnes physiques pour achever d'acquérir l'ensemble des parts représentatives de leur logement. A défaut d'une convocation de l'assemblée générale, tout associé peut solliciter, par voie de requête auprès du président du tribunal de grande instance compétent, la désignation d'un mandataire de justice chargé de procéder à cette convocation.

Article 4

Siège social

Le siège social de la société civile immobilière est situé à (adresse complète : utiliser celle de l'organisme d'HLM ou de la SEM, associé gérant).

Ce siège ne peut être transféré que sur décision unanime des associés. Toutefois le transfert du siège dans une commune dépendant du même tribunal de grande instance peut-être décidé par la gérance seule qui, dans ce cas, procède à la modification des statuts en conséquence.

TITRE II LES APPORTS ET LE CAPITAL

Article 5

Apports

Les apports des associés sont les suivants.

Apports en numéraire

a) M./Mme(*désignation*) apporte à la société une somme en numéraire de :
..... €

b) M./Mme(*désignation*) apporte à la société une somme en numéraire de :
..... €

c) L'organisme d'HLM (ou la SEM) (*désignation*) apporte à la société une somme en numéraire de :
..... €

TOTAL :€

Ladite somme a été versée sur le compte ouvert au nom de la société en formation auprès de
(*désignation de l'organisme bancaire*), ainsi que les associés le reconnaissent.

M./ Mme déclare que les sommes ainsi apportées proviennent de deniers qui lui sont propres comme provenant (*indiquer l'origine des fonds*).

Ou en cas d'apport en numéraire de fonds de communauté

M./ Mme déclare effectuer l'apport en numéraire indiqué plus haut avec des fonds provenant de revenus ou de biens communs. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en... date du, dont l'original est annexé à l'un des originaux des présentes, le conjoint a déclaré :

- être dûment informé de l'apport devant être effectué par son époux ou son épouse, avec des deniers communs,

- reconnaître, en tant que de besoin, le caractère de bien commun aux parts qui seront reçues en contreparties de cet apport,

- renoncer à devenir personnellement associé de la société.

ou en cas de co-apporteurs non mariés

M..... et Mme..... déclarent effectuer conjointement l'apport en numéraire inscrit ci-dessus et recevoir en indivision les parts sociales correspondantes. Ils désignent M./ Mme comme mandataire unique vis-à-vis de la société.

Apport en nature

L'organisme d'HLM (ou la SEM) apporte à la société, sous les garanties ordinaires de droit et de fait, un immeuble situé à Et évalué à la somme de €.

(préciser désignation, contenance, pleine propriété, évaluation du service des domaines, charges et conditions particulières, publicité foncière, origine de la propriété...)

Article 6

Capital et parts sociales

Le capital social est fixé à la somme totale de Se décomposant comme suit :

a) Apport en numéraire de M. / Mme, pour une somme de €

b) Apport en numéraire de M. / Mme, pour une somme de €

c) Apport en numéraire de l'organisme d'HLM (ou la SEM), pour une somme de €.

TOTAL : €

Le capital social est divisé en parts sociales de euros chacune, numérotées de 1 à Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs.

L'ensemble des parts est divisé en lots représentatifs de chaque logement de la manière suivante :

- Lot n°1 : les parts numérotées de 1 à (x) représentant le logement
- Lot n°2 : les parts numérotées de (x + 1) à (y) représentant le logement
- Lot n°3 : les parts numérotées de (y + 1) à(z) représentant le logement

Il est attribué à :

M./ Mme	Les parts numérotées de	1	à	.....	soit	.....	parts
M./ Mme	Les parts numérotées de	.....	à	.....	soit	.....	parts
L'organisme d'HLM (ou SEM) ...	Les parts numérotées de	.....	à	.....	soit	.....	parts

TOTAL : parts.

Article 7

Augmentation et réduction du capital

Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire, en cas de modification de la consistance de l'immeuble. L'augmentation est réalisée par apports nouveaux en numéraire ou en nature. Les apports nouveaux en numéraire peuvent être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.
L'augmentation ne peut avoir lieu que par création de parts nouvelles.

Article 8

Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.
Chaque part représente une fraction du capital social. En cas d'indivision, les indivisaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

La propriété des parts de la société ne peut être démembrée. Les parts ne peuvent être détenus par les associés qu'en pleine propriété.

Titre III

DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 9

Droits des associés

Les droits de chaque associé dans la société résultent des présents statuts ou des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par l'associé gérant, est délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

1 - Rapports locatifs à compter de la constitution de la SCI

L'associé locataire de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie d'un bail soumis au régime applicable aux locataires d'organisme d'habitation à loyer modéré (ou, en cas de gérance par une SEM, soumis aux règles applicables aux logements des SEM mentionnés à l'article L. 472-1-7 ou à l'article L. 481-6).

2 - Droit de retrait

Sans préjudice du droit de conserver le statut de locataire HLM (ou de locataire de SEM) ou de la garantie de rachat mentionnée à l'article 20, tout associé peut se retirer de la société.

L'associé qui souhaite se retirer en informe l'associé gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si une part est en indivision, le droit de retrait ne peut être demandé qu'avec le consentement de tous les indivisaires.

3 - Droit de conserver le statut du locataire

Conformément à l'article L. 443-6-5 du code de la construction et de l'habitation, l'associé personne physique peut revendre ses parts à l'organisme d'HLM (ou de la SEM) tout en restant locataire de la présente société ou, en cas de dissolution de celle-ci, de l'organisme d'HLM (ou de la SEM). Cette faculté est ouverte à l'associé personne physique tout moment et quel que soit le montant de ses ressources à la date de la demande.

La demande de rachat des parts est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'organisme d'HLM (ou de la SEM). Celui-ci procède alors dans les trois mois au rachat des parts de l'associé dans les conditions prévues à l'article 20.

4 - Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Outre le droit au remboursement du capital non encore amorti qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

5- Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout associé a le droit de participer et de voter au sein des instances décisionnelles. Lorsqu'une part sociale est détenue en indivision, tous les indivisaires ont le droit d'assister aux assemblées générales même si l'un seulement d'entre eux détient le droit de vote en qualité de mandataire.

Les droits de vote sont répartis entre les associés selon les modalités suivantes :

L'organisme d'HLM (ou de la SEM) dispose de ...droits de vote (sans que le rapport entre ce nombre et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit inférieur à 30 % et supérieur à 49%) ;
Chaque associé personne physique dispose de ...droits de vote, indépendamment du nombre de parts qu'il a acquises. (sans que le rapport entre le total des droits de vote des associés personnes physiques et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit supérieur à 70 % et inférieur à 51 %)

ANNEXE 3

COMPTES-RENDUS DES REUNIONS

COOPÉRATIVE DE LA REYNERIE *novembre 2006 – janvier 2008*

A/ Réunion du 13 novembre 2006

Réunion du 13 novembre des candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie

Cette réunion, comme la précédente, s'est divisée en deux parties :

- à 18h30 : réunion de présentation générale du programme pour les personnes nouvellement intéressées ;
- à 19h30 : progression sur le travail programmatique de la coopérative de Reynerie.

Comme il a été décidé précédemment, toutes les réunions se dérouleront désormais de la même manière, en deux phases, de façon à permettre à de nouveaux coopérateurs de découvrir et de comprendre le programme, et aux anciens coopérateurs de ne prévoir d'arriver que pour la deuxième phase de la réunion.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion ; Patricia Grand, secrétaire générale du programme, Ophélie Suau, stagiaire sur ce programme, ainsi que Florence Climaco (en deuxième partie de réunion) en tant qu'observatrice devant rendre compte d'un bilan sur ce programme.

PREMIERE PHASE : PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME

Une quinzaine de personnes étaient présentes à la réunion d'information, la plupart venaient pour la première fois, certains parce qu'ils étaient intéressés par le projet de Reynerie, d'autres seulement parce qu'ils voulaient en savoir plus sur le programme.

Le programme a été présenté comme un projet social imaginé par les participants eux-mêmes et leur permettant d'entrer dans un processus d'accession à la propriété ; le but de ce programme étant de "faire société" dans les différents sens que peut prendre cette expression.

Le principe participatif permet d'imaginer un projet collectif aussi complexe que le groupe qui se forme pour l'élaborer.

Le fonctionnement du programme a été explicité à travers ses différents principes :

- le principe de cooptation ;
- l'élaboration collective du projet par un processus d'« auto-programmation » ;
- le principe coopératif permettant de partager des espaces et des services communs ;
- le processus d'accession à la propriété permettant aux coopérateurs de devenir propriétaires de leur immeuble au bout de 35 ans environ en ayant toujours payé un loyer équivalent à un loyer HLM ;
- le principe de mixité imposé par des quotas. Cette mixité n'est pas que sociale, elle doit aussi se retrouver dans la composition des cellules familiales, dans l'âge, et dans tout ce qui peut amener de la diversité.

Le montage juridique et opérationnel a lui aussi été explicité (cf. documents et comptes-rendus précédents).

QUESTIONS

A la suite de cette présentation, quelques questions ont été posées, essentiellement autour de références existantes du même type et de leur fonctionnement, ainsi qu'autour des autres opportunités foncières dans le secteur de Toulouse.

- "J'ai vu qu'il y a eu des projets dans d'autres pays, est-ce qu'il existe des reportages, des retours sur ces coopératives existantes ?"

Il existe beaucoup d'autres projets de coopératives surtout au Québec, mais c'est une situation un peu différente car il n'existe pas de processus d'accession à la propriété, le bien social ne pouvant être vendu. Il existe aussi des opérations en Pologne, en Uruguay, en Italie, en Allemagne...

Il existait aussi de nombreuses coopératives en France avant la loi Chalandon de 1971 qui en a compliqué le fonctionnement et la gestion et en a ainsi cassé la dynamique.

Aujourd'hui, ce projet est une tentative pour faire renaître les coopératives en France. Il a pu se mettre en place grâce à une loi récente, la loi ENL, qui permet la mise au point de ce montage opérationnel. Cette loi devrait se traduire en décrets d'application permettant la création de coopératives dans l'esprit dans lequel le propose l'AERA. Dans ce but, l'AERA est actuellement en rapport avec le cabinet Borloo et le Ministère.

- "Est ce que le loyer de six euros par mois comprend les charges locatives ?"

Il comprend les charges d'entretien et de gestion, mais ne comprend pas les charges de consommation (électricité, chauffage).

- "Combien faut-il de coopérateurs pour que ce type d'opération fonctionne ?"

Il faut entre 30 et 60 coopérateurs. S'ils sont moins nombreux, environ 20 coopérateurs, cela devient moins intéressant du point de vue économique. Au-delà de 60 coopérateurs, il devient difficile de travailler ensemble à l'élaboration du programme.

Le nombre de coopérateurs dépend aussi fortement de l'opportunité foncière.

- *"Y a-t-il beaucoup de terrains en perspective ? "*

Il y a beaucoup d'opportunités, mais l'AERA donne la priorité à six opérations : Reynerie, Venerque, Ramonville, Saint Orens, la ZAC Andromède à Blagnac, Le Séquestre à Albi.

Les opérations de Reynerie et de Venerque sont lancées depuis le 1^{er} septembre tandis que les autres sont en attente d'une proposition foncière sûre. A Reynerie, l'opération se fait dans le cadre de la rénovation urbaine (en rapport avec l'ANRU) et du GPV. Ce projet est un enjeu politique et urbain très fort pour le quartier du Mirail, actuellement en difficulté et pourrait être une solution permettant de lui redonner vie.

- *"Est-ce qu'il reste des places sur l'opération de Reynerie ? "*

Cela dépend des réservations auxquelles ont droit la ville de Toulouse et les collectivités locales. La préfecture, par exemple, a droit à 25 % de logements pour les personnes défavorisées et 5 % pour ses fonctionnaires, mais elle a choisi de confier ses réservations à l'AERA.

Certaines réservations sont toujours en négociation, mais il est hors de question pour l'AERA que les collectivités envoient des personnes qui n'auraient pas participé au programme. S'il doit y avoir des attributions, elles devront se faire pendant la phase de programmation de manière à ce que les personnes intéressées puissent participer.

Il faut ajouter que selon les participants qui entrent et sortent, le groupe évolue, mais le projet, une fois qu'il est lancé, doit évoluer sur une même ligne de conduite

- *"Combien de temps dure l'opération ? "*

L'opération dure un peu plus de deux ans : environ six mois de conception programmatique ; environ six mois d'étude par l'architecte ; et, environ un an et demi pour la construction de l'immeuble.

C'est donc un processus long, et non pas une solution pour des problèmes urgents de recherche de logement.

- *"Est-ce qu'il peut y avoir des locaux professionnels dans la coopérative ? "*

Il est possible et même intéressant pour la coopérative d'installer des locaux professionnels, puisque cela permettrait de créer une mixité fonctionnelle ; la diversité étant un des principes de base du programme. Il existe un exemple de coopérative à Zurich, appelé Kraftwerk 1, comprenant un immeuble de logement associé à deux petits immeubles de bureaux, et qui fonctionne très bien.

DEUXIEME PHASE : TRAVAIL DE CONCEPTION PROGRAMMATIQUE AVEC LES COOPERATEURS DE REYNERIE

Il y avait 25 coopérateurs participant à cette deuxième phase de la réunion dont 7 nouvellement inscrits.

La réunion a commencé par un rappel des espaces communs et des groupes de travail par ateliers qui avaient été définis à la réunion précédente, réunion du 27 octobre.

Il était prévu :

- une ou plusieurs salles polyvalentes dont une coopérative ;
- un ou des espaces petite enfance qui seraient plutôt des espaces de proximité ;
- une ou plusieurs chambres d'amis, comme espace de proximité à partager entre quelques familles par exemple ;
- des ateliers arts plastiques, son / musique, bricolage ou autres ;
- une salle de gymnastique ou une salle de sport qui pourrait correspondre à une deuxième salle polyvalente, peut-être, située sur le toit...;
- un espace jeune ou espace associatif ;
- des espaces extérieurs communs comprenant un barbecue et un espace de jeux pour les enfants, qui devront être travaillés en relation avec les espaces extérieurs privatifs.

Les nouveaux participants ont pu s'ajouter au tableau récapitulatif à double entrée : noms des coopérateurs / espaces communs demandés, élaborés précédemment. Aucun des coopérateurs n'a ajouté d'espace commun supplémentaire.

La réunion a ensuite directement débuté sur la formation d'ateliers de travail, chacun animé par un membre de l'AERA. Ces groupes étaient au nombre de trois :

- un groupe salle(s) polyvalente(s) composé de huit coopérateurs ;
- un groupe espace enfant composé de cinq coopérateurs ;
- un groupe espaces extérieurs (communs et privatifs) composé de douze coopérateurs.

GRUPE SALLES POLYVALENTES

Le groupe qui a travaillé sur les salles polyvalentes comprenait 8 personnes.

▪ Situation dans l'immeuble / surface

Pour la salle polyvalente principale pour les réunions coopératives, tous les coopérateurs s'étaient accordés, la fois précédente, pour donner chacun 1,50m² à cet espace, ce qui représente au total, pour 60 coopérateurs, une superficie de 90m².

Cette salle polyvalente doit être située en rez-de-chaussée. Elle pourrait donc être en lien avec le quartier et être ouverte à des personnes extérieures à la coopérative pour certaines activités.

Elle pourrait être divisée pour des usages différents en parallèle, grâce à des parois amovibles, en deux ou trois parties : une partie de 40 m2 et deux autres parties de 25 m2 par exemple.

Il pourrait exister une autre salle polyvalente sur la toiture terrasse, qui elle, serait plutôt réservée aux coopérateurs.

▪ Usages

Elle pourrait servir à divers usages :

- les réunions de la coopérative
- les fêtes de famille
- les jeux de société
- des projections type films ... (le matériel servant à ces projections devra être rangé dans un autre local)
- de la danse et de la gymnastique qui ne nécessiterait pas d'équipements particuliers.

Tous les usages finalement qui ne nécessitent pas d'équipements spécifiques lourds ou de valeur et qui permettent un rapide dégagement de la salle.

▪ Equipements permanents

Cette salle sera équipée

-d'une cuisine américaine avec une arrière cuisine de 4 à 6 m2 pour stockage et rangements.

-d'un WC avec lavabo

▪ Fonctionnement

Il a été décidé que, a priori, ces salles ne pourraient pas être utilisées dans un but lucratif, à moins qu'un des coopérateurs décide de louer la salle du rez-de-chaussée à la coopérative pour y exercer ses propres activités.

▪ Autres propositions

Il a aussi été proposé d'installer une cheminée dans cet espace, mais cette proposition a été rejetée par la majorité des coopérateurs, car jugée comme trop dangereuse, contraignante ou coûteuse.

En plus des salles polyvalentes, plusieurs espaces associés ont été proposés :

- une salle multimédia, cinq personnes intéressées sur l'ensemble des coopérateurs ;
- une bibliothèque, cinq personnes intéressées pour donner 1 m² chacune ; ouverture sur terrasse
- une salle de sport, cinq personnes intéressées pour donner 2 m² chacune ; située sur la toiture

D'autres espaces ouvrant sur la salle polyvalente permettraient des usages croisés sans compromettre les différentes contraintes : salle de musique, de jeux, multimédia, ce qui permettrait ainsi de réduire globalement les coûts en m².

NOTA : Il a été proposé de diversifier la prise en charge de m² par espace et par coopérateurs, étant entendu que la jouissance de l'espace sera ensuite réglée en référence au prorata de prise en charge : si un coopérateur met 2 m² et un autre 4 dans le même espace, le second aura un droit de jouissance double du premier.

ESPACE ENFANTS

Le groupe qui a travaillé sur l'espace enfant comprenait cinq personnes, ayant en tout douze enfants.

▪ Situation dans l'immeuble / surface

Les questions ont d'abord tourné autour du nombre de m² que devra faire cet espace, fonction du nombre d'enfants qui l'occuperont, et sur son aménagement. Cet espace qui avait été envisagé comme un espace de proximité serait, finalement, plutôt un espace commun à toutes les familles. L'hypothèse d'un espace de proximité partagé seulement entre quelques coopérateurs n'intéressant a priori aucune famille : celles-ci ne souhaitent pas voir leurs appartements réunis en un seul et même lieu, mais préfèrent être réparties dans l'immeuble de la coopérative. Pour appuyer cette décision, la volonté de mixité générationnelle a été mise en avant. L'espace enfant et les appartements des familles concernées pourraient tout de même se situer dans une même cage d'escalier.

Le problème des gênes occasionnées par le bruit a aussi été soulevé, la salle devra donc, soit être éloignée des appartements, soit bien isolée phoniquement.

En ce qui concerne la surface de la salle, il avait été proposé par le groupe de travail que chaque famille désirant l'utiliser, investisse 6 m² quel que soit le nombre d'enfants. Il a finalement été décidé avec le reste du groupe qu'établir un nombre de m² par enfant serait plus logique. Pour l'instant, les coopérateurs sont prêts à investir 1 m² par enfant.

Il a aussi été proposé que cette salle soit située en rez-de-chaussée, donc éloigné des familles ; qu'elle dispose de fenêtres hautes, ainsi que d'une porte-fenêtre donnant un accès direct sur le jardin, et donc, éventuellement en lien avec les jeux extérieurs pour enfants. Les coopérateurs ont émis le souhait que cette salle bénéficie d'une orientation Sud-ouest.

▪ Usages

Les usages proposés pour cette salle sont :

- ludothèque
- bibliothèque
- espace multimédia : TV, ordinateur...

Elle devra aussi être équipée d'une salle d'eau permettant de faire la toilette des enfants.

▪ Fonctionnement

Les frais de matériel occasionnés par ces pratiques seraient partagés entre les coopérateurs.

Ces propositions d'usage et d'équipements n'ont pas été totalement validées par les coopérateurs ne participant pas au groupe, qui trouvait que cet espace prenait trop d'importance. Il a finalement été proposé d'associer cet espace à la salle polyvalente de manière à ce que les activités proposées soient accessibles au plus grand nombre (bibliothèque, espace multimédia).

Les familles ont aussi pensé établir un planning pour l'entretien de cette salle réparti entre les différents coopérateurs qui l'occupent.

ESPACES EXTERIEURS COMMUNS ET PRIVATIFS

▪ Surface disponible / implantation de l'immeuble

De nombreuses questions se sont posées dans ce groupe concernant la surface disponible au sol.

La limite entre la coopérative et l'immeuble du Satie qui devraient fonctionner ensemble n'est pas encore clairement fixée et les coopérateurs se sont posés plusieurs questions à ce sujet : comment se fait la répartition des surfaces entre la coopérative et l'immeuble du Satie ? ; est-ce que les deux rangées d'arbres, actuellement situées sur le parking du Satie seront conservées ?

Les coopérateurs se sont aussi demandés si l'espace qui entoure la coopérative sera un espace ouvert ou fermé par un grillage. Il avait été décidé lors d'une réunion antérieure que cet espace serait ouvert et mis en commun avec les espaces résidentiels du Satie sur tout l'îlot.

La question du stationnement visiteur aérien et de sa surface a elle aussi été soulevée. Combien de places ?

En ce qui concerne l'implantation de l'immeuble, les coopérateurs souhaitent que l'espace entre la rue et l'immeuble soit suffisamment grand pour être végétalisé et planté et ainsi réduire les nuisances sonores induites par la proximité de l'avenue de Reynerie. Ce recul permettrait donc de créer un espace de transition entre la route et l'immeuble. Les coopérateurs ont aussi émis le souhait que l'immeuble de la coopérative ne prenne pas la forme d'une barre parallèle à la rue.

5m² de recul sont prévus à cet endroit dans la charte urbaine du GPV.

▪ Caractéristiques générales des espaces extérieurs

Les coopérateurs souhaitent que les espaces extérieurs soient essentiellement végétalisés et plantés.

Il existe des espaces extérieurs communs et des espaces extérieurs privatifs, et la question de leur répartition a été posée.

En majorité, les personnes présentes souhaitent accorder une plus grande importance aux jardins privatifs plutôt qu'aux espaces extérieurs communs.

▪ Usages

Les coopérateurs ont pensé à différentes fonctions et usages pour ces espaces extérieurs :

- un espace extérieur de jeux pour les enfants ;
- un espace de convivialité composé d'aménagements extérieurs permettant de se réunir en famille ou entre amis. Cet espace serait un endroit où l'on pourrait s'asseoir et discuter. Il pourrait être équipé d'un braisier;
- un aménagement avec de l'eau, type fontaine, comme élément d'agrément du jardin ;
- un espace pour des jardins potagers communs (à partager avec les habitants de l'immeuble du Satie) ;
- des jardins privatifs pour les coopérateurs qui le souhaitent.

Les autres usages qui pourraient être fait d'un espace extérieur, notamment les activités sportives ou les activités pour les jeunes, peuvent être effectués ailleurs dans le quartier et ne nécessitent donc pas d'être

programmés au sein de la coopérative : présence à proximité du COSEC, de salles de sport, d'espaces verts...

▪ **Emplacements et fonctionnements**

L'espace de jeux pour les enfants pourrait fonctionner avec l'espace enfant intérieur, comme dit précédemment. Ce serait un espace plutôt réservé aux enfants de 3 à 6 ans ? ? (à préciser)

L'espace dit de convivialité a suscité quelques débats. Certaines personnes étaient réticentes à la création de cet espace car ils avaient peur du "squatt" et des nuisances sonores que cela pourrait occasionner, notamment le soir. La question des nuisances olfactives dues au barbecue a elle aussi été soulevée. Cet espace devra donc être suffisamment isolé ou protégé pour réduire ces types de nuisances.

En ce qui concerne les jardins potagers communs partagés avec les habitants de l'immeuble du Satie, les coopérateurs intéressés, au nombre de six au total, ont décidé que ce serait un grand espace divisé en plus petits lots individuels. Le nombre de m² de ce jardin et des différents lots qui le composent reste à définir. Certains coopérateurs préfèrent avoir des potagers dans leur espace de jardin privatif.

NOTA : ce qui leur coûtera nettement plus cher, le coût des jardins privatifs en pleine terre étant fixé au même niveau que le coût des terrasse, soit le loyer au m² /2 .

La prochaine réunion aura lieu le lundi 27 novembre au CMAV, il est à nouveau proposé aux différents groupes de travail de se réunir pour réfléchir par atelier avant cette date.

B/ Réunion du 27 novembre 2006

Réunion du 27 novembre des candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.

Cette réunion, comme les précédentes, s'est divisée en deux parties :

- à 18h30 : réunion de présentation générale du programme pour les personnes nouvellement intéressées;
- à 19h30 : progression sur le travail programmatique de la coopérative de Reynerie.

Les réunions se déroulent en deux phases, de façon à permettre à de nouveaux coopérateurs de découvrir et de comprendre le programme, et aux anciens coopérateurs de ne prévoir d'arriver que pour la deuxième phase de la réunion.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion ; Patricia Grand, secrétaire générale du programme; Carine Alonso, employée de l'AERA; Ophélie Suau, stagiaire sur ce programme, ainsi que Florence Climaco (en deuxième partie de réunion) en tant qu'observatrice devant rendre compte d'un bilan sur ce programme.

PREMIERE PHASE : PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME

Pour cette réunion, une lettre d'information avait été envoyée à tous les locataires de l'immeuble du Satie, situé sur la même parcelle que notre opération. De nombreuses personnes vivant dans cet immeuble ont donc téléphoné à l'AERA pendant la semaine précédent la réunion pour obtenir de plus amples informations, et une vingtaine de ces personnes se sont déplacées à la réunion pour se tenir au courant. Au total, 41 personnes étaient présentes à la réunion d'information.

Le fonctionnement du programme a été explicité à travers ses différents principes :

- le principe coopératif : faire des économies
- les principes de mixité sociale et de solidarité
- le principe participatif : se rapprocher du rapport client-architecte mais dans le logement social, à travers la possibilité d'imaginer son propre projet, en concevant le programme de son immeuble avec l'aide de l'AERA.
- le principe de partage des espaces et des usages permettant économie et solidarité.

QUESTIONS

A la suite de cette présentation, quelques questions ont été posées, essentiellement autour du montage opérationnel et juridique.

- *Au niveau juridique, comment se font les prises de décision au sein de la coopérative si des désaccords entre coopérateurs apparaissent ?*

Il existe des différences au niveau juridique entre la SCIAPP et la société coopérative. Le fonctionnement de la SCIAPP est défini par la loi ENL art.34. Le pouvoir de décision de chacun est fonction des parts qu'il

possède. Dans la société coopérative en revanche, les prises de décision se font à la majorité, chaque coopérateur égale une voix.

- *Quand une personne devient propriétaire, peut-elle louer son appartement ? Dans ce cas-là, ce programme permettrait la privatisation du quartier et les loyers seraient fixés par les propriétaires ?*

Dans le cadre de la coopérative, les appartements ne peuvent pas être sous-loués et ce n'est qu'au bout de trente cinq ans que les coopérateurs peuvent devenir propriétaires s'ils le souhaitent, donc le problème de la privatisation du quartier n'est pas un problème qui va se poser dans l'immédiat. De plus, le fait de ne pas conserver la forme coopérative au profit de la copropriété vous coûte plus cher car elle nécessite le passage devant notaire. Le passage en copropriété doit être décidé à la majorité des 2/3 de la SCI.

- *Les emprunts pour accéder au logement sont-ils faits de manière individuelle ou par la société HLM ?*

C'est la société HLM qui fait les emprunts. Les coopérateurs ne font pas de prêts, la SAHLM apporte l'immeuble au sein de la SCI, et les coopérateurs en rachètent les parts au fur et à mesure.

- *Ce projet se fait-il juste à la Reynerie ? Y a-t-il d'autres projets dans Toulouse ?*

Non, il y a six programmes : Reynerie, Venerque, Blagnac, Saint Orens, Ramonville, et Albi Le Sequestre.

- *Quelle est la rentabilité du projet ?*

La SAHLM a accès à de très bonnes conditions d'emprunt et les locataires coopérateurs ont droit à de nombreuses aides (APL...), c'est donc une opération très rentable pour les personnes s'inscrivant à ce programme, leur permettant d'investir leur loyer, au lieu de le payer à perte, sans renoncer aux aides auxquelles ils ont actuellement droit.

- *Le partenaire HLM sur l'opération de Reynerie est la société Patrimoine Languedociennes ? Est ce que vous prenez en compte les années de loyers versés précédemment à la SAHLM ?*

Non, l'investissement ne commence que lors de la formation de la SCIAPP.

- *Est ce que si j'habite à Reynerie, je peux aller dans une autre coopérative ne se construisant pas dans le quartier ?*

Oui, vous choisissez le secteur dans lequel vous souhaitez habiter. Mais pour le moment, les deux opérations lancées sont Reynerie et Venerque. Les autres opérations débiteront plus tard, c'est un paramètre à prendre en compte si vous souhaitez trouver un logement assez rapidement.

- *Quel type d'immeuble sera construit, combien d'étages fera-t-il ?*

Ce sera un immeuble en R+4 ou R+5. Ce ne sera certainement pas une barre, mais il pourra y avoir des jeux de décalage et de niveaux.

- *Est-ce qu'il est encore possible de poser des candidatures ?*

Oui, il reste quelques places pour le Mirail, par contre le programme de Venerque est complet. Quant aux autres secteurs, il est encore tout à fait possible de déposer sa candidature.

- *Est-ce qu'il y a une limite d'âge ?*

Non, il n'y a pas de limite d'âge, cela fait partie des principes de mixité et de solidarité. De plus, lors du décès du locataire, les parts investis peuvent être transmises à la succession.

- *En dehors des projets d'immeubles, y a-t-il des projets de lotissements ?*

- *Nous, on habite déjà dans des appartements, pourquoi vous ne faites pas des pavillons ?*

Les pavillons prennent de la place, ce n'est pas une forme économique : il coûtent plus cher en construction, en chauffage...

De plus, le but de cette opération n'est pas d'isoler les gens, mais plutôt de vivre ensemble autour des espaces communs.

- *Dans cette opération, il faut donc attendre 35 ans pour être propriétaire ?*

Non, vous êtes propriétaires dès votre entrée dans l'immeuble, mais collectivement, avec vos voisins. Vous vous rapprochez pour concevoir ensemble votre immeuble et ainsi faire des économies.

C'est de cette façon que se sont construites les villes, avec des gens qui se sont rapprochés pour vivre ensemble. Le but de ce programme n'est donc pas de faire des pavillons.

- *Est-ce que l'on a la possibilité de réduire les 35 ans ?*

Ce programme se base sur un principe d'épargne immobilière. Le but n'est pas d'attendre la fin des 35 ans pour être propriétaire. Vous êtes propriétaire dès votre entrée dans les lieux.

Par un principe de solidarité défini par l'AERA, on ne peut pas réduire les 35 ans. Cela est possible dans le cadre de la loi ENL qui prévoit un processus d'accession à la propriété d'au moins dix ans, mais dans ce cadre-là, il faut acheter les parts en plus de son loyer. Pour l'opération que nous proposons, le montage est optimum au niveau économique puisque le rachat des parts ne se fait pas en plus du loyer, et puisqu'il se fait

très lentement. Cette procédure permet à des personnes ayant des revenus très faibles d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété dans lequel il ne pourrait pas s'inscrire autrement.

- *Quels sont les revenus à prendre en compte pour le calcul de la catégorie HLM ?*

Ce sont les revenus que vous toucherez au moment de l'entrée dans la coopérative, c'est-à-dire en 2009 pour Reynerie.

- *Est-ce qu'un couple qui n'a pas d'enfant peut demander un T4 ?*

Oui, car ce n'est pas une procédure par attribution comme dans le logement HLM classique. C'est vous qui décidez de la surface dont vous avez besoin, en fonction du loyer que vous pouvez payer. Ainsi, vous décidez du nombre de m² que vous souhaitez en surface privative, en surface partagée et vous faites votre calcul de loyer selon la catégorie HLM dans laquelle vous vous situez.

- *Quels sont les différents quotas et critères de sélection ?*

Il n'y a pas de critères d'attribution. Il existe trois catégories HLM qui doivent toutes être représentées selon des proportions fixées par l'AERA, ainsi qu'un minimum de 20% de familles nombreuses issues de l'immigration. Ces quotas influenceront donc en partie la composition du groupe. S'il y a trop de coopérateurs sur un même secteur, pour composer le groupe, la priorité sera donnée aux personnes qui auront suivi le plus de réunion. L'autre principe permettant de fixer la composition du groupe est le principe de cooptation : chacun présente son projet et les coopérateurs se choisissent selon leurs affinités.

- *J'habite l'immeuble du Satie et je souhaite demander le secteur Blagnac, est-ce possible ?*

Oui, comme dit précédemment, vous pouvez demander le secteur que vous souhaitez, le lieu où vous habitez actuellement n'est pas pris en compte. Mais, si vous demandez un autre secteur, la durée d'attente pour votre logement sera plus longue.

- *Si je commence à cotiser sur la coopérative de Reynerie, est-ce que je peux ensuite continuer sur la coopérative de Ramonville par exemple ?*

Vous pouvez déménager quand vous le souhaitez, et donc vous pouvez passer dans une autre coopérative. Dans ce cas-là, c'est un changement de société coopérative et il n'y a pas de basculement des parts. Vous devez revendre vos parts sur Reynerie à la SCI, et racheter des parts sur Ramonville lorsqu'un appartement se sera libéré.

- *Vous, vous occupez de quel programme ?*

Nous sommes l'association qui a imaginé ce programme dans sa forme juridique et opérationnelle. Nous le pilotons en proposant certaines opportunités foncières, associées à une mairie et à une société HLM. Nous aidons ensuite les coopérateurs à établir le programme de leur logement et veillons à ce que ce programme soit bien respecté par l'architecte qui concevra l'immeuble. Nous nous occupons donc des six opérations proposées.

- *Avez-vous le monopole dans ce secteur ? Y a-t-il des concurrents ?*

Nous faisons partie du milieu associatif à but non lucratif. La question de la concurrence ne se pose pas. Cet ensemble d'opération se réalise à titre expérimental. Une fois que les six opérations auront été réalisées, nous en ferons un bilan. Si ce bilan est positif, le programme pourra être répété et les autres associations qui s'y intéressent, pourront mettre en place un programme du même type. En attendant, nous sommes les seuls à réaliser cette forme d'opération d'accession à la propriété à vocation sociale et participative.

- *Comment peut-on être tenu au courant des réunions ?*

Il y a une réunion de programmation qui débute dans quelques minutes pour le secteur de Reynerie. En règle générale, vous devez remplir les fiches d'inscription avec votre adresse, votre numéro de téléphone et le secteur souhaité, et vous serez ainsi tenu au courant de la date et l'heure de chaque réunion.

- *Si un couple adhère à ce programme, est-ce que quelqu'un peut prendre la succession ?*

Oui, les parts investies sont transmises aux descendants directs. Si ce ne sont pas les descendants directs qui entrent dans la coopérative, les coopérateurs doivent donner leur accord pour accepter la nouvelle personne avec laquelle ils vont vivre, ceci toujours dans le sens du processus de cooptation proposé initialement.

DEUXIEME PHASE : TRAVAIL DE CONCEPTION PROGRAMMATIQUE AVEC LES COOPERATEURS DE REYNERIE

Il y avait 52 personnes présentes pendant cette deuxième phase de la réunion.

Des étudiants de l'école d'architecture de Toulouse travaillant sur ce projet étaient aussi présents.

Les espaces communs qui avaient été proposés durant les réunions précédentes ont de nouveau été présentés.

Il a été demandé à chaque coopérateur, nouveau et ancien de s'inscrire dans ces espaces en précisant le nombre de m² qu'ils souhaitaient y investir.

SALLE(S) POLYVALENTE(S)

Il est demandé à chaque coopérateur d'investir 1,5 m² dans la salle polyvalente, ce qui correspond à une surface de 90 m² pour 60 logements. Ce principe est un principe de base défini dès les premières réunions et auquel les nouveaux coopérateurs doivent adhérer.

CHAMBRE(S) D'AMI

Il a été décidé que la ou les chambres d'ami comporteraient un cabinet de toilettes et de douche.

Douze des personnes présentes étaient intéressées par cet espace. Le nombre de m² investi par coopérateur se situe entre 1 et 3, ce qui représente au total une surface de 20,5 m². Cette surface totale permet d'imaginer qu'avec l'inscription de nouveaux coopérateurs, potentiellement intéressés par cet espace, on pourrait créer deux chambres d'ami.

Il faudrait donc que les personnes intéressées se séparent en deux groupes, par un processus de cooptation, ce à quoi elles ont montré quelques réticences lors de cette réunion, personne n'osant se prononcer sur un choix de personnes avec lesquelles elles préféreraient partager cet espace. C'était ici la première fois qu'il était demandé aux coopérateurs de se diviser par affinités avec certaines personnes plutôt qu'avec d'autres.

Un grand nombre de coopérateurs se sont inscrits dans cette espace en ne proposant d'y investir que peu de m², entre 1 et 2 m² pour la plupart, cet espace ne sera donc pas un espace de proximité comme il avait été proposé, mais plutôt un espace plus éloigné des appartements puisque partagé par six ou sept familles.

Les chambres d'ami devront être utilisées en alternance par les familles qui les possèdent et pour cela il faudra donc définir un règlement. Dans tous les cas, les coopérateurs qui auront investi le plus de m² dans cet espace auront la possibilité de l'occuper plus régulièrement et seront donc prioritaires sur les autres familles. Les coopérateurs doivent investir un certain nombre de m² fonction de leur besoin d'utilisation. C'est-à-dire qu'une personne qui désire recevoir dans cette chambre six jours par mois doit investir deux fois plus de m² qu'une personne ne désirant recevoir que trois jours par mois. Le recours à ces questions de surface et de priorité ne devrait être nécessaire qu'en cas de litige entre deux coopérateurs et doit être défini dans le règlement de la chambre d'ami à laquelle il correspond.

ESPACE PETITE ENFANCE (DE 3 A 8 ANS)

Il avait été proposé pendant la réunion précédente que cet espace soit utilisé en alternance, mais il pourrait aussi être partagé de manière à faciliter les échanges sociaux, ainsi que les échanges de service. C'est ce qui a été de nouveau proposé lors de cette réunion.

Il avait aussi été prévu que la part investie par les familles soit de 1 m² par enfant. Neuf coopérateurs sont intéressés par cet espace, ce qui représente un total de 19 enfants et donc de 19 m². Il est prévu que cet espace soit situé en rez-de-chaussée, ouvert sur le jardin, vers l'espace extérieur de jeux pour enfants.

Le problème qui se pose aux coopérateurs concernant le fonctionnement de cet espace, qui n'est pas, lui non plus, un espace de proximité, est celui de la reconversion. Il leur a été expliqué qu'il y avait une possibilité d'échanges de parts entre des familles dont les enfants auraient grandi et des familles dont les enfants arriveraient en âge d'utiliser cet espace.

ESPACE ADOLESCENTS (DE 8 A 12 ANS)

Cet espace fonctionne sur les mêmes principes que l'espace petite enfance : chaque coopérateur investit 1 m² par enfant.

Quatre personnes se sont inscrites pour participer à cet espace, ce qui représente six enfants et donc 6 m².

ESPACE JEUNES - ASSOCIATION (12 ANS ET PLUS)

Cet espace fonctionne lui aussi sur le même principe : 1 m² par enfant.

Ici, quatre personnes sont intéressées pour un total de 5 m².

Pour tous ces espaces, se pose la question de leur évolutivité. Il faut espérer qu'un équilibre se crée entre générations pour que l'utilisation de ces espaces puisse toujours être effective. Dans tous les cas, si certains espaces ne sont plus utilisés, les coopérateurs ayant investi des parts dedans auront toujours la possibilité d'imaginer d'autres usages correspondant à de nouvelles attentes pouvant s'être créées au cours des ans.

En ce qui concerne les espaces adolescents et jeunes, il faudra attendre l'arrivée de nouveaux coopérateurs souhaitant y investir des m² pour qu'ils puissent effectivement exister.

BUANDERIE

Cinq coopérateurs sont intéressés par le partage d'une buanderie. Ils proposent d'y investir 1 m² chacun, ce qui donne un total de 5 m² pour le moment. Cette buanderie pourrait être située sur la toiture terrasse de manière à utiliser l'espace extérieur pour le séchage du linge.

SALLE DE SPORT AVEC EQUIPEMENT

Quinze coopérateurs sont intéressés par cet espace. Ils souhaitent chacun y investir entre 1 et 2 m², ce qui représente au total 19,5 m². Cet espace fonctionnerait de la même manière que les chambres d'ami : les personnes ayant investi un plus grand nombre de m² en auraient un droit de jouissance plus important en cas de litige.

Quatre personnes souhaitaient que cet espace soit situé en terrasse et six autres qu'il soit situé en rez-de-chaussée. C'est donc le rez-de-chaussée qui l'emporte à la majorité. On remarque que cinq personnes se sont abstenues durant ce vote. Cela peut être dû à une absence de préférence ou à un manque d'intérêt pour la conception du programme.

LIMITES DE LA COOPERATIVE ET ESPACES EXTERIEURS

La question de la délimitation du périmètre extérieur de la coopérative a ensuite été posée : il avait été proposé dans les réunions précédentes que la coopérative et l'immeuble du Satie soient associés en ce qui concerne les espaces extérieurs et qu'une clôture soit installée entourant ces deux immeubles.

La question de la séparation entre immeuble du Satie et immeuble de la coopérative a donc, de nouveau, été soulevée. Une dizaine de personnes souhaitent effectivement qu'une séparation soit installée entre les deux immeubles. Ce n'est donc pas la majorité. Cela pose tout de même un problème car il aurait été préférable que les coopérateurs s'engagent solidairement dans le partage de ces espaces extérieurs avec leurs futurs voisins.

A ce moment-là, Mme Bourousse, responsable de la CNL du Satie est intervenu pour préciser que le parking serait sécurisé et qu'il n'y avait donc pas d'inquiétude à avoir de ce côté-là. Elle souhaiterait que tout le monde se mette ensemble pour améliorer la situation de ce quartier et a donc encouragé les personnes présentes dans ce sens là. Le problème des voitures brûlées et de la sécurité du parking, notamment la nuit est un souci pour la plupart des gens vivants déjà sur le quartier, mais un compromis doit pouvoir être fait si l'ensemble de la zone (Satie et coopérative) est sécurisé.

Il a aussi été proposé que l'espace extérieur de jeux pour enfant soit partagé avec le Satie. A ce moment-là, une contribution pourrait être demandée à l'office HLM Patrimoine, gestionnaire du Satie, à proportion du nombre d'enfants vivant dans l'immeuble pour financer les jeux pour enfant avec les coopérateurs.

Une des coopératrices, Arielle Devenyns est intervenu dans ce sens pour dire qu'il était hors de question qu'elle interdise à ces enfants de jouer avec des enfants de l'immeuble du Satie sous prétexte qu'ils n'auraient pas participé au paiement des jeux pour enfants.

La réunion s'est arrêtée là. Une réunion de programmation avec les locataires de l'immeuble du Satie devrait être organisée courant janvier pour leur donner la possibilité de participer à la conception des espaces extérieurs qu'ils partageront a priori avec la coopérative. Après la réunion, certains habitants de Reynerie ont soulevé le problème des jalousies que pourrait créer la présence de cette coopérative à la Reynerie et les risques de dégradations encourus. Jusqu'à maintenant, les personnes habitant sur Reynerie et particulièrement celles venant de l'immeuble du Satie avaient toujours dit qu'il n'y avait que peu de problème et que cet immeuble était plutôt calme au sein du Mirail, c'est donc un nouveau point de vue, plus pessimiste que les précédents qui nous a été donné cette fois.

Un autre problème se pose, celui d'un coopérateur Jean-Marie Delorme, sociologue, participant activement sur le programme sans avoir rempli sa fiche d'inscription. Celui-ci réalise une étude sur l'opération et dit encore hésiter à s'inscrire. Il faudra donc qu'il se décide à se placer, soit en observateur et à ne plus intervenir durant les réunions, soit en tant que coopérateur en vue de ne pas fausser les résultats de l'opération, ainsi que, tout simplement, en vue de ne pas fausser le nombre total d'inscrits et le nombre de m² des espaces communs dans lesquels il ne souhaite peut-être pas réellement investir. Depuis le début, il a été demandé aux personnes participant aux réunions la plus grande sincérité vis-à-vis des raisons de leur intérêt pour le programme ou pour la coopérative, celles souhaitant uniquement observer le programme ne devant pas intervenir oralement.

[C/ Réunion du 8 décembre 2006](#)

Réunion du 8 décembre 2006 des candidats coopérateurs pour le site de Reynerie

Pierre-Etienne Faure

Cette réunion avait pour buts :

- *De préciser un certain nombre de dispositifs et de règles concernant le processus participatif, les quotas, les surfaces locatives.*
- *d'avancer sur le travail programmatique autour de trois ateliers thématiques : espaces de réception, ateliers d'activités et terrasses.*

Etaient présents : Pierre-Etienne Faure, qui a animé la réunion, Patricia Grand, secrétaire générale du programme, tous deux membres de l'AERA, ainsi que Florence Climaco, en tant qu'observatrice pour une évaluation du programme.

Une quinzaine de nouvelles personnes étaient présentes. Il leur a été proposé de suivre la séance de travail pour saisir l'esprit du projet, sans possibilité de poser des questions d'ordre général sur le programme. Un certain nombre d'entre elles ont quitté la réunion après la séance plénière.

Il a été également convenu de ne pas aborder de questions liées au montage juridique et économique du projet, pour se concentrer sur la conception programmatique.

RAPPEL ET PRÉCISIONS SUR LE PROCESSUS DE PROGRAMMATION (1h00)

COOPTATION

— Les principes de constitution du groupe de coopérateurs ont été rappelés et précisés.

On compte à ce jour une soixantaine de candidats-coopérateurs. Une vingtaine d'entre eux ont participé à la quasi totalité du processus et sont à l'origine du projet et des premiers éléments programmatiques (choix d'options générales, espaces partagés). Ils constituent ensemble le groupe de coopérateurs de base.

L'élargissement du groupe se fera par adhésion de nouveaux candidats à ce projet, sous le contrôle du groupe de base.

Cet élargissement du groupe doit se faire dans le respect des quotas fixés avec les partenaires du programme. Les premiers fixent les contingents de logements par tranches de revenus, soit 40 % de loyers PIUS minoré, 50 % de PLUS, 10% de PLUS majoré. Une deuxième règle, jusqu'à maintenant non précisée fixe les contingents de coopérateurs selon leur origine de résidence, dans le but de garantir une mixité sociale interne : 50 % devront être des résidents du quartier du Grand Mirail, 50 % devront être des personnes résidant en dehors du quartier.

Cette règle est applicable à l'ensemble des projets de coopératives.

Il a été demandé aux candidats-coopérateurs de fournir impérativement les renseignements demandés sur les fiches d'inscription, notamment en ce qui concerne leurs ressources, pour que leur candidature puisse être validée.

Ces règles n'ont pas soulevé de questions ou de remarques parmi les présents.

SURFACE LOCATIVE

Ont été rappelés et précisés quelques principes.

— Calcul de la surface locative : il a été précisé que la surface locative de chaque coopérateur est composée de la surface de son unité privative, de sa contribution en surface aux espaces collectifs et aux espaces partagés, ainsi que de la surface des espaces extérieurs, espaces non clos et non habitables, privatifs ou partagés. Il est précisé que le coût locatif de ces dernières surfaces est de 50 % inférieur aux surfaces habitables.

Il est également précisé que 2 m² de surface extérieure seront affectés à chaque logement, sans coût locatif (surface offerte).

Il est indiqué que la surface de l'unité privative ne pourra en principe dépasser des plafonds définis selon la composition du foyer. Cette limitation vise à empêcher la sous-location par des coopérateurs d'une partie de leur logement à des non-coopérateurs pour des loyers incontrôlés.

Des surfaces indicatives sont proposées : 60 m² pour une personne seule, 70 pour un couple, 80 pour un couple avec un enfant, 95 pour un couple avec deux enfants, 110 pour un couple avec trois enfants, 125 pour un couple avec quatre enfants.

Ces surfaces sont largement supérieures aux surfaces attribuées dans le logement HLM. Les surfaces mises en commun dans les espaces partagés sont elles illimitées.

Pour répondre aux inquiétudes de quelques coopérateurs, il est précisé que ce principe est négociable, en fonction des projets individuels (évolution probable de la structure familiale, jeune couple envisageant d'avoir des enfants, etc...).

Dans le cas où les besoins excèdent ces plafonds — est évoqué le besoin d'une pièce-bureau — le coopérateur a tout intérêt à envisager de solutions collectives par des espaces partagés.

Il est rappelé qu'en cas de colocation (au sens classique), chaque colocataire devra être membre de la coopérative. Les colocataires sont simplement dans une situation où ils mettent en commun la quasi totalité de leurs surfaces locatives.

QUESTIONS

— *Quel sera le coût locatif d'une place de parking ? Et le coût locatif d'un box fermé ?*
Ce point est à préciser.

— *Nous nous engageons dans la coopérative pour une longue durée. Comment avoir la possibilité d'agrandir notre logement en fonction de nos nouveaux besoins ?*

Un certain nombre de nouveaux besoins doivent pouvoir être satisfaits par l'implication du coopérateur dans des espaces partagés auxquels il ne participait pas.

Des surfaces partagées de proximité peuvent changer d'affectation et de "propriétaire". Certaines surfaces partagées peuvent être conçues dès l'origine avec cet objectif.

Il y a possibilité de déménagement dans la coopérative (en fonction de départ, ou par permutation).

Les unités privatives seront elles-mêmes conçues pour permettre des transformations dans le temps (par exemple pour pouvoir transformer deux grandes chambres en trois petites et inversement).

— *Nous n'avons pas pu exprimer ce que nous voulons pour nos espaces privatifs. Allons-nous pouvoir le faire ?*

Une fiche descriptive des souhaits pour l'unité privative existe. Nous avons pour l'instant laissé cet aspect de côté car il n'est pas déterminant pour la constitution du groupe et l'élaboration du projet collectif. Cette fiche permet de décrire les besoins et les souhaits concernant la distribution et la taille respective des pièces.

— *Par qui seront pris en charge les frais des travaux à l'intérieur de l'unité privative, en cas de transformation ou d'emménagement ?*

Le coût de ces travaux sera pris en charge par le coopérateur-habitant.

ESPACES PARTAGÉS

Quelques principes de partage de coûts des espaces partagés fixés lors de précédentes réunions sont rappelés :

— Contribution "obligatoire " de 1,50 m² par coopérateur à la salle polyvalente.

— De façon générale, la contribution aux espaces collectifs décidés par l'ensemble des coopérateurs est obligatoire et égale pour tous les coopérateurs

— Contribution aux espaces enfants proportionnelle au nombre d'enfants

— Contribution aux espaces d'ateliers, chambre d'amis et espaces dédiés à des usages précis est variable à proportion de l'usage.

Concernant les espaces extérieurs, il est annoncé que :

— Une part du terrain de la parcelle de la coopérative sera mis en commun avec les espaces extérieurs de l'Immeuble Satie pour la gestion conjointe d'un espace équipé de jeux pour enfants.

— Une part du terrain sera dédiée à un usage collectif des membres de la coopérative

— Qu'un projet de jardins familiaux sera élaboré à proximité, en dehors de la coopérative.

Il est rappelé la nécessité d'un travail par petits groupes autour de projets d'espaces partagés, en dehors des réunions organisées par l'AERA. La logique de ce travail est évoquée par l'intermédiaire du projet de chambre d'amis.

Aujourd'hui, 12 coopérateurs souhaitent une chambre d'amis et ils peuvent y "apporter" ensemble 20,5 m².

Il s'agit maintenant de travailler précisément sur les chambres d'amis et que s'élabore un ou plusieurs projets précis de chambres d'amis, qui en définissent précisément la surface, l'équipement, la proximité avec les logements, la situation dans l'immeuble, le mode de fonctionnement, etc...

Cette élaboration doit se faire par petits groupes par élaboration d'un projet commun. Il ne s'agit pas d'attendre que les 12 se mettent d'accord sur un projet consensuel sur les chambres d'amis, mais que s'élaborent peut-être plusieurs projets différents auxquels vont adhérer plusieurs coopérateurs.

QUESTION

— *Comment peut-on travailler sur des espaces partagés, sur leurs relations avec nos logements si on ne connaît pas la forme du bâtiment ?*

La forme du bâtiment, c'est le problème de l'architecte. Durant cette phase de programmation, vous devez simplement énoncer clairement vos exigences en termes d'espaces, d'usages, de situations (en haut, au RDC, etc ...) et de proximités relatives de ces espaces. Il s'agit de dire : l'appartement d'un tel devra être à proximité de celui de tel autre qui partagent ensemble tel espace qui devra s'ouvrir sur une terrasse, etc... C'est l'architecte qui trouvera les solutions spatiales qui répondent au mieux à ces exigences.

ATELIERS THÉMATIQUES

Deux ateliers thématiques ont eu lieu réunissant chacun une quinzaine de personnes.

— Réception (chambre d'hôtes, restauration, réception)

— Ateliers d'activités (bricolage, etc...)

Les groupes ont élaboré des propositions précises pour des espaces partagés et ont fait des propositions qui ont été soumises à l'ensemble des coopérateurs présents.

ESPACES DE RECEPTION

— Un principe d'utilisation des espaces collectifs et des chambres d'amis est proposé : Ces espaces sont ouverts sous la responsabilité des coopérateurs (coopérateurs invitant des personnes extérieures). Ce principe est adopté à l'unanimité des présents.

— Est évoqué l'idée d'un lieu de rencontre ouvert, accessible en permanence, en accès libre, propice à la rencontre informelle — sont évoqués un "salon", un café, un "lieu agréable", un "hall aménagé".

Ce lieu est à distinguer de la salle polyvalente dont l'usage est réservé à certaines activités collectives définies. Doit-il être à proximité d'elle ?

Ce projet est à soumettre à l'ensemble des coopérateurs.

— Chambre d'amis. Cinq coopérateurs du groupe sont intéressés. Le terme de chambre d'hôtes qui sous-entend un accueil marchand n'est pas adéquat. Les besoins sont très variables selon les coopérateurs : d'une utilisation une fois tous les 15 jours à seulement 2 à 5 fois par an. Les besoins risquent cependant de se concentrer sur des périodes précises ; 2 à 3 chambres semblent donc nécessaires. Ces différences d'usages justifient une prise en charge différenciée des coûts locatifs en proportion.

La question de l'aménagement de ces chambres a été évoquée : simple chambre ou chambre avec confort de type hôtelier (salle de bains et sanitaires) ? Les avis sont partagés sur ce point.

— Le principe d'un partage d'espaces extérieurs avec jeux d'enfants avec l'immeuble Satie est approuvé. Il est souhaité un espace extérieur propice au barbecue qui soit réservé à la coopérative. Cet espace dont l'aménagement est à définir — mobilier "en dur" ou non — devra être en relation directe avec la salle polyvalente.

ATELIERS POUR ACTIVITES

Deux projets d'ateliers ont été plus particulièrement évoqués :

— une salle de sports (14 coopérateurs - 24,50m²)

La salle de sport doit permettre des activités de gymnastique et musculation. Elle doit bénéficier de lumière naturelle et bien isolée phoniquement ; elle pourrait être très vitrée mais doit être protégée des regards. Il est souhaité qu'elle soit en relation avec la salle polyvalente pour que celle-ci puisse également servir à ces activités dans certains cas.

Des sanitaires doivent se trouver à proximité. Des douches ne paraissent pas nécessaires. Le besoin de à proximité des salles d'activités plaide pour un regroupement des diverses salles.

— atelier bricolage

Certains coopérateurs souhaitent un atelier partagé où chacun puisse trouver du matériel et un espace pour faire des petits bricolages nécessaires à l'aménagement et l'entretien de leurs logements.

La question est posée de savoir si un local consacré à l'entretien (stockage de fournitures et lieu de travail) des parties collectives est nécessaire.

Cela renvoie à la question de l'entretien des espaces collectifs. Qui l'assure ?

Plusieurs options sont évoquées : entretien par une société extérieure, entretien assuré par un ou des coopérateurs rémunérés par la coopérative, entretien réalisé par les coopérateurs eux-mêmes.

Il y a nécessité d'évaluer précisément tous les besoins d'entretien pour savoir comment les prendre en charge.

Des membres du groupe proposent que certaines tâches soient assurées par les coopérateurs eux-mêmes comme par exemple le ménage et l'entretien de l'immédiate proximité de l'unité privative.

Ces questions ont été soumises au groupe en plénière mais aucune décision n'a été prise.

d/ Réunion du 15 décembre 2006

Réunion du 15 décembre du groupe coopérateur de base pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie

Cette réunion avait pour but de réunir le groupe coopérateur de base de la Reynerie. Les participants de ce groupe ont été sélectionnés selon leur assiduité aux réunions de programmation. Les personnes ayant participé à quatre réunions au moins, ou s'étant excusées de leur absence, ont donc été invitées à se réunir, en vue de confirmer leur engagement ainsi que certains éléments programmatiques, déjà discutés en atelier. Ils doivent aussi, dès maintenant, entamer le processus de cooptation, c'est à dire qu'ils vont choisir parmi les candidats, ceux qui fonderont avec eux le groupe coopérateur définitif (soit environ soixante coopérateur).

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion ; Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargés du suivi du programme; Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Florence Climaco) en tant qu'observatrice.
Était aussi présent, Mr Daniel Leclerc, directeur de la SAHLM Patrimoines Languedociennes.

COMPOSITION DU GROUPE DE COOPERATEURS DE BASE

Le groupe des coopérateurs de base, ou coopérateurs fondateurs est actuellement composé de vingt deux personnes. Le choix de ces personnes s'est fait, fonction de leur assiduité aux réunions de programmation : ils devaient avoir participé à quatre réunions au moins, ou avoir donné le motif de leur absence pour y être inscrits.

Cette sélection entre les coopérateurs permet de réunir le groupe ayant le plus participé à la programmation du projet. Ce sont donc eux qui portent le mieux l'esprit dans lequel s'est créée cette coopérative particulière et qui en ont donné les grandes lignes directrices.

Les personnes formant ce groupe doivent maintenant choisir, parmi les candidats, les autres coopérateurs avec qui ils souhaitent vivre.

Ce choix peut se faire selon plusieurs critères plus ou moins subjectifs : affinités, motivations des candidats, espaces partagés souhaités... La formation du groupe au complet doit conduire à imaginer un programme cohérent, le choix des candidats ne peut donc pas être hasardeux, mais doit permettre d'atteindre cet objectif.

Les nouveaux candidats coopérateurs devront désormais accepter les éléments de programme tels qu'ils auront été validés par le groupe de base. Si la forme vers laquelle se dirige la coopérative ne leur convient pas, ils pourront s'inscrire dans une autre coopérative ou abandonner le programme. Si au contraire le projet, où plutôt ce qui en a été établi, leur correspond, ils pourront continuer à participer aux réunions dans ce sens et ainsi, avoir de plus grandes chances d'être cooptés par le groupe coopérateur de base.

On peut considérer que, de manière plus concrète, les candidats coopérateurs seront choisis pour intégrer le groupe de base selon :

- leur assiduité aux réunions et leur capacité à prendre la parole lors des travaux en atelier, on sélectionnera plus facilement quelqu'un que l'on connaît et que l'on a remarqué;
- leurs motivations, ainsi que les autres informations données sur les fiches d'inscription mises à la disposition des coopérateurs;
- leurs propositions en ce qui concerne les espaces partagés, les candidats partageant des espaces de proximité avec les coopérateurs ont eux aussi plus de chance d'être cooptés.

Les personnes présentes étaient assez réticentes à l'idée d'étudier les fiches de candidature des autres candidats, à cause des informations personnelles qu'elles peuvent contenir : revenus, situation familiale... Ces informations devront, de toute façon, être étudiées et prises en compte de manière à respecter les quotas imposés par l'AERA depuis le début de l'opération.

Ces quotas ont de nouveau été rappelés : 40% de PLUS minoré correspondant à 24 logements, 50% de PLUS correspondant à 30 logements, et 10% de PLUS minoré correspondant à 10 logements. Il a aussi été rajouté un autre quota transversal : 50% de personnes issus du quartier Grand Mirail et 50% de personnes vivant actuellement à l'extérieur du Mirail.

Le minimum de 20% de familles nombreuses issues de l'immigration semblent être respecté pour l'instant, il n'est donc pas à ce jour pris en compte dans les calculs, mais sera vérifié et devra tout de même être validé avant la fin de la phase de programmation.

Il a donc été décidé de faire un tableau compilant les deux données principales : catégories HLM (PLUS min., PLUS, PLUS maj.) et provenance (Mirail ou non) et d'y classer les coopérateurs et les candidats. Les noms des coopérateurs seront inscrits en noir à l'intérieur de ce tableau et les noms des candidats en gris jusqu'à ce que toutes les cases soient remplies, et donc les quotas respectés.

Pour l'instant, le tableau reste relativement déséquilibré au niveau des quotas de revenus : la plupart des participants sont classés en PLUS minoré, une partie se situe dans la tranche PLUS et un seul foyer se situe

dans la catégorie PLUS majoré. Il faudra donc développer une stratégie de communication vers les personnes ayant des revenus plus élevés.

Il a été prévu pour cela de faire passer l'information au sein des entreprises situées dans le quartier du Grand Mirail de manière à se mettre en relation avec des personnes relevant de catégories sociales plus élevées (jeunes cadres...).

La recherche de nouveaux coopérateurs alors que le programme commence à être avancé et devrait se terminer entre janvier et février risque de retarder l'ensemble de l'opération. Les nouveaux coopérateurs attendus ne participeront pas aux réunions avant janvier, ce qui risque de retarder la procédure. Ce contre temps ne concerne que 10% de la coopérative, soit six logements.

Dans le même temps, de plus en plus de familles issues du Mirail et dont les ressources sont très faibles s'inscrivent comme candidats, alors qu'il ne reste que peu de place à pourvoir.

A la suite de cette présentation, le programme se concrétisant de plus en plus, un grand nombre de nouvelles questions ont été posées par les coopérateurs, pourtant inscrits et participant aux réunions depuis plus de quatre mois.

QUESTIONS

QUESTIONS SUR LE MONTAGE OPERATIONNEL

- *J'ai une question sur le montage financier, les assurances, si quelqu'un fait défaut... ?*

Le partenaire opérateur social réalise l'immeuble en le finançant de la même manière qu'un HLM. Il crée la SCI et quand un logement est attribué, le locataire-coopérateur paie un loyer comprenant les charges et les parts sociales.

Dans le cadre de la loi ENL, le bailleur revend les parts à ses locataires, c'est lui qui régule les finances et gère la vente et le rachat des parts. Si un locataire ne peut plus payer son loyer en intégralité, il continue de payer les charges et arrête pour un temps de payer la partie du loyer correspondant au rachat des parts sociales de l'immeuble. S'il ne peut plus payer les charges, celles-ci sont déduites des parts sociales qu'il avait précédemment acquises. Quand le locataire ne possède plus de parts dans la SCI, il serait souhaitable qu'il se retire de la coopérative et qu'il soit relogé par le bailleur social, en l'occurrence la SAHLM Patrimoine dans un immeuble locatif de son parc immobilier.

- *Que se passe-t-il si le locataire a un accident ? S'il devient handicapé ? S'il perd son travail ? Qui prend ce problème en charge ?*

Si un coopérateur perd son travail, il recevra des aides en conséquence. S'il change de catégorie HLM, il peut aussi changer d'appartement au sein de la coopérative et payer un loyer inférieur. Tout est mis en œuvre dans le montage opérationnel et juridique pour qu'une personne qui a intégré la coopérative ne puisse pas en être exclue.

- *Comment cela se passe-t-il si je désire vivre en colocation ?*

Dans ce cas-là, il faut faire preuve d'une grande transparence. Il est interdit de sous louer son appartement, donc si deux personnes prennent un appartement ensemble, il faut qu'ils soient tous les deux coopérateurs.

- *Donc cela fonctionne de la même façon que les couples qui ne sont pas mariés et qui vivent ensemble ? Il faut que les deux soient vraiment coopérateurs ?*

Oui, les couples non mariés sont tous deux coopérateurs et rachètent ensemble les parts de leur logement.

- *Est-ce qu'il y a un ticket d'entrée de 5000 euros pour faire partie de la coopérative ?*

Non, cet aspect du programme a été modifié. Sur cette opération, le bailleur est prêt à apporter l'immeuble en fonds propres. Pour le moment, il n'est pas envisagé de demander de fonds propres aux coopérateurs.

Par contre, l'AERA souhaite développer le programme pour le rendre reproductible.

Actuellement, le travail que fait l'AERA est financé par différentes aides (Fondation de France, Fondation L'Abbé Pierre...). Ce travail à terme devra s'auto-financer. Il est donc envisagé la possibilité de demander aux coopérateurs, au moment de leur entrée dans les lieux de verser une certaine somme dans un fond coopératif, qui permettrait le financement des futures coopératives. Cela permettrait ainsi de faciliter le montage d'autres opérations du même type ailleurs en France où beaucoup de gens et d'associations sont intéressées par ce montage. Les premiers coopérateurs, comme vous, bénéficient des fonds apportés par l'Etat et les associations ; ensuite, ils passent le relais aux autres en apportant un investissement au fond coopératif créé.

- *Est-ce qu'il y aura des formations de gestion pour les coopérateurs ?*

Ce n'est pas envisagé. En ce qui concerne la gestion de la coopérative, l'office HLM est là pour vous aider, au moins pendant les trente cinq premières années.

- *Sur le plan, à la réunion du GPV, l'immeuble était très près de la route ?*

Il n'y a pas de souci à se faire de ce côté-là, il est déjà prévu de rajouter cinq mètres par rapport au recul prévu dans le cadre du GPV. Le travail avec les étudiants donnent de bonnes propositions sur la façon de gérer le rapport entre l'immeuble de la coopérative et l'avenue de Reynerie.

- *Est-ce que c'est Patrimoine qui gère la construction de l'immeuble près du lac ? Il est très bien situé...*

Réaction de Mr Leclerc : non, ce n'est pas Patrimoine qui gère cette construction mais ce terrain aussi est très bien situé.

Réactions de certains coopérateurs qui trouvent eux aussi que ce terrain est très bien situé.

QUESTIONS SUR LA PHASE DE PROGRAMMATION

- *Est-ce qu'il y a la possibilité de concevoir son logement ?*

Pour le moment, les discussions autour de l'espace privatif du logement ont été laissées de côté car elles sont plus faciles à traiter que la conception des espaces communs. La réflexion sur les logements sera influencée par les choix faits à l'échelle de l'immeuble. Différentes données seront prises en compte à ce niveau, notamment le choix de la structure, des surfaces, la disposition des terrasses.

Les coopérateurs auront la possibilité de décider de l'équipement intérieur de leur appartement, du positionnement des cloisons, mais la structure et les éléments de gros-œuvre seront les mêmes pour tout le monde.

Par contre, ce sera vous qui réaliserez les finitions.

- *Ca sert à rien de nous laisser faire les finitions, je préférerais avoir un appartement présentable ?*

Il sera présentable mais il sera tout blanc. La participation au travail est un aspect important en vue de l'appropriation de l'espace, d'autres expériences le prouvent (les castors...).

On n'est donc pas obligé de tout repeindre en gris lorsque l'on quitte les lieux...

- *Si je demande un T5, j'aurais quand même des pièces séparées ?*

Oui, le logement sera fait selon vos choix dans la mesure du possible au niveau financier.

Les cloisons seront posées selon vos désirs. On ne parle ici de vous laisser que de petits travaux de finitions.

QUESTIONS SUR LE PROCESSUS DE COOPTATION

- *J'aimerais comprendre l'intérêt du programme sur le plan intellectuel, notamment au niveau du processus de cooptation ?*

Chacun, lorsqu'il vient à ces réunions imagine son projet, s'en fait une idée. Au fur et à mesure des conversations, vous allez sentir qu'avec un autre candidat, ça ne peut pas marcher, qu'il ne partage pas la même vision que vous. Avec quelqu'un d'autre par contre vous allez avoir envie de partager plus de choses, vous allez être en accord sur certaines décisions importantes, et c'est ainsi que se fait le processus de cooptation de manière subjective.

Pour vous aider à faire vos choix, vous disposez aussi de données plus objectives, notamment la présence aux réunions, les fiches d'information...

Aujourd'hui, c'est une réunion avec les coopérateurs de base, ceux qui ont le plus participé au projet jusqu'à maintenant. Petit à petit, les coopérateurs de base vont choisir les personnes qui vont venir compléter le groupe jusqu'à ce que le noyau de coopérateurs soit complètement formé. Il peut y avoir des consensus dans le groupe pour faire entrer une famille ou une autre. Il serait préférable qu'il n'y ait pas de veto, mais que ce soit plutôt les discussions et consensus qui permettent de définir les coopérateurs entrant.

- *A ce moment-là, cela part du principe que les vingt coopérateurs de base sont déjà d'accord sur le projet ?*

- *Je ne m'engagerais pas si je ne suis pas d'accord avec la majorité du programme...*

- *Il faut que l'on soit vingt d'accord sur "à peu près tout" et ensuite que les autres soient d'accord sur "la plupart des choses" que nous aurons décidé.*

Il faut reprendre le dessin de l'arbre, il y a des intérêts communs entre certaines personnes...

- *Mais les points communs sont aussi des espaces, je peux ne pas m'entendre avec une personne avec qui je partage un espace... Les gens avec qui je partage un espace ne sont pas forcément les personnes avec qui je suis le plus proche dans l'immeuble.*

Si vous désirez partager un espace de proximité avec quelqu'un, vous serez forcément proches. Il existe aussi des espaces de contiguïté et des espaces accessibles, type salle de sport ou espaces enfant.

- *Avant de choisir les autres coopérateurs, on pourrait peut-être déjà se présenter entre nous ?*

Oui, il est très important que vous vous connaissiez tous, si cela n'est pas encore le cas. C'est pour cela que l'on organise les ateliers, que l'on vous distribue les listes de coopérateurs et leurs coordonnées, que l'on organise des collations à la fin de chaque réunion...

Jusqu'à aujourd'hui je n'étais pas sûre de m'engager, il me restait des questions mais à l'heure qu'il est je suis sûre de mon choix.

- *Est-ce que l'on peut avoir les fiches à chaque fois, fonctionner avec internet... ?*

Ici, vous avez la liste de toutes les personnes qui étaient invité ce soir, ainsi que la feuille récapitulant les premiers éléments de programme que vous avez établi.

Une chose pose problème, en réunion, on peut gérer ensemble le fonctionnement des espaces communs mais si vous voulez créer des espaces partagés, vous devez commencer à vous réunir vous-mêmes pour travailler; il vous faut donc vous servir des fiches qui vous sont données avec les coordonnées des autres coopérateurs pour vous réunir et avancer le programme ensemble. Vous pouvez vous réunir chez vous, au café, nous pouvons aussi mettre cette salle à votre disposition lorsque vous le souhaitez.

Si des personnes s'engagent sur ce projet par opportunisme, à terme cela ne fonctionnera pas. Tout le monde doit comprendre l'esprit coopératif, économie et solidarité, pour que le projet fonctionne.

Imaginer le "vivre ensemble" repose sur le partage coopératif.

RETOUR SUR LES ELEMENTS DU PROGRAMME

DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Au départ la dimension environnementale était très importante, aujourd'hui on n'en parle beaucoup moins au cours des réunions.

Dans les groupes précédents, la condition était de ne pas avoir de surcoûts. Les surcoûts à la construction sont pondérés par la consommation. En règle générale, ce qui est innovant entraîne toujours des surcoûts donc on peut parler pour le projet d'environnemental modéré.

Intervention de D. Leclerc :

La nouvelle réglementation thermique, la RT2005 va être mise en application. Nous sommes donc maintenant obligatoirement amené à concevoir des bâtiments prenant en compte l'aspect environnemental. La RT 2005 prévoit de réduire la consommation d'énergie d'au moins 15% par rapport à la RT2000. Il faut donc prévoir pour les bâtiments une installation eau chaude sanitaire solaire, ainsi qu'un système d'isolation par l'extérieur, plus performant mais aussi plus cher. Si un bâtiment est construit avec l'eau chaude sanitaire et l'isolation par l'extérieur, il est déjà performant au niveau écologique tout en restant dans des coûts de construction modéré.

Il existe aussi une nouvelle réglementation pour les handicapés, tous les appartements doivent désormais être accessibles. Les normes au niveau des surfaces des appartements devraient donc augmenter.

- *Alors, il y aura des ascenseurs ?*

Toutes les normes en vigueur devront être respectées.

Le rôle de l'office HLM est de veiller à ce que le budget du projet reste raisonnable. Le bâtiment doit rentrer dans un prix de revient déterminé par les loyers.

Le rôle de l'office HLM est aussi de veiller à ce que tous les logements puissent être reloués à d'autres locataires, la conception des logements et des espaces communs doivent donc pouvoir s'adapter à un usage plus classique.

Le bailleur HLM veille donc sur deux choses : l'économie et les usages.

- *Je souhaiterais poser une question à Mr Leclerc, est-ce que vous prenez en compte la climatisation des logements, en rapport avec les notions de développement durable ?*

Il faut faire attention à la différence entre ventilation et climatisation. Les logements ne seront pas équipés de climatiseurs qui sont des solutions onéreuses et en totale opposition avec les idées de développement durable.

C'est au niveau de la conception que les constructions bioclimatiques gèrent le confort d'été et d'hiver. Les températures d'été sont réduites grâce à une bonne orientation du bâtiment et à des dispositifs efficaces de protection en façade. Le confort d'hiver, dont l'enjeu est de consommer le moins d'énergie possible est géré grâce à une bonne isolation du bâtiment, l'isolation par l'extérieur étant une technique efficace de réduction des déperditions thermiques.

NOTIONS DE FLEXIBILITE ET D'ADAPTABILITE

Au niveau de la question de la flexibilité et de l'adaptabilité du logement, on peut envisager de détruire et de reconstruire les cloisons d'un locataire à l'autre. Il est aussi prévu que les espaces de proximité puissent être scindés et redonnés à des appartements. Ils doivent donc tous pouvoir être ventilés.

Dans les espaces communs, vous pouvez échanger les m² au fur et à mesure de l'évolution de vos besoins, il doit y avoir une grande souplesse. La marge sur laquelle vous agissez est faible mais elle a de grandes incidences sur la façon dont vous allez vivre.

- *Qui prend en charge le coût des modifications ? Est-il possible de changer la surface d'un appartement avec un autre ?*

Il peut y avoir des mutations à l'intérieur de la surface privative mais pas entre les appartements. Ce que vous avez décidé d'acheter en surface privative ne pourra pas être modifié. Par contre, vous pouvez échanger d'appartement avec un autre locataire de la SCI.

IMPLANTATION DE LA COOPERATIVE ET CLOTURES

La question de la fermeture ou de l'ouverture de la coopérative sur l'îlot du Satie est une question qui doit se régler maintenant. Tous les coopérateurs du groupe de base doivent parvenir à un accord sur cette décision. Il faut tout de même savoir que créer une forteresse autour de la coopérative ne semble pas être la meilleure solution, cela risque de susciter la colère des locataires de l'immeuble du Satie. De plus, il serait préférable dans l'intérêt de la coopérative de partager ses espaces extérieurs avec ceux du Satie de manière à disposer d'un maximum de surface au niveau des espaces extérieurs. La meilleure solution semble être de fermer autour du Satie et de la coopérative.

Intervention de D. Leclerc :

Il est prévu de construire une clôture sur la partie arrière, derrière l'immeuble du Satie, autour du parking aérien. Il n'est pas prévu de clôture devant l'immeuble. Il est par contre possible de mettre en place de la végétation dense.

les clôtures sont généralement positionnées autour des aires de stationnement considérées comme zones à risque. En ce qui concerne l'immeuble de la coopérative, le stationnement se fait en souterrain, il n'est donc pas nécessaire de mettre en place une clôture. Pour ce qui est du parking extérieur, s'il y en a un, il faut prévoir des clôtures.

- *Moi, je me suis fait brûlée ma voiture, je ne veux pas revivre ça.*

Le grillage n'empêche pas de brûler des voitures. Pour qu'elles soient suffisamment protégées, il faut les mettre en sous-sol.

- *Les jeux des enfants, c'est nous qui allons les payer, et on va les partager avec l'immeuble du Satie ?*

Non, si les jeux pour enfants sont partagés avec l'immeuble du Satie, on peut demander à l'Office HLM Patrimoine de les financer en partie.

Nous souhaitons associés les locataires de l'immeuble du Satie à la réflexion sur les espaces extérieurs.

- *Je pense qu'il est nécessaire d'avoir un contact avec les gens, j'habite près du lac de la Reynerie, s'il n'y a pas de mur, s'il y a un contact, tout se passe bien.*

Intervention de D. Leclerc :

Quand on parle de protection, on ne parle pas forcément de clôture. La limite peut être symbolique. Le problème des grands ensembles, c'est que tout est ouvert partout, on ne sait pas où sont les limites.

On peut pourtant poser des limites symboliques. Les immeubles peuvent avoir leur espace privatif et il peut y avoir des espaces communs entre les immeubles. Les espaces doivent seulement être bien identifiés, et il existe quantité de dispositifs architecturaux permettant de concevoir des espaces délimités et identifiables.

- *Sur le lac de la Reynerie, les gens ont bien identifiés où était l'espace public sans qu'il y ait besoin de clôtures grâce à un bon agencement des espaces.*

Si le mur a un aspect défensif, alors il se fait attaquer, sinon la tentation est moins grande.

- *Il faut associer les locataires du Satie à la réflexion.*

Oui, c'est ce que nous faisons. Il est prévu de faire une réunion avec eux en janvier autour de la programmation des espaces extérieurs dans le cadre du programme solidarité de voisinage et résolution des conflits de proximité.

- *Donc, la zone qui sera fermée est déjà planifiée ?*

Non, pour le moment, ce n'est qu'une option qui vous est proposée car elle doit d'abord être discutée avec les habitants.

On considère ce point comme consensuel...

SALLE POLYVALENTE

Ce qui a été écrit dans le programme est validé par tous les coopérateurs. Il n'y a pas de nouvelles avancées sur cet espace

ATELIERS

A la proposition "certains pourraient être ouverts sur le terrain", il a été demandé où se situait la salle polyvalente exactement. L'hypothèse avait été émise que celle-ci pourrait être séparé de l'immeuble de la coopérative

Il a été rappelé aux coopérateurs qu'ils ne devaient pas faire le travail de l'architecte, ils doivent raisonner de façon abstraite. Le rôle de l'architecte est de s'adapter à l'organisation des espaces qui a été décidée. Le principe de la programmation est d'essayer d'établir un programme non contradictoire, et ce travail est celui de l'AERA.

Il a aussi été précisé aux coopérateurs qu'à partir de cette réunion, l'AERA commençait son travail de programmation à partir des éléments qui ont déjà été donné. Il y aura donc des aller-retours réguliers avec les coopérateurs pour vérifier qu'il n'y a pas d'erreur ou d'incompréhension.

ESPACES ENFANTS

La localisation de ces espaces reste à préciser.

Aucune des personnes présentes ne souhaitent être particulièrement mis à l'écart de ces espaces (pour des raisons de calme ou autres), les espaces enfants pourront donc être situés en relation avec l'ensemble des appartements de la coopérative.

Il avait été décidé à un moment que les espaces enfants pourraient être répartis par cage d'escalier. Cette proposition a été abandonné au profit d'une éventuelle association avec la salle polyvalente et avec les espaces de jeux extérieurs.

RELATION A L'ENVIRONNEMENT

L'obligation de rationalité économique impose le dessin d'un volume relativement simple.

- *Est-ce qu'il peut y avoir des options posées sur des appartements traversants ?*

En règle générale, les appartements sont traversants et rarement monorientés, mais en effet il vaut mieux que les choses soient dites si vous souhaitez des appartements traversants. D'ailleurs, vous pourriez préciser chacun, l'orientation que vous souhaitez pour votre appartement.

- *Est-ce que l'on peut faire des préconisations architecturales ?*

Non, mais quand l'architecte effectuera son travail de conception, il est prévu de faire des allers-retours entre architecte et coopérateurs pour en valider l'avancéel.

ENTRETIEN DES ESPACES EXTERIEURS

La solution consistant à rémunérer des coopérateurs grâce à la coopérative est celle qui a été retenue.

Payer une personne avec l'argent de la coopérative est une solution moins intéressante pour la coopérative.

Se baser sur le volontariat des locataires ne serait pas une solution viable d'après les coopérateurs.

- *Comment fait-on pour payer quelqu'un qui s'occupe de l'entretien ?*

Ce type de travaux est financé par les charges payés par les locataires. Le bailleur a les compétences suffisantes pour gérer ce genre de transaction.

Certaines des personnes présentes pensaient qu'il y aurait trop de gens qui souhaiteraient travailler pour la coopérative. D'autres pensaient au contraire qu'il n'y avait aucune garantie qu'il y ait toujours quelqu'un de la coopérative pour tenir ce rôle.

LA DEUXIEME SALLE COOPERATIVE EN TOITURE

- *Qui a proposé ça, je ne l'ai jamais entendu ?*

Les décisions, au niveau du programme peuvent être prises ce soir, c'est pour cela que l'on fait un bilan. Si vous ne souhaitez pas avoir de deuxième salle coopérative sur le toit vous pouvez le dire.

Il semblerait que cette deuxième salle ne soit plus à l'ordre du jour.

RETOUR SUR LE PROCESSUS DE COOPTATION

Ce processus devra être entamer dès les prochaines réunions et son fonctionnement doit être clair pour l'ensemble des coopérateurs présents.

Plusieurs personnes commencent à partir sans que le processus n'ait eu lieu, quelques rappels ont été effectués, malgré le fait que la relecture du programme n'est pas été terminée.

Le fonctionnement du tableau à double entrée, catégories de revenus / provenance géographique, a de nouveau été explicité.

Le débat s'est relancé sur la manière dont est mis en place ce processus de cooptation et les difficultés qu'il engendre, notamment pour les candidats en attente :

- *C'est difficile parce que les gens vont être testés en permanence. Quand on travaille en atelier, on a un regard permanent sur eux.*

En fait, ce processus peut se faire naturellement, en s'habituant petit à petit à une personne, on peut dire au bout d'un certain temps qu'il est évident que cette personne fait partie de la coopérative.

- *C'est bien pour nous, les coopérateurs de pouvoir prendre le temps de choisir, mais cela rend les choses encore plus difficiles pour les personnes en suspens, en train d'attendre de savoir s'ils auront un logement ou pas.*

Oui, désormais, il existe trois catégories de coopérateurs :

- les coopérateurs de base
- les candidats coopérateurs
- les personnes sur liste d'attente

- *Est-ce qu'on est sûrs que nous, les vingt personnes qui sont à la réunion, entrons dans les tableaux de quotas?*

Oui, il n'y a pas de problème. Cela a été vérifié.

- *Comment cela se passe-t-il au niveau du pourcentage de logements réservés?*

Cela a été négocié. Les réservations, à ce jour, ne s'applique que sur 5% des logements pour des fonctionnaires de l'Etat. Il y en a déjà un dans le groupe coopérateur de base et trois dans le groupe incluant les candidats.

- *Combien de réunion comme celle-ci va faire le groupe de base ?*

Normalement, c'est la seule qui été prévu. Si besoin est, on pourra faire des réunions avec seulement le groupe de base à 18h30 et la réunion de programmation avec l'ensemble des candidats coopérateurs à 19h30.

Il faut savoir que le groupe de vingt personnes que vous êtes ne devrait pas rester longtemps aussi réduit. Vous devez assez vite intégrer les autres coopérateurs.

- *En fait, quand un coopérateur coopte une personne, il la propose aux autres membres du groupe coopérateur de base.*

- *Comment cela s'est-il passé pour Venerque ?*

Pour le moment, le processus de cooptation n'a pas encore été fait à Venerque. Il n'y a que le groupe de base, en attente des coopérateurs venerquois. Comme au Mirail, on demande 50% de coopérateurs issus de Venerque et 50% autres. Sur cette coopérative, le groupe a pris un peu de retard car les venerquois tardent à se manifester.

Toutes les décisions que nous prenons ce soir seront entérinées. Les nouveaux coopérateurs devront accepter le projet tel qu'il a été décidé. L'adhésion, à partir de maintenant, se fait en acceptant le projet tel qu'il est.

C'est vous qui décidez du projet. Les coopérateurs entrant doivent adhérer au projet, mais avant, vous devez les accepter.

- *Il faut du temps pour comprendre l'idée de coopérative; ce doit être difficile pour les nouveaux de réagir rapidement, c'est un travail difficile.*

Mais c'est par l'expérience que l'on comprend le plus vite.

Cette apprentissage continue tout au long de la vie dans la coopérative. Ce temps a lui aussi une dimension éducative liée à l'apprentissage de la citoyenneté.

Avant la fin de la réunion, il a aussi de nouveau été rappelé qu'en ce qui concerne les réunions par groupe thématique, aucun des coopérateurs n'a encore pris l'initiative de se réunir en dehors des réunions organisées par l'AERA. Il est maintenant temps de s'organiser.

Les coopérateurs présents ont demandé à ce que une feuille leur soit distribuée à chacun contenant les coordonnées des gens inscrits par atelier. Il a aussi été demandé que pendant les réunions, les noms des personnes présentes soient rappelées régulièrement de manière à ce que l'ensemble des coopérateurs et des candidats soient plus facilement identifiables

Enfin, une des coopératrices a proposé de réaliser un trombinoscope toujours dans le but d'une meilleure identification des participants.

Le problème de l'arrivée constante de nouveaux candidats à la coopérative a lui aussi été soulevé car il ne permet pas l'identification d'un groupe uni. Maintenant qu'un groupe de base stable est réuni, ce problème devrait s'amoinrir.

D/ Réunion du 21 décembre 2006

Réunion du 21 décembre 2006 des candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Pierre-Etienne Faure

Cette réunion avait pour buts :

— De préciser à nouveau un certain nombre de dispositifs et de règles concernant le processus participatif, les quotas, les surfaces locatives.

— de travailler à la conception programmatique des espaces partagés.

Environ, 22 coopérateurs ou candidats coopérateurs étaient présents pour cette réunion.

Étaient présents : Stéphane Gruet, qui a animé la réunion, Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, membres de l'AERA, Ophélie Suau, stagiaire à l'AERA sur ce programme, ainsi que Florence Climaco, en tant qu'observatrice pour une évaluation du programme.

RAPPEL ET PRÉCISIONS SUR LE PROCESSUS DE PROGRAMMATION (1h00)

COOPTATION

— Les modalités de la cooptation pour la constitution progressive du groupe de coopérateurs ont été précisés. Un groupe de base (coopérateurs ayant participé à la définition du projet dès l'origine) s'est réuni le 15 décembre pour valider les grandes options du projet tels qu'il a été défini lors des précédentes séances de travail. Ce projet est décrit de façon synthétique dans un document-programme qui est rédigé par l'AERA et mise à jour après chaque réunion et validé régulièrement par les coopérateurs (*ce document a été distribué*).

Il est précisé que la cooptation de nouveaux candidats coopérateurs pour intégrer le groupe de base se fait autour de ce projet, par consensus et sous le contrôle des membres du groupe, au fur et à mesure de la définition de ce programme (principes et espaces partagés).

L'ensemble des personnes ayant confirmé leurs candidatures (en remettant une fiche de candidature complète) sont cependant invitées aux réunions de travail. Au fur et à mesure de ce travail, le groupe de base valide l'adhésion de nouveaux membres en son sein (comme le groupe de coopérateurs le fera tout au long de son existence après l'achèvement de l'immeuble lors de l'arrivée de nouveaux coopérateurs).

Il y a simultanément élaboration d'un projet et constitution d'un groupe sur la base d'un accord sur les grandes lignes d'un projet. Il est rappelé que ce projet a pour but de permettre la plus grande diversité interne.

A terme, l'ensemble des coopérateurs cooptés vont fonder la société coopérative qui fixera dans une charte les règles de la vie collective ; cette coopérative passera, avec l'assistance de l'AERA, une convention avec la société HLM partenaire.

Les principes de création et de montage de la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété sont rappelés.

ESPACES PARTAGÉS

(A ce jour, les surfaces partagés prévues représentent 4% de la surface SHON de l'immeuble)

Il a été rappelé les avantages que présente la conception de surfaces partagées :

— Certes, les espaces partagés permettent de répondre à des besoins et des usages "nouveaux" (auxquels le logement classique ne réponds pas habituellement) comme faire de la musique, faire du sport, recevoir des amis. Elles peuvent alors être considérées comme une dépense "supplémentaire", mais qui reste faible au regard des avantages offerts/

— Mais, elles permettent également une optimisation des surfaces des unités privatives dans le but d'économies : concevoir à deux ou trois familles un espace salle de jeux pour les enfants peut permettre de réduire la surface des chambres d'enfants et de faire des économies de loyer (réduction de la surface locative de l'unité privative).

La conception des espaces partagés doit aussi viser une optimisation économique de la surface locative.

On peut distinguer trois types d'espaces partagés :

— les espaces collectifs à l'usage de l'ensemble des habitants coopérateurs, et auxquels tous contribuent (par exemple, la salle polyvalente)

— les espaces de proximité, qui sont partagés par un nombre réduit de coopérateurs, pour un usage déterminé (par exemple la salle de sport).

— les espaces dits de "contiguïté", contigus aux logements, qui sont partagés par deux, trois ou quatre logements, pour un usage déterminé (salle de jeux, chambre, etc.) ou comme espace intermédiaire propice à la convivialité, entre l'espace collectif et l'unité privative (sas, hall, grand palier).

Il est proposé un atelier de travail sur les espaces de circulation et distribution pour étudier des formules de mises de commun de paliers, entrées, etc...

Il est posé comme principe que ces espaces de "contiguïté" seront conçus pour être soit facilement réinvesti pour un autre usage que celui prévu au départ, soit récupéré par l'une des unités privatives proches, soit encore transformé en un espace dit de proximité, dévolu à un usage déterminé.

QUESTIONS

— *Comment peut-on renoncer à une surface partagée ? Si je ne suis plus intéressé pour faire du sport, puis-je renoncer à mes "parts" dans la salle de sport ?*

Le total de la surface locative qui comprend la surface privative et la participation aux espaces partagés est fixé par le bail et ne peut être modifiée sans modification du bail. La surface partagée peut cependant facilement être transférée d'un espace à un autre, dans le cadre d'échange entre coopérateurs.

Les espaces partagés peuvent également changer d'affectation. Cela implique l'accord des coopérateurs engagés.

— *La redistribution des parts est-elle soumise à l'accord de tous les coopérateurs ou se négocie-t-elle entre les coopérateurs concernés par l'échange ?*

Elle se négocie entre les coopérateurs concernés.

— *Comment le bâtiment va-t-il être construit et intégrer nos demandes ?*

C'est l'architecte qui mettra en formes, qui travaillera à répondre à un maximum des souhaits exprimés.

L'AERA rédige, à partir des choix et des souhaits exprimés par les coopérateurs, un programme, en veillant à ce qu'il ne contienne pas des prescriptions contradictoires.

Pour se familiariser avec le projet, l'architecte assistera aux dernières réunions de travail.

Le calendrier de réalisation est le suivant :

Décembre : lancement de l'appel d'offres pour le choix de l'architecte

Février 2007 : désignation de l'architecte

Mars 2007 : Finalisation du document programme.

Trois rencontres avec les coopérateurs, l'architecte et la société HLM sont prévues durant la phase d'étude : l'une pour une présentation de l'esquisse du projet, l'une pour une présentation de l'Avant Projet Détaillé, la dernière pour la présentation des Plans d'exécution. Cette phase d'étude doit se dérouler sur 6 mois environ.

ATELIERS THÉMATIQUES

Trois ateliers thématiques ont eu lieu :

— Espace petite enfance (3 personnes, animé par Pierre-Etienne)

— Salle de sports (7 à 8 personnes, animé par Ophélie)

— Espaces de distribution (12 personnes, animé par Stéphane)

ESPACE PETITE ENFANCE

Le groupe a affiné le projet décrit dans le document-programme n°2.

Ce projet concerne une salle pour les enfants de 3 à 8 ans.

Il a été convenu que 35 m² étaient nécessaires. Actuellement 11 familles avec 23 enfants sont intéressées. Il serait souhaitable que d'autres familles participent. Il a été convenu que si la contribution de 1 m² prévue n'était pas suffisante pour atteindre cette surface, elle serait augmentée à 1,5 m².

Un cahier des charges a été défini (voir document-programme n°3).

Différents usages de la salle ont été évoqués : espace enfants pour les mettre à l'écart pendant des réunions dans la salle polyvalente, espace permettant la garde alternée, espace pour des ateliers de travaux manuels.

Il a été décidé que pour des raisons de gestion (comment gérer l'accès à des enfants "extérieurs" ?), elle ne serait pas ouverte sur le jardin mais sur l'espace extérieur propre à la coopérative.

L'évolution de cet espace a été évoquée. Que se passe-t-il quand les enfants grandissent ?

Deux solutions : soit l'usage de la salle évolue en même temps que grandissent les enfants soit l'usage est transféré à des familles ayant de jeunes enfants...

Les trois mères de familles présentes pensent qu'une salle pour les adolescents n'est pas nécessaire. Elles préfèrent qu'ils puissent utiliser des salles d'activités (multimédia, sport) pour se retrouver autour d'activités déterminées.

SALLE DE SPORT

Le groupe a affiné le projet décrit dans le document-programme n°2.

Il a été convenu que la salle ne sera pas disponible pour des activités rémunérées, sauf si un groupe de coopérateurs souhaite payer un professeur.

Les membres du groupe conviennent d'essayer d'évaluer auprès des coopérateurs inscrits leurs besoins en termes d'utilisation (horaires, fréquence, etc.) pour vérifier qu'une utilisation par tous est possible.

La surface mise en commun disponible est aujourd'hui de 20 M², ce qui est un peu faible. Cela permet l'installation de trois appareils.

▪ Position dans l'immeuble

La salle de sport doit être orientée au sud, et bénéficiée de dispositifs permettant de la protéger du Soleil et des vis à vis, si nécessaires.

Elle est située en hauteur, au dernier niveau, de manière à ce qu'elle puisse être largement ouverte et bien aérée. Le fait de la placer en hauteur permet aussi de la sécuriser de manière à éviter le vol du matériel coûteux qu'elle contient, ainsi que de réduire le prix de l'assurance.

Elle pourrait être reliée à une toiture terrasse, mais les coopérateurs préfèrent investir leur m² dans la salle en elle-même.

Elle n'est pas associée à la salle polyvalente, comme il avait été proposé précédemment, car les coopérateurs trouvent que trop d'éléments sont déjà reliés à celle-ci.

▪ Matériaux et équipements fixes

La salle de sport doit être bien isolée phoniquement.

Le matériau choisi pour le sol doit pouvoir s'adapter à tous les sports.

Elle doit être équipée de sanitaires, comprenant toilettes et lavabo. Les coopérateurs estiment qu'une douche n'est pas nécessaire. Elle doit aussi comprendre un placard permettant de stocker les équipements peu encombrants, type tapis de sol, ballons...

▪ Autres équipements

Il a été décidé que les équipements sportifs seraient achetés en commun. Ces équipements comprendraient des appareils de musculation et des appareils de fitness, type tapis de marche, step, vélos d'appartements. Le nombre de ces équipements sera fonction de la quantité totale de m² disponible.

Certains coopérateurs proposent d'amener le matériel dont ils disposent déjà dans cette salle, pour le moment, cela comprend un step et un banc de musculation.

▪ Fonctionnement

Après un long débat entre coopérateurs, l'idée que chacun mette le nombre de m² qu'il souhaite dans cet espace selon la fréquence à laquelle il souhaite l'utiliser a été validée.

Il serait intéressant de demander à chaque coopérateur désirant utiliser cette salle les dates heures et fréquence de leur présence dans cet espace, de manière à voir s'il est nécessaire d'établir un planning d'utilisation.

Les coopérateurs sont plutôt opposés à la présence de cours dans cette salle et préféreraient qu'aucune activité rémunérée ne s'y déroule. Ils ne sont tout de même pas opposés à l'idée que si certains le souhaitent, un professeur puisse venir leur donner des cours.

ESPACES DE DISTRIBUTION

Les personnes participant à l'atelier n'avaient pas d'idées concrètes de partages d'espaces.

Stéphane a expliqué l'intérêt d'imaginer des accès communs à plusieurs logements. Ces accès peuvent prendre la forme de large paliers, de salon, de grande entrée, espaces intermédiaires entre l'espace collectif et le logement. Les usages peuvent être divers. Cela paraît plus intéressant que des espaces de distribution classiques sans qualité propre dont personne n'a vraiment l'utilité.

Aucun membre du groupe, constitué pour l'essentiel de nouveaux candidats, ne s'est déclaré intéressé. La réflexion a néanmoins permis une meilleure compréhension des principes des espaces partagés.

Une séance plénière a permis à chaque groupe de faire état de sa réflexion. Des candidats coopérateurs ont évoqué le projet de locaux pour une crèche parentale.

E/ Réunion du 9 janvier 2007

Réunion du 9 janvier 2007 du groupe de coopérateurs et candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Pierre-Etienne Faure

Cette réunion avait pour buts :

- de lancer le processus de cooptation par le groupe de coopérateurs prioritaires (réunion du groupe de 18h30 à 19h30)
- de donner des éléments pour la description par chaque coopérateur de son "unité privative".
- de poursuivre le travail de programmation en ateliers thématiques concernant la situation des logements dans la coopérative.

21 foyers étaient représentés à cette réunion, dont 11 du groupe coopérateurs de base sur 22, 7 proposés à la cooptation et 3 candidats coopérateurs. La cooptation, proprement dite, n'a pas eu lieu au cours de cette réunion.

Etaient présents : Stéphane Gruet, qui a animé la réunion, Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, membres de l'AERA, Eva Gionis, stagiaire à l'AERA ainsi que Florence Climaco, en tant qu'observatrice pour une évaluation du programme.

PREMIERE PARTIE : REUNION DU GROUPE DIT DE BASE (GROUPE DE COOPERATEURS PRIORITAIRES)

PRECISIONS SUR LE PROCESSUS COOPTATION

Rappel préalable : Nous sommes au 5^e mois du travail de programmation. Les choses vont être figées fin février dans le cadre du programme de l'opération. L'appel d'offres pour les architectes a été lancé en décembre et les réponses attendues le 15 de ce mois.

Les réunions vont pour ces deux derniers mois se poursuivre à un rythme hebdomadaire pour finaliser le programme.

Le principe de la cooptation a été rappelé : *Le groupe de base (premiers coopérateurs ayant participé à la définition du projet dès l'origine) s'est réuni la semaine dernière pour valider les grandes options de ce projet. Ce groupe va s'étendre de proche en proche aux autres candidats (qui auront validé leur candidature—fiche complète avec revenus) par consensus en son sein, et ce à mesure de la définition du programme autour de principes et d'espaces partagés.*

A terme, l'ensemble des coopérateurs ainsi cooptés formeront une société coopérative qui fixera dans une charte les règles de vie collective qui auront été élaborées en rapport avec le programme de construction. C'est cette coopérative qui avec l'assistance juridique de l'AERA passera une convention avec la St HLM partenaire qui réalisera l'immeuble qui lui est à terme destiné.

Des précisions ont été apportées : le groupe des « coopérateurs prioritaires » a été formé sur la base des participations respectives aux réunions. C'est sur cette même base que seront proposées par l'AERA les nouvelles candidatures pour validation par les présents du groupe prioritaire constitué.

Il est rappelé que cette priorité ne sera jamais définitivement acquise. L'assiduité au processus de programmation est fondamentale et détermine les candidats prioritaires.

Il est proposé qu'en cas de défection au sein du groupe constitué qui se traduirait par des absences non prévues et cumulées aux réunions, le groupe des coopérateurs prioritaires soit en droit au bout de trois absences non motivées et en cas de saturation des candidatures de privilégier un nouveau candidat ayant cumulé un nombre de participation supérieur au premier, lequel cesse alors d'être prioritaire.

Ainsi le groupe est-il susceptible d'évoluer en fonction de l'implication de ses membres dans le processus de cooptation.

MISE A JOUR DU TABLEAU DE REPARTITION PAR CATEGORIE DE LOGEMENTS

Le tableau de répartition de coopérateurs selon les catégories définies en vue de quotas est mis à jour avec le groupe de coopérateurs du groupe prioritaire.

DEUXIEME PARTIE : REUNION PLENIERE

COOPTATION

L'AERA propose la candidature de sept personnes présentes, sur la base de leur participation aux précédentes réunions.

Ces personnes (Jean-Alfred Denoix, Joseph Alemou, Noredine Jelloul, Fernanda Perez, Souad Hanchiri, Fatma Mehbali, Habib Ayari) sont invitées à faire part de leurs motivations pour intégrer la coopérative.

Les personnes candidates se sont peu exprimées, mais cette première prise de parole a permis au groupe de les identifier. Globalement, elles mettent en avant l'intérêt économique, le souhait de vivre en bonnes relations avec leurs voisins et leur intérêt pour la mutualisation d'espaces

Leurs noms sont intégrés, à titre de candidats, dans le tableau de visualisation des quotas. Le quota est aujourd'hui pratiquement atteint en ce qui concerne la catégorie PLUS minoré, alors qu'il y a peu de candidats en PLUS et PLUS majoré (voir tableaux).

La validation de leur candidature se fera ultérieurement.

PROGRAMMATION

SG présente les fiches de programmation par logement privatif. (La fiche n'est pas distribuée, sa conception n'étant pas aboutie).

La fiche doit permettre à chacun de préciser : ses surfaces privées, ses surfaces partagées, et d'exprimer des souhaits concernant la situation du logement (RDC ou étage, etc.), ses caractéristiques : dispositions intérieures cuisine ouverte ou fermée et superficies relatives, nombre de chambres et superficies de chacune, salle de Bain et éventuellement cabinet de toilette complémentaire.

PREMIERE PHASE : ATELIERS DE TRAVAIL

La répartition en atelier s'est faite autour de la situation souhaitée des logements dans l'ensemble d'habitation. Deux ateliers ont eu lieu : Un atelier "Rez de chaussée" et un atelier "Dernier étage".

ATELIER REZ DE CHAUSSEE

Le travail a débuté par un échange sur les motivations d'une préférence pour le RDC :

- l'ouverture du logement sur un jardin
- l'accès direct du logement sur l'extérieur
- la possibilité d'un trajet court entre l'extérieur de la coopérative et le logement

Après discussion autour de différentes formules, un certain nombre d'options ont été conjointement choisies : Les logements au RDC auront des accès directs sur l'extérieur, sur l'espace collectif extérieur propre à la coopérative, côté jardin (Nord).

Les coopérateurs souhaitent tous un jardin privatif, plutôt au Sud sur lequel donneraient le séjour et la cuisine. Ayant pris en compte le coût locatif des jardins (3 m²), les coopérateurs souhaiteraient des jardins de : 20, 10, 9, 10, 20, 20, 20, 40 m².

Les coopérateurs s'accordent pour préférer des logements en duplex qui ont plusieurs avantages :

- permettre de partager en plus grand nombre la surface de rez de chaussée.
- offrir des solutions pour une meilleure protection des vues sur les jardins privatifs (le premier étage surplombant étant occupé par le logement auquel le jardin appartient).

Les coopérateurs présents n'ont pas retenu l'option de jardins partagés.

La question se pose de savoir si la disposition en duplex peut permettre de ménager un deuxième accès au logement par l'intérieur de l'immeuble

Une autre question soulevée concerne la prise en charge des ascenseurs et circulations verticales : les coûts sont-ils répartis sur l'ensemble ou pris en charge par les intéressés ?

ATELIER "DERNIER ETAGE"

Il est proposé de privilégier une disposition des logements "en gradins" (retraits successifs des différents niveaux). L'ensemble des terrasses des gradins pourraient être à usage privatif tandis que la terrasse supérieure pourrait être à usage collectif ou partagé.

La nature des espaces de distribution des différents logements n'est pas clairement établie. Une majorité privilégie un accès par des espaces intérieurs, d'autres souhaitent des accès directs par l'extérieur.

DEUXIEME PHASE : REUNION PLENIERE DE RESTITUTION

Aucune disposition débattue en groupe n'a entraîné de débat en plénière.

F/ Réunion du 15 janvier 2007

*Réunion du 15 janvier du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie*

*Cette réunion avaient pour buts de permettre aux coopérateurs de réfléchir à leurs souhaits personnels concernant l'espace privatif et les espaces partagés, et de commencer le processus de cooptation. Compte tenu de problèmes de transport en commun, et de l'absence d'un grand nombre de coopérateurs, la phase de cooptation n'a pas pu avoir lieu.
21 foyers étaient représentés à cette réunion, dont 9 du groupe de coopérateurs de base sur 22.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Carine Alonso, chargée de communication; Eva Gionis, stagiaire et deux étudiantes, Emilie et Pauline.

Etait aussi présente ,Camille Guitton, employée au Plan Local pour l'Insertion et pour l'Emploi (PLIE).

PRECISIONS SUR LE PROGRAMME

A partir de ce soir, les coopérateurs et candidats-coopérateurs sont invités à remplir une fiche répertoriant leurs souhaits personnels concernant le logement, tant en terme d'unité privative que d'espaces partagés. Cette fiche doit être remplie par chaque personne souhaitant s'inscrire à la coopérative. Ce soir, plusieurs membres de l'AERA, ainsi que des étudiants sont présents pour les aider, si nécessaire. Il est proposé aux coopérateurs et candidats présents de compléter leur fiche de souhaits personnels, en attendant l'arrivée des autres participants, des problèmes de transport en commun risquant d'entraîner de nombreux retards.

Les foyers comprenant plusieurs membres doivent aussi réfléchir à quelle(s) personne(s) ils souhaitent inscrire comme coopérateur. Il est possible d'inscrire deux coopérateurs par famille, un conjoint, un enfant ou autre, s'il souhaite avoir la possibilité de s'impliquer dans la vie de la coopérative. Il faut savoir qu'au sein de la coopérative, chaque coopérateur compte pour une voix lors des votes, cette décision a donc son importance. La personne déclarant le foyer fiscal sera coopérateur de droit, mais un autre membre de la famille peut donc l'être aussi.

De nouveaux coopérateurs pourront aussi être acceptés plus tard dans la coopérative, après cooptation.

Enfin, une nouvelle possibilité de participation à la construction de la coopérative est examinée en ce moment par l'AERA et le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE).

Il existe dans la construction d'immeuble une close particulière, appelée close d'insertion.

Au Brésil de nombreux immeubles ont été construits avec des financements de l'Etat, des subventions, et des prêts à taux zéro. Il y avait tout de même, toujours une part à assumer par l'habitant. Cette part pouvait être financé par la participation à la construction du bâtiment.

La close d'insertion en France est une procédure un peu similaire.

Les entreprises qui travailleront sur l'immeuble de la coopérative devront proposer du travail aux futurs habitants. Ce processus doit permettre d'aider les personnes les plus en difficultés.

Camille Guitton est là aujourd'hui pour évaluer les situations des coopérateurs concernant l'emploi. Si certains sont sans emploi ou en démarche de reconversion, peut-être pourraient-ils transposer cela à la construction du bâtiment. La close d'insertion peut s'appliquer à de nombreux métiers, en premier lieu dans la construction, mais aussi dans le gardiennage de chantier, l'entretien, les espaces verts... Diverses possibilités existent, et les coopérateurs intéressés sont invités à y réfléchir. Camille Guitton est chargée de vérifier si leurs démarches peuvent entrer dans le cadre de la close d'insertion.

Cela permettrait aussi à quelques coopérateurs de s'impliquer plus profondément dans leur projet en participant à une autre phase, celle de la réalisation.

Les coopérateurs sont invités à y réfléchir et à en rediscuter plus tard avec Camille Guitton.

TRAVAIL DE PROGRAMMATION INDIVIDUELLE

Dans leur fiche de souhaits concernant le logement et les espaces, les coopérateurs doivent indiquer les détails des surfaces de chaque espace demandé et leurs totaux :

- total de la surface intérieure de l'unité privative,
- total des surfaces privatives annexes (cellier, terrasses, jardins...),
- total des surfaces de stationnement en précisant si ce sont des garages ouverts ou fermés,
- total des surfaces partagés.

Chacune de ces surfaces a une valeur particulière (6 euros/m² pour les surfaces privatives, 3 euros/m² pour les surfaces extérieures...), et en en faisant la somme les coopérateurs obtiendront le coût de leur loyer hors charge.

Ils doivent aussi préciser, s'ils veulent un appartement de plain-pied ou un duplex, l'étage de l'immeuble auquel ils souhaitent être situés, même s'il n'y a pas de garantie que ce dernier vœu soit respecté pour tous, les architectes étant sensés faire au mieux dans les limites du possible.

Cinq questions sur les caractéristiques de leur logement doivent permettre de les aider à en choisir l'organisation :

- accès au logement depuis l'extérieur, depuis l'intérieur, depuis un espace partagé... ;
- souhaits particuliers sur l'organisation du logement;
- choix des pièces donnant sur les espaces extérieurs, jardins ou terrasses;
- cuisine fermée ou ouverte, simple ou grande;
- surface et forme des rangements.

Si les coopérateurs ou candidats ont d'autres attentes concernant le logement, ils sont invités à les préciser, l'AERA se chargera ensuite de vérifier ce qu'il est possible de faire.

Les fiches d'inscription précédentes de chaque coopérateur ont été amenés au cas où certains ne se souviendraient plus de ce qu'ils y avaient demandé.

PRECISIONS CONCERNANT LES ESPACES PARTAGES

Les surfaces annexes, surfaces de stationnement et surfaces des espaces partagés contigus à l'appartement (halls d'entrée, chambre d'amis...) sont incluses dans le loyer.

Concernant la salle polyvalente et les autres espaces collectifs, ils restent propriété de la SCI. La coopérative les loue à la SCI et les répartit aux coopérateurs. Les coopérateurs n'acquièrent pas de part sociale sur ces espaces. Au terme du processus, ces espaces deviennent propriété collective de la coopérative.

Ce changement dans le montage opérationnel permet une plus grande souplesse aux coopérateurs qui peuvent changer d'espace à leur guise du moment que l'équilibre est maintenu au niveau du loyer global de ces espaces.

Ainsi un coopérateur peut, par exemple, louer la salle de sport pendant quelques années, puis arrêter, trouver quelqu'un pour prendre le relais qui soit accepté par le groupe utilisant cet espace, et intégrer ensuite un autre atelier.

Etant donné le nombre de coopérateurs présents, la cooptation et la phase de programmation collective n'ont pas pu avoir lieu, ce qui a permis aux coopérateurs et candidats présents de compléter leur fiche de souhaits pendant le restant de la réunion avec l'aide du personnel de l'AERA.

G/ Réunion du 24 janvier 2007

*Réunion du 24 janvier du groupe de coopérateurs de base pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie*

Cette réunion avait pour but de permettre au groupe de coopérateurs de base de mieux se connaître et de se rassembler autour d'un projet commun.

Elle s'est déroulée en quatre phases :

- *tout d'abord, un rappel autour du principe de cooptation et de son efficacité;*
- *ensuite, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître,*
- *suivi d'une réflexion commune autour de la charte de la coopérative,*
- *puis de la phase de cooptation concernant les 22 personnes considérées jusqu'alors comme faisant partie du groupe de base.*

*12 foyers étaient représentés à cette réunion sur les 22 invités, avec la présence de : Shéhérazade Amri, Latifa Bernoussi, Lahcen El Hilaly, Jean-Louis Fradin, Abdelkrim et Yamann Hammaaoui, Mohamed Kaouani, Ahmed Kermas, Knut Lunde, Aïcha Mehballi, Najet M'Hamdi, Naziha M'Hamdi, Hugues Vialleville.
Un candidat coopérateur ne faisant pas partie du groupe de base était aussi présent.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Eva Gionis, stagiaire, ainsi que Florence Climaco, en tant qu'observatrice pour une évaluation du programme.

PREMIERE PHASE : RETOUR SUR LE PROCESSUS DE COOPTATION ET DEROULEMENT DE LA REUNION

La phase de cooptation, processus difficile à mettre en place, devrait être expérimentée ce soir, en présence du groupe dit "de base". Les membres de ce groupe vont devoir se coopter mutuellement à la fin de la réunion.

La fois précédente, les coopérateurs avaient trouvé difficile le fait de devoir décider d'intégrer l'un ou l'autre des candidats sans se connaître suffisamment.

L'idée fondamentale du processus de cooptation n'est pas de juger les gens de prime abord pour savoir s'ils conviennent ou pas, mais d'arriver à former un groupe qui s'entende sur un même projet. Ce projet est composé d'un tronc commun qui va en se diversifiant, jusqu'à atteindre l'espace privatif. Il est donc demandé aux coopérateurs de se choisir autour de ce tronc commun et d'éléments de diversité qui restent compatibles.

Deux déficits sont pourtant apparus au cours de ce processus.

Le premier concerne la formation du groupe de base. Celui-ci avait été choisi sur la base d'un certain nombre de participations aux réunions, et il était supposé que les membres de ce groupe se connaissent déjà bien et mènent un projet commun. Il est en fait apparu que ce n'était pas suffisamment le cas.

Le deuxième concerne la formalisation du projet elle-même. Celle-ci ne s'est faite que sur le plan pratique : choix des espaces partagés... Le groupe doit aussi être en accord sur un plan plus philosophique, sur le plan des idées et grands principes qui vont régir le projet.

C'est pourquoi il est proposé aux coopérateurs de réaliser la charte de leur coopérative. Dans cette charte, les coopérateurs devront définir plus précisément les principes de vie au sein de la coopérative.

Une esquisse de cette charte a été réalisée par l'AERA suivant ce qui avait été dit au cours des réunions précédentes et suivant les principes généraux du programme lui-même.

Cette charte n'est pas achevée. Elle devra être complétée tout au long de la réunion par les coopérateurs présents.

C'est donc l'occasion ce soir de discuter ensemble de ces principes.

Le processus de cooptation est indissociable de la réflexion sur le projet commun et jusqu'à maintenant, ils ont souvent été traités séparément. Ceci explique sans doute, en partie, les difficultés que peuvent avoir les participants à effectuer cette cooptation.

Après cette discussion autour de la charte, une véritable séance de cooptation aura lieu ce soir sur la base d'un consensus.

Cette réunion est une réunion du groupe initial, et seules certaines personnes y étaient invitées, mais certains candidats coopérateurs sont eux-aussi présents. Ils sont autorisés à participer à la réunion mais seulement en tant qu'observateurs.

Le but de cette réunion est de parvenir à un resserrement du groupe initial de manière à ce que ses membres arrivent à mieux se connaître et à établir ensemble la charte de la coopérative.

Sur cette charte, ils doivent parvenir à l'unanimité sur toutes les questions. S'il y a désaccord sur certains points, il faudra rediscuter jusqu'à parvenir à un consensus.

Après la discussion autour de la charte, chacun est invité à poser les questions qu'ils souhaitent aux autres coopérateurs. Ces questions peuvent être posées anonymement sur des bouts de papier lus ensuite à voix haute. Ce peut être des questions ouvertes ou des questions sur des points qui posent problème et pourront ainsi être débattus à nouveau. Si lors de la discussion sur la charte, certains repèrent des personnes qui ne pensent pas comme eux, ils peuvent ainsi revenir dessus et en rediscuter.

Ce jeu de question anonyme devrait permettre à tout le monde de mieux se connaître et de pouvoir s'exprimer de façon plus personnelle. Ces questions ne doivent, tout de même, pas mener à des débats sur la vie privée de chacun mais uniquement sur la coopérative. Si l'on recherche tant un consensus, dès maintenant, c'est pour prévenir des problèmes au sein de la coopérative.

Le premier tour de la phase de cooptation est donc composé de cet échange de question. Il est réellement nécessaire que pendant cette phase, chacun puisse s'exprimer, car pour le moment il y a eu peu de discussions au sein du groupe de coopérateurs sur des questions qui pourront poser problème, plus tard, au sein de la coopérative. Si la cooptation ne se termine pas ce soir, cela n'a pas d'importance. L'enjeu primordial est d'avancer dans la discussion autour de ces principes.

Lorsque les problèmes auront été clarifiés, plusieurs choses peuvent se passer. Il est possible que les coopérateurs se rendent compte que le débat était basé sur un malentendu et qu'en fait, il n'y avait pas de

problème. Ils peuvent aussi se rendre compte qu'il y a un désaccord profond entre eux et, dans ce cas là, soit une personne peut choisir de se retirer de la coopérative, si elle n'est pas en accord avec les principes fondamentaux du projet, soit elle peut choisir de ne pas accepter l'autre dans la coopérative en justifiant son refus lors du premier tour de vote.

Ce premier tour de vote permet de renouveler le débat autour du problème, le but étant de chercher le plus souvent possible à parvenir à un consensus. Lorsque ce consensus n'est pas possible, on peut choisir de voter "non" à nouveau au deuxième tour en justifiant la raison.

Des papiers pour poser les questions et des crayons sont distribués à tous les candidats de manière à préserver au mieux l'anonymat. Dans le même temps, la feuille de vote où sont inscrits tous les noms des personnes du groupe initial est elle-aussi distribuée de manière à plus facilement repérer et apprendre à connaître les autres au cours de la réunion.

DEUXIEME PHASE : TOUR DE TABLE , PRESENTATION

Tout d'abord, la réunion commence par un tour de table au cours duquel chacun est invité à rappeler son nom et ses motivations pour ce programme en particulier.

Le but de cette cooptation est que le groupe initial se regroupe et se coopte autour d'un projet avant d'y intégrer de nouveaux membres.

Lors du tour de table, les coopérateurs sont invités à insister sur leurs motivations concernant l'idée coopérative et non sur l'intérêt financier, considéré comme évident pour tous.

Les motivations évoquées par les coopérateurs ont été les suivantes :

- Mohamed Kaouani : l'accession à la propriété, le besoin de calme, de vivre à proximité de gens qui n'ont pas d'enfant, la possibilité d'être à l'aise dans son immeuble.
- Naziha M'Hamdi : seule avec deux enfants, souhaite ne pas être isolée, recherche la solidarité entre voisins comme dans un "village".
- Najet M'Hamdi : la sœur de Naziah, quatre enfants de 11, 9, 2 et 1 an, elle est attachée à ce quartier et souhaite continuer à y vivre, proche de sa sœur, de sa mère, et d'autres commodités. Elle est aussi intéressée par la mixité, le fait de vivre dans une résidence fermée dans laquelle elle connaît déjà ses voisins, notions de confiance, de sécurité.
- Shéhérazade Amri : deux enfants 3 ans et ½ et 2 ans et ½, cousine de Naziah et Najet. Elle est intéressée par la mixité sociale, le fait de discuter avec les gens, que tout le monde se connaisse, s'entende bien, se rende service. Elle souhaite aussi que ses enfants vivent avec des gens de différentes nationalités, pour le moment ils ne sont à l'école qu'avec des maghrebins. Elle veut vivre dans un lieu où tout le monde s'entend bien, différent de ce qu'on voit dans les media. Elle souhaite pouvoir changer les choses, à petite échelle pour le moment.
- Jean-Louis Fradin : partage le sentiment de Shéhérazade. Il pense qu'il y aura toujours des problèmes au sein de la coopérative comme dans une famille, mais qu'ils pourront les résoudre. Sa première idée était de devenir propriétaire. Il veut pouvoir choisir ses voisins, se parler sans pour autant être tout le temps les uns chez les autres. Il pense qu'un des gros problèmes en France est la peur de parler avec les autres. Il dit, par exemple, avoir remarqué que les gens s'habillent de plus en plus en noir comme s'ils voulaient ne pas se faire remarquer. Il pense que cette peur généralisée doit cesser et qu'il faut essayer de faire quelque chose pour briser ce système, recommencer à se parler sans avoir peur.

A ce moment de la réunion, plusieurs coopérateurs échangent leur point de vue sur ce sujet, ainsi que quelques anecdotes du quotidien. Selon la plupart, la violence est une conséquence du manque de communication. C'est la peur qui entraîne la violence et non l'inverse.

- Ahmed Kermas : s'est intéressé à ce projet car il connaissait déjà le principe des coopératives. Il habite depuis un an à Toulouse et souhaite accéder à la propriété. Au début, il voulait juste voir comment se mettait en place le programme, et maintenant il a décidé de l'intégrer. Il trouve intéressant d'impliquer des gens dans le lieu où ils vont habiter; Il est attiré par l'aspect humain du projet, se connaître, partager des choses, prendre soin d'un projet commun.

- Knut Lunde : est intéressé par le fait de pouvoir participer à la conception, et à terme par l'accession. Il souhaite aussi avoir de meilleures relations de voisinage.
- Abdelkrim Hammaaoui : deux enfants de 1 et 3 ans. Il souhaite continuer à vivre dans ce quartier, pouvoir partager au sein d'une coopérative, partager un maximum d'espace, mieux connaître les gens. Il trouve cela intéressant surtout pour les enfants. Il est aussi intéressé par l'accession à la propriété.
- Hugues Vialleville : le fait de pouvoir régler les problèmes entre nous lui semble plus facile. L'idée de village l'intéresse aussi.
- Aïcha Mehballi : le fait d'avoir un logement à elle. Elle veut garder une idée de groupe car cela existe déjà là où elle habite.
- Latifa Bernoussi : en recherche de logement depuis 10 ans, représentée par sa fille ce soir, difficulté à donner des éléments de motivation à sa place.

Il est donc important, pour ce genre de réunion où tout le monde doit apprendre à se connaître, qu'il n'y ait pas de représentation.

TROISIEME PHASE : LECTURE DES GRANDS PRINCIPES DE LA CHARTE DE LA COOPERATIVE DE REYNERIE – PREMIERE REDACTION DE L'AERA

PRESENTATION GENERALE

Les coopérateurs doivent aussi réfléchir à un nom pour leur coopérative.

Pour l'instant la charte est composée d'une dizaine de grands chapitres :

- un projet de vie commun;
- le développement durable (dans tous les sens du terme);
- l'intimité et la vie sociale;
- le respect des différences;
- la neutralité politique et religieuse;
- les relations inter-générationnelles;
- éducation – échange – développement.

Lors du tour de table, des thèmes supplémentaires ont été évoqués spontanément par certains candidats. Ces thèmes pourront éventuellement être intégrés à la charte, notamment :

- mixité – diversité, ces thèmes devront être précisés par les coopérateurs;
- sécurité, cette question devra être abordée clairement pour rendre possible l'ouverture au sein de la coopérative, mais aussi l'ouverture sur le quartier;
- conflits – prévention des conflits.

Au sein de la coopérative, il est aussi nécessaire d'établir des commissions.

Dans le modèle de coopérative canadien, il existe plusieurs commissions : des finances, de l'organisation des fêtes, des plaintes et des conflits...

LECTURE PAR CHAPITRE

Lors de la lecture de la charte, les coopérateurs sont invités à intervenir en cas de problème, ou s'ils souhaitent ajouter des éléments au texte.

Ces articles ne sont, pour le moment, que des propositions de l'AERA semblant correspondre au projet.

1. Un projet de vie commun

Dans ce point, il est proposé d'insister sur l'idée de partage. Si quelqu'un veut entrer dans la coopérative pour des raisons économiques, mais ne veut rien partager, ce pourrait être considéré comme un critère disqualifiant lors de la cooptation. La nécessité d'un engagement volontaire pour partager semble très importante.

Après la lecture de ces premiers articles, il n'y a aucune réaction dans la salle. On considère donc, temporairement, que ces propositions sont validées.

2. Intimité et vie sociale

2.0 - "Tout coopérateur s'engage à distinguer clairement ce qui relève de la vie privée du foyer et ce qui relève de la vie sociale de la coopérative."

2.1 - "Il s'engage à respecter tous les résidents de la coopérative, leur intimité, et la vie privée de chaque famille."

Ces articles apparaissent comme des évidences aux yeux des coopérateurs et sont légèrement remis en cause.

2.2 - "Il veillera à éviter toutes nuisances ou désagréments susceptibles de porter atteinte à la tranquillité de chacun au sein de son foyer."

Cet article soulève des protestations.

Selon certains coopérateurs, il n'est pas assez précis car il ne permet pas, par exemple, à quelqu'un de faire une fête dans son appartement. Il inquiète aussi certaines familles ayant des enfants pouvant être bruyants. Les personnes qui ont des enfants ne veulent pas se retrouver isolées dans une partie de l'immeuble, ce souhait était déjà apparu lors de réunions précédentes, d'autres coopérateurs, en revanche, demandant explicitement à être au calme et éloignés des enfants.

Certains coopérateurs pensent donc qu'il faut accorder une certaine indulgence dans la charte pour ce genre de cas.

D'un autre côté, quelques personnes se méfient du bruit, les appartements devraient être bien isolés mais elles pensent qu'il est quand même nécessaire de se fixer des limites.

De plus, la salle polyvalente est un espace à disposition de tous pour organiser des fêtes, c'est donc le lieu approprié si l'on veut faire du bruit.

Cet argument n'est pas suffisant, la plupart des coopérateurs manifestent tout de même l'envie d'organiser des soirées chez eux, en famille par exemple. Le fait de discuter à plusieurs le soir tard peut être source de nuisances sonores. Dans tous les cas, la majorité s'accorde à dire qu'elle est susceptible de faire du bruit chez lui à un moment ou à un autre, notamment le week-end.

Il est possible, dans ce cas-là, de se référer aux habitudes de la "vie normale", lorsqu'une personne prévoit de faire du bruit, il lui suffit d'en avertir ses voisins.

Un coopérateur reste toutefois inquiet par cette référence, pour lui, "la vie normale n'existe plus, et les gens ne se dérangent pas pour faire la fête et faire du bruit sans prévenir personne".

Pour un autre, le fait de s'inscrire dans cette coopérative reflète, justement, l'envie qu'ils ont de recréer une vie dans laquelle le respect de l'autre, de l'intimité, le partage reprennent leur place. Il pense que c'est à chacun de se fixer des limites dans ce sens.

Les coopérateurs se mettent finalement d'accord pour intégrer une précision à cet article, le fait de prévenir les voisins si l'un d'eux doit faire la fête un soir dans son appartement.

La charte est, à ce moment de la réunion, perçue comme un règlement permettant de se protéger des nuisances que pourraient engendrer certains.

Ce n'est pourtant un document qui n'a aucune valeur juridique et qui n'est donc pas opposable.

Si les gens passent outre, il n'y aura aucun recours possible. Cette charte doit seulement permettre à un groupe de se mettre d'accord sur des grands principes, sur une culture commune; et pour cela il est plus facile d'écrire. Il n'y a, en principe, pas de raisons que les gens qui auront rédigé cette charte ensemble ne la respecte pas par la suite. Quant aux candidats coopérateurs, il faudra vérifier avant de les coopter qu'ils approuvent eux aussi ces principes, de manière à ce que tout se déroule pour le mieux.

3. Relations inter-générationnelles

3.0 - "Les enfants sont l'avenir de notre société, ils sont porteurs de joie, de vie et d'espérance pour tous. Chaque enfant est un enfant de la coopérative, et à ce titre mérite le respect et l'attention de tous les coopérateurs."

3.1 - "Les enfants et les parents doivent pouvoir assurer d'un comportement et d'une éducation conforme aux règles de la coopérative."

Cette dernière proposition n'est pas comprise par un certain nombre de coopérateurs.

Les articles de la charte doivent régir les relations entre tous les membres de la coopérative, y compris les enfants. L'éducation des enfants est donc bien, en rapport avec les principes développés ici. Les parents doivent s'engager à élever leurs enfants dans le respect de ces principes.

Certains parents sont méfiants vis à vis de cet article et disent pouvoir élever leurs enfants correctement sans avoir besoin d'être dans une coopérative.

3.2 – "Dans l'espace privatif, seuls les parents sont responsables de l'éducation des enfants et nul ne s'autorise à intervenir – en dehors des cas prévus par la loi."

A nouveau, cet article soulève une certaine incompréhension de la part des coopérateurs, notamment quant à la proposition *"en dehors des cas prévus par la loi"*.

Il leur est expliqué que les coopérateurs ne doivent pas intervenir à l'intérieur de l'espace privatif des autres familles, sauf si par exemple, un enfant est battu ou autre.

Tout le monde est, bien entendu, d'accord avec ce principe.

3.3 - "Dans l'espace coopératif, tout coopérateur est en droit de rappeler aux enfants quels sont les principes et règles propres à la coopérative. Ainsi, la responsabilité éducative des enfants est étendue à l'ensemble des coopérateurs."

Les coopérateurs hésitent à conserver cet article tel qu'il a été rédigé pour le moment.

Il signifie que si les enfants peuvent circuler librement au sein de la coopérative, cela suppose qu'ils respectent les règles. Un adulte pourrait donc corriger un enfant dans l'espace commun.

Tous les coopérateurs présents sont d'accord avec ce principe mais il soulève de nouvelles questions.

- *Si un enfant dégrade quelque chose, comment cela se passe-t-il ?*

D'après un autre coopérateur, c'est aux parents de payer et pas aux autres.

La charte n'est pas sensée permettre de résoudre ce genre de problème. Cette question fait plutôt partie du règlement de la coopérative, beaucoup plus précis.

La charte a seulement pour rôle de fixer les grands principes de la coopérative, et de tester les réactions des uns et des autres sur certaines questions pour voir s'il est possible d'établir un projet commun au sein du groupe.

De plus, la charte n'a aucune valeur juridique contrairement au règlement.

4. Notion de développement durable

4.0 – "Les coopérateurs s'engagent à veiller ensemble au bon devenir de la coopérative sur le plan de l'entretien, de la gestion et de la qualité de vie qui doit s'y développer pour tous et pour chacun équitablement dans la durée."

4.1 – "La qualité de vie au sein de la coopérative étant liée à la qualité de vie de chaque foyer, nul ne doit pouvoir rester indifférent aux malheurs de son voisin, car ces malheurs concernent chacun nécessairement et nuiront à terme au bien être de tous au sein de la coopérative."

Cet article vise à affirmer de réelles valeurs de solidarité et d'entraide dans la coopérative. Si quelque chose ne va pas dans le foyer d'un des coopérateurs, tous sont concernés. Par exemple, si quelqu'un ne peut plus payer son loyer, tout le monde pourrait en être gêné.

Les coopérateurs préféreraient employer le mot "difficultés" plutôt que le mot "malheurs", car il trouve que c'est un terme trop fort. Lorsqu'un malheur arrive, ils estiment qu'il est déjà trop tard et qu'il faut intervenir avant.

Il est tout de même nécessaire de mettre en garde les participants sur la nécessité de n'intervenir que lorsque cela est vraiment nécessaire et de se méfier des gens qui veulent toujours rendre service. Il leur est proposé l'expression, "difficultés importantes".

Les coopérateurs estiment que s'ils discutent régulièrement, ils se rendront vite compte si quelque chose ne va pas, et qu'ils pourraient par exemple d'abord discuter entre eux de choses qu'ils ont constaté de manière à vérifier leurs impressions et à ne pas intervenir dans la vie des autres trop vite. Ils sont tous d'accord sur le fait de faire attention à ne pas aider quelqu'un qui n'aurait rien demandé.

A partir de cette discussion, la question des réunions de la coopérative se pose.

Dans les coopératives canadiennes, il existe diverses commissions. Celles ayant le plus de travail sont les commissions des finances, de l'entretien et du secrétariat. Ces rôles sont ici en grande partie assumés par le bailleur social associé dans la SCI.

Une seule commission pourrait donc s'occuper à la fois du secrétariat et des relations extérieures, une autre de la cooptation (appelé commission de sélection au Canada), une troisième des loisirs et de la vie quotidienne, une quatrième de l'entretien et des nouveaux aménagements décidés par les coopérateurs. Enfin, une commission pourrait s'occuper des plaintes et de la prévention des conflits. Elle serait chargée de détecter les problèmes et d'intervenir lorsque c'est nécessaire. Cette commission pourrait avoir un nom différent de celui employé dans les coopératives canadiennes.

Les participants ne réagissant pas face à ces différentes propositions, il est proposé que le détail des différentes commissions soit explicité dans le règlement plutôt que dans la charte.

4.2 – "Les coopérateurs s'engagent à se préoccuper chacun, pour soi-même et pour tous, des économies en terme d'entretien et de consommation générale (eau, chauffage...)."

Cet article vise à une certaine solidarité des coopérateurs du point de vue de la gestion : faire attention aux robinets d'eau collectifs, ne pas laisser de fenêtres ouvertes dans les espaces communs lorsque le chauffage est allumé...

Beaucoup de coopérateurs sont habitués à avoir des problèmes de chauffage chez eux, leurs appartements sont surchauffés et ils sont obligés de laisser les fenêtres ouvertes même en hiver pour aérer, ce qui se répercute sur le prix des charges. Ce genre de problème ne devrait pas se produire dans la coopérative car ce sont les coopérateurs eux-mêmes qui s'occuperont de ces questions de gestion.

Les coopérateurs demandent à ce que, dans l'article, soit rajouté le fait de faire particulièrement attention aux dépenses au sein des espaces communs.

5. Respect des différences

5.0 – "Tout coopérateur s'engage à respecter les différences de chacun – aussitôt qu'elle s'exprime sans porter atteinte au respect dû à l'autre – dans les domaines politique, religieux, culturel, sexuel, ou touchant à son apparence physique."

Le mot "sexuel" est entendu en terme d'exhibition, alors qu'il se rapporte plutôt aux préférences sexuelles de chacun. L'exhibitionnisme est interdit à partir du moment où il porte atteinte "au respect dû à l'autre".

6. Neutralité politique et religieuse

6.0 – "Tout coopérateur s'engage à respecter la liberté d'appartenance politique ou religieuse de chacun."

Certains coopérateurs pensent que les personnes appartenant à des sectes doivent être exclues de la coopérative.

6.1 – "Il s'interdit tout prosélytisme politique ou religieux au sein de la coopérative, que ce soit par communication orale, écrite ou par symbole dans les espaces partagés avec d'autres."

Les personnes appartenant à des sectes étant généralement obligées d'en faire la promotion dans leur entourage, elles seront exclues pour ne pas respecter cet article de la charte.

Mais, si une personne ne parle pas de son appartenance à une secte, il est difficile d'envisager de l'exclure. Il n'est pas non plus possible de demander aux gens de donner leur religion avant d'entrer dans la coopérative.

Un coopérateur dit que s'il apprend qu'un candidat fait partie d'une secte, il l'écartera arbitrairement de la coopérative au moment de la cooptation. Il suffit en effet d'un seul vote négatif pour qu'un candidat soit refusé.

Un autre coopérateur trouve que la population est déjà suffisamment hétéroclite dans la coopérative et qu'il n'est pas nécessaire d'en rajouter. Il dit être pour la liberté de culte à partir du moment où un individu faisant partie d'une secte n'entre pas dans la coopérative.

D'autres pensent qu'il n'est pas possible de refuser quelqu'un pour sa religion, que c'est une atteinte à ses libertés.

La logique pour répondre à l'article 6.1 serait de n'exclure que ceux qui se déclarent faisant partie d'une secte.

- *Si quelqu'un entre dans la coopérative et qu'il n'est pas membre d'une secte à ce moment là, mais qu'il le devient ?*

Au début, les gens s'engagent autour d'un pacte social et d'une charte mais, ensuite, la règle est celle de la solidarité. Utiliser le processus de cooptation, dès le début, doit permettre la solidarité entre tous par la suite.

Dans tous les cas, l'exclusion d'une personne de son logement est un processus juridique délicat. Il pourrait y avoir une réunion de la coopérative au début, suivie d'un vote et d'un avertissement éventuel. Il est ainsi possible de décider d'exclure quelqu'un de la coopérative, mais pas de la SCI et donc, pas de son logement, la loi ayant plutôt tendance à éviter les expulsions.

Dans le même sens, l'AERA tente plutôt de mettre au point des procédures juridiques permettant d'éviter qu'une personne se retrouve dans l'obligation de quitter son logement. Par exemple, si quelqu'un ne peut plus payer son loyer, il peut revendre ses parts investis dans la SCI pour le régler, et ce n'est qu'au moment où il n'a plus de part investis dans la SCI qu'il devra partir. A ce moment-là, il est prévu qu'il soit reloger dans le parc social locatif du bailleur.

Le problème de l'exclusion est dans ces conditions difficile à gérer.

Des coopérateurs proposent d'importuner les personnes devenues gênantes jusqu'à ce qu'elles décident elles-mêmes de partir.

D'autres sont plus optimistes, estimant que les problèmes de voisinage existent dans tous les immeubles, le fait de pouvoir se choisir avant de vivre ensemble, devrait, en partie, permettre de les éviter.

Il existe aussi un intérêt économique pour chacun à bien s'entendre avec les autres. Si un coopérateur souhaite partir de la coopérative, il peut revendre ses parts et faire une plus-value. S'il n'arrive pas à vendre son appartement, le bailleur lui rachète ses parts à leur valeur nominale non indexée. Si les coopérateurs bloquent l'entrée de tout acheteur dans la coopérative lors de la cooptation, le coopérateur sur le départ ne peut pas réaliser de plus-value sur ces parts. Ce moyen de pression semble être un des seuls possibles pour les coopérateurs.

Une autre solution existe pour inciter un coopérateur à quitter la coopérative, l'interdiction pour celui-ci de bénéficier des espaces communs. Dans ce cas-là, il existerait des possibilités légales d'exclusion, mais uniquement des parties communes.

- *Serait-il possible d'exclure quelqu'un alors qu'il a participé à l'achat des parts représentant les m² ?*

Il y eu un changement au sujet du montage concernant les espaces partagés qui a été expliqué lors de la réunion précédentes.

Les espaces partagés ne sont plus achetés mais loués à la SCI par les coopérateurs. Ils sont détenus par l'associé-gérant jusqu'au terme du processus et deviennent ensuite propriété collective de la coopérative pour un euro symbolique. Les parts sociales ne sont acquises que sur les espaces privatifs et espaces privatifs partagés. Le fait que les coopérateurs louent ces espaces rend les changements et échanges beaucoup plus souples.

- *Tout le monde aura donc les mêmes m² au final ?*

Vous les aurez payé en fonction de l'usage que vous en aurez fait tout au long du processus d'accession à la propriété, ils resteront ensuite communs.

Ce processus n'implique pas les espaces partagés contigus au logement pour lequel le rachat de parts sociales est conservé.

La coopérative gérant les locations, elle, a la possibilité de refuser un coopérateur dans ce type d'espace.

7. Education, échange et développement

Les articles concernant ce chapitre sont tous validés sans discussion.

8. Autres points à traiter

Les autres points qui ont été évoqués au cours de la réunion et qui devront être traités concernent :

- les animaux;
- le séchage du linge;
- les aménagements extérieurs;
- les antennes et paraboles;
- le bruit et le tapage nocturne.

Ici seuls les grands principes ont été développés, c'est maintenant aux coopérateurs de mettre en place ce qui suivra.

Sur le thème de la mixité, évoqué en début de réunion dans les motivations de nombreux coopérateurs, les sujets des quotas et de la mixité générationnelle ayant déjà été traités, aucun participant n'a rien à ajouter à ce qui a été dit.

Sur le thème de la sécurité, les coopérateurs doivent trouver un moyen de se fermer pour des raisons de sécurité, tout en restant ouvert sur le quartier. Ils proposent d'isoler la coopérative sans pour autant installer des "barricades", comme l'avait évoqué D. Leclerc, le directeur de l'office HLM Patrimoine Languedociennes.

Un des coopérateurs pense qu'il faut que la coopérative soit fermée pour que les gens ne puissent pas rentrer par curiosité, mais qu'il faut aussi que les habitants restent ouverts mentalement.

- *Si un jeune de la coopérative ramène des copains et qu'il ne les gère pas ?*

Plusieurs coopérateurs pensent que c'est aux parents de responsabiliser leurs enfants et que cela fait partie de l'éducation.

Il leur est tout de même rappelé que les adolescents sont influençables et qu'il est peut-être nécessaire de fixer des règles permettant d'éviter ce genre de situation. Par exemple, il pourrait être interdit qu'une personne fasse rentrer dans la coopérative plus d'un certain nombre de personnes.

Les coopérateurs ne sont pas d'accord avec cette proposition et pensent qu'il suffit de rendre les habitants responsables des personnes qu'ils invitent.

Ils pensent aussi qu'il faut différencier les responsabilités des parents de celles des enfants, par exemple, il n'est pas possible d'exclure toute une famille de la salle de sport parce qu'un de leurs enfants y a amené tous ses copains.

S. Gruet rappelle que la procédure d'exclusion ne doit être utilisée que pour les cas très graves, par contre, il serait possible d'exclure toutes les personnes extérieures des espaces partagés ou de donner la priorité aux coopérateurs. A l'exception de la salle polyvalente, il pourrait y avoir des espaces communs limités aux coopérateurs.

Il existe dans la coopérative des espaces partagés avec le Satie, mais plus on y entre et plus on se dirige vers des espaces intimes. Certains espaces pourraient donc rester aux seules familles des coopérateurs.

Il n'y a pas de réaction autour de cette proposition, elle est donc laissée de côté.

- *Est-ce que la charte peut être modifiée peu à peu avec le temps ?*

La charte établit les grands principes de la coopérative. Elle est encore à développer et à préciser, mais devrait peu évoluer avec le temps.

Le règlement, lui, en revanche, doit pouvoir évoluer. Le fait d'interdire l'accès aux espaces coopératifs peut faire partie du règlement, qui lui est juridiquement opposable.

QUATRIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION

Les coopérateurs sont maintenant invités à se poser des questions anonymement ou pas, dans le but de mieux se connaître, et, éventuellement de développer certains points sur lesquels ils ne seraient pas d'accord avec les autres.

La plupart estime avoir déjà suffisamment discuté et n'ont pas de question à poser.

Finalement, un coopérateur souhaite poser une question. Les autres doivent donc participer eux-aussi, de manière à pouvoir préserver l'anonymat de ce dernier.

Les participants à la réunion sont invités à faire un effort pour cela, car cette phase de la cooptation devrait être très favorable au processus et permettre de véritablement animer le débat. Ces questions doivent être adressées à un candidat à la cooptation en particulier. Les candidats, malgré leurs réticences finissent par participer.

Les questions sont rassemblées, mélangées, puis redistribuées aléatoirement pour être lues à voix haute.

LECTURE DES QUESTIONS

- Question adressée à l'ensemble des participants :

- *Ce serait à propos d'interdire à toutes personnes extérieures de pénétrer dans les pièces communes. Si l'on veut travailler avec un camarade de classe dans la bibliothèque, comment faire ?*

Intervention de S. Gruet : La règle d'exclusion n'est pas tenable, il faut qu'elle soit plus souple.

Tout le monde est d'accord pour rediscuter de cette règle.

Un candidat pense que si une personne dérange, il est possible d'intervenir, mais que l'on ne peut pas interdire à quelqu'un d'inviter une personne chez lui. Il est rappelé, par un des participants, que cette règle ne concernait initialement que la salle de sport.

S. Gruet propose que ce ne soit qu'une question de priorité donnée aux coopérateurs dans l'utilisation des espaces partagés.

Certains proposent que l'on ne puisse amener que deux personnes maximum à la fois dans les espaces communs.

Un coopérateur pense que le débat est allé trop loin et que chaque coopérateur étant responsable, il doit assumer les personnes qu'il amène dans les espaces partagés.

Il serait alors possible d'instaurer une règle précisant qu'il ne doit pas y avoir de personnes extérieures non accompagnées dans les espaces partagés.

Un des participants n'a pas envie de priver son enfant d'amener ses amis dans la salle de sport.

La question de la sécurité du matériel peut se poser dans le cas où des personnes étrangères à la coopérative entreraient dans les espaces partagés. Cette question ne relève peut-être pas de la charte mais du règlement. Elle pourrait être résolue lors d'une prochaine séance.

La plupart des participants sont a priori d'accord pour qu'il n'y ait pas de personnes extérieures non accompagnées dans les espaces partagés, notamment la salle de sport et la salle multimedia.

Certains pensent encore qu'il faut réserver tous les espaces partagés aux coopérateurs, d'autres que cela dépend des espaces.

Il est donc proposé que cette question soit résolue indépendamment pour chaque espace par les coopérateurs concernés, et de ne pas établir de règle générale.

- Questions adressées à Shéhérazade Amri :

- *Comment tu vois les espaces extérieurs pour enfants, ouverts ou fermés ? Quels aménagements, quels mobiliers ?*

Comme on l'a dit tout à l'heure, je suis pour partager les espaces extérieurs pour enfants avec le Satie. Concernant le mobilier, je vois des jeux pour enfants, des balançoires, etc.

Il est demandé aux coopérateurs s'ils sont tous d'accord avec cette proposition ou s'il y a encore des débats à avoir sur ce thème. Visiblement, il n'y a pas d'objection parmi les coopérateurs présents.

▪ Questions adressées à Mohamed Kaouani :

- *Sachant qu'il y aura peut-être beaucoup d'enfants dans la coopérative, je ne comprends pas pourquoi vous voulez y être alors que vous dites vouloir être loin des enfants ?*

Je veux seulement que mon appartement ne soit pas situé à côté des enfants.

Intervention d'autres candidats : Il dit ça mais il est certain qu'ensuite il voudra garder les enfants. Il est là pour le partage.

- *Pouvez-vous être ami avec les jeunes ? Accepterez-vous avec le temps la joie des enfants ?*

Même question que la précédente.

▪ Questions adressées à Jean-Louis Fradin :

- *Qu'est-ce qui te dérange dans le fait que quelqu'un appartienne à une autre religion, et qu'il veuille la partager avec les autres ?*

Dans un autre cadre, rien du tout. Mais dans la coopérative, cela me dérange car cela risque de poser des problèmes. On aura déjà beaucoup de problèmes à surmonter, pourquoi s'en poser des supplémentaires ? C'est surtout l'aspect pratique qui me pose problème. En plus, les sectes sont obligés de faire du prosélytisme, c'est à dire qu'ils vont parler aux enfants, aux adultes. Si je peux choisir mes voisins, je ne préfère ne pas avoir de ces gens-là.

- *Que pensez-vous des coopérateurs qui sont autour de vous ? Pensez-vous que nous pouvons devenir amis ?*

Certainement, à partir du moment où chacun se respecte. Ma peur, c'est que l'intimité ne soit pas respectée, après, devenir amis, je l'espère.

▪ Questions adressées à Hugues Vialleville :

- *Tu veux être à côté de qui ?*

C'est l'architecte qui décidera.

Intervention de S. Gruet : Non, c'est à vous de décider de ce genre de choses, vous devez essayer de répondre à la question. Cela fait partie du projet, par exemple, une personne qui vit le jour et une qui vit la nuit, n'ont pas intérêt à se mettre l'une à côté de l'autre. C'est une question de cohérence et de logique.

▪ Question adressée à Najet M'Hamdi :

- *Lors des premières réunions, tu disais ne pas vouloir que la coopérative s'ouvre sur le Satie, pourquoi ? Et comment tu envisages de l'intégrer dans le cas où la coopérative serait ouverte sur le Satie et sur le quartier ?*

On avait dit que ce serait ouvert avec des haies pour ne pas rejeter les jeunes d'en face. Les fermetures avec des haies me conviennent. Pour le moment, je ne connais personne au Satie, quand je connaîtrai des gens, je verrai.

Intervention de S. Gruet : Il y a des participants à la coopérative qui sont des habitants du Satie, vous avez donc la possibilité de les rencontrer. De plus, les idées qui vous avaient été données par D. Leclerc, directeur de l'Office HLM, n'étaient que des propositions. Dans tous les cas, il n'existe pas un grand nombre de solutions. L'Office HLM ne veut, a priori, pas acheter tout le terrain pour des raisons économiques, mais c'est à vous de dire ce que vous souhaitez.

PREMIER TOUR DE VOTE

Pour le vote, chaque participant doit répondre "oui" ou "non" à l'entrée dans la coopérative de chaque autre participant. Si la réponse est négative, elle doit être justifiée de manière à ce qu'il puisse y avoir débat autour de la question qui pose problème, avant de réaliser un second tour de vote. Ce vote est anonyme.

Il est demandé aux coopérateurs de ne voter que pour les personnes présentes. Les personnes proposées ce soir à la cooptation et n'ayant pas pu participer à la réunion ou ayant dû partir avant la fin seront cooptées lors d'une prochaine séance.

Un candidat a été oublié lors du tour de présentation, Lahcen El Hilaly, il peut donc se présenter maintenant, avant que chaque participant effectue son choix.

Comme motivation, il dit souhaiter avoir un appartement et ne pas payer le loyer chaque mois. Ce candidat a des difficultés à comprendre et à s'exprimer en français.

Le vote de ce soir est important car c'est le premier, il va permettre de former le noyau de base. C'est ensuite ce noyau qui intégrera les prochains candidats lors des séances de cooptation. Une fois cooptée, l'appartenance à la coopérative d'une personne ne devrait plus pouvoir être remise en cause par les autres participants, il faut donc être vigilant lors du vote. La charte quant à elle devrait évoluer et être proposée à nouveau au groupe en vue de la préciser et de la valider définitivement.

- *Est-ce qu'il y a des gens qu'on connaît, pour qui l'on peut voter même s'ils ne sont pas là ?*
Non, ce sera la prochaine fois.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Il y a un "non" pour Lahcen El Hilaly avec comme justification :

"Je ne comprends pas pourquoi il n'est pas intéressé par la coopérative, alors que c'est la base du projet."

Apparemment, Lahcen n'a pas compris la question concernant ses motivations, posée précédemment. Il ne comprend pas bien le français, et personne, dans la salle, n'est en mesure de lui traduire. Il ne peut donc pas participer correctement à la cooptation, ni au reste de la séance pendant laquelle il est demandé aux participants de débattre sur la manière dont ils vont vivre ensemble. Il pourra certainement venir aux prochaines réunions, accompagné de sa femme, qui, elle, parle français.

Le second tour de vote pour Lahcen aura donc lieu la semaine suivante.

En fin de réunion, un problème survenu entre une coopératrice, Najet, et le gardien de la cour dans laquelle est située le CMAV, où se déroulent les réunions, est évoqué. Il y aurait eu des disputes et des menaces de se battre. Il est demandé à la coopératrice concernée de bien vouloir retirer sa menace, de manière à ce que les réunions puissent continuer à se dérouler dans ce lieu.

H/ Réunion du 30 janvier 2007

*Réunion du 30 janvier du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie*

Cette réunion avait pour buts de continuer le travail sur la charte de la coopérative, ainsi que de poursuivre le processus de cooptation, tous deux amorcés lors de la réunion précédente.

Elle s'est déroulée en quatre phases :

- *tout d'abord, un rappel autour du principe de cooptation et de son efficacité,*
- *ensuite, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître,*
- *suivi d'une réflexion commune autour de la charte de la coopérative,*
- *puis, de la phase de cooptation concernant les 6 candidats proposés et présents ce soir.*

Environ 25 foyers étaient représentés à cette réunion, dont 8 personnes du groupe de coopérateurs de base, formé la semaine précédente, sur 11.

Parmi les candidats coopérateurs, 14 étaient présentés à la cooptation, dont 8 étaient présents : Jean-Alfred Denoix, Arielle Devenyns, Souad Hanchiri, Fatma Mehbali, Fernanda Perez, Marie-Pierre Rouselle et Serge Glintzboeckel, ainsi que Habib Ayari et Nora Riolland, qui se sont absentés avant la fin de la réunion.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure ; Eva Gionis, stagiaire, ainsi que Florence Climaco, en tant qu'observatrice pour une évaluation du programme.

PREMIERE PHASE : RAPPELS ET DEROULEMENT DE LA SEANCE

Le programme de la coopérative doit être terminé pour le début du mois d'avril et les architectes devant se charger de la conception ont maintenant été sélectionnés. Il ne reste donc plus que deux mois pour former le groupe de coopérateurs au complet et terminer la rédaction du programme.

La séance de travail va débiter par un tour de table, pendant lequel chaque candidat et coopérateur est invité à donner son nom et ses motivations, en rapport avec la charte amorcée lors de la séance précédente.

Cette charte est composée des grands principes définissant le projet de vie commun. Elle a déjà été débattue par le groupe de base. Il est donc proposé aux autres candidats de lire cette charte et d'en tenir compte lors de l'énoncé de leurs motivations. Ils peuvent par exemple préciser s'ils ne sont pas d'accord avec un article ou s'ils souhaitent en ajouter un nouveau.

Tous les participants doivent intervenir lors du tour de table, candidats à la cooptation de ce soir et autres, car il est maintenant important, pour la suite du programme, que tout le monde se connaisse.

La réunion se poursuivra par un débat autour de la charte, puis par une séance de programmation collective, si le temps le permet. En fin de réunion, aura lieu la séance de cooptation, ce qui laisse aux coopérateurs et candidats la possibilité de discuter et d'échanger avant.

La cooptation est un processus qui fonctionne par consensus, tout le monde doit donc réussir à se mettre d'accord après de nombreuses discussions, si nécessaire.

Elle aura lieu en fin de soirée et se déroule en plusieurs étapes. Tout d'abord, des papiers et des crayons sont distribués pour que tous les participants puissent poser des questions anonymement au candidat de leur choix. Ces papiers sont ensuite collectés, puis lus à voix haute. Ceci donne une occasion de poser des questions qui n'ont pas pu être posées précédemment et permet à tous les participants de se mettre au point sur des problèmes précis.

Les coopérateurs et candidats à la cooptation sont ensuite invités à voter. Ils peuvent accepter ou refuser un candidat, mais, dans le cas d'un refus, ils doivent en donner le motif, ce qui permet de relancer la discussion autour d'un problème persistant et de tenter de le résoudre.

S'il y a eu des refus, un second tour de vote a alors lieu.

S'il existe toujours au moins un refus, la personne doit reporter sa candidature, c'est alors qu'il s'agit d'un problème sérieux.

Cette phase de cooptation est accompagnée, en début de réunion, d'un rapide tour de table, permettant au minimum de connaître les noms des différentes personnes présentes dans la salle, et en particulier ceux des candidats à la cooptation.

De nombreux candidats à la cooptation sont absents pour le moment, mais le tour de table doit tout de même commencer.

DEUXIEME PHASE : TOUR DE TABLE , PRESENTATION

Il est demandé aux coopérateurs de donner leurs motivations, hors motifs économiques, considérés comme évidents pour tous. Les personnes déjà cooptées peuvent se passer de rappeler leurs motivations.

Toutes les personnes présentes peuvent participer au tour de table et choisir de s'impliquer dans le projet. Il n'est pas demandé d'engagement jusqu'à l'entrée dans les logements, mais seulement d'être sincère dans son implication.

Il est aussi rappelé à l'ensemble des participants qu'il est possible d'être un ou deux coopérateurs par foyer. Il n'y aura par contre qu'un seul des membres du foyer qui pourra être associé dans la SCI.

Les motivations évoquées par les candidats à la cooptation ont été les suivantes :

- Nora Riolland : ce projet est intéressant pour elle, elle voulait acheter un appartement mais ce n'était pas possible.
- Fernanda Perez : elle trouve ce programme très bien parce que c'est nouveau, cela propose quelque chose de différent d'un HLM classique dans lequel on ne se parle pas et on ne se connaît pas. De plus, elle est intéressée par le quartier, le marché, le métro.
- Souad Hanchiri : elle est intéressée par le fait de vivre ensemble, par le mélange des nationalités, ainsi que pour des raisons économiques.
- Habib Ayari : elle souhaite connaître du monde, ses voisins, laisser une épargne à ses enfants.
- Jean-Alfred Denoix : il est intéressé par le concept et par le groupe, il désire sortir du cadre HLM classique, partager des espaces communs.
- Serge Glinzboeckel et Marie-Pierre Rousselle : ils sont intéressés par le côté expérimental, pouvoir rendre l'architecture aux gens qui vont la vivre, concevoir ensemble avec ses futurs voisins, bâtir les murs et ce qui se passera dedans, connaître les gens différemment que dans un voisinage habituel.

- Arielle Devenyns : c'est un challenge qu'elle s'est fixée, un programme dans lequel elle avait envie de s'investir. Elle apprécie l'importance donnée à l'échelle humaine, comme par exemple, pouvoir partager des soirées pendant lesquels ils discutent autour d'un projet.

Les personnes déjà cooptées ont, elles aussi, rappelé leurs motivations :

- Lunde Knut : il est intéressé par le fait de connaître les autres, et de participer à la conception.
- Mr M'Hamdi (le mari de Najet) : il souhaite vivre dans une résidence sécurisée.
- Naziah M'Hamdi : elle est intéressée par le quartier, par l'idée d'un projet durable pour la vie, et elle espère que cela va marcher.
- Yamman Hammaaoui : elle aime l'idée de partager des espaces, de connaître ses voisins, et d'avoir un bon environnement pour élever ses enfants.

Parmi les autres motivations évoquées par les candidats coopérateurs durant le tour de table, on peut citer les suivantes :

- se connaître avant;
- connaître les gens avant de vivre ensemble;
- avoir une vie sociale;
- le pacte social;
- la mixité sociale;
- travailler sur le projet à l'avance;
- être d'accord sur les bases;
- concevoir un espace à la fois collectif et privé;
- avoir des espaces communs pour les enfants et les adultes;
- la garantie du bien être de tout le monde;
- l'idée d'écrire une charte qui pose les choses pour tout le monde;
- le côté innovant;
- envie de retourner dans le quartier, proximité des équipements;
- enfants habitués au quartier;
- être situés près de la mosquée;
- accéder à la propriété.

Suite à l'énoncé de ces motivations, il est rappelé au groupe de base l'importance du principe coopératif. Il est nécessaire que ce groupe se soude autour de ces idées, comme la solidarité ou le partage. Les problèmes économiques peuvent aussi avoir leur importance, ainsi que le fait de se protéger des nuisances extérieures, sans que cela veuille dire que la coopérative doit se refermer sur elle-même.

QUESTIONS

- *Combien de temps prend l'opération ?*

Le programme aurait dû être fini fin mars, mais le groupe a pris du retard.

Les études architecturales devraient commencer début avril. Pour le moment, cinq architectes ont été sélectionnés. D'ici la semaine prochaine, un architecte sera choisi définitivement, et il pourra commencer à assister aux réunions en tant qu'observateur. Il faut compter ensuite six mois d'étude architecturale, un temps d'appel d'offre pour les entreprises, puis environ douze mois de chantier. Ce programme ne répond pas à une recherche urgente de logement.

- *Avez-vous choisi les architectes en fonction de l'aspect économique ?*

Oui, nous avons éliminé beaucoup d'architectes qui n'avaient pas de bureau d'étude économique. Nous avons aussi demandé à ce qu'ils aient un bureau d'étude thermique, ainsi que leurs motivations et leurs références.

- *Est-ce que l'on aura un aperçu du travail de l'architecte ?*

Oui, la première fois qu'il vendra, on pourra lui demander d'amener un aperçu de ses travaux.

- *Combien y aura-t-il de logements ?*

Il y en aura environ une soixantaine, suivant le programme établi.

TROISIEME PHASE : LECTURE DES GRANDS PRINCIPES DE LA CHARTE DE LA COOPERATIVE DE REYNERIE ET MODIFICATIONS

LECTURE PAR CHAPITRE

Il est demandé aux coopérateurs de lire les chapitres de la charte, à tour de rôle, et à voix haute. Dans le même temps, une discussion ouverte doit se lancer, dans laquelle tout le monde est invité à participer, notamment les candidats à la cooptation de ce soir. Les personnes ayant travaillé sur la charte lors de la réunion précédente sont aussi invitées à poser des questions aux nouveaux venus, pour qu'ils puissent faire entendre leur avis.

Ce texte n'est pas un texte définitif, mais plutôt une esquisse du projet, sur lequel il faut encore travailler.

9. Un projet de vie commun

1.2 – "à mettre en commun des espaces et des services de sorte à réaliser des économies en dépense, temps et fatigue profitables à tous de façon équitable."

Cet article soulève une certaine incompréhension parmi les participants. Il est en fait question des gardes partagées et autres services pouvant être échangés et faciliter la vie de chacun.

1.4 – "à gérer ensemble au sein de la coopérative, et selon les règles convenues par eux, les espaces et services partagés entre tous ou partie d'entre eux, sur le plan économique et de leurs usages respectifs, ensemble ou séparés."

Les coopérateurs et candidats jugent cet article trop compliqué et souhaitent le simplifier. La dernière partie de la phrase sera donc supprimée.

Un coopérateur pense qu'il serait bon d'amener des précisions à cet article, il estime que le fait de "gérer ensemble" a une valeur différente selon les personnes, notamment pour les personnes âgées ou handicapées, par rapport au nettoyage par exemple. Tout le monde ne peut être identique sur les actes. C'est pourquoi, le mot "équité" est employé dans l'article 1.2, plutôt que le mot "égalité". Cette précision peut aussi être ajoutée dans cet article.

10. Un développement solidaire dans le temps

2.2 – "les économies d'entretien et de consommation en eau, chauffage et autres dépens, en particulier dans les locaux partagés, sont le fait de tous et de chacun : la négligence d'un seul pèse donc sur l'ensemble des coopérateurs. "

Cet article est considéré comme trop négatif par certains coopérateurs, et il serait préférable, selon eux, de présenter ces questions en rapport avec la responsabilité de chacun.

11. Intimité et vie sociale

3.2 – "il veillera à éviter les nuisances ou désagréments susceptibles de porter atteinte à la tranquillité de chacun au sein de son foyer, et s'efforcera de les en prévenir lorsqu'il ne sera pas en mesure de le leur garantir."

Cet article avait été précisé lors de la réunion précédente.

Il est nécessaire que les appartements soient bien isolés, c'est une demande importante de la plupart des coopérateurs. Une attention particulière sera donc portée à l'isolation phonique.

12. Respect des différences

Il n'existe qu'un seul article dans ce chapitre de la charte pour le moment, disant que chacun est libre de vivre comme il le souhaite tant qu'il ne s'exhibe pas.

13. Neutralité politique et religieuse

Lors de la réunion précédente, il y a eu une longue discussion autour de ce chapitre concernant les religions qui font devoir à leurs adeptes de faire du prosélytisme.

Une nouvelle question peut se poser à ce sujet, concernant le syndicalisme. Par définition, il n'est pas politique, mais si les coopérateurs le souhaitent, il peut être exclu par la charte.

La plupart des coopérateurs estiment que si un syndicaliste a des problèmes dans son entreprise, il n'y a pas de mal à ce qu'il en parle à ses voisins, et que le fait de parler de ces sujets est très différent du fait de faire du prosélytisme.

- *Si un témoin de Jéhovah vient dans la coopérative, est-ce que je dois le laisser entrer et discuter avec mes voisins ou non ?*

Normalement, non.

Selon certains coopérateurs, il est possible de le laisser rentrer s'il a été invité par des voisins.

Pour quelques coopérateurs qui n'étaient pas présents lors de la réunion précédente, les témoins de Jéhovah appartiennent à une religion comme les autres, et sont libres d'aller là où ils le souhaitent. Si des personnes veulent les inviter chez eux, cela ne regarde personne.

Un coopérateur souhaite tout de même que les espaces partagés ne soient pas mis à leur disposition pour des réunions.

14. Parents et enfants

6.1 – *"les enfants et les parents, du point de vue de leur responsabilité, doivent pouvoir assurer d'un comportement et d'une éducation conformes aux règles de la coopérative."*

- *Est-ce que ces règles vont être écrites quelque part ?*

Oui, dans le règlement de la coopérative.

6.3 – *"dans l'espace coopératif, tout coopérateur est en droit de rappeler aux enfants quels sont les principes et règles propres à la coopérative, la responsabilité éducative des enfants est ainsi étendue à l'ensemble de la coopérative, chaque coopérateur étant à l'égard de ces enfants comme un parent éloigné."*

Cela signifie que la notion d'éducation touche aux règles générales de la coopérative.

Mais, cet article est considéré comme trop fort par la plupart des parents présents. "Les enfants de la coopérative", dans l'article 6.0, était, selon certains, déjà suffisamment évocateur.

Il leur paraît en fait plus logique que les parents aillent voir les autres parents lorsqu'il y a un problème, plutôt que directement les enfants, et, ils voudraient, de préférence, s'interdire de dire quoi que ce soit aux enfants.

Il est expliqué aux participants que le principal problème des bailleurs aujourd'hui, est celui des enfants. Ils sont maintenant en train d'essayer de réduire leur nombre par cage d'escalier. Pour que la situation se soit dégradé à ce point, il faut que le problème soit réel.

Les coopérateurs doivent donc avoir une réflexion collective autour de ce problème.

L'idéal est que les enfants puissent circuler librement, mais pour cela, ils doivent respecter le règlement.

Un coopérateur trouve qu'il n'y a pas de problème à rappeler les principes de la coopérative à un enfant, mais que cela dépend de la manière dont c'est fait, et de l'âge de l'enfant.

Il est proposé de ne conserver que la première partie de l'article et d'en éliminer la deuxième, qui donne la sensation aux parents que d'autres pourraient prendre leur rôle.

Un des coopérateurs pense que si les participants à la coopérative se connaissent bien d'ici deux ans, en faisant le règlement, ils seront d'accord sur la manière dont il est préférable de parler aux enfants.

15. Education et développement individuel

Ces principes sont issus de la philosophie des premières coopératives. Il est, par exemple, important que les enfants aient des rapports avec les autres adultes. Ces rencontres peuvent se développer dans un cadre coopératif de ce type.

16. Ouverture sur l'extérieur

Les deux articles de ce chapitre ont été ajoutés à la charte suite à la réunion précédente. Ils rappellent aussi les idées philosophiques des premières coopératives, et sont en rapport avec une vision d'expansion de la coopérative.

Ils ont pour but de favoriser la mise en relation avec l'extérieur dans un esprit coopératif.

- *Concernant l'article 8.0, quels sont les limites d'accueil de personnes extérieures au sein de la coopérative ?*

Cet article signifie seulement que les personnes qui entrent dans la coopérative doivent en respecter les règles. Les invités sont sous la responsabilité de la personne qui les invite.

17. Eléments à ajouter au texte

Les coopérateurs souhaitent aussi parler de la gestion des animaux.

Pour certains, il est de la liberté de chacun d'avoir des animaux, et il suffit pour chacun, de ne pas exagérer et de se fixer des limites. Pour d'autres, il est tout de même important de fixer des règles sur les espaces communs et les espaces extérieurs, mais pas sur les animaux dans les appartements.

Il n'y a pas d'option générale qui réunisse l'ensemble des coopérateurs, mais des règles précises pourront être élaborées dans le règlement de la coopérative.

Selon un coopérateur, il serait intéressant de s'inspirer de textes de loi existants pour élaborer ce règlement, notamment des lois sur les animaux dangereux.

Cette discussion, qui n'est pas de nature à créer de désaccords tels que certains veulent se retirer du projet, est reportée pour l'élaboration du règlement.

QUESTIONS CONCERNANT LA CHARTE ET LE REGLEMENT

- *Que se passe-t-il s'il y a des excès ?*

S'il y a des excès, il devrait exister une commission chargée de régler les conflits.

Il existera plusieurs commissions dans la coopérative comme cela est pratiqué dans le modèle canadien :

- commission de gestion et des finances, qui devra réunir les loyers au sein des espaces partagés et sera relayée par la SCI pour le reste;
- commission de l'entretien courant pour les petits travaux et les travaux d'aménagement;
- commission de secrétariat et des relations extérieures;
- commission de sélection qui pourra s'appeler ici, commission de cooptation, pour gérer l'entrée de nouveaux coopérateurs au sein de la coopérative;
- commission de la vie quotidienne, des loisirs et des fêtes;
- commission de gestion et d'organisation des sages au sein des espaces partagés, qui sera une des plus importantes;
- commission des plaintes, des doléances et de la prévention des conflits, qui devra tenter de savoir si quelqu'un ne va pas bien et prendre la décision d'intervenir, en se référant aux premiers articles de la charte.

Cette liste de commissions n'est qu'une proposition faite par l'AERA aux coopérateurs. Ces derniers peuvent décider de l'adapter selon leurs besoins.

Les commissions seront bénévoles et tous les coopérateurs devront se distribuer un rôle dans l'une d'elle. Les commissions seront souveraines dans leur propre champ d'action, à l'exception des décisions très importantes.

Les commissions ne sont que décisionnaires, ce n'est pas à la commission d'entretien de réaliser l'entretien de la coopérative, elle doit simplement le gérer.

Chacun doit participer, il n'est pas possible que certains coopérateurs soient dans toutes les commissions et d'autres dans aucune.

Il est possible que, si les commissions travaillent régulièrement, les assemblées générales de la coopérative ne soient que semestrielles.

- *Est-ce que les textes de loi s'appliquent à la coopérative ?*

Ce n'est pas forcément toujours le cas car c'est un espace privé.

Mais il est possible d'écrire dans la charte que tous les textes de loi gérant l'espace public s'appliquent aussi dans la coopérative. Le code civil, lui, s'applique de fait.

L'AERA va se charger de consulter un juriste pour savoir ce qui s'applique dans l'espace public de fait, et qui ne s'appliquerait pas dans l'espace de la coopérative.

- *Quand on entre dans un ascenseur et que quelqu'un a fumé à l'intérieur, c'est désagréable pour un non fumeur, quelles dispositions pourraient être prises par rapport à ce problème ?*

La question de l'interdiction de fumer se pose effectivement puisque la coopérative n'est pas un espace public. Il est possible d'interdire de fumer dans tous les espaces partagés.

- *Si l'on fait une fête dans la salle polyvalente, l'interdiction de fumer pourrait être gênante... ?*

Il est nécessaire de respecter les autres, c'est une règle issue du bon sens.

Un coopérateur propose que cette règle fasse partie du règlement et non de la charte. D'autres proposent qu'il soit possible de fumer dans les espaces extérieurs, ainsi que dans la salle polyvalente lors des fêtes. Pour certains, lorsque quelqu'un organise une fête dans la salle polyvalente, il a le droit d'y faire ce qu'il souhaite.

Cette question sera donc réglée lors de la rédaction du règlement de la coopérative.

- *Est-ce que l'on pourrait avoir un aperçu de ce qui se fait dans d'autres pays, notamment sur les questions de réglementation et de charte ?*

Il y a eu une conférence l'année précédente sur les coopératives, il est possible de prévoir d'en faire une autre, mais cela risque d'être difficile à organiser.

- *Pourrait-on avoir des informations dans les domaines politiques et philosophiques sur ce qu'est une coopérative d'habitation, ses domaines d'application, des retours d'information pour savoir comment elles sont gérées ?*

C'est ce que nous essayons de vous présenter au fur et à mesure que les questions se posent : regarder les différentes expériences existantes et voir ce qui peut servir à votre coopérative. Tout ce que nous apprenons, nous vous le communiquons au fur et à mesure. Il est aussi possible de l'écrire.

Quand nous aurons plus de données exploitables, nous pourrions organiser une conférence ou une réunion sur les expériences étrangères, ou peut-être une conférence sur l'origine et la philosophie des premiers mouvements coopératifs.

- *Est-il possible d'avoir des informations concernant les autres applications des coopératives, comme les coopératives d'entreprise par exemple ?*

Oui, mais cela fait beaucoup d'informations. En une seule conférence, il n'est pas possible d'aborder tous ces sujets.

QUESTIONS CONCERNANT LE PROGRAMME

- *Comment la coopérative va-t-elle être fermée ?*

Il y a déjà eu plusieurs discussions à ce sujet. Il n'y aura pas de clôture entre la coopérative et l'immeuble du Satie, qui ne formeront qu'un seul îlot. Certains espaces extérieurs de la coopérative pourront être accessibles aux habitants du Satie.

- *Les clôtures seront-elles essentiellement composées de végétation ?*

Les limites peuvent être des haies végétales que l'on ne peut pas traverser, elles peuvent aussi être traitées sous la forme de différences de niveaux. L'idée reste celle de fermetures non ostensibles, signifier la limite plutôt que d'empêcher toute possibilité de passage. Lorsqu'elles sont bien traitées, il est prouvé que ce type de limite est moins souvent traversée.

QUATRIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION

Les coopérateurs sont maintenant invités à se poser des questions anonymement, sur de petits papiers, dans le but de mieux se connaître, et, éventuellement de développer certains points sur lesquels ils ne seraient pas d'accord avec les autres.

Les questions sont rassemblées, mélangées, puis redistribuées aléatoirement pour être lues à voix haute.

LECTURE DES QUESTIONS

- Questions adressées à tous les candidats :

- *Pourquoi n'avez-vous jamais demandé quand les personnes se présentent de dire combien ils ont d'enfants ou de parents avec eux ?*

C'est un oubli, c'est, en effet, une question que l'on posait au début. On peut réaliser un tour de table avec les candidats à la cooptation pour réparer cette erreur.

- Réponse de Arielle Devenyns : un enfant, donc deux personnes dans le foyer.

- Réponse de Serge Glinzboeckel et Mari-Pierre Rousselle : deux enfants, un de Serge qui ne vit chez eux que pendant les vacances, et le deuxième présent tout le temps.

- Réponse de Souad Hanchiri : pas d'enfant pour l'instant et célibataire.

- Réponse de Fatma Mehbali : en couple, sans enfant.

- Réponse de Fernanda Perez : deux enfants grands, elle vit seule dans son foyer.

Jean-Alfred Denoix a répondu précédemment dans une question qui lui était adressée directement.

- *Et les autres participants ?*

Pour les autres, on peut regarder dans les tableaux, mais c'est un peu compliqué. Les candidats à la cooptation qui sont partis avant la fin, ne seront pas cooptés ce soir.

Il faut se concentrer sur les candidats présents. Ce sera demandé dès le départ pour la prochaine réunion.

- *Je voudrais savoir combien de coopérateurs ont des chiens ? Serait-il possible qu'ils soient tenus en laisse ? J'ai la phobie des chiens...*

Parmi les candidats à la cooptation, il y a un seul chien. Il faudra voir ensuite sur l'ensemble, puis l'intégrer au règlement. Tous les participants sont d'accord pour que les chiens soient tenus en laisse.

- *Je demande à ceux qui ont des animaux de bien attacher leurs chiens, de bien s'occuper d'eux dans les parties communes...*

Même question que la précédente.

- *Le principe de la coopérative, c'est le partage. Comment se fait-il que la plupart des coopérateurs ne ramènent pas à manger et ne restent pas partager le repas à la fin des réunions ? C'est toujours les mêmes qui ramènent et restent à la fin pour discuter.*
- Question adressée aux familles qui ont des enfants :
- *Est-ce que les parents seront d'accord pour punir leurs enfants s'ils font des bêtises dans les parties communes ?*
- Réponse de Serge Glintzboeckel et Mari-Pierre Rousselle : oui, on va les gronder.
- Réponse de Arielle Devenyns : tout dépend de ce que l'enfant a fait et de son âge.

Intervention de S. Gruet : Cela rejoint ce qui a été dit dans la charte. Il faut savoir si les parents sont tous d'accord pour élever leurs enfants dans le respect de ce qui a été rédigé. Si c'est le cas, cela doit répondre à la question.

- Questions adressées à Jean-Alfred Denoix :
- *Avez-vous des enfants, et combien ?*
J'ai cinq enfants, qui ont entre 2 et 18 ans.
- *J'ai cru comprendre que vous souhaitiez partager une buanderie. Ce projet vous intéresse-t-il ?*
Je ne sais pas, pour le moment, j'en ai parlé juste à ma femme. Je ne sais pas qui a entendu ça.

- Questions adressées à Fernanda Perez :
- *Pourquoi pensez vous que le projet de logement coopératif vous donne droit à un logement neuf ?*
Parce que c'est bien les appartements neufs, parce que j'aime ça...
- *Est-ce que le principe coopératif et la philosophie vous conviennent ?*
Oui, on est tous frères et sœurs...

- Questions adressées à Serge Glintzboeckel et Mari-Pierre Rousselle :
- *J'aimerais être votre voisin, vous êtes très sympa. Comment réagissez vous face au dérangement d'un voisin ou face à un problème avec un coopérateur ?*
J'ai plutôt l'habitude de discuter avec les gens. De plus, je ne suis pas contre un certain vacarme. Je pense que cela passe plutôt par la discussion, je n'ai pas de point de vue particulier sur la question. Si cela se répète, je participe.
Je préfère la diplomatie et la discussion, plutôt que de faire appel à une commission. Si cela perdure, je ne sais pas.
- *Si quelqu'un fume dans l'ascenseur et qu'on lui fait une réflexion, cette personne peut se vexer, cela m'est arrivé avec un voisin qui ensuite ne me disait plus bonjour... Comment réagissez-vous dans de telles situations ?*
Moi, je n'ai pas envie que l'on me fasse de remarques, je respecte donc le règlement. Par contre, si j'ai une réflexion à faire à quelqu'un, je la ferai. Et même si la personne ne me dit plus bonjour le matin à cause de cela, il y aura toujours d'autres voisins.

- *Si votre chien salit l'ascenseur, comment allez vous réagir ?*
La première chose, c'est de nettoyer.

- *Voulez-vous partager une buanderie ?*
Nous ne savons pas, nous n'y avons pas réfléchi. A priori, oui, pourquoi pas.

- Question adressée à Souad Hanchiri :
- *Quel apport vois-tu au mélange des nationalités ?*
Le fait de connaître la culture des autres, de respecter les autres. Nous avons l'habitude de voir les arabes et les français à part, je pense que c'est bien de se mélanger.

Intervention d'un autre coopérateur : On parle de nationalités, je pense qu'il vaudrait mieux employer le terme de culture.

- Questions adressées à Arielle Devenyns :

- *La différence de culture peut-elle vous poser problème dans un tel habitat ?*
Non, je suis très favorable aux échanges culturels.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Pour le vote, chaque participant doit répondre "oui" ou "non" à l'entrée dans la coopérative de chaque candidat. Si la réponse est négative, elle doit être justifiée de manière à ce qu'il puisse y avoir débat autour de la question qui pose problème, avant de réaliser un second tour de vote. Ce vote est anonyme. Seuls votent les coopérateurs déjà cooptés et les candidats à la cooptation de ce soir.

Tous les candidats sont cooptés dès le premier tour.

Jean-Alfred Denoix, Arielle Devenyns, Serge Glintzboeckel et Marie-Pierre Rousselle, Souad Hanchiri, Fatma Mehbali et Fernanda Perez deviennent donc coopérateurs.

QUESTIONS CONCERNANT LE PROCESSUS DE COOPTATION

- *Si nous entrons dans la coopérative plus tard, on est obligé d'accepter les personnes qui ont déjà été cooptées ?*

Oui, cela part du principe : c'est un petit groupe de base qui commence le projet et qui accepte les autres participants, petit à petit, s'ils sont dans l'esprit du projet déjà amorcé.

- *Est-ce que la cooptation est définitive ?*

Oui, sauf si une personne se retire. Mais, il peut y avoir débat s'il y a des désaccords importants. On peut imaginer une procédure pour exclure une personne déjà cooptée si tout le monde est d'accord, mais la procédure d'exclusion reste très délicate.

- *J'ai déjà fait un projet avec six autres familles, et le père d'une des autres familles a perdu la tête. Les cinq autres sont parties et il est resté seul sur le terrain. C'est pourquoi j'ai des réticences, j'ai déjà vécu ça.*

C'est pourquoi la cooptation doit être très rigoureuse. Si une famille dérape, cela peut devenir l'enfer pour toutes les autres. Après, il sera très difficile d'exclure quelqu'un, notamment les personnes associées à la SCI, car c'est une procédure juridique. Il est donc demandé à tous les participants de faire le plus attention possible dès le début.

Il y a, par exemple, déjà un problème avec une personne cooptée, Najet M'Hamdi. Il y a eu un conflit sur le parking du CMAV et peut-être donc un problème à ce niveau. Il est difficile d'en parler ce soir car elle n'est pas là, et son mari est parti avant la fin de la réunion.

Tant que l'on est dans le processus d'élaboration du programme, l'AERA est responsable de l'accompagnement des participants. Elle est donc en droit de dire à une personne issue du groupe qu'elle pose problème. Il est, en effet, sûrement préférable que ce type de décision vienne de l'extérieur plutôt que du groupe lui-même. Si un sentiment de malaise est partagé par plusieurs coopérateurs, l'AERA peut intervenir. Dans ce cas-là, il faudra aussi que la décision vienne en partie du groupe pour être juste.

Avec cette personne, il y a eu un problème sur le parking. Une personne est entrée et s'est garée sur une place réservée. Il y a ensuite eu des insultes et des menaces, ce qui a entraîné un gros conflit avec la copropriété. Cela donne la mesure de l'importance du processus de cooptation sur les problèmes de tempérament ou de manque de savoir-vivre.

De plus, cette opération se fait en collaboration avec les Offices HLM qui font un gros investissement pour qu'elle puisse se réaliser. Si l'opération ne fonctionne pas, elle risque de ne pas pouvoir se reproduire. Le bailleur reste décisionnel. Il n'est pas envisageable d'attendre les commissions d'attribution de 2009 pour voir que l'opération ne peut pas être réalisée.

Il est proposé à tous les participants de faire une réunion de rencontre, entre eux, pour apprendre à mieux se connaître. Il est possible de faire cette réunion au CMAV, accompagnée d'un repas véritablement coopératif, tant en terme de nourriture que de boisson.

I/ Réunion du 2 février 2007

*Réunion du 2 février du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie*

Cette réunion avait pour buts de continuer le travail programmatique déjà bien avancé sur la coopérative de Reynerie, ainsi que de poursuivre le processus de cooptation.

Elle s'est déroulée en quatre phases :

- *tout d'abord, ,*
- *ensuite, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître,*
- *suivi d'une séance en ateliers, de travail programmatique,*
- *puis, de la phase de cooptation concernant les 2 candidats proposés et présents ce soir.*

Environ 30 foyers étaient représentés à cette réunion, dont 11 personnes du groupes de coopérateurs de base, sur 16.

Parmi les candidats coopérateurs, 5 étaient présentés à la cooptation, dont 3 étaient présents : Jean-Charles Colas, Catherine Espiasse, ainsi que Rialland, qui s'est absentée avant la fin de la réunion.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, et Patricia Grand, chargée du suivi du programme.

PREMIERE PHASE : RAPPELS ET DEROULEMENT DE LA SEANCE

Il est possible, pour les nouveaux venus, de prendre rendez-vous avec Patricia, ou une autre personne travaillant à l'AERA s'ils ont des questions à poser sur le fonctionnement du programme. Les réunions, quant à elles ne doivent être consacrées qu'à l'avancée du travail programmatique et à la formation du groupe de coopérateurs.

Dans la salle du CMAV, où se déroulent les réunions, sont exposés les travaux des étudiants ayant travaillé sur le site de Reynerie. Ces étudiants ont assisté à quelques unes des réunions de programmation, des éléments du programme leur ont aussi été communiqués au fur et à mesure de l'avancement du travail. Ils ont donc conçu plusieurs projets sur le site de l'opération, à partir de ces éléments. Il était prévu qu'il n'y ait pas d'interférence entre les travaux des étudiants et les coopérateurs. Maintenant que c'est le cas, les coopérateurs doivent faire attention à ne pas demander aux architectes sélectionnés pour réaliser le projet qu'ils s'inspirent de travaux d'étudiants qui leur auraient plu.

Les feuilles de souhaits concernant les espaces privatifs doivent être rapidement retournées à l'AERA, une fois complétées, la rédaction du programme détaillé ayant déjà commencé.

DEUXIEME PHASE : TOUR DE TABLE , PRESENTATION

Les coopérateurs souhaitant s'impliquer dans le projet doivent maintenant se rassembler autour de la table. Les observateurs, quant à eux, doivent se placer en retrait et ne pas intervenir.

Il est rappelé aux participants l'importance du processus de cooptation, en effet, les coopérateurs s'apprêtent pour la plupart à vivre ensemble pendant une trentaine d'années.

Pendant le tour de table, tous les participants doivent s'identifier, en donnant leurs nom et prénom, leur structure familiale, nombre de personnes dans le foyer, liens de parenté, âges, comme cela l'avait été demandé par les coopérateurs lors de la réunion précédente, la nature et le nombre d'animaux présents dans leur foyer; ainsi que leurs motivations pour participer à ce programme, hors motifs strictement économiques, considérés comme évidents et valables pour tous. Les coopérateurs sont invités à exprimer ce qui les intéresse dans l'aspect coopératif au delà du fait d'avoir un appartement à prix bas, bien qu'il ne soit pas possible de penser le social sans l'économique et inversement. Ils peuvent aussi exprimer la façon dont ils voient le projet commun, la vie dans les espaces communs.

Les personnes candidates à la cooptation doivent préciser dans leurs motivations si elles sont en accord avec la charte de la coopérative telle qu'elle a été rédigée pour le moment.

La charte permet aux personnes du groupe de voir si elles sont en accord sur le projet de vie commun, et si elles peuvent vraiment vivre ensemble. Ensuite, il faudra procéder à l'élaboration du règlement, qui permettra de fixer les détails dans la pratique, pour cela, deux ans sont disponibles d'ici la construction.

Toute personne souhaitant intégrer ce processus, sans qu'il soit nécessaire de s'engager, est invitée à se mettre autour de la table.

Toutes les personnes intéressées doivent demander la charte et le programme là où il en est.

Les motivations évoquées par les candidats à la cooptation ont été les suivantes :

- Nora Rialland : elle est intéressée par le groupe, le fait d'avoir de bons voisins, ainsi que par le travail de programmation.
- Catherine Espiasse : mariée, en cours de séparation, trois enfants de 21, 18 et 9 ans, elle est paysagiste. Elle est motivée par l'idée de coopérative, de former quelque chose qui soit plus qu'un immeuble dans lequel personne ne se connaît. Elle apprécie les idées de solidarité, de gestion

économe. Elle est aussi intéressée par le jardin collectif, elle a lu la charte qui lui plaît bien. Elle est aussi intéressée par la façon dont ils vont mettre en pratique ce qu'ils ont dit.

-
Fatma El Hylali, dont le mari était candidat à la cooptation lors de la première séance de cooptation du 24 janvier avait des difficultés à s'exprimer en français, est cette fois présente et peut exprimer ses motivations. Elle n'est pas pour cette réunion candidate à la cooptation.

Elle est mère au foyer de 4 enfants de 12, 9, 7 et 4 ans, et souhaite la sécurité pour ces derniers. Elle veut qu'ils puissent sortir tranquilles et avoir des bons voisins. Pour l'instant, elle habite l'immeuble du Satie, et ses enfants ne sortent pas beaucoup, le voisinage a beaucoup d'importance pour elle.

Etant donné que c'est une habitante du Satie, son point de vue lui est demandé sur l'ouverture de la coopérative sur le Satie. Vaut-il mieux qu'ils fassent partie du même îlot ou qu'ils soient séparés ?

Fatma pense qu'il vaut mieux les regrouper au niveau de l'espace et pense que concernant la sécurité, cela est faisable aussi.

Les personnes déjà cooptées ont, elles aussi, rappelé leurs motivations :

- Serge Glintzboeckel : en couple, avec Marie-Pierre Rousselle, coopératrice, deux enfants, un chien. Il est motivé par l'idée coopérative, le fait de vivre dans une autre forme d'habita, différente de ce que l'on connaît, un programme différent des rapports de propriété habituels.
- Latifa Bernoussi : choisir ses voisins.
- Yamann Hammaoui : connaître ses voisins, partager des espaces.
- Fernanda Perez : avoir des voisins sympas, corrects les uns avec les autres, être à l'aise chez nous, à l'inverse d'un HLM classique.
- Jean-Alfred Denoix : l'expérience, le challenge, le fait de pouvoir se réunir avant la construction, avant le concret. Il est aussi intéressé par le fait d'avoir de bons voisins, de se connaître plus et de partager des espaces.
- Jean-Louis Fradin : intéressé par l'idée de "village au milieu de la ville". Les gens se connaissent comme dans un village et la ville est à côté, avec des facilités de transport, le lac de la Reynerie, il est aussi attiré par l'idée de pouvoir gérer son environnement.
- Jean-Charles Colas et sa femme : le fait que les gens se connaissent 2 ans avant d'intégrer leur logement, la sécurité, nécessaire lorsque l'on a 9 enfants à charge, le fait de participer directement au plan, de donner ses idées.
- Souad Hanchiri : connaître ses voisins avant, partager des espaces, participer, imaginer l'immeuble, son appartement.
- Shéhérazade Amri : l'idée de la coopérative, vivre avec des gens, se connaître plus ou moins, faire plein de choses ensemble, l'idée du village, partager des espaces pour nos enfants, vivre dans un environnement sain, difficile à trouver. Elle espère que le projet va changer les choses.
- Najet M'Hamdi : la coopérative, les espaces partagés pour les enfants, connaître ses futurs voisins, se rendre service, vivre dans ce quartier même s'il est mal vu, pour être à proximité des commerces de la famille, des transports, etc., comme cela a déjà été dit vivre dans "un village dans la ville".
- Mohamed Kaouani : la tranquillité.

Parmi les autres motivations évoquées par les candidats coopérateurs durant le tour de table, on peut citer les suivantes :

- l'aspect coopératif;
- partager des espaces;
- avoir un habitat coopératif;
- avoir son chez-soi;
- s'adapter dans le groupe comme dans une famille;
- mauvaise image de la Reynerie, mais prêt à y retourner dans ce cadre, avec sécurité et voisins tranquilles;
- ne pas être chacun chez soi;

- avoir une vie commune, les enfants qui jouent ensemble;
- la tranquillité;
- la sécurité;
- avoir de bons voisins, ce qui résout tous les problèmes;
- un cadre agréable;
- un bon voisinage;
- la sécurité dans une résidence fermée;
- pouvoir construire les espaces ensembles;
- vivre dans un environnement plutôt familial pour élever ma fille
- avoir des voisins sur qui on peut compter
- avoir des espaces partagés pour les enfants : les jardins, etc.;
- aider les enfants pour l'école, le côté éducatif;
- monter un réseau informatique
- apporter des fruits (marchand de fruits);
- voir la coopérative à travers les compétences de chacun;
- ne plus habiter dans un quartier avec personnes âgées, et ainsi avoir la possibilité de voir plus de monde;
- idée de trouver des gens qui peuvent vivre ensemble
- le collectif
- avoir un toit
- partager;
- avoir un avis sur la construction;
- les enfants peuvent grandir avec leurs amis;
- se sentir entouré
- le quartier, retourner dans le quartier ou y rester.

Les participants à la réunion sont pris en photo lors du tour de table pour réaliser un trombinoscope, et ainsi pouvoir mieux se connaître les uns et les autres.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE PROGRAMMATION COLLECTIVE

Toutes les personnes intéressées doivent se positionner autour de la table, même si elles ne participent qu'à leur première réunion. Lors de cette séance, toutes les décisions qui doivent être prises autour du tronc commun vont être validées.

Le système de chauffage

A la Reynerie, le chauffage urbain est obligatoire, c'est un système dans lequel l'eau chaude est chauffée grâce à l'incinérateur de Reynerie. Ce sera donc un chauffage collectif, mais qui ne devrait pas coûter très cher car les appartements seront bien isolés.

- Est-ce qu'il y aura des radiateurs ?

Oui, chacun pourra régler lui-même ses radiateurs sans problème.

L'ouverture sur l'immeuble du Satie

Il avait déjà été décidé par les coopérateurs qu'il n'y aurait pas de grand grillage entre la coopérative et le Satie, ainsi des espaces pourraient être mis en commun. Ceci permettrait d'élargir l'idée coopérative dans le quartier.

Les coopérateurs avaient déjà émis l'idée de partager avec le Satie :

- un grand jardin;
- des jeux pour enfants;
- des jardins familiaux.

Les différences de niveaux déjà présentes sur le terrain pourraient permettre de créer certains espaces réservés à la coopérative.

L'idée de partager des espaces avec le Satie doit être validée par tous les coopérateurs et toutes les personnes souhaitant intégrer la coopérative doivent l'accepter. Cela fait partie du tronc commun.

Le parking

La charte urbaine impose la création d'une place de parking par logement. Les coopérateurs n'ont donc pas le pouvoir de décision sur cette question.

- Qu'est-ce qui est prévu pour les deux-roues ?

Il est déjà prévu un garage à vélos. Certains ont aussi demandé des garages fermés pour les motos, il est possible de créer un local fermé commun pour tous les deux-roues moteur.

Toutes les personnes ayant des véhicules deux-roues à moteur sont d'accord pour partager un local commun fermé.

Dans tous les cas, si une personne souhaite un garage individuel, il lui sera possible de l'acquérir. Les coopérateurs sont suffisamment nombreux pour le moment pour qu'un local fermé pour les motos existe.

La forme de l'immeuble

Il est possible pour les coopérateurs de réfléchir à la forme du projet, cette question se rapproche de la question architecturale et ne doit donc pas être définie très précisément.

Les projets étudiants affichés dans la salle d'exposition du CMAV où se déroulent les réunions sont présentés brièvement les uns après les autres.

Il y a par exemple un projet présentant une grande barre, dans laquelle tous les logements privatifs sont situés au Sud et toutes les circulations et espaces partagés sont situés au Nord, vers le Satie et vers le grand jardin. Cette solution présente des avantages économiques, notamment sur le plan thermique.

D'autres solutions présentent la coopérative sous la forme de plusieurs plots indépendants.

Enfin, il existe des solutions intermédiaires dans lesquelles il existe un grand socle, contenant des appartements et des espaces partagés, et au dessus de ce socle, des plots indépendants.

Il est possible d'avoir une grande galerie vitrée sur le jardin et sur le Satie contenant tous les espaces sociaux. Parfois les espaces partagés sont situés aux sommets des plots. Dans ce dernier cas, il peut y avoir des problèmes de liaisons entre les différents espaces partagés, étant donné qu'une personne peut participer à plusieurs espaces partagés et dans ce cas là devrait traverser l'immeuble pour s'y rendre.

Il est demandé aux coopérateurs de donner leur préférence par rapport aux trois grands types de formes présentées :

- une forme en barre dans laquelle tous les espaces seraient très liés;
- une forme en plots avec des éléments bien distincts;
- une forme intermédiaire avec, par exemple, un socle commun.

Dans le programme, il sera possible d'indiquer aux architectes un type de solution pour que le travail avance plus rapidement.

3 participants votent pour une "barre", 20 pour des plots indépendants, et 12 pour une solution intermédiaire avec un socle dont partiraient des "boîtes".

La majorité des participants souhaitent donc que l'immeuble soit construit sous forme de plots. A ce moment là, les espaces partagés seraient situés dans les plots et les différentes parties de l'immeuble ne seraient reliées que par le parking et le jardin.

- Est-ce que dans la solution intermédiaire, il y a plus de choses partagées ?

Dans la solution intermédiaire, les espaces partagés peuvent être situés dans le socle ou entre les plots. Dans la solution avec des plots, les espaces partagés sont répartis dans l'un ou l'autre des plots.

- Est-ce que cela nous oblige à sortir pour aller dans un autre espace ?

Oui, il n'est pas possible de réunir dans un plot, uniquement les gens qui font du sport; dans l'autre, uniquement les gens qui utilisent la bibliothèque. Si vous souhaitez accéder plus directement aux espaces partagés, c'est la solution intermédiaire qui semble le mieux convenir.

Dans tous les cas, l'idée précédemment acquise que les coopérateurs ne souhaitent pas un immeuble en forme de barre semble être confirmée.

Les coopérateurs ont tendance à dire qu'ils souhaiteraient partager des choses tout en préservant leur intimité. Ils souhaiteraient que soient étudiés des systèmes de liens entre les plots, et ne pas être obligés de sortir pour aller de l'un à l'autre.

Cette volonté exprimée par plusieurs coopérateurs correspond en fait à ce qui leur avait été proposée comme solution intermédiaire. Il pourrait y avoir, par exemple, en rez-de-chaussée une grande circulation reliant tous les plots, dans laquelle seraient situés de nombreux espaces partagés.

Un nouveau vote est effectué autour de ces questions. A l'issue de celui-ci, tous les coopérateurs sont d'accord pour opter pour une solution intermédiaire.

La discussion a donc permis de parvenir à un consensus, comme il était préférable que ce soit le cas autour des questions concernant le tronc commun.

- On avait dit qu'il y aurait des appartements nord-sud traversants, est-ce que l'idée de plots ne contredit pas cette proposition ?

Si, dans les projets des étudiants, les plots étaient trop profonds et les appartements ne pouvaient pas être traversants. Il est difficile de se protéger du soleil à l'est et à l'ouest et il est donc préférable d'avoir des appartements orientés au sud, particulièrement sur le plan thermique. C'est l'aspect le plus critiquable de ces projets. Mais d'autres ont mieux traité cette question, il est possible que les deux exigences soient compatibles, il suffit par exemple de faire des plots plus allongés.

La hauteur des bâtiments

Le quartier du Mirail est une zone de non-droit. La charte urbaine détermine une hauteur recommandée en R+5 maximum, mais ce n'est pas obligatoire. Il est par contre strictement interdit de mettre des tuiles sur les toits par exemple.

- Qu'est-ce que ça veut dire R+5 ?

Cela veut dire un rez-de-chaussée et 5 étages au-dessus.

- Quelle hauteur fait un étage ?

Un étage fait environ 2,70m.

- N'y a-t-il pas de problème sur les balcons par rapport aux enfants ?

Non, les normes sont suffisamment rigoureuses sur les gardes-corps et les balcons pour qu'il n'y ait pas d'inquiétude à avoir.

L'ascenseur

- Est-ce qu'il y aura un ascenseur ?

Oui, en R+5, il y aura forcément un ascenseur, étant donné la rigueur des normes handicapées. Par contre, si certaines parties des plots ne s'élèvent qu'en R+1 ou R+2, elles ne seront pas équipées d'ascenseur.

Toitures terrasses accessibles

- L'idée d'associer des terrasses aux espaces partagés me semble très intéressante, par exemple avec la salle de sport ou l'atelier arts plastiques. Est-ce que cela pourrait se faire avec deux niveaux de terrasses ?

Certains coopérateurs sont inquiets quant à la question du bruit en toiture si celles-ci sont accessibles.

Il est possible d'avoir en toiture à la fois des terrasses privatives, des terrasses partagées et des terrasses communes.

Il est possible d'avoir des espaces partagés avec terrasse en toiture et dans ce cas-là tous les coopérateurs pourront accéder au dessus d'appartement d'autres personnes, ou alors de décider que tous les espaces partagés doivent rester en bas et dans ce cas le haut de l'immeuble sera plus tranquille.

Selon certains, cela dépend de la nature des espaces, une bibliothèque sera moins gênante qu'une salle de sport. Cela dépend aussi du type de sport.

Il existe deux possibilités entre lesquelles les coopérateurs doivent faire un choix. Ils peuvent choisir d'avoir des appartements tranquilles en haut de l'immeuble et de reléguer les espaces partagés en bas, ou de disposer les espaces partagés en haut d'où ils disposeront d'une vue plus appréciable.

Selon les coopérateurs, cela dépend de la nature des espaces.

17 personnes sont d'accord pour que certains espaces partagés soient situés sur le toit de l'immeuble en association avec des terrasses, 5 personnes souhaitent qu'il n'y ait aucune terrasse sur le toit de l'immeuble.

Il est possible que cette question ne fasse pas partie du tronc commun. Certains coopérateurs peuvent souhaiter n'avoir rien au dessus de leur appartement, alors que d'autres accepteraient qu'il y ait un espace partagé.

- J'ai peur qu'il y ait du bruit, que les enfants sautent sur la terrasse ...

Il est possible de décider que ces terrasses ne soient pas accessibles aux enfants, ou qu'il y ait seulement des espaces partagés ayant pour vocation d'être calme, comme la bibliothèque. La nature des équipements peut

être décidée avant que la question soit posée. Il est possible de conserver l'espace enfants 3-8 ans à l'endroit où il avait été prévu : au rez-de-chaussée avec un accès sur les jeux extérieurs.

La buanderie

Il est possible de créer plusieurs espaces de buanderie partagés ou une grande buanderie centrale qui servirait à tous les coopérateurs le souhaitant. Cette dernière solution est la moins onéreuse, mais il est aussi possible de partager des petites buanderies entre voisins.

- Si l'immeuble est construit sous la forme de plots, on peut imaginer qu'il y ait une buanderie par plot ?
Oui, mais dans tous les cas, il a été décidé précédemment qu'il y aurait un socle commun, réunissant tous les plots.

- Qu'est-ce que c'est une buanderie ?
C'est un espace dans lequel on met des machines à laver et des sèche-linge en commun.

- Est-ce que c'est un espace où l'on peut étendre le linge ?
Oui, vous pouvez peut-être avoir un espace extérieur pour étendre le linge. Si vous êtes suffisamment à vous mettre en commun, vous pouvez aussi envisager d'acheter des sèche-linge.

- S'il y a une seule buanderie, ne risque-t-il pas d'y avoir des heures de pointe ?
C'est à vous de vous organiser, dans le règlement de chaque espace partagé par exemple.

Aucun coopérateur n'est intéressé par l'idée de partager une grande buanderie centrale. Certains pensent qu'il y aura des problèmes de maintenance car si tout le monde utilise les mêmes machines, elles vont s'abîmer plus vite. Ce n'est pas forcément le cas, car l'investissement en commun leur permettrait d'acheter du matériel de meilleure qualité.

- Peut-on aussi avoir un espace buanderie avec chacun sa machine personnelle ?
Il est mieux que vous décidiez soit d'avoir vos machines chez vous, soit de mettre l'argent en commun pour obtenir de meilleures machines dans un espace plus grand.

- Qu'est-ce qui coûterait plus cher entre une buanderie centrale et plusieurs petites buanderies ?
Avoir plusieurs petits espaces coûte forcément plus cher. Au niveau économique, plus on regroupe, moins c'est cher.

Certains coopérateurs, intéressés par l'idée de la buanderie trouverait plus pratique d'avoir une buanderie proche de leur logement, pour ne pas avoir à circuler avec leur linge dans tout l'immeuble. Pour une utilisation quotidienne, ce serait une organisation plus facile pour eux.

2 personnes sont pour avoir une buanderie centrale, et 9 pour avoir plusieurs petites buanderies.
Les différentes petites buanderies ne feront ensuite pas toutes forcément la même taille.

La chambre d'ami

La chambre d'ami ressemble plus à un espace de proximité qu'à une chambre d'hôtel. Il peut y avoir plusieurs chambres disséminées dans toute la coopérative, car si certains invitent des amis, elles doivent pouvoir être situées le plus proche possible de chez eux.

C'est un espace qui permet de faire de réelles économies car le fait d'avoir une chambre d'ami souvent vide dans son appartement revient beaucoup plus cher que le fait d'en partager une.

La plupart des coopérateurs ont souvent dit ne pas être intéressés par cet espace car ils préféreraient recevoir leurs amis directement chez eux, pour des questions de politesse. Il faut en fait s'habituer à se dire que dès que l'on entre dans la coopérative, on entre chez soi, bien avant d'avoir atteint son unité privative.

L'investissement dans cet espace se fait à proportion de l'usage que l'on estime que l'on va en faire. Certains souhaitant l'utiliser régulièrement paieront plus que d'autres ne souhaitant l'utiliser que ponctuellement.

Les ateliers mécanique et bricolage

Un coopérateur souhaiterait que ces deux types d'atelier soient situés au sous-sol.

Pour le moment, peu de personnes se sont montrées intéressées par ces espaces.

Les coopérateurs doivent penser que s'ils ont un problème chez eux ou avec leur voiture, il sera beaucoup plus facile pour eux de faire intervenir quelqu'un de la coopérative, plutôt que quelqu'un de l'extérieur. Certains peuvent investir dans ces espaces, sans être intéressés directement, mais en vue d'avoir besoin d'un service, d'un outil...

Ces espaces peuvent être utiles pour tous, même si seulement 2 ou 3 personnes dans la coopérative ont les connaissances suffisantes pour s'en servir régulièrement.

Ces espaces peuvent exister sur le même principe que celui de la chambre d'ami. Chacun peut y investir un m² pour quelques jours d'utilisation dans le mois.

22 personnes sont intéressées par l'atelier bricolage.

- Peut-on réunir l'atelier bricolage et l'atelier réparation ?

Le bricolage et la mécanique sont deux usages très différents. Il serait difficile de les réunir dans un même atelier.

A priori, les participants sont plus favorables à la création d'un atelier bricolage plutôt que d'un atelier mécanique.

L'atelier mécanique présente pourtant plusieurs avantages. Il permettrait d'éviter que certains fassent leur vidange directement sur le parking. Il peut aussi être intéressant lorsque l'on tombe en panne d'avoir quelqu'un qui s'y connaît à proximité.

Cela peut être sous la forme d'une cotisation, si certains sont intéressés, ils peuvent participer, aussi peu que ce soit, les gens qui ne veulent pas payer, quant à eux, ne le font pas.

11 personnes sont finalement intéressées.

De plus, il est plus propre de faire de la mécanique dans un espace prévu à cet effet plutôt que sur le parking de l'immeuble.

Atelier arts plastiques

5 personnes sont intéressées par cet atelier, mais toutes les personnes qui s'y étaient inscrites ne sont pas là ce soir.

- Est-ce que l'atelier arts plastiques peut aussi servir aux enfants ? Est-ce que les adultes peuvent donner des cours ?

Oui, cet atelier était vu au départ comme un atelier mélangeant art et artisanat, il est accessible à tout le monde.

Finalement, 10 des personnes présentes à la réunion sont intéressées par cet espace.

Le jardin collectif

Il est prévu la création de jardins potagers partagés avec le Satie.

Une coopératrice imaginait le jardin potager sous la forme d'un jardin collectif, plutôt que sous la forme d'un jardin ouvrier, avec des systèmes d'entraide entre voisins, lorsque certains partent en vacances par exemple.

- Est-ce que l'on peut avoir un jardin collectif pour la coopérative, en plus des jardins privatifs du rez-de-chaussée ?

Oui c'est possible. Il existe pour le moment plusieurs types de jardin dans le programme :

- les jardins privatifs qui devraient être orientés plein sud
- le jardin coopératif
- le jardin partagé avec le Satie
- le jardin potager qui devrait être géré par une entité différente

Les coopérateurs doivent aussi décider s'ils souhaitent que les espaces extérieurs soient plutôt des espaces végétaux ou minéraux.

Certains choix peuvent aussi être faits en matière de plantation, par exemple, sur la coopérative de Venerque, les coopérateurs avaient décidé au début du projet que tous les arbres seraient des arbres fruitiers.

Une des coopératrices, Catherine, paysagiste, trouve que ce type de choix est trop limité. Elle pense qu'il serait souhaitable de travailler sur tous les types de plantes et de faire des créations autour de ces plantes. Pour elle, le jardin est un espace clos dans lequel on ne joue pas au foot. Il est plutôt à dominance végétale avec des petits espaces minéraux. C'est pour elle un projet qui se mûrit au fur et à mesure du temps.

A priori, les espaces de la coopérative seraient plutôt des espaces dévolus au calme, les enfants quant à eux pourraient plutôt développer leurs activités sportives dans le grand jardin partagé avec le Satie.

Il est plus important pour le moment de donner des usages aux différents espaces plutôt que de réfléchir de suite à la nature des plantations.

Le jardin potager, quant à lui, avait déjà été positionné sur une partie du terrain qui puisse soit être achetée, soit louée par la coopérative. Ce positionnement permet de faire le lien avec l'immeuble du Satie.

- L'espace derrière la coopérative me semble sous-dimensionné pour y implanter des jardins familiaux, à la fois pour la coopérative et pour le Satie...

Il est peut-être sous-dimensionné sur le plan, mais sa surface sera surtout fonction de la demande.

- Peut-être l'idée de distribuer des jardins familiaux pour tout le monde n'est pas vraiment raisonnable du point de vue de la surface...

Si l'on prend l'exemple de Nantes Rezé, où Le Corbusier a construit une coopérative d'habitation, on peut avoir idée de la surface que demande des jardins familiaux de ce type. Dans ce cas, il était prévu de très petits jardins pour près de 300 familles, et la surface était finalement suffisante. Si ici la demande est plus grande, on pourra dégager une surface plus importante. Il suffit de demander à chacun la surface dont il a besoin, et de la réserver dès maintenant. Ces surfaces seront payantes, mais à un coût raisonnable. Pour le moment, 13 personnes sont intéressées au sein de la coopérative par les jardins potagers.

Le gardiennage et entretien de l'immeuble

Peu de personne souhaite avoir un gardien dans l'immeuble de la coopérative car cela leur semble trop onéreux. Il est possible que les coopérateurs se chargent de cette tâche chacun à leur tour, ou qu'ils emploient un des coopérateurs sans emploi pour effectuer cette tâche et gagner un peu d'argent. Un des coopérateurs propose aussi que chacun nettoie de son côté, sa cage d'escalier, son palier de porte.

QUATRIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION

La cooptation concerne le groupe de coopérateurs déjà formé et les candidats à la cooptation de ce soir. Ces derniers sont au nombre de deux, Nora Rialland étant déjà partie.

Les deux candidats proposés à la cooptation ce soir sont donc : Catherine Espiasse, et Jean-Charles Colas.

- Est-ce que l'on ne peut pas coopter Nora Rialland quand même ?

Non, le principe étant de poser des questions aux candidats, il est impératif qu'elle assiste à sa propre cooptation.

Certains coopérateurs trouvent injuste d'exclure les autres participants de ce processus, et estiment que tous les candidats à la coopérative devraient pouvoir assister à la cooptation et poser des questions. Ils estiment qu'il devrait aussi être possible de poser des questions aux personnes déjà cooptées.

La décision est prise que tout le monde puisse poser des questions, comme lors de la séance précédente, mais uniquement aux candidats. Il est tout de même possible de poser des questions à un autre participant, mais dans ce cas-là, sur un point très précis.

Les participants sont donc invités à se poser des questions anonymement, sur de petits papiers, adressées à un candidat à la cooptation en particulier, dans le but de mieux le connaître, et, d'écarter toutes les inquiétudes concernant certains points.

Les questions sont rassemblées, mélangées, puis redistribuées aléatoirement pour être lues à voix haute.

Avant de procéder à la séance de questions-réponses, il est rappelé que précédemment, un incident a eu lieu sur le parking du CMAV, impliquant Najet M'Hamdi. Cet incident a déclenché un sérieux problème au sein de la copropriété, ainsi que des inquiétudes chez plusieurs coopérateurs quant à la validité de sa présence au sein de la coopérative. Lors de la réunion précédente, à laquelle Najet était absente, il avait été décidé qu'il serait possible pour l'AERA ou le bailleur de retirer leur engagement d'attribuer un logement à un candidat en particulier, si celui pose problème.

Il est donné ce soir, à Najet, la possibilité de s'exprimer sur cet incident, comme elle en a fait la demande. Il est donc possible de lui poser des questions, de manière anonyme, lors de la phase de cooptation.

La charte de la coopérative est distribuée à tous les nouveaux venus pour qu'ils puissent prendre position par rapport aux propositions d'articles qui y sont faites.

Il est proposé aux nouveaux venus de participer à une réunion d'information, qui sera programmé avant le début de la prochaine réunion de programmation. Il est aussi possible de contacter Patricia à l'AERA pour des rendez-vous individuel, si certains ont besoin d'aide pour remplir leur fiche d'inscription.

LECTURE DES QUESTIONS

Pendant cette séance, de nombreuses questions étaient en fait adressées à S. Gruet et concernaient le programme en général. Ces questions ne peuvent pas être posées à ce stade de la réunion.

- Est-ce qu'il y a des conditions de revenus pour devenir candidat au programme ?
- Est-ce qu'il y a des logements en pavillon ? Combien coûte le loyer pour un T6/T7 ?
- Questions adressées à Jean-Charles Colas:
- A quelle heure se couchent tes neuf enfants ? Pourra-t-on faire des échanges de recettes ?

Mes enfants se couchent en général vers 21h30, ce soir cela risque de ne pas être le cas... Pendant les vacances, c'est aussi un peu différent.

Pour les recettes, il n'y a pas de problème.

- Que pensez-vous de la buanderie commune ?

Je n'ai pas mis de m2 dans la buanderie commune. J'ai beaucoup d'enfants et nous passons beaucoup de temps devant la machine. Je pense que ce ne serait pas rentable pour les autres que je participe à cet espace.

- Y a-t-il un aspect militant dans votre souhait d'être coopérateur ?

C'est principalement l'envie de partager des choses qui nous rapproche. Nous aussi nous avons actuellement une maison, mais la coopérative sera mieux pour les enfants car pour l'instant nous n'osons pas les laisser sortir. Nous habitons dans un quartier où il n'y a que des personnes âgées, ce sera mieux pour les enfants, mais pour nous aussi. Nous avons besoin d'avoir des contacts avec les voisins.

- Est-ce que vous envisagez encore quelques naissances ?

Oui, on l'espère mais c'est une question un peu personnelle.

- Questions adressées à Catherine Espiasse :

- La coopérative est-elle un acte politique pour vous ? (au sens large du terme)

Non, pas vraiment, l'idée m'intéresse. Aujourd'hui, j'habite dans un lotissement, j'ai un jardin, mais rien en commun. Il n'y a pas de solidarité. Je trouve bien pour ma fille qu'elle puisse aller voir les voisins sans que je m'inquiète. Je suis aussi intéressée par le fait de mettre des choses en commun comme le jardin collectif par exemple.

- Mme la Paysagiste, serais-tu prête à apprendre aux enfants à s'occuper des plantes dans la coopérative ?

Oui, bien sûr.

- Je vous trouve très intéressée par le projet depuis le premier jour.

Oui, dès le début, l'idée m'a intéressé.

- Questions adressées à Najet M'Hamdi :

- A la dernière réunion, vous vous êtes montré très agressive par rapport au problème avec le gardien. Je sens que vous êtes des personnes à problèmes. Comment comptez-vous réagir en cas de conflit avec un voisin ou un coopérateur, à cause de vos enfants ?

Je ne crois pas être une personne à problèmes. Je vais tout d'abord raconter l'incident.

C'est un incident qui m'a fait très mal, cela s'est passé en 5 minutes et j'ai eu des réflexions très dures envers le gardien, après que lui m'en ait faites. Il m'avait menacé et je lui ai dit que j'en parlerai à mon mari. En rentrant, je me suis dit que ce n'était pas si grave et je ne lui en ai pas parlé. J'aurais pu porter plainte car il y a eu agression physique. Ensuite, il y a eu des retombées, on dit qu'il y avait des témoins, mais je ne les ai vu qu'à la fin. Je regrette ce qui s'est passé et je suis prête à aller m'en excuser au gardien et aux voisins. C'est parti d'un problème avec une cigarette et ensuite nous avons parlé en arabe. Je regrette ce qui s'est passé.

Intervention de S. Gruet : Comme Naziha est enceinte, nous avons proposé à Najet de venir en voiture pour l'amener. Mais les places dans le parking sont très chères, et il y a eu un malentendu. Le gardien qui surveille les places, les a empêché de stationner, et au bout d'un moment le conflit s'est envenimé et ils se sont battus.

Nous avons eu peur et nous sommes sortis de la voiture, mais l'agression qui a suivi, ce n'était pas par rapport à la place.

Je ne suis pas de nature violente. J'ai des enfants, j'essaie de les éduquer dans la non-violence, de leur apprendre à beaucoup parler. J'espère que par la suite, il n'y aura pas de conflit avec les voisins, je vais essayer de beaucoup parler.

Intervention d'un autre coopérateur : Cela nous donne une leçon, à soixante, c'est difficile d'avoir toujours un dialogue. Mais Najet doit être consciente qu'elle a causé un préjudice à tout le monde même sans le vouloir.

Intervention de S. Gruet : Lors de la dernière réunion, il avait été décidé qu'il était de la responsabilité d'intervenir si une personne posait problème dans le groupe. Une lettre a donc été envoyée à Najet, suite à cet incident, lui signalant que l'AERA n'était plus en mesure de lui garantir un logement dans cette opération.. Ainsi, les coopérateurs n'ont pas eu à s'occuper de cette tâche. Il est possible si les coopérateurs le souhaitent de procéder à un nouveau processus de cooptation. Dans tous les cas, Najet avait décidé de venir ce soir de manière à pouvoir s'exprimer à propos de cet incident.

Je n'étais pas présente à la dernière réunion lorsque vous avez parlé de ce problème. Mais, je suis très motivée par ce projet depuis le début. J'y ai mis toute mon énergie. Cet incident me perturbe énormément. Je suis désolée et je ne pensais pas que cela irait aussi loin. Cela me donne une leçon même si j'ai été agressée. Je suis toujours motivée, ce projet me tient énormément à cœur.

- J'ai été choqué par le problème soulevé la dernière fois par l'architecte, à propos de ton comportement. Peux-tu t'en expliquer ?

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Le vote ne se fait que pour les deux candidats présents, soit Catherine Espiasse et Jean-Charles Colas. Pour le vote, chaque participant doit répondre "oui" ou "non" à l'entrée dans la coopérative de chaque candidat. Si la réponse est négative, elle doit être justifiée de manière à ce qu'il puisse y avoir débat autour de la question qui pose problème, avant de réaliser un second tour de vote. Ce vote est anonyme. Seuls votent les coopérateurs déjà cooptés et les candidats à la cooptation de ce soir. Les autres participants seront cooptés petit à petit, après avoir lu la charte et participer à quelques réunions. Les deux candidats sont cooptés dès le premier tour. Catherine Espiasse et Jean-Charles Colas deviennent donc coopérateurs.

QUESTIONS CONCERNANT LE PROCESSUS DE COOPTATION

- Quel est le rôle de la cooptation ?

Elle permet de pouvoir choisir ses voisins. Il s'agit là d'un vrai choix possible, à la différence de la procédure d'attribution des logements des organismes HLM. Ce moment est très important car il détermine le choix des personnes avec lesquelles vous allez sûrement vivre pendant 30 ans.

- Donc la liste va se rallonger jusqu'aux 60 ?

Oui, c'est le principe du processus.

Il est rappelé aux participants qu'un repas coopératif aura lieu le 24/02 dans les locaux du CMAV. Il est demandé à chacun d'amener à boire et à manger à partir de 18h, et de venir en famille. Il y aura aussi une présentation du programme le 19/02 à 18h, qui sera suivi de la réunion de programmation à 18h45.

[J/ Réunion du 19 février 2007](#)

Réunion du 19 février du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie. Suau Ophélie

Cette réunion avait pour buts, dans une première partie, d'effectuer un rapide rappel des principes du programme de coopératives d'habitation, et, dans une deuxième partie, de continuer le travail programmatique déjà bien avancé sur la coopérative de Reynerie, et de poursuivre le processus de cooptation.

La réunion de programmation s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître,*
- *suivi d'une séance de travail programmatique par atelier,*
- *puis, de la phase de cooptation concernant les 4 candidats proposés et présents ce soir.*

Environ 40 foyers étaient représentés à cette réunion, dont 16 personnes du groupes de coopérateurs de base, sur 18.

Parmi les candidats coopérateurs, 7 étaient présentés à la cooptation, dont 5 étaient présents : Habib Ayari, Noredine Djelloul, Lahcen El Hilaly, Mahamadou Kone, Nora Riailand, qui a dû s'absenter avant la fin de la réunion.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Eva Gionis, stagiaire, ainsi que Suau Ophélie, et Jean-Marie Delorme en tant qu'observateurs.

PREMIERE PARTIE : REUNION D'INFORMATION

Les principes de base du système coopératif, rappelés lors de cette réunion d'information, permettent d'aboutir à des avantages importants du point de vue économique et social.

Les quatre principes essentiels de cette opération de logements coopératifs sont donc les suivants :

- choisissez vos futurs voisins, ce choix ne se fait pas automatiquement, les participants doivent se coopérer;
- imaginez ensemble votre projet d'habitat;
- partagez des espaces et des services, ce qui réunit des avantages, tant économiques que sociaux;
- devenez propriétaire au prix d'un loyer HLM.

ECONOMIE – PARTAGE - SOLIDARITE

Il est possible, dans le logement coopératif, de réduire la surface de son logement en choisissant de mettre des m² en commun dans des espaces qui pourront servir de buanderie ou de chambre d'ami... Par exemple, un coopérateur qui déciderait d'investir 1 m² dans une chambre d'ami de 15 m², soit 6 euros/mois pourrait disposer de cet espace environ 25 jours/an. Cette possibilité peut permettre à certains de disposer d'espaces qu'ils n'auraient pas eu les moyens d'obtenir dans un appartement classique, et de réaliser, dans le cas de la chambre d'ami des économies sur des nuits d'hôtel.

Le principe coopératif n'est donc pas seulement économique lors du financement de l'opération, il l'est aussi plus tard, dans la vie en commun au sein de la coopérative. Il sera ainsi possible pour les coopérateurs de s'entraider pour la garde des enfants, ou de partager des voitures, ces détails d'organisation pourront être étudiés plus tard.

PARTICIPATION – TRAVAIL EN COMMUN

Pour le moment, la participation aux réunions des coopérateurs et candidats permet de définir le programme de l'immeuble de la coopérative.

Il est important pour les futurs habitants d'imaginer ensemble leur projet de vie commun. Ils doivent donc s'entendre sur la création d'espaces qu'ils souhaiteraient partager, leurs usages et les règles en vigueur dans ces espaces, la disposition des appartements dans l'immeuble...

CONCEPTION - REALISATION

Après que les coopérateurs aient imaginé leur immeuble, l'AERA vérifiera qu'il est réalisable tant du point de vue économique que du point de vue architectural, et écrira le programme précisément, à partir des souhaits des coopérateurs. Une partie de ce programme a déjà été communiquée aux architectes sélectionnés pour réaliser l'opération, ceux-ci devraient être présents en fin de réunion.

Ces architectes présenteront ensuite leur travail aux futurs habitants à trois différents stades d'avancement du projet.

Dans la salle où se déroulent les réunions, de nombreux travaux sont affichés autour du projet de Reynerie, ce n'est pas le travail des architectes, mais celui d'étudiants de l'école d'architecture ayant réalisé un exercice sur ce programme. Le projet qui sera réalisé, sera donc différents de ceux exposés.

Lorsque les architectes exposeront l'avancée de leur travail aux habitants, ceux-ci devront réagir et exposer leurs souhaits à nouveau, s'ils n'ont pas été respectés.

ATTRIBUTION DES APPARTEMENTS – ACQUISITION DES PARTS

Une fois la conception terminée, des entreprises seront choisies pour la construction dont le maître d'ouvrage sera l'Office HLM associée, Patrimoine-Languedociennes.

Les appartements seront attribués aux locataires selon les exigences du programme.

Une fois l'appartement attribué, les coopérateurs entreront dans une SCI dont ils seront les associés personnes physiques, et dont l'Office HLM sera l'associé personne morale. C'est elle, au départ, qui détiendra les parts de l'immeuble, elle les vendra alors, petit à petit, aux coopérateurs.

Les coopérateurs devront payer dans leur loyer :

- une part correspondant au loyer proprement dit;
- une part d'acquisition.

Au bout d'un certain temps, chaque coopérateur aura acquis un certain pourcentage de l'immeuble, et quand l'Office HLM n'aura plus de part, elle se retirera de la SCI. Les coopérateurs deviendront donc collectivement propriétaires de leur immeuble.

Le paiement des loyers consécutifs devraient ainsi servir à rembourser les emprunts faits par l'Office HLM pour la construction de l'immeuble.

Il sera ensuite possible pour les coopérateurs de passer en copropriété en payant des frais de notaire, ce qui leur permettrait de devenir véritablement propriétaire de leur appartement, ou de rester en indivision.

Dès qu'une personne s'associe à la SCI, elle devient propriétaire, ce qui lui permet au fil du temps de créer une épargne immobilière.

Il est possible de sortir de la SCI dès qu'on le souhaite. Il suffit pour cela de donner un préavis de départ, et de revendre les parts déjà acquises, à leur valeur nominale non indexée, c'est à dire sans bénéfice.

L'acquisition ou la vente des parts sociales sont toujours attachées à la location, il n'est pas possible de sous-louer son appartement.

- *Quel est le montant de l'investissement ?*

Tout est codifié et les loyers devraient rester fixes pendant les 30 ans que durera l'opération.

- *Que se passe-t-il en ce qui concerne la taxe de l'Etat ?*

Vous êtes exonérés de taxe foncière pendant 30 ans.

- *Les loyers HLM ont augmenté récemment, est-ce que cela risque de se produire au cours de l'opération ?*

Non, car ce n'est pas régi par le même système. Ici, il s'agit de votre société et tout ce qui est réalisé est payé par vous. C'est vous qui assurez l'équilibre financier de l'opération, tout est calculé au plus juste. Vous disposez donc de tous les avantages de l'autonomie, mais pas de ses inconvénients, car la SAHLM est obligée de vous racheter vos parts en cas de départ.

- *Concernant les parts que l'on acquiert, est-il possible d'en acheter plusieurs en même temps ?*

Dans la loi, il est possible d'être locataire et d'acheter dans le même temps des parts de son appartement. Ce n'est possible qu'au bout de 10 ans de location, mais, vous pouvez choisir d'en acheter plusieurs d'un coup si vous le désirez.

Dans ce montage opérationnel, tous les coopérateurs doivent être solidaires entre eux et acheter les parts en même temps au prorata de la surface de leur logement. C'est cela qui permet de monter un tel type d'opération au prix d'un loyer HLM. Ainsi, grâce à ce principe, même les personnes touchant les plus bas revenus peuvent petit à petit devenir propriétaires.

MIXITE - QUOTAS

Un principe a été établi permettant de préserver la mixité au sein de l'opération. Des quotas sont prévus, concernant les niveaux de revenus, l'origine de quartier (50% hors Mirail, 50% issus du Mirail), ainsi qu'un minimum de 20% de familles nombreuses issues de l'immigration.

Il existe trois catégories de revenus HLM. Pour les personnes dont les revenus sont inférieurs à 60% du PLUS, il y a déjà une liste d'attente, mais il est tout de même possible de s'inscrire. Concernant les personnes situées entre 60% et 100% du plafond PLUS, il reste encore des appartements. Et pour les personnes situées entre 100% et 130% du plafond PLUS, il reste encore 3 ou 4 appartements.

Ces plafonds sont différents selon les catégories de ménage, mais par exemple, pour une famille de 4 personnes, il reste des places au dessus de 16 710 euros/an nets imposables.

Sur les feuilles d'inscription, chacun doit donner ses revenus pour permettre à l'AERA de savoir si ces quotas sont respectés.

- *Quel est le minimum pour une famille de 5 personnes ?*

Il faut être au dessus de 19 550 euros/an. C'est aussi possible si l'on est en dessous, mais les places sont comptées.

DEUXIEME PARTIE : REUNION DE PROGRAMMATION

Les personnes venues pour la réunion d'information sont invitées à assister à la réunion de programmation, et à y participer s'ils sont intéressés.

Les personnes ayant participé à plusieurs réunions sont ensuite proposées à la cooptation. Ce sont les autres membres de la coopérative qui décideront de les laisser entrer ou non dans la coopérative.

- *Je suis intéressée par le programme, mais j'habite loin, et j'ai peur de ne pas pouvoir assister aux réunions. Est-il possible de communiquer par mail, ou à partir des comptes-rendu ?*

Cela risque d'être difficile, étant donné le principe du programme, les échanges et discussions sont indispensables. Pour les gens qui habitent dans d'autres villes, il n'y a malheureusement pas vraiment de possibilité.

PREMIERE PHASE : TOUR DE TABLE , PRESENTATION

Les coopérateurs souhaitant s'impliquer dans le projet doivent maintenant se rassembler autour de la table. Les observateurs, quant à eux, doivent se placer en retrait et ne pas intervenir.

Pendant le tour de table, tous les participants doivent s'identifier, en donnant leurs nom et prénom, leur structure familiale, nombre de personnes dans le foyer, liens de parenté, âges, comme cela l'avait été demandé par les coopérateurs lors de la réunion précédente, la nature et le nombre d'animaux présents dans leur foyer; ainsi que leurs motivations pour participer à ce programme, hors motifs strictement économiques, considérés comme évidents et valables pour tous.

Les personnes déjà cooptées n'ont pas besoin de rappeler leurs motivations.

Il y a trois types de personnes autour de la table :

- les coopérateurs, déjà cooptés;
- les candidats à la cooptation de ce soir;
- les candidats.

Toutes les personnes présentes doivent remplir leur fiche d'inscription en y indiquant leurs revenus. Ils doivent aussi remplir leur fiche de programmation individuelle, permettant de récapituler leurs souhaits en terme de m², concernant les espaces privatifs, les espaces partagés, les espaces extérieurs...

Compléter cette fiche devrait permettre à chacun de calculer précisément son loyer. Cette fiche permet aussi d'émettre des souhaits plus qualitatifs concernant l'espace privatif, par exemple le fait d'avoir plutôt une cuisine ouverte ou fermée...

Les nouveaux venus sont invités à attendre d'avoir assisté à quelques réunions avant de remplir cette fiche, de manière à ce qu'ils soient vraiment sûrs de leurs choix, il est important qu'il n'y figure pas de fausses informations.

Pour le début du tour de table, seuls deux candidats à la cooptation sont présents, mais d'autres devraient arriver rapidement.

Les candidats à la cooptation, ainsi que les candidats à de futures cooptations sont invités à insister sur leurs motivations pour intégrer cette coopérative en particulier.

Un début de charte collective a été élaborée par le groupe de coopérateurs et de candidats. Tous les participants qui souhaitent intégrer la coopérative doivent être d'accord avec les grandes idées qui y sont rédigées. Il est possible pour chacun de dire ce qu'il en pense lorsqu'il se présente. Cette charte est disponible pendant les réunions et communicable par mail.

Durant le tour de table, les motivations évoquées par les candidats à la cooptation ont été les suivantes :

- Ayari Habib : 2 enfants, marié. Il souhaite intégrer la coopérative pour laisser quelque chose à ses enfants. Il souhaite aussi rester dans le quartier, à proximité du métro, de l'école et des autres services. Il est intéressé par le fait de connaître ses voisins.
- Nora Riolland : elle est très contente de l'idée de la coopérative et déjà très engagée. Elle apprécie les idées de solidarité et de respect des voisins. Elle est d'accord avec la charte.
- Noredine Djelloul : marié, il est intéressé par ses futurs voisins.

Parmi les autres motivations évoquées par les candidats coopérateurs, on peut citer les suivantes :

- le côté humaniste, côté humain, ne pas être coupé des autres;
- créer des lieux à partager pour travailler, partager des idées;
- partager un projet commun à l'inverse d'un comportement individualiste,
- profiter des espaces partagés;
- partager avec des gens;
- le côté coopératif, associatif;
- le côté social;
- participer à un projet qui pense à tous ceux qui sont toujours oubliés;
- le projet participatif, les gens qui ont leur mot à dire même s'ils arrivent en cours de route, ne pas arriver clef en main;
- vivre avec des gens de tous horizons et de toutes situations sociales;
- changer les choses par petits groupes;
- connaître ses voisins;
- connaître ses futurs voisins, présence d'amis dans le groupe;
- connaître ses futurs voisins, ne pas vivre qu'avec des personnes âgées;
- agréable de vivre avec ses clients (marchand de fruits);
- habiter avec des gens que l'on connaît à l'avance;
- vivre avec des gens dans le même état d'esprit;
- que les enfants puissent grandir dans un milieu sociable, familial, qu'ils aient des amis;
- ne plus vivre caché;
- avoir un appartement qui corresponde plus à mes attentes;

- être indépendante, avoir un chez-soi;
- vivre dans ce quartier, à proximité de la famille, du métro, des courses...;
- habiter près de ma famille;
- intérêt économique;
- l'accession progressive à la propriété.

DEUXIEME PHASE : SEANCE DE PROGRAMMATION COLLECTIVE

Les personnes nouvellement inscrites peuvent aussi participer à la réunion de programmation. Elles doivent tenter de se faire connaître des autres coopérateurs et de participer aux ateliers.

Au bout de 3 ou 4 réunions, elles seront proposées à la cooptation, c'est pourquoi, il est très important pour elles de signer la feuille de présence ou de s'excuser lorsqu'elles devront être absentes, car c'est le nombre de présence qui permet aux candidats d'être inscrits à une séance de cooptation.

- *Qui organise les séances de cooptation ?*

C'est l'AERA, qui est une structure associative dont je suis le directeur (Stéphane Gruet). On ne fait pas de promotion immobilière, ni d'architecture, mais le lien entre les deux. C'est nous qui organisons tout ce que nous sommes en train de faire ensemble, la programmation, la cooptation...

Pendant la réunion, les différents participants sont pris en photo, de manière à réaliser un trombinoscope, qui pourra servir tant au personnel de l'AERA qu'aux coopérateurs, qui doivent impérativement apprendre à se connaître.

Sur les murs de la salle où se déroulent les réunions, des travaux d'élèves sont accrochés. Ces étudiants ont suivi les premières réunions de programmation de la coopérative de Reynerie et ont conçu des projets sur ce site à partir des éléments de programmation dont ils disposaient.

Ce sont différentes propositions sur le même site, mais elles ne correspondent pas au projet définitif, qui lui sera réalisé par de "vrais" architectes.

Certains des architectes sélectionnés pour réaliser le projet sont d'ailleurs présents à la réunion de ce soir.

Cette phase de la programmation est symbolisée par l'image d'un arbre.

Les coopérateurs doivent s'accorder sur un certain nombre de principes faisant partie du tronc commun, et donc, ne pas avoir des envies totalement différentes. Ils ne doivent, tout de même, pas être d'accord sur tout, ce sont les branches de l'arbre.

L'arbre n'est qu'une image permettant de visualiser le schéma des relations sociales.

ELEMENTS DU TRONC COMMUN

Le chauffage urbain et le parking souterrain sont des données obligatoires de l'opération, imposées par la charte urbaine du Mirail.

Il y a aussi eu de nombreuses réunions sur la définition des espaces partagés, la salle polyvalente, les divers ateliers, ... Leur proportions, leur situation et les usages qu'ils accueilleront ont donc déjà été définis.

Par exemple, il a été décidé depuis longtemps que la salle polyvalente aurait une surface de 90 m² et serait divisible en trois parties selon les usages.

Lors de la réunion précédente, toutes les questions concernant le tronc commun ont été revues et validées.

Aujourd'hui, le travail se déroulera par ateliers. Il devrait permettre à chacun de définir la situation dans l'immeuble de son propre appartement.

- *Depuis le début, le plan du site a beaucoup changé, certaines zones ont été démolies, des équipements sportifs, ainsi qu'une maternelle ont été construits. Est-ce qu'il y a un projet plus global que celui que l'on est en train de faire, parce que sinon, c'est ridicule de faire des terrains de sport dans la coopérative, s'il y en a juste à côté ?*

Oui, les terrains de sport ont été prévus dans le cadre du GPV. Les coopérateurs étaient d'ailleurs invités à assister à la réunion de concertation, animée par Françoise De Verinas. Cette réunion, qui a eu lieu quelques mois plutôt, devait permettre à chacun d'obtenir des informations sur les nouveaux équipements et nouvelles constructions programmés dans le quartier.

Il est prévu sur l'îlot de la coopérative une résidentialisation incluant l'immeuble du Satie et la coopérative dans une même limite. Au Nord du Satie, seront créés des parking couverts. Les parkings de la coopérative, quant à eux, seront souterrains, comme cela est prévu dans la charte urbaine du Mirail.

- *Le Satie étant un immeuble beaucoup plus haut que celui de la coopérative, nous ne serons jamais tranquilles sur les terrasses...*

Les architectes résoudront ce type de problème. Cette question sera étudiée par rapport au programme et aux usages prévus sur les terrasses.

- *La question des terrasses sur le toit a-t-elle déjà été arrêtée ?*

Il est possible de régler cette question pendant la réunion de ce soir. Le problème de l'intimité, lui, peut, dans tous les cas, être réglé grâce à l'architecture.

- *Dans tous les cas, l'immeuble du Satie est au Nord et les terrasses devraient plutôt être tournées vers le Sud, il ne devrait donc pas y avoir de problème ... ?*

Ce n'est pas un problème, cela devra simplement être précisé dans le programme, notamment l'affectation des terrasses.

PRINCIPES DE POSITIONNEMENT DES APPARTEMENTS

Il est maintenant important que les coopérateurs situent leur appartement dans l'espace de la coopérative. Chacun doit choisir s'il souhaite être en rez-de-chaussée, dans un niveau intermédiaire ou à l'étage supérieur; ainsi que le mode d'accès qu'il souhaite pour son appartement : accès depuis l'intérieur ou depuis l'extérieur, par ascenseur ou non; choisir l'orientation de son appartement.

Les gens qui ont des enfants et qui souhaitent créer des espaces de jeux de proximité doivent se rapprocher. Les gens qui veulent du calme peuvent aussi décider de se regrouper.

Chacun doit se placer selon ses souhaits, et des groupes vont se former composés de foyers partageant les mêmes envies.

Plusieurs espaces partagés peuvent permettre de réunir des groupes de gens, comme la salle de sport, la bibliothèque...

D'autres seront réunis autour d'espaces de proximité tels que la chambre d'ami. Par exemple, certaines personnes voulant l'utiliser plus régulièrement pourront s'en rapprocher.

Le programme sera diffusé à chacun, dans son état d'avancement actuel, pour que tous les participants puissent se repérer au mieux.

Les participants sont donc invités à constituer des groupes selon s'ils souhaitent se positionner :

- en rez-de-chaussée avec jardin;
- en étage courant;
- en terrasses, sur la toiture ou dans les derniers étages.

Ensuite, les différents groupes se diviseront à nouveau selon le système de desserte qu'ils auront choisi. Il est aussi possible pour les futurs habitants de réfléchir sur des appartements en duplex.

AVANCEMENT DU TRAVAIL PAR ATELIER

Après une heure et demi de travail en ateliers, les grandes décisions qui ont été prises dans chaque groupe sont exposées à l'ensemble des participants.

- Le rez-de-chaussée

Concernant le groupe rez-de-chaussée – premier étage, cinq thèmes ont été évoqués : la limite de la coopérative et du Satie; l'accessibilité aux appartements; les appartements de plain-pied et les duplex; la question des jardins; le stationnement.

Les limites de la coopérative

Concernant la limite, aucune idée nouvelle n'a été avancée, mais les choses ont été mises au clair pour ceux et celles qui n'avaient pas compris. La coopérative sera donc comprise dans un enclos commun avec le Satie.

L'accès aux appartements dans les duplex et dans les appartements de plain-pied

Concernant l'accès aux appartements, la question de la sécurité a été évoquée. Les coopérateurs souhaitent limiter au minimum les surfaces de couloirs et sécuriser les espaces.

Sur la question de l'accès proprement dit, les coopérateurs ayant demandé des duplex en rez-de-chaussée souhaitent disposer d'un double accès : un accès extérieur depuis le jardin commun; et un accès intérieur pour rejoindre les locaux communs et divers ateliers.

La question du double accès doit être particulièrement réfléchi. Les coopérateurs ne souhaitent pas accéder à leur appartement depuis leur jardin privatif, mais depuis l'espace partagé avec le Satie, la sécurité n'est donc pas particulièrement assurée à ce niveau. De plus, ils souhaitent réduire le nombre de couloirs, mais avec un double accès, le nombre de circulation est multipliée.

Les coopérateurs ayant demandé des duplex souhaitent, en fait avoir un accès par l'intérieur aux espaces communs, mais depuis le premier étage de l'immeuble. Ce qui s'inscrit dans l'idée de diminuer les couloirs en rez-de-chaussée.

Tout le monde n'est pas d'accord sur cette question, certains souhaitent avoir un appartement de plain-pied et ne disposeront pas d'accès direct au premier étage.

Pour la prochaine réunion, les personnes souhaitant un appartement en duplex avec accès extérieur au rez-de-chaussée et accès intérieur au premier étage devront se rapprocher pour détailler cette idée. Les autres devront former un autre groupe et réfléchir, eux aussi, à leur mode d'accès.

Cette confrontation dans un même groupe permet, petit à petit de spatialiser le programme. Certains se rapprochent parce qu'ils partagent les mêmes envies, et des groupes de plus en plus petits se forment jusqu'à ce que chacun ait trouvé sa place dans l'immeuble.

- *Est-ce qu'il est possible de prévoir deux grandes options pour le rez-de-chaussée ?*

Oui, il est possible qu'il y ait plusieurs solutions différentes. Tout le monde n'est pas obligé d'être dans un même système.

Concernant les duplex, les coopérateurs ont aussi demandé à ce que la répartition des espaces de vie soient particulièrement bien étudiée, de manière à éviter les nuisances en terme de bruit.

Les jardins privatifs

Concernant les jardins, ils doivent être privés et fermés, avec des pergolas, par exemple. Les coopérateurs ne souhaitent pas posséder de jardins partagés.

Les coopérateurs du rez-de-chaussée doivent aussi apporter des précisions sur les jardins. Il a été dit qu'ils souhaitaient des jardins très privatifs séparés les uns des autres sans jonction possible.

Ils doivent choisir le type de limite qu'ils souhaitent installer entre ces jardins : soit une limite solide, soit des haies séparatives.

Les coopérateurs préfèrent des séparations végétalisées.

Personne ne souhaite une séparation bâti par un mur dans l'idée d'un patio.

Les aires de stationnement

Concernant le parking, les coopérateurs souhaitent savoir s'il sera d'un seul bloc, ou en parties séparées.

- *Quel est le mieux en terme d'espace ?*

Il est nécessaire de créer une place de parking par logement et préférable de disposer d'un minimum de parking visiteurs. Pour que le parking ait une surface suffisante, il est très probable qu'il prenne toute la surface disponible sous l'immeuble.

- Les étages intermédiaires

Création de nouveaux espaces partagés

Il est proposé par ce groupe d'installer une cuisine commune, sur la toiture terrasse de l'immeuble. Cette cuisine serait équipé d'un barbecue et pourrait s'ouvrir par beau temps.

Certains coopérateurs s'inquiètent de la taille de la cuisine qu'il faudrait construire pour 60 personnes sur le toit de l'immeuble.

Cette cuisine ne serait pas forcément occupé par les 60 coopérateurs et leurs familles en même temps.

Les coopérateurs s'inquiètent aussi des problèmes d'odeur que pourrait entraîner la présence d'un barbecue sur le toit d'un immeuble et des gênes que cela pourrait causer aux habitants du Satie.

Ce débat avait déjà eu lieu lors d'une réunion précédente, et il est maintenant préférable pour les coopérateurs de ne pas remettre le programme en question lors de chaque réunion. Le problème du barbecue pourra tout de même être débattu lors d'une prochaine réunion, concernant les espaces communs.

Le groupe intermédiaire a aussi proposé de concevoir un espace "café" en rez-de-chaussée, qui soit différent de la salle polyvalente, celle-ci ne devant pas accueillir d'équipement. Cet espace serait un espace commun à tous les coopérateurs.

D'autres participants préféreraient que cet espace soit intégré à la salle polyvalente. Il était déjà prévu d'y installer un point d'eau, il devrait donc être possible d'y intégrer un coin équipé d'une kitchenette. L'idée qui était proposée ici, correspondait plus à celle d'un petit bistrot. Cette proposition dépendra du nombre de personnes intéressées.

Cet espace peut être adjacent à la salle polyvalente, dans un souci d'économie d'espace.

Formation de deux groupes indépendants

Deux groupes se sont créés dans les étages intermédiaires. Un groupe se réunissant autour d'un espace pour les enfants en bas-âge. Ce groupe partagerait un hall commun, au Nord, fermé mais vitré. Il servirait d'espace de jeux pour les enfants en bas-âge. Cet espace serait uniquement en contact avec les appartements concernés. Il pourrait faire une surface d'environ 14 m², si les familles décidaient d'investir 2 m² par enfant dans cet espace.

L'autre groupe serait situé dans une cage d'escalier différente.

- Les terrasses

Ce groupe était composé de 13 personnes. La réflexion s'est portée sur chaque type de terrasses :

- communes;
- partagées;
- privées.

Terrasses privatives et partagées

Les 13 membres de ce groupe souhaitent posséder une terrasse privative dans le prolongement de leur appartement.

8 des coopérateurs souhaitent que ces terrasses privatives soient contiguës avec de petites terrasses partagées. Les terrasses partagées seraient végétalisées, ombragées et équipées de points d'eau.

Il est possible qu'elles soient, elles même prolongées par des terrasses communes.

Terrasses communes

Tous les membres de ce groupe sont pour la création de terrasses communes.

Ces terrasses ne seraient pas forcément toutes situées sur le toit, mais pourraient être réparties dans tous les étages. Elles pourraient être associées à des activités calmes comme la bibliothèque ou l'atelier arts plastiques, et devraient être en partie végétalisées.

Leur accès s'effectuerait depuis l'extérieur.

Le sol de l'ensemble des terrasses doit être particulièrement bien insonorisé.

Accès aux appartements

Les appartements seraient équipés pour la plupart d'un double accès.

Un accès pourrait se faire depuis l'intérieur, par une colonne centrale qui ne desservirait que quelques appartements, ainsi peu d'espaces seraient dédiés aux circulations.

Un autre accès se ferait par l'extérieur, avec une gradation du commun vers le privé. Ainsi, le passage se ferait, tout d'abord, par une terrasse commune, puis par une terrasse partagée, avant de gagner sa terrasse privative, et de pénétrer dans son appartement.

2 des participants souhaitent bénéficier d'un accès par l'extérieur uniquement, par coursives par exemple.

Quatre candidats sont proposés ce soir à la cooptation : Habib Ayari, Noredine Djelloul, Lahcen El Hilaly, Mahamadou Kone.

Nora Rialland, quant à elle, a dû s'absenter avant la fin de la réunion.

Suite à l'incident ayant eu lieu avec une des coopératrices, Najet M'Hamdi, la décision a été prise de ne plus lui garantir un logement au terme du processus. Il est possible de revenir sur cette décision si les coopérateurs manifestent le désir de procéder à une nouvelle cooptation. Si une demande claire est émise de la part des coopérateurs, la cooptation pourra avoir lieu lors de la prochaine réunion. Pour cela, il leur est demandé de formuler leur demande par mail ou par un autre moyen de communication, auprès de l'AERA.

Les participants sont invités à se poser des questions anonymement, adressées à un candidat à la cooptation en particulier, dans le but de mieux le connaître. Les questions sont rassemblées, mélangées, puis redistribuées aléatoirement pour être lues à voix haute.

PRESENTATION DES CANDIDATS

Il est proposé aux candidats de se réunir devant l'ensemble des autres coopérateurs, et de se présenter à nouveau de manière à ce qu'il soit plus facile pour les votants de les repérer.

- Noredine Djelloul : marié, quatre enfants.
- Mahamadou Kone : célibataire, il est intéressé par l'accession progressive à la propriété, par le fait de rencontrer des personnes de cultures différentes, et de vivre dans un appartement plus moderne.
- Habib Ayari et sa femme : deux enfants, ils sont motivés par l'idée d'une plus grande tranquillité pour leurs enfants, et par le fait de pouvoir connaître leurs voisins.
- Lachen et Fatima El Hilaly : quatre enfants de 12, 9, 7 et 4 ans. Quand elle était plus jeune, Fatima a vécu dans une situation similaire à celle de la coopérative, avec ses parents, près de Purpan et souhaite revivre cette expérience. Actuellement, leurs enfants et Fatima ne sortent pas et ils ne peuvent pas compter sur leur voisinage. Ils souhaitent choisir ce qu'ils veulent, et avec qui ils veulent vivre.

LECTURE DES QUESTIONS

- Questions adressées aux quatre candidats:
 - *Que représente en deux mots l'idée de coopérative pour vous ?*
 - Mahamadou Kone : vivre autre chose ensemble, différent de quelque chose de classique, avec un peu plus de rapprochement.
 - Fatima El Hilaly : partager avec tout le monde, se sentir en sécurité.
 - *La diversité culturelle est-elle une chance pour vous ?*

Oui, bien sûr, pour tous les candidats.
 - *Que pensez vous des fêtards ?*
 - Mahamadou Kone : s'ils respectent la vie des autres, il n'y a pas de problème. Les autres candidats pensent de même, ils sont d'accord pour qu'il y ait des fêtards tant qu'ils respectent leurs voisins.
 - *Quel est votre métier ? Quels savoirs et dispositions particulières apporterez-vous à la coopérative ?*
 - Réponse de Noredine Djelloul : je suis agent de sécurité dans le métro, mais avant je travaillais comme technicien aux PTT, je sais réparer des ordinateurs, des téléphones...
 - Réponse de Mahamadou Kone : je suis travailleur indépendant, j'ai monté une petite entreprise il y a six mois. Je fais beaucoup de sport et je peux transmettre mon savoir aux enfants dans ce domaine, en football par exemple.
 - Réponse de Habib Ayari : je suis boulanger, je peux montrer comment je fais le pain.
 - Réponse de Mme Ayari : je suis mère au foyer, je peux aider les femmes pour faire le couscous, les gâteaux, les beignets.
 - Réponse de Fatima El Hilaly : je suis mère au foyer et prête à aider d'autres mamans à garder les enfants, à faire plein de choses avec les enfants. Je ferai ce que je peux : des gâteaux...
 - Réponse de Lahcen El Hilaly : je suis maçon, je peux faire du bricolage.
 - *Dans les motivations, j'ai souvent entendu que certains étaient intéressés par le côté sécuritaire de la coopérative. Je ne comprends pas bien ce que cela veut dire et je souhaiterais avoir des explications*

sur ce point. Cela fait 15 jours que je pense à ce lien potentiel entre sécurité et coopérative...

Ce type de débat pourra avoir lieu lors d'une prochaine réunion, bien qu'il y en ait déjà eu plusieurs autour de cette question. Il a déjà été prévu et expliqué, lors d'une réunion précédente avec D. Leclerc, les nécessités de sécurisation, et la façon dont elle pouvait être mise en place. Même si cette question doit se traduire de façon concrète dans tous les cas, il est possible d'en parler lors de débat sur le fond. Il est par exemple possible lors du dîner coopérateur d'aborder ce genre de sujet.

- *Trois questions m'ont hérissé le poil, et je ne suis pas sûr de vouloir continuer dans ce groupe si une telle ambiance se confirme. J'ai trouvé les trois questions sur les enfants très malvenus. Je pense qu'il y a des gens qui feraient mieux de vivre dans les cimetières.*

Applaudissements de la part de la plupart des autres coopérateurs.

- Questions adressées à Noredine Djelloul :

- *Si l'on est voisins et que le dimanche, je n'ai plus de sel, puis-je facilement sonner chez vous ?*
Oui, bien sûr, sans problème.

- Questions adressées à Mahamadou Kone :

- *Acceptez-vous comme voisinage une famille ayant plusieurs enfants ?*

Cela ne me dérange pas du tout. Je viens d'une grande famille, mon grand-père a quatre femmes et vingt-neuf enfants.

- *Etes-vous du genre à mettre la musique à fond jusqu'à minuit ?*

Ca fait trois ans que j'ai des voisins, la musique, je l'écoute chez moi, mais je respecte l'intimité de chacun et les voisins. J'ai été éduqué dans le respect des autres. J'écoute la musique mais je fais attention aux voisins.

- *Comment vous comportez-vous lorsque les enfants des voisins font un bruit infernal ?*

Cela dépend, on peut parler gentiment à des enfants qui peuvent comprendre, d'autres ne comprennent pas. A ce moment là, on peut aussi parler gentiment aux parents qui s'occuperont de leurs enfants.

- Questions adressées à Habib Ayari :

- *Ne croyez-vous pas que la présence d'enfants en bas-âge peut déranger la réunion ? Je ne comprends pas pourquoi vous les avez amené en sachant qu'ils ont fait du bruit au point où l'on ne pouvait même pas s'entendre ?*

Je voulais faire connaître la coopérative à ma femme parce qu'elle ne vient jamais aux réunions, et ne pas laisser les enfants seuls à la maison.

Les autres participants applaudissent cette réponse.

- *Comptez-vous ramener vos enfants à toutes les prochaines réunions ?*

Beaucoup de participants expriment leur mécontentement face à ce type de questions. Il n'est pas demandé à Habib de répondre.

- *Souhaitez-vous encore avoir beaucoup d'enfants ?*

Intervention de S. Gruet : Il a été dit plusieurs fois que tout le monde devait se connaître et qu'il était important que les coopérateurs puissent rencontrer les personnes vivant dans le foyer d'autres coopérateurs, y compris les enfants. Il est d'autant plus important que les coopérateurs puissent les amener dans le cas où ils n'ont pas le choix.

Les enfants sont les bienvenus aux réunions, et l'on ne peut qu'espérer que ce soit le cas aussi, au sein de la coopérative.

Chacun peut poser les questions qu'il souhaite, mais il serait dommage d'en arriver à une situation d'exclusion des enfants ou des familles ayant des enfants.

- Questions adressées à Lahcen et Fatima El Hilaly :

- *Es-tu plus expansif quand tu es en confiance ?*

Ce n'est pas que je ne suis pas en confiance, mais un problème de langue.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Pour le vote, chaque participant doit répondre "oui" ou "non" à l'entrée dans la coopérative de chaque candidat. Si la réponse est négative, elle doit être justifiée de manière à ce qu'il puisse y avoir débat autour de la question qui pose problème, avant de réaliser un second tour de vote. Ce vote est anonyme.

Seuls votent les coopérateurs déjà cooptés et les candidats à la cooptation de ce soir.

Les quatre candidats sont cooptés dès le premier tour.

Habib Ayari, Noredine Djelloul, Lahcen El Hilaly, Mahamadou Kone deviennent donc coopérateurs.

Il est rappelé aux participants qu'un repas coopératif aura lieu le 24/02 dans les locaux du CMAV. Il est demandé à chacun d'amener à boire et à manger à partir de 18h, et de venir en famille.

K/ Réunion du 27 février 2007

Réunion du 27 février du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie. Suau Ophélie

Cette réunion avait pour buts de continuer le travail programmatique déjà bien avancé sur la coopérative de Reynerie, chacun doit maintenant se pencher sur la situation de son appartement dans l'immeuble, et des espaces qui lui seront attachés; elle doit aussi permettre de poursuivre le processus de cooptation.

La réunion de programmation s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître,*
- *suivi d'une séance plénière de travail programmatique,*
- *puis, de la phase de cooptation concernant les 8 candidats proposés et présents ce soir.*

Environ 50 foyers étaient représentés à cette réunion, dont 18 personnes du groupes de coopérateurs de base, sur 21.

Parmi les candidats coopérateurs, 8 étaient présentés à la cooptation : Najah Abib, Mohamad Alsabbagh, Charles Dakhel, Sarah Fellah, Mariem Horr, Kheïra Laroui, Abderkader Remou et Nora Rialland.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives qui a animé la réunion à l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; ainsi que Jean-Marie Delorme en tant qu'observateurs.

PREMIERE PHASE : TOUR DE TABLE , PRESENTATION

Le mardi suivant, un débat aura lieu dans les locaux du CMAV, intitulé Architecture Contemporaine et Logement Social, auquel les coopérateurs sont invités à assister et à participer s'ils le souhaitent.

Les coopérateurs souhaitant s'impliquer dans le projet doivent maintenant se rassembler autour de la table. Les observateurs, quant à eux, doivent se placer en retrait et ne pas intervenir.

Pendant le tour de table, tous les participants doivent s'identifier, en donnant leurs nom et prénom, leur structure familiale, nombre de personnes dans le foyer, liens de parenté, âges, comme cela l'avait été demandé par les coopérateurs lors de la réunion précédente, la nature et le nombre d'animaux présents dans le foyer; ainsi que leurs motivations pour participer à ce programme, hors motifs strictement économiques, considérés comme évidents et valables pour tous. Ils sont aussi invités à donner leur métier, leur formation dans le but de présenter leurs savoirs-faire, ce qu'ils pourront apporter à la coopérative de par leur diversité.

Les personnes déjà cooptées n'ont pas besoin de redonner leurs motivations, les candidats à la cooptation de ce soir, quant à eux, doivent bien insister sur les raisons de leur engagement dans ce programme coopératif.

Les nouveaux participants sont pris en photo de manière à les insérer dans le trombinoscope.

Les motivations évoquées par les candidats à la cooptation ont été les suivantes :

- Najah Abib : marié, un enfant. Il a une maîtrise de mathématiques et fait de l'artisanat. Il est intéressé par le lieu et connaît pas mal de gens qui participent au programme, qui pourraient devenir ses voisins. Actuellement, il habite un immeuble avec beaucoup de personnes âgées et ressent la solitude. Il se propose pour faire du soutien scolaire avec les enfants.
- Sarah Fellah : célibataire. Elle est intéressée par l'idée de connaître ses voisins avant de vivre avec eux. Elle souhaite se sentir en sécurité et en famille, et considère ses nouveaux voisins, un peu comme une deuxième famille. De plus, cela lui permet de ne pas s'éloigner de sa famille, qui habite dans le quartier. Elle aime la cuisine et en apprendrait plus avec plaisir.

- Mohamad Alsabbagh : il a un restaurant rue des Lois. Il est intéressé par l'aspect économique et par l'aspect social, notamment le fait de connaître ses voisins. Il souhaite aussi qu'ils puissent travailler ensemble dans l'atelier bricolage ou dans la cuisine collective.
- Laroui Kheïra : mariée, quatre enfants, elle trouve le concept intéressant.
- Rialland Nora : trois enfants, elle travaille à l'hôpital de Toulouse en tant qu'agent contractuel.
- Remou Abderrakder : il habite depuis 23 ans dans le quartier. Il y connaît beaucoup de gens et apprécie ce quartier car il y a tout à proximité.
- Charles Dakhel : marié, trois enfants, diplômé en mathématiques et en informatique, il est maintenant marchand de fruits. Il apprécie l'aspect associatif, ainsi que le fait de pouvoir connaître ses voisins. Il habite actuellement dans un immeuble peu convivial.

Parmi les autres motivations évoquées par les candidats coopérateurs durant le tour de table, on peut citer les suivantes :

- participer à un projet d'habitat ensemble;
- la démarche participative;
- participer à quelque chose de nouveau;
- construire quelque chose ensemble;
- la richesse des rapports;
- faire l'effort d'aller vers les autres pour les rencontrer;
- tisser des relations sur Toulouse (ne connaît personne);
- la mixité raciale, de religion, culturelle, choisir ses voisins (peur des clans dans les quartiers);
- partager;
- partager la vie ensemble de tous les jours sans que ce soit facile;
- les espaces collectifs;
- le logement coopératif;
- aider les gens en informatique.

Une question se pose chez de nombreux coopérateurs concernant la formation du groupe.

Beaucoup de personnes considérées comme étant "d'origine européenne" par les autres coopérateurs ont abandonné le programme en cours de route. Dans le même temps, ce sont de nombreuses personnes issues de l'immigration qui l'ont intégré. Ces personnes, pour la plupart se connaissaient déjà avant d'intégrer le programme et étaient amis. La solution pour que les personnes "d'origine européenne" ne s'éloignent pas et ne se sentent pas exclues, serait que, elles aussi, ramènent leurs amis. Tout le monde souhaite avoir de la mixité au sein de la coopérative, les coopérateurs doivent donc veiller eux-mêmes à maintenir cette diversité.

L'AERA, elle, ne peut rien faire dans ce sens, ne serait-ce que vis à vis de la loi. Il est possible d'imposer des quotas permettant aux personnes en difficulté d'accéder à un logement, comme celui demandant un minimum de 20% de familles nombreuses issues de l'immigration. Il n'est pas possible, en revanche, de faire l'inverse, et de limiter l'accès à la coopérative aux personnes les plus en difficulté ou d'origines étrangères.

Le fait que la mixité se réduise au sein de la coopérative est une préoccupation de l'AERA, mais ce n'est pas à elle d'intervenir. Il est simplement possible d'inciter les coopérateurs à inviter d'autres participants permettant de maintenir la mixité désirée initialement. De plus, cette préoccupation semble plutôt être une question d'apparence plutôt qu'un problème profond, car vu de l'intérieur, le groupe de coopérateurs, là où il en est de sa formation, a l'air de bien fonctionner. Sans parler de la question des origines, peut-être que les gens très proches devraient chercher à ne pas exclure les autres et aller à leur rencontre, pour que les personnes n'ayant pas encore de relations au sein de la coopérative ne se sentent pas exclues.

L'AERA tente de susciter une certaine mixité au sein de la coopérative, les coopérateurs doivent aussi l'aider.

DEUXIEME PHASE : SEANCE DE PROGRAMMATION COLLECTIVE

Pour cette réunion, la programmation va se faire en séance plénière, par ateliers successifs.

Il est demandé aux personnes qui assistent à la réunion pour la première fois de ne pas trop intervenir, de manière à ne pas perturber l'avancement du travail. En effet, il ne reste qu'un mois, pour finir le programme et, à ce stade, il n'est plus possible de remettre en cause ce qui a été dit précédemment.

La réunion de ce soir est donc limitée aux coopérateurs et candidats à la cooptation.

Chacun doit maintenant avoir défini ses souhaits concernant son logement et rempli sa fiche d'inscription. Sur leur feuille de souhaits, les coopérateurs doivent avoir défini leur surface privative, les surfaces qu'ils souhaitent partager, à quel étage...

L'organisation de l'immeuble va maintenant se faire comme celle d'un village. Chacun habite à côté d'un autre, de la boutique, ou de l'église.

Cette réunion devrait permettre de situer chaque famille par rapport aux autres, et par rapport aux espaces partagés. A la fin de la réunion, il faudra avoir une idée précise du schéma d'organisation de l'immeuble. Pour le moment, plusieurs coopérateurs ne sont pas encore décidés sur le choix du niveau de leur appartement.

Les architectes qui vont concevoir l'immeuble ont déjà été choisis, ce sont P. Guitton, et F. Coderch. Ils assisteront à une partie de la réunion.

Les ateliers successifs seront les suivants :

- 19h-19h30 : le rez-de-chaussée
- 19h30-20h : les étages intermédiaires
- 20h30-21h : le dernier étage
- 21h-21h30 : les espaces extérieurs

Toute personne appartenant au programme peut intervenir lors de chacun des ateliers, même si elle n'est pas directement concernée.

- Les rez-de-chaussée avec jardins privatifs

Les coopérateurs et candidats pour le rez-de-chaussée doivent se rapprocher et se placer autour de la table. Les autres sont invités à se placer en second plan.

Les nouveaux peuvent rester, mais ne doivent pas intervenir, car il risque d'y avoir des décalages au niveau des informations.

Seules les familles déjà cooptées apparaissent sur le schéma car elles y ont déjà travaillé. Les candidats à la cooptation vont aussi devoir s'y inscrire en précisant la position de leur appartement. Ils apparaîtront d'une couleur différente sur le schéma, de manière à pouvoir les différencier des coopérateurs.

Il sera possible pour les personnes n'étant ni déjà cooptées, ni candidates pour ce soir, de s'inscrire sur le schéma des relations sociales, lorsqu'elles auront compris le fonctionnement de cette étape de la programmation. Leurs noms seront inscrits dans des bulles d'une couleur différente.

Cette séance doit permettre à chacun de se différencier et de ne plus penser seulement aux espaces communs, comme cela a pu être le cas dans un grand nombre de réunions. Les coopérateurs doivent savoir ce qui les réunit et ce qui les sépare pour former des groupes de plus en plus petits et des espaces définis de plus en plus précisément.

Ici, deux groupes apparaissent sur le rez-de-chaussée, cela ne veut pas dire qu'ils n'ont rien en commun, mais qu'ils ont aussi des différences.

Éléments de tronc commun en rez-de-chaussée

Beaucoup de personnes souhaitent obtenir un logement en rez-de-chaussée avec jardin. Si les architectes ne peuvent pas concevoir un tel bâtiment, certains des coopérateurs se proposent de prendre un appartement plutôt dans les étages.

Toutes les personnes en rez-de-chaussée souhaitent bénéficier d'un jardin privatif.

La plupart des participants souhaitent avoir un appartement orienté au Sud.

Deux coopérateurs souhaitent une orientation différente, un à l'est et l'autre à l'ouest, mais ces deux coopérateurs souhaitent être situés l'un à côté de l'autre, ce qui risque de ne pas être possible.

Les appartements en duplex

Un premier groupe souhaite avoir des appartements en duplex, avec un accès direct depuis le jardin partagé avec le Satie, et une liaison intérieure au premier étage pour accéder directement aux espaces communs.

Il est précisé aux coopérateurs qu'ils sera peut-être difficile de créer cet accès dans l'étage.

Les appartements de plain-pied

Concernant ces appartements, aucune décision n'a encore été prise quant à l'accès. Le travail devra donc se poursuivre en groupe pour ces coopérateurs.

La salle polyvalente

Les personnes situées en rez-de-chaussée doivent aussi avoir conscience qu'ils sont réunis par la salle polyvalente, et décider de sa situation.

Elle peut être au milieu, près ou loin des habitations.

Il est proposé que l'espace enfants et la salle polyvalente soient associés, mais phoniquement bien isolés.

La salle polyvalente devra être muni d'un accès indépendant.

Les espaces et halls partagés du rez-de-chaussée

Les coopérateurs doivent décider de ce qui va se passer entre les appartements. Ils peuvent se réunir autour d'un espace partagé ou d'un hall. Les espaces de circulation seront des espaces qui devront être comptés dans le loyer. Il est donc intéressant de leur donner un usage. Les coopérateurs qui le souhaitent doivent se rapprocher pour réfléchir à la création de ces espaces de circulation, et à l'usage qu'ils pourraient en faire.

L'espace qu'ils choisiront d'implanter proche de leurs appartements permettra de mieux définir les groupes.

L'espace enfants 3-8 ans

Un des coopérateur souhaiterait être proche de l'espace enfant 3-8 ans situé en rez-de-chaussée.

Plusieurs coopérateurs sont finalement intéressés par l'espace enfants.

Il leur est proposé, s'ils le souhaitent, de créer un espace petite enfance, qui soit comme un hall, et serve aussi à desservir les appartements.

L'espace enfants 3-8 ans doit, lui, se situer au milieu du rez-de-chaussée.

L'espace ado

L'espace ado avait été jusqu'à maintenant positionner en rez-de-chaussée, mais il se pourrait qu'il n'y ait plus suffisamment de contribution à cet espace de la part des coopérateurs présents dans la coopérative à l'heure actuelle. Il faut comptabiliser le nombre d'enfants en âge de participer à cet espace, puis estimer le nombre de m² nécessaires. Il suffit peut-être d'un m² par enfant. En effet, il avait été prévu pour ce type d'espace que toutes les familles soient obligées d'y participer à hauteur de X m² par enfant.

L'atelier musique

L'atelier musique avait lui aussi été positionné en rez-de-chaussée. Il faut que les coopérateurs décident s'il est plutôt isolé ou non.

Les ateliers mécanique et bricolage

Certains coopérateurs souhaitent que les ateliers mécanique et bricolage soient plutôt situés dans la cave.

Les autres espaces partagés

Un coopérateur s'est inscrit pour partager la salle de sport, mais ne souhaite pas obligatoirement être situé à côté de celle-ci. La salle de sport devrait se situer en haut de l'immeuble.

L'atelier arts plastiques, lui aussi, peut être situé dans les étages.

- Les étages intermédiaires

Plusieurs nouvelles personnes souhaitent s'inscrire dans les étages intermédiaires soit dans un groupe, soit dans l'autre.

Le groupe "calme"

Quatre coopérateurs se sont déjà mis d'accord lors de la réunion précédente pour partager un espace calme dans les niveaux intermédiaires. Ils doivent maintenant choisir le mode d'accès à leur appartement, soit par un hall partagé, soit par l'extérieur.

Ils sont aussi intéressés par la salle de sport et le barbecue, mais ces espaces devraient être situés dans les derniers étages.

Le groupe "espace petite enfance"

Un autre groupe, à ce niveau, souhaite se réunir autour d'un espace petite enfance.

6 familles en tout sont intéressés pour partager l'espace petite enfance 0-3 ans. Ensuite, cet espace pourra avoir une autre fonction lorsque les enfants auront grandi et qu'ils pourront aller jouer au rez-de-chaussée dans l'espace enfants.

Autres situations

Un coopérateur qui s'était inscrit dans le hall petite enfance n'est en fait plus intéressé car ses enfants sont trop grands, le plus petit ayant déjà 5 ans.

Il se place au milieu sur le schéma des relations sociales, entre le groupe calme et le groupe espace petite enfance.

Une personne souhaite posséder un duplex dans les étages intermédiaires, mais cette demande risque de ne pas être satisfaite, du fait des normes handicapées.

Les espaces partagés

La plupart des espaces partagés sont situés en bas ou en haut de l'immeuble.

Il est proposé à deux coopérateurs ayant demandé des appartements dans les étages intermédiaires avec un accès par un hall de faire connaissance pour savoir s'ils peuvent le partager ensemble.

La plupart des coopérateurs situés dans les étages intermédiaires souhaitent bénéficier d'un accès par l'extérieur.

Les demandes concernant le dernier étage et les terrasse n'ont pas pu être enregistrées.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION

La séance de cooptation n'a, elle non plus, pas pu être enregistrée.

Seules sont retranscrites les questions des participants aux candidats à la cooptation et le résultat du vote.

LECTURE DES QUESTIONS

- Questions adressées aux 8 candidats :
 - *C'est quoi l'esprit coopératif pour vous ? (en deux mots)*
 - *Est-ce que tout le monde sera réellement prêt à casser les tabous de la mixité culturelle ? Comment pouvez vous y contribuer ?*
 - *Que pensez vous apporter à la coopérative en tant que savoirs ou autre ?*
 - *Seriez vous prêt à garder parfois nos enfants ?*
 - *C'est quoi votre motivation pour le projet ?*
- Question adressée à Mariem Horr et Charles Dakhel :
 - *Sincèrement je ne connais rien de vous. Vous n'avez pas assisté à beaucoup de réunion. Je ne sais pas quoi voter car vous êtes proposés prématurément.*
- Questions adressées à Mohamad Alsabbagh :
 - *Est-ce que vous serez d'accord pour assurer les repas des réunions des coopérateurs ?*
 - *Est-ce que vous faites la cuisine avec le barbecue ?*
 - *Que pourriez vous nous préparer de bon à manger ?*
- Questions adressées à Charles Dakhel :

- *Aimez vous le quartier de la Reynerie ?*
- *Questions adressées à Sarah Fellah :*
- *Est-ce que vous savez faire du couscous ? Et si oui, en ferez vous un jour de fête ?*
- *J'aimerais savoir si vous allez vivre seule ? Avez vous des enfants ?*
- *Questions adressées à Nora Rialland :*
- *Combien d'enfants avez vous ? Quel âges ? Où habitez vous ? Peuvent-ils venir un jour à la réunion pour pouvoir les connaître ? Etes-vous mariée ?*
- *Vous étiez proposé à la cooptation plusieurs fois, mais vous n'êtes jamais restée jusqu'à la fin. Je sens que vous n'êtes pas motivé par le projet.*

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Il y a plusieurs "non" après le premier tour de vote de cette cooptation :

- pour Najah Abib, avec comme motivation : "j'aimerais que l'on connaisse mieux votre épouse".
- pour Charles Dakhel, avec comme motivation : "ne vous connaissant pas assez, je préfère ne pas prendre de risque".
- Pour Mariem Horr, avec comme motivation : "j'aimerais connaître votre famille".

Les autres candidats sont cooptés dès le premier tour de vote.

RESULTAT DU DEUXIEME TOUR DE VOTE

Il y a un "non pour le moment" pour Charles Dakhel.

Les autres candidats sont acceptés dans la coopérative.

Najah Abib, Mohamad Alsabbagh, Sarah Fellah, Mariem Horr, Kheïra Laroui, Abderkader Remou et Nora Rialland deviennent donc coopérateurs.

[L/ Réunion du 8 mars 2007](#)

*Réunion du 8 mars du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie*

Cette réunion avait pour but de continuer le travail programmatique engagé sur la coopérative de Reynerie, en vue de sa finalisation prochaine. Les coopérateurs et candidats doivent maintenant avoir fait leurs choix concernant l'espace privatif, et se situer dans l'immeuble par rapport aux espaces communs, par rapport à leurs voisins et par rapport à leurs souhaits personnels (choix des étages, des dessertes...).

Une cinquantaine de personnes étaient présentes à cette réunion, dont 18 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 28.

Parmi les candidats coopérateurs, deux se présentaient au processus de cooptation : Charles Dakhel et, Mr et Mme Mardnli. Mr Alemou était lui aussi proposé comme candidat à la cooptation, mais était absent.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître, suivi d'un court moment consacré aux questions concernant le programme pour les nouveaux venus,*
- *ensuite, la phase de programmation proprement dite, où chacun, coopérateurs, candidats et nouveaux venus, étaient invités à participer.*
- *Enfin, la phase de cooptation concernant les deux candidats proposés et présents ce soir.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Florence Climaco et Jean-Marie Delorme en tant qu'observateurs.

Étaient aussi présent ,Florence Coderc et Philippe Guitton, architectes sélectionnés par l'Office HLM Patrimoine Languedociennes, après appel à candidature, pour concevoir et réaliser l'immeuble de la coopérative de Reynerie.

PREMIERE PHASE : TOUR DE TABLE , PRESENTATION , QUESTIONS CONCERNANT LE PROGRAMME

En premier lieu, S. Gruet a nommé les trois candidats à la cooptation pour cette réunion, et a invité les coopérateurs à leur porter une attention particulière de manière à valider ou non leur entrée dans la coopérative, en fin de réunion. Seuls deux des trois candidats à la cooptation étaient présents : Mr Dakhel et Mr Mardni.

Les architectes invités se sont ensuite présentés. Tous deux s'intéressent à l'urbanisme et au logement social, ils ont déjà travaillé sur des projets à la Reynerie, notamment sur le projet de la station de métro et de la restructuration des commerces autour de la place Abbal. Ils ont aussi expliqué être très intéressés par la démarche participative, notamment parce qu'elle induirait, selon eux, une appropriation de grande qualité dans le logement et permettrait de participer à la requalification du logement social et des quartiers. Ils ont tous deux exprimés leur joie d'avoir l'opportunité de participer à ce projet.

Le tour de table s'est ensuite poursuivi avec les coopérateurs. Les coopérateurs candidats devaient chacun se nommer, présenter leur structure familiale, donner leurs motivations, et expliquer ce qu'ils souhaitaient apporter à la coopérative. Les coopérateurs du groupe de base, quant à eux, déjà présents depuis longtemps sur le programme n'ont qu'à se présenter rapidement.

Il a été de nouveau précisé pour les candidats coopérateurs qu'ils devaient avoir lu la charte déjà établie sur le programme de Reynerie et l'approuver s'ils souhaitaient participer à cette opération, le rassemblement autour d'un projet commun étant la première base du processus de cooptation.

MOTIVATIONS – APPORTS PERSONNELS A LA COOPERATIVE

Les principales motivations évoquées par les candidats coopérateurs durant le tour de table ont été les suivantes :

- la vie sociale, l'aspect social, l'aspect collectif;
- le partage, l'aspect coopératif, les échanges;
- se respecter, s'entraider, être solidaire les uns des autres;
- se connaître avant d'habiter ensemble, choisir ses voisins;
- connaître d'avantage ses voisins que dans les petits quartiers où les gens ne se connaissent pas, tisser de nouvelles relations;
- rencontrer des personnes différentes, de toutes origines, de tous âges;
- la volonté de créer un cadre de vie agréable pour ses enfants, pour leur éducation;
- construire ensemble leur futur lieu de vie, concevoir et organiser le projet ensemble;
- participer au projet, à la conception, aux plans des bâtiments, à la création des espaces communs.

Certains candidats ont aussi proposé d'apporter leurs compétences au service de tous, par exemple:

- un candidat restaurateur propose d'apporter ses connaissances en matière de préparation de repas en vue d'organiser des soirées au sein de la coopérative;
- une professeur d'anglais d'origine allemande propose d'apporter ses connaissances en langues vivantes en organisant par exemple des séances d'études;
- une autre professeur en français et prochainement en langues vivantes propose d'organiser des séances d'étude pour aider les enfants à faire leurs devoirs, et d'assister les adultes qui pourraient avoir des difficultés.

MIXITE – QUOTAS

Un point a ensuite été fait sur les notions de mixité et de quotas imposés dans le programme établi par l'AERA.

En premier lieu, la mixité des revenus, en utilisant des quotas déterminés par les catégories HLM, PLUS minoré, PLUS et PLUS majoré, a été plus ou moins abandonné pour cette opération, du fait de la difficulté à trouver des candidats coopérateurs situés dans les catégories les plus élevés (PLUS majoré).

En ce qui concerne les demandes sur l'origine des coopérateurs, 50% de coopérateurs issus du Mirail et 50% hors Mirail, ainsi que le quota minimum de 20% de familles nombreuses issues de l'immigration, il semble pour le moment être respecté et ne pas poser de problème.

Enfin, la question des réservations imposées par l'Etat et la Ville pour les logements dont ils sont les financeurs, semble se régler. La ville a déjà abandonné ses réservations, et des négociations sont en cours avec l'Etat.

L'AERA a aussi pris la décision de proposer d'elle même douze personnes à la cooptation en vue d'une plus grande diversité générationnelle, de revenus, de religion... Il est important de bien préciser que ces personnes ne seront pas imposées par L'AERA comme coopérateurs, mais devront être choisies par le groupe coopérateur de base.

Enfin, il a été précisé aux coopérateurs que l'AERA réalise actuellement une étude sur les ressources de chacun en vue d'évaluer s'ils sont dans la capacité de payer le loyer correspondant au nombre de m² qu'ils souhaitent pour leur futur logement, en vue d'éviter tout refus de candidature par l'Office HLM associée. C'est la déclaration de revenus 2007 qui sera utilisé à l'entrée dans les lieux, en 2009, par l'Office HLM. L'ensemble des ressources que perçoit un coopérateur doit être supérieure ou égale au prix de son loyer multiplié par trois.

Il est donc proposé à chaque coopérateur de prendre rendez-vous à l'AERA, afin de savoir s'il doit revoir son loyer à la baisse, ou au contraire s'il peut envisager de demander une plus grande surface pour son logement.

QUESTIONS GENERALES CONCERNANT LE PROGRAMME

Cette courte présentation autour des questions de mixité et de revenus a été suivi de quelques questions de la part des nouveaux venus. Cette séance de question n'a pas pu se prolonger longtemps, l'impératif de cette réunion étant d'avancer sur la programmation. D'autres séances de présentation de l'opération seront programmées par la suite.

- *Est-ce que vous vérifiez les contrats d'embauche, est-ce que l'on peut être candidat si l'on est titulaire d'un CDD ou d'un contrat d'intérimaire ?*

Oui, nous ne fonctionnons pas comme une agence immobilière. Cette opération est une opération de logement social, tout ce qui compte pour nous, c'est votre déclaration de revenus 2007. En ajoutant à vos revenus les différentes aides que vous percevez, APL, allocations familiales... , vous obtenez l'ensemble de vos ressources. Le loyer doit seulement être inférieur à un tiers de ces ressources.

- *Combien reste-il de places vacantes sur les soixante logements que vous proposez ?*

Pour le moment, il y a 48 personnes inscrites, mais il peut y avoir des retraits, ce nombre n'est pas fixe. De plus, le nombre avancé de soixante logements n'est pas tout à fait exact, il peut y avoir des variations selon la surface des logements demandés.

Enfin, il faut savoir que pour obtenir une place sur cette coopérative, vous devez avant toute chose être correctement inscrit auprès de l'AERA, et ensuite être coopté par le groupe coopérateur de base.

Pour le moment, il existe une liste d'attente pour les candidats. Il faut aussi considérer qu'il peut y avoir des retraits, laissant des places vacantes, après la phase de programmation, d'ici l'entrée dans les logements en 2009.

- *Y a-t-il d'autres opérations du même type ?*

Oui, le programme de coopératives d'habitation à vocation sociale et participative est un programme plus vaste. Mais les autres opérations se dérouleront plus tardivement, c'est celle de Reynerie qui est la plus avancée, puisque l'entrée dans les lieux est prévu pour 2009 et que les architectes qui concevront le projet ont déjà été choisis.

- *Que se passe-t-il si un locataire ne paie pas ? (question posée en fin de réunion)*

Cette question est une question d'ordre général qui peut être explicité lors des réunions d'information et non lors des réunions de programmation. Il a été dit précédemment que la solvabilité de chacun était étudiée pour éviter ce genre de problème. S'il se posait tout de même, il est prévu que le locataire en difficulté soit relogé dans le parc immobilier du bailleur HLM associé.

Ces procédures sont en cours de négociation avec les ministères concernés en vue de faire passer les lois et décrets permettant de les appliquer.

DEUXIEME PHASE : TRAVAIL DE CONCEPTION PROGRAMMATIQUE AVEC LES COOPERATEURS ET CANDIDATS COOPERATEURS

OBJECTIF ET ORGANISATION DE LA SEANCE

Le but de cette séance est de déterminer la position de chacun dans l'immeuble selon ses souhaits personnels, les espaces partagés auxquels il veut être associé et ses affinités et intérêts communs avec les autres coopérateurs. Il n'y a donc pas différents groupes de travail autour des espaces communs mais un seul groupe réunissant tous les coopérateurs.

Pour ce travail, l'image du schéma d'organisation de la coopérative est projetée, et modifiée en temps réel selon les souhaits émis par les coopérateurs.

Ce schéma permet de repérer de façon synthétique pour chaque coopérateur :

- sa situation dans l'immeuble, RDC, étages intermédiaires ou étage supérieur;
- le type d'appartement qu'il souhaite, duplex ou de plain-pied;
- les espaces extérieurs communs ou privatifs auxquels il souhaite que son appartement soit associé, jardins, terrasses... ;
- les espaces communs dont il souhaite être proche (salle de sport, espace enfants...);
- la façon dont il souhaite que son appartement soit desservi, escaliers, ascenseur, par l'extérieur ou par l'intérieur ...

Le but de cette séance est le travail sur la contiguïté.

Les participants sont positionnés sur le schéma en petits groupes selon les désirs qu'ils ont exprimé. Le travail consiste à organiser ces petits groupes. C'est à dire que chacun doit choisir ses voisins proches selon un intérêt ou un usage partagé, en vue de décider quel appartement sera situé à côté de quel autre.

Il serait aussi intéressant pour faire ces choix de réfléchir à l'évolutivité des logements : certaines familles auront tendance à se réduire (les enfants grandissent et partent), d'autres à s'agrandir (jeunes couples projetant d'avoir des enfants). Ces familles pourraient donc avoir intérêt à se positionner les unes à côté des autres, de manière à pouvoir modifier leur appartement en gagnant ou en perdant une pièce selon leurs besoins futurs.

Il sera aussi possible dans l'avenir de diviser un grand appartement en plusieurs petites cellules, et il peut être intéressant d'y penser en vue de choisir son positionnement dans l'immeuble.

Beaucoup d'autres variantes dans l'évolution des logements sont à imaginer et à penser avant la construction de l'immeuble. Les participants sont donc invités à y réfléchir.

Tous les candidats peuvent participer à la programmation quel que soit leur niveau d'implication dans le programme. Les coopérateurs du groupe de base sont figurés en orange foncé sur le schéma et les candidats en jaune pâle, de manière à les repérer plus facilement.

Des cartes de couleur contenant les mentions : d'accord, pas tout à fait d'accord, pas d'accord et je ne comprends pas sont distribuées à toutes les personnes participant à la réunion de manière à faire des votes rapides à main levée concernant certaines questions de programmation.

La séance débute par l'organisation du rez-de-chaussée et continue dans les étages jusqu'au dernier, chacun prenant la parole à son tour pour énoncer ses choix personnels.

DISPOSITION DES APPARTEMENTS ET DES ESPACES COLLECTIFS EN REZ-DE-CHAUSSEE

▪ Rappels et inscription des nouveaux candidats

La programmation commence par les personnes situées en rez-de-chaussée de l'immeuble qui doivent choisir entre un appartement en duplex ou un appartement de plain-pied. Il est précisé aux coopérateurs que le choix d'un appartement en duplex n'est intéressant qu'à partir du T4. En deçà, le choix du duplex entraînerait une perte de surface trop importante par rapport à la surface totale de l'appartement.

Une autre précision est apportée au niveau des réglementations, il a été établi que tous les appartements situés en rez-de-chaussée ainsi que tous ceux desservis par un ascenseur devraient être accessibles aux handicapés. Ceci entraîne un surplus dans la surface de l'appartement qui devra être financé par les locataires.

Au fur et à mesure, de la réunion, un certain nombre de nouveaux candidats se rajoutent sur le schéma, par exemple, pour le rez-de-chaussée, deux candidats pour un T3 de plain-pied et un candidat pour un T4 en duplex.

▪ Liens de contiguïté entre les appartements

Les personnes ayant choisi de se positionner en rez-de-chaussée doivent maintenant choisir à côté de qui, précisément, elles souhaitent se situer. Elles sont pour le moment placées au hasard sur le schéma.

Peu de personnes émettent leur point de vue sur cette question qui semble rester un tabou, ou ne pas intéresser les participants depuis le début de cette phase du programme.

Par contre, les coopérateurs ou candidats sont plus à l'aise pour se situer par rapport aux espaces communs ou sur la question de l'étage auquel il souhaite être :

- "Je souhaite être plus près de l'espace enfant 3-4 ans"
- "Ma femme m'a demandé de passer au premier étage"
- "Je souhaite être tout au bout de l'immeuble et n'avoir qu'un seul voisin"

- "Je veux être au calme, je ne veux pas être à côté des enfants."

Il est précisé aux coopérateurs qu'ils doivent penser aux proximités horizontales, mais aussi aux proximités verticales. Par exemple, les personnes possédant des duplex sont aussi les voisines des personnes ayant des appartements de plain-pied au premier étage... Certaines personnes du premier étage peuvent donc tisser des liens de proximité avec des personnes du rez-de-chaussée, pour le partage d'une chambre d'ami par exemple.

- **Réflexions autour des espaces collectifs**

Certains espaces partagés ont encore du mal à exister.

La chambre d'ami est un espace qui, pour le moment, est demandée par une minorité de coopérateur, mais les nouveaux candidats proposés par l'AERA permettront peut-être de modifier cette tendance. Ceux-ci pourront apporter de nouveaux m² dans des espaces qui ne pourraient pas exister sinon.

Un autre exemple est celui de la buanderie, pièce attractive dans un but de gain d'espace privatif, mais n'intéressant que très peu de personnes inscrites pour le moment.

Il est tout de même préférable, tant que le groupe n'est pas totalement formé, que chacun propose les espaces communs qui l'intéressent et le nombre de m² qu'il est prêt à y investir.

Les usages et le positionnement de la salle polyvalente restent à définir.

Les usages de la salle polyvalente ont eux aussi de nouveau été discutés, de nouveaux candidats à la coopération proposent de l'utiliser comme salle d'étude pour donner des cours ou aider les enfants à faire leurs devoirs.

Même si elle est bien isolée, certains s'inquiètent du fait qu'elle pourrait devenir source de nuisance sonore. Il faut donc réfléchir à son positionnement dans la coopérative tout en prenant en compte le fait qu'il a été décidé de la relier à différents espaces communs, notamment l'espace enfants, l'atelier son... La solution consistant à l'isoler physiquement ne semble donc pas être la bonne. Il faut cependant que les personnes qui craignent le plus le bruit veillent à ne pas être trop prêt de cet espace.

Le partage et l'orientation des jardins collectifs ont été débattus par les coopérateurs.

Une série de question concernant les jardins collectifs et leurs usages est posée à l'ensemble des coopérateurs et candidats qui doivent répondre avec leur carte de vote.

- *Est-ce que tout le monde est d'accord pour installer des zones de jeux pour enfants dans les espaces de jardins partagés avec l'immeuble du Satie et pour préserver des zones de calme dans les jardins réservés à la coopérative ?*

Sur cette question, tout le monde est d'accord, la proposition, qui avait déjà été étudiée auparavant est donc validée et sera intégrée dans la rédaction du programme.

Certaines des nouvelles personnes présentes ne connaissant pas le site et ne savent pas ce qu'est le "Satie", il est donc nécessaire de rappeler que c'est l'immeuble au nord de la coopérative, géré par la même office HLM que la coopérative, Patrimoine Languedociennes, et avec lequel il avait été précédemment décidé de partager certains espaces communs, dont les jeux pour enfants et des jardins familiaux. Ces espaces seront pour partie financés par la coopérative, et pour partie par l'Office HLM.

- *Les jardins collectifs sont-ils formés par un seul grand espace ?
Sont-ils subdivisés en plusieurs petits espaces ?*

A cette question, les réponses sont mitigées. La moitié des participants optant pour la première proposition et l'autre moitié pour la seconde. Elle est donc laissée de côté pour l'instant. La réponse à cette question dépendra aussi pour partie de l'implantation du bâti conçu par les architectes.

- *Les jardins privatifs sont a priori plutôt situés au Sud, qu'en est-il des jardins partagés ?*

Sur cette question, Philippe Guitton, architecte choisi pour réaliser l'opération, intervient, expliquant qu'il est difficile de répondre car le choix de l'orientation des espaces extérieurs dépend pour partie de l'organisation du rez-de-chaussée. Il ajoute aussi que le nord peut être une orientation intéressante pour certains espaces collectifs car il permet d'apporter de l'ombre. Il est en revanche évident que pour de petits jardins privatifs, l'orientation privilégiée est celle au sud.

Les coopérateurs semblent approuvés ce raisonnement même si la question reste en suspens.

- *Quelles relations souhaitez-vous créer entre les espaces communs à la coopérative et au Satie et les espaces collectifs de la coopérative ?*

A priori, l'ensemble des coopérateurs approuve le fait que les espaces de la coopérative soient ouverts sur le Satie.

Un coopérateur intervient pour demander où se situe la clôture séparative, cette question a déjà été évoquée plusieurs fois. La décision qui a été prise est celle de fermer l'îlot regroupant la coopérative et le Satie. Il n'y a pas de limite séparative spécifique à la coopérative, dans tous les cas le partage d'espaces entre Satie et coopérative ne le permettrait pas.

La plus grande partie des zones de stationnements sera couverte.

Une question s'est aussi posée au sujet des parkings et du fait qu'il soit couvert, ce qui est une dépense supplémentaire par rapport à des parkings ouverts. Comme il a été vu précédemment, le fait de construire des parkings couverts est une prescription obligatoire inscrite dans la charte des urbanistes sur le projet de restructuration du Mirail. Ce parking doit pouvoir contenir une place par logement construit, soit environ soixante places. A priori, toutes ces places ne seront pas utilisées par les personnes vivants dans la coopérative, ainsi la coopérative pourra louer les places inutilisées à des personnes extérieures et réaliser un petit profit pour d'autres installations ou usages.

De plus, le terrain de la coopérative se situant en contrebas de l'avenue de Reynerie, la construction d'un parking couvert n'entraînera que peu de frais supplémentaires, le rez-de-chaussée de l'immeuble devant se situer au même niveau que la rue.

DISPOSITION DES APPARTEMENTS ET DES ESPACES COLLECTIFS DANS LES ETAGES INTERMEDIAIRES

- Liens de contiguïté entre les appartements

En ce qui concerne les relations de proximité entre appartements sur les étages intermédiaires, il n'y a pas de remplacement par rapport au schéma proposé, pourtant fait au hasard.

- Moyens et espaces de desserte des appartements

En ce qui concerne les étages supérieurs, se pose la question des dessertes.

Tout d'abord, la présence ou non d'un ou plusieurs ascenseurs est-elle souhaitée ? Avant de répondre à cette question, il faut savoir qu'un ascenseur entraîne des coûts et des charges supplémentaires qui devront être payés par ceux qui l'utilisent. L'ascenseur n'est obligatoire qu'au dessus du R+3, il est donc possible que toutes les parties de l'immeuble ne soient pas desservies par un ascenseur. De plus, comme dit précédemment, les appartements accessibles par ascenseur devront être aux normes handicapés, et donc légèrement plus grands que les autres.

Il est donc demandé aux coopérateurs s'ils estiment avoir besoin d'un ascenseur ou non.

Après le vote, on inscrit et on rapproche sur le schéma d'organisation les personnes désirant avoir un accès à leur appartement par ascenseur et les personnes ne le souhaitant pas.

La forme du bâtiment aura une influence sur le nombre et la disposition des ascenseurs, ainsi que sur le fait que ces ascenseurs soient en contact avec l'ensemble des appartements ou non. Dans le cas où certaines zones de l'immeuble ne seraient construites qu'en R+3 et d'autres en R+5, la présence d'un ascenseur ne serait pas rendu obligatoire partout. Il est donc important, à ce moment de la réunion de demander aux coopérateurs comment ils imaginent leur immeuble.

- *En ce qui concerne la forme du bâtiment, préférez-vous une barre, des plots ou un intermédiaire entre ces deux solutions ?*

Cette question avait déjà été posée et la réponse reste la même. Les coopérateurs choisissent une forme intermédiaire entre le plot et la barre. Ce qui induit très certainement des différences de hauteur dans le bâtiment, et donc peut-être des parties avec et des parties sans ascenseur.

DISPOSITION DES APPARTEMENTS ET DES ESPACES COLLECTIFS AU DERNIER ETAGE

Dans cette phase, la question de la contiguïté des appartements n'a pas pu être abordé par manque de temps. Le seul thème ayant pu être développé est celui des terrasses partagées et de leurs accès.

- Accès aux terrasses partagées

- *Est-ce que vous souhaitez que l'ensemble des terrasses partagées puissent être accessibles aux handicapés, et donc desservies par des ascenseurs ?*

A ce moment de la discussion, plusieurs participants protestent, trouvant que les questions deviennent trop précises, alors que la forme de l'immeuble n'a pas été choisie. Il leur semble inintéressant de débattre du nombre d'ascenseur, alors que l'on ne sait pas combien d'étages, comment ils seront desservis.

Il devient donc nécessaire de rappeler que les coopérateurs doivent établir le programme de leur immeuble sans penser à sa forme. La forme sera fonction du programme et dessinée par les architectes et non par les coopérateurs. C'est un processus de conception programmatique participative et non de conception architecturale participative. Plus tard, les architectes feront des propositions, et à ce moment là il pourra y avoir des débats sur la forme.

Pour en revenir au thème de l'accès aux terrasses, des questions d'ordre financier sont posées par les coopérateurs notamment concernant le coût des ascenseurs.

- *Est-ce qu'il ne va pas y avoir des problèmes au niveau de la répartition des charges si une personne habitant dans une partie de l'immeuble où il n'y a pas d'ascenseur utilise l'ascenseur d'une autre partie de l'immeuble pour rejoindre une partie commune ?*

En effet, il est nécessaire de trouver une solution juste et adaptée aux usages de chacun. S'il y a des ascenseurs dans certaines parties de l'immeuble et pas dans d'autres, les charges devront être réparties équitablement en fonction de l'usage de chacun. C'est vous qui devez en discuter et trouver la solution adaptée.

- *Est-ce que les terrasses partagées occasionnent des frais supplémentaires pour les coopérateurs ?*

Oui, tout le monde paie tous les espaces qu'il utilise. Les terrasses partagées, comme les autres espaces partagés sont aux frais de ceux qui souhaitent y investir des m² et les utiliser. C'est uniquement le mode de répartition qui varie.

Une terrasse partagée sur le toit appartient aux gens qui la partagent.

- *Est-ce qu'il est possible de protéger les toitures terrasses des vues plongeantes depuis le Satié ?*

Réponse de Florence Coderc : Oui, il existe de nombreux dispositifs architecturaux permettant de se protéger des vues : pare-soleil, pergolas... Cela ne devrait pas poser de problème.

Au sujet de la desserte des terrasses partagées, l'option de les rendre accessibles à tous par ascenseur est celle qui a été retenue.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION DES CANDIDATS

Les candidats à la cooptation de ce soir sont de nouveau invités à se présenter et à donner leurs motivations pour entrer dans la coopérative, tandis que les autres coopérateurs et candidats peuvent préparer leur question anonymement sur les papiers qui leur sont distribués.

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Charles Dakhel : marié, trois enfants, marchand de fruits boulevard de Strasbourg. Il compte certains coopérateurs parmi ses clients et espère bien en avoir de nouveaux. Il était professeur de mathématiques, mais il a arrêté pour devenir marchand de fruits car c'est un métier qui lui convient mieux. Il est intéressé par ce projet pour son esprit social et de partage. Il peut mettre à disposition des enfants ses compétences en mathématiques et en informatique si besoin est.
- Mr Mardnli : marié, quatre enfants. Il est lui aussi diplômé en mathématiques et en informatique. Il travaille dans le commerce. Il est intéressé par ce projet pour son côté social et pour le développement de la sociabilité de ses enfants au sein de la coopérative.

LECTURE DES QUESTIONS

- Questions adressées aux deux candidats :

- *Qu'est ce que vous pensez des voitures brûlées par les jeunes à la Reynerie ?*

Réponse de Mr Dakhel : Je pense que c'est un problème d'éducation qui s'incombe en premier lieu aux familles. L'éducation vient de l'école et des familles, mais dans ce cas là, il est plus de la responsabilité des familles. Il n'est pas normal que des enfants de dix ans traînent seuls tard le soir dans les quartiers. C'est un problème de responsabilité des parents. Pour le résoudre, il faudrait sensibiliser les parents, il faut plus de fermeté. C'est un problème délicat et très vaste.

Intervention de S Gruet : Le 6 mars, la convention de l'ANRU avec l'Etat a enfin été signé pour les opérations de démolition reconstruction, il faut donc maintenant se mobiliser pour faire des réunions avec la ville sur ces problèmes de sécurité.

- *Quel âge ont vos enfants ?*

Réponse de Mr Dakhel : 8 ans et demi, 7 ans et 3 ans et demi.

Réponse de Mr Mardnli : 6 ans, 4 ans, 3 ans et 6 mois.

- Questions adressées à Mr Dakhel :

- *Qu'est ce que vous pensez apporter à votre voisinage ?*

Je pense être un bon voisin. Je peux apporter des fruits... Je peux aussi apporter mon aide en informatique et en mathématiques. Enfin je peux participer à l'échange culturel si c'est possible.

- *Est-ce que vous apporterez des fruits à la prochaine réunion ?*

Cela dépend de comment cela se passe aujourd'hui...

- *Est-ce que vos clients sont souvent contents (à Mr Dakhel) ?*

Trois articles posent problèmes : les avocats...

- Questions adressées à Mr Mardnli :

- *Pourquoi vous ne ramenez pas votre famille ?*

J'ai quatre enfants qui se couchent à 19h30, et on ne peut pas les laisser seuls à la maison.

RESULTAT DU VOTE

A l'unanimité, les deux candidats coopérateurs, Mr Dakhel et Mr Mardnli, sont acceptés au sein du groupe coopérateur de base.

M/ Réunion du 14 mars 2007

Réunion du 14 mars du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie. Suau Ophélie

Cette réunion avait pour but de continuer le travail programmatique engagé sur la coopérative de Reynerie, en vue de sa finalisation prochaine. Les coopérateurs et candidats doivent maintenant avoir fait leurs choix concernant l'espace privatif, et se situer dans l'immeuble par rapport aux espaces communs, par rapport à leurs voisins et par rapport à leurs souhaits personnels (choix des étages, des dessertes...), comme lors de la réunion précédente.

Une cinquantaine de personnes étaient présentes à cette réunion, dont 28 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 30.

Parmi les candidats coopérateurs, sept étaient présentés au processus de cooptation : Arafat Bassel, Jurgens Brigitte, Kerroumi Abdellah, Le Kaibi Slimane, Nahhas Abdallah, Zakaria Ali, dont un qui n'était pas présent mais excusé, Dupuy Gérard.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître,*
- *ensuite, la phase de programmation proprement dite, où chacun, coopérateurs, candidats et nouveaux venus, étaient invités à participer.*
- *Enfin, la phase de cooptation concernant les six candidats proposés (et présents) ce soir.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Florence Climaco et Jean-Marie Delorme en tant qu'observateurs.

Etaient aussi présents ,Florence Coderc et Philippe Guitton, architectes sélectionnés par l'Office HLM Patrimoine Languedociennes, après appel à candidature, pour concevoir et réaliser l'immeuble de la coopérative de Reynerie.

PREMIERE PHASE : TOUR DE TABLE , PRESENTATION

En premier lieu, S. Gruet a nommé les sept candidats à la cooptation pour cette réunion, et les a invité à s'exprimer clairement sur leurs motivations en vue de la séance de cooptation.

Lors du tour de table, les coopérateurs candidats doivent chacun se nommer, présenter leur structure familiale, donner leurs motivations (hors motifs économiques), et expliquer ce qu'ils souhaitaient apporter à la coopérative (métiers, connaissances). Les coopérateurs du groupe de base, quant à eux, déjà présents depuis longtemps sur le programme n'ont qu'à se présenter rapidement.

Tous les participants doivent bien se situer autour de la table de manière à être vus et entendus par tous. Les observateurs, eux, peuvent se placer en retrait.

MOTIVATIONS – APPORTS PERSONNELS A LA COOPERATIVE

Les motivations évoquées par les candidats à la cooptation ont été les suivantes :

- Arafat Bassel : partager des espaces entre coopérateurs; agrandir son cercle de connaissances;

volonté forte de se sentir "intégré".

- Brigitte Jurgens : concevoir un projet ensemble;
partager des espaces et d'autres choses tous ensemble;
le côté expérimental, enrichissant, voir comment on va pouvoir vivre.
- Slimane Le Kaibi : projet intéressant au niveau du logement, des voisins;
"si on a un bon logement, il faut avoir de bons voisins";
gratitude vis à vis des gens qui ont créé ce projet.
- Ali Zakaria : possède un centre de soutien scolaire en face du Satie, proximité;
d'origine libanaise, mixité.
- Abdallah Nahhas : vivre avec des gens que l'on connaît au préalable;
créer un bon cadre de vie pour les enfants;
admettre les autres quel que soient leurs différences.
- Abdellah Kerroumi : en a entendu parler par des amis;
nécessité d'établir des relations avec ses voisins avant d'habiter ensemble;
participer à la conception du projet;
participer à la coopérative;
apprendre la langue arabe à d'autres coopérateurs s'ils le souhaitent.

Parmi les autres motivations évoquées par les candidats coopérateurs durant le tour de table on peut citer les suivantes :

- Conception du projet tous ensemble;
- Occasion de rencontrer de nouvelles personnes;
- Rencontrer des amis et être leur voisin;
- Choisir mes voisins;
- Bon projet pour les gens seuls et qui ont toujours manqué de la solidarité des autres;
- Ne plus être seule;
- Donner ce que je peux, recevoir ce que les autres peuvent m'apporter;
- Côté social, côté mixité;
- Projet judicieux pour le bien être par rapport à l'environnement;
- Pour les enfants, adolescents;
- Déménager et tenter de trouver du travail sur Toulouse, me faire avancer mieux.

Il a été rappelé aux candidats coopérateurs, et notamment aux candidats à la cooptation pour ce soir qu'ils devaient avoir lu attentivement le programme et la charte établis par les coopérateurs de base avant de rentrer dans la coopérative. Tous les candidats doivent être conscients du projet qu'ils rejoignent et être en accord avec les grands principes développés, dans le but d'établir un projet commun.

Il est aussi important que chaque personne signe la feuille de présence. En effet pour être proposé à la cooptation, il faut avoir été présent à trois réunions au moins; cette feuille reste la seule preuve que cela a bien été le cas.

En vue de la séance de cooptation, il est distribué aux coopérateurs leur feuille de vote avec les photos des candidats de manière à ce qu'ils les repèrent plus facilement et les écoutent attentivement tout au long de la réunion.

DEUXIEME PHASE : TRAVAIL DE CONCEPTION PROGRAMMATIQUE AVEC LES COOPERATEURS ET CANDIDATS COOPERATEURS

RAPPELS

La séance précédente ayant permis de bien avancer sur la définition du programme, il serait souhaitable qu'il en soit de même cette fois-ci.

Le programme doit normalement être complètement finalisé fin mars, voir début avril, mais il est important de ne pas tarder pour que les architectes puissent encore passer un maximum de temps sur la conception (3-4 mois).

Des cartes de couleur contenant les mentions : d'accord, pas tout à fait d'accord, pas d'accord et je ne comprends pas sont distribuées à toutes les personnes participant à la réunion de manière à faire des votes rapides à main levée concernant certaines questions de programmation.

Ceux qui viennent pour la première fois seront certainement un peu déstabilisés mais le temps manque pour expliquer intégralement le fonctionnement du programme à chaque séance. Une réunion d'information sera de nouveau organisée dans les prochains jours, spécifique au programme de Reynerie.

Tous les candidats peuvent participer à la programmation quel que soit leur niveau d'implication dans le programme. Les coopérateurs du groupe de base sont figurés en orange foncé sur le schéma et les candidats en jaune pâle, de manière à les repérer plus facilement.

OBJECTIF ET ORGANISATION DE LA SEANCE

Le but de cette séance est le même que celui de la précédente, déterminer la position de chacun dans l'immeuble selon ses souhaits personnels, les espaces partagés auxquels il veut être associé et ses affinités et intérêts communs avec les autres coopérateurs.

Pour ce travail, l'image du schéma d'organisation de la coopérative est projetée, et modifiée en temps réel selon les souhaits émis par les coopérateurs.

Pour le moment le schéma est composé d'agglomérats de noms. Les participants doivent maintenant choisir leur place très précisément plutôt que de les laisser au hasard.

Le travail durant cette séance va se faire niveau par niveau en commençant par le rez-de-chaussée.

Il est rappelé aux coopérateurs et candidats que la question de l'évolutivité est importante à étudier. Les coopérateurs entrent dans un processus long, de 35 ans d'acquisition des parts, ils doivent donc penser à l'évolution des situations familiales, professionnelles,...

Des déménagements peuvent avoir lieu, le nombre d'enfants présents dans le foyer peut évoluer au cours du temps, soit en augmentant, soit en diminuant.

Grâce à ce programme, ces changements peuvent être prévus et intégrés au programme, ce qui n'est pas possible dans d'autres opérations, il faut donc en profiter.

Si, par exemple, dans une famille, il est prévu qu'un enfant parte bientôt, et que dans une autre famille, vivant au même étage, il est prévu une naissance, il serait intéressant que ces deux foyers coopérateurs se placent l'un à côté de l'autre de manière à pouvoir faire passer une pièce d'un appartement à l'autre. Les murs séparatifs entre appartements seront bien isolés mais pourront être démontés et déplacés.

En rez-de-chaussée, il existe un exemple sur cette question de l'évolutivité du logement : la famille Colas a onze enfants dont neuf à charge, on peut supposer que petit à petit certains enfants vont s'éloigner du foyer parental. Au même niveau, il y a un jeune couple, les Vialleville, peut-être devraient-ils penser à s'associer en vue d'une réorganisation future de leurs appartements respectifs. Malheureusement ces deux coopérateurs sont absents, et il n'est donc pas possible de faire évoluer sans eux leur situation et leur positionnement dans l'immeuble.

Il est aussi possible d'échanger facilement d'appartements au sein de la coopérative si deux familles se mettent d'accord.

DISPOSITION DES APPARTEMENTS ET DES ESPACES COLLECTIFS EN REZ-DE-CHAUSSEE

La programmation commence par les personnes situées en rez-de-chaussée de l'immeuble qui doivent choisir entre un appartement en duplex ou un appartement de plain-pied.

Il serait intéressant pour tout le monde que les personnes désirant avoir de grands appartements en rez-de-chaussée choisissent d'en faire des duplex, de manière à dégager un maximum d'espace en rez-de-chaussée pour tous.

Il y a deux personnes qui ont des grands appartements de plain-pied en rez-de-chaussée, est-ce que cela vous dérangerez de faire des duplex ?

Oui, je ne veux pas.

Ma femme ne veut pas de duplex.

Les choix qui avaient été énoncés précédemment sur les duplex et rez-de-chaussée restent donc tels quels.

- Je voulais être orienté Sud-ouest et je suis inscrite à droite sur le schéma.

Tous les appartements sont traversants, orientés Nord-sud. Ce qui est représenté à gauche et à droite sur le schéma, ce sont d'un côté les appartements en duplex, de l'autre les appartements de plain-pied.

- Liens de contiguïté entre les appartements

Le rez-de-chaussée semble à peu près organisé à ce niveau là, même si peu de gens se sont manifestés.

- Réflexions autour des espaces collectifs du rez-de-chaussée

La salle polyvalente est, pour le moment, associée à l'espace enfants 3-4 ans et à la salle de sport.

Si certaines personnes désirent émettre des réserves sur ce point, elles doivent lever leur carton de vote maintenant. Personne ne se manifeste, cette décision est donc définitivement adoptée.

Le fonctionnement et la position des ateliers bricolage et mécanique restent à définir.

Il est proposé pour ces deux ateliers que même les coopérateurs qui ne font pas de bricolage ou de mécanique y participent financièrement au cas où ils en aient besoin un jour. Il ne semble pas juste que les quelques personnes qui savent faire de la mécanique paient pour tous les autres coopérateurs.

Les SEL (Systèmes d'Echanges Locaux) ont de fortes chances de fonctionner au sein de la coopérative. Et il serait intéressant que les coopérateurs réfléchissent à ce système en vue d'établir un certain nombre de points pour chaque type de service qui pourrait être donné.

Pour ces ateliers, le SEL pourrait très bien fonctionner car ce sont des activités qui nécessitent le savoir faire de quelques uns, pouvant parfois se mettre au service de tous.

Pour établir la nature de la participation financière demandée, il est proposé de faire un vote rapide

- *Tout d'abord, est-ce que tout le monde est d'accord pour que le vote se fasse au 2/3 de la majorité ?*

Ce système de vote est adopté par tous les coopérateurs présents.

- *Tout le monde est appelé à avoir ponctuellement besoin de l'atelier bricolage. Pour un atelier de 30 m², la contribution serait de 3 euros par mois par personne. Est-ce que tout le monde est d'accord pour participer à cet atelier ?*

La réponse est favorable pour la majorité des coopérateurs, l'atelier bricolage est donc accepté. Dans l'atelier, il serait souhaitable que le matériel nécessaire au bricolage soit entreposé.

Le même principe de vote est adopté pour l'atelier mécanique :

- *Est-ce que les gens possédant une voiture sont d'accord pour participer à l'atelier mécanique?, excepté ceux qui possèdent une assistance dans leur assurance. Cet atelier devrait faire lui aussi environ 30 m².*

Un coopérateur demande s'il est possible de réunir dans un seul et même espace l'atelier bricolage et l'atelier mécanique, ces deux usages semblent incompatibles, il est donc décidé que non. Ces questions ont en fait déjà été débattues, quand on a des espaces qui peuvent se regrouper car les usages ne sont pas spécifiques à un espace précis, on les met dans la salle polyvalente. Ici, nous sommes face à deux espaces dont l'usage nécessite un lieu approprié et spécifique.

Il faut aussi savoir s'il faut une fosse pour faire de la mécanique car c'est un élément important du programme. Ceci dépend de la situation de l'atelier dans l'immeuble : on peut avoir soit une fosse, soit un élévateur. Si l'atelier mécanique est situé en rez-de-chaussée, on peut installer un élévateur parce qu'il est prévu dans la charte urbaine élaboré sur le Mirail que les rez-de-chaussée devaient avoir une hauteur sous-plafond minimum de 3,50m. Il est donc possible que l'atelier mécanique se situe en rez-de-chaussée.

L'atelier mécanique, s'il se situe en sous-sol devrait avoir un coût moins élevé que les autres espaces.

La participation pour l'atelier mécanique est donc fixé à 2,50 euros par foyer par mois, pour les personnes possédant une voiture. Ces 2,50 euros serait associé au prix d'une place de parking.

A la majorité, vingt oui contre quatre non, la participation de tous les coopérateurs louant une place de parking à l'atelier mécanique est approuvée. Ces personnes paieront donc environ 27-28 euros par mois, dont 25 euros pour la location de la place de parking.

Il est précisé que pour les personnes handicapés, certaines places de parking seront peut-être situées en rez-de-chaussée.

Une question est posée par un coopérateur concernant le coût et la répartition des charges dans les espaces partagés :

- *On a parlé des m² dans les espaces partagés, qu'en est-il des autres coûts, eau, électricité..., est-ce que ce sont juste les usagers de ces espaces qui les paient ou tout le monde ?*

Cette question est remise à plus tard, il faut penser à la programmation, le fonctionnement devra être clairement établi, mais ce sont des questions moins urgentes pour le moment. Dans les copropriété, les coûts de consommation sont partagés par tout le monde. Il faudra aussi penser à l'investissement dans les outils pour les ateliers mécanique et bricolage. Il est peut-être intéressant que les bricoleurs investissent dans les outils communs dès le départ, puis ils seront remboursés au fur et à mesure de manière informelle, par exemple grâce au SEL.

Il est donc décidé que : les coopérateurs sont tous dans l'obligation de participer pour une part à l'atelier bricolage, ainsi qu'à l'atelier mécanique pour ceux possédant une voiture.

Ces deux ateliers peuvent s'avérer être indispensables à tous et même si les coopérateurs ne les utilisent que indirectement, par l'intermédiaire d'un autre coopérateur possédant plus de savoir faire dans ces domaines par exemple, il semble plus juste que chacun y participe financièrement.

Le nombre de m² investis dans la chambre d'ami du rez-de-chaussée reste encore insuffisant pour permettre à cet espace d'exister.

Un coopérateur propose pour régler ce problème que l'on oblige les autres coopérateurs à participer à cet espace aussi...

Il est rappelé que, à chaque fois que l'on a obligé les gens à investir un certain nombre de m² comme pour la salle polyvalente, il a fallu que la règle soit approuvée par la majorité des coopérateurs. De plus, en ce qui concerne la chambre d'amis les gens qui y ont investi des m² ne veulent pas forcément qu'elle soit un espace partagé par l'ensemble des coopérateurs, mais préfèrent peut-être qu'elle reste un espace de proximité. Un vote est tout de même effectué pour voir si cette proposition est validée par les coopérateurs présents.

- *Est-ce que vous êtes intéressés par la création de deux ou trois chambres d'amis dans la coopérative auxquelles tout le monde participe ?*

A la majorité, non. Le système établi pour la chambre d'ami est donc conservé, chacun peut participer au niveau qu'il veut, sachant qu'un investissement de 6 euros par mois donne droit à disposer de la chambre d'ami 25 jours par an.

Un coopérateur pense qu'il y aura des problèmes au niveau des chambres d'amis parce que les personnes qui n'y ont pas participé voudront tout de même les utiliser.

De plus, parmi les gens qui y ont participé, il est possible que certains coopérateurs la monopolisent aux dépens des autres.

Il faut donc rappeler l'importance de parler en son nom et non pas au nom des autres. Si un coopérateur pense que la chambre d'amis va être une source de conflits, il ne doit pas prendre de chambre d'ami, mais en aucun cas il ne peut inciter les autres à penser et à faire comme lui.

L'espace adolescent n'est toujours pas placé sur le schéma d'organisation.

- *L'espace adolescent n'est pas placé sur le schéma, est-ce que quelqu'un a une idée ?*

Les personnes présentes qui avaient demandé cet espace n'en veulent finalement plus après avoir discuté avec leurs enfants ou autres. Il est donc possible que cet espace n'existe plus.

Il n'existe pas, pour le moment, de hall commun au rez-de-chaussée.

Certaines personnes du rez-de-chaussée désirent peut-être aussi pouvoir rejoindre une cage d'escalier ou un ascenseur sans passer par l'extérieur. Un hall ou un espace commun pourrait être créé par ces personnes en rez-de-chaussée si elle le souhaite. Pour le moment, personne ne s'est manifesté dans ce sens. L'obligation de passer par l'extérieur pour rejoindre les autres espaces de la coopérative ne semble pas poser de problème aux personnes ayant choisi de vivre en rez-de-chaussée.

DISPOSITION DES APPARTEMENTS ET DES ESPACES COLLECTIFS DANS LES ETAGES

Une question se pose sur la définition des étages intermédiaires :

- *A quoi correspondent les étages intermédiaires, c'est le premier et le deuxième, éventuellement le troisième ?*

Ce schéma est un schéma des relations sociales et non pas de l'immeuble. On ne peut donc pas s'y situer précisément.

Pour le rez-de-chaussée, toutes les entrées dans les appartements se font depuis l'extérieur, pour les autres étages, il existe trois processus d'entrée possible dans l'appartement :

- l'entrée dans le séjour depuis l'extérieur
- l'entrée dans un sas privatif depuis l'extérieur
- l'entrée dans le séjour depuis un sas ou hall commun (dans ce cas-là, pas besoin de sas privatif).

Il faut donc que chaque coopérateur décide s'il souhaite un accès par l'extérieur ou par l'intérieur. Si l'accès à l'appartement se fait depuis l'intérieur, il y a forcément un sas ou un hall, il faut donc que les personnes réunies autour de ce hall réfléchissent à son usage s'il en a un. Dans tous les cas les m² utilisés seront comptabilisés comme dans un espace partagé et réparti à tous les usagers de ce lieu, qu'il serve à un usage précis ou pas. Il est rappelé que le choix des dessertes doit être bien explicité sur les feuilles d'inscription par les coopérateurs de manière à ce qu'il n'y est pas d'erreur.

Au niveau des étages intermédiaires, il existe deux types de groupes de coopérateurs. Un groupe s'est réuni dans le but de se retrouver au calme. L'autre groupe s'est réuni autour d'un espace enfant qui leur servirait de hall commun.

Pour le moment, les appartements sont toujours placés comme des agglomérats et personne n'a osé se prononcer sur les liens de contiguïté qu'il souhaite établir entre son appartement et celui d'un voisin.

Une des coopératrice située actuellement dans l'espace calme propose de se déplacer pour passer au rez-de-chaussée car elle est assistante maternelle et a peur de déranger avec le bruit des enfants. De plus, elle pense finalement qu'avoir un jardin plutôt qu'une terrasse comme espace extérieur conviendrait mieux à des enfants.

Suite à cette remarque, il est demandé aux coopérateurs de se réunir en petits groupes pendant un quart d'heure et de discuter avec les autres, de manière à savoir à côté de qui ils veulent se placer. Ils doivent aussi mieux définir les espaces communs autour desquels ils se retrouvent, ce que les gens réunis autour du "calme" entendent par ce terme par exemple.

Tous les coopérateurs présents doivent maintenant se lever et se réunir en groupe comme sur le schéma projeté de manière à savoir si les groupes qui ont été formés conviennent, s'ils sont d'accord sur la définition des espaces communs, qu'ils discutent des positionnements des appartements les uns par rapport aux autres. Peu à peu les liens entre coopérateurs se forment et ils s'associent à deux, trois ou quatre sur le schéma, se déplacent, se réunissent, se séparent.

Il faut aussi penser à différencier les appartements qui veulent être à côté en vue d'abattre un mur et de rediviser leur appartement, de ceux qui souhaitent être à côté par affinité ou parce qu'ils partagent un espace commun.

Mr Denoix, au dernier étage, a proposé de s'associer à un autre coopérateur pour son appartement car il est prévu que dans l'avenir il est besoin de plus d'espace, mais dans son secteur personne n'est intéressé.

Il est rappelé aux candidats que l'AERA propose de les rencontrer individuellement en vue d'affiner la description de leur logement, de leur espace privatif.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION DES CANDIDATS

Les candidats à la cooptation de ce soir sont de nouveau invités à se présenter et à donner leurs motivations pour entrer dans la coopérative, tandis que les autres coopérateurs et candidats peuvent préparer leur question anonymement sur les papiers qui leur sont distribués.

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Mr et Mme Arafat : Mme Arafat est étudiante en M1 en FLE pour devenir enseignante. Mr Arafat est ingénieur mécanique.
- Brigitte Jurgens : célibataire avec deux enfants de 17 et 10 ans. Elle travaille dans l'informatique et peut donc aider ce qui le souhaiterait dans ce domaine. Elle a aussi de bonnes connaissances en anglais et en allemand. Elle est intéressée par ce projet car il permet de participer depuis la conception et de partager des espaces.
- Abdallah Kerroumi : il travaille dans la construction. Il est intéressé par ce projet car il offre la possibilité de participer à la programmation du bâtiment.
- Abdallah Nahhas : marié, quatre enfants de 16, 10, 7 et x ans. Ce projet, il le fait pour lui, pour sa famille, et surtout pour ses enfants; il souhaite partager, échanger des idées, des cultures, des langues. Il souhaite aussi connaître ses voisins.
- Ali Zakaria : d'origine libanaise, marié, quatre enfants dont l'aîné est présent.
- Slimane Le Kaibi : marié, une fille de trois mois. Il est technicien en électricité dans le bâtiment. Il s'intéresse à ce projet car il permet de participer à la conception du bâtiment et parce qu'il souhaite développer des relations avec ses voisins.

LECTURE DES QUESTIONS

- Questions adressées aux six candidats :

- *Quels sont vos métiers ? Que pouvez-vous apporter à la coopérative ?*

Réponse de Mr et Mme Arafat : Mme Arafat est étudiante en FLE et peut donner des cours de français. Mr Arafat est ingénieur mécanique et peut résoudre les problèmes de chauffage et de climatisation. Il parle aussi anglais et s'y connaît en informatique.

Réponse de Brigitte Jurgens : je suis ingénieur concepteur en informatique. Je participe à la mise en place d'un système informatique. Je peux apporter mon aide à ceux qui le souhaitent en informatique, en allemand et en anglais.

Réponse de Abdallah Kerroumi : je travaille dans le bâtiment et je peux participer à la construction du projet.

Réponse de Abdallah Nahhas : j'enseigne les mathématiques et la physique dans une école, et je suis un bon bricoleur en électricité.

Réponse de Ali Zakaria : je dirige un centre de soutien scolaire.

Réponse de Slimane Le Kaibi : je suis électricien dans le bâtiment.

- *Entre le côté social et la recherche de mixité, lequel vous parait le plus important ?*

Réponse de Mr et Mme Arafat : pour nous, rechercher la mixité, c'est être sociable, sauf que sociable a un sens plus large.

Réponse de Brigitte Jurgens : il est difficile de séparer sociabilité et mixité, pour moi, la mixité c'est la richesse.

Réponse de Abdallah Kerroumi : il faut accepter de vivre avec les autres et être sociable.

Réponse de Abdallah Nahhas : il faut accepter les autres comme ils sont, il faut les comprendre et s'expliquer avec eux. Il ne faut pas juger les autres sans avoir parlé avec eux.

Réponse de Ali Zakaria : les deux sont indissociables. La seule chose qui manque, c'est un peu plus de mixité pour échanger nos cultures, nos idées sur le monde qui devient de plus en plus fou. J'aurais préféré que les gens se mélangent plus tout en gardant certaines distances. La sociabilité, c'est accepter l'autre comme il est, ne pas avoir de jugements rapides par rapport à son apparence.

Réponse de Slimane Le Kaibi : le social, c'est le partage avec les autres, c'est ça le plus important.

- *Quelles seront vos réactions, votre comportement si les enfants des voisins vous dérangent en faisant du bruit ?*

Réponse de Mr et Mme Arafat : nous aussi, nous avons des enfants. Si le bruit est temporaire, ça va; sinon, il y aura besoin de dialoguer.

Réponse de Brigitte Jurgens : les enfants ont besoin de faire du bruit, c'est normal; sauf si cela dépasse les limites, à ce moment là, il y a besoin de dialogue.

Réponse de Abdallah Kerroumi : cela ne me pose pas de problème, cela me fait plaisir d'entendre le bruit des enfants.

Réponse de Abdallah Nahhas : cela ne me gêne pas si c'est justifié. Si c'est un petit, ça va, mais si c'est un adulte, il faut s'expliquer.

Réponse de Ali Zakaria : j'espère que les parents seront là, et empêcheront les enfants de faire du bruit.

Réponse de Slimane Le Kaibi : j'essaierai de parler avec eux.

- Questions adressées à Mr et Mme Arafat :

- *Qu'est ce que vous pensez pouvoir apporter à la coopérative ?*

Je parle anglais et j'ai un diplôme d'informatique. Je peux enseigner Internet aux personnes qui pourraient en avoir besoin, Je peux aussi enseigner l'anglais et l'arabe. Ma femme est spécialisée en FLE pour enseigner le français aux étrangers, à tous les niveaux.

- *Vous dites parler arabe, mais lequel, quel dialecte ?*

Les deux dialectes.

- *Où est-ce que vous êtes ingénieur Mr Arafat ?*

Je travaillais à l'étranger l'année dernière, je suis maintenant en recherche d'emploi.

- Questions adressées à Brigitte Jurgens :

- *Pouvez-vous nous apprendre l'allemand et l'anglais ?*

Oui, je peux donner des cours d'allemand et d'anglais.

- *Que pensez vous de la Reynerie ?*

Je travaille dans le coin et je ne sais pas tout ce qui s'y passe, en particulier la nuit. Mais, je m'y sens bien et à l'aise. Actuellement, je n'habite pas très loin de ce quartier et je n'ai pas de problème.

- Questions adressées à Abdallah Nahhas :

- *L'Ariège ne va-t-elle pas vous manquer ?*

Non, c'est un endroit trop calme pour moi.

- *A combien de réunions êtes-vous venu ?*

Je suis venu à cinq réunions, et aussi au repas coopératif.

- Questions adressées à Ali Zakaria :

- *Je pense que vous aimez bien imposer votre avis et ne pas écouter celui des autres. Qu'est ce que vous en pensez ?*

Je suis enseignant. C'est mon métier, j'essaie d'imposer mon avis. Cela ne veut pas dire que je ne respecte pas l'avis des autres.

- Pourquoi n'avons nous jamais vu votre femme ?

Elle est déjà venue. Si vous voulez la rencontrer, vous pouvez venir la voir chez moi.

- Votre centre est-il une association ?

Non, je suis libanais, je suis fait pour le commerce. Dans mon centre, on paie pour un service rendu.

- Qu'est-ce que c'est votre centre ?

C'est un centre d'apprentissage des mathématiques, de l'informatique, ...

Pour les voisins, je ferais des petits prix...

- Est-ce que vous êtes partisan du SEL ?

Oui.

- Qu'est-ce que vous aimez et qu'est-ce que vous n'aimez pas à la Reynerie ?

J'aime le quartier, j'aime entièrement tout. Je n'aime pas le manque de sécurité mais c'est un autre débat.

- Que pensez vous des gens de la Reynerie ?

Tous ceux qui sont calmes, je les trouve beaux. Ceux qui cassent les voitures, j'espère qu'ils arrêteront un jour.

- Vous n'avez pas l'air très sociable ... ?

La personne qui a dit ça pourrait venir me rencontrer pour voir si je suis sociable. J'enseigne depuis des années, je ne peux qu'être sociable.

▪ Questions adressées à Slimane Le Kaibi :

- Quand vos voisins ont un petit problème, d'électricité par exemple, pourront-ils compter sur vous ?

Oui, avec plaisir, c'est presque mon métier.

▪ Aucune question n'a été adressée à Abdellah Kerroumi en particulier.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Pour Bassel Arafat, Brigitte Jurgens, Abdellah Kerroumi, Slimane Le Kaibi et Abdhallah Nahhas, le vote est favorable dès le premier tour.

Pour Ali Zakaria, il y a quatre non pour le moment dont deux sont justifiés : "à connaître un peu plus" et "certains propos me déplaisent". Il y a aussi un oui avec un "?" dans la case du oui.

Il faut donc procéder à un second tour.

Les personnes qui le connaissent sont invités à dire quelques mots sur lui avant de procéder au vote pour que les personnes ayant répondu "à connaître un peu plus" soient satisfaites.

En attendant, les personnes qui souhaitent lui poser de nouvelles questions de façon anonyme sont invités à le faire.

▪ Interventions spontanées

Intervention de Abdallah Nahhas : Je le connais depuis quinze ans, c'est vrai qu'il parle beaucoup, mais il est franc. Quelqu'un qui ne parle pas, on ne peut pas vraiment le connaître

Réponse de Ali Zakaria : depuis toujours, j'ai toujours dit ce que je pensais, et je ne peux pas dire ce que je ne pense pas. Cela m'a toujours posé des problèmes, évidemment on ne peut pas plaire à tout le monde.

Intervention de S. Gruet : peut-être certains de vos propos ont été mal compris, notamment quand vous parliez de votre travail, que vous donniez des cours payants.

Réponse de Ali Zakaria : mon travail, c'est faire du commerce, je suis pauvre, c'est un métier que j'ai choisi.

Intervention d'un coopérateur : je connais Ali Zakaria depuis dix ans, il est bon, il a bon cœur, il n'est pas méchant.

▪ Questions

- Pourquoi quitter une villa pour un immeuble collectif ?

Parce que ma villa est trop grande pour moi.

Non, en fait je n'ai pas de villa, je ne comprends pas cette question.

- *Quel est votre statut d'enseignant ?*

Avant, j'étais maître auxiliaire, j'étais nommé pour une période limitée dans un lycée ou dans un collège et le rectorat décidait où je devais aller. Je suis allé à St Affrique dans la France profonde, je suis allé un an à Auch. Pendant des années, j'ai fait de la route, je n'avais pas de voiture, c'était compliqué et ça m'a causé des problèmes de santé. J'ai décidé de quitter ce système et de ne plus dépenser un tiers de mon salaire dans le loyer et un tiers dans les transports.

Aujourd'hui, je suis enseignant libéral.

- Réaction de Ali Zakaria par rapport au vote

Dans ce vote, il y a un problème, j'accepte que quelqu'un me dise "tu dis n'importe quoi" mais il faut que ce soit quelqu'un qui me connaît. Je ne comprends pas que quelqu'un qui ne me connaît pas me juge. Il ne faut pas que ce soit un jugement personnel, il faut que ce soit par intérêt pour l'ensemble du groupe. S'ils ont décidé que je n'apporte rien au groupe...

Intervention d'un autre coopérateur : dans mon métier, je cherche des contrats, on écoute les gens et puis on nous dit oui ou non, celui-là on ne le veut pas. Parfois, un seul mot dans une phrase, sur une heure d'entretien fait perdre le contrat. C'est peut-être un début d'explication. Ce serait intéressant que les gens qui ont dit non expliquent pourquoi de visu.

DEUXIEME TOUR DE VOTE

Au deuxième tour, les non sont au nombre de 5 : quatre non pour le moment, et un non définitif.

Selon certains coopérateurs cette décision est arbitraire, malheureusement le fait de pouvoir choisir ses voisins est une règle fixée dès le départ et acceptée par tous.

De plus, le vote doit rester anonyme et les gens n'ont donc pas à s'expliquer en face.

Au premier tour, les personnes qui refusent doivent donner leurs motivations pour ce choix. Au deuxième tour, il n'est pas demandé d'explication. Le choix peut être arbitraire et subjectif mais cela fait partie du principe.

Ali Zakaria pense qu'il est possible que quelqu'un ait dit non car il lui en voudrait pour d'autres raisons qui ne seraient pas liées à la coopérative. Dans ce cas-là, le vote ne serait pas bon.

Il semble que les personnalités les plus exubérantes soulèvent des problèmes. Le même problème s'est posé la semaine précédente avec Ch. Dakhel. Les autres coopérateurs ont peut-être peur d'être écrasés. Cela ne correspond pas forcément à une antipathie profonde. A l'inverse, il n'y a jamais eu de problème avec les gens très discrets, alors que ces gens ne sont pas forcément bien connus des autres.

Il est proposé que pour ce vote, les règles ne soient pas tout à fait respectées pour lever toute possibilité de litige. Les personnes qui sont pour un non définitif sont invités à s'expliquer précisément auprès de l'AERA. Si personne ne se présente ou si le non est motivé pour des raisons non recevables, extérieures à la coopérative, Ali Zakaria pourra être à nouveau proposé à la cooptation d'ici deux semaines. Dans le cas contraire, ce vote sera considéré comme valide et Ali Zakaria ne sera pas accepté dans la coopérative.

[N/ Réunion du 23 mars 2007](#)

*Réunion du 23 mars du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie*

Cette réunion était divisée en deux parties toutes deux consacrées à l'opération de Reynerie : réunion d'information et réunion de programmation.

La réunion d'information devait permettre aux nouveaux venus sur l'opération de Reynerie d'obtenir les réponses qui leur manquaient sur le montage opérationnel en lui-même.

La réunion de programmation avait pour but de continuer le travail déjà bien engagé sur les contiguïtés entre appartements, et sur la définition des espaces partagés. Les coopérateurs et candidats doivent maintenant avoir fait leurs choix concernant l'espace privatif, et se situer dans l'immeuble par rapport aux espaces communs, par rapport à leurs voisins et par rapport à leurs souhaits personnels (choix des étages, des dessertes...), comme lors des réunions précédentes.

Une quarantaine de personnes étaient présentes à cette réunion, dont 20 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 35.

Parmi les candidats coopérateurs, quatre étaient présentés au processus de cooptation : Charfi Taoufik, Houta Souad, M'Hamdi Fatma et Al Saati Mohamad qui était absent.

La deuxième partie de la réunion s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître,*
- *ensuite, la phase de programmation proprement dite, où chacun, coopérateurs, candidats et nouveaux venus, étaient invités à participer.*
- *Enfin, la phase de cooptation concernant les trois candidats proposés (et présents) ce soir.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Florence Climaco et Jean-Marie Delorme en tant qu'observateurs.

PREMIERE PARTIE : REUNION D'INFORMATION SPECIFIQUE A LA REYNERIE

Cette première partie avait été proposée dans les semaines précédentes, et était destinée à l'information des personnes ayant rejoint le programme de Reynerie en cours de route, et ayant assisté aux réunions de programmation, sans avoir l'occasion d'en savoir plus sur le montage de l'opération en lui-même. En effet, par manque de temps, il n'était pas possible pendant les réunions de programmation de répondre aux questions générales des nouveaux venus concernant le programme.

Etant donné que peu de personnes étaient présentes pour cette première partie et que la plupart avaient déjà lu les informations communiquées par l'AERA, la séance a débuté par une courte présentation puis s'est essentiellement déroulée sous forme de questions-réponses.

PRESENTATION DU PROGRAMME DE LOGEMENTS COOPERATIFS

En premier lieu, ce programme propose de concevoir et de construire un habitat coopératif.

Le principe de la coopérative est un principe qui permet d'allier des intérêts sociaux et économiques, à l'inverse des systèmes politiques actuels, qui choisissent de privilégier l'un par rapport à l'autre.

Il peut être mis en correspondance avec les principes régissant l'origine de la ville : "une association humaine" qui permet, en se rapprochant, de multiplier les intérêts de se rapprocher.

Il est économique car le montage opérationnel permet de faire, à la fois des économies sur le montage financier et sur le coût de la construction grâce à une réflexion poussée en amont de la conception.

Il est social car il propose à un groupe de se rassembler et de mettre en commun ses forces dans un élan de solidarité.

De ce rassemblement, chacun peut tirer des intérêts personnels, autant au niveau financier qu'au niveau social.

PARTAGER DES ESPACES

Pour développer les avantages économiques et sociaux inhérents à la forme coopérative, il est proposé dans ce programme de mettre en commun "plus que le mur en béton qui nous sépare", grâce à une réflexion en amont de la conception sur les besoins de chacun, tant en terme d'espace privatif qu'en terme d'espace pouvant être partagé.

PARTICIPER

Concrètement, ce programme propose à des gens de se réunir autour d'un même projet, d'élaborer ensemble un programme pour leur immeuble, de concevoir des espaces communs, de choisir la position de leur appartement dans l'immeuble, le nombre de m², le nombre de pièces, leur fonction.

Il permet de penser les choses autrement, et ainsi de les réaliser différemment de ce que l'on fait habituellement.

Les coopérateurs doivent d'abord réfléchir à ce qu'ils veulent mettre en commun. Par exemple, dans un appartement classique, il n'est pas possible d'avoir une chambre d'ami ou une salle de jeux pour les enfants. Ce programme le permet car les coopérateurs investissent chacun "un peu" dans les espaces qu'ils souhaitent partager.

Il est aussi prévu une partie d'apport travail à la fin de la construction de l'immeuble. Ce sera donc aux coopérateurs de réaliser les finitions, c'est à dire les sols et murs souples de leur appartement : les revêtements de sol, la peinture, la pose de la moquette...

C'est à eux de personnaliser leur logement.

CHOISIR SES VOISINS

Dans du locatif social classique, les gens sont placés les uns à côté des autres, de façon hasardeuse. Ils n'ont pas la possibilité de faire des choix, ils n'ont pas de liberté vis à vis de leur logement.

Ici, un groupe se réunit autour d'un projet commun, ce qui permet aux gens de se rassembler autour d'une même vision de ce que doit être l'habitat. Chaque personne doit ensuite choisir ses voisins proches, ceux avec qui elle veut partager des espaces, des services...

CONCEVOIR UN IMMEUBLE DANS LE RESPECT DU PROGRAMME ETABLI PAR LES HABITANTS

L'architecte, choisi par la SAHLM, conçoit ensuite l'immeuble sur la base du programme établi par les habitants. Pendant cette phase de conception, l'AERA vérifie l'adéquation entre le programme imaginé par les habitants et le projet conçu par l'architecte. Après la construction, l'AERA vérifie que chaque appartement soit attribué à la personne qui l'a imaginé.

ACCEDER PROGRESSIVEMENT A LA PROPRIETE

Dans le locatif social classique, les locataires paient un loyer à fond perdu, et n'accèdent jamais à un capital immobilier.

Ce programme permet à des personnes qui n'auraient pas les moyens d'investir dans un capital immobilier, de se mettre ensemble et de faire la même chose qu'une personne qui déciderait d'acheter un appartement, tout en bénéficiant de tous les avantages financiers offerts par les offices HLM.

Tout ceci est possible grâce à une nouvelle loi dont les décrets d'application sont en train d'être votés. Le programme proposé par l'AERA est un programme expérimental qui pour la première fois utilise cette loi.

Quand il entre dans les lieux, le coopérateur devient locataire de la SCI, et paie son loyer à la SAHLM associée, qui rembourse ainsi ses emprunts.

Une fois la SAHLM entièrement remboursée pour son investissement, l'ensemble des locataires devient collectivement propriétaire de l'immeuble. Ce programme inclut donc un processus d'accession progressive à la propriété.

L'investissement est similaire à celui d'une personne achetant sa maison après avoir fait un emprunt, mais il est collectif et permet de bénéficier des financements locatifs sociaux.

Pendant le processus d'accession à la propriété, tous les coopérateurs sont solidaires, ils paient tous au même rythme l'équivalent d'un loyer HLM pour acquérir leur appartement.

QUESTIONS - REPONSES

- *Combien de temps prend l'opération ?*

La durée totale de l'opération est de deux ans et demi : six à huit mois de programmation, quatre à six mois de conception par des architectes et environ dix-huit mois pour les appels d'offre et la construction.

- *Est-ce qu'il reste des places sur Reynerie ? Comment fait-on pour intégrer le programme ?*

Oui, il reste quelques places. Pour pouvoir être coopérateur sur l'opération de Reynerie, il vous faut remplir votre bulletin d'inscription auprès de l'AERA et avoir suivi au moins trois réunions de programmation. Ensuite vous pouvez être coopté par les autres coopérateurs.

- *J'ai cru comprendre qu'il était prévu des jeux en commun avec l'immeuble du Satie ? Est-ce qu'il est prévu d'autres choses en commun ? Est-ce qu'il est prévu des aménagements pour le Satie ?*

La coopérative et le Satie sont liés par la même société HLM, Patrimoine Languedociennes. Il a donc été prévu d'aménager des jeux pour enfants, ainsi que des jardins familiaux communs au Satie et à la coopérative. Ces espaces seraient pour partie financés par la coopérative et pour partie par la SAHLM. De plus, les habitants du Satie ont tous été informés personnellement de l'existence de ce programme et invités à y participer, certains comptent parmi les coopérateurs.

- *Est-ce que ce sont des appartements ? Combien de m² ?*

Oui, l'opération propose la construction d'un immeuble. Quant à la surface des appartements, il vous est proposé de la déterminer vous même, selon vos besoins et vos moyens. C'est un des principes du programme.

- *Quel est le prix du loyer ?*

Sur Reynerie, le prix du loyer est fixé à 6 euros par m². Evidemment, il diffère du prix au m² des opérations réalisées dans les années 60, mais c'est le minimum que l'on peut faire, aujourd'hui pour réaliser une opération de ce type, étant donné les coûts de construction actuels.

- *Est-ce que ce loyer de 6 euros correspond à un tarif fixe, ou est-ce qu'il baisse ou pas avec le temps ?*
Non, le prix du loyer reste fixe durant les 35 ans d'accession à la propriété.

- *Est-ce que le loyer est fixé à 6 euros au m² pour tous les locataires, car j'ai lu sur la brochure qu'il y avait des différences ?*

Oui, le prix du loyer est en fait de 6 ou 7 euros au m² selon la catégorie HLM à laquelle vous appartenez, sur le Mirail, PLUS minoré, PLUS, ou PLUS majoré.

- *Est-ce que le loyer comprend la part réservée à l'entretien de l'immeuble ?*

Dans le loyer, est prévue une part de provision pour les gros travaux. C'est important, car dans le système de copropriété, l'argent est fourni par les copropriétaires au moment des travaux. S'ils ne peuvent pas payer, la

copropriété se dégrade. Ce problème est appelé aujourd'hui le problème des copropriété pauvres. Ici, cela ne pourra pas être le cas grâce à la provision sur loyer.

En ce qui concerne l'entretien courant, c'est aux coopérateurs de décider, ils peuvent :

- soit laisser l'entretien à la SAHLM associée et donc le payer dans le loyer ;
- soit s'organiser entre eux pour effectuer l'entretien à tour de rôle ;
- soit décider d'embaucher quelqu'un pouvant faire partie ou non de la coopérative.

Dans le cas où les coopérateurs décideraient d'embaucher quelqu'un de la coopérative pour effectuer l'entretien, ils peuvent envisager de le payer selon un système d'échange similaire aux SEL (Systèmes d'Echanges Locaux).

- *Le loyer de 6 euros au m² ne comprend donc pas l'entretien ?*

Non, il ne comprend pas l'entretien courant, mais seulement le gros entretien. De plus, il faut préciser que le plafond normal pour un loyer HLM est fixé à 5,50 euros le m², mais dans cette opération, on considère que la part acquisitive des parts le fait monter à 6 euros. Dans tous les cas, pour une construction récente, il est difficile d'imaginer faire plus bas.

- *Est-ce qu'il y a des subventions ?*

Oui, à la Reynerie, 22% de la construction est subventionnée dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction. De plus, les locataires coopérateurs sont exonérés de taxe foncière pendant trente ans.

- *Où est-ce que le projet se situe à la Reynerie ?*

Il se situe avenue de Reynerie, devant l'immeuble du Satie. C'est à la limite Sud-est du quartier; Depuis le site, on peut voir au Sud les coteaux de Pech David.

- *Vous avez parlé de chambre d'ami partagé, je ne comprends pas comment on fait ?*

Vous pouvez décider d'investir 3 ou 6 euros par mois dans une chambre d'ami et la partager. Par exemple, pour 6 euros par mois, vous disposerez d'une chambre d'ami 25 jours par an.

C'est une tentative pour voir le logement autrement. Dans le logement moderne, tout est étudié pour que l'on reste dedans, l'arrivée de l'eau, de l'électricité à l'intérieur du logement, ceci en correspondance avec la montée de l'individualisme dans notre société. Ce programme, à l'inverse, permet de développer les solidarités, à tous les niveaux, autant économiques que sociales.

Il faut aussi apporter une précision sur le mode de prise en charge des surfaces :

- pour les terrasse et les loggias, le prix au m² est fixé à 3 euros lorsqu'elles ont une surface inférieure à 9 m² et à 1 euro pour chaque m² supplémentaire(au delà de 9 m²). Les terrasses privatives ne doivent pas dépasser une surface de 25 m², donc 43 euros au maximum ;
- pour les jardins privatifs en rez-de-chaussée, il a été décidé d'utiliser les mêmes tarifs. En effet les jardins coûteront aussi chers que les balcons puisque ce sont de petits jardins privatifs entourés de murs de soutènement. C'est aussi par souci d'équité que l'AERA a souhaité que les jardins et les terrasses soient au même prix ;
- pour un hall d'entrée commun à plusieurs appartements, il vous en coûtera 6 euros le m², le même prix que la surface privative intérieure. A l'inverse d'une petite entrée privative, il a tout de même l'avantage d'offrir un espace large consacré à l'entrée. Pour s'offrir ce genre d'espace, il est bien sûr nécessaire de bien s'entendre avec son voisin.

- *Dans combien de temps les logements seront-ils disponibles ?*

Pour l'opération de la Reynerie, l'entrée dans les lieux est prévue pour l'été 2009.

- *Comment les gens font-ils pour être acceptés dans le programme ?*

En premier lieu, il faut entrer dans les catégories de revenus permettant de bénéficier de logements sociaux. Ensuite, un premier noyau de coopérateurs se forme qui élabore une charte commune réunissant certains principes de base sur lesquels ils se sont mis d'accord au cours des réunions.

Enfin, l'AERA a établi une procédure de cooptation qui permet à ce noyau de base d'accepter ou non de nouvelles familles, et ainsi de s'agrandir. Tout au long du processus, les coopérateurs doivent veiller à se réunir autour d'un projet commun dont ils partagent les grands principes.

De plus, l'AERA veille à ce que chacun puisse payer le loyer correspondant à la surface qu'il souhaite pour son futur logement, tout en gardant de quoi vivre. C'est pour que la coopérative n'en pâtisse pas par la suite que ces vérifications sont faites en amont du projet.

- *Ce loyer est plus cher qu'un loyer hors charge à la Reynerie ?*

Oui, au Mirail, il existe des loyers à 3 euros le m².

- *Les loyers ont augmenté à la Reynerie, ils sont maintenant de 5,60 euros le m² ?*

Oui, mais dans ce cas là, ils contiennent les charges. Ici, nous vous proposons un loyer à 6 euros le m², hors charge.

- *Certains des coopérateurs peuvent avoir des accidents, qu'est ce qui est prévu dans ce cas-là ?*

Si vous avez un problème quel qu'il soit, il y a d'abord les APL et autres aides qui peuvent augmenter vos ressources. Ensuite, si vous ne pouvez toujours pas payer votre loyer, il est possible de réduire la surface de son logement ou d'échanger d'appartement avec un autre coopérateur. Ces solutions permettent de réduire son loyer, de réduire ses parts dans la coopérative, et ainsi de récupérer une partie de la somme déjà investi. Les parts immobilières acquises ne correspondent pas à votre appartement mais à des parts d'immeubles. Tous les locataires sont en indivision et deviennent petit à petit propriétaires ensemble de tout l'immeuble. Tout le monde est donc responsable de tout, et tout le monde est aussi concerné par la propreté et l'état de l'immeuble. Ce processus oblige à la solidarité autour de la gestion immobilière. Les espaces communs, quant à eux, restent toujours en propriété collective.

- *Comment on fait si, après avoir participé au programme, on se rend compte que l'on ne remplit pas les conditions ?*

Lorsque vous êtes coopté, vous avez un rendez-vous avec l'AERA. Vous n'êtes pas accepté ou refusé, mais on regarde ensemble que la surface que vous avez demandé correspondent à vos ressources. La surface demandé correspond à l'appartement, les espaces communs, les terrasses ou jardins, et la place de parking. L'ensemble de vos ressources (aides de l'Etat comprises) doit être supérieure ou égale à trois fois le montant du loyer. Ce montage permet donc de s'ouvrir à des revenus faibles. Par contre, il vous faut faire attention à votre déclaration de ressources 2007, car c'est elle qui sera prise en compte à l'entrée dans les lieux en 2009, l'AERA et l'Office HLM ne prenant bien sûr pas en compte les ressources non déclarées. De plus, ce programme vous permet de choisir les espaces dont vous avez besoin, et donc d'économiser là où vous n'avez pas besoin. Par exemple, en ce qui concerne la voiture, vous pouvez décider de partager une voiture à plusieurs coopérateurs, vous pouvez décider de prendre un parking ouvert à 25 euros par mois, ou un parking fermé à 45 euros par mois...

- *Si l'on a un déplacement en dehors de Toulouse pendant deux ans par exemple, est-ce que l'on a l'autorisation de sous-louer notre appartement ?*

Pour ce qui ne se voit pas, il n'y a pas de contrôle, hormis celui des coopérateurs entre eux. Si une personne décide de sous-louer son appartement pour faire des bénéfices, c'est interdit par la loi. Ensuite, tout peut se discuter et se négocier au cas par cas. Si, par exemple, vous avez l'accord des autres coopérateurs, de la SAHLM, et que vous sous-louez au prix normal du loyer, cela peut peut-être s'arranger. Il faut tout de même faire attention car, pour réaliser cette opération, nous utilisons de l'argent public et qu'il y a certaines choses à respecter pour ça.

- *Est-ce que les finitions de l'appartement doivent être réalisées à nos frais ?*

Oui, c'est vous qui les payez et qui les posez. En ce qui concerne la pose du carrelage, qui doit obéir à des contraintes phoniques plus importantes, elle est effectuée par des professionnels lors de la construction. D'ailleurs, si vous souhaitez du carrelage en dehors des pièces humides, vous devez le signaler au moment de la définition du programme, pour qu'il puisse être posé en même temps que le reste, et ce sera à vous de le financer.

Vous ne pouvez pas non plus faire de choses trop inhabituelles car l'appartement devra pouvoir être relouer après. Vous aurez donc à choisir parmi une gamme de produit proposée par les architectes.

- *En ce qui concerne la pose du plancher, doit-elle être effectuée par les coopérateurs ou par les entreprises de construction ?*

Cela reste à définir. Concernant le plancher flottant, il ne devrait pas y avoir de problème pour que les coopérateurs le posent eux-mêmes.

- *Est-ce que le montant du loyer reste fixe sur 35 ans ?*

Le montant fixe est le montant qui correspond à l'acquisition des parts sociales. La part de provision pour le gros entretien suivra l'inflation, et pour la part de services fournis par le gérant, il y aura des indexations. Les 6 euros par mois au m² évolueront donc avec le coût de la vie.

Il faut savoir que le coût du foncier et de la construction augmentent beaucoup. Ici, nous réalisons une opération pour qu'elle soit la plus compétitive possible. On a fixé un loyer au m² à 6-7 euros par mois sur la base de simulations, mais le plafond légal est à 5,50 euros... Ce programme reste un programme expérimental et nous devons travailler tous ensemble pour qu'il aboutisse, évidemment il reste quelques calages à effectuer.

DEUXIEME PARTIE : REUNION DE PROGRAMMATION

Cette réunion va se faire par groupe, selon les étages, les espaces et halls partagés. Les coopérateurs sont invités à se rapprocher, de la même manière que sur le schéma projeté, de façon à vérifier qu'ils s'entendent bien, qu'ils sont d'accords sur leur position. Il est aussi important que les coopérateurs écoutent attentivement les candidats à la cooptation au sein des petits groupes, de manière à mieux les connaître avant de procéder au vote.

Cette réunion doit permettre une confirmation quasi-définitive du programme. Les personnes absentes, quant à elles devront valider impérativement leur choix à la prochaine réunion. Cette réunion est certainement l'avant dernière, ensuite, le programme sera communiqué aux architectes.

PREMIERE PHASE : TOUR DE TABLE , PRESENTATION

Lors du tour de table, les coopérateurs candidats doivent chacun se nommer, présenter leur structure familiale, donner leurs motivations (hors motifs économiques), et expliquer ce qu'ils souhaitaient apporter à la coopérative (métiers, connaissances). Les coopérateurs du groupe de base, quant à eux, déjà présents depuis longtemps sur le programme n'ont qu'à se présenter rapidement.

Tous les participants, et notamment les candidats à la cooptation, doivent bien se placer autour de la table de manière à être vus et entendus par tous. Les observateurs, eux, peuvent se placer en retrait.

MOTIVATIONS – APPORTS PERSONNELS A LA COOPERATIVE

Les motivations évoquées par les candidats à la cooptation ont été les suivantes :

- Souad Houta : connaître ses futurs voisins.
- Fatma M'Hamdi : j'habite dans une cité, c'est difficile de vivre avec d'autres gens. Cela me semble plus sécurisant d'habiter avec des gens que je connais car je suis seule avec deux enfants. Mon fils va devenir plombier, il pourra donc rendre service dans ce domaine aux autres coopérateurs.
- Taoufik Charfi : je travaille pour les SAHLM, je peux donc réaliser certains travaux dans le bâtiment.

Parmi les autres motivations évoquées par les candidats coopérateurs durant le tour de table on peut citer les suivantes :

- système de cooptation ;
- se connaître avant d'habiter ensemble ;
- être voisine avec mes amis ;
- la solidarité, éviter l'isolement (contrairement à ce qui se passe dans la plupart des immeubles) ;
- se rendre service ;
- partager des choses ;
- vivre à la Reynerie.

Certains candidats ont aussi proposé d'apporter leurs compétences au service de tous, par exemple:

- j'apprécie le contact avec les enfants ;
- je sais couper les cheveux ;
- j'ai fait les Beaux Arts et je me suis spécialisée en photographie ;
- je fais un peu de couture ;
- j'aime faire du bricolage.

DEUXIEME PHASE : TRAVAIL DE CONCEPTION PROGRAMMATIQUE AVEC LES COOPERATEURS ET CANDIDATS COOPERATEURS

RAPPELS

Tous les candidats peuvent participer à la programmation quel que soit leur niveau d'implication dans le programme. Les coopérateurs du groupe de base sont figurés en orange foncé sur le schéma et les candidats en jaune pâle, de manière à les repérer plus facilement.

Les nouveaux candidats doivent s'inscrire sur le schéma d'organisation en donnant leur nom, le type d'appartement, le type de circulation qu'il souhaite pour desservir leur appartement.. Sur celui-ci, sont représentés le bas, le milieu et le haut de l'immeuble, mais l'on ne sait pas encore exactement à quel étage ils correspondent.

ORGANISATION DE LA SEANCE

Des cartes de couleur contenant les mentions : d'accord, pas tout à fait d'accord, pas d'accord et je ne comprends pas sont distribuées à toutes les personnes participant à la réunion de manière à faire des votes rapides à main levée concernant certaines questions de programmation.

Un problème se pose car dans certains groupes, la plupart des coopérateurs et candidats coopérateurs sont absents, ce qui ne permet pas d'avancer le travail programmatique. Dans tous les cas, ce sont les présents qui décident, et toutes les décisions validées ce soir ne pourront pas forcément être remise en question par les personnes absentes à cette réunion.

Les coopérateurs et candidats ont une demi heure pour se rassembler et se décider sur certaines options communes, éventuellement remettre en question certaines décisions antérieures, ensuite toutes les données seront enregistrées sur le schéma. Chaque groupe doit donc préparer des propositions claires.

Une fois les discussions entre groupe terminées, on inscrit les modifications et les nouveautés sur le schéma général.

Une précision doit être apportée en ce qui concerne les halls communs. Il est préférable pour ceux qui y participent de leur trouver une fonction puisque dans tous les cas, ils devront en payer la surface. Il en est de même pour les coursives extérieures...

Après réflexion, la décision est prise de baisser le prix des halls communs à 4,50 euros le m² au lieu de 6 euros, car la mise en oeuvre de ces halls devraient permettre de faire des économies sur le coût de construction par rapport à l'option consistant à installer des sas privatifs individuels

PROGRAMMATION

- Inscription des nouveaux candidats sur le schéma d'organisation collectif

Une des nouvelles candidate coopératrice souhaite avoir un appartement de plain-pied en rez-de-chaussée car elle a un handicap. Elle ne connaît pas encore les autres familles du rez-de-chaussée, il lui est donc proposé de faire leur connaissance, de manière à ce qu'elle situe son appartement par rapport aux autres.

Une question se pose à ce sujet :

- *Est-ce que les appartements du rez-de-chaussée sont adaptés aux normes handicapés, car j'aurais peut-être un fauteuil roulant dans quelques années, et j'ai aussi des amis qui sont handicapés ?*

Oui, tous les appartements du rez-de-chaussée et tous ceux desservis par un ascenseur sont adaptés aux normes handicapés.

Deux candidates coopératrices souhaitent se situer l'une à côté de l'autre car elles sont amies.

- Modifications et précisions sur le dernier étage

Au dernier étage, un hall – salon de thé se rajoute d'une surface correspondant à 1 m² par personne (et non 1 m² par appartement).

Deux groupes demandent un hall commun pour un accès par l'intérieur qui fasse une surface minimum, et ne souhaitent pas leur accorder de fonction précise.

Du côté des terrasses communes, un nouveau groupe de trois coopérateurs s'ajoutent. Ils veulent aussi partager une terrasse.

Dans le groupe "terrasses communes", il y a beaucoup d'absents, ce qui ne permet pas d'avancer sur les questions de contiguïté. C'est un problème car c'est le groupe qui semble être le moins organisé sur le schéma. Il faudra donc impérativement résoudre ces questions lors de la prochaine réunion.

- Modifications et précisions sur les étages intermédiaires

De nombreuses questions se posent pour les groupes de ces étages sur les moyens de dessertes et les espaces partagés.

- *Qu'est-ce que ça veut dire entrée par l'extérieur ?*

Cela peut signifier que ce sont des coursives, il y a plusieurs possibilités. Il vous faut savoir que si vous choisissez une entrée par l'intérieur, cela signifie forcément qu'il y a un espace partagé auquel vous pouvez donner une fonction ou pas, mais que vous devrez financer dans tous les cas.

- *Est-ce que les coursives sont couvertes ?*

Oui, certainement, puisque, en général, elles se superposent. Pour la coursive du dernier niveau, on peut facilement imaginer un système de protection.

- *Les escaliers seront-ils situés au Nord ou au Sud ? parce que nous préférons avoir nos balcons au Sud...*

Attention, vous devez faire le programme et non pas l'architecture. A priori, oui, les escaliers seront situés au Nord, et les terrasses au Sud. Mais, peut-être, les propositions des architectes seront-elles différentes. Dans tous les cas, si vous voulez un balcon au Sud, vous pouvez le dire, vous n'avez pas besoin pour ça de savoir quelle sera la place de l'escalier.

A ce niveau, un problème se pose. Il est pour le moment divisé en deux groupes : un groupe réuni autour d'un hall petite enfance, et un groupe réuni autour du "calme" sans hall partagé et avec un accès par l'extérieur.

Certaines personnes, ayant des enfants, ne veulent pas d'un hall petite enfance, mais d'un accès par l'extérieur, et, dans le même temps, ne souhaitent pas non plus se retrouver au milieu des coopérateurs réclamant du calme, de peur de les déranger.

Il faut donc créer un nouveau groupe, avec accès par l'extérieur, et ne se retrouvant pas autour de la notion de "calme".

- Modifications et précisions sur le rez-de-chaussée

Une question se pose concernant les zones de stationnement.

- *Est-ce qu'il y a possibilité d'avoir accès depuis un garage fermé dans son jardin privatif ?*

Il y a un garage sous l'immeuble, il y a donc des possibilités d'avoir accès depuis le garage au jardin commun, il semble difficile d'avoir un accès personnalisé de son garage à son jardin privatif.

- *Quelle est la hauteur des garages ?*

Nous avons décidé de 2,30m sous plafond pour la plus grande partie des stationnements et d'une zone où la hauteur sous-plafond serait de 2,70m pour les utilitaires.

Il y aura aussi une partie des stationnements en rez-de-chaussée, réservée aux handicapés.

Une famille du rez-de-chaussée qui ne voulait pas de duplex décide de changer d'avis pour ne pas avoir un appartement adaptable, et ainsi ne pas augmenter la surface de son appartement pour répondre aux normes.

Un coopérateur se rajoute pour partager la buanderie qui pour le moment n'est proposé que par un seul autre coopérateur.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION DES CANDIDATS

Les candidats à la cooptation de ce soir sont de nouveau invités à se présenter et à donner leurs motivations pour entrer dans la coopérative, tandis que les autres coopérateurs et candidats peuvent préparer leur question anonymement sur les papiers qui leur sont distribués.

Une des nouvelles candidates, Patricia Mothe, dont c'est la première réunion, habitant loin de Toulouse, ne pourra pas participer à un grand nombre de réunion. Elle est donc ajoutée à la séance de cooptation pour les phases de présentation et de question, de manière à mieux se faire connaître, mais ne participera pas au vote de ce soir. Elle sera présentée à la cooptation de la semaine suivante, dans une sorte de procédure accélérée.

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Souad Houta : célibataire, enseignante en histoire-géographie, en fin de cursus de psychologie à la fac. Elle ne vient pas de Toulouse, mais de Strasbourg et trouve qu'au Sud, les gens sont plus ouverts, qu'il y a une grosse différence entre le Nord et le Sud de la France. Elle peut apporter ses savoirs et savoirs-faire, mais rien au niveau du bricolage... Elle a eu l'occasion de travailler avec des personnes autistes ou atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles du sommeil, et peut donc apporter ses connaissances sur ces questions.
- Taoufik Charfi : marié, quatre enfants. Il est menuisier et charpentier, assez bricoleur, il s'y connaît en pose de placards, maçonnerie, électricité.
- Fatma M'Hamdi : 41 ans, célibataire, avec deux enfants adolescents. Elle travaille à Airbus. Elle a un fils de 15 ans qui veut devenir plombier et qui pourra aider les autres dans ce domaine au sein de la coopérative. Elle souhaite que ses enfants s'adaptent à la vie en collectivité, voient d'autres gens. Elle souhaite aussi qu'ils vivent avec des gens qu'elle connaît pour être plus rassurée.
- Patricia Mothe : elle habite actuellement à St Nazaire. Elle a deux enfants de 9 ans et de 7 ans et demi. Elle est enseignante d'anglais et d'espagnol dans un lycée. Elle revient à Toulouse à la rentrée de septembre, enseigner en classe primaire. Elle souhaite habiter dans un collectif pour que ses enfants vivent avec d'autres familles et apprennent à connaître des cultures différentes. Elle a précédemment travaillé à Reynerie et habité à Bagatelle et aime beaucoup ces quartiers. Elle peut amener à la coopérative sa joie de vivre, elle fait un peu de couture et un peu de bricolage. Elle peut aussi aider les enfants à faire leurs devoirs si besoin est.

LECTURE DES QUESTIONS

▪ Questions adressées aux quatre candidats :

- *Si un voisin commence à poser problème aux autres voisins, comment réagissez-vous ?*

Réponse de Souad Houta : je vais le voir directement.

Réponse de Taoufik Charfi : J'essaie d'aller le voir et de régler le problème

Réponse de Fatma M'Hamdi : je vais le voir pour en parler

Réponse de Patricia Mothe : je n'ai rien à ajouter à ce qui a déjà été dit.

- *Questions aux enseignantes : Etes-vous prêtes à donner des cours d'alphabétisation aux adultes ?*

Réponse de Souad Houta : Oui, pourquoi pas... Ca ne me dérangerait pas du tout.

Réponse de Patricia Mothe : Oui, j'ai déjà fait ça à Bagatelle, et je veux bien apprendre l'arabe en échange...

▪ Questions adressées à Souad Houta :

- *Depuis combien de temps vivez vous à Toulouse ?*

Je vis à Toulouse depuis presque un an.

- *Votre structure familiale va-t-elle changer d'ici quelques temps ?*

Je m'attendais à des questions bizarres mais là...

Oui, c'est en cours de changement, mais comme pour ce projet, il faut du temps pour construire, préparer...

- *Vous n'avez pas évoqué vos motivations pour entrer dans la coopérative... ?*

D'abord, ce serait de pouvoir rencontrer des gens et choisir mes voisins; ensuite, les échanges inter-culturels, échanges de savoirs et de savoirs-faire; les relations humaines...

- *Seriez vous prête à donner des cours d'arabe pour faire découvrir votre langue ?*

Non, mon arabe est catastrophique. Je parle espagnol, anglais et français, et je peux donner des cours pour ces langues, mais en ce qui concerne l'arabe, je suis moi-même en train de prendre des cours pour l'apprendre...

▪ Questions adressées à Taoufik Charfi :

- *Aimez-vous la Reynerie ?*

Oui, cela fait 18 ans que j'habite dans le quartier et je l'aime beaucoup, je m'y suis habitué.

▪ Questions adressées à Fatma M'Hamdi :

- *Comment réagissez-vous face au conflit ?*

Je me suis déjà fait agresser deux fois à la Reynerie et j'ai eu peur. Dans un cas moins violent, j'essaie d'en parler avec la personne avec qui je suis en conflit avant que cela ne s'envenime. Je vais la voir jusqu'à ce que le calme revienne.

- *Vous n'avez pas dit ce que vous apporteriez à la communauté... ?*

Moi, pour le moment, presque rien... Mais mon fils va devenir plombier, donc il pourra aider les gens qui en ont besoin. Je ne sais pas ce que moi-même je peux apporter, ma gentillesse, garder les enfants de temps en temps, ça ne me dérange pas. Je peux rendre service s'il y a besoin...

- *Comment réagissez vous si l'on refuse de vous coopter pour différentes raisons ?*

Je serai un peu déçue, mais tant pis... Je ne ferai pas de crise en me disant qu'il faut absolument que j'y sois.

- *Si mon enfant vous a empêché de dormir avec un bruit, quel sera votre réaction ?*

J'ai eu des enfants, je sais ce que c'est. Je ne dirai rien parce qu'un enfant a fait un bruit.

▪ Questions adressées à Patricia Mothe :

- *Quels sont vos mauvais souvenirs de Bagatelle et de la Reynerie ?*

Quand je travaillais à l'école Fauchet, à la Reynerie, il y avait tous les jours des courses de voiture dans l'école et tous les jours des policiers dans la cour. A Bagatelle, je n'ai pas de mauvais souvenirs. Certaines choses ne sont pas faciles, mais cela reste des détails...

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Pour Charfi Taoufik et Souad Houta, le vote est favorable dès le premier tour, ils sont donc acceptés dans la coopérative.

Pour Fatma M'Hamdi, il y a un vote non pour le moment avec comme motif évoqué "à connaître un peu plus".

Il est donc proposé aux gens qui la connaissent de parler un peu d'elle...

▪ Interventions spontanées :

Sa cousine, déjà cooptée, décide de prendre la parole. Fatma l'a gardé quand elle était petite et est très sociable. Elle est divorcée et seule avec deux enfants, c'est dur dans ces quartiers. Elle a besoin de sa cousine et de sa sœur, aussi coopératrices, pour l'aider. Elle a besoin d'être entourée. Ce projet compte beaucoup pour elle.

Sa sœur pense la même chose de Fatma, elle porte un grand intérêt à ce projet, mais elle est un peu timide et réservée.

Il est proposé à Fatma M'Hamdi de développer un peu son propos sur la question de ce qu'elle pourrait apporter à la coopérative puisque c'était assez bref.

Elle répond beaucoup aimer les enfants et propose de les garder de temps en temps. Elle a fait le choix de travailler à mi-temps et a donc du temps disponible pour rendre service aux autres.

DEUXIEME TOUR DE VOTE

Au deuxième tour, il y a toujours un vote "non pour le moment", avec comme commentaire : à connaître un peu "plus, plus".

Le vote est donc remis à la prochaine séance.

PRECISION SUR LE VOTE DE LA REUNION PRECEDENTE

La semaine précédente, Ali Zakaria avait été refusé de la coopérative avec un "non définitif" et quatre "non pour le moment". Les personnes qui avaient émis ces "non" devaient appeler l'AERA pour les confirmer et pour vérifier qu'ils ne venaient pas de raisons extérieures à la coopérative comme cela avait été évoqué. Les personnes qui ont appelé ont confirmé leur "non" en expliquant leur problème : Ali Zakaria ne laissait pas la parole aux autres coopérateurs lors des réunions.

Certains coopérateurs sont mécontents de ce refus et remettent en cause le processus de cooptation dans lequel il suffit qu'une personne dise "non" pour qu'un candidat soit refusé.

Ce processus est pourtant justifié car la cooptation nécessite un consensus de la part de tous les coopérateurs. Ici, le processus de cooptation établie a fonctionné dans l'esprit dans lequel il a été créé. Il n'est de toute façon pas possible d'accepter tout le monde, sinon cela signifierait que le processus ne fonctionne pas.

Au sein de la coopérative, par la suite, il y aura beaucoup de discussions, et si un groupe de discussion ne fonctionne pas pendant la programmation, il ne fonctionnera jamais dans la coopérative.

La raison du refus d'Ali Zakaria n'est pas le fait qu'il soit un peu expansif comme on a pu le penser, mais qu'il remettait tout en cause, qu'il s'imposait aux autres.

Même si dans la coopérative, un homme égale une voix, pendant cette phase, nous ne sommes pas encore dans la coopérative. D'abord les gens se cooptent.

Dans tous les cas, l'AERA ne peut rien changer aux votes même si elle n'est pas d'accord. Faire une cooptation forcée ne voudrait rien dire, mieux vaut que ce se soit arrêter là que plus tard.

Si les gens qui ont dit "non" veulent revenir sur leurs décisions, ils peuvent appeler l'AERA, mais ce n'est pas l'AERA qui va imposer de faire un nouveau vote.

[O/ Réunion du 2 avril 2007](#)

Réunion du 02 avril du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie. Suau Ophélie

Cette réunion est la dernière réunion de programmation, proprement dite, pour l'opération de Reynerie. Le programme, devant normalement être terminé fin mars, il est indispensable de préciser aujourd'hui les derniers choix importants. Une autre réunion aura lieu dans deux jours qui permettra de valider le programme écrit et d'y apporter quelques précisions et corrections si nécessaire.

Pour aujourd'hui, les coopérateurs sont invités à valider leurs choix, notamment concernant les étages, les dessertes, les accès, leur position sur le schéma général d'organisation, les liens de contiguïté entre appartements et avec les espaces communs. Il est important d'énoncer précisément où chacun souhaite être

situé sur le schéma d'organisation "sociale", si une famille souhaite être située à côté d'une autre par exemple. Tout ce qui ne sera pas dit lors de cette réunion ne pourra pas être enregistré dans le programme.

Une soixantaine de personnes étaient présentes à cette réunion, dont 31 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 37.

Parmi les candidats coopérateurs, cinq étaient présentés au processus de cooptation : Naïma Lamalmi, Fatma M'Hamdi, Patricia Mothes, ainsi que Francis Julia et Mireille Robineau, tous deux absents pour cette réunion.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître,*
- *ensuite, la phase de programmation proprement dite, où chacun, coopérateurs, candidats et nouveaux venus, étaient invités à participer,*
- *enfin, la phase de cooptation concernant les trois candidats proposés (et présents) ce soir.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Jean-Marie Delorme en tant qu'observateur.

Était aussi présent ,Philippe Guitton, un des architectes sélectionnés par l'Office HLM Patrimoine Languedociennes, après appel à candidature, pour concevoir et réaliser l'immeuble de la coopérative de Reynerie.

PRECISIONS ET RAPPELS CONCERNANT LE PROGRAMME

A l'occasion de cette dernière réunion de programmation et étant donné que l'opération de Reynerie est la première coopérative de ce programme expérimental , il semble important de rappeler et de préciser ici quelques principes précédemment établis, notamment la tarification des surfaces allouées à chaque coopérateur.

Concernant les surfaces de jardins privatifs, le mode de calcul du prix au m² proposé par les offices HLM est assez particulier. Pour les 9 premiers m², il correspond à la moitié du prix au m² de la surface intérieure, soit environ 3 euros/m². Au delà de 9 m², le prix descend à 1 euro/m². La surface maximale d'un jardin privatif est de 25 m². Les coopérateurs sont invités à refaire le calcul de leur loyer avec ces nouveaux éléments.

Concernant les halls partagés, un minimum de 3 m² par appartement est fixé par l'AERA. Les architectes sont invités à faire au mieux avec ce minimum, et à le réduire encore si possible lorsque la surface demandée par les coopérateurs était une surface minimale. Ces m² sont pris en charge par les coopérateurs concernés au prix de 4 euros/m². Le prix d'un hall partagé est divisé entre tous les coopérateurs des appartements qu'il dessert. Ces m² étant à leur charge, il est intéressant pour eux de chercher à donner un usage à ce hall partagé.

Aujourd'hui, il sera demandé à chaque coopérateur de préciser à nouveau combien de m² il souhaite y investir, avec qui, et pour quels usages.

A tous les étages, chaque coopérateur devra soigneusement préciser sa position par rapport à ses voisins et par rapport aux espaces partagés. Il devra aussi dire s'il souhaite une entrée directement depuis l'extérieur ou depuis l'intérieur, et donc dans ce cas par un hall partagé.

Il faut aussi vérifier aujourd'hui que les espaces partagés demandés par les coopérateurs soient d'une surface suffisante pour le déroulement des activités prévus (buanderie, chambre d'ami, ...), pour certains de ces espaces cela se traduit pas le nombre de coopérateurs intéressés.

Le déroulement de la séance se fera comme les fois précédentes, par niveau : du rez-de-chaussée au dernier étage.

PREMIERE PHASE : TOUR DE TABLE , PRESENTATION

Lors du tour de table, les coopérateurs candidats doivent chacun se nommer, présenter leur structure familiale, donner leurs motivations (hors motifs économiques), et expliquer ce qu'ils souhaitent apporter à la coopérative (métiers, connaissances). Les coopérateurs du groupe de base, quant à eux, déjà présents depuis longtemps sur le programme n'ont qu'à se présenter rapidement.

Tous les participants, et notamment les candidats à la cooptation, doivent bien se placer autour de la table de manière à être vus et entendus par tous. Les observateurs, eux, peuvent se placer en retrait.

Il est nécessaire de rappeler plusieurs fois aux nouveaux venus qu'ils doivent se présenter s'ils souhaitent participer, ce qui les incite finalement à prendre la parole, en général après tout le monde.

Patricia Mothes, qui n'en est qu'à sa deuxième réunion ce soir, fait partie des candidates à la cooptation. Elle suit une sorte de procédure accélérée car elle habite loin et ne pourra pas être présente aux prochaines réunions. Les autres coopérateurs sont donc invités à l'écouter attentivement durant cette réunion de manière à pouvoir voter.

Pour la prochaine réunion, huit personnes seront proposées à la cooptation, elles peuvent donc elles-aussi se présenter plus longuement et tenter de se faire mieux connaître des autres dès cette réunion.

Alors que la phase de programmation touche à sa fin, le groupe de coopérateur n'est toujours pas entièrement défini. Les personnes candidates qui ne seront cooptées ni aujourd'hui, ni jeudi, doivent tout de même donner toutes les informations nécessaires à la programmation de l'immeuble et de leur logement, en vue de futures séances de cooptation.

Les seules réunions qui auront lieu après celle de jeudi seront des réunions de rencontre avec les architectes pendant lesquelles ils présenteront leur projet, et des réunions de travail autour du règlement interne de la coopérative. Ces réunions auront lieu à un rythme moins soutenu que les précédentes. Pendant ces réunions, le processus de cooptation pourra continuer jusqu'à ce que la coopérative soit complète.

MOTIVATIONS – APPORTS PERSONNELS A LA COOPERATIVE

Les motivations évoquées par les candidates à la cooptation ont été les suivantes :

- Patricia Mothes : célibataire, deux enfants, enseignante, peut apporter sa sympathie
- Fatma M'Hamdi : mère de deux adolescents, voudrait connaître les autres petit à petit.

Parmi les autres motivations évoquées par les candidats coopérateurs durant le tour de table on peut citer les suivantes :

- vivre dans une sorte de "communauté", participer ensemble à des réunions;
- se rapprocher de sa famille déjà présente dans la coopérative;
- une forme particulière d'habitat collectif;
- connaître ses voisins;
- la vie non pas dans une communauté mais dans un grand mélange;
- la mixité sociale;
- la volonté de partager des espaces communs, notamment la salle de sport;
- échanger des services;
- mettre en commun;
- le côté expérimental du programme;
- vivre quelque chose de nouveau;
- la sécurité du logement, ne plus vivre dans la précarité;
- changer d'appartement, avoir un appartement plus grand.

Certains candidats ont aussi proposé d'apporter leurs compétences au service de tous, par exemple:

- donner un coup de main dans la coopérative, en tant qu'aide à domicile;
- faire de la peinture;
- s'occuper des enfants;
- proposer des services de coiffeuse / coiffeur;
- donner des cours d'économie et d'histoire jusqu'au bac;
- offrir les services de l'entreprise de nettoyage que je suis en train de monter;
- partager tout mon savoir-faire
- proposer de l'aide en informatique

DEUXIEME PHASE : TRAVAIL DE CONCEPTION PROGRAMMATIQUE AVEC LES COOPERATEURS ET CANDIDATS COOPERATEURS

RAPPELS

Il est nécessaire d'expliquer de nouveau le déroulement de cette phase de programmation car, ce soir, beaucoup de nouveaux candidats sont présents.

Des cartes de couleur contenant les mentions : d'accord, pas tout à fait d'accord, pas d'accord et je ne comprends pas sont distribuées à toutes les personnes participant à la réunion de manière à faire des votes rapides à main levée concernant certaines questions de programmation.

Le schéma d'organisation de la coopérative est projeté. Les coopérateurs du groupe de base y sont figurés en orange foncé et les candidats en jaune pâle.

Sur celui-ci, sont représentés le bas, le milieu et le haut de l'immeuble, mais l'on ne sait pas encore exactement à quel étage ils correspondent. Les personnes ayant des difficultés à monter les escaliers ou souhaitant se préserver de ce problème dans l'avenir doivent demander à se situer sur une cage d'escalier avec ascenseur.

Sur le schéma, sont représentés en vert les espaces partagés et en gris les principes communs (calme, terrasses privés, ascenseur...). Les coopérateurs qui se sont rassemblés autour de ces espaces ou de ces principes doivent confirmer leurs choix, tandis que les nouveaux venus doivent choisir leur position sur le schéma.

Chaque participant doit maintenant veiller à surtout insister sur les souhaits auxquels il tient le plus.

Les liens bleus représentent les relations de contiguïtés entre appartements, partage d'espace ou futur échange de pièce...

ESPACES COLLECTIFS – ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES RE-DEFINITION

Concernant les espaces collectifs, une participation est demandée à tous les coopérateurs à proportion des surfaces qu'ils utilisent : pour la salle polyvalente, par exemple, tout le monde participe à proportion de la surface de son logement.

Concernant les espaces communs, une participation identique est demandée à chaque coopérateur concerné. Par exemple, l'atelier bricolage sera utile pour tous. Pour l'atelier mécanique, toutes les personnes possédant une voiture doivent participer (sauf ceux possédant un contrat d'entretien). Ces règles ont été mises en place pour éviter de futurs conflits au sein de la coopérative. Les personnes sachant bricoler pourront aider les autres coopérateurs plus tard, étant donné que eux aussi auront en partie contribué à la création d'un espace pour une telle activité.

Concernant les espaces partagés communs, une participation est demandée aux coopérateurs intéressés. Chaque coopérateur choisit le montant de sa participation à proportion du temps qu'il souhaite investir dans cet espace. Un jeu de priorité est ensuite établi entre différents usagers. Cette question sera plus amplement abordée lors des réunions concernant la réglementation de la coopérative. Normalement, tout le monde a déjà mentionné le nombre de m² qu'il souhaitait investir dans ces espaces en remplissant les fiches d'inscription. Ces espaces partagés sont pour le moment : la salle de sport, la salle de musique, la bibliothèque, l'atelier arts plastiques.

Concernant les espaces partagés privatifs, la participation demandée est comprise dans le loyer. Ils concernent des surfaces mises en commun avec le ou les voisins, au lieu d'être intégrées à la surface privative de l'appartement (hall d'entrée, celliers...). Ces espaces ne coûtent que 4 euros/m² au lieu de 6 euros. Il est demandé aux coopérateurs de bien réfléchir à l'usage de ces espaces car ils ont un statut particulier. Ce sont des espaces de transition, prolongeant l'espace privé de l'appartement vers l'espace collectif. Pour le moment ces hall partagés, tels qu'ils ont été proposés par les coopérateurs, sont soit des espaces minimum plantés, soit des salons de thé, soit un hall petite enfance dont il faudra réfléchir à la surface.

- Espaces 3-8 ans et 8-12 ans

Il n'est pas possible de faire fonctionner l'espace 8-12 ans car trop peu de coopérateurs sont intéressés. Il serait peut-être intéressant d'augmenter la limite d'âge de l'espace 3-8 ans de manière à ne créer qu'un seul espace 3-12 ans.

Il est aussi proposé par l'AERA que toutes les familles ayant des enfants en âge d'utiliser ces espaces y cotisent obligatoirement de manière à ce que les enfants de la coopérative aient tous un droit d'entrée et qu'aucun ne soit exclu.

Un coopérateur n'est pas d'accord avec ce principe. Il estime que ses enfants ont un emploi du temps suffisamment chargé, ils ont toujours des activités à faire et ne profiteront pas de cet espace.

Il est alors proposé de faire un vote comme cela avait été fait pour l'atelier bricolage. Les coopérateurs sont tout de même mis en garde sur les risques d'exclusion que pourrait entraîner un vote négatif. Ces situations d'exclusion ne sont pas cohérentes au sein de la coopérative.

Le vote se fait, comme précédemment, aux 2/3 de la majorité.

Tout d'abord, il faut résoudre la question de l'âge des enfants qui utiliseront cet espace.

- *Est-ce que tout le monde est d'accord pour que cet espace soit utilisé par des enfants ayant entre 3 et 12 ans ?*

Le vote est positif à l'unanimité.

- *Est-ce que tout le monde est d'accord sur le principe de cotisation proposé par l'AERA ?*

Il y a environ 60 enfants qui ont entre 3 et 12 ans dans la coopérative, l'espace enfant étant accolé à la salle polyvalente, on peut lui accorder une surface de 30 m², ce qui reviendrait à demander aux coopérateurs une cotisation de 3 euros par enfant par mois.

La plupart des personnes présentes sont d'accord pour fonctionner sur ce principe. Un coopérateur trouve que 3 euros par enfant c'est trop cher, mais étant minoritaire, la proposition est acceptée.

Il était prévu pour cet espace qu'il s'ouvre sur la salle polyvalente et sur le jardin. A priori, l'espace enfant s'ouvre sur le jardin de la coopérative et non pas sur le jardin du Satie. Tout le monde est d'accord avec ce point du programme.

- Locaux professionnels

Trois assistantes maternelles à domicile candidates à la coopérative ont besoin d'un espace important pour garder des enfants. Elles pensaient utiliser l'espace 3-12 ans de la coopérative à cet usage. Cela pose un problème car l'opération de logement est subventionnée par des fonds publics ne pouvant servir au financement de locaux professionnels.

Il leur faut réfléchir à la création d'un espace en dehors de leur appartement qu'elles loueraient à la coopérative. Cet espace resterait toujours propriété de la SCI.

- *Question de P. Guitton : est-ce que cette pièce doit être équipée de sanitaires particuliers ?*

Non, c'est juste une salle de jeux. Pour la cuisine et les sanitaires, ils se situent dans l'espace privé, à l'intérieur de l'appartement.

- Salon de musique

Le salon de musique qui devait être attenant à la salle polyvalente pour pouvoir s'ouvrir dessus et donner des concerts, est maintenant remonté sur la terrasse.

- *Est-ce que tout le monde est toujours d'accord avec ça ?*

Une des coopératrices propose de le descendre à nouveau.

Il est avantageux de le mettre à proximité de la salle polyvalente qui doit déjà être bien isolé phoniquement.

- *La question de la proximité doit elle aussi se poser. Les usagers du salon de musique souhaitent-ils l'avoir près d'eux ou près de la salle polyvalente ?*

Il y a trois participants au salon de musique pour le moment qui sont tous d'accord pour le positionner à proximité de la salle polyvalente.

Etant donné qu'il n'y a que trois participants au salon de musique, ils devront y investir un nombre de m² relativement important, entre 3 et 4 chacun, pour qu'il puisse exister.

- Salle de sport

- *Est-ce que l'emplacement de la salle de sport en bas est validé ?*

Un coopérateur n'est pas d'accord car il se souvient que la décision avait été prise de le mettre en haut de l'immeuble.

Il lui est rappelé que depuis quelques réunions, son emplacement avait été changé et que ce changement avait été validé par les coopérateurs présents. Le vote peut tout de même être refait.

17 personnes souhaitent que la salle de sport se situe en rez-de-chaussée, contre une personne qui souhaite qu'elle soit en haut de l'immeuble.

La salle de sport sera donc située en rez-de-chaussée.

- Chambre d'ami

- *Qui en rez-de-chaussée souhaite partager une chambre d'ami, pour recevoir de la famille ... ?*

Cela peut coûter de 3 à 6 euros par mois pour bénéficier d'une chambre d'ami de temps en temps.

Peu de familles sont intéressées car la plupart trouve que c'est trop cher.

Trois personnes participent à la chambre d'ami du dernier étage qui sont toutes trois d'accord pour la payer à trois. Les familles potentiellement intéressées pour une chambre d'ami en rez-de-chaussée ne le sont pas par la chambre d'ami du dernier étage.

- Buanderie

La buanderie qui existait en rez-de-chaussée n'est plus souhaité par aucun des coopérateurs présents.

La buanderie du dernier étage dispose d'une surface suffisante pour exister.

- Ateliers bricolage et mécanique

L'atelier mécanique se situe au sous-sol de l'immeuble.

L'atelier bricolage peut se situer au sous-sol ou en rez-de-chaussée.

Tout le monde est d'accord pour le positionner en sous-sol sur la façade nord en rapport avec le parc partagé avec l'immeuble du Satie.

- Parking

- *Le parking doit être plus haut pour les camions ...*

Cela a déjà été enregistré, ainsi que la présence d'un espace dédié au parking handicapé en rez-de-chaussée.

Sept coopérateurs ont des camionnettes, et ils passent tous en dessous de 2,80m.

Il est proposé à chacun de préciser sur sa fiche d'inscription les dimensions de son véhicule de manière à éviter tout litige.

PRECISIONS ET MODIFICATIONS SUR LE SCHEMA DES RELATIONS SOCIALES

Les coopérateurs doivent se lever et se mettre en groupe comme dessiné sur le schéma collectif de manière à se mettre d'accord sur la question des accès aux appartements, systèmes de distribution et usage des halls, terrasses et jardins partagés, ainsi que sur la question des liens de contiguïtés entre appartement. Les coopérateurs doivent bien réfléchir à l'évolutivité de leur logement. D'habitude lorsqu'une famille change, elle déménage. Ici, il est facile de faire évoluer son appartement grâce aux liens de contiguïté entre appartement mais aussi grâce aux espaces partagés étant donné que la coopérative reste en indivision.

Les coopérateurs sont invités à discuter et à modifier le schéma au fur et à mesure des prises de décisions. C'est la dernière réunion, il faut donc que ce soir toutes les décisions aient été prises et enregistrées de façon précise.

Les nouveaux venus doivent aussi rapidement s'inscrire sur le schéma collectif pour pouvoir rejoindre un groupe de discussion.

- Rez-de-chaussée

Pour les appartements en duplex en rez-de-chaussée, la surface est un peu augmentée du fait de la présence de l'escalier à l'intérieur de l'appartement, mais ce vide peut être utilisé pour y placer un meuble, une étagère, un sanitaire...

Un coopérateur demande à être déplacé vers le rez-de-chaussée avec un appartement en duplex.

Il y a déjà beaucoup de monde au rez-de-chaussée, ce qui risque de poser problème plus tard, au moment de la conception.

- Dernier étage

Le groupe précédemment formé décide que ses terrasses privatives sont fermées, elles sont situées sur la façade sud et servent à entrer dans l'appartement.

Il sera plus facile d'entrer dans les appartements côté nord car c'est de ce côté que sont situées les circulations verticales et les coursives. Il faut encore préciser l'espace intermédiaire entre terrasses partagées et entrée dans l'appartement, le type d'accès et la manière dont s'articulent les terrasses.

C'est la coursive nord qui comptera comme terrasse partagée au dernier étage.

- *Est-ce que c'est une terrasse plus large ou juste une coursive ?*

Intervention de P. Guiton : vous serez à l'ombre, derrière les arbres, c'est un espace possédant une situation intéressante.

- *Est-ce qu'il y a des sas fermés avant de rentrer dans les appartements, des halls communs ?*

Non, l'entrée dans les appartements se fait directement depuis l'extérieur.

Cinq nouveaux candidats à la coopérative viennent de se positionner au dernier étage, il faut donc qu'ils réfléchissent eux aussi à toutes ces questions.

- *Est-ce que l'on peut avoir des terrasses privées partagées à deux appartements ?*

Oui, ce sont des espaces privés partagés.

Ce nouveau groupe choisit des terrasses privatives communicantes coté sud et un accès aux logements par le nord.

ASCENSEUR

L'ascenseur arrivant en haut de l'immeuble, il va forcément passer par les étages intermédiaires, ainsi certaines personnes n'ayant pas demandé l'ascenseur en seront tout de même pourvues.

Elles devront donc payer le surplus lié aux charges.

- *Est-ce que accès intérieur et ascenseur sont deux choses compatibles ?*

Oui, ce sont deux choses indépendantes.

- *Est-ce que les ascenseurs vont partir du sous-sol ?*

Oui, seuls les escaliers doivent être séparés pour des raisons de sécurité incendie.

Beaucoup de questions se posent sur le coût de l'ascenseur au sein de chaque groupe. Il est donc proposé que le coût de construction soit partagé pas tous. Les charges d'ascenseurs et les charges d'entretien des jardins seront aussi partagées par tout le monde, en vue d'une plus grande équité entre les personnes vivant en rez-de-chaussée et les gens vivant dans les étages.

Les étages intermédiaires qui auront participé aux frais de l'ascenseur sans y avoir accès bénéficient d'une certaine plus-value sur la surface de leur appartement puisqu'ils ne sont pas obligé de l'adapter aux normes handicapés.

Dans ce cas tout le monde, sans exception, paierait l'ascenseur.

Il faut aussi faire attention de ne pas faire de l'ascenseur un choix primordial, d'autres questions de programmation et de situation des appartements dans l'immeuble semblent plus importantes.

Il est difficile de prévoir dès aujourd'hui le nombre d'ascenseur car l'immeuble ne sera pas un bâtiment linéaire comme les coopérateurs l'ont souhaité, mais plutôt un bâtiment sous forme de plots reliés par le parking en sous-sol.

Pour l'instant, aux étages intermédiaires, il y a deux groupes inscrits sans ascenseur et deux avec.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION DES CANDIDATS

Les candidats à la cooptation de ce soir sont de nouveau invités à se présenter et à donner leurs motivations pour entrer dans la coopérative, tandis que les autres coopérateurs et candidats peuvent préparer leur question anonymement sur les papiers qui leur sont distribués.

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Fatma M'Hamdi : 41 ans, célibataire, avec deux enfants adolescents. Elle est agent de service. Elle souhaite entrer dans la coopérative pour se rapprocher de sa famille, sa sœur et sa cousine. Elle a un fils de 15 ans qui veut devenir plombier et qui pourra aider les autres dans ce domaine au sein de la coopérative. Elle même aime lire, faire de la peinture, et peut garder des petits enfants de moins de 5 ans.
- Naïma Lamalmi : mariée, puis divorcée, avec une fille de 22 ans. Elle est assistante maternelle. Elle sait cuisiner, faire la couture, le ménage. Elle n'a fait que deux ans d'étude en France, donc se propose pour garder les enfants, mais pas pour leur donner de cours.
- Patricia Mothe : célibataire, deux enfants de 9 ans et de 7 ans et demi. Elle est actuellement institutrice à St Nazaire. Elle est bricoleuse. Elle souhaite venir vivre à la Reynerie car elle aime bien ce quartier dans lequel elle a déjà habité.

LECTURE DES QUESTIONS

- Questions adressées aux trois candidates :

- *S'il y a conflit entre deux voisins, comment vous comportez-vous ?*

Réponse de Fatma M'Hamdi : j'essaie de calmer les choses entre ces deux personnes en discutant.

Réponse de Naïma Lamalmi : je les amène discuter autour d'un thé.

Réponse de Patricia Mothes : je suis d'accord avec ces solutions, discuter...

- *Si des enfants se disputent, comment réagissez-vous ?*

Réponse de Fatma M'Hamdi : je ne m'en occupe pas sauf si cela devient plus grave.

Réponse de Naïma Lamalmi : je les prends et je leur fait faire la paix.

Réponse de Patricia Mothes : c'est pas mon problème sauf si cela devient violent.

- *Ne pensez-vous pas que la mixité peut être vécu dans les étages ? choix de voisinage révélateur...*

Le dernier groupe de candidat arrivé et s'étant placé au dernier étage : nous travaillons la nuit et c'est pour cela que nous nous sommes réunis, pour éviter les nuisances sonores.

Réponse de Fatma M'Hamdi : oui, je trouve ça bizarre.

Réponse de Patricia Mothes : on n'a pas choisi mais c'est vrai que la répartition est étonnante.

- Questions adressées à Fatma M'Hamdi :

- *Est-ce qu'il t'est déjà arrivé d'avoir des problèmes avec tes voisins ? Comment cela s'est-il terminé ?*

Une fois, j'ai dû amené mon fils à l'hôpital après qu'il se soit disputé avec les voisins. Je n'ai pas crié contre eux . J'ai d'abord puni mon fils et après je suis allée voir les voisins. Mais pour des petites histoires comme ça, je préfère ne pas créer de problèmes.

- Questions adressées à Naïma Lamalmi :

Plusieurs "bienvenue à la coopérative", "bienvenue, vous m'avez l'air sympathique"...

- Questions adressées à Patricia Mothe :

- *Aimez-vous faire la fête ?*

Oui.

- *Les cours que vous pourriez donner seront-ils gratuits ?*

Non, la dernière fois, j'ai négocié d'apprendre l'arabe en échange...

- *Que savez vous faire en bricolage ?*

Je sais faire les choses de base : coller du papier peint, faire de la peinture, poser un parquet, monter des étagères, un peu de mécanique...

- *Qu'est ce qui te plaît à la Reynerie ?*

Si je décris tout, on en a pour la soirée... C'est là que j'ai appris à faire le thé à la menthe, le couscous... J'ai passé de bonnes soirées autour du lac en été avec plein de gens. J'aime y enseigner. J'y ai rencontré la culture musulmane.

- *Etes-vous prête à donner des cours gratuits aux enfants et aux adultes ?*

La dernière fois, j'avais expliqué qu'avant j'habitais à Bagatelle et j'y donnais des cours d'alphabétisation donc il n'y a pas de problème.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Il y a un "non pour le moment" pour Fatma M'Hamdi, mais les motivations ne sont pas précisées. Ce vote est donc compté comme nul.

Les trois candidats à la cooptation sont acceptés dans la coopérative.

RETOUR SUR LE REFUS DU CANDIDAT ALI ZAKARIA

Cela fait déjà deux réunions qu'il a été décidé qu'Ali Zakaria ne pourrait pas rentrer dans la coopérative, et certains coopérateurs demandent toujours une nouvelle procédure de cooptation.

Ali Zakaria avait été refusé de la coopérative avec un "non définitif" et quatre "non pour le moment".

L'AERA ne peut pas faire pression sur les gens qui ont dit non en refaisant le vote jusqu'à ce qu'elles reviennent sur leur décision ou soient absentes.

La parole est donnée aux coopérateurs qui veulent ré-intégrer Ali Zakaria, et après cela, si certains des coopérateurs veulent revenir sur leur décision, ils devront appelé l'AERA. Ce n'est en aucun cas une obligation.

Interventions :

- Je ne suis pas là pour le défendre, il est très gentil. Parfois, on n'a pas la possibilité de supprimer ce que l'on a en soi. Je pense que certaines personnes l'ont mal jugé.
- C'est malheureux de le priver de sa chance. Il parle un peu trop, c'est sa personnalité. S'il y a trois blocs d'appartements, il pourrait être au moins admis dans un des blocs.

Il faut faire attention à ce qui a été dit, car la motivation des "non" ne portait pas sur sa présentation mais sur son côté "leader". Il essayait d'imposer son point de vue à tous, et n'avait visiblement que peu de capacité à l'écoute. Au sein de la coopérative, il y aura beaucoup de choses à régler sur de nombreuses questions. Il est nécessaire de trouver un équilibre dans lequel chacun puisse s'exprimer. Ce n'est pas non plus une question de blocs d'appartements, il y aura des réunions plénières pour toute la coopérative.

Il faut aussi être raisonnable sur le vote. Il est bien de donner une seconde chance si c'est une vraie chance, si les personnes ayant voté contre sont prêtes à changer d'avis. S'il doit de nouveau ne pas être coopté, on ne refait pas le vote.

Des coopérateurs proposent que le second vote soit fait en son absence...

Un autre coopérateur intervient pour dire qu'il connaît bien Ali. Deux de ses enfants vont à ses cours de soutien scolaire. Il a lui-même dit que son métier était de convaincre les gens, mais une fois qu'il a essayé de les convaincre, il s'adapte à la majorité.

Au final, le vote n'aura lieu que si certains coopérateurs, qui avaient précédemment voté "non", appelle l'AERA pour demander de lui laisser une deuxième chance et dire qu'ils sont prêts à changer d'avis.

P/ Réunion du 5 avril 2007

*Réunion du 05 avril du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie*

Cette réunion est la dernière réunion de programmation pour l'opération de Reynerie. Elle avait donc pour buts de coopter un maximum de candidats, de manière à compléter au mieux le groupe de futurs habitants; ainsi que de finaliser le programme, tant au niveau de l'organigramme, que des demandes spécifiques sur les espaces communs, et que des fiches personnelles concernant l'espace privatif. L'ensemble de ces informations sera communiqué aux architectes à la suite de cette réunion et ne pourra donc plus être modifié. Une soixantaine de personnes étaient présentes à cette réunion, dont 30 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 40.

Parmi les candidats coopérateurs, dix étaient présentés au processus de cooptation : Mireille Robineau, Francis Julia, Sigrid Champeau, Américo Mariano, Jeanine Hammami, Dalila Ramoul, Samira Hidri, Irène N'Godioh, Fatima Azzat; et Mohamed Tahar, absent pour cette réunion.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, un point sur la composition détaillée des mensualités,*
- *ensuite, un tour de table, directement suivi par la phase de cooptation concernant les neuf candidats proposés et présents ce soir,*
- *enfin, une relecture du programme, suivie de sa validation définitive.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Jean-Marie Delorme en tant qu'observateur.

Etait aussi présent ,Philippe Guitton, un des architectes sélectionnés par l'Office HLM Patrimoine Languedociennes, après appel à candidature, pour concevoir et réaliser l'immeuble de la coopérative de Reynerie.

PREMIERE PHASE : COMPOSITION DETAILLEE DES MENSUALITES

SUBVENTIONS – DERNIERS ELEMENTS

Les subventions de l'ANRU et du Conseil Régional sont acquises. L'AERA est toujours en négociation avec la ville pour obtenir la gratuité du terrain et les prêts à taux zéro pour l'accession à la propriété. Les tarifs de loyer donnés ce soir dépendent en partie de ces subventions, que l'on considèrera comme acquises.

Concernant l'article 34 de la loi ENL, l'AERA a obtenu les modifications nécessaires pour l'application du programme. En plus d'être une première expérimentale en France, cette forme de coopérative peut donc évoluer dans le cadre de la loi, grâce à la mise en relation des différents acteurs.

GENERALITES

Cette opération est prévue pour être la moins chère possible, avec 22% de subventions, la TVA à 5,5%, l'exonération de la taxe foncière, les prêts modifiés à la caisse de dépôt, la gratuité du terrain (à confirmer), ainsi que le processus d'accession à la propriété.

Le loyer final est fixé à 6 euros/m² pour les personnes situées en dessous du plafond PLUS et à 7 euros/m² pour les personnes en PLUS majoré.

A l'inverse de ce qui avait été prévu, le loyer suivra la hausse normale de 2% par an des loyers HLM.

Tout ce qui est dépensé par la coopérative est payé par les coopérateurs. Les seules choses à payer en dehors de la coopérative sont les prestations HLM.

COMPOSITION DU LOYER

Le loyer comprend :

- les frais de gestion, évalués à 1,25 euro/m², non récupérables en cas de départ. Ces frais pourront, par la suite, être en partie pris en compte par la coopérative.
- les provisions pour gros entretien du bâtiment, évaluées à 1 euro/m², non récupérables. Ces provisions comprennent le gros entretien, 0,25 euro/m² et le remplacement des composants, 0,75 euro/m².
- la participation au remboursement des emprunts de la SCI, évaluée à 3 euros/m² ou 4 euros/m² pour les PLUS majoré. En cas de départ, la SCI doit rembourser au coopérateur la totalité de ses mensualités à leur valeur nominale non indexée.
- l'acquisition des parts sociales, estimée à 0,75 euros/m², récupérable en cas de départ à leur valeur nominale non indexée.

Les personnes situées en catégorie PLUS majoré paient un loyer de 7 euros/m², ainsi, elles participent plus que les autres au remboursement des emprunts de la SCI, mais sont mieux indemnisées en cas de départ.

RECUPERATION DE L'INVESTISSEMENT EN CAS DE DEPART

La récupération des parts sociales accumulées peut se faire par cession au bailleur, ou à un tiers coopté par la coopérative.

La récupération des apports obligatoires en compte courant peut se faire, soit auprès d'un tiers coopté, soit auprès de la SCI, s'ils en ont les moyens; soit auprès de l'associé gérant engagé par convention à rembourser la dette.

La récupération de la plus-value immobilière sur les parts sociales peut être négociée avec l'acheteur à la revente. Il est donc possible de récupérer une part de la plus-value.

Pour que l'immeuble prenne de la valeur, il est de la responsabilité de l'ensemble des coopérateurs de l'entretenir correctement.

Pour qu'un nouvel habitant soit intégré à la coopérative, il doit être coopté par l'ensemble des coopérateurs, comme lors des réunions de programmation.

DETAILS DES CHARGES

Les charges à payer en sus du loyer : individuelles, générales, de chauffage et d'eau, sont estimées à 1,12 euro/m², ce qui donne un loyer total de 7,12 euros ou 8,12 euros/m², selon la catégorie HLM dans laquelle on se situe.

Ces charges ne comprennent pas l'entretien courant et les petits travaux de maintenance que les coopérateurs avaient proposé de réaliser eux-mêmes par mesure d'économie.

Il est donc possible :

- de les effectuer à tour de rôle,
- de rémunérer quelqu'un au sein de la coopérative en points SEL pour les effectuer.

Ces solutions permettraient une économie de 0,48 euro/ m² aux coopérateurs.

Elles ne comprennent pas non plus les charges de l'ascenseur qui s'élèvent à 0,11 euro/m².

50% des coopérateurs ont demandé un accès par ascenseur à leur logement. Il est donc proposé qu'1/3 des charges de celui-ci soient payées par l'ensemble des coopérateurs, pour l'accès aux espaces communs, et les 2/3 restant par les coopérateurs ayant demandé et bénéficiant de l'ascenseur.

PARTICIPATION AUX ESPACES COMMUNS

Concernant les participations facultatives, elles sont différentes selon le type d'espace.

Le financement des espaces collectifs (salle polyvalente, ...) est compris dans le loyer, au prorata de la surface privative des appartements. Il avait d'abord été prévu que chaque coopérateur paie le même montant, mais cette dernière solution semble plus juste.

Les espaces communs dédiés, salle de sport, chambre d'ami, ..., coûtent 4 euros/m². Ici, il n'y a pas de minimum, chacun y investit ce qu'il veut à proportion de l'utilisation qu'il souhaite en faire.

Les espaces communs dédiés restent propriété de la SCI, c'est à dire que les usagers les louent à la coopérative et peuvent arrêter à tout moment à condition de trouver quelqu'un pour les remplacer. Au bout de 35 ans, les coopérateurs en sont collectivement propriétaires.

Les espaces privatifs partagés ont une surface de 3m² minimum par coopérateur et coûtent 4 euros/m² donc, au minimum, soit 12 euros/logement. Ces espaces coûtent moins cher car ce sont des espaces tampons entre extérieur et intérieur, ils ne sont pas isolés, ce qui influe sur leur coût de production.

Les espaces privatifs partagés sont peu à peu acquis par les coopérateurs concernés sous forme de parts sociales.

COÛTS A PREVOIR A L'ENTREE DANS LES LIEUX

Enfin, d'autres coûts sont à prévoir, notamment à l'entrée dans les lieux.

Tout d'abord, une contribution à un fond coopératif, d'un montant d'environ 3000 euros suivant la surface de l'appartement, est demandée à chaque coopérateur. Ce fond permettra le financement de futures opérations, ne bénéficiant pas des mêmes subventions. A terme, ce fond devrait permettre le fonctionnement du programme sans aide extérieure.

Il est proposé aux personnes ayant les revenus les plus bas de recourir à des subventions ou de faire un prêt à taux zéro. Cette somme n'étant demandé que pour l'entrée dans les logements, c'est à dire l'été 2009, il sera peut-être possible pour certains d'économiser cette somme d'ici là.

Les finitions et fournitures sont laissées à la charge des coopérateurs. C'est donc aussi un investissement à prévoir à l'entrée dans les lieux, autant en terme d'argent qu'en terme de temps. Ceci permet de réduire le coût de l'opération de 5%, mais aussi, et surtout, de permettre aux familles de s'investir dans les lieux et de participer, encore un peu plus, à l'opération, sous la forme d'un apport-travail (comme le font déjà les "castors" depuis les années 50).

Les nouveaux coopérateurs entrant ont eux aussi la possibilité de reprendre les finitions selon leurs désirs.

Enfin, il faut aussi prévoir, dans le budget d'entrée dans les lieux, l'achat des équipements des espaces communs dédiés, ateliers, chambre d'ami, ... Ces achats peuvent coûter chers et pourraient être financés par un crédit de la coopérative, et ensuite remboursés par les usagers.

Il ne faudra pas non plus oublier dans le budget total l'assurance locative de l'appartement et la taxe d'habitation.

La plupart des frais ont été ici récapitulés de manière à permettre à chacun d'organiser son budget d'ici l'été 2009, en vue de rendre supportable l'effort à fournir.

AUTRES QUESTIONS D'ORDRE GENERAL

- *Est-ce qu'il y aura un syndic ?*

L'équivalent du syndic est la SAHLM associé gérant. Au départ, c'est l'associé principal, puis petit à petit, elle revend ses parts.

- *Si c'est Patrimoine Languedociennes qui gère l'immeuble, on paiera les mêmes charges que le Satie ?*

Non, vous êtes en SCI. La SAHLM est associée de la SCI et a la charge de la gérer. L'équilibre se fait au sein de la SCI. Tout ce qui se fait dans l'immeuble vous le payez, mais rien de plus.

Les charges seront inférieures à celles du Satie car, par exemple, au niveau thermique, avec la RT2005, on estime la réduction des dépenses énergétiques à 40%. De plus, l'entretien de la coopérative sera réalisé par les coopérateurs, ce qui réduit encore les charges. Tout cela représente des économies significatives.

DEUXIEME PHASE : TOUR DE TABLE ET COOPTATION

Comme pour les réunions habituelles, les coopérateurs du groupe de base, se présentent rapidement. Ensuite, les coopérateurs candidats se rapprochent de la table, se nomment, présentent leur structure familiale, donnent leurs motivations (hors motifs économiques), et expliquent ce qu'ils souhaitent apporter à la coopérative (métiers, connaissances). La séance de cooptation aura lieu directement après ce tour de table. Ensuite, il restera encore trois candidats sur liste d'attente. Ces candidats pourront être cooptés lors de réunions plus tardives concernant le règlement de la coopérative.

Avant que les candidats se présentent, il leur est demandé s'ils ont bien lu la charte de la coopérative. C'est un point important car les nouvelles personnes entrant en cours de programme doivent être sûres d'être en accord avec le projet auquel elles s'appêtent à adhérer.

Un des candidats à la cooptation, Francis Julia, voudrait dire un mot avant de commencer le tour de table. Visiblement, il y aurait eu des rumeurs à son sujet disant qu'il aurait voté contre un des précédents candidats avant d'être coopté. Seules les personnes déjà cooptées et les candidats à la cooptation du soir même ont le droit de voter. Francis Julia n'était jusqu'à maintenant que candidat coopérateur et c'est ce soir la première fois qu'il peut voter.

Des coopérateurs confirment l'avoir vu porter un bulletin de vote une des fois précédentes, ce que Francis Julia dément. Il est possible que ce soit le bulletin de quelqu'un d'autre ou un autre papier.

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Jeanine Hammami : vit seule avec une enfant adolescente. C'est surtout le projet de solidarité et de communauté qui l'intéresse. Elle souffre d'un handicap physique et est donc limitée au niveau des services qu'elle pourrait rendre. Elle aime bien conduire et propose d'amener des gens en voiture ou de faire du co-voiturage. Elle a une formation administrative, son métier initial était secrétaire médicale, mais elle travaille aujourd'hui comme télé-opératrice dans une société. Elle peut donc aider à la gestion de la coopérative.
- Fatima Azzat : vit seule avec ses enfants, veuve. Elle vient de Carcassonne et souhaite revenir habiter sur Toulouse.

Il est plus tard demandé à Fatima de présenter ses motivations et apports à la coopérative qu'elle n'a pas donné lors de sa présentation. Elle répond donc qu'elle peut garder les enfants, donner des cours d'arabe, et faire la cuisine marocaine.

- Samira Hidri et son mari : elle est secrétaire et possède donc des connaissances administratives. Elle a aussi quelques notions de coiffure. Elle a grandi à la Reynerie et aime beaucoup ce quartier. Dans le programme, elle est intéressée par la notion de partage avec les autres. Son mari est chauffeur de poids lourds. Il souhaite obtenir un appartement à un prix raisonnable, mieux connaître ses voisins, échanger des savoirs-faire. Il aime le sport et peut donner des cours de football. Il aime bien rendre service et peut aider pour des déménagements, des travaux de bricolage.
- Francis Julia : 60 ans, vit seul. Il a un caractère social et aime la convivialité et le partage des cultures. Il travaille dans les milieux caritatif et associatif depuis une quinzaine d'années. Avant, il était commerçant de meubles, puis ensuite de cuisines. Il peut mettre ses acquis au service de tous pour l'aménagement et la décoration des appartements. Il a une amie, Mireille Robineau, avec qui il souhaite partager un espace dans la coopérative.
- Mireille Robineau : célibataire avec trois chats. Elle se propose pour garder les animaux ou arroser les plantes.
- Sigrid Champeau : 35 ans, deux filles. Elle veut vivre en colocation avec Américo, lui aussi candidat. Elle est artiste peintre, mais connaît aussi la peinture en bâtiment et la tapisserie. Elle a vécu en HLM pendant 4 ans, et n'a pas trouvé cela convivial. D'après elle, cela venait de l'architecture de l'immeuble. Elle veut entrer dans cette coopérative car elle aimerait pouvoir dire bonjour à ses voisins dès qu'elle entrera dans les lieux. Elle fait un peu de bricolage et de mécanique. Elle a des enfants et serait intéressée par des gardes alternées.

- Américo Mariani : 32 ans, électricien, en thèse de sociologie politique. Il apprécie l'aspect coopératif, la convivialité. Il s'intéresse à ce programme car il permet, selon lui, d'adjoindre à l'habitat une notion plus grande que l'on retrouve parfois dans les quartiers. Il peut apporter du temps pour échanger, pour se connaître, et pour réfléchir au fonctionnement de la coopérative.
- Dalila Ramoul : vient de Grenoble, près de l'Italie et de la Suisse. Elle a grandi dans un grand bâtiment où tout le monde se connaissait. Elle a fait des études et est devenue enseignante vacataire en histoire et économie en collège et lycée. Elle est aussi autodidacte en coiffure.
- Irène N'Godioh : mariée, un enfant, enceinte. Elle va devenir assistante maternelle et se propose pour garder les enfants de temps en temps.

LECTURE DES QUESTIONS

Il est rappelé aux participants que tout le monde est invité à poser des questions : candidats, coopérateurs... Il faut tout de même éviter de poser des questions trop compliquées à l'ensemble des candidats, car ils sont nombreux ce soir.

- Questions adressées aux neuf candidats :
 - *S'il y a un problème avec les voisins dont vous ne vous sentez pas responsable, comment réagissez vous ?*

Réponse de Jeanine Hammami : il faut parler, la communication est la meilleure façon de résoudre les problèmes.

Réponse de Fatima Azzat : elle pense la même chose, il faut s'arranger, s'expliquer.

Réponse de Samira Hidri : discuter, trouver un terrain d'entente.

Réponse de Francis Julia : il est du même avis et pense qu'il faut s'expliquer carrément comme il l'a fait tout à l'heure lors de la rumeur sur les bulletins de vote.

Réponses de Mireille Robineau, Sigrid Champeau, Américo Mariani : sont tous du même avis que les précédents candidats.

Réponse de Dalila Ramoul : une fois, elle ne dit rien, mais si les problèmes recommencent, il faut en parler.

Réponse de Irène N'Godioh : discuter.

- *Vous dites garder les enfants, les animaux, bricoler pour nous, je pense que je vais prendre des grandes vacances...*
- *Je fais une fête ce soir sur la terrasse commune, vous venez ?*

Réponse de Jeanine Hammami : y a pas de raison puisque l'on a choisi le voisinage.

Réponse de Fatima Azzat : si je suis invitée, pas de problème.

Réponse de Samira Hidri : avec plaisir.

Réponse de Francis Julia : pas de problème parce que j'adore le couscous...

Réponse de Mireille Robineau : oui.

Réponse de Sigrid Champeau : si vous ramenez quelque chose on arrive.

Réponse de Américo Mariani : pareil.

Réponse de Dalila Ramoul : oui, j'amènerai quelque chose.

Réponse de Irène N'Godioh : oui, moi aussi, j'amènerai quelque chose.

- *Pensez-vous que c'est un acte militant de s'inscrire dans un projet de coopérative ?*

Réponse de Jeanine Hammami : à l'heure où la solidarité se fait rare, cela devient un acte militant que d'aller à la rencontre des autres. Nous vivons dans une société de plus en plus individualiste.

Réponse de Fatima Azzat : ...

Réponse de Samira Hidri : ...

Réponse de Francis Julia : oui, c'est un acte militant, mais avant tout, c'est un acte citoyen car il nécessite un engagement, une promesse.

Réponse de Mireille Robineau : ...

Réponse de Sigrid Champeau : ce n'est peut-être pas un acte militant, mais plutôt humainement très intéressant.

Réponse de Américo Mariani : ce n'est pas l'acte de se présenter à la coopérative qui est un acte militant, mais plutôt ce qui va s'y passer ensuite, la rencontre avec les autres comme le disait Jeanine.

Réponse de Dalila Ramoul : c'est un acte militant à partir du moment où l'on fait quelque chose ensemble.

Réponse de Irène N'Godioh : du moment où des choses positives ressortent, cela montrera que l'on peut être des communautés différentes et s'entendre sans problème.

- *Seriez-vous prêts à perdre une heure ou deux de votre temps personnel pour aider les enfants de la coopérative ?*

Réponse de Jeanine Hammami : Je ne considère pas cela comme une perte de temps quand il faut faire des concessions pour s'occuper des enfants. J'ai une passion pour la langue française, je pourrais enseigner aux enfants des moyens mémo-techniques en grammaire par exemple.

Réponse de Fatima Azzat : je peux les garder, jouer avec eux.

Réponse de Samira Hidri : oui, pourquoi pas, pas de problème.

Réponse de Francis Julia : pas pour les devoirs, mais plutôt pour les arts plastiques.

Réponse de Mireille Robineau : pour les devoirs, il faut quelqu'un de plus compétent mais pour s'amuser, pourquoi pas.

Réponse de Sigrid Champi : ce n'est pas une perte de temps. Je ne suis pas intéressée par les devoirs, mais pourquoi pas un atelier de peinture.

Réponse de Américo Mariani : je ne suis pas assez patient pour les devoirs.

Réponse de Dalila Ramoul : nous sommes assez nombreux pour faire des tours tous les mois, on peut organiser ça si on veut.

Réponse de Irène N'Godioh : oui, ça dépend le niveau, je peux aider les primaires et les collégiens.

- *Quels sont les avantages du bon voisinage ?*

Réponse de Jeanine Hammami : pouvoir faire des concessions, vivre dans une communauté, résoudre ensemble les petits problèmes, fêter des événements heureux qui pourraient réunir tous les gens.

Réponse de Fatima Azzat : se dire bonjour, partager, parler, s'inviter à un anniversaire ou à une fête.

Réponse de Samira Hidri : se respecter, permettre le bon fonctionnement de la résidence.

Réponse de Francis Julia : avoir des bons rapports immédiatement, être souriant.

Réponse de Mireille Robineau : bien s'entendre avec ses voisins.

Réponse de Sigrid Champeau : les échanges de services, dire bonjour et au revoir.

Réponse de Américo Mariani : le bon voisinage est en soi un avantage.

Réponse de Dalila Ramoul : lorsque l'on voit ses voisins cela fait plaisir et vice versa.

Réponse de Irène N'Godioh : la possibilité de s'entraider.

- *C'est quoi la mixité culturelle pour vous ?*

Réponse de Jeanine Hammami : c'est ce qu'on voit entre nous, les échanges de cultures, essayer de se comprendre.

Réponse de Fatima Azzat : échanger.

Réponse de Samira Hidri : échanger des cultures.

Réponse de Francis Julia : réunir des gens d'univers différents tant au niveau des métiers que des cultures...

Réponse de Mireille Robineau : avoir de tout.

Réponse de Sigrid Champeau : pas plus.

Réponse de Américo Mariani : les échanges et il est curieux de voir ce que cela peut donner en pratique.

Réponse de Dalila Ramoul : ne pas juger, ne pas avoir peur de la différence, et peut-être apprendre de l'autre.

Réponse de Irène N'Godioh : le mélange et le partage des cultures.

▪ Questions adressées à Fatima Azzat :

- *Quel âge ont vos enfants ? Pensez-vous nous apprendre à faire le couscous ?*
J'ai des jumeaux de 26 ans, mes autres enfants ont 24, 22 et 17 ans.

- *Aimez vous la ville de Toulouse ? Si oui, bienvenue...*
Oui, j'ai l'habitude, je viens tout le temps car j'ai ma sœur qui habite ici.

▪ Questions adressées à Samira Hidri :

- *Quelle est votre profession ?*
Je suis secrétaire de la fonction publique.

- *Quelle est votre réelle motivation pour le projet ?*
Mes motivations sont de pouvoir mieux connaître mes voisins, faire des échanges, échanger des savoirs-faire, vivre dans la joie et la bonne humeur.

- *Votre mari sera-t-il lui aussi coopérateur ou pas ?*
Précision de S. Gruet : il suffit d'un coopérateur par famille, mais il est possible que vous soyez tous les deux coopérateurs.
Oui, nous serons deux coopérateurs.
Il est rappelé que cette décision a son importance car dans la coopérative, la règle est "un homme, une voix".
Donc, s'il y a deux coopérateurs par foyer, ils possèdent deux voix.
Samira répond donc qu'il n'y a, en fait, qu'un coopérateur dans leur foyer et donc une voix.

▪ Questions adressées à Francis Julia :

- *Lors de l'achat de la cuisine, pourriez-vous apporter votre savoir pour m'aider ?*
Oui, je sais concevoir une cuisine, l'installer, je sais faire des métrés.

- *Est-ce que vous avez des prix ?*
Non, sur Toulouse, je n'ai jamais travaillé dans ce domaine.

▪ Questions adressées à Mireille Robineau :

- *Pourriez-vous nous donner des chatons un jour ?*
J'ai une chatte qui n'est pas encore opérée, si elle a des chatons, je peux en donner.

- *Quel est ton métier ?*
Je suis vendeuse en maroquinerie, mais je suis au chômage. Je vais bientôt entrer dans un CAT (Centre d'Aide par le Travail).

- *Vos chats sont-ils castrés, sinon qu'est-ce que vous en faites ?*
Il y en a un qui est castré et une qui est coupée. La troisième peut encore faire des bêtes, s'il y a des chatons je les donne.

▪ Questions adressées à Sigrid Champeau et Américo Mariani :

- *Pourquoi avoir choisi le quartier Reynerie ?*
Parce qu'il se situe en ville et qu'il sera réalisé rapidement. A Ramonville et à Venerque, nous avons peur d'être avec des gens trop différents.

▪ Questions adressées à Irène N'Godioh :

- *Pendant les réunions précédentes, vous n'avez pas beaucoup parlé, quelles sont vos réelles motivations ?*
Je veux devenir propriétaire, avoir un toit au dessus de la tête de mes enfants. Actuellement, je vis dans un T2 avec mes deux enfants.

- *La coopérative ne vous intéresse pas, vous n'êtes intéressée que par votre logement ... ?*
Non, si cela ne m'intéressait pas, je n'aurais pas dit que j'allais devenir assistante maternelle. Mon domaine, c'est plutôt les enfants et le projet m'intéresse.

- *Quelle est la profession de votre mari ?*
Il est aide-soignant le soir et professeur d'arabe dans un collège musulman la journée.

▪ Autre question en rapport avec le déroulement des réunions

Une des nouvelles personnes présentes a écrit la question suivante sur les papiers permettant de mieux connaître les candidats.

- *Vos réunions sont-elles toujours aussi ennuyeuses. Je pense que l'on est tous là pour la même chose, accéder à la propriété, je pensais juste remplir un dossier.*
Il est proposé à cette personne de s'en aller si elle n'est pas intéressée par ce programme.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Il est rappelé aux votants que les "non pour le moment" du premier tour doivent être justifiés sous forme de question pour être validés.

Il y a un "non pour le moment" pour Irène N'Godioh car elle aurait donné des réponses contraires à l'esprit du programme.

Les autres candidats sont cooptés dès le premier tour.

Il est proposé à Irène d'insister sur ses motivations.

Elle dit avoir pris beaucoup d'espaces partagés par rapport aux enfants et que cela prouve son intérêt pour les espaces communs. Elle n'a jamais eu de problème de voisinage, et est très intéressée par le fait de connaître ses voisins. Elle souhaite que ses enfants grandissent avec des voisins. Elle a envie d'être entourée. Elle est issue d'une famille de neuf filles et a l'esprit de famille. Le logement, c'est la demande prioritaire par rapport aux enfants, mais l'esprit coopératif l'intéresse. Sa principale motivation, c'est de connaître son entourage.

RESULTAT DU DEUXIEME TOUR DE VOTE

Irène N'Godioh est acceptée dans la coopérative. Un des votants a tout de même mis un "?" à côté du "oui", mais cela n'a aucune valeur.

Il y a donc pour l'instant 49 personnes faisant partie du groupe de coopérateurs

TROISIEME PHASE : LECTURE ET VALIDATION DU PROGRAMME

Le programme, tel qu'il a été écrit par l'AERA, et tel qu'il sera donné aux architectes est présenté aux coopérateurs.

Etant donné qu'il est à destination des architectes, ce programme risque de ne pas être compréhensible par tous, mais certains points pourront être plus amplement explicités.

Les coopérateurs sont invités à intervenir en cas de problème. Seules 41 personnes, dont 35 coopérateurs, sont présentes pour cette phase de la réunion, une quinzaine de personnes étant déjà parties.

FINANCEMENT DE L'ASCENSEUR

Il faut valider la question du financement de l'ascenseur. Tout le monde est d'accord pour qu'1/3 du financement soit payé par tous et les 2/3 restants pas ceux qui l'utilisent. La proposition faite par l'AERA en début de réunion est donc acceptée.

ORGANIGRAMME – CORRECTIONS ET PRECISIONS

Le schéma des relations sociales finalisé est projeté.

Ce schéma doit permettre de prévoir une certaine évolutivité du logement.

L'idée actuelle qui veut que l'on change régulièrement de logement au fur et à mesure de l'évolution de sa vie n'est pas ici une idée acquise. Les gens peuvent s'attacher à leur quartier, à leurs voisins, et dans le but de ne pas rompre ces liens, mener une réflexion sur l'évolutivité de leur logement. Ce n'est pas forcément facile, mais l'exemple simple, et qui a déjà été donné, est celui du cas où dans une famille, les enfants commencent à être grands et à partir tandis que dans une autre des enfants naissent. Il peut être alors intéressant que ces familles habitent l'une à côté de l'autre et puissent faire passer des chambres d'un appartement à l'autre.

Les grands logements peuvent aussi être subdivisés en plusieurs logements, et les petits peuvent être réunis pour en former un plus grand.

Sur le schéma, les contacts entre cercles signifient qu'il y a contiguïté, les flèches bleues indiquent un possible transfert de pièce entre deux logements, les traits bleus signifient qu'il y a une communication interne entre les deux logements.

Quand ces liens sont marqués, cela signifie qu'il y a eu une demande particulière de la part des coopérateurs. S'il n'y a pas de liens, c'est que le positionnement a été fait au hasard et qu'il peut être modifié par les architectes. L'organisation spatiale des appartements ne correspondra donc pas forcément en tout point à l'organisation sociale représentée sur le schéma.

Si certaines personnes veulent encore apporter des précisions sur le positionnement de leur appartement par rapport aux autres, elles sont invitées à le faire rapidement.

- *Est-ce qu'il y a un délai pour faire les demandes ?*

Oui, il faut les faire très vite, car le programme va être communiqué aux architectes.

P. Guitton : Quand on aura le programme, on va d'abord réfléchir à la totalité des m² dont on a besoin. Après, nous réaliserons une esquisse des volumes. Vous avez demandé trois plots réunis par un socle commun donc nous allons partir de ça. Nous allons positionner les circulations verticales. Il y a beaucoup de monde qui a demandé à être au dernier étage, et peu de monde dans les étages intermédiaires, ce qui entraînera certainement des complications. On peut espérer que les duplex en haut permettent de rattraper ces décalages.

Il ne devrait tout de même pas trop y avoir de problème dans les demandes d'étage.

Dans tous les cas, il resterait quelque temps aux coopérateurs pour réfléchir au positionnement de leur appartement, étant donné que les architectes vont d'abord réfléchir aux volumes, aux circulations et aux espaces communs.

Il y aura ensuite une présentation de l'esquisse et une discussion avec les coopérateurs et avec l'office HLM Patrimoine Languedociennes. Ce n'est qu'après que les architectes entreront dans le positionnement des pièces à l'intérieur des appartements.

Il est tout de même préférable que les coopérateurs donnent l'ensemble de leurs souhaits ce soir car il sera plus difficile de modifier le programme une fois qu'il aura été finalisé et communiqué. Il convient mieux de partir du principe que tout ce qui n'est pas dit lors de cette réunion, les architectes le réaliseront comme ils le souhaitent, même s'il peut y avoir quelques exceptions.

Plusieurs personnes se manifestent donc pour apporter des modifications sur le schéma.

- Il faut enlever un trait entre deux personnes qui souhaitaient seulement être voisines.
- Trois coopérateurs veulent être en contiguïté avec une entrée commune, le lien aurait disparu de l'organigramme.
- Une flèche bleue de transfert de pièce entre appartement est ajoutée.
- Deux coopérateurs décident de se rapprocher.
- Un des coopérateurs qui a demandé un duplex en rez-de-chaussée et qui a 9 enfants souhaite que son logement puisse être divisé en deux parties distinctes pour en laisser une à un de ses enfants. Il voulait qu'au dessus de la cuisine, il n'y est pas de salle de bain pour disposer des gaines pour créer une cuisine à l'étage du dessus.

Intervention de P. Guitton : je le voyais comme ça aussi. Je pensais qu'il fallait mettre deux salles de bain dès le début, ainsi que deux entrées distinctes depuis l'extérieur. La cuisine n'y sera pas tout de suite, mais elle pourra être adaptée dans le logement.

Ce coopérateur précise donc qu'il souhaite avoir une entrée depuis l'extérieur par le jardin, et une autre entrée par l'étage.

Tous les coopérateurs ayant demandé des duplex sont invités à préciser cette information s'ils souhaitent deux entrées.

FICHES PERSONNELLES

Il faut que les coopérateurs précisent bien sur leur fiches personnelles combien ils veulent de m² au total, les architectes décideront ensuite de la répartition des pièces selon leurs souhaits, mais aussi selon les standards établies par l'office HLM Patrimoine Languedociennes.

Si certains désirent quelque chose de particulier dans leur appartement, ils doivent se manifester.

- Un coopérateur demande à avoir un logement orienté sud-est ou sud-ouest. Il y aura peut-être des logements est-ouest, la liberté est laissée aux architectes mais il faudra vérifier que les familles concernées soient d'accord.

Les sols des cuisines et sanitaires seront en carrelage. Si certains souhaitent avoir du carrelage ailleurs que là où il est prévu pour le moment, ils doivent aussi le demander sur leur fiche.

Les sols souples peuvent être posés par les coopérateurs. En revanche, tous les sols durs, planchers et carrelage doivent être posés au moment de la construction par des entreprises agréées pour des questions de norme et de durabilité.

Il faut encore préciser que le total des demandes de chaque coopérateur concernant les espaces communs est au final calculé en fonction de ce qui a été inscrit sur les fiches personnelles et non en fonction de ce qui a été dit pendant les réunions.

Chaque coopérateur doit donc modifier sa fiche personnelle en fonction des dernières décisions qu'il a prise. Ceci est fait en parallèle tout au long de la réunion.

ESPACES EXTERIEURS PRIVATIFS

Les balcons et les jardins auront tous une surface inférieure à 25 m². Les tarifs HLM qui avaient été communiqués pour les surfaces extérieures ne seront pas utilisés ici par souci d'égalité. Les personnes en rez-de-chaussée et dans les étages paieront le même prix, soit 2 euros/m².

Concernant les balcons, il sera difficile de faire des surfaces supérieures à 10 m².

Pour les jardins, la surface maximale de 25 m² peut sembler petite, mais ils seront prolongés par les jardins collectifs. La haie séparative des jardins privés sera considérée comme faisant partie des jardins collectifs, de manière à ne pas perdre de surface de jardin privé.

- Est-ce qu'on aura des jardins juxtaposés ?

Oui, si vous le demandez. Ce sont des espaces privés partagés comme les terrasses. Si vous voulez des jardins contigus, il faut le demander.

SALLE POLYVALENTE

Si un coopérateur veut utiliser la salle polyvalente pour y organiser une fête, il n'est pas obligé d'inviter tous les coopérateurs. Il peut aussi inviter des personnes extérieures. Il faut donc qu'elle soit suffisamment isolée pour ne pas nuire aux autres familles.

- *Cette salle va être utilisée plus souvent par certains coopérateurs que par d'autres. En terme de dépenses énergétiques, est-ce qu'il n'y aura pas d'autres inégalités ?*

Pour l'électricité, l'eau et le chauffage, on peut se poser la question de la participation financière. Cette question devra être posée lors des réunions sur le règlement de la coopérative.

Les dépenses pourraient être assumées par l'ensemble des habitants au 1/1000°, pour qu'il n'y ait pas de réticences des personnes ayant moins d'argent à l'utiliser.

Certains coopérateurs pensent qu'il n'y a pas que deux solutions et qu'une discussion peut avoir lieu sur ce thème. D'autres pensent que plus il seront nombreux à cotiser, moins l'espace coûtera cher. D'autres, enfin, pensent que la discussion tourne autour d'un coût minime : le chauffage fonctionnera dans tous les cas, la gestion de l'eau est une question de bon sens...

Cette question ne sera donc pas voté ce soir.

ESPACE ENFANTS 3-12 ANS

Concernant l'espace 3-12 ans, il est finalement occupé par 45 enfants pour le moment pour une surface totale de 30 m². La contribution s'élève donc à 4 euros/enfant. Comme il avait été décidé dans une réunion précédente, cette participation est obligatoire pour que les enfants ne subissent pas l'isolationnisme de leur parent.

Pour cet espace, on peut considérer que la mixité inter-générationnelle, les enfants partent et d'autres arrivent, permettra de le financer tout au long de son existence.

BIBLIOTHEQUE - MEDIATHEQUE

L'espace bibliothèque-médiathèque ne fait quant à lui que 10 m², les coopérateurs sont donc invités à y investir quelque chose, aussi peu que ce soit, sinon il risque de disparaître.

Il est aussi envisageable que ce ne soit qu'un meuble dans une cage d'escalier.

Cette suggestion est approuvée par les coopérateurs.

SALON DE MUSIQUE

- *Il faut que le salon de musique soit isolé ... ?*

Oui, il est lié à la salle polyvalente et à l'espace enfant qui accueillent tous trois des activités bruyantes.

- *Le salon de musique doit aussi pouvoir être isolé de l'extérieur pour que les musiciens puissent y travailler au calme.*

Oui, c'est un problème, il faut peut-être un petit salon de musique et, pour jouer, déplacer les instruments vers la salle polyvalente.

Les coopérateurs demandent finalement à ce que le salon de musique fasse 15 m², ils sont invités à l'inscrire sur leur fiche d'inscription.

- *Si on déplace les instruments, il faut un passage avec un sol lisse.*

CHAMBRE D'AMI

La chambre d'ami doit faire 12 m² au minimum pour pouvoir être transformée en studio.

Il est aussi proposé une nouvelle fois aux coopérateurs de se cotiser pour avoir une deuxième chambre d'ami dans la coopérative. Un appel est lancé aux coopérateurs pour qu'ils participent à cette chambre d'ami qui est maintenant bradée à 4 euros/m².

Beaucoup de coopérateurs ne veulent pas accueillir des gens en dehors de chez eux. Ils peuvent pourtant considérés qu'ils sont chez eux dans la coopérative et non pas seulement dans leur espace privatif.

Le temps leur est laissé pour réfléchir à cette question et ils peuvent envoyer un mail s'ils changent d'avis. Pour 2 euros/mois, ils pourraient disposer d'une chambre d'ami 12 jours/an.

C'est assez inhabituel d'avoir une chambre à l'extérieur de son logement et difficile à imaginer pour les coopérateurs mais ils sont tout de même poussés à faire cet effort.

BUANDERIE

De même que pour la chambre d'ami, il n'y a plus de buanderie en bas, les coopérateurs sont invités à y réfléchir car ce sont deux espaces intéressants en terme de gain d'espace.

ATELIER MECANIQUE

L'atelier mécanique se situera finalement au rez-de-chaussée de l'immeuble où la hauteur sous-plafond est de 2,80m.

Pour ceux qui ont un contrat de maintenance et qui ne veulent pas participer à l'atelier mécanique, il leur est demandée une pièce justificative.

Suite à cette réunion, les documents programmatiques et fiches personnelles modifiées vont être transmis aux architectes.

La prochaine réunion aura lieu en juin et aura pour thème la présentation de l'esquisse des architectes aux coopérateurs.

Q/ Réunion du 21 septembre 2007

COMPTE RENDU

Réunion du 21 septembre du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.

Rédigé par Ophélie Suau

Cette réunion est la deuxième réunion de présentation du projet architectural concernant l'opération de Reynerie.

Celui-ci est désormais plus avancé, les appartements et les espaces partagés sont disposés les uns par rapport aux autres, en coupe et en plan. Le plan masse et la forme de l'immeuble ont, quant à eux, été précisés.

Cette réunion avait donc pour buts de permettre aux habitants de vérifier la correspondance du projet avec les souhaits qu'ils avaient émis individuellement et collectivement, et de proposer certaines modifications, si nécessaire.

L'ensemble de ces informations sera transmis aux architectes à la suite de cette réunion.

Une quarantaine de personnes était présente à cette réunion, dont 30 personnes du groupe de base sur 49.

Parmi les candidats coopérateurs, deux étaient présentés au processus de cooptation : Malika Laaylag et Patrick Charpentier.

Seule Malika Laaylag était présente, la cooptation a donc été reportée pour une prochaine séance, de manière à ce qu'elle ne soit pas seule à répondre aux questions du groupe.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, une phase de présentation générale du projet par Stéphane Gruet,*
- *ensuite, une discussion en groupes par étage, et la rédaction des requêtes de chaque coopérateur par rapport à la situation de son appartement,*
- *enfin, d'une partie en plénière concernant les questions autour des espaces communs et du plan masse.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme, Michel Henry, chargé de mission, Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Jean-Marie Delorme en tant qu'observateur.

PREMIERE PHASE : PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le projet est présenté aux futurs habitants de la coopérative de Reynerie à son état d'avancement actuel. Les coopérateurs sont invités à préciser ce qui leur convient et ce qui ne leur convient pas dans ce projet, notamment lorsque les demandes n'ont pas pu être entièrement respectées.

Les plan masse et coupe d'organisation des appartements sont projetés, tandis que les plans des étages sont posés sur les tables devant les coopérateurs.

Présentation du plan masse

Les espaces extérieurs du Satie ont été divisés en deux zones pour simplifier le partage avec la coopérative. Une zone correspondant au "petit Satie", c'est à dire la partie de l'immeuble ne comprenant que neuf étages et située au Nord de la coopérative, devrait être associé au jardin coopératif. L'assemblage de ces deux espaces pour n'en former qu'un seul devrait permettre à tous de bénéficier d'un jardin plus grand. Les jardins familiaux, quant à eux, devraient être associés avec le "grand Satie", onze étages, à l'Ouest de l'opération. Ces jardins familiaux ne seront partagés qu'avec le grand Satie qui compte 130 foyers, contre 60 pour la coopérative. La réduction du nombre d'habitants concernés devrait permettre une meilleure répartition entre les deux entités, Satie et coopérative, car le partage au sein de ces espaces pourrait être plus complexe que celui au sein de la coopérative. En effet, dans ce cas-là, les habitants du Satie n'ont pas choisi de partager avec les habitants de la coopérative, et inversement ; en revanche, au sein de la coopérative, les habitants ont décidé de vivre ensemble et de partager différents espaces.

Un espace est aussi prévu pour le jardin collectif réservé à la coopérative, comme cela avait été demandé dans le programme. Celui-ci est associé à une petite cour à l'arrière du bâtiment, sur laquelle donne la salle polyvalente, isolée du reste de l'immeuble.

L'accès véhicule se situe quant à lui, à l'Est, entre les jardins et l'immeuble.

- *A qui appartiendraient les jardins familiaux ?*

Ils appartiendraient toujours à la municipalité.

La coopérative et le "petit Satie" se retrouveraient ensemble au sein d'un espace clôturé, et seraient séparés du grand Satie.

La coopérative partage tout de même des jardins familiaux municipaux avec le "grand Satie".

Le "petit et le grand Satie", quant à eux partagent des aires de stationnements couvertes au Nord.

Un premier espace est donc défini par l'emprise de la coopérative et de ses espaces extérieurs, salle polyvalente, place minérale, jardin réservé à la coopérative.

Un deuxième espace appartenant à la coopérative, est, lui, mis en partage avec le "petit Satie".

Un troisième espace, appartenant au "petit Satie", est mis en partage avec la coopérative.

Ces deux derniers espaces sont contigus et se situent au sein d'une même enceinte.

Un quatrième espace est celui des jardins familiaux municipaux, ils ne sont ni à la coopérative, ni au "grand Satie", mais sont mis à leur disposition.

En rez-de-chaussée, les appartements bénéficient d'une terrasse prolongée par un petit espace de jardin.

- *Est-ce que les terrasses en rez-de-chaussée sont sur plots ?*

Oui.

La trame du bâtiment est de 7 mètres. La profondeur des terrasses est de 4 mètres. Les entrées sont indiquées sur les plans par des flèches noires.

Les coopérateurs doivent vérifier que les entrées qui sont dessinées correspondent bien à ce qu'ils avaient demandé, par l'extérieur ou par l'intérieur, par un hall commun...

Le détail de chaque appartement sera vu en rendez-vous particulier avec les coopérateurs concernés.

Schéma d'organisation des appartements en coupe

La longueur du bâtiment correspond à la longueur du "petit Satie", c'est la longueur maximale que peut avoir la coopérative.

Au maximum, la coopérative s'élève en R+6, plus le sous-sol.

Le bâtiment en coupe est composé de plusieurs parties : tout d'abord un socle en R+1, puis trois plots s'élevant du socle en R+5, R+4, et R+6. Entre les plots, se situent des terrasses collectives ou privatives, des espaces collectifs, ainsi que des vides dans les étages supérieurs.

Un T3 a été conçu en plus des logements inscrits dans le programme. Il pourra être proposé à une des personnes inscrites sur liste d'attente.

- *Est-ce qu'il y a eu des désistements ?*

Non, pas pour le moment. Un des coopérateurs a manifesté certaines inquiétudes mais n'est pas sûr de vouloir abandonner. Une autre personne, Brigitte Jurgens risque de dépasser les plafonds de revenus au moment de l'entrée dans les lieux, car elle va changer de situation professionnelle.

- *Est-il encore possible de faire des dossiers ?*

Oui, l'AERA accepte encore des personnes sur la liste d'attente. Il reste deux ans avant l'entrée dans les lieux, il est donc possible qu'il y ait des désistements pendant ce laps de temps.

Pour des raisons pratiques, il est proposé à certaines familles, si elles le souhaitent, de changer de position, par rapport à ce qu'elles avaient demandé lors de la programmation.

- *Je suis au premier étage, et j'avais demandé à être en rez-de-chaussée... (Souad Hanchiri)*

Les architectes étaient inquiets car beaucoup de personnes avaient demandé à être en rez-de-chaussée. Il n'y avait donc pas une bonne répartition des appartements dans les étages. L'AERA a travaillé avec eux pour trouver des solutions permettant de respecter au maximum le programme.

La question, qui s'est posée à ce moment là, a été celle des raisons qui ont poussé les coopérateurs à choisir un logement en rez-de-chaussée, mais cette question n'avait pas été posée lors des séances de programmation.

Il a donc été décidé de faire une proposition dans laquelle deux appartements, ceux de Sarah Fellah et de Souad Hanchiri, seraient situés au second étage et disposeraient d'une terrasse latérale dans l'entre-plots. Dans cette proposition, ils ne disposent pas de zone en pleine terre. Si le fait d'avoir choisi un appartement en rez-de-chaussée correspondait au désir de disposer d'un jardin en pleine terre, alors ce souhait ne peut être respecté dans un autre étage. Si, par contre cela correspondait à une autre requête, alors la demande peut être étudiée et un compromis peut être trouvé.

De la même façon, la demande de certains d'être situés au dernier étage n'a pas toujours pu être respectée. Si leur position ne leur convient pas, ils doivent maintenant se manifester, et les architectes essaieront de faire évoluer l'organisation des appartements dans l'immeuble. Ce travail étant difficile, il est peu probable qu'ils arrivent à satisfaire pleinement tous les participants, et certains devront faire des compromis sur ce qui leur semble de moindre importance.

- *Si je suis au deuxième étage, les autres appartements auront des vues sur ma terrasse ? (Souad Hanchiri)*

Ce ne sera pas forcément le cas, car votre terrasse est située à l'Est entre les plots. Il y aura moins d'ouverture que sur la façade sud. Concernant la terrasse collective juxtaposée, elle peut être séparée de la votre par une rangée d'arbustes par exemple.

- *Et pour les gens au-dessus, comment cela se passe-t-il ?*

Les personnes situées dans les étages supérieurs auront des terrasses au Sud, et ne bénéficieront que de petites ouvertures à l'Est et à l'Ouest, lorsque ce sera possible. Ils n'auront pas de séjours orientés vers les terrasses situées entre les plots, mais vers le Sud.

Le même problème des vues se pose en rez-de-chaussée. Les personnes des étages supérieurs ont une vue plongeante sur les jardins et terrasses. Le fait de se situer en rez-de-chaussée n'est donc pas significatif d'une meilleure protection aux vues des autres habitants, mais, est important pour les personnes souffrant de handicaps et pour les personnes désirant avoir accès à un jardin en pleine terre.

Concernant la question de l'orientation, tous les appartements sont orientés au Sud comme cela avait été demandé, ce qui a pu poser certaines difficultés.

Le but de la séance de ce soir est de faire une première proposition pour que les participants réfléchissent à ce qu'ils veulent vraiment, qu'ils puissent donner leur point de vue sur l'avancée du travail, et dire ce qui leur convient et ce qui ne leur convient pas.

Sachant ce qui a été proposé et les solutions possibles à leurs problèmes, les coopérateurs peuvent encore réfléchir sur certains compromis et préciser ce qui leur semble le plus important.

CONFIGURATION INTERIEURE DES APPARTEMENTS

Un autre problème se pose, celui des cuisines fermées pour quelques appartements qui représentent à certains niveaux une difficulté pour les architectes. Les personnes dont la demande de cuisine fermée n'a pu être prise en compte doivent se pencher à nouveau sur cette question et déterminer si c'est une demande primordiale pour elles, ou si elles accepteraient de faire un compromis sur ce point.

La cuisine fermée doit bénéficier d'une fenêtre, elle doit donc être située en façade. Etant donné que la construction doit avoir une certaine profondeur pour être économique, et que le bâtiment est déjà à sa longueur maximale, le fait de rajouter des pièces en façade semble difficile, notamment dans les rez-de-chaussée et R+1 qui ne bénéficient pas d'ouvertures latérales.

Pour les T4, il est compréhensible de demander des cuisines fermées, mais il est demandé aux personnes souhaitant des T3 de réfléchir à cette question.

Pour Latifa Bernoussi, Abdellah Kerroumi, Mme Horr, Samira Hidri, Mr Alsabbagh, Naïma Lamalmi, Mme Wilson, il est difficile d'intégrer une cuisine fermée à leur appartement. Ils doivent donc bien réfléchir à l'importance que ce souhait a pour eux.

L'autre possibilité pour conserver une cuisine fermée, est celle de la cuisine en second jour, séparée du séjour par une grande baie vitrée. La question de la lumière et la question de la ventilation sont dans ce cas-là

traitées de deux manières différentes.

- *Il n'y aura pas de fenêtre dans ma cuisine ? (Naïma Lamalmi)*

On ouvre en priorité les chambres et les séjours, et il est difficile dans le cas des de certains T3 de faire des cuisines fermées avec fenêtre.

DEUXIEME PHASE : PRECISIONS ET REQUETES CONCERNANT LES ESPACES PRIVATIFS

Il est proposé aux participants de donner une réponse écrite et individuelle, précisant ce qui leur convient ou ne leur convient pas sur le plan proposé, et la possibilité pour certains de faire des compromis sur les questions qui leur ont été posées, notamment celle des cuisines fermées.

Des papiers et des crayons sont distribués à tous les participants.

Les architectes travaillent à partir d'un programme, élaboré pendant 18 réunions, il est possible de proposer des changements importants pendant cette séance mais il n'est pas sûr qu'ils soient pris en compte. Les coopérateurs sont simplement invités à dire ce qui ne correspond pas à leurs demandes initiales.

Des discussions ont lieu entre petits groupes autour des plans d'étages disposés sur les tables, des éclaircissements leurs sont fournis sur certains points.

Concernant les personnes qui ne se seront pas manifestées lors de cette réunion, l'AERA considèrera que leur logement leur convient tel qu'il est.

- *Qu'est-ce que c'est un T3 + ?*

Vous avez demandé un nombre de m², 80, qui correspond à une surface moyenne située entre un T3 et un T4, mais vous n'aurez pas plus de pièces que ce que vous avez demandé. Les surfaces privatives des appartements seront traitées individuellement, toutes les fiches de souhaits personnels ont été conservées. Pour le moment, vous devez surtout réfléchir au positionnement de votre appartement dans l'immeuble.

Des demandes variées ont été émises de la part des coopérateurs, parmi lesquelles on peut citer les suivantes :

- Mr El Hilaly bénéficie d'un duplex alors qu'il avait demandé un appartement de plain-pied. Ceci correspond certainement à une erreur faite lors de la lecture du programme.
- Souad Hanchiri ne souhaite pas être située à proximité de la terrasse collective.
- Un coopérateur qui avait demandé un accès par l'extérieur près du logement de sa sœur, se retrouve finalement avec un accès par un hall et dans un appartement éloigné de celui de sa sœur qui ne lui convient pas.
- De nombreux coopérateurs qui avaient demandé des cuisines fermées dans leur T3 maintiennent cette demande.
- Une personne ne veut plus participer à la salle de sport.
- Une autre souhaite rajouter une pièce d'au moins 8 m² dans son appartement.
- Une personne ayant demandé un logement en rez-de-chaussée souhaite augmenter la surface de son jardin.

Chacun inscrit ses souhaits personnels sur une feuille. Ces feuilles seront ensuite examinées par l'AERA et les architectes, qui essaieront de satisfaire au mieux les demandes des futurs habitants.

Les rendez-vous personnalisés, concernant l'appartement de chacun des coopérateurs auront lieu à partir du 15 octobre.

Cette séance a beaucoup d'importance car après, il sera difficile de revenir sur la situation de son logement. Par la suite, les uniques alternatives seront d'accepter ce qui a été fait ou de se retirer.

TROISIEME PHASE : PRECISIONS ET REQUETES CONCERNANT LE PLAN MASSE ET LES ESPACES COMMUNS EN SEANCE PLENIERE

ACCES AUX APPARTEMENTS

- *Est-ce que les ascenseurs s'ouvrent par l'intérieur ou par l'extérieur ?*

S'ils s'ouvrent sur le hall, une personne ayant demandé un accès par l'extérieur devra tout d'abord passer

par le hall. Il est donc préférable que tous les ascenseurs s'ouvrent par l'extérieur.

LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le parking en sous-sol est situé 1,50m en dessous de l'avenue de Reynerie, et 90cm en dessous du jardin collectif.

Certains garages à l'Est, ont une hauteur de 2,80 m sous plafond (véhicules hauts).

A l'Ouest du parking, il est prévu des celliers indépendants pour ceux qui l'avaient souhaité.

Un escalier permet de rejoindre la terrasse collective directement depuis le parking.

Les ateliers bricolage et mécanique sont associés au parking et à des espaces extérieurs.

- *Les ascenseurs partent-ils du sous-sol ?*

Oui, ils doivent partir du sous-sol pour que les personnes handicapées puissent accéder à leur logement depuis le parking.

Depuis l'avenue, il est prévu une rampe surélevée de 50 cm, pour monter au rez-de-chaussée, qui est l'équivalent d'un accès handicapé.

- *Est-il possible de déplacer l'entrée voiture de l'autre côté de la coopérative ?*

Il n'est pas possible de rentrer par l'avenue de Reynerie car c'est une voie dite primaire. Il faudrait alors faire pénétrer une voie sur le terrain communal, ce serait plus compliqué, et cela poserait le problème du financement de cette voie.

- *Est-ce que l'on peut choisir d'avoir un garage au-dessous de son appartement, cela semble plus pratique au niveau des cages d'escalier ?*

Oui, cela ne pose pas de problème, si vous le demandez c'est possible.

LES ATELIERS BRICOLAGE ET MECANIQUE

- *Est-ce que l'atelier mécanique fait bien 2,80 m de haut ?*

Oui.

- *Qu'y a-t-il au-dessus de l'atelier mécanique ?*

Un toit terrasse végétalisé inaccessible.

Une zone en contrebas de la place coopérative ouvre sur l'atelier bricolage et sur le hall. La place coopérative est, quant à elle, située au niveau du jardin et de la salle polyvalente.

LES JARDINS

La plupart des arbres actuels devraient être conservés dans l'espace du jardin.

- *Est-il possible de positionner le jardin réservé à la coopérative de l'autre côté pour qu'il ne soit pas près de la route, étant donné que c'est plutôt un jardin calme, pour la discussion, ... ?*

C'est une question importante car l'articulation des jardins concerne tout le monde. Depuis le début, la placette est prévue comme un élément central. Le problème qui se pose et qui a poussé les architectes à positionner le jardin coopératif tel qu'il est, est celui de la fermeture par grille entre ce jardin et celui du Satie. De plus, la rue concernée n'est pas l'avenue de Reynerie, mais une rue peu passante.

- *Le jardin est à l'ombre du bloc le plus haut de celui de la coopérative, celui de 6 étages, cela ne risque-t-il pas de poser un problème ?*

Le système en créneau ou en bloc de l'immeuble permet justement de laisser passer la lumière au Nord, à l'inverse de la forme en barre. Il permet qu'il y ait de la lumière dans le jardin à certains moments de la journée. De plus, le jardin au Nord bénéficie d'une vue éclairée vers l'espace du Satie et a aussi des avantages, il permet d'être à l'ombre tout en étant protégé de l'avenue de Reynerie.

Il existe aussi des terrasses collectives orientées plein Sud.

Le plan masse n'est, actuellement, pas complètement encore finalisé. Le travail principal pour les architectes a essentiellement été l'organisation des appartements entre eux.

- *Le jardin collectif est-il légèrement en contrebas de la voie ?*

Oui, il est environ 1 m en dessous.

LE LOCAL PROFESSIONNEL

Il est aussi prévu un local professionnel en rez-de-chaussée, qui pourra être loué en priorité aux habitants de la coopérative. Il sera possible que les activités proposés dans ce local soit en rapport avec la coopérative. Il

pourrait par exemple y être installé un restaurant, qui bénéficierait de la clientèle du grand nombre d'entreprises situées aux environs de ce quartier.

R/ Réunion du 26 octobre 2007

COMPTE RENDU

*Réunion du 26 octobre du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie*

Cette réunion est la troisième réunion de présentation du projet concernant l'opération de Reynerie, celui-ci est maintenant au stade de l'esquisse. Les positions des appartements et des espaces partagés ont été validées lors de la réunion précédente et lors de rendez-vous personnalisés. Depuis, les architectes ont pu effectuer les modifications nécessaires ; ils souhaitent maintenant débattre avec les coopérateurs des aménagements extérieurs de la coopérative, espaces végétaux, positionnement de la salle polyvalente, traitement des limites...

Cette réunion avait donc pour buts de valider définitivement la position des appartements avec les coopérateurs et d'avancer le travail sur la conception des espaces partagés, halls, circulations, et notamment, abords du bâtiment.

Une quarantaine de personnes étaient présentes, dont 31 personnes du groupe de base sur 49.

Parmi les candidats coopérateurs, six étaient présentés au processus de cooptation : Malika Laaylag, Geneviève Quarin, ainsi que Eric Couderc qui a dû s'absenter avant la fin de la réunion, et Karim Azzat, Amel Fellah et Sonia Palomeque, absents pour cette réunion.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, une phase de présentation générale du projet par les architectes en charge de la conception,*
- *ensuite, une phase de discussions concernant les propositions d'aménagements extérieurs de la coopérative,*
- *suivie d'une séance de cooptation pour les deux candidats présents ce soir.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand et Michel Henri chargés du suivi du programme; et Ophélie Suau en tant qu'observatrice.

Etaient aussi présents Florence Coderc et Philippe Guitton, architectes chargés de la conception du projet qu'ils ont eux-mêmes présenté ; ainsi que des étudiants de l'école d'architecture ayant comme exercice la conception de ce même projet.

PREMIERE PHASE : PRESENTATION GENERALE DU PROJET PAR FLORENCE COUDERC ET PHILIPPE GUITTON

ORGANISATION DE LA SEANCE

Les plans des différents niveaux sont installés sur les tables devant les coopérateurs. Ceux-ci sont invités à se placer en face du plan correspondant à leur étage de manière à effectuer une dernière vérification quant à la position de leur appartement.

D'autre part, les architectes projettent au mur ces mêmes éléments, ce qui leur permet de les commenter plus généralement.

Le positionnement des appartements les uns par rapport aux autres ne devraient manifestement plus évoluer. Si des problèmes subsistent, les coopérateurs sont tout de même invités à les signaler, mais, en dehors de la réunion plénière, en vue d'une économie de temps. Pour cela, ils peuvent simplement prendre rendez-vous avec un membre du personnel de l'AERA.

Les architectes vont, dans un premier temps, présenter le projet à son état actuel, tel qu'il a été validé par l'Office HLM, ce qui devrait permettre de confirmer la position de chaque famille dans l'immeuble ; dans cette phase de travail, ils ont ainsi souhaité répondre aux mieux aux attentes individuelles de chaque famille.

Ce qui leur importe maintenant, est de répondre aux attentes collectives exprimées dans le programme, c'est pourquoi ils présenteront ensuite plusieurs hypothèses d'aménagement des espaces extérieurs, privatifs, partagés et communs, qui devraient permettre d'ouvrir le débat avec les coopérateurs sur ce thème.

Presentation du projet

Les coopérateurs sont invités à poser des questions lorsqu'ils ne comprennent pas tous les éléments du projet.

♣ Volumétrie, perspectives

Les architectes ont choisi de présenter, en premier lieu, des images perspectives dévoilant la volumétrie générale du bâtiment. De cette manière, ils souhaitent que les coopérateurs prennent conscience des volumes formés par l'immeuble et de son gabarit, en rapport avec son contexte proche, notamment les bâtiments du Satie au Nord et l'avenue de Reynerie au Sud.

Volumétrie générale

Le bâtiment est composé de trois plots principaux en R+5, reliés par un socle continu s'élevant en R+1. A l'arrière des plots, sont positionnés les cages d'escaliers et les ascenseurs.

A chaque plot, correspond un hall d'entrée, deux sont situés face à l'avenue de Reynerie, et un se situe à l'angle de l'immeuble.

Façade Sud

Tous les appartements ont une façade sud, et l'espace extérieur associé correspondant aux demandes individuelles de chaque famille. Sur la perspective, une structure schématique sur l'avant du bâtiment permet de simuler le système de balcons et de terrasses.

Des traits plus épais, sur cette structure, représentent les demandes concernant les balcons et terrasses, spécifiques à chaque foyer. La variété en façade s'exprime donc par le biais des espaces extérieurs alors que la trame du bâtiment reste régulière.

Façade Nord

La façade arrière, elle, a été modifiée par rapport à l'esquisse précédente, notamment concernant la position des espaces de circulations verticaux. En effet, suite à la dernière réunion, il a été demandé aux architectes de respecter les demandes des familles concernant la question des cuisines fermées. Il leur a donc fallu libérer des surfaces de façades nord en vue d'y créer des ouvertures pour ces cuisines. Pour cette raison, il a été décidé de positionner les escaliers et ascenseurs à l'extérieur du bâtiment. Désormais, toutes les familles qui l'avaient exigé bénéficie d'une cuisine fermée avec une ouverture sur l'extérieur.

Concernant les espaces extérieurs, on peut voir sur les perspectives que le mail existant à l'arrière du bâtiment a été préservé au maximum

Espaces partagés et local d'activité visibles en façade

Au dessus des deux bâtiments bas, entre les plots, sont prévues deux terrasses communes, une serait associée à la salle de sport, l'autre à la cuisine commune.

Dans l'angle ouest du bâtiment, il est prévu un espace pouvant accueillir une activité à définir.

Rez-de-chaussée - particularités

La majorité des duplex du rez-de-chaussée sont situés entre les plots, dans les parties bâties en R+1.

L'alignement du bâtiment sur l'avenue de Reynerie est exigé par le règlement.

Il existera une piste cyclable et un cheminement piéton le long de la voie, précédant la limite d'implantation du bâtiment.

Dernier étage - particularités

Le cinquième étage du bâtiment se situe en recul par rapport à la façade comme prévu par le règlement d'urbanisme de la zone. En effet, la hauteur maximum conseillée des bâtiments est le R+4, avec éventuellement un cinquième étage en retrait.

Trame du bâtiment et nécessité de régularité

Selon Stéphane Gruet, il est nécessaire, comme le propose les architectes, d'être rigoureux dans la trame et la forme du bâtiment, de manière à réaliser des économies, tant sur le coût de la construction, qu'en terme de thermique et d'entretien. Un bâtiment, lorsqu'il a une forme simple et régulière, est toujours plus économique. De même, le système de résille au sud permettant de positionner les espaces extérieurs, même s'il est encore schématique, a pour but d'éviter la complexité.

Lors de la prochaine phase, une précision plus importante dans la définition des particularités de chaque logement, positionnement des fenêtres et espaces extérieurs, permettra de créer de la diversité dans les façades de l'immeuble, tout en préservant la simplicité structurelle du bâtiment.

♣ Plan masse

Implantation du bâtiment

Le bâtiment est orienté plein sud, vers l'avenue de Reynerie.

Le trait rouge représente la limite de propriété de la coopérative. Cette limite a été définie par les urbanistes chargés du GPV sur le Mirail.

Sur l'avenue de Reynerie, il est prévu un aménagement de type "parkway", soit une voie au milieu d'un parc, avec cheminement piéton et piste cyclable.

Halls d'entrée

Dans chacun des halls d'entrée, se trouvent une partie réservée aux boîtes aux lettres, un local poubelle, et un accès à un des locaux à vélos.

Circulations principales

L'entrée voiture se fait à l'arrière du bâtiment.

Le parking est semi-enterré et sera donc très ouvert et largement éclairé grâce à l'utilisation de la différence de niveau.

Il existe aussi un passage piéton sur l'arrière du bâtiment situé au dessus du parking, et pouvant être considéré comme une coursive ou une passerelle au dessus de l'espace du jardin.

- *Est-ce qu'il y a des coursives dans les étages ?*

Vous allez le voir sur les plans suivants, ce sont plutôt des petites circulations extérieures que des coursives, excepté pour les personnes ayant demandé un accès par un hall.

Implantation des espaces partagés

Les ateliers bricolage et mécanique sont situés au bout du terrain sur la limite nord, contre la rue, ce qui permet de disposer une construction à l'angle du terrain, en vue d'une meilleure définition visuelle de la limite parcellaire.

La salle polyvalente est associée, comme prévu, à l'espace enfants, l'atelier musique, et à ce qui a été appelé la placette coopérative.

Ces éléments sont placés dans le jardin à l'arrière en face d'une partie basse du bâtiment, en R+1, de manière à profiter au maximum de la lumière du Sud, et à éviter les zones d'ombre de l'immeuble.

Jardins privatifs

Les jardins en rez-de-chaussée sont composés d'une partie en pleine terre et d'une partie en terrasse au dessus du parking.

- ♣ Coupes transversales

De l'avenue de Reynerie à la coopérative

Il existe un espace important entre la voie réservée aux voitures sur l'avenue de Reynerie, et la limite d'implantation de la coopérative, ce qui permet de s'éloigner des nuisances potentielles de la voie. Cet espace est composé d'un large espace planté accueillant une voie piétonne et une piste cyclable.

Aménagements sur le jardin de la coopérative

Au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment, il est aussi prévu un cheminement piéton, dominant le jardin, qui prend la forme d'un "quai".

Les petites coursives, au Nord, dans les étages, donnent sur le jardin, et sont détachées de la façade du bâtiment, de manière à éviter les vis à vis.

Parking

Le parking peut s'ouvrir sur 1,50 m de haut tout le long du bâtiment, ce qui permettra de l'éclairer et de l'aérer largement.

Une partie du parking bénéficie d'une hauteur sous-plafond plus importante pour permettre aux véhicules plus hauts d'y accéder, comme cela l'avait été demandé par certains coopérateurs.

- ♣ Coupe longitudinale schématique - positionnement des appartements

Sur le schéma, sont représentés par des couleurs différentes, les regroupements d'appartements demandés par les coopérateurs.

Ce travail a été le plus difficile et le plus long, mais aujourd'hui, les positions prévues devraient satisfaire l'ensemble des familles.

- ♣ Plan du parking

Zone de stationnement

Il est prévu qu'une partie du parking est une hauteur sous-plafond plus importante, comme vu précédemment sur la coupe. Cette partie regroupera donc tous les véhicules de hauteur plus importante. C'est pourquoi, dans certains cas, les places de stationnements peuvent être éloignées de l'appartement auquel elles correspondent.

Concernant les garages fermés, ils ont été rapprochés de l'accès à l'appartement à chaque fois que cela était possible.

- *Combien y a-t-il de garages fermés ?*

Sur ce point, la demande émise par les coopérateurs a été respectée.

- *Si l'on change de type de véhicules, est-il possible qu'il y ait des permutations dans les places de stationnement ?*

Oui, ce sera à mettre en place entre résidents. Pour le moment, il est prévu de placer 8 garages fermés dans la partie comportant une hauteur sous-plafond plus importante, sur 5 demandés, de manière à permettre des permutations si nécessaire.

Locaux vélos – celliers – cages d'escalier

Les locaux à vélos sont situés à côté des cages d'escalier, menant aux halls et aux étages. Ils sont au Nord et bénéficient ainsi d'ouvertures sur le jardin.

Les celliers sont eux aussi situés au niveau du parking. Ils ont été placés au Sud, car ils n'ont pas besoin de disposer d'ouvertures sur l'extérieur.

A chaque fois que c'était possible, les architectes ont essayé de rapprocher cellier, place de stationnement, et accès à l'appartement.

Concernant la cage d'escalier située la plus à l'Est, à proximité du rond-point, elle permet aussi d'accéder par un petit escalier à la plate-forme bricolage et mécanique, située à l'arrière de l'accès voiture.

- *S. Gruet : Quel est le cheminement pour quelqu'un qui arrive à vélo ? Pourquoi les locaux à vélos ne sont-ils pas disposés en rez-de-chaussée ?*

Certains sont en rez-de-chaussée, ainsi que certains locaux poussettes. Etant donné les différences de niveaux sur le terrain, les halls devront être légèrement en pente. L'entrée peut se faire, soit directement par un hall depuis la piste cyclable, soit par une allée transversale rejoignant l'avenue de Reynerie et le Satie et desservant le jardin de la coopérative.

Normalement, 2% de la SHON de l'immeuble doit être réservé aux locaux à vélos, c'est pourquoi, il est possible d'imaginer consacrer une partie de cet espace à des locaux poussettes. On peut aussi différencier des locaux vélos adultes, et un local à vélos pour les petits enfants.

Il est aussi demandé par les règlements qu'un garage sur dix soit réservé aux deux roues moteurs. Pour le moment, il est prévu sur le plan les 60 places de stationnements voitures, ainsi qu'un local commun pour le garage des deux roues moteurs, alors qu'il aurait dû y avoir 6 places sur les 60 réservées aux motos.

♣ Plan du rez-de-chaussée – rez-de-jardin

Salle polyvalente

La salle polyvalente est actuellement représentée par une forme en vague sur le plan. Sa forme n'a pas encore été définie, mais sa conception sera beaucoup plus libre que la partie du bâtiment réservée aux logements, très contrainte par les exigences programmatiques et économiques.

La forme proposée ici contourne les arbres, évoquant l'idée de préservation maximale du mail existant.

La position de la salle polyvalente et de la place n'a rien de définitif, elle peut être déplacée plus à l'Ouest ou à l'Est selon l'évolution des débats à la fin de la présentation.

Local professionnel

Le local professionnel, du côté du rond-point, pourra, soit être utilisé par la coopérative, soit pour des activités extérieures.

Halls d'entrée

Les halls sont équipés de locaux poubelles et techniques, ainsi que, lorsque cela était possible, de locaux à vélos ou à poussettes.

Cages d'escalier

Intervention de S.Gruet :

Les escaliers qui desservent les terrasses communes, sur l'arrière du bâtiment, sont des escaliers droits, tandis que les escaliers desservant les appartements s'enroulent autour des cages d'ascenseur.

A hauteur de chacun de ces escaliers, mais du côté Sud du bâtiment, il est prévu des accès pompiers obligatoires.

Logements en rez-de-chaussée

Au rez-de-chaussée, les logements plus courts que les autres, sont les appartements en duplex.

Au fur et à mesure de la projection des plans, les coopérateurs sont invités à vérifier la position de leur appartement et ses caractéristiques.

♣ Plan du premier étage

A ce niveau, le bâtiment reste continu. Trois petites coursives, de longueurs différentes, desservent les appartements. La coursive du milieu donne sur un hall commun à quelques appartements, suivant la demande des coopérateurs lors de l'élaboration du programme.

♣ Plan du deuxième étage

A ce niveau, apparaissent les trois plots distincts. Ces plots sont reliés par de larges terrasses communes. Elles ont été agrandies, par rapport à l'esquisse précédente, suite à la demande des coopérateurs d'élargir l'espace entre les plots.

La coursive reliée au plot Ouest dessert deux petits halls, ainsi qu'une des terrasses communes, reliée à la cuisine commune, à l'atelier arts plastiques, ainsi qu'à la bibliothèque. Ces espaces partagés ont été regroupés car ils sont prévus pour accueillir des activités plutôt calmes.

L'autre terrasse entre plots est associée à la salle de sport.

- *A cet étage, un appartement avait été prévu pour Mr Charpentier, qui s'est maintenant désisté. Cet appartement est donc libre pour quelqu'un sur liste d'attente, s'il lui convient. C'est un T2 de 55 m² avec une loggia de 8 m² et une cuisine fermée.*

♣ Plan du troisième étage

Le plot du milieu et le plot Est sont desservis par des halls communs.

Les appartements bénéficient tous d'ouvertures au Sud et au Nord. Les appartements situés contre les façades Ouest et Est des plots auront aussi des ouvertures latérales dans ces directions.

- *A ce niveau, Mr Nahhas souhaite ajouter une entrée en haut de son duplex. Cette modification sera facile à réaliser.*

♣ Plan du quatrième étage

A ce niveau, on retrouve des rez-de-chaussée de duplex.

- *N. Djelloul a abandonné le programme, et laisse lui aussi un appartement disponible, un T5 de 95 m² avec cuisine fermée.*

♣ Plan du cinquième étage

C'est le dernier niveau de l'immeuble. Les plots Est et central ne sont composés à ce niveau que des étages des duplex.

Sur le plot Ouest, il est prévu 2 appartements de plain-pied.

DEUXIEME PHASE : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Cette réunion en plénière avait pour principal but, non pas de vérifier que les exigences de chacun avaient été respectées, mais de valider les décisions concernant les espaces communs, et notamment l'aménagement des espaces extérieurs de la coopérative.

Pour cela, les coopérateurs sont invités à utiliser leur carte de vote.

Rappels des principes DE FONCTIONNEMENT Des espaces extérieurs

La partie correspondant à ce qui a été appelé le "petit Satie" est résidentialisé, un jardin est créé à l'avant de l'immeuble, représenté en vert clair sur le plan projeté.

Les parties en vert foncé sont du domaine de la coopérative, comme prévu dans le programme, il lui est réservé des parties de jardins plus tranquilles, accessibles aux seuls coopérateurs et à leurs invités.

Une partie des espaces extérieurs de la coopérative est mise en commun avec ceux du "petit Satie", de manière à profiter d'espaces plus larges, et à partager une zone destinée aux jeux pour enfants, ce qui devrait aussi permettre de faciliter les relations entre coopérateurs et habitants du Satie.

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Les architectes proposent aux coopérateurs deux hypothèses d'aménagement concernant les espaces extérieurs situés au Nord de la coopérative.

♣ Première hypothèse

Sur la première hypothèse, la salle polyvalente est située plutôt à l'ouest du terrain, face à l'entre-plot.

Face au deuxième entre-plot, à l'Est, il est proposé de créer un amphithéâtre de verdure reliant les jardins de la coopérative et ceux du Satie. Il permet d'amorcer une descente douce vers les espaces du Satie et de créer une transition en finesse entre les deux types d'espace. Il pourrait, par exemple, être destiné à des jeux pour enfants ou à des coins de discussions plus tranquilles. C'est aux coopérateurs de définir l'usage qu'ils souhaitent faire de cet espace.

Dans cette proposition, l'implantation des arbres existants est complètement préservée.

♣ Deuxième hypothèse

Dans la deuxième hypothèse, l'espace réservé à la salle polyvalente, et l'espace réservé à l'amphithéâtre de verdure sont inversés.

La salle polyvalente est située vers l'Est, proche de l'entrée ; l'amphithéâtre est en arrière, à l'Ouest, mêlé aux autres espaces végétaux.

QUESTIONS ET DEBATS AUTOUR DES HYPOTHESES PROPOSEES

Sur la partie logement, il existait déjà de nombreuses contraintes, suite à l'élaboration du programme et aux demandes économiques et thermiques. Concernant les espaces extérieurs, ces contraintes sont beaucoup moins fortes, et les coopérateurs peuvent donc plus facilement choisir ce qu'ils désirent créer.

♣ Traitement de la déclivité – proposition d'implantation d'un théâtre de verdure

Interpénétration des espaces

- Catherine Espiasse, une des coopératrices, paysagiste de profession, souhaiterait que le débat s'oriente autour de la question de l'amphithéâtre et de l'interpénétration du jardin du Satie avec celui de la coopérative. Il faudrait aussi réfléchir à l'usage qui pourrait être fait de cet espace.

-

Est-ce que l'on peut d'abord valider le concept d'interpénétration des espaces avant celui de théâtre de verdure ?

Non, la volonté de créer un espace partagé entre coopérative et Satie avait déjà été actée dans le programme par les coopérateurs. Maintenant, le choix se fait sur le principe qui permettra ce partage.

Selon le programme établi par les coopérateurs, il était prévu qu'un espace soit partagé entre le Satie et la coopérative, et que d'autres espaces soient spécifiquement réservés à la coopérative. Les coopérateurs doivent donc maintenant se concentrer sur la question du traitement de cette limite et de l'espace commun à la coopérative et au Satie, et non sur la validité d'une interpénétration entre ces deux espaces, celle-ci ayant déjà été actée dans le programme.

Principe d'amphithéâtre de verdure

Stéphane Gruet souhaite préciser que l'idée d'amphithéâtre de verdure provient de D. Leclerc, le directeur de l'Office HLM Patrimoine Languedociennes.

Celui-ci permettrait de donner une réponse à la question du traitement de la limite entre coopérative et Satie. En effet, cette limite est actuellement très marquée du fait de sa linéarité, de sa longueur, et du dénivelé de 1,20 m qui la dessine.

L'amphithéâtre permettrait de briser la monotonie de cette limite et de résoudre le problème de la pente.

Il faudra donc que les coopérateurs votent pour :

- valider le principe ou non ;
- faire le choix de la situation de cet amphithéâtre, plutôt à l'Est ou à l'Ouest ;
- décider de son usage, un espace pour les enfants, pour la musique...

C'est de ces questions qu'ils doivent discuter dans cette partie de la réunion.

Ils doivent aussi penser que le dessin montré sur le plan d'implantation n'est qu'un principe et ne doivent pas s'attacher à la forme représentée.

Questions et propositions

- Je pense qu'il faudrait voir encore d'autres propositions, notamment sur la question du traitement du dénivelé ... ?

Il faut faire attention au dessin projeté qui est très symbolique, et ne correspond pas à la forme qui sera finalement donnée à l'amphithéâtre, s'il doit exister. Ici, la forme en cercle a été choisie comme symbole, il se peut aussi qu'il soit carré ou d'une toute autre forme.

- Je souhaiterais voir quelles solutions sont possibles, plus précisément ... ?

Il y a un dénivelé existant de 1,20 m. il est possible de le traiter par un mur, mais dans ce cas il y a un risque de chutes, et il faudra mettre en place un garde-corps, ce qui augmentera encore la hauteur de la limite. Sinon, il est possible, soit de créer un plan incliné, soit un système de gradins.

- Un coopérateur souhaiterait que la pente soit traitée de façon très douce de manière à la faire disparaître.

- Quand est-ce que cet amphithéâtre sera vraiment dessiné ?

Pour cette réunion, c'est l'esquisse du projet qui est présentée et qui doit être discutée par les coopérateurs. La prochaine phase sera l'APS, Avant Projet Sommaire, mais, même à ce moment là, le projet ne sera pas encore abouti. Pour cela, il faudra attendre le permis de construire, d'ici environ deux mois.

- Une coopératrice s'inquiète de l'idée de gradins, qui selon elle, pourrait ne pas convenir pour la surveillance des enfants, si cet espace est consacré aux jeux pour enfants comme cela l'a été proposé. C'est aux coopérateurs de décider de l'usage de cet espace. En faire un espace pour les jeux d'enfants n'était qu'une proposition.

- Une autre coopératrice, en revanche, trouve intéressante l'idée de l'utiliser pour les jeux d'enfants. Selon elle, il pourrait y avoir des gradins avec des jeux d'enfants au milieu, ce qui permettrait un mélange facile des habitants de la coopérative et du Satie.

♣ Traitement paysager – type de végétation

- Je suis surprise par la monotonie des arbres... ? Est-il prévu qu'il y ait différentes essences d'arbres ?

Oui, un travail paysager sera fait sur les lieux. L'implantation existante avait été prévu pour un parking. Elle sera différente pour un jardin.

- *Est-ce que le traitement paysager est prévu dans le budget ?*

Oui, le budget est prévu pour l'aménagement paysager. Il ne devrait pas être très important pour une opération de ce type.

- *Est-ce que le jardin sera arboré ?*

Oui.

♣ Usages des espaces extérieurs

Les architectes ont pu réfléchir pendant les discussions aux différents usages qui pourraient être pratiqués sur ces espaces extérieurs et souhaitent faire des propositions aux coopérateurs pour mieux comprendre ce qu'ils recherchent.

Le terrain pourrait, par exemple, être équipé :

- d'une aire pour jouer à la pétanque;
- d'une marelle;
- d'un espace pour jouer aux échecs en extérieur;
- de table de ping-pong;
- d'un espace pour les jeux de ballons;
- d'un bassin;
- d'un coin repos avec des bancs...

Les coopérateurs semblent intéresser par tous ces espaces.

- *Une coopératrice propose d'imaginer un espace pour les enfants dans lequel la place des parents serait mieux étudiée que celle proposée habituellement, les enfants au milieu et les parents autour. Elle souhaiterait que l'espace soit véritablement partagé entre parents et enfants.*

VALIDATION DES HYPOTHESES

♣ Validation du concept de théâtre de verdure

A partir d'un plan déjà dessiné, il est difficile pour les coopérateurs de revenir à des questions de concepts et de principes, même si pour les architectes ne sont représentées que les idées, et non les formes définitives des bâtiments et autres espaces.

Les coopérateurs doivent se mettre d'accord sur un concept sans avoir en tête une image précise du projet qui sera dessiné.

Une coopératrice aurait souhaité avoir plus de temps pour réfléchir et ne comprend pas qu'on lui demande de voter ce soir. Elle souhaiterait avoir plus de détails sur le projet avant de prendre sa décision.

D'autres comprennent mieux la demande qui leur est faite de ne valider que des principes de fond, et souhaitent voter ce soir pour permettre l'avancement de la conception.

En effet, le groupe doit se mettre d'accord sur un principe de fonctionnement des espaces extérieurs avant que le projet ne soit dessiné de façon plus détaillé.

Dans tous les cas, et depuis le début du programme, le but n'est pas ici de faire de l'architecture participative, mais de valider un fonctionnement convenant à la majorité du groupe. Les coopérateurs ne doivent pas réfléchir au dessin des espaces, mais à leurs fonctions et leurs usages.

Le concept présenté ici, permet de détourner la limite en créant un événement ponctuel sur celle-ci, tout en traitant la déclivité du terrain.

C'est ce que représente la notion de théâtre de verdure, théâtre dans le sens d'un traitement particulier de la déclivité, verdure par le fait de créer un espace végétal, avec une notion de centralité autour de cet événement.

Les coopérateurs doivent faire l'effort d'oublier la forme et ne penser qu'au concept.

Ainsi, ils doivent donner leur sentiment sur l'idée de théâtre de verdure, sans évoquer la question des usages, ni de la forme.

Il est donc proposé de faire un premier vote sur le principe de fond.

26 personnes sont pour l'idée d'un théâtre de verdure, une seule personne est contre.

♣ Validation des emplacements du théâtre de verdure et de la placette coopérative

Le prochain vote concerne la situation de cet espace.

Dans la première hypothèse proposée par les architectes, il existe plus d'espaces verts à l'entrée, et la

placette coopérative sépare les espaces réservés à la coopérative et les espaces communs à la coopérative et au Satie.

Dans la deuxième hypothèse, l'entrée dans la coopérative se fait par un espace très minéral, puis l'espace végétal s'étend sans limite vers le fond du terrain.

- *Qui est favorable à la première hypothèse, dans laquelle il est plus facile de distinguer des espaces différenciés par séquences ?*

10 voix sont pour cette hypothèse.

- *Qui est favorable à la deuxième hypothèse, dans laquelle toutes les parties construites sont situées à l'Est et toutes les parties végétales à l'Ouest ?*

27 voix sont favorables à cette hypothèse.

La deuxième hypothèse, dans laquelle la salle polyvalente est située à l'Est et l'amphithéâtre de verdure à l'Ouest est donc validée.

♣ Choix des usages des espaces extérieurs

Maintenant, les coopérateurs doivent réfléchir à l'usage de cet espace. Par exemple, ils doivent savoir s'ils veulent que des jeux pour enfants soient associés à ce théâtre de verdure.

- *Si on ne veut pas que ce soit des jeux d'enfants, quels autres espaces peut-on y mettre ?*

Cela peut être n'importe quel espace spécifique. Il vous faut savoir si, pour vous, le théâtre de verdure a un autre intérêt que celui d'un espace de jeux pour les enfants.

Selon certains coopérateurs, l'espace de jeux pour les enfants est l'usage le plus approprié à un partage avec le Satie.

Dans tous les cas, la création d'une aire de jeux pour les enfants commune à la coopérative et au Satie est prévue dans le programme.

Les coopérateurs doivent donc décider si cette aire de jeux se situe dans le théâtre de verdure, ou dans une situation analogue, mais à un autre endroit de la coopérative.

27 voix sont pour que l'aire de jeux pour les enfants se situe dans le théâtre de verdure.

Concernant les usages proposés par les architectes, ils doivent eux-aussi être validés par vote.

La pétanque recueille quelques voix, c'est donc un usage qui peut fonctionner.

La marelle est elle aussi approuvée, ainsi que le ping-pong.

En revanche, les échecs n'intéressent aucun coopérateur.

Concernant l'aire pour les jeux de ballons, elle viendrait certainement faire doublon avec les terrains de foot situés à proximité.

Il serait tout de même possible de jouer au ballon dans les grands espaces partagés avec le Satie, tandis que les plus petits espaces de la coopérative seraient réservés à des activités plus tranquilles.

Le bassin d'eau est approuvé par 7 voix contre 1. Il est tout de même demandé aux architectes de veiller à la sécurité des enfants.

Le coin repos avec les bancs est approuvé par tous.

♣ Traitement de l'accès véhicules à l'Est et des espaces associés

Catherine Espiasse, paysagiste, souhaiterait aussi revenir sur l'espace de l'entrée, composé de la rampe voiture, des ateliers et de trois petits espaces verts ayant des usages inconnus. Elle souhaiterait que les architectes réfléchissent à une proposition dans laquelle les deux petits ateliers de mécanique et de bricolage soient tous deux situés côté rue, de manière à marquer de manière plus forte la limite avec la rue, plutôt que celle avec le Satie. Cela permettrait aussi à la placette coopérative d'être mieux protégée des nuisances sonores.

Les architectes avaient souhaité préserver un vis à vis entre la rue et les espaces intérieurs de la coopérative de manière à s'ouvrir et à faire profiter l'espace public des espaces végétaux intérieurs des îlots. De plus, cette rue est peu passante et dessert uniquement l'immeuble du Satie, il n'est donc pas nécessaire de se méfier des nuisances sonores potentielles.

Ils préfèrent montrer les cœurs d'îlots lorsque ceux-ci sont bien traités, plutôt que de fermer toutes visions depuis l'espace public.

La question de l'ouverture éventuelle de la coopérative sur la rue est posée à l'ensemble des coopérateurs.

20 voix retiennent l'hypothèse d'une ouverture sur la rue de l'espace intérieur de la coopérative et préfère

laisser les bâtiments sur la limite du Satie.

Seuls 3 coopérateurs souhaitent s'isoler de la voie en implantant les deux bâtiments sur sa limite, même si selon cette hypothèse, les jardins seraient moins divisés et auraient une surface plus importante.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION

Un des candidat prévu pour la cooptation de ce soir a dû s'absenter peu de temps après le début de la réunion. Il s'est donc présenté à ce moment là, de manière à mieux se faire connaître des autres participants, mais n'a pas pu participer à la séance de ce soir.

Il est invité à présenter les raisons de son intérêt pour cette coopérative, ainsi que ce qu'il pense pouvoir y apporter.

- Eric Couderc : marié, quatre enfants. Il est agent de sécurité dans le métro, et c'est la raison pour laquelle il doit s'absenter. Il espère pouvoir faire connaissance avec les autres coopérateurs plus tard. Il pense pouvoir changer certaines choses de sa vie avec ce projet. Il peut rendre service, notamment pour la cuisine, le bricolage...

Les deux autres candidates présentes devraient pouvoir rester jusqu'à la fin de la réunion. Elles se présenteront donc au moment d'effectuer la cooptation.

Les candidats à la cooptation sont maintenant de deux sortes, certains ont leur logement prévu dans l'immeuble de la coopérative et sont simplement en attente d'être cooptés, d'autres sont sur liste d'attente et n'auront leur place dans la coopérative que si certaines familles décident de se désister, laissant libre des appartements qui pourraient répondre à leurs attentes.

PRESENTATION DES CANDIDATS

Les candidats à la cooptation sont invités à se présenter, en donnant leur nom, prénom, structure familiale, motivations pour ce projet, et en précisant ce qu'ils pensent pouvoir apporter à la coopérative.

- Geneviève Quarin : elle vit seule et a deux grands enfants. Elle est intéressée par l'idée d'habitat coopératif, par le fait de pouvoir s'approprier son espace, de créer des liens entre les gens. Elle s'intéresse à beaucoup de choses tant sur les plans culturel, intellectuel et manuel. Elle est enseignante, elle peut donc apporter son aide dans ce domaine, et éventuellement s'occuper de la bibliothèque.

- Malika Laayalg : elle a assisté à plusieurs réunions et a appris à connaître les gens. Elle a des difficultés à parler d'elle et préfère attendre des questions.

LECTURE DES QUESTIONS

♣ Questions adressées à Geneviève Quarin :

- *Dans quel domaine êtes-vous enseignante ?*
J'enseigne aux primaires et aux maternelles.

- *Quelles sont les activités manuelles que vous pratiquez ?*
Je faisais beaucoup de choses avec mes enfants du type couture, tricot... Je fais aussi du bricolage pour la maison... Je ne fais pas de cuisine. Je suis maintenant directrice d'école.

- *Qu'est-ce que vous pensez du quartier Reynerie. Est-ce que c'est chaud en hiver, surtout la nuit ?*
J'y ai travaillé 6 ans, donc je le connais de jour. Je suis allé voir ce qui était prévu par le GPV, ce qui doit être fait pour que ce quartier vive. Cela m'attire, j'y ai vécu beaucoup de choses positives en tant qu'institutrice.

- *Vous habitez où maintenant, et pourquoi préférez-vous la Reynerie ?*
J'habite Toulouse dans le quartier Saint Simon, je n'ai jamais vécu à la Reynerie, mais je trouve que c'est un quartier bien placé.

- *C'est quoi une coopérative pour vous ?*
C'est mettre en commun, se placer dans la dynamique d'une vie ensemble, avoir envie de se connaître, d'échanger, de se respecter. Après, il y a des affinités qui font que les gens se placent les uns par rapport aux autres. J'ai cru comprendre que certains se regroupaient par famille, d'autres par le choix d'un lieu ou le désir d'échanger. Ce n'est que ma troisième réunion.

- *Savez-vous jouer d'un instrument de musique ?*

Non.

♣ Questions adressées à Malika Laaylag :

- *Quel est ton métier ?*

Je travaille depuis 10 ans à l'entretien et aux archives de Monné Decroix.

- *Présentez plus votre famille, vos centres d'intérêt.*

J'ai une fille de 15 ans qui est venue avec moi à la réunion. Je m'intéresse à plein de choses et je souhaite habiter avec vous.

- *Quels sont vos centres d'intérêt ?*

...

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Geneviève Quarin est acceptée dans la coopérative dès le premier tour de vote.

Il y a un non pour le moment pour Malika Laaylag.

Malika est donc invitée à parler un peu plus longuement d'elle même, de manière à convaincre les autres coopérateurs.

Si quelqu'un parmi les personnes présentes la connaît, il est aussi invité à dire un mot sur elle, en vue d'influencer les votants.

- Sa fille, Camelia, présente à la réunion, souhaite intervenir. Elle pense que sa mère est une femme intelligente, courageuse et travailleuse. Elle vient du Maroc et y a laissé toute sa famille. Elle s'en est bien sortie et a aujourd'hui une bonne situation pour quelqu'un qui n'a pas fait d'étude. Elle aime bien aider les gens. Elle a fait des gâteaux ce soir pour la réunion, uniquement par gentillesse et non pas pour acheter les gens.

- Un autre coopérateur souhaite intervenir en faveur de Malika. Il a un ami handicapé qui habite à côté de chez elle, et elle l'aide pour tout. C'est une femme très travailleuse.

RESULTAT DU SECOND TOUR DE VOTE

Malika Laaylag est acceptée dans la coopérative au second tour de vote.

Geneviève Quarin et Malika Laaylag deviennent donc coopératrices.

[S/ Réunion du 30 janvier 2008](#)

COMPTE RENDU

*Réunion du 30 janvier du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Reynerie.
Suau Ophélie*

Cette réunion est la quatrième réunion de présentation du projet concernant l'opération de Reynerie, celui-ci est maintenant au stade de l'avant-projet sommaire. La configuration des espaces privatifs a été validée lors de rendez-vous personnalisés avec chaque coopérateur. Les participants doivent maintenant prendre les dernières décisions concernant l'aménagement des espaces extérieurs de la coopérative, espaces végétaux, positionnement de la salle polyvalente, traitement des limites...

Cette réunion avait donc pour buts de recueillir l'avis des futurs habitants sur les différentes propositions d'aménagements extérieurs faites par les architectes, en vue d'aboutir prochainement à la proposition finale. Cette réunion a aussi été l'occasion d'effectuer quelques rappels sur le montage juridique de l'opération.

Environ 21 foyers étaient représentés, dont 20 déjà cooptés.

Un seul candidat, Karim Azzat, était proposé à la cooptation, les autres n'ayant pas pu confirmer leur présence.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- *tout d'abord, un point sur le programme notamment au niveau juridique ;*

- *suivi d'une séance de cooptation pour le candidat de ce soir ;*

- *et enfin, une présentation générale des dernières avancées du projet par un des architectes en charge de la conception, accompagnée d'un débat entre coopérateurs.*

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Michel Henri chargé du suivi du programme; et Ophélie Suau et Jean-Marie Delorme en tant qu'observateurs.

Etaient aussi présents Philippe Guitton, un des architectes chargés de la conception du projet ; un représentant de la Fondation L'Abbé Pierre, deux journalistes de la Dépêche, Isabelle Dario, journaliste, ayant un projet de film sur ce programme de coopératives ; et Aurélie Bourousse du CNL Erik Satie.

PREMIERE PHASE : MONTAGE OPERATIONNEL ET JURIDIQUE

Cette réunion doit permettre de faire le point sur le programme, notamment sur le plan juridique. Si des questions persistent pour certains coopérateurs, ils seront invités à les poser après une courte présentation des dernières évolutions du programme.

PLANNING PREVISIONNEL

Les délais de l'opération ayant été largement dépassé, cette réunion devrait être la dernière de ce type, les coopérateurs devront ensuite à nouveau se réunir, pour établir le règlement de la coopérative

En effet, l'étude architecturale a duré plus longtemps que prévu, en raison de complications avec la ville et du retard de rendu des documents d'urbanisme définitifs. L'avant-projet définitif devrait se terminer rapidement et le permis de construire être déposé mi-mars.

Les plans d'exécution et le dossier de consultation des entreprises devraient être terminés fin mai.

La consultation des entreprises se fera selon les normes européennes et occupera un temps variable de juin à septembre. Les travaux devraient donc débuter en septembre ou octobre 2008. L'entrée des habitants dans les lieux est prévu pour fin 2009, début 2010.

Quelques appartements de la coopérative restent aujourd'hui libres, car certaines personnes ont dû se désister, notamment B. Jurgens dont le salaire n'entraîne plus dans les catégories HLM. Ces appartements seront proposés à des personnes sur liste d'attente à la fin de la conception. Ces personnes devront être cooptées par l'ensemble des coopérateurs.

DERNIERES EVOLUTIONS CONCERNANT LE MONTAGE

♣ Décrets d'application

Aujourd'hui, il n'existe plus d'inconnu sur le plan du montage juridique.

Le programme expérimental de coopérative est donc maintenant en accord avec la Loi. Les décrets d'application ont été difficiles à obtenir, mais devraient être publiés prochainement.

♣ Réservations

Les réservations prévues pour le personnel de la préfecture et certains fonctionnaires ont été levées pour l'ensemble des opérations de ce programme.

♣ Processus d'attribution des logements

Depuis le lancement du programme, un nouveau processus d'attribution des appartements HLM a été mis en place, pour lequel il est nécessaire de fournir trois dossiers par appartement.

Ceci ne concerne pas les futurs habitants de la coopérative, qui échappent à ces nouvelles obligations.

Mise en place de la SCI et du bail

Il reste à l'AERA à rédiger les statuts de la SCI, ainsi que le bail. Celui-ci devra comprendre des clauses particulières, qui lieront les coopérateurs entre eux. Les coopérateurs devront certainement s'engager dans la SCI à tenir leurs engagements de versements. Dans le cas contraire, ils pourraient mettre en péril l'ensemble de la coopérative, qui repose sur un équilibre financier fragile.

Si un des coopérateurs se trouve en difficulté et ne peut plus payer son loyer, il peut récupérer les parts déjà investis pour le régler. Un coopérateur doit accepter de quitter la coopérative lorsqu'il ne possède plus de parts dans la SCI. Il devra résilier son bail et pourra être relogé dans le parc immobilier de la société HLM associée-gérante. Il est prévu par la loi qu'il puisse rester simple locataire de la SCI, ce qui ne doit pas être possible dans ce type de montage très particulier.

Tout ce qui liera les coopérateurs devra être intégré aux closes de la SCI. Ces closes les engageront à acquérir une part de la coopérative en fonction de la surface privative dont ils auront l'usage.

Il est possible de former, en parallèle une association des habitants, mais elle n'aura pas d'importance juridique. Il n'est pas urgent de créer cette association des coopérateurs.

Lors de l'entrée dans les lieux, chaque coopérateur deviendra associé de la SCI avec la société HLM. La signature du bail se fera à la SCI, les coopérateurs seront donc locataires d'une société de droit commun, mais pas de la société HLM. La SCI comprendra des règles dérogatoires concernant la SAHLM et le versement des mensualités.

♣ Mise en place d'un fond coopératif

Au moment de l'entrée dans les lieux, les coopérateurs devront effectuer un versement d'environ 3000 euros en fonction de la surface de leur appartement, à un fond coopératif. Ce fond devra permettre la création de nouvelles coopératives et devenir un moyen de financement récurrent permettant de poursuivre le programme lorsqu'il ne sera plus financé par des subventions.

Il n'y aura pas de somme supplémentaire à payer en dehors de ce fond.

Une structure, qui pourra être l'AERA, ou une autre structure, recevra ce fond en vue du développement de ce type de montage.

♣ Etablissement du règlement de la coopérative

Quand le projet en sera au stade du permis de construire, les coopérateurs devront réfléchir par groupe de travail à la gestion des espaces mis en commun. Les espaces partagés entre quelques coopérateurs seront gérés librement par eux-mêmes, ils devront veiller à ce que le loyer total correspondant à cet espace soit versé à la fin du mois à la SCI, de la manière dont ils le souhaitent.

Le règlement de la coopérative devra prendre en référence la charte de la coopérative.

QUESTIONS - REPONSES

- *Que se passe-t-il lorsque la société HLM revend les parts à un coopérateur, l'appartement est-il acheté deux fois ?*

Non, la société HLM peut rendre aux coopérateurs les parts qu'ils ont investis s'ils le souhaitent. Si un coopérateur est remplacé par un autre, celui-ci reprend le processus d'accession à la propriété depuis le début. Chaque nouveau coopérateur entrant doit avoir les ressources nécessaires pour payer le loyer de son appartement et doit avoir l'agrément des autres coopérateurs par le processus de cooptation.

- *Les personnes arrivant plus tard finissent le processus d'accession à la propriété plus tard ?*

Non, ils devront le finir en même temps et pourront faire une sorte d'emprunt aidé pour terminer l'achat de leurs parts dans la coopérative.

- *Que deviennent les parts investis lorsqu'un coopérateur part ?*

La société HLM peut racheter ses parts à un coopérateur lorsqu'ils décident de partir, et les revendre au coopérateur qui le remplacera.

- *Si une personne voit son niveau de vie augmenter, doit-elle quitter la coopérative ?*

Non, c'est la différence avec une location HLM courante.

- *Quand la SCI est-elle formée ? Quand la société HLM entre-t-elle dans la SCI ?*

Dès la fin de la construction, la SCI est formée et la SAHLM y est intégrée en tant qu'associée-gérante. Elle apporte l'immeuble comme bien de la SCI. Les coopérateurs sont les associés personnes physiques de la SCI. Si un coopérateur restait dans la SCI alors qu'il n'en est plus que locataire, la société HLM serait coincé dans la SCI en tant que bailleur. C'est, entre autre, pourquoi il est préférable de quitter la coopérative lorsque l'on n'a plus de part dans la SCI.

- *Qui est propriétaire ?*

La SCI, composée de la société HLM et des coopérateur, est propriétaire de l'immeuble.

- *Quels sont les statuts de la SCI ? Y a-t-il un conseil d'administration ?*

C'est la société HLM qui se charge de collecter les loyers et de faire le calcul des charges, ainsi que tout ce qui concerne la comptabilité de la coopérative.

- *Comment se prennent les décisions concernant la gestion des charges et les travaux ?*

Les décisions sont normalement prises au prorata des parts sociales. Au début, c'est la société HLM qui a le plus de poids, ensuite ce sont les coopérateurs. L'associé-gérant est là pour satisfaire les coopérateurs, il ne devrait donc pas s'opposer à leurs choix, sauf s'ils sont impossibles à réaliser économiquement. Il est aussi prévu dans les loyers une part de provision pour les travaux et la maintenance, à la différence des copropriétés classiques.

DEUXIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION

TOUR DE TABLE

Chaque participant donne son nom et son prénom. Il n'y a plus qu'un seul candidat, le tour de table se déroule donc rapidement.

PRESENTATION DU CANDIDAT

Trois ou quatre candidats sont encore à coopter, mais seul un d'entre eux pouvait être présent ce soit, Karim Azzat.

Karim Azaat est invité à se présenter, en donnant ses nom, prénom, structure familiale, motivations pour ce projet, et en précisant ce qu'ils pensent pouvoir apporter à la coopérative. Il peut aussi dire ce qu'il a pensé de la charte, s'il l'a lu.

- Karim Azzat : célibataire, il est originaire de Toulouse, sa mère est une autre coopératrice. Il souhaite se rapprocher de sa famille. Il a un CAP de plombier et vient de créer son entreprise dans le bâtiment.

Il existe pour les personnes travaillant une close d'insertion. Les entreprises qui obtiendront le chantier de la coopérative devront proposer un certain nombre d'heures de travail aux futurs habitants intéressés. Il est peut-être possible pour les coopérateurs ayant des entreprises d'être engagé en tant que sous-traitant.. Ce sera à voir à la fin du processus de consultation des entreprises.

- *Est-ce aussi possible pour la partie ingénierie ?*

Non, cela concerne plutôt les travaux de construction. Les bureaux techniques ont, quant à eux, déjà été engagé.

LECTURE DES QUESTIONS

♣ Questions adressées à Karim Azzat :

- *Serais-tu prêt à prendre des jeunes , enfants de coopérateurs, en stage dans ton entreprise ?*

Oui, j'ai déjà commencé à prendre en stage des jeunes de mon quartier, donc il n'y a pas de problème pour des stages ou du travail.

- *Vous êtes nouveau et apparemment vous n'avez pas assisté à beaucoup de réunion, comment se fait-il que vous soyez déjà proposé à la cooptation ?*

Intervention de S. Gruet : Au début, Karim devait habiter avec sa mère, ils préfèrent finalement avoir deux appartements. Etant donné que sa présence était déjà prévu dans la coopérative, il semblait qu'un passage rapide à la cooptation pouvait être effectué.

Il était d'ailleurs prévu que dans chaque famille, tous les membres, conjoint, conjointe, enfants participent au moins une fois à une réunion, de manière à ce que tout le monde se connaisse et adhère complètement au programme et à son montage. Il semblerait que c'est été le cas.

- *Aimez-vous la ville de Toulouse ?*

J'ai été au lycée ici, et c'est aussi ici que j'ai eu mon premier travail. J'aimais beaucoup cette ville, mais j'avais des difficultés à y trouver un logement. Ensuite, je suis allé à Carcassonne pour être près de ma famille.

- *Pourquoi venir de si loin, et en plus à la Reynerie ?*

Je ne veux pas être loin de ma mère, et il y a plus de travail à Toulouse dans le bâtiment. Je ne sais pas comment est le quartier de la Reynerie, dans tous les cas, je travaille la journée et le soir je reste chez moi, donc le quartier, cela ne m'intéresse pas vraiment.

Qu'est-ce que la vie en commun pour vous ? Pourquoi Toulouse ? Est-ce que votre mère vit à Toulouse ?
Ma mère ne vit pas encore à Toulouse, mais elle va venir dans la coopérative. Ma spécialité, c'est le travail dans le bâtiment, donc si je peux aider les autres, c'est plutôt dans ce domaine. Ensuite, je suis ouvert, j'aime parler.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Il y a un "non pour le moment" pour Karim Azzat. Aucune motivation n'est inscrite à côté.

Karim est donc invité à parler un peu plus longuement de lui, de manière à convaincre les autres coopérateurs.

Si quelqu'un parmi les personnes présentes la connaît, il est aussi invité à dire un mot sur lui.

- Sa tante, coopératrice, souhaite intervenir en sa faveur : c'est un garçon gentil, qui est venu habiter chez elle. Il est serviable et très proche de son fils. Il l'a suivi à Carcassonne. C'est le chef de la famille, il est très brave, et elle espère le voir à ses côtés.

- Sa mère souhaite avoir son fils près d'elle car il a toujours été là.

Les autres coopérateurs souhaitent que lors du prochain tour de vote, s'il y a à nouveau un non, il soit justifié.

RESULTAT DU SECOND TOUR DE VOTE

Karim Azzat est accepté dans la coopérative au second tour de vote.

TROISIEME PHASE : PRESENTATION DU PROJET PAR P. GUITTON

Ce soir, les architectes ont participé à une réunion technique avec la Ville en vue de connaître les prévisions en terme d'aménagement sur l'avenue de Reynerie, au Sud de la coopérative.

Mais, c'est la partie au Nord pour laquelle les coopérateurs doivent prendre le plus grand nombre de décisions, notamment sur la position de la rampe de parking, de la salle polyvalente, et des ateliers et espace pour enfants. Il est rappelé que cette présentation ne doit pas porter à débat sur l'architecture des différents bâtiments, mais se concentrer sur les grandes orientations.

Il a, par ailleurs, été décidé lors de cette réunion de la Ville que la rue située à l'Est de la coopérative s'appellerait la rue Candilis.

RAPPELS CONCERNANT LA CONCEPTION

♣ Conception des appartements

Les coopérateurs ont tous bénéficié de rendez-vous personnalisés en vue de vérifier que l'aménagement de leur espace privatif correspondait bien à leurs attentes. D'ici la fin de la semaine, chaque participant aura été vu. Ce travail a été effectué par S. Gruet et P.-E. Faure.

♣ Limite Sud avec l'avenue de Reynerie

Des rencontres entre les architectes, R. Papillault en charge de la charte urbaine du Mirail, et les services de la Ville ont été organisées. Le recul du bâtiment de la coopérative par rapport à la rue n'a pourtant toujours pas été défini.

La transformation de l'avenue de Reynerie ne serait finalement pas prévu dans le budget de l'ANRU pour le Mirail. Elle ne sera donc pas modifiée pour le moment. Ce recul se situera donc entre 3 et 6 m.

- *Cette limite est-elle la limite de propriété ou la limite du bâti ?*

C'est la limite de propriété de la coopérative. Le bâti se situe encore en recul de cette limite pour laisser la place aux jardins et terrasses du rez-de-chaussée. La position de cette limite ne change pas de façon fondamentale les plans, si ce n'est dans le traitement du parvis pour le local d'activité dans l'angle du bâtiment qui se verra augmenté ou réduit, selon la décision de la mairie. La distance entre les appartements et les voitures variera, quant à elle, entre 7 et 10 m.

♣ Appartements en rez-de-chaussée – traitement des espaces extérieurs

Les appartements en rez-de-chaussée sont situés au dessus du parking. Ils sont prolongés par une terrasse

d'1,50 m, toujours au dessus du parking, puis par un jardin en pleine terre d'environ 5 m selon les demandes des coopérateurs. La surface des espaces privatifs correspond à la demande de chacun.

♣ Rapport entre l'immeuble de la coopérative et l'immeuble du Satie

La coopérative est suffisamment éloignée du Satie pour éviter tout vis à vis entre appartements. Le traitement du dénivelé entre le jardin du Satie et celui de la coopérative est pour le moment représenté par un mur, mais ce point reste à définir entre coopérateurs.

Le jardin de la coopérative est ensuite traité en pente douce, à 12%, et rejoint le niveau du parking.

- *Il était normalement prévu qu'il n'y ait pas de surfaces de parking entre le jardin de la coopérative et celui du Satie, mais les travaux de parking au Nord du Satie n'ont toujours pas débuté ?*

Le jardin du Satie se situera bien au Sud de l'immeuble, et le parking au Nord, mais il y a en effet eu de nombreux débats avant la validation de cette décision, c'est pourquoi les travaux n'ont pas encore débuté.

PRESENTATION DES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS AU NORD DE LA COOPERATIVE

Trois variantes sont proposées aux coopérateurs concernant l'aménagement des espaces extérieurs au nord de la coopérative.

♣ Principes communs aux trois propositions - rappels

Dans les trois propositions, la partie située à l'est de la coopérative, contre la rue Candilis accueille la rampe de parking et l'atelier mécanique.

L'immeuble est composé par des plots liés par un socle commun en R+1. Entre ces plots se situent de grandes failles, que nous appellerons des "fenêtres". Ces fenêtres permettent aussi d'ouvrir la vue au Sud aux habitants du Satie.

Un nouveau dispositif a été créé, par rapport aux propositions précédentes, un bassin de rétention pour les eaux pluviales. Sur les propositions, il prend la forme d'un bassin rectiligne, qui peut soit être placé le long du bâtiment, soit de l'autre côté du jardin. Il est aussi possible qu'il prenne une autre forme. Le long du bâtiment, il permet de récupérer directement les eaux de toiture.

Ce bassin peut se présenter sous la forme d'une zone plus humide avec des plantes vivants dans ce type de milieu, ou il peut être étanchéiser pour retenir l'eau, et être planté avec des roseaux, par exemple.

♣ Première hypothèse

Sur la première proposition, la rampe est relativement longue avec une partie en pente douce et une partie plus inclinée.

Le local mécanique est situé au Nord-Est, dans l'angle du terrain, de manière à "tenir la limite de clôture". C'est à dire que ce bâtiment permet de ne pas accoler deux types de clôtures, celle du Satie et celle de la coopérative. Ce positionnement a donc essentiellement une valeur esthétique.

Dans cette hypothèse, la salle polyvalente est située face à la "fenêtre" la plus à l'Est et bénéficie donc pleinement de la lumière du Sud. Une place coopérative se situe face à la salle polyvalente, entre celle-ci et l'immeuble.

Le "théâtre de verdure" se situe face à la deuxième fenêtre, plus à l'Ouest.

Le bassin de rétention est placé le long du bâtiment.

♣ Deuxième hypothèse

Dans la deuxième hypothèse, la salle polyvalente est située derrière une partie haute du bâtiment, et coupe le jardin en deux parties distinctes. Elle occupe une zone qui va de la limite Nord de la coopérative jusqu'à l'immeuble. La limite entre jardin de la coopérative et jardin partagé avec le Satie est donc fortement marquée.

La place coopérative entoure le bâtiment de la salle polyvalente, et, est plus grande du côté du jardin coopératif que du côté du jardin partagé. La forme et la surface de cette place est à déterminer par les habitants.

La rampe de parking est plus directe, mais elle coupe le jardin de la rue.

♣ Troisième hypothèse

Dans la troisième hypothèse, la voie d'accès au parking longe la limite Nord de la coopérative et traverse le jardin du Nord au Sud. Elle passe devant la salle polyvalente et sa placette, et accentue encore la séparation entre jardin coopératif et jardin partagé.

QUESTIONS ET DEBATS AUTOUR DES HYPOTHESES PROPOSEES

P. Guitton souhaiterait que les habitants débattent des avantages et des inconvénients de chacune de ces hypothèses.

S. Gruet propose que pour chaque élément et dispositif, rampe de parking, salle polyvalente, les coopérateurs choisissent la proposition qu'ils préfèrent.

♣ Interventions d'ordre général

- Deux coopérateurs disent préférer la rampe de la deuxième hypothèse et la salle polyvalente de la première.

- un coopérateur préfère la deuxième solution qui offre un large espace vert pour l'espace coopératif, au contraire de la première, où il est subdivisé en plusieurs petits espaces.

- Un autre préfère la deuxième solution car la rampe est plus petite, mais s'inquiète du fait que plusieurs voitures ne puissent pas passer en même temps. Dans les trois solutions, il n'est pas possible de se croiser sur la rampe de parking, c'est ce qui se fait habituellement dans les copropriétés, si une autre voiture arrive, il faut la laisser passer.

- Un autre coopérateur pense qu'il y a moins de terrain perdu dans la deuxième solution.

♣ Rampe d'accès au parking

- *Est-ce que la rampe d'accès au parking pourrait entrer directement dans le bâtiment, sans passer par le jardin ?*

Non, car l'angle du bâtiment est contre le giratoire, et cela poserait des problèmes de circulation.

Dans la deuxième hypothèse, la rampe est déjà réduite au minimum. De plus, si l'entrée se faisait dans l'angle au niveau du rez-de-chaussée, elle couperait des logements.

♣ Atelier mécanique

P.-E. Faure souhaiterait savoir si les architectes ont envisagé une solution dans laquelle l'atelier mécanique ne serait pas autant mis en valeur.

Il pourrait être derrière une haie ou un muret. S'il est en sous-sol, il prendra de la place, et son emplacement risque de poser des problèmes au niveau de la réglementation concernant la sécurité incendie.

Il est demandé aux coopérateurs s'ils préfèrent que l'atelier mécanique soit situé à l'intérieur ou à l'extérieur de la coopérative.

- Pour le bricolage, il vaut mieux qu'il soit dehors.

- A l'intérieur du parking, cela risque d'être bruyant et dangereux, car pour faire de la mécanique, il faut souvent faire tourner les moteurs.

♣ Salle polyvalente

La salle polyvalente peut être positionnée longitudinalement en fond de terrain ou transversalement et séparer le jardin de la coopérative et celui partagé avec le Satié.

Les coopérateurs sont invités à donner leur avis sur ces deux hypothèses.

- *Comment passerait-on d'un jardin à l'autre ?*

Il pourrait y avoir une partie en préau qui relie les deux jardins d'Est en Ouest, et deux corps de bâti de Nord au Sud. L'un pourrait accueillir la salle polyvalente, l'autre, les ateliers.

Il est aussi possible d'imaginer une solution dans laquelle la salle polyvalente aurait la forme d'un L, dégagant une place au Sud-Ouest et laissant un passage abrité entre les deux jardins.

Les solutions comprenant un préau risquent d'être plus onéreuses car, dans ce cas là, la surface construite est plus grande.

- *Y aura-t-il une grille sous le préau ?*

Oui, dans tous les cas il faut que l'accès entre le jardin de la coopérative et le jardin partagé avec le Satie puisse être fermé. Si tout se passe bien, les coopérateurs pourront décider de laisser cet accès libre.

♣ Théâtre de verdure

Il est cette fois proposé aux coopérateurs que le théâtre de verdure soit composé de deux parties en vis à vis. Il serait possible d'y organiser des fêtes avec les voisins, d'y faire de la musique, ou de regarder les enfants jouer au milieu, de regarder des gens jouer à la pétanque...

Il est prévu de la positionner dans l'espace partagé entre le Satie et la coopérative, sur l'emprise de la coopérative de manière à accompagner la pente du terrain

Il serait donc composé de gradins de part et d'autre, au Nord et au Sud. Quelques marches permettraient de gagner le jardin du Satie pour rattraper le dénivelé.

Il pourrait être étudié une solution dans laquelle les gradins seraient aménagés sur l'emprise du jardin du Satie et non sur celui de la coopérative, mais cela devra être vu avec l'office HLM Patrimoine.

A priori, cette proposition n'est pas souhaitable car ils ne permettraient plus d'accompagner la pente naturelle du terrain.

♣ Bassin de rétention d'eau

Le bassin de rétention d'eau peut se situer au Sud contre le bâtiment, ce qui permet de récupérer directement les eaux de toiture, ou au Nord, le long de la limite de propriété, ce qui marquerait une limite plus franche entre le jardin de la coopérative et celui du Satie.

Au Sud, il permet de séparer le jardin du parking, celui-ci n'étant que semi-enterré, sa présence aura certainement un impact sur le jardin.

- *Pour le moment, le bassin de rétention a-t-il été validé ou non ?*

Non, mais il existe des contraintes réglementaires exigeant la récupération des eaux pluviales sur 80% des surfaces étanchéisées. Vous pouvez aussi utiliser les eaux pluviales récupérées pour l'arrosage du jardin.

- *Y a-t-il une différence de coût selon l'emplacement du bassin de rétention, près ou loin du bâti ?*

Non, pas vraiment, même si l'on pourrait en faire le calcul. Si le bassin de rétention est prêt du bâti, il risque d'y avoir une étanchéisation supplémentaire, mais s'il est loin du bâti, il faudra un dispositif supplémentaire pour y amener les eaux de toitures.

- *J'ai peur qu'il y ait des odeurs si l'on met de l'eau près du bâtiment ?*

Aujourd'hui, on sait traiter avec des plantes les problèmes d'eau croupissante.

- *Ne risque-t-il pas d'y avoir des problèmes de moisissures sur le bâtiment ?*

Non, il y a besoin d'une étanchéité plus forte, mais cela ne pose pas de problème. Si le bassin est situé sur la limite Nord, il risque par contre de créer une limite forte avec le Satie.

- *Quelle taille fera ce bassin ?*

Il faut le calculer, mais il devrait faire environ 2 à 3 m de large. Sa taille se calcule selon la crue décennale, il doit pouvoir stocker 80% de l'eau.

- *S'il y a un bassin d'eau ouvert, n'y a-t-il pas un risque de noyade pour les enfants ?*

Lorsqu'il y a moins de 20 cm d'eau, il n'y a pas de risque.

S. Gruet pense qu'il peut aussi y avoir une proposition où le bassin de rétention soit situé à l'Ouest, car au Nord, le bassin risque d'être toujours à l'ombre et de ne profiter d'aucun jeu de lumière.

Les architectes avaient pensé que dans cette position, à l'ombre, il pourrait devenir une source de fraîcheur.

♣ Halls d'entrée

Du côté de la voie, au Sud ou à l'Est, les halls d'entrée seront équipés d'un système de fermeture, clé ou digicode, selon ce que décideront les habitants.

Au Nord, il est possible de traiter ces halls différemment selon qu'ils donnent sur le jardin partagé avec le Satie ou sur le jardin de la coopérative. Lorsqu'ils donnent sur l'espace coopératif, il n'est peut-être pas nécessaire de les fermer.

- Où se fait l'accès piéton ?

L'accès se fait par trois cages d'escalier correspondant aux plots. Deux d'entre elles s'ouvrent sur l'avenue de Reynerie et le jardin. La troisième, la plus à l'Est, est l'entrée principale. Elle donne sur la rue Candilis et, est précédée d'un porche. Les locaux poubelles y sont situés, car il n'est pas prévu de ramassage sur l'avenue de Reynerie.

- Il n'y a donc pas d'entrée sur l'avenue de Reynerie pour la troisième cage d'escalier ?

Non, cela permet de diversifier les entrées en façade. De plus, nous avons pensé qu'il était mieux que l'entrée principale ne donne pas sur l'avenue de Reynerie.

- Serait-il possible qu'il y ait plusieurs locaux poubelles, et que celles-ci soient sorties sur l'avenue de Reynerie ?

A priori, les services de la Ville n'ont pas prévu de passer sur l'avenue de Reynerie.

La question de la gestion des déchets n'est pas urgente pour le moment, et pourra être rediscuté plus tard. Les deux halls ouest sont conçus de façon quasi réversible pour permettre une meilleure évolution dans le temps. Quant au ramassage des ordures ménagères, il change souvent, c'est pourquoi il faut garder des possibilités d'évolution dans le temps.

- Un coopérateur propose que le traitement des déchets organiques se fasse dans le potager.

VALIDATION DES HYPOTHESES

♣ Positionnement de la rampe de parking

Pour la première hypothèse : il y a 7 voix pour, et 10 voix contre.

Pour la deuxième hypothèse, il y a 13 voix pour et 5 voix contre.

Pour la troisième hypothèse il y a 1 voix pour et 15 voix contre.

Ce serait donc la deuxième solution, dans laquelle la rampe est réduite à son minimum, qui serait retenu. La troisième solution, quant à elle, peut être écartée.

♣ Positionnement de l'atelier mécanique

13 personnes souhaitent que l'atelier mécanique soit à l'extérieur du bâtiment, contre une personne qui souhaiterait qu'il soit en sous-sol.

L'atelier mécanique devrait donc bien se situer à l'extérieur du bâtiment comme sur les propositions présentées.

Les architectes pourront tout de même étudier une solution dans laquelle l'atelier mécanique serait associé au corps de bâti au niveau du parking, avec une cour à l'air libre, de manière à voir si une telle solution pourrait fonctionner ou pas.

♣ Positionnement de la salle polyvalente

Pour la première hypothèse, dans laquelle la salle polyvalente est positionnée longitudinalement face au Sud et à la "fenêtre" : il y a 10 voix pour et 6 voix contre.

Pour la deuxième hypothèse, dans laquelle la salle polyvalente est positionnée latéralement, séparant nettement les deux jardins, et la placette qui y est associée est située face à la "fenêtre" et est donc largement éclairé : il y a 3 voix pour et 13 voix contre.

Pour la troisième hypothèse, évoquée au cours de la réunion, et dans laquelle la salle polyvalente aurait une forme en L et serait coupé par un préau permettant de traiter la limite et l'accès entre jardin de la coopérative et jardin partagé avec le Satie, la placette coopérative se situant au Sud-Est, face à la "fenêtre" : il y a 15 voix pour, une voix contre, et une voix pas tout à fait d'accord.

C'est donc la solution intermédiaire avec un préau, et une forme en L, qui semble satisfaire le plus les coopérateurs. Elle doit encore être dessinée pour être validée.

♣ Principe de théâtre de verdure

12 personnes sont pour le principe du gradin en face à face, et 1 contre.

Le principe proposé ce soir est donc validé.

♣ Gestion de la pente naturelle du terrain

Il est proposé que le terrain de la coopérative soit traité en pente douce à 12% entre la limite de propriété du Satie et l'immeuble de la coopérative.

11 personnes sont pour et 2 personnes sont contre.

La pente du terrain devrait donc bien être traitée en pente douce de la limite de propriété jusqu'au parking.

♣ Création d'un bassin de rétention

La récupération des eaux peut soit être mise en scène, à l'aide d'un bassin par exemple, soit être cachée dans un tuyau dans le sol.

12 personnes sont d'accord pour créer un bassin de rétention d'eau, contre deux personnes qui ne sont pas d'accord.

Le principe de bassin de rétention est donc validé.

Sur la partie du terrain consacré au jardin de la coopérative, 5 personnes sont pour le situer au Sud ; 7 sont pour le situer au Nord et 3 sont contre le situer au Nord.

Sur la partie du terrain consacré au jardin partagé avec le Satie, 9 personnes sont pour le situer au Sud.

Certains coopérateurs semblent ne pas vouloir qu'il y ait de bassin dans la partie réservée à la coopérative.

3 personnes sont pour le fait qu'il y ait un bassin dans la partie du jardin de la coopérative, et 3 personnes sont contre.

Il semble qu'il y ait une certaine incompréhension des coopérateurs sur les questions touchant au bassin de rétention, étant donné le nombre de plus en plus réduit de votants pour ces questions.

Il est donc décidé de faire de nouvelles propositions mieux définies lors de la prochaine réunion.

ANNEXE 4

COMPTES-RENDUS DES REUNIONS

COOPÉRATIVE DE VENERQUE *septembre 2006 – janvier 2008*

COMPTE-RENDU

Réunion du 6 septembre 2006 des coopérateurs candidats pour le site de Venerque.

Suau Ophélie

Cette réunion avait pour but de constituer le groupe de coopérateurs venerquois et de débiter le travail programmatique de leur coopérative de logements. Ce groupe doit être composé de vingt coopérateurs au total dont dix vivent déjà sur la commune de Venerque.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion ; Patricia Grand, secrétaire générale du programme, Ophélie Suau, stagiaire sur ce programme, ainsi que Florence Climaco en tant qu'observatrice devant rendre compte d'un bilan sur le programme.

Deux autres des personnes présentes occupent une place un peu particulière : Julienne Mukabucyana, employée de l'AERA sur le programme et Yves-Marie Fuchs, administrateur de l'AERA, puisqu'ils font tous deux partie des coopérateurs venerquois.

FORMATION DU GROUPE

Une douzaine d'autres personnes étaient présentes à cette réunion. Quelques-uns d'entre eux avaient déjà participé à des réunions de ce type, notamment pour le site de Blagnac (où le projet de coopérative, déjà bien lancé, a été finalement repoussé pour le moment).

Deux ou trois d'entre eux n'avaient encore jamais assisté à des réunions, y compris celle d'information de la semaine précédente et ne connaissaient donc pas encore les principes du programme de coopératives.

Cinq des personnes présentes avaient visité le site de Venerque et étaient déjà très attachées au lieu.

Certaines personnes n'étaient là qu'en observatrices. Elles ne devaient donc pas intervenir dans les débats et discussions du groupe. Ce sont, pour l'essentiel, des personnes qui s'intéressent à la démarche mais pas au site proposé et qui désirent voir comment se déroulent les réunions avant de former leur propre groupe. Une des personnes présentes est partie au bout d'une heure et demie de réunion car le groupe ne lui convenait pas (début du processus de cooptation).

Au début de la réunion, seulement six personnes se présentaient comme effectivement candidates à la coopérative sur le site de Venerque, puis au fur et à mesure des discussions d'autres se sont manifestées et impliquées pour finalement s'inscrire dans le groupe venerquois. On peut imaginer que certaines personnes n'ayant pas forcément l'habitude de participer à ce genre de démarche préfèrent s'installer dans la position d'observateur, du moins au début. Certains coopérateurs, ayant travaillé sur Blagnac ont déjà bien compris le fonctionnement de ces réunions. Ils ont plus de facilité à s'exprimer pour débiter le tour de table et ainsi inciter les autres participants à prendre la parole à leur tour.

Les venerquois, devant s'inscrire comme coopérateurs et comptant pour moitié dans le groupe, n'étaient pas présents à cette réunion. C'est à la mairie de Venerque de communiquer sur ce programme et de recueillir rapidement leurs inscriptions, car sans un groupe complet, le travail programmatique ne pourra pas réellement commencer.

Un autre problème s'est posé au cours de la réunion au sujet du nombre de places disponibles. Il a été décidé que si un trop grand nombre de personnes se présentaient sur cette opération, le choix des coopérateurs se fera par cooptation. Chaque candidat devra présenter, à son tour, ses motivations, ses désirs, ses projets. Puis le groupe effectuera une "sélection positive", chaque personne soulignant les noms de ceux avec qui elle veut continuer.

Cette procédure pourrait poser problème ou inquiéter certaines personnes plus timides ou ayant des difficultés à s'exprimer devant les autres, malgré tout, on remarque que pendant les réunions même les personnes plus réservées finissent par être plus à l'aise, au fur et à mesure des prises de parole.

Enfin, toujours au sujet de la composition du groupe, les règles de quotas ont été rappelées (1/4 de PLAI, 1/2 de PLUS, 1/4 de PLS et 20% de familles nombreuses issues de l'immigration). Ces règles auront une incidence sur la composition des groupes, il est donc important que chaque coopérateur, lorsqu'il remplit sa fiche d'inscription n'omette pas de préciser la tranche dans laquelle il se situe. Pour le moment, cela a souvent été le cas, mais lors de la création de la SCI, il faudra dans tous les cas, remplir les dossiers HLM et les revenus que percevront les coopérateurs à ce moment-là (dans deux ans), devront correspondre aux plafonds fixés par les normes HLM, ainsi qu'aux règles de quotas établies par l'AERA.

De plus, ces règles de quota s'appliquent sur l'ensemble du groupe, et les dix venerquois n'étant pas encore inscrits au programme, leur situation économique reste pour le moment inconnue, ce qui pourra faire varier la composition du groupe.

CONCEPTION PROGRAMMATIQUE DES ESPACES COMMUNS

Les discussions ont débuté autour des espaces communs : chaque personne se présente et liste les espaces qu'elle voudrait partager en dehors de sa cellule privative. Au fur et à mesure, un tableau à double entrée noms des coopérateurs / espaces communs peut être constitué qui permettra de voir ce qui peut être de l'ordre du tronc commun et ce qui ne rapproche que quelques familles parmi les coopérateurs. Les personnes ayant les mêmes intérêts devront se constituer en plus petits groupes de discussion autour de l'espace particulier qu'elles voudraient partager et des usages qu'elles voudraient en faire.

Pour chaque espace commun, et notamment pour ceux partagés par l'ensemble du groupe, les coopérateurs devront, par la suite, définir des règles et des usages à respecter, de manière à assurer leur bon fonctionnement.

Le fait de devoir exprimer de manière abstraite les espaces, les usages qu'ils aimeraient partager posent de nombreux problèmes aux coopérateurs et il est très difficile d'éviter les questions formelles, c'est pourtant ce qui leur est demandé pendant la phase de programmation et ils doivent faire l'effort de s'y tenir pour que le travail puisse avancer.

Pendant la réunion, il y a aussi eu beaucoup de questions sur le site et sur ce qui allait être construit autour de l'opération.

Le site de l'opération présenté aux coopérateurs est un grand terrain dont dispose la mairie de Venerque. Celle-ci projette d'y construire une crèche, une école, ainsi que plusieurs opérations de logements disposées autour d'une place. Les coopérateurs présents étaient contre la présence de cette place. Si les réunions avancent assez vite, des propositions pourront être faites à la mairie pour modifier en partie l'esquisse de plan masse qui a été proposée.

Certains coopérateurs semblaient avoir à l'esprit que l'ensemble de la surface du terrain leur était alloué pour la construction des vingt logements de la coopérative, ce qui a créé une certaine confusion. Il a donc été nécessaire de rappeler que cette opération est une opération de logement social qui doit respecter les réglementations HLM au niveau des surfaces et de leur prix, ainsi que le fait que cette opération s'inscrit dans une opération plus large à l'échelle urbaine dirigée par la commune de Venerque. Il est aussi nécessaire d'insister sur le fait que les plans projetés au niveau de l'ensemble du terrain n'en sont qu'au stade de l'esquisse et que si les coopérateurs ont des exigences vis-à-vis du terrain, ils ont tout intérêt à commencer leur travail de programmation rapidement de manière à pouvoir interagir avec les services de l'urbanisme de la mairie de Venerque et donner leurs propres propositions et exigences vis-à-vis de la construction de leur opération.

Ces questions autour du site ont un peu perturbé l'avancée de la réunion car cela a amené certains coopérateurs à réfléchir de manière formelle à des choses qui doivent s'exprimer de manière abstraite. De plus, certaines personnes se sont braquées contre un plan-masse qui leur semblait imposé et qui leur donnait l'impression de conditionner la forme de leurs futurs logements, ce qui n'est pourtant pas encore le cas, puisqu'il ne s'agit que d'une première esquisse.

Au niveau des espaces partagés proprement dit, il y a, pour le moment, peu de différenciation entre ce qui est de l'ordre du tronc commun et ce qui serait de l'ordre des espaces partagés en petits groupes, par deux ou trois familles.

Un tour de table a tout de même pu être fait de manière assez précise.

La salle polyvalente, indispensable au fonctionnement de la coopérative, au moins pour les réunions qui auront lieu entre coopérateurs, est acceptée par tous. Certaines personnes proposent qu'elles servent aussi aux repas de quartier, à des soirées débats autour d'un film, elle pourrait aussi être un espace de partage intergénérationnel comme le propose une coopératrice qui n'a pas d'enfants mais qui apprécie leur contact.

De nombreuses personnes se sont exprimées à propos de leurs enfants et de la volonté de créer des espaces extérieurs et intérieurs pour jouer, lire...

Un grand nombre de coopérateurs se retrouvent pour le moment autour de la volonté de fabriquer des espaces privilégiés pour leurs enfants, ainsi que sur les possibilités de garde alternée entre familles. Deux coopératrices inscrites sur ce site fonctionnent déjà de cette manière : elles habitent à Toulouse à quelques rues d'écart et souhaitent continuer la garde alternée au sein de la coopérative (P. Roquet et C. Delgado).

Certains, notamment S. Hénin et A. Bonnet, jeune couple avec un enfant, parle de leur volonté de vivre à la campagne, ce qui a en partie motivé leur choix pour ce site.

La plupart des coopérateurs, dans cet esprit de vie à la campagne, souhaitent accorder une grande présence aux jardins : jardin potager, verger, fleurs, un jardin plus calme avec de l'eau, un espace extérieur pour les jeux des enfants...

Le contact avec la nature (F. Desrondeaux).

Vue sur les Pyrénées (Y. Fuchs).

Après avoir beaucoup parlé des enfants et des espaces extérieurs, certains aussi ont commencé à exprimer la volonté de créer des espaces partagés pour leurs propres activités : ateliers de bricolage, de peinture, de photo, de musique..., le fait de pouvoir les partager avec d'autres personnes leur permettant de créer des espaces qu'ils n'auraient pas eu les moyens économiques d'avoir dans leur propre cellule privative.

D'autres espaces, plus pratiques, ont été proposés comme espaces communs : la buanderie, les parkings communs voiture vélo ; la chambre d'hôte n'a été proposée que par une personne. Certains coopérateurs proposent aussi de mettre en place un système de co-voiturage.

Une personne dans le groupe, G-F. Begue ne désire a priori partager que la salle polyvalente et revient souvent sur la volonté d'être entouré de calme.

Peu de personnes se sont exprimées au sujet de l'emplacement de leur appartement, en RDC ou en étage, avec une terrasse ou pas...

En fin de réunion, une discussion a été entamée autour des énergies renouvelables, des différentes possibilités existantes, des coûts mis en jeu, de la rentabilité des différents dispositifs. Tous les coopérateurs, et cela avait déjà été le cas dans des réunions précédentes avec d'autres groupes, sont vivement intéressés par la mise en place de dispositifs utilisant des énergies renouvelables. Une conférence sur ce thème avait déjà été donnée aux coopérateurs inscrits dans les groupes précédents, il est prévu qu'elle est de nouveau lieu pour les nouveaux coopérateurs inscrits.

COMPTE-RENDU

Réunion du 6 octobre 2006 des coopérateurs candidats pour le site de Venerque.

Suau Ophélie

Cette réunion avait pour but de continuer le travail programmatique de la coopérative de logements de Venerque, amorcé durant la réunion précédente du 6 septembre. Ce groupe doit être composé d'une vingtaine de coopérateurs au total dont la moitié vit déjà sur la commune de Venerque. L'écart important d'un mois laissé entre les deux réunions aurait dû laisser le temps aux coopérateurs venerquois de se mobiliser, malheureusement ils n'étaient toujours pas présents à cette réunion. La prochaine réunion devrait avoir lieu sur la commune de Venerque et ainsi permettre aux venerquois d'être présents et aux toulousains qui ne la connaissent pas de découvrir le site.

Sept candidats coopérateurs étaient présents à cette réunion, dont trois n'étaient pas inscrits sur la liste de coopérateurs établis à la réunion précédente. Deux personnes inscrites sur la liste étaient excusées.

Sur les trois nouvelles personnes, deux avaient déjà assisté à des réunions, mais n'avaient pas spécifié le site sur lequel elles souhaitaient s'installer et étaient absentes à la dernière réunion du 6 septembre.

La troisième personne, R. Nasredine, venait pour la première fois et ne connaissait pas encore précisément les principes du programme. Une présentation rapide lui en a été faite, mais il a été rappelé que désormais, les personnes qui désiraient participer au programme et qui n'avaient pas suivi de réunions d'information devaient avant tout prendre rendez-vous à l'AERA avec Patricia Grand pour un rappel des principes du programme; le fait de devoir expliquer l'ensemble du montage opérationnel à chaque début de réunion étant une trop importante perte de temps pour le reste du groupe.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion ; Patricia Grand, secrétaire générale du programme; Pierre-Etienne Faure, travaillant aussi sur ce programme; Ophélie Suau, stagiaire sur ce programme.

RAPPELS ET PRECISIONS CONCERNANT LE PROGRAMME

Un bref bilan a ensuite été fait, par Stéphane Gruet, explicitant les dernières avancées du programme de Venerque sur les plans juridiques et opérationnels.

Aujourd'hui, les coopérateurs et l'AERA ont l'assurance que les décrets d'application des lois permettant à ce programme expérimental d'exister seront publiés avant mars 2007 et donc avant le début de la construction de la coopérative. Le cabinet Borloo est favorable à ce projet et devrait donc en faciliter l'exécution. Il soutiendra aussi le programme face aux éventuelles dérogations aux règlements HLM qui pourraient être nécessaires (au niveau de la grande superficie des espaces communs, par exemple).

Sur le plan foncier, il y a aussi eu des évolutions depuis la dernière réunion. Stéphane Gruet a pu rencontrer Hélène Breton, maire de Venerque, pour discuter avec elle du projet ainsi que du plan d'urbanisme prévu sur la parcelle.

Pendant la dernière réunion du 6 septembre, les coopérateurs avaient pu voir l'esquisse du plan d'urbanisme prévu par Promologis concernant la zone du projet. Cette présentation avait suscité un grand nombre de réactions, les coopérateurs se sentant pris au piège par un plan qui ne leur convenait pas. Ce plan comprenait une grande place centrale autour de laquelle venait s'implanter le bâti. La présence de cette grande place, à cet endroit du village, n'était pas vraiment justifiée et ne permettait pas aux coopérateurs de développer le tissu urbain qu'ils imaginaient pour leur projet (habitat intermédiaire, grandes surfaces de jardins...).

Il se trouve qu'Hélène Breton n'était, elle non plus, pas tout à fait d'accord avec le plan établi par Promologis et qu'elle est donc disposée à écouter de nouvelles propositions et à prendre en compte la présence particulière de la coopérative, et ainsi, les souhaits de ses futurs habitants.

Enfin, il a été rappelé aux coopérateurs que, comme prévu, une crèche sera construite sur le terrain du projet, une école dans un avenir plus lointain, ainsi que plusieurs autres logements collectifs.

PHASE DE CONCEPTION PROGRAMMATIQUE

Après la présentation de ces nouvelles informations, la réunion a pu commencer. Il a une nouvelle fois été rappelé que le but du programme est de construire l'espace des relations sociales et non d'imaginer l'architecture.

Pour cela, on peut se servir du diagramme de l'arbre dans les trois dimensions (plan et coupe de l'arbre sont les deux moyens utilisés pour le moment, ceux-ci pourraient peut-être évoluer vers une représentation en 3D).

Cet arbre a donc pour objectif de synthétiser l'organisation de l'ensemble des relations sociales, par là même, il donne une première idée de l'organisation spatiale du futur immeuble de la coopérative sous une forme très schématique.

Une explication rapide, grâce à un dessin, a aussi dû être faite de ce qu'est l'habitat intermédiaire (chacun son entrée...) qui a permis aux coopérateurs de mieux comprendre de quoi il s'agissait. Ceux-ci sont en général très satisfaits lorsqu'on leur propose des images, même très schématiques de ce que pourraient être leur futur immeuble et ont beaucoup de difficulté à rester dans l'abstrait de la conception programmatique. Le fait de construire un arbre permettant de visualiser l'avancement du travail devrait leur permettre de mieux se rendre compte de l'évolution de leur réflexion.

SALLE POLYVALENTE

La réunion a donc débuté en même temps que le dessin de l'arbre.

Etant donné que les coopérateurs n'étaient pas très nombreux à cette réunion, les groupes de travail thématiques n'ont pas été formés et les coopérateurs présents ont travaillé tous ensemble. Le dessin de l'arbre a débuté par le tronc commun, il a été proposé de commencer les discussions autour de la salle polyvalente.

Plusieurs questions ont été posées par S. Gruet autour de la position et des usages potentiels de la salle polyvalente pour permettre aux coopérateurs de commencer les débats plus facilement. Pour chaque question, des compléments d'information étaient donnés sur les avantages, inconvénients et conséquences de chaque choix, qui ont permis aux coopérateurs de prendre plus facilement leurs décisions.

Tout d'abord, une série de questions a été posée sur l'emplacement de la salle.

- *La salle polyvalente doit-elle être en rez-de-chaussée ou en terrasse ?, sachant que dans le logement intermédiaire, il n'existe, a priori, pas de circulation verticale commune.*
- *Doit-elle être orientée au nord ou au sud ? L'est et l'ouest sont des orientations désavantageuses car elles posent beaucoup de problèmes de surchauffe selon les heures de la journée. Au nord, il n'y a pas de problèmes de surchauffe mais des manques d'apport solaire en hiver. Le sud est une orientation intéressante, mais si l'on y dispose la salle polyvalente, il restera d'autant moins de surface de façade orientée au sud pour les appartements.*
- *Est-elle au cœur de l'opération, accessible surtout aux coopérateurs, ou est-elle en marge de l'opération et peut profiter à des personnes venant de l'extérieur ? Par exemple, si elle est en marge, on peut faire beaucoup de bruit sans gêner les autres ou l'on peut organiser des fêtes sans les y inviter...*
- *Est-elle en dehors ou à l'intérieur du bâtiment ? Elle pourrait par exemple être à l'extérieur, accessible par un cheminement couvert.*
- *Y a-t-il un accès de la salle polyvalente vers l'extérieur du terrain ?*
- *Certaines personnes veulent-elles être particulièrement éloigné de la salle, d'autres particulièrement près ?*

Les coopérateurs se sont très facilement mis d'accord sur le fait de placer la salle polyvalente en rez-de-chaussée, orientée au nord pour ne pas perdre de superficie de façade au sud pour les appartements privés.

Il semblerait que les coopérateurs souhaitent que la salle soit quelque peu éloignée des habitations, pour éviter d'éventuels problèmes de nuisances sonores. Certaines des personnes présentes sont très demandeuses de calme et elles ne souhaitent pas se situer près d'un lieu qui pourrait être bruyant.

Il n'y a pas vraiment eu de réactions sur le fait d'ouvrir la salle polyvalente à un autre public, ni sur le fait de lui donner un accès extérieur. Ces questions demandent à se pencher plus longuement sur les fonctions et usages de la salle polyvalente.

A ce moment-là, ce sont plutôt les coopérateurs, déjà bien lancé dans les débats, qui ont pris le relais des questions.

- *Possède-t-elle une fonction pour les enfants ?*
- *Peut-on y faire les anniversaires des enfants ? (A. Josse)*
- *Est-ce que c'est un endroit où les enfants peuvent venir jouer ? (J. Laroche)*
Il est à ce moment-là rappelé aux coopérateurs que les activités qui pourraient avoir lieu dans la salle polyvalente ne doivent pas nécessiter de dispositifs architecturaux particuliers. C'est un espace neutre dans lequel les activités peuvent s'enchaîner avec une grande facilité.
- *Est-ce que l'on peut en faire une salle de musique ? (A. Josse)*

- Est-ce que c'est un endroit où l'on peut donner des cours, cours de tai-chi ou de danse? (F. Desrondeaux)
- Est-ce que c'est un espace dans lequel je pourrais ponctuellement exposer mes peintures? (A. Josse)

Toutes ces questions nécessitent que la surface de la salle polyvalente soit établie, J. Mukabucyana propose aussi de mettre en place un planning pour cette salle, étant donné que les coopérateurs veulent y exercer des activités régulières et nécessitant l'occupation d'un espace important. Il serait possible de définir des horaires d'occupation pour les enfants, pour les adultes, pour les différentes activités, de savoir si la salle peut être réservée ou pas.

En rapport avec la question de la surface de la salle, J. Bonnemaïson propose que la salle polyvalente puisse se transformer grâce à des cloisons amovibles. Cela permettrait de moduler la surface de la salle selon les besoins des activités ainsi que de pouvoir exercer plusieurs activités différentes en même temps.

L'ensemble des coopérateurs est d'accord pour que cette salle soit divisible et pour que chacun donne 3 m² à cet espace (pour 20 coopérateurs, la salle ferait environ 60m²). F. Desrondeaux a ajouté que le fait d'avoir une salle à la surface modulable permettrait des économies de chauffage en hiver et qu'elle était donc tout à fait d'accord avec ce système.

Le fait d'aborder le sujet des enfants, en rapport avec la réflexion sur les usages possibles de la salle polyvalente, a suscité de nouvelles réactions.

G-F. Bégué qui désire vivre dans le calme se pose des questions sur la façon dont les familles inscrites à la coopérative élèvent leurs enfants.

Il semble nécessaire pour tout le monde d'organiser une rencontre, autour d'un pique-nique par exemple, pendant lequel l'ensemble des coopérateurs et de leur famille pourraient se rencontrer.

Les coopérateurs manifestent tous le désir de rencontrer les conjoints et les enfants des personnes présentes à la réunion pour être sûr de bien vouloir vivre dans cette coopérative.

Le terme de communauté apparaissant régulièrement dans cette conversation autour du fait de vivre ensemble avec qui et comment, J. Bonnemaïson est intervenu pour dire que l'emploi de ce mot le gênait et qu'il ne souhaitait pas vivre dans une communauté mais dans une coopérative dans laquelle chacun garde son indépendance vis-à-vis des autres même si certaines choses sont partagées. Le fait de discuter de l'éducation des enfants des autres coopérateurs ne semblait pas lui convenir.

Il a aussi été rappelé à ce moment-là que l'espace enfants pouvait être un espace dissocié de la salle polyvalente, partagé par un petit groupe de coopérateurs et non par l'ensemble comme c'est le cas pour la salle polyvalente.

ESPACES PRIVATIFS

J. Bonnemaïson a souhaité continuer la discussion sur les espaces privatifs, ce sujet n'ayant pas encore été abordé malgré son importance, et ainsi laisser un moment de côté les discussions sur les espaces communs.

Il est possible de "diviser" l'immeuble de manière à ce qu'il y est une partie plus calme et une autre plus bruyante puisque ces notions sont celles qui reviennent le plus régulièrement dans les conversations.

Pour réfléchir à la disposition des appartements, le schéma de l'arbre, en plan et en coupe, a été utilisé.

- G-F. Bégué souhaite être orienté au sud ou au sud-est et plutôt en niveau haut. Il souhaite surtout être au calme.
- J. Mukabucyana souhaite être au rez-de-chaussée, avoir un jardin, et bénéficier de beaucoup de soleil. Elle a une famille nombreuse et est donc considérée, a priori, comme faisant partie des gens "bruyants".
- J. Laroche veut elle aussi être en rez-de-chaussée avec un jardin et beaucoup de soleil. Elle a 4 enfants comme J. Mukabucyana et elles souhaitent, toutes les deux, être proches l'une de l'autre.
- F. Desrondeaux souhaite être en rez-de-chaussée, orienté sud sud-ouest dans une partie plutôt calme de l'immeuble.
- R. Nasredine veut être au premier étage et aimerait aussi avoir un jardin. Puisqu'il est plus compliqué d'avoir étage et jardin, il décide très vite qu'il préfère avoir une terrasse. Il supporte bien le bruit et dit qu'il devra bien s'entendre avec son voisin du dessous car il souhaite lui aussi avoir la possibilité de faire du bruit.
- A. Josse souhaite être située en rez-de-chaussée, à proximité des familles qui ont des enfants. Elle précise qu'elle fera peut-être du bruit.
- J. Bonnemaïson ne veut pas d'escalier car il pense à son âge, il souhaite donc être en rez-de-chaussée, bien orienté au sud et dans un endroit calme.

ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES

Après avoir disposés les appartements sur l'arbre en plan et en coupe et avoir vu les proximités qui pouvaient se créer autant au niveau social que spatial, la discussion a repris autour des espaces communs; une liste avait déjà été établie la dernière fois (réunion du 6 septembre), comprenant :

- la salle polyvalente
- un jardin potager
- un espace enfants
- des ateliers : bricolage, peinture, photo
- une buanderie
- des abris garages
- une bibliothèque

Les coopérateurs ayant choisi ces espaces étant en grande partie absents, et de nouveaux coopérateurs arrivant, il faut vérifier cette liste et la faire évoluer en fonction des désirs des personnes présentes. (cf. liste de répartition par groupe de travail du 6 septembre).

Il faudra aussi réfléchir au choix du système de chauffage, élément important du tronc commun.

De nouveaux groupes de travail se sont ainsi formés au cours de cette réunion.

- J. Mukabucyana, J. Laroche, A. Josse souhaiterait partager une buanderie. Il est proposé que la bibliothèque et la buanderie soient associées dans une même pièce.
- A. Josse souhaite avoir un jardin potager, elle voudrait arriver à l'autosuffisance avec celui-ci, mais elle a du mal à évaluer le nombre de m² dont elle a besoin. Elle pensait à 10 m², mais les autres coopérateurs lui ont signalé que cela ne serait pas suffisant.

Cette demande pose la question du coût des espaces extérieurs et de la façon dont ils pourraient être partagés entre les différents coopérateurs. Il faut dégager un équilibre au niveau des surfaces. Il est d'ores et déjà décidé **que les surfaces de jardin et les surfaces de terrasse auront la même valeur.**

- L'idée d'un **espace enfants est abandonné** pour le moment car il n'intéresse plus les personnes présentes à cette réunion.
- J. Laroche donne des cours de piano quelques heures par jour et propose de s'installer dans un espace partagé pour cette activité ainsi, ceux qui le souhaitent pourraient profiter de son piano.

Il est proposé de créer un espace musique qui pourrait s'ouvrir de temps en temps sur la salle polyvalente. Cette idée a l'air de convenir à tous les coopérateurs.

Suite à cette décision, **les coopérateurs se sont mis d'accord sur le fait que plusieurs petits espaces communs pourraient être disposés autour de la salle polyvalente et fonctionner en étant parfois ouverts, parfois fermés.** Cette idée fait suite à la proposition précédente d'avoir une salle polyvalente modulable composée de parois coulissantes.

- L'abri-garage intéresse deux nouvelles personnes, G-F. Bégué et R. Nasredine. Une autre personne, N. Ngo Hendje s'était inscrite seule, la fois précédente dans ce groupe, et, si elle décide de continuer les réunions pourra travailler avec eux.

La nouvelle liste d'espaces communs est donc :

- **la salle polyvalente**
- **une buanderie (éventuellement associée à une bibliothèque)**
- **une salle de musique, associée à la salle polyvalente**
- **un abri garage**
- **un jardin potager (dont on ne sait pas encore s'il est commun ou privatif)**

(Cf. liste de répartition par groupe de travail du 6 octobre)

Il est essentiel pour les prochaines réunions que l'ensemble des coopérateurs soit présent notamment ceux de Venerque avec lesquels une rencontre doit être très rapidement organisée. Le fait que le groupe ne soit pas totalement formé ne permet pas d'avancer suffisamment rapidement et oblige à revenir sur des propositions déjà fixées mais qui ne sont plus valables selon la composition du groupe.

COMPTE RENDU

Réunion du 09 mai 2007 du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Venerque.
Suau Ophélie

Cette réunion est la quatrième réunion de programmation pour le site de Venerque. Il y a déjà eu une réunion d'information et deux réunions de programmation en septembre et octobre 2006.

Depuis, il a fallu attendre que la commune de Venerque fasse sa propre communication sur le programme car il est souhaitable que 50% de venerquois y participe.

Cette réunion avait donc pour but de rassembler l'ensemble des candidats coopérateurs sur le site de Venerque, d'effectuer quelques rappels concernant le site et le programme, de revenir sur les éléments de programmation établis précédemment et de pratiquer la première séance de cooptation.

18 foyers étaient représentés à cette réunion, dont 7 avaient participé aux réunions de programmation de 2006 et étaient proposés au processus de cooptation : Gérard-François Bégué, Françoise Desrondaux, Yves-Marie Fuchs, Alexandra Josse, Jeanette Laroche, Julienne Muckabucyana Redouane Nasreddine.

Françoise Desrondaux et Julienne Muckabucyana étaient présentes à cette réunion, mais ont dû s'absenter avant la fin, elles n'ont donc pas pu participer au processus de cooptation intégralement.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- tout d'abord, un rappel concernant le programme, le déroulement des séances et les éléments de programmation déjà établis
- ensuite, un tour de table permettant à chacun de mieux se connaître,
- enfin, la phase de cooptation concernant les cinq candidats proposés (et présents) ce soir.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Jean-Marie Delorme en tant qu'observateur.

Était aussi présente Charlotte Ronan, une des urbanistes chargée du projet sur le site de l'opération.

PREMIERE PHASE – PRECISIONS ET RAPPELS CONCERNANT LE PROGRAMME

DEROULEMENT DE LA SEANCE

Les coopérateurs de 2006 doivent maintenant rejoindre et apprendre à connaître les nouveaux candidats, ils sont actuellement environ 50 sur liste d'attente.

Le processus de cooptation devrait commencer dès ce soir. Il permet aux coopérateurs et candidats d'apprendre à mieux se connaître et de se choisir mutuellement autour d'un projet commun.

Au fur et à mesure de l'élaboration du projet, certaines personnes vont y adhérer, d'autres non.

Dans un même temps les coopérateurs devront s'engager dans la coopérative et faire connaissance avec les autres candidats de manière à être sûrs d'élaborer un projet autour d'une même vision des choses.

Il est aussi très important tout au long du processus de programmation de bien définir ce qui est de l'ordre du privé et ce qui est de l'ordre du commun;

Une lecture va être faite des premières orientations choisies lors des réunions précédentes.

Des cartes de couleurs sont distribuées aux participants pour qu'ils puissent voter sur certains points précis tout au long de la réunion. Ces cartes présentent les mentions "d'accord", "pas tout à fait d'accord", "pas d'accord", et "je ne comprends pas". Elles peuvent être utilisées à tout moment pour exprimer son avis ou son incompréhension dans les discussions et débats.

Une carte est distribuée à chaque participant, coopérateur ou candidat.

Pendant les réunions, il est bon de rappeler que chaque participant doit être sincère, les observateurs ne doivent pas participer, les candidats sont invités à participer sans engagement dans la durée. Ils peuvent entrer ou sortir du processus à tout moment.

PRECISIONS ET RAPPELS CONCERNANT LE SITE DE VENERQUE

La commune, après avoir hésité entre une procédure de concours ou de consultation, a maintenant sélectionné les urbanistes qui devront travailler sur la zone du projet. Ces urbanistes avaient été proposés par l'AERA car elle considère qu'ils sont susceptibles d'être à l'écoute des futurs habitants de la coopérative et ont proposé de travailler avec ces derniers sur la zone.

Une des urbanistes travaillant sur l'aménagement de cette zone, Charlotte Ronan, va assister à la réunion de ce soir de manière à entrer en contact avec les habitants.

Il est déjà rare que l'architecture se fasse avec les usagers, c'est encore plus exceptionnel en urbanisme, il faut donc que les coopérateurs en profitent.

Le site est situé dans la zone de Figeac au Sud de Venerque.. Il y est déjà prévu la création d'une crèche et de 8 logements.

Les 30 logements de la coopérative seront construits en partenariat avec Promologis.

Au niveau du plan d'urbanisme, la réflexion va porter sur les espaces entre la crèche et les logements, ainsi que sur la répartition du bâti et des espaces extérieurs.

La première proposition qui avait été faite à la commune ne satisfaisant personne, ni les coopérateurs, ni l'AERA, ni la commune elle-même, la réflexion urbaine repart du début avec une nouvelle agence.

LECTURE DE LA CHARTE ETABLIE SUR LA COOPERATIVE DE REYNERIE

▪ Définitions

Cette charte, qui avait été établie par les coopérateurs de Reynerie, est distribuée à tous les participants à titre d'exemple.

La charte est la transcription écrite du projet de vie commun élaboré par les coopérateurs. Elle permet de régir la vie au sein de la coopérative et de définir les règles d'usage des espaces mis en commun.

Ces propositions sont une première base de travail et les participants pour le site de Venerque doivent signaler tous les éléments qui ne correspondraient pas à leur vision du projet.

▪ Chapitres de la charte

La charte de la coopérative de Reynerie a été découpée en huit chapitres :

1. Un projet de vie commun
2. Un développement solidaire dans le temps
3. Intimité et vie sociale
4. Respect des différences
5. Neutralité politique et religieuse
6. Parents et enfants
7. Education et développement individuel
8. Ouverture sur l'extérieur

▪ Précisions - modifications

La partie 7 de la charte, éducation et développement individuel, est la seule à avoir entraîné des débats entre futurs coopérateurs du site de Venerque.

7.3 : La coopérative, par la richesse et la diversité de ses membres est un lieu de développement individuel qui se doit de soutenir le développement de chacun de ses membres, jeunes ou moins jeunes, au sein de la société dans son ensemble, notamment du point de vue de leur orientation ou de leur insertion professionnelle.

Un des participants ne comprend pas cet article.

Il est rappelé que la coopérative, dans ce programme, a une vocation sociale. Des quotas, imposés par l'AERA, obligent à y intégrer 25% de personnes situées dans la catégorie de revenus PLAI, 50% de PLUS, et 25% de PLS.

Souvent, les personnes faisant partie de la catégorie PLAI ont, bien sûr, des revenus plus faibles, mais aussi, des handicaps liés à la culture.

Il arrive aussi souvent que les familles nombreuses issues de l'immigration, dont un minimum de 20% est exigé au sein de la coopérative, soient en difficulté sur le plan culturel.

C'est en partie pour ces raisons que certaines familles auraient besoin d'aide dans certains domaines pour se sentir mieux.

L'article 7.4 affirme cet aspect de solidarité, y compris à l'extérieur de la coopérative.

7.4 : Les coopérateurs se reconnaissent un devoir d'entraide mutuelle non seulement au sein de la coopérative, mais également au-dehors : sans que cela puisse revêtir un caractère occulte, tout coopérateur s'efforcera de venir en aide aux autres coopérateurs si ceux-ci rencontrent des difficultés à l'extérieur de la coopérative et que celui-ci est en situation de pouvoir intervenir favorablement.

La coopérative se doit d'être un support pour une meilleure intégration de chacun. La solidarité au sein de la coopérative doit pouvoir bénéficier aux gens y compris à l'extérieur de la coopérative.

PRESENTATION DU PROCESSUS DE COOPTATION

En fin de réunion, une séance de cooptation aura lieu avec les candidats ayant participé aux réunions précédentes, qui devront se coopter mutuellement.

Les personnes qui deviendront coopératrices ce soir, après la première séance de cooptation, formeront le noyau coopérateur de base.

La cooptation entraîne la formation, à son début, d'un petit noyau de coopérateurs, qui s'agrandit de réunions en réunions, jusqu'à former un groupe comprenant le nombre de coopérateurs prévu pour la coopérative. Ici, le groupe final sera formé de trente coopérateurs.

La cooptation se déroule donc en trois phases :

- les participants sont invités à poser des questions anonymement sur des bouts de papier aux candidats à la cooptation.
- un premier tour de vote a lieu, auquel participe les coopérateurs et candidats à la cooptation pour la soirée (ce soir, uniquement les candidats). Ils peuvent répondre "oui" ou "non pour le moment". Dans ce cas-là, ils doivent impérativement motiver leur refus, de manière à donner une chance au candidat de s'expliquer sur un point qui poserait problème.
- un second tour de vote a alors lieu pour lequel les votes possibles sont "oui", "non pour le moment", qui a pour conséquence de reporter le vote à une séance future, ou "non définitif". Le "non définitif" ne doit pas forcément être motivé. Dans ce cas, le candidat est définitivement exclu de la coopérative. Il est tout de même demandé à une personne qui aurait choisi d'en exclure une autre de contacter l'AERA pour vérifications des motivations, dans le but d'éviter tout malentendu. Les personnes qui votent "non" pendant la cooptation préservent leur anonymat.
- *Sur quels critères les candidats sont-ils cooptés ou non ?*

On fait d'abord un tour de table pour apprendre à mieux se connaître. Ensuite, il est nécessaire de savoir si l'on partage le même projet ou non, c'est essentiellement cela qui permet de mettre en œuvre le processus de cooptation. La subjectivité intervient aussi, mais c'est un critère moins important.

Certains quotas doivent être préservés au sein de la coopérative dans un but de mixité. C'est pourquoi il est important que chaque candidat remette sa fiche d'inscription avec ses revenus. Ceci peut avoir une influence sur le choix des candidats présentés à la cooptation.

PRESENTATION DE L'ORGANIGRAMME DES RELATIONS SOCIALES DE REYNERIE

Le schéma des relations sociales final de la coopérative de Reynerie est projeté pour donner une idée aux candidats du travail à réaliser.

Ce schéma est organisé par étage : rez-de-chaussée, intermédiaire et dernier étage.

Les ronds jaunes foncés représentent les coopérateurs, les jaunes clairs, les candidats. Leur nom et le type d'appartement qu'ils souhaitent sont annotés à l'intérieur.

Les ronds verts représentent les espaces extérieurs partagés, les ronds bleus, les fonctionnalités mis en commun, espaces de distribution, services, chambres d'ami.

Les carrés gris, quant à eux, sont consacrés à des spécifications réunissant certains groupes, le calme, le souhait d'avoir des jardins privés.

Les liens bleus entre les cercles représentent les relations entre appartements ou entre espaces. Lorsque deux cercles sont l'un à côté de l'autre, il n'y a pas de demande spécifique des coopérateurs. Lorsque deux cercles sont accolés l'un à l'autre, c'est que les deux coopérateurs souhaitent être voisins. Lorsqu'un lien est signalé entre les appartements, c'est que ce lien existe dans la réalité, appartements communicants, etc. Lorsqu'une flèche va d'un cercle à l'autre, c'est qu'il est prévu à terme un échange de pièce entre deux appartements. Lorsqu'un trait en pointillés relie un appartement à un autre espace, c'est que l'accès entre ces deux lieux doit être facilité.

FONCTIONNEMENT DES ESPACES COMMUNS

Pour chaque espace mis en commun, il faut définir des règles d'usage.

Les espaces communs ont un coût particulier qui dépend de leur situation et de leur statut. La simulation du loyer de ces espaces n'a pas encore été faite pour l'opération de Venerque.

Pour l'opération de Reynerie, le coût de la plupart des espaces était fixé à 6 euros/m², mais c'était un cas particulier car cette opération bénéficiait d'un grand nombre de subventions.

Pour l'opération de Venerque, on l'estime plutôt à 6,50 euros/m².

Il existe différentes sortes d'espaces communs

Les espaces partagés privatifs sont des espaces partagés par quelques personnes qui en acquièrent les parts tout au long du processus d'accession à la propriété.

Les espaces coopératifs sont des espaces qui restent propriété de la SCI et que les usagers louent selon leurs besoins. Il n'existe pas de parts acquises sur ces espaces.

Les espaces collectifs sont aussi des espaces de propriété collective, mais chaque coopérateur y contribue obligatoirement, comme la salle polyvalente par exemple.

- Questions concernant les espaces communs et le coût des espaces

- *Pourquoi le prix au m² est-il plus cher à Venerque qu'à Reynerie ?*

Car l'opération de Reynerie bénéficiait de 20% de subventions, alors que celle de Venerque ne bénéficie que de 2%. A Reynerie, les habitants sont exonérés de taxe foncière pendant 30 ans, alors qu'à Venerque, cela ne durera que 25 ans. Enfin, à Reynerie, le prix du foncier était fixé à 80 euros/m², il est aussi possible qu'il soit offert. A Venerque, ce prix n'a pas encore été fixé.

L'opération de Venerque devrait donc coûter plus cher.

Dans le détail des 6,50 euros, on peut compter 1 euro de part acquisitive. C'est sur cette somme que pourra se faire la plus-value lors de la revente des parts après négociation avec l'acheteur.

- *Sur le projet de Reynerie, qu'ont-ils décidé de partager comme espaces collectifs ?*

Ils ont choisi, entre autres, une salle polyvalente, un atelier mécanique, un atelier bricolage, des espaces enfants...

- *Quel est le coût mensuel de ces espaces ?*

Le coût de ces espaces peut dépendre de plusieurs paramètres. Par exemple, le coût de la salle polyvalente est calculé au prorata de la surface privative de chaque appartement. Le coût de l'espace enfants est fonction du nombre d'enfants à charge, en âge d'utiliser cet espace.

- *Sur la coopérative de Reynerie, le salon de musique est-il un espace privatif ?*

Non, c'est un espace coopératif à contribution volontaire, comme la salle de sport par exemple.

- *Au niveau économique, je peux mettre X euros/mois au total dans un loyer, si je déduis environ 25 euros/mois pour les espaces collectifs, je peux voir combien il me reste à mettre dans mon logement ?*

Oui, c'est exactement la façon dont il faut raisonner. Il faut aussi bien réfléchir aux économies que l'on peut réaliser en mettant des choses en partage. Par exemple, si vous prenez une chambre d'ami à plusieurs, cela peut vous permettre de faire l'économie d'une chambre d'hôtel au moment où vous devez héberger des amis ou de la famille. Il faut prévoir et peser les avantages et les inconvénients de chaque situation en amont de l'opération.

RETOUR SUR QUELQUES ELEMENTS DE PROGRAMMATION ETABLIS EN 2006

- Le développement durable

Les participants avaient, dans les réunions précédentes, évoqué leur grand intérêt pour le développement durable. Il faut tout de même veiller aux coûts de certains dispositifs, la RT2005 et les nouvelles réglementations handicapés entraînant déjà des surcoûts.

- La salle polyvalente

Il avait aussi décidé que la participation à la **salle polyvalente serait de 3m² par personne**. Un des candidats pense maintenant que c'est prohibitif. Ce nombre avait été prévu pour une coopérative de 20 personnes, alors qu'aujourd'hui, il est prévu qu'elle en compte 30.

- La chambre d'ami

Il est demandé aux coopérateurs et candidats présents de se manifester s'ils désirent participer à une chambre d'ami, qui correspondrait à une pièce de 12 à 15 m² avec cabinet de toilettes.

Seule une personne est intéressée. Une autre se propose, mais, à condition que ce soit quelque chose de convenable. Certains coopérateurs sont inquiets concernant la gestion d'un tel espace.

Pour que cet espace soit vraiment intéressant, les coopérateurs doivent être au moins 6 : pour 2,50 m², ils paieraient 15 euros/mois.

Le fait de partager une chambre d'ami permet de recevoir convenablement même lorsque l'on a un petit appartement.

- Les locaux à caractère professionnels
- *Où en est-on avec les locaux à caractère professionnels qui devaient pouvoir être intégrés à la coopérative ?*

Il faut en parler avec la commune, mais il ne faut pas qu'ils soient construits au détriment des logements. Le nombre de 30 logements convient et il ne faut pas perdre de surface dans des locaux professionnels.

L'urbaniste intervient, disant qu'il est déjà prévu d'implanter des commerces sur la zone.

Les futurs coopérateurs souhaitent que la coopérative soit effectivement intégrée avec ce qu'il y a autour.

Le plan, qui sera proposé cette fois, ne devrait pas ressembler à une barre de logements autour d'une grande place, comme celui présenté précédemment à la mairie et aux coopérateurs. Il est possible d'imaginer différents usages des espaces extérieurs, des espaces de jardin intérieur et du logement intermédiaire par exemple. Il faut, dans tous les cas, éviter ce qui avait été esquissé la première fois.

Les coopérateurs et l'AERA doivent entrer dans une réflexion approfondie avec la commune et les urbanistes.

DEUXIEME PHASE : TOUR DE TABLE, PRESENTATION

Pendant le tour de table, les candidats coopérateurs doivent donner leur nom, leur prénom, leur structure familiale, leurs motivations pour intégrer ce programme en excluant les considérations économiques, évidentes pour tous. Il est important que les candidats à la cooptation de ce soir insistent sur leurs motivations. Les candidats doivent aussi dire ce qu'ils peuvent apporter à la coopérative en termes de savoirs et de savoirs-faire : apprendre une langue, faire la cuisine... Chacun étant différent, chacun apporte ce qu'il peut, et ainsi participe à créer la diversité nécessaire au bon fonctionnement de la coopérative.

Sept candidats sont proposés ce soir à la cooptation : Gérard-François Bégué, Françoise Desrondaux, Yves-Marie Fuchs, Alexandra Josse, Jeanette Laroche, Julienne Mukabucyana, Redouane Nasreddine.

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Yves-Marie Fuchs : 61 ans, architecte et enseignant. Il est intéressé par le fait de construire quelque chose à plusieurs sur tous les plans, social et autres. Il préfère décider par lui-même dans quel espace il souhaite vivre. De plus, il est attiré par le site de Venerque, à la jonction entre la ville et la nature, Il est intéressé par le fait de définir un ensemble bâti en rapport avec la nature. Il peut mettre à la disposition de la coopérative sa curiosité et les connaissances liées à son métier. Il aime apprendre aux autres et apprendre des autres, être dans un rapport d'échange. Il aime le calme, mais n'est pas forcément gêné par le bruit tant qu'il n'y a pas d'exagération. Il n'est pas gêné par les bruits des enfants. Il est divorcé et célibataire, et a un enfant qui est déjà grand, mais il souhaite lui offrir la possibilité de prendre le relais de cet ensemble qui a été conçu et réfléchi avant. Il souhaite lui montrer que l'on peut développer autrement la ville, à travers la convivialité par exemple.
- Alexandra Josse : célibataire, 28 ans. Elle aime l'idée de concevoir la manière dont le groupe va habiter ensemble. Elle aime les idées de solidarité, de partage avec les voisins, notamment le jardin et le potager bio. Elle est attirée par la ville de Venerque. Elle a beaucoup d'activités dans les milieux associatifs et militants : radio, cours d'arts plastiques, organisation de concerts.
- Jeanette Laroche : un enfant, musicienne. Elle aimerait avoir un jardin potager. Son conjoint est responsable d'éducation dans une école d'éducateurs. Ils souhaitent participer à une action originale, entrer dans une démarche coopérative et participative, être partie prenante dans le choix de leur environnement humain, social, se sentir moins soumis. Ils veulent vivre une aventure humaine innovante et originale.
- Redouane Nasreddine : 3 enfants de 16, 13 et 4 ans. Il s'y connaît en bricolage, mécanique et plomberie. Il est motivé par le cadre de vie. Le bruit ne le gêne pas. Il n'est pas encore sûr de vouloir vivre à Venerque car c'est un peu loin pour son travail. Il n'est pas sûr de pouvoir assurer le loyer financièrement.

La question économique ne doit pas vraiment être un problème car l'AERA regarde les demandes avec chaque coopérateur en vue de trouver la solution adaptée pour tous.

- Gérard-François Bégué : 59 ans, divorcé, une fille de 34 ans qui vit en Australie. Il pense que les autres coopérateurs lui ont collé une étiquette car il avait dit qu'il vivait en retraite. Il a beaucoup voyagé en Italie, aux Etats-Unis, dans les pays du Golfe Arabe. Il a tourné une page en revenant de Dubaï quelques années auparavant. Il a déjà vécu dans des environnements très bruyants et c'est pour cela que c'est une question qui le préoccupe. Il aime l'écriture et a commencé une réflexion

spirituelle, c'est pourquoi il a besoin de calme. Il reste souvent devant son ordinateur pendant 11 heures d'affilées, pendant ce temps, il ne peut pas communiquer, mais il a besoin de se freiner. Il adore les enfants, mais a besoin de vivre isolé. Il dit avoir une grande richesse intérieure qu'il peut communiquer par l'écriture. C'est un artiste dans l'âme. Il est prêt à partager mais ne dispose pas de beaucoup de temps pour cela. Il est chrétien, très pratiquant, mais ce n'est pas pour cela qu'il refuse les autres; Au contraire, il est tourné vers les autres et vers l'amour, comme l'enseigne la culture chrétienne.

- Julienne Mukabucyana : divorcée, 4 enfants. Elle est formatrice à l'école de la Croix Rouge. Elle souhaite participer à une aventure, construire quelque chose ensemble. Elle n'aime pas l'isolement et l'individualisme que l'on peut ressentir en France. Dans sa culture, le partage est très important et lui manque. Elle pense que les coopérateurs peuvent s'occuper ensemble des enfants, partager des espaces collectifs. Elle est intéressée par le fait de réfléchir aux matériaux de construction dans une démarche de développement durable. Elle a beaucoup travaillé dans la conduction de projet et peut apporter ses connaissances dans ce domaine, conception de projets avec des jeunes... Elle est aussi attirée par l'aspect interculturel.
- Françoise Desrondeaux : 56 ans. Le projet est au-delà de ses espérances. Elle a déjà vécu dans des conditions similaires trois fois en Angleterre et un peu en France, cela fait partie de ses meilleurs souvenirs. Elle est très contente de ce qu'elle découvre. Comme chacun des participants qui se sont exprimés, elle a déjà fait plein de choses dans sa vie, elle a enseigné l'anglais. Elle fait du théâtre, du tai-chi et essaie d'apprendre la danse.

Le principe de l'arbre est rappelé aux candidats : le groupe doit se former autour d'un tronc commun, mais ensuite, il peut exister des divergences qui forment les branches de l'arbre.

MOTIVATIONS – APPORTS PERSONNELS A LA COOPERATIVE

Parmi les motivations évoquées par les autres candidats coopérateurs durant le tour de table, on peut citer les suivantes :

- la curiosité pour le projet;
- choisir le nombre de m² de son habitat;
- partager;
- partager des valeurs communes, notamment le respect;
- l'aspect collectif;
- habitué à la vie sous forme coopérative;
- avoir d'autres référents autour de soi pour ses enfants (argument évoqué par les mères célibataires);
- le fait de vivre avec d'autres femmes célibataires et d'avoir toujours une femme à la maison;
- ne pas être isolé;
- la sécurité du logement, la peur de se retrouver exclu de son appartement actuel;
- habiter à Venerque, être proche de son travail et de sa famille;
- habiter à Venerque car aime cette ville;
- intéressé par le jardin potager.

Certains candidats ont aussi proposé d'apporter leurs compétences au service de tous, par exemple :

- des connaissances en horticulture;
- la main verte;
- pas mal d'idée en construction;
- de la bonne volonté;
- juriste, peut apporter sa connaissance du droit;
- des connaissances dans la restauration;
- nutritionniste;
- lecture à haute voix;
- intérêt pour les Arts;
- partager ses centres d'intérêt, le cinéma par exemple.

Un des candidats vit en colocation avec sa mère, il est souhaitable de présenter au groupe l'ensemble des personnes qui composeront le foyer à au moins une des réunions, de manière à ce que tout le monde se connaisse.

La paysagiste de l'agence d'urbanisme chargée du projet de la zone de Figeac est intervenue pendant le tour de table pour exprimer son intérêt pour le projet. Elle est contente de pouvoir rencontrer les habitants avant de créer un nouveau quartier. La mairie a fait la demande de requalifier son centre-bourg, ce qui n'est pas très précis. Elle vient pour que les habitants l'aident à implanter le schéma d'aménagement pour cette zone.

Concernant la situation du terrain, les coopérateurs devront réfléchir ensemble avec le cabinet d'urbanisme et d'acoustique.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION DES CANDIDATS

Il est proposé aux candidats à la cooptation de redire un mot sur leurs motivations pendant le temps de rédaction des questions.

- Yves-Marie Fuchs : il est intéressé par l'ensemble de l'opération et ne veut pas qu'elle soit réalisée n'importe comment.
- Alexandra Josse : elle est contente de l'orientation développement durable que prend l'opération.

Peu de gens sont prêts à poser des questions. C'est souvent un passage difficile lors de la première séance de cooptation.

Quelques exemples de questions fréquemment posées sont donc donnés aux coopérateurs :

- *Comment réagissez-vous lorsque les enfants crient ?*
- *Est-ce que vous avez des animaux ?*

Un coopérateur se demande s'il peut poser des questions à tout le monde. C'est une possibilité dont il ne faut pas abuser lorsque les candidats sont nombreux, comme c'est le cas ce soir.

Julienne Mukabucyana et Françoise Desrondaux ont dû s'absenter avant la fin de la réunion. Elles ne pourront donc pas participer à la cooptation, car il faut nécessairement que les candidats soient présents lors du vote.

LECTURE DES QUESTIONS

- Questions adressées aux cinq candidats :
 - *Avez-vous des animaux de compagnie ?*
 - Réponse de Alexandra Josse : j'aurai peut-être un chat.
 - Réponse de Redouane Nasredine : moi aussi, j'aurai peut-être un chat.
 - Réponse de Gérard-François Bégué : je n'ai pas d'animaux mais ils ne me gênent pas, à condition que leur maître soit éduqué. On ne laisse pas un chien toute la journée seul dedans.
 - Réponse de Jeanette Laroche : je n'ai pas d'animaux, mes enfants sont allergiques aux chats.
 - *Les animaux en liberté sont-ils tolérés ?*
 - Réponse de Yves-Marie Fuchs : les animaux sont de la responsabilité de leur propriétaire. Les chats peuvent se balader tous seuls, mais il ne faut pas qu'il y ait de chiens errants qui aboient toute la journée.
 - Réponse de Alexandra Josse : il faut que l'on réfléchisse à des règles communes. Cela semble nécessaire.
 - Réponse de Redouane Nasredine : je ne suis pas d'accord pour qu'il y ait des chiens errants, il faut s'en occuper.
 - Réponse de Gérard-François Bégué : tous les animaux sont différents, on ne sait pas ce qu'il peut se passer. On ne sait pas qui va nettoyer les espaces verts si les chiens vont dedans. Il y a en fait deux choses : la propreté, et si l'animal est gros, il peut aussi faire peur.
 - Réponse de Jeanette Laroche : j'aimerais que mes enfants jouent dans les parties communes sans animaux.
 - *Combien accepteraient-ils de prendre un véhicule en commun ?*
 - Réponse de Yves-Marie Fuchs : oui
 - Réponse de Alexandra Josse : non, je veux bien prêter ma voiture ou faire du co-voiturage, mais partager une voiture me semble trop compliqué à l'usage.
 - Réponse de Redouane Nasredine : c'est intéressant, mais il faut voir comment c'est géré.
 - Réponse de Gérard-François Bégué : j'ai déjà mon véhicule.
 - Réponse de Jeanette Laroche : oui, pourquoi pas.
 - *Acceptez-vous de réaliser ce petit morceau urbain dans une option écologique citoyenne ?*
 - Réponse de Alexandra Josse : j'ai l'impression que c'est déjà ce qui se passe : le co-voiturage, la gestion du chauffage, les matériaux, le jardin bio...
- Les autres candidats à la cooptation sont tous d'accords.

- *Aimez-vous les animaux ?*
Cette question a déjà été abordée par l'ensemble des candidats.

- *Pour ou contre la méthanisation et l'utilisation du gaz obtenu en cuisine ?*

- Réponse de Alexandra Josse : tout à fait pour.
- Réponse de Yves-Marie Fuchs : pour faire quelque chose avec du biogaz, il faut des animaux. A mon avis, ce n'est pas possible dans ce cas-là.

- *Les propriétaires de véhicules acceptent-ils de les garer à la périphérie ?*

- Réponse de Gérard-François Bégué : Les véhicules doivent rester à l'extérieur pour la sécurité des enfants.
 - Réponse de Yves-Marie Fuchs : Il faut mettre en place un dispositif permettant de laisser les voitures et les motos en périphérie, dans lequel il serait nécessaire de faire 50 ou 100 mètres pour aller à son véhicule.
- Tous les candidats sont d'accord avec cette proposition.

Intervention de S. Gruet : Il y aura besoin d'un certain nombre de places sur l'emprise foncière, c'est obligatoire. Mais ces voitures peuvent être situées à l'extérieur de l'ensemble d'habitations.

- *Les animaux vous dérangent-ils et si oui lesquels ?*

Cette question a déjà été abordée par l'ensemble des candidats.

▪ Question adressée aux célibataires :

- *Souhaitent-ils rester entre célibataires ou être proches des familles nombreuses ?*

- Réponse de Alexandra Josse : je suis célibataire et souhaite être proche d'une famille nombreuse.
- Réponse de Gérard-François Bégué : cela ne me dérange pas d'être proche d'une famille nombreuse, à condition qu'elle soit calme.
- Réponse de Yves-Marie Fuchs : c'est une question difficile pour moi, je viens d'une famille nombreuse et souhaite être au calme.

▪ Questions adressées à Gérard-François Bégué :

- *N'y a-t-il pas de discordances entre votre désir d'isolement et votre adhésion à ce projet collectif ?*

Je m'aperçois que souvent, quand on parle, on n'est pas entendu. C'est le propre de la communication. Je n'ai pas dit que je voulais m'isoler, mais que j'avais besoin de m'isoler pour écrire. J'ai besoin de temps d'isolement. Par ailleurs, je peux communiquer avec des gens. J'aime la réflexion, passer mon temps à réfléchir et à écrire. Je ne suis pas misanthrope, je n'aime pas passer mon temps à discuter de n'importe quoi.

▪ Questions adressées à Alexandra Josse :

- *Pour le jardin potager, envisages-tu une culture partagée ou plusieurs parcelles ?*

C'est à voir avec les autres personnes intéressées. Il faut aussi réfléchir à l'arrosage. Je serais pour une parcelle collective et des petits bouts où l'on peut faire nos expérimentations, mais je ne suis pas fixée là-dessus.

Intervention de S. Gruet : Si c'est un jardin partagé, chacun participera de X m².

Intervention d'un nouveau candidat : Je voudrais dire un mot sur le jardinage, à Venerque, le sol est en terre glaise. Il ne faut pas remuer la terre quand elle est humide, si l'on réussit la terre tient l'eau. Il faut tout de même un peu d'expérience pour planter. De plus, à Venerque, il n'y a pas d'eau en sous-sol.

▪ Questions adressées à Yves-Marie Fuchs :

- *Que proposes-tu comme énergie renouvelable en matière de chauffage et d'électricité ?*

Je propose d'utiliser le plus possible l'énergie solaire, de faire attention aux principes d'organisation de l'espace concernant à l'implantation et l'orientation par rapport aux points cardinaux. Ce qui est surtout important, c'est l'utilisation du Soleil. Ce sont les architectes qui définiront les bons principes pour cet endroit. Il faut utiliser les énergies existantes, par exemple le Soleil, après on verra sous quelle forme. La première chose logique à étudier est déjà l'implantation du bâtiment. Je propose aussi que tout ce que l'on utilise soit réintégré dans le circuit.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Les cinq candidats à la cooptation, présents jusqu'à la fin de la réunion, se sont tous mutuellement cooptés pour former le groupe coopérateur de base de la coopérative de Venerque.

Gérard-François Bégué, Yves-Marie Fuchs, Alexandra Josse, Jeanette Laroche et Redouane Nasreddine deviennent donc coopérateurs de la coopérative de Venerque.

COMPTE RENDU

Réunion du 12 juin 2007 du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Venerque.
Suau Ophélie

Cette réunion est la cinquième réunion de programmation pour le site de Venerque. Elle avait pour but de réamorcer le travail programmatique sur la coopérative de Venerque, débuté en automne 2006, et laissé en suspens depuis.

14 personnes étaient présentes à cette réunion, dont 4 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 5, 7 personnes inscrites comme candidats, et 3 nouveaux candidats.

Parmi les candidats coopérateurs, quatre étaient présentés au processus de cooptation : Françoise Desrondeaux, Eléonore Kémajou et Philippe Eidelvein, Véronique Sicard et Julienne Mukabucyana qui a dû s'absenter avant la fin de la réunion, et n'a donc pas pu participer à la cooptation.

La réunion s'est déroulée en quatre phases :

- tout d'abord, un rappel des éléments évoqués lors de la visite du site et des éléments de programmation établis précédemment;
- suivi d'un tour de table, permettant à chacun de mieux se connaître;
- ensuite, une séance de programmation collective qui devrait permettre de débiter l'organigramme de cette coopérative et d'apporter des précisions sur les espaces partagés;
- et enfin, la séance de cooptation avec les candidats de ce soir.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Jean-Marie Delorme en tant qu'observateur.

Etaient aussi présents Hélène Breton, maire de Venerque, accompagnée d'un autre élu d'une commune près de Venerque, Miremont.

PREMIERE PHASE : RAPPELS CONCERNANT LE SITE ET LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

RAPPELS DE LA REUNION PRECEDENTE SUR LE SITE DE VENERQUE

La réunion précédente s'est déroulée à Venerque, en compagnie des urbanistes.

Un problème a été soulevé lors de cette visite : les urbanistes prévoient une extension de la ville, avec des commerces, une nouvelle voie... Les coopérateurs s'étaient déjà opposés à ce type de plan, leur intérêt pour ce site est en rapport avec le fait de vivre dans un espace plutôt rural.

L'évolution du rural au urbain de Venerque ne compromet pas la production d'un habitat dense et de qualité. Il faut tirer le meilleur parti des réserves foncières, satisfaire la commune, ainsi que les coopérateurs. Ces demandes ne sont pas incompatibles, il suffit de trouver la bonne réponse urbanistique et architecturale.

L'habitat dense ne se présente pas forcément sous la forme d'une tour. Dans l'habitat groupé, le traitement architectural et urbain permet de maîtriser les nuisances liées à la densification

La visite du site a permis de rassurer tout le monde sur ce point.

RAPPELS DES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- La salle polyvalente

La salle polyvalente est un lieu très important de la coopérative car il permet à tous les coopérateurs de se réunir pour les réunions et les autres événements importants.

Il est intéressant que ce lieu, relativement grand, puisse accueillir un maximum d'usages. Pour cela, d'autres espaces peuvent y être associés.

La participation à cet espace a été fixée à 2 m²/foyers, soit environ 12 euros/mois.

- La salle de musique

Cet espace doit être associé à la salle polyvalente.

- La buanderie

- L'abri garage

- Le jardin potager

Cet espace a beaucoup d'importance pour le groupe de coopérateurs de Venerque depuis le lancement de ce programme. De nombreuses personnes sont intéressées pour y participer.

DEUXIEME PHASE : TOUR DE TABLE, PRESENTATION

La cooptation commence par ce tour de table durant lequel chaque participant se présente.

Pour les candidats à la cooptation de ce soir, il est important d'insister sur les motivations, et de bien avoir lu la charte proposée pour cette coopérative, élaborée lors de la réunion du 9 mai.

La cooptation consiste à se mettre d'accord sur un projet commun. Le groupe formé autour de ce projet doit être composé de membres qui se sont choisis pour vivre ensemble de manière à tirer le meilleur parti de cette coopérative. Les personnes qui n'adhèrent pas au projet en train de se créer, après lecture de la charte et discussion avec les autres participants, n'ont pas vraiment de raison de chercher à entrer dans la coopérative.

Hélène Breton, le maire de Venerque, est venue pour rencontrer les coopérateurs et candidats de ce projet et comprendre la démarche qui les guide.

Elle souhaite les assurer du grand intérêt de la commune pour ce programme. Il est important pour elle de faire le meilleur usage possible de la réserve foncière dont elle dispose. Elle souhaite aussi souligner les avantages du fait d'habiter dans un cœur de village : la proximité, éviter la voiture...

La réflexion au niveau urbanistique se fait en parallèle, et il devrait y en avoir un rendu mi-juillet.

Un autre élu d'un village proche de Venerque est aussi présent. Il est intéressé par la démarche, particulièrement le fait de se regrouper avant de commencer un projet.

MOTIVATIONS – APPORTS PERSONNELS A LA COOPERATIVE

Les motivations évoquées par les candidats à la cooptation ont été les suivantes :

- Véronique Sicard : célibataire, sans enfant. Elle est animatrice dans une maison de retraite. Elle est attirée par le côté "aventure collective", par le fait d'essayer de trouver une réponse collectivement au problème du logement, et par le fait de partager les mêmes valeurs avec ses voisins.
- Françoise Desrondaux : ce n'est pas le fait de pouvoir accéder à la propriété qui l'attire, mais plutôt l'envie d'être en groupe face à ce que représente des habitations. Elle est attirée par l'ambiance du groupe, mais trouve que la relation entre l'intime et le collectif est encore assez trouble. Elle a enseigné l'anglais et la danse, pratiqué le taï-chi, et a fait de l'animation.
- Philippe Eidelvein (et sa compagne Eléonore Kemajou) : deux enfants de 3 et 2 ans, mariés. Il est intéressé par la situation et par le fait d'avoir un appartement plus grand. Il apprécie la philosophie du projet, le fait de bâtir quelque chose ensemble, d'avoir des rapports plus personnels avec ses voisins. Il a travaillé dans le bâtiment et se demande comment les architectes font pour produire des habitats si inaptes à vivre. Il est aussi intéressé par l'écologie.

Parmi les motivations évoquées par les autres candidats coopérateurs durant le tour de table on peut citer les suivantes :

- vivre en groupe;
- vivre en communauté;
- être entouré
- être avec des gens qui se côtoient mutuellement;
- "vivre avec les autres, c'est ma vie";
- vivre à Venerque, qui est une ville agréable;
- profiter de la construction de logements sur Venerque;
- le milieu : la campagne, la verdure, la terre;
- rester dans son environnement familial et de travail;
- l'accession à la propriété;
- devenir propriétaire, avoir un point d'attache pour ses enfants;
- la peur de se retrouver sans logement;
- avoir un chez-soi;
- avoir un endroit à soi.

Certains candidats ont aussi proposé d'apporter leurs compétences au service de tous, par exemple :

- des connaissances en restauration;
- faire la cuisine;
- enseigner l'arabe littéraire.

Certains coopérateurs, déjà cooptés, ont à nouveau évoqué leurs motivations, ce qui peut donner aux nouveaux venus une idée de l'esprit dans lequel cette coopérative est en train de se créer :

- Gérard-François Bégue : vivre dans un environnement stable et privilégié au sein de la coopérative, à l'inverse des immeubles classiques, pouvoir régler facilement les conflits avec les gens que l'on a choisis.
- Redouane Nasreddine : l'aventure, connaître ses voisins, accéder à la propriété de façon souple.
- Yves-Marie Fuchs : la coopérative représente pour lui une nouvelle forme relationnelle à la société et à l'autre, car tout se prépare en amont. Il est intéressé par le fait que Venerque soit située en périphérie de Toulouse, cette commune a pour lui la vocation d'être urbaine, mais de rester partiellement rurale. C'est une occasion donnée aux coopérateurs de glisser leur mot dans le but que le développement de la réserve foncière soit le mieux géré possible.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE PROGRAMMATION COLLECTIVE

DEROULEMENT DE LA SEANCE

Des cartes de couleur contenant les mentions : d'accord, pas tout à fait d'accord, pas d'accord et je ne comprends pas sont distribuées à toutes les personnes participant à la réunion de manière à faire des votes rapides à main levée concernant certaines questions de programmation.

L'AERA fait toujours des propositions mais ce sont les coopérateurs qui choisissent, donc ils ne doivent pas hésiter à intervenir.

TRAVAIL SUR L'ORGANIGRAMME DES RELATIONS SOCIALES

L'organigramme est projeté, il ne correspond pas au projet d'architecture, mais à l'espace social. Cet organigramme va s'affiner au fur et à mesure des réunions lorsque certaines personnes vont se rapprocher selon leurs affinités ou points communs.

Pour le moment, c'est la première séance de travail, et il est seulement demandé aux participants de donner leur nom, le niveau auquel ils souhaitent être situés, les espaces communs et espaces extérieurs dont ils souhaitent être proches. Les relations entre appartements se définiront au fur et à mesure de l'avancement du travail.

▪ Recommandations

Il est proposé aux coopérateurs lorsqu'ils ont déjà réfléchi ou rempli leur fiche d'inscription, de préciser sur l'organigramme le type d'appartement qu'ils souhaitent (nombre de pièces) et la surface.

Ils peuvent aussi préciser s'ils veulent un accès direct depuis l'extérieur ou s'ils veulent partager un espace commun d'entrée.

Les coopérateurs doivent aussi dire s'ils veulent des terrasses ou des loggias comme espace extérieur. Sur une terrasse, on a le ciel au-dessus de la tête, sur une loggia, la terrasse du dessus.

Ils doivent faire l'effort de préciser les raisons de leurs choix, pour une meilleure interprétation architecturale de leurs souhaits. Par exemple, je veux être en hauteur pour la vue.

Les coopérateurs peuvent s'inspirer de l'organigramme de Reynerie pour mieux saisir l'esprit du projet. Les halls partagés ont tous des fonctions, car tant qu'à payer un espace autant qu'il ait un usage.

Il existe toutes sortes de liens entre les appartements.

Ce schéma représente bien l'espace social et non la construction, ce sont deux choses qu'il est important de ne pas confondre.

Le seul espace commun obligatoire dans la coopérative est l'espace de la salle polyvalente.

A Reynerie, une contribution était aussi obligatoire pour l'atelier bricolage, ainsi que pour l'atelier mécanique pour les personnes disposant d'une voiture.

De nombreuses recommandations et rappels ont ainsi été faits aux candidats tout au long de la séance.

Les participants se sont souvent dispersés sur d'autres sujets que l'organigramme et il a fallu insister plusieurs fois pour revenir au tour de table.

Il était important que l'organigramme soit bien avancé avant la fin de cette réunion, car il permet de donner une première idée de ce que sera l'organisation sociale au sein de la coopérative.

Il a aussi fallu souvent rappeler aux coopérateurs et candidats qu'ils doivent dire ce qu'ils souhaitent et que, lors de la conception, les architectes verront ce qu'ils peuvent faire pour répondre au mieux au programme établi. Par exemple, s'ils souhaitaient un jardin et une terrasse, ils devaient bien le préciser.

▪ Disposition des appartements

1. Yves souhaite être en haut pour voir les Pyrénées, mais il n'est pas sûr de son choix, car il a peur de vieillir et de ne plus pouvoir monter les escaliers. Il pense à la possibilité d'installer un ascenseur ou un autre dispositif comme le monte-charge, qui permettrait au moins de monter des courses, etc. Cela signifierait qu'il faut aussi penser à l'entretien de ce monte-charge.

Pour le moment, il est simplement demandé aux coopérateurs et candidats de choisir la situation et la taille de leur appartement, de manière à pouvoir élaborer une première image du schéma. Les dispositifs à mettre en place dans les espaces communs pourront être choisis par la suite.

Yves souhaite que son appartement soit situé à l'étage pour pouvoir bénéficier de la vue sur les Pyrénées.

2. Un coopérateur souhaite être, soit en rez-de-chaussée avec un petit jardin, soit en étage mais dit que cela dépend de l'architecture et qu'il choisira plus tard.

Le principe de ce programme, dit participatif est à nouveau expliqué : les habitants doivent d'abord exprimer leurs souhaits, le bâtiment est ensuite construit en fonction de ces souhaits et du programme établi par eux-mêmes.

Ce candidat est intéressé par les duplex dont il avait été question une fois précédente. La proposition de faire plutôt des duplex en rez-de-chaussée avait été évoquée dans le cas où un grand nombre de personnes souhaiteraient être situées en rez-de-chaussée. Il serait alors plus juste de réaliser des duplex, de manière à économiser la surface au sol et à proposer à un plus grand nombre de personnes d'en profiter.

Il est aussi intéressé par le fait de posséder une terrasse, mais n'est pas sûr que ce soit possible.

Ce candidat souhaite, en fait, avoir un duplex en rez-de-chaussée avec jardin privatif au rez-de-chaussée et terrasse à l'étage.

Il est possible de faire ce type de demande, mais elles ne feront pas forcément partie des exigences que devront suivre impérativement les architectes.

3. Un candidat souhaite avoir un duplex, mais n'a pas de souhait particulier quant à la position de son appartement en rez-de-chaussée ou en étage.
4. Un candidat souhaite être en rez-de-chaussée avec jardin.
5. Françoise dit avoir des problèmes de santé et se sent donc obligée de prendre un logement en rez-de-chaussée, mais elle aurait préféré être en étage. Elle trouvait bien l'idée du monte-charge. Sinon, elle songeait à un dispositif, comme un chemin sans marche, qui lui permettrait de monter à son appartement. Malheureusement le terrain n'est pas vraiment adapté à ce genre de dispositifs. Elle aurait donc envie d'être en hauteur, mais pour elle, le monte charge ne peut suffire. Elle souhaite partager un hall d'entrée commun et avoir aussi une entrée directe depuis son jardin.
6. Gérard-François souhaite vivre en hauteur avec une terrasse.
7. Une candidate, Hadiza, qui souhaite être en étage trouve l'idée du monte-charge intéressante, car elle sent qu'elle avance en âge. Il est aussi possible d'avoir un fauteuil adapté à l'escalier qui permette de monter les personnes. Elle est intéressée par le fait d'avoir à la fois une entrée commune et une entrée personnelle et souhaite vivre au second étage.

Peut-être faudra-t-il prévoir dans le temps la place pour aménager un tel système dans l'escalier sans pour autant l'installer dès la construction. C'est un système coûteux, les personnes qui le souhaitent devront donc le financer.

8. Un candidat qui est habitué à vivre dans une maison à étage souhaite avoir un duplex avec terrasse.
9. Véronique veut un T3 en rez-de-chaussée avec accès privatif. Elle ne comprend pas l'idée du hall partagé.

C'est un espace de transition pour accéder depuis dehors à un espace partagé plus intime, avant de pénétrer dans son espace privatif. Cet espace peut avoir plusieurs avantages, par exemple du point de vue thermique ou du point de vue de l'échange et du partage.

10. Un candidat souhaite être situé en étage avec terrasse, mais surtout pas en rez-de-jardin, il veut être au premier ou au second, avec un T3.
11. Un candidat souhaite avoir un T3 en étage avec terrasse.
12. Une candidate souhaite être située loin de la salle polyvalente car elle se lève tôt et énervée le matin si elle ne dort pas bien.

Dans tous les cas, la salle polyvalente devra être bien isolée.

La meilleure façon de l'isoler n'est d'ailleurs pas forcément de la mettre à l'écart, c'est une question à laquelle il faudra réfléchir. Dans tous les cas, des dispositions seront prises pour qu'elle soit bien isolée.

13. Jeanette souhaite avoir un duplex T6 proche du jardin potager. S'il y a une terrasse commune sur le toit de l'immeuble et que c'est possible, elle souhaiterait avoir un accès direct de son appartement à cette terrasse. Elle est aussi intéressée par la buanderie.

La buanderie correspond à un espace, les coopérateurs doivent ensuite gérer ensemble l'achat des machines.

14. Une candidate, Florence, souhaite avoir un T3 en hauteur car elle estime qu'elle aura suffisamment de travail avec le jardin potager pour ne pas s'occuper d'un jardin privatif. Elle souhaite aussi avoir une vue dégagée et ne veut pas d'appartement au-dessus du sien. Elle est aussi intéressée par la buanderie.

Il y a beaucoup de monde situé en étage, donc ceux qui ont demandé à y être mais qui acceptent aussi d'être en rez-de-chaussée peuvent le préciser.

Ceux qui veulent être en étage doivent en préciser les raisons. C'est important pour la suite de la programmation.

- Questions concernant l'espace privatif

- *Est-ce qu'il est possible de demander un jardin suspendu ?*

C'est le type de demande qui risque de coûter un peu cher. Si vous choisissez de faire de telles demandes, le financement en pèsera sur toute la coopérative.

- *Est-ce qu'un balcon est plus petit qu'une terrasse ?*

On estime que les jardins et les balcons ont la même valeur au m² car la surface au sol est un espace précieux, normalement les surfaces de jardin devraient avoir une moindre valeur car non construit.

Ici, le sol du jardin doit être en partie conservé pour les espaces collectifs.

Le prix des surfaces extérieures privatives est donc pour le moment fixé à 2 euros/m².

Yves intervient, sur le sujet des espaces extérieurs, pour dire que si l'ensemble du dispositif est construit en rapport avec la nature, ce rapport pourrait se faire à différents niveaux. Tout le monde doit pouvoir profiter de l'environnement, la végétation peut remonter des rez-de-chaussée, descendre des terrasses...

- *Pour trente logements, ne peut-il pas y avoir trente petites parcelles de jardin ?*

Ce n'est pas le raisonnement à adopter. Chacun doit dire ce qu'il veut et ne pas raisonner pour les autres. Il n'est pas bon de spéculer sur les souhaits de chacun, car tout le monde ne veut pas la même chose.

- *A partir de combien de m² peut-on demander un duplex ?*

Pour être aux normes handicapées, un duplex doit pouvoir accueillir une chambre au niveau de l'entrée. Pour un T3, cela veut dire qu'il n'y a qu'une seule chambre en étage desservie par un escalier, cela ne vaut donc pas le coup. C'est plutôt à partir du T4 que le duplex devient intéressant.

- *Est-ce qu'il est possible d'avoir à la fois un hall d'entrée commun et un accès depuis le jardin ?*

Oui, il suffit de le demander.

- *Que peut-on faire d'un hall d'entrée commun ?*

Il ne faut plus appeler cet espace hall d'entrée, mais lui trouver un usage complémentaire et l'appeler salon de thé ou autrement...

- *Le hall d'entrée est-il un espace semblable à la salle polyvalente ?*

Il est nécessaire de rappeler l'image, souvent évoquée, de l'arbre : certaines choses font partie du tronc commun, comme la salle polyvalente à laquelle tout le monde participe; d'autres choses font partie des branches de l'arbre, et ne rassemblent pas tout le monde, mais seulement un petit groupe de personnes, comme des halls partagés ou une salle de sport...

Lorsqu'un petit groupe décide de partager un hall d'entrée, qui est nécessairement un espace contigu à l'appartement, il décide de se rapprocher. A mesure de la création de ces groupes, on avance dans la définition de l'organigramme. Certains groupes peuvent aussi décider de se rapprocher pour partager des choses qui ne sont pas des espaces, par exemple se situer en haut de l'immeuble pour la vue.

Tous les espaces communs ou privés doivent être financés, les coopérateurs doivent donc bien réfléchir à ce dont ils ont envie, ce dont ils ont besoin à l'intérieur de leur appartement, ce qu'ils peuvent partager. Si, par exemple, trois familles souhaitent une salle de jeux pour leurs enfants, ils peuvent choisir de la partager dans un espace contigu à leur appartement et payer trois fois moins cher pour un espace de taille équivalente. Une chambre d'ami, qui dans un appartement ne serait utilisée que quelques jours par an peut, ici, elle aussi être partagée et coûter jusqu'à 10 fois moins cher.

L'arbre représentant l'esprit dans lequel doit être réfléchi la coopérative est dessiné sur le paperboard.

- *Est-ce que les branches représentent des chemins ?*

Oui, plus ou moins. Petit à petit, avec l'avancement du travail les cases peuvent se rapprocher, des liens peuvent se créer entre les personnes.

Il est possible, par exemple, d'envisager que deux familles se placent l'une à côté de l'autre dans le but d'échanger une pièce plus tard, si une famille prévoit de réduire son logement et l'autre de s'agrandir. Il peut aussi y avoir des communications entre appartements pour un couple qui voudrait préserver son indépendance par exemple. Des relations de proximité peuvent se créer autour d'une chambre d'ami contiguë à plusieurs appartements...

▪ Questions d'ordre général sur la coopérative

- *Pourquoi ne peut-on pas prévoir un ascenseur ?*

Ce serait très luxueux d'installer un ascenseur pour du logement en R+2, ce projet est une opération de logement social dans laquelle les coûts sont plus ou moins réduits au minimum.

- *Quelle hauteur fera l'immeuble ?*

Ce sera des logements en R+2 maximum. Il y aura peut-être des duplex ou des maisons qui s'imbriquent les unes dans les autres. La question de la densité est importante, mais elle peut être traitée de nombreuses manières différentes.

- *Est-ce que la proposition demandée aux architectes est chiffrée ?*

Oui, c'est un paramètre important de la conception du projet. C'est l'AERA qui fixe le budget, il faut qu'au total, il corresponde au prix/m²/mois que paieront les coopérateurs pendant une trentaine d'années. Les coopérateurs, eux, sont chargés de savoir le nombre de m² précis qu'ils souhaitent payer pour obtenir le prix de leur loyer et être sûr qu'ils ont les moyens de se les offrir.

Les architectes ont obligation de répondre aux exigences économiques fixées pour l'opération.

Si certains ne sont pas sûrs du budget qu'ils se sont fixés pour leur logement, l'AERA propose des rendez-vous pour examiner les revenus et autres ressources de chacun et évaluer le loyer maximum envisageable dans chaque cas.

- *Dans le loyer mensuel, les charges sont-elles comprises ? Est-ce que comme pour Reynerie, les appartements ne seront pas terminés ?*

Les charges sont comprises dans le loyer, le détail vous en sera communiqué par la suite.

Quant aux finitions de l'appartement, elles sont considérées comme une part d'apport travail. Ceci ne concerne que les travaux de décoration, de peinture, de tapisserie...

- *Qu'en est-il du carrelage ?*

Le carrelage est financé en partie dans le coût de la construction, en partie par les coopérateurs. Il ne peut pas être posé par les coopérateurs eux-mêmes à cause des garanties décennales et autres assurances, mais doit être posé par une entreprise agréée.

Tout ce que vous faites vous-mêmes dans l'appartement doit pouvoir être détruit facilement.

- *Donc c'est nous qui payons les finitions ?*

Oui dans la coopérative, on ne vous demande pas d'apports personnels, mais un apport travail correspondant à 8,5% de l'appartement.

Si une nouvelle personne reprend l'appartement, elle peut elle aussi refaire sa décoration.

Une autre contribution est demandée aux coopérateurs lors de l'entrée dans les lieux, à un fond coopératif. Cette contribution sera de l'ordre d'environ 3000 euros et permettra le financement de prochaines opérations. Pour le moment, les opérations en cours bénéficient des aides données pour ce programme expérimental, mais plus tard, d'autres pourront bénéficier de ce même système grâce à l'approvisionnement de ce fond coopératif.

- *Nous aurons donc la peinture de nos appartements à faire ?*

Si vous ne pouvez pas y investir du temps et de l'argent tout de suite, vous pourrez aussi y habiter directement, ce sera propre.

- *Est-ce que les parties sanitaires seront faites ?*

Oui, tous les sanitaires seront faits.

Ici, ce n'est pas vraiment l'investissement en argent demandé en plus aux coopérateurs qui a de l'importance. C'est plutôt le fait de participer physiquement à la construction de son appartement, la part d'apport travail. Chacun doit s'investir le plus possible dans son appartement, c'est un des principes du programme.

- *Si on sait faire le carrelage, est-ce que l'on peut le poser nous-mêmes ?*

Non, pour le carrelage, ce n'est pas possible. Le carrelage est un sol solide. Pour être refait, il doit être démoli, cela coûte cher. Pour les sols solides, il y a besoin d'une garantie professionnelle. Par contre, vous pouvez choisir le carrelage que vous souhaitez, si vous voulez un carrelage plus cher que ceux qui seront proposés, vous devrez payer le surplus.

- *Comment les terrasses seront-elles isolées ?*

C'est une question un peu trop technique, la réponse sera forcément hypothétique.

De plus c'est une discussion qui entre trop dans les détails de la construction, alors que beaucoup de travail est déjà à faire sur le programme.

- *Pour les planchers flottants, y a-t-il une garantie décennale ?*

Non, les planchers flottants peuvent être réalisés par vous.

- *S'il y a du carrelage dans les étages, ne risque-t-il pas d'y avoir des problèmes d'ordre phonique ?*

Non, il existe des normes draconiennes au niveau acoustique. Pour le plancher flottant, par contre, il faut qu'il soit posé sur un feutre isolant, etc., mais vous pourrez rediscuter de toutes ces questions avec l'architecte.

TRAVAIL PROGRAMMATIQUE SUR LES ESPACES COMMUNS

▪ **La salle polyvalente**

- *Concernant la salle polyvalente, y a-t-il des possibilités d'y avoir accès pour des cours ou des associations ? pour de la danse africaine par exemple ?*

C'est à vous de le décider. Vous pouvez décider ensemble des usages, des heures d'usage.

Pour des cours de danse africaine, par exemple, on écoute des sons de percussions qui correspondent à des fréquences basses et sont difficiles à isoler, c'est donc une utilisation à prévoir à l'avance si c'est possible.

Il y a aussi la question d'un usage lucratif de la salle polyvalente.

A Reynerie, la décision a été prise de louer la salle polyvalente aux coopérateurs qui le désiraient, ceux-ci doivent verser l'argent à la coopérative.

- *Que va faire la coopérative de cet argent ?*

C'est à vous d'en décider.

▪ **L'atelier mécanique**

Redouane trouve qu'il serait intéressant pour la coopérative de Venerque d'avoir un atelier mécanique qui est le même statut que celui de la coopérative de Reynerie.

Pour ce type de question, il faut faire un vote, car cela concerne tout le monde. Pour le moment, peu de personne manifeste de l'intérêt pour cet espace.

▪ **La salle de musique**

Yves souligne le fait qu'il y a déjà plein d'activités dans le village et que les coopérateurs doivent le prendre en compte avant de penser à créer de tels espaces.

Mais, comme il a déjà été précisé plusieurs fois, c'est à chaque participant de parler pour lui-même.

▪ **La buanderie**

5 personnes sont intéressées par la buanderie.

Un coopérateur trouve que cela fait trop de personnes sur une même buanderie et s'inquiète de la façon dont elle pourra être organisée.

Il est rappelé aux coopérateurs et candidats que chacun ne doit parler que pour lui-même.

Dans ce cas, il est probable que les personnes qui souhaitent partager une buanderie soient conscientes du fait qu'elles ne seront pas seules à occuper cet espace.

Il peut y avoir plusieurs buanderies ou un planning.

- **La chambre d'ami**

Un coopérateur pense qu'il est préférable de faire un studio plutôt qu'une chambre d'ami.

- *Quel est le statut de la chambre d'ami ?*

C'est un espace partagé en alternance, uniquement pour les personnes qui le souhaitent.

- **Le jardin potager**

La participation au jardin potager correspond à la location d'un morceau de parcelle à la coopérative, de la surface souhaitée par chacun.

7 personnes présentes à la réunion sont intéressées par le jardin potager. 2 autres personnes absentes pour cette réunion avaient, elles-aussi, déjà mentionné le fait qu'elles souhaitaient y participer, ce qui fait un nombre total de 8 personnes intéressées pour le moment.

- *Qu'est ce que vous appelez "petit jardin privatif" ?*

C'est un espace devant l'appartement, dès que l'on s'en éloigne, on entre dans le jardin coopératif.

- **La terrasse commune**

Françoise souhaite parler de la terrasse commune qu'il était prévu de faire sur le toit. Etant donné que les personnes en rez-de-chaussée n'auront pas la vue sur les Pyrénées, cela peut être un espace intéressant. Cet espace aura le statut de terrasse collective ou de terrasse partagée selon le nombre de personnes intéressées.

La toiture terrasse offre aussi la possibilité d'y faire sécher le linge.

Ce vote peut se faire à la majorité des 2/3.

- *Qui est d'accord pour avoir une terrasse commune sur le toit ?*

Ce ne serait pas un espace onéreux car il suffirait de rendre le toit terrasse accessible.

- *Est-ce que cela nous enlève des m² de la surface de notre appartement ?*

Non, utiliser le toit ne devrait pas coûter grand chose.

- *La terrasse va t-elle être au-dessus d'autres appartements ?*

Oui, elle serait située sur les appartements.

- *Si la toiture est en pente, la terrasse ne pourra pas être située au-dessus de la toiture. On ne peut pas encore décider avec certitude de faire une toiture terrasse...*

Ce projet se fait en fonction des demandes des coopérateurs. S'il souhaite une terrasse en toiture, il n'y aura pas de toiture en pente. La terrasse peut aussi être située au-de des espaces communs, mais dans ce cas-là, sa surface sera limitée.

Si les gens qui sont en étage ne veulent rien au-dessus de leur appartement, la question d'une toiture accessible ne se pose pas.

Le vote est proposé :

- **Qui est pour une terrasse accessible sur le toit ?**

La réponse est positive pour cinq participants au vote sur six.

Françoise souhaite avoir une terrasse pour voir les Pyrénées, même si cette terrasse est petite. Ce ne serait, dans ce cas-là, pas une terrasse collective mais une terrasse partagée.

- *D'autres personnes veulent-ils monter pour voir les Pyrénées ?*

- *Quand on est en duplex en rez-de-chaussée, est-ce que l'on peut avoir un accès direct à la toiture terrasse coopérative ?*

Oui, c'est possible, il suffit de le demander.

Une des coopératrice dit, ne pas être dérangée par la création d'une toiture terrasse, mais ne veut pas que celle-ci soit située au-dessus de son appartement.

Il y a une possibilité de mettre cette toiture terrasse au-dessus de la salle polyvalente et depuis là, les personnes intéressées pourraient profiter de la vue.

- Est-ce que vous souhaitez avoir un lieu coopératif sur une terrasse où l'on peut dîner, équiper d'une petite kitchenette ? Cela peut aussi être une cuisine fermée avec une grande ouverture sur la terrasse. Ce peut être un espace situé en bas ou en hauteur.
- *Est-ce que l'on peut faire des barbecues ?*

Oui, c'est à vous d'en décider dans le règlement de la coopérative.

Un candidat pense que cette discussion sur les Pyrénées est prématurée et préfère attendre d'avoir vu le plan-masse. Il pense qu'il n'est pas possible de disposer de cette vue depuis le terrain.

Il est rappelé que les coopérateurs et les candidats doivent dire ce qu'ils souhaitent et ne pas attendre les architectes, ce sera à eux de s'adapter au programme établi.

QUATRIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION

PRESENTATION DU PROCESSUS DE COOPTATION

- *Quel est l'intérêt du processus de cooptation ?*

Il doit permettre aux candidats et coopérateurs d'apprendre à mieux se connaître et à se choisir mutuellement. Les premiers coopérateurs, formant le noyau de base, doivent être en accord autour d'un projet. Les candidats suivants à la cooptation doivent adhérer à ce projet.

- *Comment se déroule le processus de cooptation ?*

Les candidats proposés à la cooptation sont des personnes ayant participé à un nombre suffisant de réunions. Les candidats vont être cooptés par les coopérateurs déjà cooptés et par eux-mêmes. Le vote est anonyme. Les candidats se présentent, pendant ce temps, les autres participants peuvent leur poser des questions anonymement ou non, en vue de mieux les connaître ou d'éclaircir certains points évoqués au cours de la programmation.

Après les questions, un premier tour de vote a lieu avec comme possibilités de vote, "oui" ou "non pour le moment". Si le vote est négatif, il doit impérativement être justifié de manière à relancer le débat autour d'un thème au moins.

Lors du second tour de vote, les possibilités sont "oui", "non pour le moment", qui entraîne le report de la cooptation à une prochaine réunion, ou "non définitif", qui entraîne l'exclusion définitive du candidat de cette coopérative.

Tous les votes doivent être positifs pour qu'un candidat soit accepté, car, les coopérateurs doivent se réunir autour d'un consensus. Il n'est pas possible d'envisager qu'une famille ne voulant pas vivre avec une autre soit obligée de l'accepter parce qu'elle est en minorité.

Le deuxième vote n'est pas forcément suivi de justifications. Mais lorsqu'une famille essuie un refus, l'AERA demande au(x) coopérateur(s) qui l'a exclue de contacter un membre de l'association pour vérifier que les motivations soient bien liées à la coopérative.

Sur Reynerie, il y a eu un "non définitif" en particulier, qui concernait un candidat qui prenait beaucoup la parole et remettait tout en cause, les coopérateurs ont craint de ne pas s'entendre avec lui.

Si l'on prend l'exemple du Québec, il existe des comités de sélection à l'entrée des coopératives composés entre autres de profilers, car les querelles de voisinage au sein d'une coopérative peuvent facilement devenir insupportables.

Cela peut aussi arriver avec la cooptation, mais au moins, cela permet de partir sur un bon départ et de réduire les risques.

- *Je ne comprends toujours pas l'intérêt de ce processus, s'il y a 30 logements, l'AERA a besoin de 30 familles, et le processus s'arrête là...*

Il est difficile de réfléchir de cette manière, entre autres, car sur l'opération de Venerque, il y a déjà une longue liste d'attente.

Dans tous les cas, l'exclusion reste très marginale dans ce type de situation.

Cette démarche reste expérimentale et peut évoluer au fur et à mesure si les coopérateurs le souhaitent. Ils peuvent, par exemple, décider de tirer au hasard.

La cooptation telle qu'elle est présentée sur la coopérative de Venerque est celle qui avait été mise au point sur l'opération de Reynerie.

Il est proposé aux nouveaux candidats de faire un essai ce soir, de la manière proposée, et de changer ensuite de procédure s'ils le souhaitent toujours.

- *Quand la cooptation est-elle définitive ?*

La cooptation est définitive directement après le vote, mais ce n'est qu'un engagement moral.

Pour qu'elle soit remise en cause, il faut qu'il se passe un événement vraiment particulier.

Plus tard, lorsque la coopérative est associée dans la SCI, le fait de vouloir exclure une personne peut poser des problèmes juridiques plus complexes.

- *Si quelqu'un veut partir, comment cela se passe-t-il ?*

Il est possible de partir dès qu'on le souhaite.

- *La cooptation a toujours lieu dans un sens et jamais dans l'autre ?*

C'est normal car c'est le noyau de base qui construit le projet, et que ce noyau s'étend par la suite à des personnes en accord avec le projet qui leur est présenté.

Les personnes à l'initiative du projet sont toujours prioritaires.

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Véronique Sicard : 42 ans, célibataire, animatrice dans une maison de retraite. Elle est intéressée par l'aspect collectif du projet, ainsi que par le côté novateur, apporter des réponses au problème du logement ensemble. Elle s'était déjà intéressée à la démarche éco-hameau. Elle trouve enrichissant d'avoir comme voisins des personnes différentes d'elle, avec des parcours et des origines différentes. Ces centres d'intérêt sont l'animation, l'horticulture... Elle souhaite participer au jardin potager. Elle est intéressée par l'économie solidaire.
- Françoise Desrondaux : seule, sans animaux. Elle a enseigné l'anglais. Elle a eu un grave accident qui lui a causé des problèmes à la colonne vertébrale. Elle débute le piano, fait aussi du tai-chi et de la danse. Elle a déjà vécu plusieurs fois en Angleterre en partageant de grandes bâtisses avec plusieurs autres familles. Elle n'est pas vraiment intéressée par l'accession à la propriété. Au départ, elle était attirée par l'écologie, puis d'autres choses se sont greffées à ses motivations premières, la rencontre avec certaines personnes du groupe.
- Philippe Eidelvein : 56 ans, deux enfants de 3 et 2 ans. Il est intéressé par le côté philosophique du programme, par le fait de participer à la définition du projet. Il souhaite savoir jusqu'où l'on peut influencer les choix des urbanistes et des architectes. Il est passionné d'économie d'énergie. Il a effectué pour le métier et vient de subir un accident du travail, il est donc sans emploi pour le moment. Il préfère vivre avec des gens qu'il a choisis, plutôt que des gens pris au hasard.

LECTURE DES QUESTIONS

- Questions adressées aux trois candidats :

- *Quelle est la part du collectif et la part du privatif ?*

- Réponse de Véronique Sicard : l'espace privatif est un besoin pour moi, ainsi que le fait d'avoir un jardin privatif. En termes de collectif, la salle polyvalente est nécessaire pour que tout le monde puisse partager des moments. A Verfeil, lors de la construction de l'éco-hameau, ils ont bâti une grande halle collective, cela correspond un peu à ma vision de la salle polyvalente. Après, le garage ou la buanderie m'intéresse moins.

- Réponse de Françoise Desrondaux : j'aurais peut-être besoin de plus de temps pour répondre à cette question. Je ne sais plus ce que je voulais dire.

- Réponse de Philippe Eidelvein : donner un pourcentage me paraît difficile. Il y a des choses intimes, tout ce qui est du domaine du politique me semble collectif.

- *Est-ce que vous seriez d'accord pour avoir un atelier mécanique ?*

Intervention de S. Gruet : L'atelier mécanique serait utilisé pour tout le monde, s'il y a un mécanicien dans la coopérative, vous pourriez lui amener votre voiture, dans une optique d'échange de services.

Ceux qui n'ont pas de voiture ne sont pas concernés.

- Réponse de Véronique Sicard : je fais un peu de mécanique, mais je ne sais pas si je serais intéressée.

- Réponse de Françoise Desrondaux : je ne suis pas très capable dans ce domaine. Depuis que j'ai 12 ans, j'ai décidé de privilégier les transports en commun.

- Réponse de Philippe Eidelvein : oui.

- *Quelles sont les qualités d'un coopérateur ?*

- Réponse de Véronique Sicard : avoir un peu d'humour, être honnête, franc, pas écraser les autres, mais ne pas se faire écraser non plus.

- Réponse de Françoise Desrondaux : la tolérance, la diplomatie, l'écoute, le fait de savoir dire non, parler franchement mais avec considération.

- Réponse de Philippe Eidelvein : savoir ce qui relève de la coopérative et ce qui relève du privé, bien faire la séparation entre l'individuel et le collectif, être capable de dire honnêtement ce que l'on pense, respecter les autres.

- *Citez vos trois valeurs essentielles.*
- Réponse de Véronique Sicard : le respect, la tolérance, l'honnêteté.
- Réponse de Françoise Desrondaux : le recul, la maîtrise de sa vivacité, la tempérance
- Réponse de Philippe Eidelvein : la tolérance, essentielle dans la vie en groupe, la franchise, l'honnêteté.

- *Etes-vous d'accord pour avoir une voiture coopérative ?*
- Réponse de Véronique Sicard : cela me semble difficile à mettre en place, je serais plutôt intéressée pas du covoiturage.
- Réponse de Françoise Desrondaux : je n'y avais pas pensé, mais c'est intéressant, cela se rapproche des transports en commun.
- Réponse de Philippe Eidelvein : a priori, je suis contre les voitures, mais je suis obligé d'en avoir une pour transporter des sculptures. Le partage d'une voiture me paraît difficile à mettre en place, c'est à étudier.

- *Qu'est-ce que vous attendez des autres coopérateurs ? Pourquoi vouloir être avec des gens que vous ne connaissez pas ? Avec vous, quelles garanties j'ai de ne pas me tromper au moment de la cooptation ?*
- Réponse de Véronique Sicard : ce que j'attends, c'est de partager ce projet de vie collectif, de groupe, la richesse de tout ça. Peut-être que nous allons nous tromper, mais nous avons décidé de prendre ce risque. Comme garanties, je peux vous apporter mon passé, tout ce que j'ai fait, ce que je suis.
- Réponse de Françoise Desrondaux : avec moi, il n'y a aucune garantie. Dans tous les groupes, on m'a toujours dit que j'étais très dérangeante. C'est une chose que je ne pensais pas avoir à dire si vite...
- Réponse de Philippe Eidelvein : le risque zéro n'existe pas, mais on prend aussi le risque avec vous. Il est à prendre de part et d'autre. Ce que j'attends d'un coopérateur, c'est la même chose qu'il peut attendre de moi, le respect, la tolérance.

- *Etes-vous du style fêtards ?*
- *Avez-vous des animaux, quelle est votre vision à ce sujet ?*
- Réponse de Véronique Sicard : je n'ai pas d'animaux mais je les aime bien. Je ne suis pas une grosse fêtarde, mais j'aime beaucoup partager des moments, j'aimerais d'ailleurs que l'on mange ensemble.
- Réponse de Françoise Desrondaux : je ne suis pas fêtarde. Je sors très peu, je vais quelquefois à des réunions amicales. J'ai eu deux chattes avec lesquelles je communiquais beaucoup. Ce sont des créatures très différentes de nous. Nous communiquons par télépathie. Je ressens fortement que les êtres humains sont des animaux, nous sommes tous des êtres vivants.
- Réponse de Philippe Eidelvein : je n'ai pas d'animaux pour l'instant mais je les aime bien. Je ne suis pas vraiment fêtard, j'ai des problèmes d'audition, donc le bruit fort me gêne.

- Question adressée aux deux candidates (Philippe s'étant déjà exprimé à ce sujet) :
- *Sommes-nous d'accord pour construire un projet écologique , Tout le monde est-il d'accord pour partir des logiques citoyennes de tri des déchets, etc. ?*
- Réponse de Véronique Sicard : Oui, je suis très sensible à l'écologie. Je suis pour le tri des déchets, la récupération des eaux de pluies...
- Réponse de Françoise Desrondaux : Oui, le côté écologique est important pour moi, mais on nous a dit au début que l'on ne pourrait pas tout faire du point de vue économique.

Intervention de S. Gruet sur le lien entre écologie et économie :

Adopter une démarche écologique permet une économie d'énergie, et par là-même une économie sur le plan financier, cela va de pair.

Toutefois, il ne sera pas possible d'utiliser des installations très coûteuses.

- Questions adressées à Véronique Sicard :
 - *Avez-vous des animaux ?*Non, mais je les aime beaucoup.

- Questions adressées à Françoise Desrondaux :
 - *Est-ce que vous êtes passionnée avec les autres ?*Je me sens très concernée par le rapport à autrui. Les êtres humains m'ont toujours passionnés. Je peux aussi être réservée, patiente, détachée. J'éprouve de l'intérêt pour le groupe mais j'ai aussi besoin de moments de réserve et d'isolement.

- Questions adressées à Philippe Eidelvein :
 - *Est-ce que le bruit ne te gêne pas ?*Non pas vraiment, j'ai deux enfants, ils ne sont pas bruyants, mais du moins, ils sont vivants. De plus, je fais de la musique.

- *Votre compagne et vous, aimez-vous cuisiner ?*

Oui, j'aime cuisiner, ma femme un peu moins.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Pour les trois candidats présents à la cooptation, le vote est favorable.

Véronique Sicard, Françoise Desrondaux et, Philippe Eidelven et sa compagne font donc maintenant partie du groupe coopérateurs de Venerque.

COMPTE RENDU

Réunion du 12 juillet 2007 du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Venerque. Suau Ophélie

Cette réunion est la septième réunion de programmation pour le site de Venerque. Elle avait pour but d'avancer et de valider le travail de programmation déjà effectué.

17 personnes étaient présentes à cette réunion, dont 9 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 12, 5 personnes inscrites comme candidats, et 3 nouveaux candidats.

Parmi les candidats coopérateurs, deux étaient présentés au processus de cooptation : Julienne Mukabucyana, Nicole Ngohendje.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- tout d'abord, quelques précisions et rappels sur le programme;
- ensuite, une séance de programmation et de validation des éléments déjà établis;
- enfin, une séance de cooptation.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; Ophélie Suau, stagiaire suivant le programme, ainsi que Jean-Marie Delorme en tant qu'observateur.

PREMIERE PHASE : PRECISIONS ET RAPPELS SUR LE PROGRAMME

PRECISIONS ET RAPPELS CONCERNANT LE SITE DE L'OPERATION

Lors de la réunion précédente, les coopérateurs avaient élaboré une liste de principes généraux, à prendre en compte dans la conception de la coopérative :

- être au calme, avec comme nuisances sonores à éviter, les deux-roues moteurs, les véhicules, le bruit d'une cour d'école;
- bénéficier de la vue sur les Pyrénées depuis la coopérative;
- ne pas être aux abords d'une place publique minérale;
- vivre dans la "nature";
- prendre en compte les principes de développement durable;
- limiter la voiture en périphérie de la parcelle.

Une lettre récapitulant ces principes a été envoyée aux urbanistes de manière à ce qu'ils les prennent en compte lors de la conception du schéma d'implantation de la zone. Malheureusement, il se pourrait que la communication avec ces derniers s'avère plus difficile que prévue.

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) de la zone de Figeac est, en fait, fixé à 0,4 selon le POS (Plan d'Occupation des Sols). Cela signifie que pour trente logements, il faudra occuper environ 7500 m² de terrain, soit la moitié du site de 1,2 ha.

Etant donné que la coopérative sera majoritaire sur ce site, les urbanistes se devront de respecter les volontés du groupe coopérateur dans leur schéma d'implantation.

Cela signifie aussi, contrairement à ce qui avait pu être dit précédemment, que la coopérative pourra être pourvue de nombreux espaces verts, l'emprise du terrain étant très importante.

Sur l'emprise du terrain, il faut prévoir environ :

- 1000 m² de surface construite;
- 1000 m² de surface de stationnement, soit une place de stationnement minimum par logement.

Il reste donc environ 5500 m² d'espace extérieur aménageable, ce qui laisse une grande liberté aux coopérateurs quant à l'usage qu'ils souhaitent en faire.

Le terrain et les éléments environnants sont dessinés sur le paperboard de manière à ce que les coopérateurs et les candidats visualisent mieux la zone, et puissent prendre d'autres décisions sur l'implantation de la coopérative.

- Le COS est-il légèrement adaptable ?

Il n'est pas nécessaire de le modifier, vous avez tout intérêt à le conserver tel qu'il est, car il permet d'être généreux en espace vert.

Concernant la place demandée par les élus, les urbanistes mandatés sont dans l'obligation de l'intégrer au plan-masse, même s'ils ne sont pas d'accord.

Les coopérateurs doivent décider de la position de la coopérative sur le terrain. Ils peuvent choisir d'être situé à proximité du cimetière, ils peuvent aussi réfléchir en termes d'orientation, au nord, au sud...
Ils ne doivent pas réfléchir en termes de plan masse, c'est le travail des urbanistes, mais seulement dire s'ils souhaitent être près d'une voie en particulier, ou plutôt à l'arrière du terrain.

Le groupe ayant des difficultés à se prononcer sur cette question, il leur est fait une proposition en rapport avec les éléments qu'ils avaient mis en avant précédemment.

La coopérative pourrait se situer près du cimetière, de là, ils pourraient avoir la vue sur les Pyrénées au-dessus des arbres. Ils seraient proches d'une voie de circulation, mais peu fréquentée.

Certains coopérateurs demandent à ce que la coopérative soit orientée plein sud.

Pour le moment, il suffit de choisir la zone d'implantation de l'unité foncière, et non des bâtiments.

Tout le monde est finalement d'accord pour implanter la coopérative le long de l'allée du cimetière, dans la moitié Sud-Est de la zone.

RECHERCHES SUR LE NOM DE LA COOPERATIVE

Certains coopérateurs sont allés visiter le site et ont pensé à un nom pour la coopérative "le hameau de la Hyse" en référence au nom d'une rivière proche du terrain.

Il est proposé de faire un vote pour valider ce nom, mais d'autres coopérateurs proposent plutôt de faire un brainstorming en vue de voir si d'autres idées apparaissent.

Ce travail sera réalisé plus tard.

RAPPELS SUR LE PROCESSUS DE COOPTATION

Lors du tour de table, les coopérateurs candidats doivent chacun se nommer, présenter leur structure familiale, donner leurs motivations (hors motifs économiques), et expliquer ce qu'ils souhaitaient apporter à la coopérative (métiers, connaissances).

Les coopérateurs du groupe de base, quant à eux n'ont qu'à se présenter rapidement.

Les personnes candidates à la cooptation doivent insister sur leurs motivations lors de leur présentation.

Ce tour de table permet aux coopérateurs et candidats d'apprendre à se connaître.

Ensuite, les personnes ayant participé à au moins trois réunions peuvent être proposées à la cooptation par l'AERA car elles sont déjà connues des autres participants.

Dans certaines circonstances, il est possible de déroger à cette règle.

- *Je suis venue pour prendre des informations pour mon fils et pour l'association dans laquelle je travaille...*

Normalement, la représentation aux noms d'autres personnes n'est pas souhaitable lors des réunions de programmation, car elle ne permet ni la cooptation, ni l'avancement du projet lors des phases de programmation.

La cooptation se fait dans un cadre précis, des quotas sont à respecter. Ces quotas sont imposés par l'AERA dans le but d'instaurer une certaine mixité dans la coopérative.

C'est pourquoi il est prévu :

- 25% de coopérateurs issus de la catégorie de revenus PLAI,
- 50% de coopérateurs issus de la catégorie de revenus PLUS,
- 25% de coopérateurs issus de la catégorie de revenus PLS.

Il est aussi prévu de réserver 50% des logements à des personnes issues de la commune de Venerque ou d'une commune alentour. Ce quota ne sera disqualifiant qu'en cas de problème majeur.

Enfin, 20% des logements sont réservés à des familles nombreuses issues de l'immigration.

Les revenus pris en compte pour calculer à quelle catégorie chaque coopérateur appartient sont ceux de 2007, le dossier HLM étant établi au moment de l'entrée dans les lieux.

Concernant les quotas exigés par catégorie de revenus, il y a déjà pour le moment, 20% de coopérateurs situés dans la catégorie PLAI. c'est-à-dire que cette catégorie est en train d'être saturée.

Il y a donc une majorité de revenus très faibles.

Pour l'AERA, ces quotas doivent servir à éviter la formation de ghettos et à parvenir à une certaine mixité.

S'il n'y a pas vraiment de risque de ghettoïsation, ces quotas pourront être revus. En revanche, il est impossible de faire l'inverse, c'est-à-dire d'augmenter le pourcentage de personnes en catégorie supérieure, car cette opération se veut en faveur des plus en difficulté, et ne peut donc pas les exclure.

RAPPELS SUR LE TRAVAIL DE PROGRAMMATION

- Fiches individuelles de souhaits

Concernant les fiches individuelles d'inscription et de souhaits, il est possible de prendre rendez-vous à l'AERA pour affiner certains détails, avec Pierre-Etienne sur la question du programme, et avec Patricia sur la question des revenus.

- Travail en réunions

Toutes les autres questions de programmation se traitent en collectif :

- lors de débats autour de certains thèmes, travail sur les espaces communs, la charte...
- grâce à l'avancement de l'organigramme représentant les relations sociales au sein de la coopérative.

CALCUL DU LOYER, COÛT DES SURFACES

- Coût général des surfaces

Le prix au m² des logements peut être déterminé par les coopérateurs, si ces derniers le souhaitent.

Il est difficile d'envisager de le faire descendre en dessous des 6 euros/m²/mois, il peut par contre être augmenté à 7 euros/m², par exemple. Cette décision doit être prise collectivement par les coopérateurs et leur permettrait d'obtenir de plus grandes qualités, au niveau des prestations uniquement. Si les coopérateurs décident d'augmenter le loyer, ils doivent tout de même veiller à ce que cela ne pose problème à aucun d'entre eux.

Normalement le plafond HLM autorisé est fixé à 5,50 euros/m², mais, dans le cadre d'une opération en accession à la propriété, il est possible d'augmenter ce plafond en jouant sur les parts acquises.

Les coopérateurs s'accordent à dire qu'ils doivent calculer le prix de leur loyer avant de prendre ce type de décisions. Il faudrait tout de même qu'ils prennent une décision assez rapidement.

- *Est-ce que les 6 euros/m² correspondent aux catégories PLAI ?*

Non, c'est une moyenne, mais, si la coopérative compte beaucoup de personnes relevant de la catégorie PLAI, l'opération sera en déséquilibre au niveau financier. Il faudra alors que les PLAI paient plus cher, car ils ne seront plus compensés par les PLS.

Les coopérateurs doivent maintenant dire s'ils sont d'accord pour optimiser l'opération d'un point de vue économique et payer le moins cher possible. Pour cette opération, il est possible qu'ils aient droit à des subventions de l'ADEME pour financer les dispositifs en rapport avec le développement durable.

Les coopérateurs sont indécis, ils trouvent que c'est une question difficile et ont du mal à imaginer la contrepartie de leur investissement, notamment sur des problèmes d'ordre phonique...

Concernant la phonique et la thermique, le minimum exigé par les normes prémunit de nombreux désagréments et permet de satisfaire au confort de vie de chacun. Cet investissement supplémentaire correspondrait plutôt à des prestations supplémentaires, par exemple le choix des matériaux...

Les coopérateurs souhaitent seulement avoir le meilleur rapport qualité-prix.

Dans tous les cas, le travail de l'architecte ne sera pas différent selon le niveau d'investissement des coopérateurs. Il doit travailler sur des questions d'ordre et de composition. Le coût de l'opération pourrait plutôt être modifié par des choix de matériaux plus coûteux, choix des menuiseries en alu, en PVC ou en bois par exemple.

Les coopérateurs sont d'accord pour optimiser l'opération au niveau économique et payer le moins cher possible.

- Détail du loyer

- *Est-ce que c'est le coût du loyer hors charge ?*

Non, seulement hors charge de consommation.

Ces charges sont, en général, évaluées à 20% du loyer à prévoir en plus.

- *Faut-il compter, en plus la taxe foncière ?*

Non, vous êtes exonérés de taxe foncière pendant 25 ans.

Lors du calcul du loyer, il faut ajouter à sa surface privative :

- les places de parking ouvertes, environ 25 euros/mois,
- les surfaces partagées,
- les surfaces extérieures.

Par contre, la provision sur les gros entretiens est comprise dans les 6 euros/mois.

Habituellement, dans les copropriétés, lorsqu'il y a des gros entretiens à effectuer, il faut faire un appel de fond. Si certains ne peuvent pas payer, l'entretien n'est pas fait. C'est pourquoi, ici, la décision a été prise de prévoir un fond pour les réaliser, comme dans les opérations HLM classiques.

- Coût des surfaces communes

- *Comment se fait le calcul sur les surfaces partagées ?*

Concernant les surfaces privatives partagées, vous faites l'acquisition des parts de la même façon que pour les surfaces privatives.

Concernant les surfaces collectives, elles restent propriété de la SCI tout au long du processus d'accession à la propriété. La coopérative collecte les loyers de ces espaces et les reverse à la SCI pour payer les indemnités d'emprunts de manière à équilibrer le bilan de l'opération. Lorsqu'une personne décide d'arrêter la location d'un de ces espaces, les coopérateurs doivent s'entendre sur une manière d'en rééquilibrer le loyer. Ces espaces deviennent ensuite propriété collective de la coopérative.

- *Les surfaces coopératives se rajoutent donc au loyer ?*

Oui, mais elles restent propriété collective, ce qui permet des échanges d'espace entre coopérateurs. Toute la gestion se fait au niveau de la coopérative, qui règle ses loyers à la SCI.

- *Il faut donc les rajouter au calcul du loyer ?*

Oui, toutes les surfaces que vous utilisez doivent être payées dans votre loyer.

Le principe de ce programme est de réduire les surfaces privatives et d'augmenter les surfaces communes, de manière à ce que vous disposiez de surfaces plus grandes pour un loyer inférieur.

- *Il me semble difficile d'imaginer partager une chambre d'ami ?*

Il n'y a pas d'exemple français, mais l'on a pu observer que dans d'autres pays, cela se passait très bien. Le principe est que selon l'usage que vous voulez en faire, soit la "quantité d'utilisation", vous proposez de payer un certain loyer. Par exemple, pour la salle de sport, une personne qui désire y passer beaucoup de temps y participe plus, financièrement, qu'une personne qui ne désire l'utiliser que ponctuellement.

La répartition devrait se faire facilement, et ce n'est qu'en cas de litiges entre coopérateurs que vous devrez avoir recours à ces règles de fonctionnement. Pour éviter tout malentendu, ces règles devront être fixées très précisément à l'avance.

- *Si 5 personnes désirent utiliser la salle de sport au début, et qu'ensuite il n'y a plus personne, comment cela se passe-t-il ?*

Une commission devra s'occuper de la gestion des espaces communs. Personne ne peut se retirer de la location d'un espace si les autres participants ne sont pas d'accord. Le meilleur moyen de se retirer d'un espace est de trouver quelqu'un en remplacement, accepté par tous les coopérateurs utilisant l'espace en question.

Il existera différentes commissions dans la coopérative, chacune mobilisée sur un thème particulier, l'entretien, la communication...

- *J'ai peur que tout le monde veuille utiliser la salle de sport, alors que tout le monde ne la paie pas, que se passe-t-il dans ce cas-là ?*

La salle de sport est un espace particulier, il faut aussi y compter l'investissement dans le matériel. De plus, la participation n'y sera certainement pas égale pour tous les coopérateurs. Chacun prend la part qu'il estime correspondre à l'utilisation qu'il va en faire. Il n'est pas nécessaire d'anticiper sur des problèmes encore inexistantes. Si vous utilisez la salle de sport dans les mêmes proportions que ce que vous y investissez, il n'y a pas de problème. Ensuite, si cela ne correspond pas, il sera possible de modifier les parts. Vous pouvez choisir d'être tolérant de ce point de vue, ou pas.

Il existe aussi d'autres espaces qui seront utilisés par tout le monde. Par exemple, sur la coopérative de Reynerie, un atelier mécanique et un atelier bricolage ont été créés. Tout le monde est susceptible d'utiliser ces espaces, soit pour lui-même, soit par l'intermédiaire d'un autre coopérateur à qui l'on demande un service. De la même manière, il a été décidé que tous les coopérateurs ayant des enfants étaient obligés de participer à l'espace enfant, car il semblait inadmissible que certains enfants soient privés de cet espace parce que leurs parents ne souhaitaient pas le financer.

Un coopérateur propose qu'il en soit de même pour la salle de sport, mais les autres pensent que ce n'est pas un espace adapté à la demande d'une contribution obligatoire.

- Coût des espaces extérieurs

Il est aussi proposé aux coopérateurs que les terrasses et les jardins privatifs est une valeur égale sur le plan financier. En ville, les terrasses en étage ont plus de valeur que les rez-de-chaussée. Dans un espace moins dense, c'est une question qui peut se poser.

Dans l'opération de Reynerie, il était évident pour tout le monde que les terrasses et les loggias avaient la même valeur que les jardins, soit 2 euros/m². Il est demandé aux coopérateurs s'ils sont d'accord pour que le fonctionnement soit similaire sur leur opération, ce qu'ils ont une certaine difficulté à comprendre. La plupart sont finalement d'accord.

- *Combien une terrasse mesure-t-elle ?*

Dans un HLM, on peut généralement aller jusqu'à 9 m². Ici, c'est vous qui décidez sur une base de 2 euros/m².

- *En sachant qu'un jardin de 15 m² frôle le ridicule et qu'une terrasse de 15 m² est immense, comment peut-on considérer qu'ils ont le même coût ?*

A Reynerie, il avait été décidé que les haies séparatives des jardins privatifs n'étaient pas prises en compte dans la surface de ceux-ci. De plus, il vaudrait mieux considérer les jardins comme des patios, les vrais jardins étant les jardins collectifs.

INSCRIPTION, FICHES INDIVIDUELLES DE SOUHAITS

Concernant les fiches individuelles, il existe trois types d'espace à comptabiliser dans le loyer :

- les surfaces correspondant à l'unité privative;
 - les surfaces coopératives;
 - les surfaces collectives, comme la salle polyvalente, au prorata de la surface de l'unité privative.
- *Je n'ai aucune idée de la manière dont je dois remplir ma fiche de souhaits personnels, notamment la partie concernant l'organisation du logement...*

Vous devez préciser ce que vous souhaitez, les architectes essaieront ensuite d'y répondre au mieux. En plénière, le but des séances est plutôt le travail sur la programmation des espaces collectifs.

La fiche n'est qu'un outil de travail pour les coopérateurs. Elle doit permettre l'évaluation du loyer. Elle peut ensuite être modifiée tout au long du programme.

Certaines choses, notamment les espaces partagés ne pourront être fixés que plus tard.

Il est proposé aux coopérateurs de rencontrer le personnel de l'AERA pour recevoir de l'aide pour remplir ces fiches, mais plus tard, lorsque le projet sera plus avancé, car il risque d'y avoir un certain nombre d'évolution d'ici là.

DEUXIEME PHASE : SEANCE DE PROGRAMMATION COLLECTIVE

TRAVAIL PROGRAMMATIQUE SUR LES ESPACES COMMUNS

- Les espaces coopératifs : salle de sport, salon de musique

Un coopérateur, qui a visité Venerque récemment trouve que c'est un village déjà plein d'activités et qu'il n'est pas nécessaire d'en créer autant à l'intérieur de la coopérative; Il a peur que le groupe soit en train de se refermer dans une certaine forme d'ostracisme.

Il souhaite récapituler les espaces existants à Venerque pour vérifier la réelle nécessité des espaces créés au sein de la coopérative.

Ce point a déjà été abordé plusieurs fois et est écrit dans la charte, la coopérative n'est pas un lieu d'enfermement mais doit être en rapport avec son environnement. Il n'est, par exemple, pas la peine de créer une médiathèque, alors qu'il y en a une juste en face. Par contre, les espaces partagés tels que la chambre d'ami sont plutôt considérés comme des prolongements de l'espace privatif, et ont toutes les raisons d'exister au sein de la coopérative.

Les espaces comme la salle de sport ou la salle de musique, quant à eux, peuvent, peut-être, être remis en question.

Il est nécessaire de répertorier les activités présentes dans le village. Il existerait plusieurs écoles de musique, diverses associations de sport, de gym, de randonnées, de danse africaine, de vélo...

- *Qu'y aura-t-il dans la salle de sport ?*

C'est à vous de le décider au cours de la programmation. L'important est de, d'abord savoir s'il y a suffisamment de personnes intéressées pour que cet espace existe, ensuite vous déciderez de ce que vous voulez y mettre.

- *Est-ce que c'est rentable une salle de sport ici ?*

C'est à vous de voir ce dont vous avez envie, et de créer les espaces que vous souhaitez utiliser.

- Les espaces collectifs : la salle polyvalente

Il était prévu que la salle polyvalente fasse 60 m², ce qui correspondra à 2 m² par foyer en moyenne. La surface de la salle polyvalente est remise en question par les coopérateurs.

Ils estiment maintenant qu'elle risque d'être trop petite pour accueillir les réunions de la coopérative. Si l'on compte 30 foyers multipliés par 2 ou 3 personnes par foyers, il faudrait qu'elle puisse accueillir entre 60 et 90 personnes. Il est encore possible de changer d'avis sur sa surface.

Certains coopérateurs pensent que ce n'est pas un problème de surface, mais un problème de modularité. Il avait été prévu depuis longtemps que cet espace ait une surface de 60 m² subdivisible en 2 ou 3 parties. Cette question sera réglée lors d'une prochaine séance.

- *Pour la salle polyvalente, vous avez compté la valeur de la surface à 6 euros/m², pourquoi n'est-elle pas comme les autres espaces collectifs ?*

Oui, en effet, l'investissement est le même que dans les autres espaces collectifs, c'est-à-dire au prorata de la surface privative que vous possédez, 12 euros/mois n'est donc qu'un ordre d'idée.

Par contre, pour inciter au partage des espaces, les espaces privatifs partagés comme les halls, les celliers, ... ne coûtent, eux, que 4 euros/m².

Dans tous les cas, toutes les idées que vous aurez pour réduire les coûts sont avantageuses pour tout le monde.

- Les espaces partagés : les halls d'entrée...

- *Je ne comprends pas à quoi peuvent servir des placards d'entrée partagés ... ?*

Ils peuvent servir à mettre des manteaux, des chaussures..., de la même manière que les placards d'entrée que vous possédez à l'intérieur de votre appartement.

- *Est-ce qu'il y a vraiment des gens qui font ça ?*

Oui, nous avons vu des opérations en Allemagne, dans lesquelles une entrée, un vestibule continu, dessert tous les logements. Sur 11 logements, 6 ont choisi de le garder partagé, et 5 autres se le sont appropriés. Chacun décide de faire ce qu'il souhaite. Sur cette opération, le partage a tenu pendant 27 ans. De l'autre côté des logements, de la même façon, certains ont décidé de conserver leurs jardins partagés et d'autres ont décidé de les privatiser.

- *En étage, est-il possible d'avoir un hall partagé ... ?*

Oui, vous pouvez décider de donner un usage aux distributions. Au lieu qu'elles ne soient que des espaces vides, vous pouvez décider de créer des espaces enfants ou des salons de thé, etc.

Vous pouvez aussi penser à l'évolutivité de ces espaces, leur usage peut être amené à changer.

VALIDATION DU PROGRAMME

Le programme tel qu'il est actuellement va être lu. Les coopérateurs sont invités à réagir s'ils ne sont pas d'accord ou ont changé d'avis sur certains points.

- La salle de sport

Les coopérateurs souhaitent que, concernant cet espace, une évaluation des activités possibles dans le village soit faite, avant de prendre toute décision.

Les activités sportives à Venerque se font dans la salle des fêtes, mais il n'y est pas proposé d'appareils de musculation.

Une seule personne souhaite maintenant participer à cet espace. Une autre personne qui s'y était inscrite est absente pour cette réunion.

La décision reste donc en suspens, jusqu'à ce que les renseignements concernant les activités proposées à Venerque soient pris.

- Le salon de musique

Jusqu'à maintenant, une seule coopératrice, Jeanette, était intéressée par le salon de musique.

Il est proposé par les coopérateurs que le salon de musique et la salle de sport soient intégrés à la salle polyvalente. Cette proposition n'est pas réalisable, car la salle polyvalente est réservée à des activités sans équipement. Pour la salle de sport, il avait plutôt été imaginé un espace avec des équipements de musculation et autres.

- *Je suis méfiante vis-à-vis des espaces communs car j'ai déjà travaillé dans une copropriété où ils étaient largement sous-utilisés...*

En décidant de participer à ce programme, vous vous engagez dans une expérience sociale, si vous n'y croyez pas, vous n'avez pas de raison de le faire. Il ne faut pas être méfiant a priori des problèmes que pourraient engendrer plus tard certains choix, mais essayer de résoudre les problèmes au moment où ils se présentent.

Jeanette avait souhaité créer cet espace pour y exercer son activité. Elle voulait en fait louer cet espace et y mettre à disposition son piano, ses partitions, ... pour les autres coopérateurs. Elle réfléchit encore à la surface qu'il devra faire.

- La salle polyvalente

Un coopérateur propose que, après vérification des activités disponibles dans le village, un travail soit fait sur la programmation de la salle polyvalente. Selon lui, il serait intéressant de trouver des solutions qui permettent d'utiliser la salle polyvalente plus souvent.

Il faut tout de même que les coopérateurs fassent attention à ne pas remettre en cause tout ce qui avait été décidé en octobre 2006, même si depuis il y a eu certains flottements, dans la programmation, dus à l'éloignement dans le temps des réunions.

Il avait été décidé que la salle polyvalente accueillerait les activités ne nécessitant pas d'équipements lourds. Il ne faut pas uniquement redéfinir des choses qui avaient été dites lors des réunions précédentes, mais il faut maintenant avancer sur la programmation.

Un espace polyvalent est sensé accueillir le plus grand nombre d'usages possibles, mais, à titre d'exemple, il n'est pas possible d'y installer une chambre d'ami.

Certains coopérateurs pensent qu'une salle de sport ou de gymnastique ne contient pas forcément d'équipements particuliers.

Il ne faut pas que les coopérateurs qui ne sont pas intéressés par cet espace interviennent dans sa programmation. C'est aux coopérateurs intéressés de dire ce qu'ils souhaitent. La question n'a jamais été celle de l'exclusion des activités sportives de la salle polyvalente, mais cet espace a été proposé par des coopérateurs qui souhaitaient avoir un lieu pour ce type d'activités.

Comme sur l'image de l'arbre, chacun exprime ses vœux, et les branches se dessinent à partir des souhaits de petits groupes. Certaines personnes peuvent se réunir pour créer un espace s'ils le souhaitent. Un grand nombre d'expériences collectives échoue à cause de ce type de raisonnement, il ne faut surtout pas chercher à mettre tout le monde d'accord, mais respecter les choix et modes de vie de chacun.

Dans tous les cas, la règle reste la même à tous les niveaux, les observateurs ne doivent pas rentrer dans le débat. Sur un espace coopératif, seules les personnes intéressées sont invitées à participer.

Yves pense qu'il faut ajouter sur le programme que la salle polyvalente doit être modulable, puis, ensuite, réfléchir à ce que signifie la modularité.

Les coopérateurs ne sont pas non plus encore sûrs de la surface. Celle-ci sera donc choisie en fonction des activités qui s'y dérouleront et du nombre de personnes participant aux réunions de la coopérative.

Un coopérateur propose que lors des réunions ou occasions exceptionnelles qui devraient accueillir l'ensemble des foyers, la salle de fête de Venerque soit louée, mais visiblement, ce serait très difficile à obtenir, la salle des fêtes du village accueillant déjà un grand nombre d'activités.

Les coopérateurs sont tout de même invités à faire attention au coût de la salle polyvalente qu'ils devront aussi financer.

- La chambre d'ami

Les quatre personnes qui désirent participer à cet espace doivent y travailler dessus en dehors des réunions pour en définir les usages, l'orientation, la surface... Chacun doit définir le nombre de m² qu'il souhaite investir dans cet espace. Il est proposé aux coopérateurs intéressés d'y travailler et de proposer leur projet aux autres dans une prochaine réunion. Peut-être ainsi, certains nouveaux coopérateurs seront intéressés pour y participer.

- La buanderie

De la même manière que pour la chambre d'ami, il faut que les coopérateurs intéressés y réfléchissent ensemble. La première chose à déterminer est la surface que chacun souhaite y investir. Ensuite, il est possible de réfléchir à son fonctionnement.

- Le local vélo

Il est proposé que ce soit un espace collectif et que tout le monde y participe.

Pour ce genre de question, il faut d'abord faire un vote. Il est demandé aux coopérateurs s'ils sont d'accord pour que ce vote soit validé à la majorité des 2/3 des présents.

Les coopérateurs ne sont pas tous d'accord, ils pensent que si une personne ne veut pas participer, elle en a le droit.

Ce type de question peut aussi être considéré comme faisant partie du tronc commun, comme pour le cas de la salle polyvalente. Seules quelques décisions dépendent du tronc commun, mais les coopérateurs peuvent aussi choisir de prendre ces décisions à l'unanimité.

Une candidate pense que la réunion se dirige vers des questions superflues et préférerait d'abord apprendre à connaître les gens car cela lui semble plus important.

La question est tout de même posée de savoir si les votes se font à la majorité des 2/3 ou à l'unanimité. Trois personnes ne comprennent pas, les autres sont d'accords.

Après explication, une coopératrice proteste. Elle ne souhaite pas, comme sur l'opération de Reynerie, participer à l'atelier mécanique ou à l'atelier bricolage parce que 2/3 des personnes l'ont décidé. Elle a peur que ce soit difficile pour elle financièrement et ne veut pas être privée de sa surface privative pour participer à des espaces qui ne l'intéressent pas.

Les coopérateurs, pour cette réunion, ont des difficultés à se concentrer et à faire avancer le programme. Une coopératrice pense qu'il faudrait qu'ils se connaissent mieux pour pouvoir discuter de ces points plus calmement. Il est rappelé que, c'est pour ces raisons, entre autres, que l'AERA incite les coopérateurs à se rencontrer régulièrement en dehors des réunions.

Les coopérateurs trouvent que le noyau de coopérateurs grandissant, la programmation devient de plus en plus difficile.

C'est à cela que sert le processus de cooptation. Au début, un petit noyau de coopérateurs se réunissent autour d'un projet, puis petit à petit, de nouveaux coopérateurs rejoignent le projet existant. Ces personnes ne doivent pas remettre en cause les éléments de programme qui ont été fixés depuis le départ.

Les coopérateurs souhaitent mettre en place une liste pour pouvoir se contacter par mail ou se rencontrer. La liste des coordonnées de chaque coopérateur et candidat est transmise à chaque personne qui ne la possède pas déjà.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Nicole Ngohendje : je suis très timide quand il s'agit de parler de moi. Julienne m'a fait connaître cette association. Au départ je ne pouvais pas venir à cause de mes horaires de travail... Sans vouloir me lancer des fleurs, je suis quelqu'un de sociable. J'habite dans un HLM depuis 10 ans et je n'ai pas envie de payer un loyer pour rien pendant encore des années. J'ai envie de connaître les autres, de discuter. J'aime aussi être seule par moment. Je peux apporter mes connaissances en cuisine, en lecture. J'adore les animaux, mais j'ai une peur bleue des chiens, c'est pourquoi je pose à chaque fois des questions sur les animaux. J'ai 2 filles et j'ai adopté mon neveu de 19 ans. Je travaille à Labège dans un laboratoire médical. Je suis française d'origine camerounaise.
- Julienne Mukabucyana : 45 ans, 4 enfants, un qui a eu son bac et 3 plus petits. Je suis d'origine rwandaise. Cela fait plus de 2 ans que je m'intéresse au projet. Je suis déjà allée voir le terrain. Je suis intéressée par le fait de participer à un projet collectif, connaître mes futurs voisins, créer une dynamique pour vivre plus tard dans un lieu harmonieux. Je trouve intéressant de pouvoir réfléchir aux matériaux car je suis très soucieuse de l'environnement. Je suis intéressée par le jardin collectif, par le fait de pouvoir partager des repas. Je peux faire la cuisine. Je suis intéressée par l'interculturalité au sein de la coopérative, plusieurs origines étrangères et françaises. Je souhaite créer un endroit où les cultures se rencontrent et où une nouvelle culture partagée puisse se créer. Mes

motivations pour le projet sont aussi liées à l'éducation de mes enfants car comme le dit un proverbe africain, "il faut tout un village pour élever un enfant". Je souhaite être rassurée par l'environnement et l'entourage de mes enfants.

LECTURE DES QUESTIONS

▪ Questions adressées aux deux candidates :

- *Pouvez-vous nous donner une de vos qualités principales et une de vos "non-qualités" ?*

- Réponse de Nicole Ngohendje : je suis sociable mais quand j'ai envie d'être seule, j'en ai vraiment envie. Même avec mes enfants, si j'ai besoin de calme, je ne peux pas faire autrement. C'est mon défaut. Sinon, je suis très sociable, je parle de tout. Le besoin de se retrouver peut aussi être considéré comme une qualité.

- Réponse de Julienne Mukabucyana : mon défaut, c'est que je ne supporte pas la malhonnêteté. Si quelqu'un me fait un mauvais coup, je ne le pardonne pas. Ma qualité, c'est d'être très créative, j'aime beaucoup les défis et je vais au bout de ce que je décide de faire. J'aime organiser des choses, des activités. J'aime faire la fête.

- *Avez-vous des animaux ?*

- Réponse de Nicole Ngohendje : j'ai déjà répondu à cette question. Mes enfants m'avaient fait acheter un poisson rouge et c'est moi qui m'en suis occupée. C'est le seul animal que j'ai réussi à garder un an.

- Réponse de Julienne Mukabucyana : je n'en ai pas dans l'appartement, pour le moment j'ai juste des poissons. J'aimerais avoir un chien dans la coopérative, j'ai été habituée à vivre avec des animaux dans une ferme.

- *Qu'est-ce qu'un citoyen coopérateur ?*

- Réponse de Nicole Ngohendje : c'est une question qui revient souvent. C'est vivre avec les autres, pour moi, coopérer c'est être ensemble, comme dans un village, on se retrouve, on discute.

- Réponse de Julienne Mukabucyana : un citoyen, c'est quelqu'un qui s'investit dans sa cité, s'investit dans la vie en collectivité, qui est concerné par ce qui se passe, qui se donne pour que la vie soit meilleure dans son village. Coopérer, c'est mettre en commun, mutualiser ses compétences, ses connaissances.

▪ Questions adressées à Nicole Ngohendje :

- *Vous situez-vous dans une perspective environnementale concernant la coopérative à naître et toute l'opération ?*

Oui, je suis pour l'utilisation de certains matériaux écologiques. Je suis contre la pollution de l'air qu'on respire et, etc. Mais tout cela coûte cher, je fais confiance à ceux qui s'y connaissent car moi je n'y connais rien. Tout ce qui est proposé me semble bien. Je fais beaucoup d'allergies et on sait d'où ça vient. Je me sens concernée par l'environnement.

▪ Questions adressées à Julienne Mukabucyana :

- *Seriez-vous d'accord pour envisager des toilettes sèches ?*

Explication : Ce sont des toilettes n'utilisant pas l'eau mais la sciure de bois.

Je ne sais pas ce que c'est, mais sur les idées en rapport avec l'écologie, je suis ouverte à toutes les propositions.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Les deux candidates à la cooptation de ce soir sont acceptées dans la coopérative dès le premier tour de vote.

Nicole Ngohendje et Julienne Mukabucyana deviennent donc coopératrices.

COMPTE RENDU

Réunion du 14 septembre 2007 du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Venerque. Suau Ophélie

Cette réunion est la huitième réunion de programmation pour le site de Venerque. Elle avait pour buts de présenter le travail des urbanistes sur la zone de Figeac, ainsi que de poursuivre le travail programmatique. 22 personnes étaient présentes à cette réunion, dont 11 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 14. Aucun candidat n'était présenté au processus de cooptation, car personne n'avait participé au nombre de réunions suffisant.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- tout d'abord, un rappel des modalités du programme
- ensuite, une discussion autour du plan proposé par les urbanistes accompagnée du tour de table;
- suivi d'une séance de programmation concernant le positionnement des unités privatives sur l'organigramme et le choix des espaces communs.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet, responsable du programme de coopératives, qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; ainsi que Jean-Marie Delorme en tant qu'observateur.

PREMIERE PHASE : RAPPELS CONCERNANT LE PROGRAMME

Pour les personnes nouvellement inscrites, en cette première réunion de la rentrée, il a été prévu un rappel des enjeux du programme et de la localisation du site.

UN CONTEXTE EXPERIMENTAL

Le contexte dans lequel se déroule ce programme est un contexte expérimental.

Lancé il y a trois ans, il prévoit la construction d'un ensemble d'opérations, dont trois sont actuellement en cours, celle de Venerque, celle de Reynerie, et une autre opération évoluant dans un contexte juridique légèrement différent. L'opération la plus avancée est celle du Mirail, elle est composée de 60 logements et la conception du bâtiment devrait être finalisée d'ici quelques mois. L'autre opération concerne une reprise de copropriété dégradée à Ramonville, et est aussi l'occasion de créer une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété, SCIAPP. Ce processus de SCIAPP est le même dans le cas de chaque opération.

Même si ce programme est maintenant bien défini sur le plan juridique, la programmation participative, elle, garde une dimension expérimentale. Il est donc nécessaire de continuer de tester les méthodologies mises en place sur les opérations précédentes, de manière à élaborer un programme à partir duquel les architectes pourront répondre aux demandes spécifiques de chacun, et respecter l'organisation de l'immeuble, élaborée conjointement par l'ensemble des coopérateurs.

L'AERA pilote ce programme à l'aide de partenaires associés et de collectivités territoriales. Le partenaire associé pour la commune de Venerque est l'Office HLM Promologis. Ces partenaires changent suivant les opérations. Elle est aussi financée par plusieurs organismes, dont la direction de l'habitat, la Fondation de France, la Fondation L'Abbé Pierre...

L'AERA est chargée de l'accompagnement des participants. Elle doit proposer une méthodologie efficace permettant d'élaborer du mieux possible le programme participatif.

Les méthodes proposées ont maintenant été testées en parallèle dans d'autres opérations. Elles peuvent encore évoluer, mais commencent à bien fonctionner. Elles ont pour objectif d'organiser les échanges se déroulant lors des réunions, de manière à permettre la rédaction du programme et la construction de l'immeuble dans le cadre des HLM, c'est à dire avec des contraintes économiques importantes.

COOPTATION ET PROGRAMMATION PENDANT LES REUNIONS

La méthode utilisée est celle de la cooptation autour d'un projet.

Cette cooptation doit se faire à partir de l'accord de tous les candidats sur un même projet de vie. Si certains candidats ne sont pas d'accord avec le projet proposé par les autres, et n'arrivent pas à un compromis, ils ont la possibilité de se retirer à tout moment.

Deux processus se déroulent donc dans le même temps, à la fois l'élaboration du projet social, et la formation du groupe de coopérateurs.

Le programme, lorsqu'il satisfait tous les participants, est rédigé et envoyé à l'Office HLM associée; Celle-ci procède à un appel d'offre pour les architectes. Une fois, ceux-ci sélectionnés, ils dessinent le projet selon le programme établi par les futurs habitants.

La programmation en réunion doit permettre d'imaginer collectivement le futur immeuble. Les choix individuels sont, quant à eux, rédigés sur des feuilles de souhaits personnels. La rédaction de ces souhaits se fait en dehors des réunions collectives et est aussi accompagnée par le personnel de l'AERA sur simple rendez-vous individuel.

Les réunions de programmation doivent permettre l'organisation de l'espace au sein de l'immeuble, la définition des relations de contiguités et de proximité, les choix d'accès aux appartements, ainsi que la réflexion autour des espaces partagés.

Lors d'un tour de table, généralement effectué en début de réunion, les personnes déjà cooptées se présentent comme telles, il en est de même pour les candidats. Toutes les personnes souhaitant participer au programme se placent autour de la table, les observateurs, quant à eux, doivent rester en retrait et ne pas intervenir.

Pour être présenté au processus de cooptation et être choisi par les autres participants, il faut avoir participé à un minimum de quatre réunions.

Un problème se pose cependant sur l'opération de Venerque. En effet, cette opération a démarré en septembre 2006, il y a donc un an, et a, depuis, beaucoup été ralentie par les élus. Maintenant les réunions devraient être plus régulières et se terminer dans les prochains mois.

RENCONTRE DES COOPERATEURS EN DEHORS DES REUNIONS

Les réunions doivent permettre de valider certaines idées et d'avancer sur le programme. Il est important que de petits groupes de coopérateurs puissent se rencontrer en dehors des réunions pour discuter librement autour de certaines idées, concernant les espaces communs, le terrain...

Il existe d'autres formes de coopératives dans lesquelles les personnes intéressées se rencontrent tous les 15 jours, pendant trois ans avant d'arriver à finaliser le programme.

L'AERA ne peut encadrer tant de réunions, mais les coopérateurs doivent faire tout ce qu'ils peuvent en dehors des réunions pour faire avancer le programme.

Certaines discussions n'ont, en effet, pas leur place dans les réunions de programmation. Il y a eu, par exemple, dans une des autres opérations à Ramonville, une discussion autour de la séparation entre propriétaires et locataires. Certains propriétaires voulaient être séparés, il a donc été prévu de faire un bâtiment pour eux, et de répartir les autres dans les autres bâtiments. Une personne aurait préféré débattre autour de la notion de mixité pour parvenir à une solution différente, ce genre de discussion ne peut pas avoir lieu lors des réunions, mais doit être fait en dehors.

Les participants doivent tenter de distinguer les idées générales qu'ils ont sur certaines choses et dont ils aimeraient convaincre tout le monde et ne pas aborder le sujet sous cet angle lors des réunions.

Les idées communes sont, dans ce programme, réduites au strict minimum, appelé tronc commun. Elle concerne le système de chauffage, la programmation de la salle polyvalente...

A chaque fois que des groupes ayant des idées différentes se distinguent, il leur est proposé de pousser leur idée entre eux. Les projets de chaque groupe doivent ensuite pouvoir s'articuler au sein de l'espace de la coopérative. Chacun doit donc tenter de dire précisément ce qu'il souhaite pour lui-même, sans tenter d'influencer les autres sur ce point.

Il est très important d'intervenir uniquement pour soi et de ne pas défendre des conceptions considérées comme valable pour tous.

Certains éléments peuvent donc être débattus entre coopérateurs, en dehors des réunions, comme le nom de la coopérative, sur lequel certains ont commencé à réfléchir.

Il y avait aussi eu beaucoup de débats, lors de la réunion, sur les espaces partagés : la salle de sport, la salle de musique, la salle polyvalente, la chambre d'ami, la buanderie. Des décisions avaient fait reculer le programme par rapport à ce qui avait été décidé précédemment.

Les participants sont donc fortement invités à réfléchir à ces questions en dehors des réunions, de manière à ce que le travail puisse avancer plus rapidement.

- On ne se connaît pas très bien, c'est difficile de se rencontrer en dehors des réunions...

La dernière fois, les participants s'étaient échangés leur adresse mail, normalement, vous pouvez donc vous joindre. De plus, vous pouvez aussi vous réunir ici, car la salle du CMAV est mise à votre disposition.

- On ne peut pas donner un coup de fil à tout le monde ?

Non, mais vous pouvez aussi vous réunir en plus petits groupes et tenter de réfléchir à une question précise. Lorsque les séances ont lieu en atelier par groupes thématiques, des personnes réfléchissent à des questions qui concernent aussi tout le monde. Ils proposent ensuite des hypothèses qui doivent être validées par les autres lors de séance plénière. Tout le monde doit être d'accord pour valider ces hypothèses, mais le fait d'y réfléchir avant, en petits groupes, permet de faire avancer les choses plus rapidement.

PROCEDURES DE VOTE ET DE VALIDATION DES ELEMENTS DU PROGRAMME

Lors de la réunion précédente, de gros retours ont été effectués par rapport à des éléments déjà établis précédemment.

Il a donc été décidé que, désormais, lorsqu'une décision serait prise concernant le tronc commun, elle le serait à une majorité décidée par les coopérateurs. Il faut donc, maintenant, d'abord décider à quelle majorité la décision est prise, et ensuite, procéder au vote.

Si un retour doit être fait sur une décision déjà validée, celui-ci devra se faire à une majorité supérieure. Par exemple, si une décision a été prise à la majorité simple, pour qu'il y ait un retour sur la décision, le vote devra se faire à la majorité des 2/3.

Ceci devrait permettre d'avancer plus rapidement dans le programme.

De plus, il est normal que les initiateurs dirigent l'esprit du projet, les personnes entrant en cours de route doivent simplement s'y adapter et le faire évoluer. Il faut pouvoir revenir sur les décisions mais avec une majorité plus importante de sorte à éviter d'incessants retours en arrière.

Pour Venerque, cette validation des idées, au fur et à mesure de l'avancement du projet a été difficile, car le programme a débuté en septembre 2006 et a été la proie de nombreux flottements depuis. Les nouvelles personnes entrant dans le programme ne connaissaient pas ce qui avait été prévu initialement. A partir de maintenant, le programme devrait se mettre en place plus aisément.

DEUXIEME PHASE : PRESENTATION DU DERNIER SCHEMA D'URBANISME POUR LA ZONE DE FIGEAC

PRESENTATION DU NOUVEAU PLAN

Concernant les études urbaines, une liste de volontés écrite par les futurs habitants, ainsi que la proposition d'un lieu d'emplacement pour la coopérative sur la zone de Figeac, avait été transmises aux urbanistes. Une des demande principale des coopérateurs était de limiter les nuisances sonores autour de la coopérative.

Les urbanistes n'ont finalement pas tenu compte de la proposition d'emplacement de la coopérative élaborée les futurs habitants.

Ils ont présenté un plan différent aux élus et à l'AERA la semaine précédente. L'AERA, en parallèle, a pu avoir une discussion avec le maire de Venerque, et a ainsi, pu critiquer un certains nombre de points du plan présenté.

Les urbanistes n'ont pas voulu communiquer le plan à l'AERA, pour qu'il soit présenté aux coopérateurs, car il n'a pas encore été validé par les élus de la commune.

Le plan est donc esquissé sur un tableau par S. Gruet, de manière à ce que les coopérateurs en comprennent les enjeux.

L'emplacement proposé pour la coopérative devrait pouvoir satisfaire les participants, même s'il est différent de celui qui avait été demandé. De plus, une autre parcelle, proche de la zone d'implantation de la coopérative, pourrait être intégrée à l'unité foncière. L'AERA pourrait entamer des discussions avec les élus sur la destination de cette dernière.

Les coopérateurs qui avaient pu assister à la réunion qui s'était déroulé à Venerque, en juin 2007, avec les élus, doivent se souvenir que, pour ces derniers, la problématique essentielle du projet était le développement de la ville, et notamment la question du stationnement.

Le projet des urbanistes présente donc un grand parking ombragée sur la zone de Figeac.

Il y est aussi prévu l'implantation d'un nouveau bâtiment, qui devrait accueillir un cabinet médical.

Le grand talus, situé au Sud de la zone contre la route, serait décaler vers le Nord de manière à implanter des commerces dans cette zone, en bas et en haut du talus.

Différentes zones sont dessinées correspondant à des espaces publics, dont un en bordure de voirie. A terme, une des deux voies devrait devenir piétonne.

L'organisation des espaces publics sur la zone a été critiquée, et devrait être remise en question.

Le projet de desserte pour la ZAC n'apparaît pas sur le plan dessiné au tableau car il se trouve à l'extérieur de la zone représentée.

Selon l'AERA, de nombreux éléments sont discutables sur le projet proposé, notamment concernant le projet de voirie, et l'implantation des bâtiments commerciaux. Ces éléments pourraient être remis en question d'ici le rendu du plan définitif.

Les urbanistes, qui s'étaient présentés comme étant sensible à la participation de la coopérative, n'ont finalement pas vraiment tenu compte des souhaits des coopérateurs. Ils ont dessiné des maisons en bande pour représenter la coopérative, dans une zone, qui ne semble pas suffisamment grande.

Malgré tout, certains des souhaits exprimés par les coopérateurs ont été respectés. En effet, la coopérative se situe loin des parkings, des places publiques et de la route. Elle est donc en retrait des zones d'activités, ce qui permet d'éviter les nuisances sonores qu'elles pourraient engendrer.

Il existe du foncier, au delà de la zone, mais contigu à la coopérative, qu'il devrait être possible d'acquérir plus tard, mais cela ne permettrait pas de respecter les délais du programme.

Pour l'instant, 15 personnes ont été effectivement cooptées, si l'on ramène le total à un nombre de 20-25, la coopérative devrait pouvoir être construite sur la zone qui lui est réservée.

Il serait tout de même dommage de réduire le nombre de coopérateurs, car sur l'exemple de la coopérative de Reynerie, qui elle compte 60 foyers, de nombreux espaces partagés ont pu être créés grâce à la participation d'un nombre de personnes plus important.

L'autre avantage de ce projet par rapport à l'implantation de la coopérative, est qu'il permet aux futurs habitants de bénéficier de la vue sur les coteaux de Venerque, qui restent des zones non constructibles.

Une construction assez dense pourrait permettre aux habitants de se protéger aisément des nuisances extérieures, et de se replier sur des espaces végétaux intérieurs.

Les coopérateurs sont invités à se prononcer, non sur l'ensemble du plan, mais sur les conséquences, néfastes ou bénéfiques, qu'il pourrait avoir sur la coopérative.

QUESTIONS CONCERNANT LE PLAN PRESENTE

- *Vous aviez parlé d'une emprise foncière de 7500 m² ... ?*

Oui, car on m'avait donné un COS de 0,4 pour cette zone, mais les urbanistes, eux, ont utilisé un COS de 0,6. Mais malgré cette différence, la zone réservée à la coopérative semble avoir une surface un peu faible en rapport de ce qui serait nécessaire.

- *Qu'est-ce qu'un COS ?*

Le COS est le Coefficient d'Occupation des Sols. Il indique les mètres carré de plancher fiscalisés, SHON, que vous avez le droit de construire, en fonction de la superficie du terrain.

Pour un COS de 1, sur 1000 m² de terrain, il est possible de construire 1000 m² de SHON, donc par exemple, un bâtiment de 200 m² sur 5 niveaux.

Pour un COS de 0,4, on peut construire 400 m² de SHON, pour 1000 m² de terrain.

Pour construire 30 logements de 80 m² chacun, en moyenne, et avec un COS de 0,4, il est nécessaire de détenir 7500 m² de terrain, sur les 12000 m² que fait la zone de Figeac.

Malgré tout, la commune peut légèrement modifier le COS.

- *La surface de la parcelle de la coopérative a été réduite ... ?*

Elle est réduite par rapport à un COS de 0,4. Si le COS est de 0,6, la zone attribuée à la coopérative devrait faire environ 5000 m². Si l'on compte 1000 m² d'emprise au sol de la coopérative et 1000 m² de voirie et de stationnement maximum, il reste 3000 m² pour les espaces végétaux.

Il est aussi possible de réduire la zone de stationnement si les véhicules sont garées en dehors de l'enceinte de la coopérative, dans le cas où les coopérateurs souhaiteraient qu'une clôture soit installée autour de la coopérative. La présence de cette clôture leur semble effectivement nécessaire.

Si les coopérateurs choisissent de stationner leur voiture à l'extérieur de la clôture de la coopérative, l'emprise des places de stationnement pourrait être réduit à 750 m².

Les coopérateurs issues de la commune de Venerque pense qu'il est rare qu'il y ait des problèmes avec les voitures, mais que des incidents peuvent arriver.

Les coopérateurs peuvent réfléchir à cette question, il leur resterait à ce moment-là environ 3500 m² d'espaces verts, ce qui est déjà une grande surface.

- *Est-ce que dans les 1000 m² de surface bâtie, la salle polyvalente et les autres espaces partagés sont compris ?*

Le nombre de 1000 m² n'est qu'une estimation, mais elle comprend effectivement toutes les surfaces bâties. Les 3500 m² restant ne seraient consacrés qu'aux espaces végétaux.

- *Au niveau du terrain, nous avons dit que certains auraient la vue sur les Pyrénées, et que d'autres auraient des jardins, là ils n'y sont pas ... ?*

Non, car ils ne sont pas dessinés à ce stade du projet.

- *Pour quelles raisons veulent-ils mettre les commerces devant et non pas derrière, et ainsi laisser la place à la coopérative comme cela l'avait été demandé ?*

La réflexion se porte sur l'anticipation du développement futur de Venerque. Les élus et les urbanistes souhaite extraire le centre commercial bloqué dans une rue à sens unique du centre ville, pour permettre le développement d'un nouveau centre. Les commerçants, eux aussi souhaitent partir, mais il serait incohérent pour eux d'aller à l'arrière de la zone.

Dans tous les cas, d'après les études faites sur la ville, le nombre de commerces nécessaires est beaucoup moins important que celui proposé sur le plan.

Des appartements seraient eux aussi créés dans la zone, ceux ci seraient vendus plus cher que ceux de la coopérative, ce qui devrait permettre de vendre le foncier nécessaire à l'office HLM à plus bas prix.

- *Pourquoi ce n'est pas la rue existante qui dessert les commerces ?*

Le plan présenté n'a pas été validé, et il est fort probable qu'il ne soit pas pris en l'état.

- *Comment est résolu le problème de l'école et du bruit ?*

Normalement, il ne devrait pas y avoir de problème, vue la situation de la coopérative. Malgré tout, une opération dense et refermée sur elle-même permettrait d'autant plus de se protéger de ce type de nuisance. La coopérative pourrait aussi se tourner vers le Nord qui devient une orientation de plus en plus intéressante, et ainsi bénéficier de la vue sur les coteaux.

- *Quand le projet définitif sera-t-il rendu ?*

Il sera rendu dans environ un mois, mais le poids de la coopérative devrait être limité car la commune propose déjà d'offrir son foncier à moitié prix.

Le plan proposé n'est tout de même pas dramatique. La situation de la coopérative est correcte car elle permet l'isolement. Au bord de la voie, elle aurait forcément été exposée à toutes les nuisances liées aux équipements commerciaux.

- *Le COS à 0,6 est-il fixe ?*

Il ne devrait pas être placé plus haut. Il pourrait aller jusqu'à 0,8, mais cela serait étonnant.

- *Est-ce qu'il est sûr, à partir de maintenant, que l'école et les commerces vont être construits ?*

Oui, il est sûr que la crèche, les commerces, ainsi que 8 logements seront construits sur le terrain. Leur position, en revanche, n'est pas totalement déterminée.

- *Il faut donc oublier la vue sur les Pyrénées ... ?*

Non, car l'immeuble comportera plusieurs niveaux. Par contre, il faudra certainement se situer en R+2 pour bénéficier de la vue sur les Pyrénées. En R+1, vous pourrez bénéficier de la vue sur les coteaux, et en rez-de-chaussée, de la vue sur le petit bois.

- *Le projet est plus précis que celui que l'on nous avait montré précédemment, mais il y a toujours la place minérale et les commerces, ils n'ont donc pas tenu compte de notre avis ... ?*

Non, en effet, il n'y a pas beaucoup de différence.

Avant, ils avaient placé les logements tout autour d'une place minérale bordée par une route, et vous aviez refusé ce plan. Ils ont donc quand même tenu compte du fait que vous souhaitiez que la coopérative soit située dans un espace plus tranquille.

- *Où est située cette place maintenant ?*

Maintenant, il y a des places, des voies et des parking disséminées sur l'ensemble de la zone.

Concernant la volonté de calme recherchée par les coopérateurs, il semble tout de même que la position de la coopérative sur le terrain soit la meilleure.

L'emprise est pour le moment limitée, mais il pourrait y avoir des négociations pour obtenir une plus grande surface.

- *La route qui dévie et les commerces vont sûrement être très fréquentés ... ?*

Oui, ils sont conçus de cette façon, c'est le futur axe de développement de Venerque. Mais, la forme en baïonnette du début de l'axe semble étrange, et devrait certainement être modifiée.

- *Je ne pense pas que cela deviendra un nouvel axe de toutes façons ... ?*

Votre mission n'est pas d'intervenir sur le projet urbain, même si vous ne le trouvez pas bien, mais de réfléchir aux conséquences qu'il pourrait avoir sur la coopérative.

- *Pourquoi ont-ils dessiné un bâtiment en équerre ?*

C'est probablement pour que l'issue de la voirie se fasse le long d'un front bâti, et pour répondre à la cour de l'école située à proximité.

REACTIONS DES COOPERATEURS

Les coopérateurs doivent maintenant débattre de la position de la coopérative sur le terrain.

Les participants estiment que le projet présenté ne correspond pas à leur choix. Ils se sentent démunis face à cette proposition et pensent qu'ils n'ont pas d'autre choix que de l'accepter ou de quitter la coopérative. La situation de la coopérative, telle qu'elle a été choisie par les urbanistes leur semble imposée.

Il est pourtant possible que l'AERA se porte parole de leur point de vue auprès de la commune.

Il leur est proposé d'accepter ce projet, sous réserve de certaines conditions, et de réfléchir ensemble à ces conditions. Ainsi, le maire pourrait être satisfaite d'avoir leur accord, et faire un effort pour respecter leurs souhaits.

Si les coopérateurs ont des réserves à émettre auprès des élus, elles doivent avoir un impact direct sur la coopérative pour être légitimes.

- *Est-ce que l'on peut émettre des réserves sur la position de la crèche ?*

Oui, vous pouvez par exemple dire que vous souhaitez que les jardins de la crèche soient tournés de l'autre côté pour que la coopérative bénéficie de la vue sur ces jardins.

Les coopérateurs ne semblent pas intéressés par cette proposition.

Vous pouvez aussi dire oui, sous condition que la place à proximité de la coopérative soit végétale, de manière à ce qu'il n'y ait pas de bruits de mobylettes, et autres nuisances sonores.

Devant la crèche, il n'est pas vraiment nécessaire d'installer une place minérale. Le stationnement des parents peut se faire légèrement plus loin, sur le parking.

- *Est-ce qu'il serait possible d'émettre la condition que la place devant la crèche soit spécifiquement piétonne ?*

C'est normalement, déjà le cas, mais une place minérale peut accueillir d'autres formes de nuisances sonores, comme les marchés, ou les mobylettes, à la différence d'un jardin.

- *Serait-il possible de jouer sur la dangerosité de la route pour la faire bouger ?*

Non, la seule demande possible est le positionnement d'un ralentisseur pour la crèche et pour que les voitures n'arrivent pas trop vite en centre-ville. Mais, Venerque est un petit village et ses axes routiers sont peu fréquentés.

Les coopérateurs semblant très mécontents de ce projet, il est donc nécessaire de leur demander s'ils accepteraient de vivre à Venerque dans les conditions qui leur ont été présentées aujourd'hui. Il leur est aussi demandé, s'ils ont des réserves, quelles seraient celles qui les pousseraient à abandonner le projet si elles n'étaient pas respectées.

Les participants sont maintenant invités à voter grâce aux cartes de couleurs qui leur ont été communiquées, ils ont le choix entre : oui sans réserves, oui avec réserves, non.

Toutes les personnes présentes peuvent voter. Tous les participants doivent s'installer autour de la table, seuls les observateurs se situent en recul.

Un participant pense que si les coopérateurs contestent tout, ils ne seront jamais écoutés, il propose donc aux autres de, eux-aussi, faire des compromis.

Dans le principe de ce programme, chacun se doit de voter individuellement, et si de nombreuses personnes souhaitent émettre des réserves, la réflexion sur celles-ci se fera à la suite du vote.

La majorité des participants votent pour un "oui, avec réserves". Il y a un "oui, sans réserve" et un "non". Il faut maintenant que la personne qui a dit "non" se positionne plus précisément, quant à savoir si elle souhaite continuer dans la coopérative ou se retirer.

Ceux qui ont émis des réserves, quant à eux doivent expliquer pourquoi.

Pour que chacun puisse exprimer ses réserves, ces dernières seront entendues lors du tour de table.

TOUR DE TABLE

Il est ainsi proposé que le tour de table soit un peu différent lors de cette séance. Les participants sont invités à indiquer leur nom, prénom, structure familiale, et les réserves qu'ils souhaitent émettre quant au plan proposé par les urbanistes. Pour cette séance, les motivations pour la participation à ce programme ne seront pas indiquées par les candidats, de manière à éviter une perte de temps supplémentaire.

- Mergeme Benrahmouni : célibataire. Elle souhaiterait récupérer un peu d'espace pour la coopérative, en reculant la crèche. Elle souhaiterait aussi obtenir plus de détail sur la desserte en baïonnette, car elle pense qu'elle risque d'encourager les gens à prendre cette route.
- Philippe Eidelvien : marié, deux enfants. Il accepte de vivre dans la coopérative sous réserve que l'espace vital ne se réduise pas comme peau de chagrin.
- Pascale Lalot et David Grizon : en couple avec deux enfants. Ils sont nouveaux venus sur la coopérative et souhaiteraient déjà voir le terrain. Ils ne souhaitent pas être repoussés au bout du terrain, ils veulent avoir la vue sur les Pyrénées et avoir des espaces verts. La route qui va passer de l'autre côté de la crèche les inquiète, ils ont peur que les gens s'y arrêtent, créant ainsi des embouteillages, des coups de klaxons. David est chauffeur livreur, et il est un habitué à ce genre de situation.
- Florence Bathelier : séparée, avec un enfant de 3 ans. Elle a les mêmes réserves. Elle pense que la route située derrière les commerces est inutile. Le parking près de la crèche est, selon elle, suffisant. Elle souhaite aussi bénéficier du plus d'espace possible pour conserver le projet d'espace vert qu'ils avaient commencé à développer.
- Wulfran Perget : en couple, avec un enfant et un chien. Il veut des espaces verts et se pose des questions sur les matériaux qui seront utilisés pour la construction des bâtiments et les aspirations écologiques de la coopérative.

Cette question est légèrement hors sujet par rapport à la question posée aux coopérateurs lors de ce tour de table. Toutefois, il est vrai que les initiateurs du projet ont toujours été très préoccupés par l'aspect environnemental dès le lancement du programme, et que le maximum sera fait dans ce sens.

- Yves-Marie Fuchs : il trouve que c'est un projet aberrant, ne tenant pas compte du terrain. Le positionnement des équipements est, selon lui, l'inverse de ce qu'il aurait dû être. Il ne tient pas non plus compte de l'extension de Venerque sur l'arrière, introduit des nuisances non justifiées, mite le terrain, gaspille par l'implantation d'une multitude de voies. Les conséquences de ce gaspillage pour la coopérative sont la perte du sol disponible pour le végétaliser. De plus, la présence des commerces créent un front bâti qui bloque la vue sur les Pyrénées, alors que l'on peut imaginer que ce n'est pas eux qui sont le plus intéressés par cette vue, mais les habitants.

Toutes ces remarques ont déjà été faites aux urbanistes, mais il est aussi possible d'envoyer un courrier aux élus en tant que coopérateur pour insister sur les faits qui les mécontentent.

- Gérard Anila : divorcé. Il vient pour la première fois et a donné son accord sans réserve. L'immeuble ne le gêne pas particulièrement et il attend d'avoir plus connaissance du projet final.

Il est rappelé à ce nouveau candidat que le programme dans lequel il s'inscrit lui permet de donner son avis. Il ne correspond pas à une démarche commerciale dans laquelle un projet est réalisé puis vendu. Ce programme participatif demande un réel investissement et la présence régulière aux réunions de programmation.

- Gérard-François Bégué : Pour lui, ce projet représente le projet définitif. Il estime que si les urbanistes et les élus n'ont pas tenu compte de leur avis jusqu'à maintenant, cela ne peut pas changer. Il a souvent côtoyé des élus, et estime qu'ils ne changeront pas d'avis. Il émet énormément de réserves, estime que la rue en baïonnette risque d'amener beaucoup de nuisances. Il s'inquiète de la taille de la crèche. Si le projet reste tel qu'il est, il est décidé à se retirer de la coopérative.
- Jeanette Laroche : vit avec son compagnon et ses quatre enfants. Elle est déçue par la réunion de ce soir, car la demande de calme émise par les coopérateurs n'a pas été respectée par les urbanistes et les élus.
- Alexandra Josse : pas d'enfant, un colocataire qu'elle présentera aux autres coopérateurs prochainement. La rue en baïonnette la gêne, elle pense qu'un axe routier inutile est ajouté dans le quartier. Elle recherche aussi le calme, comme les autres coopérateurs.
- Vassily Melnik : Il n'habite pas loin de la zone sur laquelle il y a déjà beaucoup de problèmes de circulation. Actuellement, les personnes qui amènent leurs enfants à la crèche ne se garent pas correctement. Il se demande aussi pourquoi la maison abandonnée a été rachetée pour en faire un cabinet médical, alors qu'il y en a déjà deux très proches.

Le cabinet médical qui va s'installer sur la zone devrait être l'un des deux existants, ayant prévu de se déplacer.

- Jean-Claude Lemaître : 60 ans, divorcé. Il n'y a pas de gêne pour lui. Il dit se douter que la vue sur les Pyrénées n'était qu'un rêve et n'est pas choqué de la tournure qu'a prise la réflexion urbaine. Il n'y a pas de condition qui fasse qu'il puisse se retirer de la coopérative.
- Françoise Desrondaux : célibataire. Elle émet beaucoup de réserves. Elle était très enthousiasmée par ce projet et, est maintenant anxieuse. D'un côté elle estime qu'elle n'a pas réellement le choix. Intuitivement, elle ressent plein de choses bizarres face à ce qui lui est proposé mais ne serait pas dire pourquoi.
- Jacques Lefoulon : célibataire, un enfant déjà grand. Il émet beaucoup de réserves par rapport au bouleversement du projet. Il n'a participé qu'à une seule réunion, mais lors de celle-ci, tout le monde semblait d'accord pour que la coopérative soit au Sud. Il a peur du bruit des voitures, notamment en raison du décrochement de la route devant les commerces. La position actuelle de la route, sous le talus, permet de limiter le bruit, dans le plan présenté les voitures sont au dessus. Il ne sait pas encore s'il se retire du projet, mais il va y réfléchir.
- Petra Schubert : célibataire. Elle était enthousiaste, surtout en ce qui concerne les jardins. Elle pense que ce qui va la gêner à long terme, c'est la route qui risque de prendre beaucoup plus d'importance. Elle se questionne sur le bâtiment en équerre et se demande aussi ce qui va se passer sur le grand terrain à proximité de la coopérative qui va être vendu. Elle n'arrive quasiment pas à voir le projet telle qu'elle se l'était imaginée. La surface des jardins semble extrêmement réduite. Il est prévu de décentrer le centre-ville, et les gens ont l'habitude de s'arrêter devant leur porte. La route au milieu va engager de nombreuses nuisances, de bruits et d'odeurs. Elle était enthousiaste par rapport à certains aspects qui sont en train de changer.
- Véronique Sicard : célibataire, sans enfant. Elle a des inquiétudes qu'elle a déjà exprimées au cours de la réunion. Le fait d'être située au fond de la parcelle ne lui pose pas de problème, car elle n'avait pas vraiment demandé d'avoir la vue sur les Pyrénées. Elle est plus préoccupée par la notion de calme, elle avait imaginé la coopérative au milieu de la verdure et a maintenant l'impression d'être entourée de goudron. Elle a des difficultés à s'imaginer à partir du plan, qui de plus, n'est pas définitif, mais elle a des inquiétudes concernant le calme, la route, surtout si celle située en contrebas devient piétonne, le bruit, la pollution.
- Sandrine Di Nicola : célibataire, avec un enfant. Elle n'est pas si déçue. Elle préférerait que le parking soit localisé avec les commerces. Elle habite près de Venerque, et dans sa ville, ils ont fait un centre commercial semblable à celui proposé, mais en y intégrant les stationnements. Les résidences situées en arrière de ce centre commercial restent de qualité. Elle habite actuellement en face de terrains de sport qui sont la cause de nuisances plus importantes que les commerces.

Il est précisé aux coopérateurs que, sur le tableau, le projet n'a pas été dessiné. Ils ne doivent pas croire qu'ils ne pourront plus faire de jardins, ni de constructions écologiques.

Il y a les jardins de la crèche à proximité, la rivière en bord de terrain et il reste la possibilité de créer de nombreux espaces verts dans la coopérative.

Il est encore possible de rêver et la nature du rêve ne doit pas changer.

Rien n'est arrêté du point de vue de la surface de la parcelle et aucun des éléments du programme n'est bouleversé. Ce n'est pas parce que la coopérative est située au Nord du terrain au lieu d'être au Sud que le programme ne peut plus être respecté. Les points négatifs du projet ont été présentés, mais ce n'est pas tout le projet qui est remis en question.

Les demandes concernant le plan masse sont donc essentiellement tournées autour des nuisances dues à la route : bruit, pollution. Les inquiétudes concernant le bruit des klaxons sur la voie devant la crèche servant de dépose-minute peuvent être un argument valable. La route donnant accès à un parking en épi en contrebas devrait suffire pour l'accès à la crèche.

Il serait aussi intéressant de demander aux urbanistes de fournir aux élus une carte montrant les zones piétonnes et les zones voitures, de manière à ce qu'ils se rendent compte, que en l'état actuel des choses, le terrain est mité.

Il est demandé aux coopérateurs qui souhaitent se retirer de la coopérative si le projet reste tel qu'il est de se manifester. Ils sont au nombre de 9.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE PROGRAMMATION COLLECTIVE

Il reste trop peu de temps pour faire des groupes thématiques, la séance se déroulera donc en plénière.

NOM DE LA COOPERATIVE

Il est demandé aux coopérateurs s'ils ont continué de réfléchir au nom de la coopérative.

Il y avait déjà eu une proposition, "le hameau de la Hyse", qui n'avait pas été validée par l'ensemble du groupe.

Les participants sont invités à y réfléchir en dehors des réunions, de manière à faire de nouvelles propositions.

SCHEMA DES RELATIONS SOCIALES

- Présentation du schéma des relations sociales

Le schéma d'organisation de la coopérative est projeté dans l'état où il était lors de la dernière réunion. A ce moment là, il avait été fortement modifié, notamment au niveau des espaces partagés, et ces changements doivent maintenant être validés.

Il est proposé aux coopérateurs de se réunir en dehors des réunions pour réfléchir à la programmation de chaque espace partagé, pour cela, il serait utile que des rendez-vous soient fixés en fin de réunion.

Ce soir, il n'y a pas de cooptation car personne n'a participé au nombre de réunions suffisant, mais tous les candidats peuvent s'inscrire sur le schéma des relations sociales.

Ils doivent choisir s'ils souhaitent être situés en rez-de-chaussée, en étage intermédiaire ou en étage supérieur, et préciser le type d'appartement qu'il souhaite.

Les coopérateurs sont aussi invités à préciser ce qui motive leur choix de vivre plutôt en haut ou en bas de l'immeuble. Ils doivent dire ce qui est important pour eux, par exemple, n'avoir personne au dessus, avoir la vue sur les Pyrénées, avoir une terrasse, avoir de la surface en pleine terre...

Il est important de préciser les idées, car lors de la phase de conception, les architectes peuvent avoir des difficultés à répondre à tous les souhaits des coopérateurs. S'ils connaissent les motivations des choix de chacun, ils peuvent éventuellement leur proposer des compromis.

Quelques personnes se sont inscrites en rez-de-chaussée, sept. Très peu se sont inscrits dans le étages intermédiaires. En revanche, de nombreuses personnes se sont inscrites en haut de l'immeuble. Il sera donc difficile de satisfaire tout le monde.

- *Combien y aura-il d'étages ?*

Le bâtiment sera sûrement en R+2 maximum.

- *Est-ce qu'il est possible de changer d'avis ?*

Oui, c'est possible jusqu'à ce que le programme soit définitivement fixé. Tant que les changements ne concernent qu'un seul foyer, ils peuvent être effectués à tout moment. Pour les décisions concernant le groupe, elles doivent être validées au fur et à mesure, et les retours en arrière doivent être limités.

- *Comment l'on précise que l'on veut un duplex ?*

Les duplex sont indiqués sur le schéma avec un (d). L'appartement en duplex n'est valable qu'à partir du T4. Pour des appartements plus petits, la forme en duplex consomme des surfaces inutiles.

Grâce au jeu avec les duplex, il sera possible de monter le bâtiment en R+2, même si peu de personnes s'inscrivent dans le niveau intermédiaire. Il faut aussi penser que de nouvelles personnes vont s'inscrire dans le schéma et compléter l'organigramme.

- *Quel est le prix de l'appartement ?*

Le prix du loyer est de 6,50 euros/m²/mois.

- *Cela ne dépend-il pas du revenu ?*

Si ceux qui font partie de la catégorie PLS paient plus. Il n'y en a pas beaucoup ici. Il faut calculer son plafond de revenus HLM pour déterminer à quelle tranche l'on appartient. Les PLUS sont une catégorie moyenne. Les PLAI se situent 60% en dessous du PLUS. Cela ne change pas le montant de leur loyer, mais ils peuvent bénéficier des APL.

Le plafond PLS pour deux personnes dans un même foyer est à plus de 27000 euros de revenus imposables. Pour une personne seule, il est à 20960 euros. Chacun doit regarder individuellement la catégorie à laquelle il appartient pour pouvoir déterminer son loyer. Le prix du m² classique est fixé à 6,50 euros par mois. Ce tarif est plus cher qu'à la Reynerie, car l'opération de Venerque bénéficie d'un plus petit nombre d'aides.

- *Est-ce que les espaces communs sont compris dans les 6,50 euros /m²/mois ?*

Non, tous les espaces utilisés doivent être financés . **Les espaces extérieurs sont à 50% du prix du m² intérieur. Les jardins sont encore en deçà de ce prix. Les espaces partagés sont en général au prix du m² intérieur.**

- *Faut-il rajouter les charges ?*

Oui, il faut estimer les charges à 20% du loyer, toutes charges confondues. Il est aussi possible de s'occuper de façon coopérative du ménage, sans faire appel à une société spécialisée, en vue de réduire les charges. Chaque coopérateur peut faire le ménage dans son coin ou il est possible de faire un troc, un fait le ménage et les autres lui rendent service autrement.

- *Les appartements sont-ils livrés finis ?*

Tout ce qui fait partie des équipements de décoration doit être assumé par les coopérateurs à leur arrivée dans les lieux : moquette, peinture, ...

Les appartements seront tout de même livrés habitables. Les travaux de décoration sont à la charge des habitants. Ceci leur permet à la fois de participer à la construction sous la forme d'un apport travail, comme cela se fait chez les "Castors", et de choisir leurs propres revêtements.

Chaque nouvelle personne entrante dans un appartement a la liberté d'exécuter elle-même ses travaux de décoration.

- *Comment cela se passe-t-il dans les espaces collectifs ?*

Tous les locaux sont livrés dans des états sanitaires fiables. Il est par contre interdit aux habitants de poser eux-mêmes les sols durs, type carrelage, car ils sont plus difficile à mettre en place et sont placés sous garantie décennale.

- Positionnement des nouveaux candidats

- Jacques L. souhaite être situé en haut pour la vue, et pour bénéficier d'une terrasse.

- David et Pascale souhaitent être situés en haut sous les combles, pour être bien isolés et pour que la chaleur monte. Ils souhaitent aussi bénéficier d'une terrasse.

Il est rappelé à ces candidats que les logements sous les toits sont plutôt mal isolés en général. Le mieux, si c'est la thermique qui leur importe, est d'être situés au milieu pour profiter de la chaleur des voisins.

- Gérard A. souhaite être situé en haut et bénéficier d'une terrasse.

Les nouveaux venus ayant, eux aussi, plutôt demandé à se situer en haut, le problème du manque d'équilibre entre étage va se renforcer.

Il risque d'y avoir des difficultés quant à ce schéma d'organisation, mais le nombre total d'inscrit n'est pas encore atteint.

- Précisions supplémentaires sur les espaces privatifs

Les candidats doivent aussi préciser le type d'appartement qu'ils souhaitent posséder, ainsi que s'ils souhaitent un duplex ou non.

- Un candidats souhaiterait avoir un T3 en duplex. Il est difficile de faire des duplex pour les T3, cela peut dépendre de la surface demandée.

Les coopérateurs peuvent aussi émettre des souhaits sur l'orientation de leur appartement s'ils souhaitent quelque chose de particulier. Ces souhaits ne seront pas obligatoirement respectés par la suite.

- deux personnes souhaitent être orientées à l'Est,
- une personne souhaite bénéficier de la vue sur les Pyrénées.

- Discussion sur la répartition des coopérateurs dans les étages

Une des solution possible qui permettrait de régler le problème de la surpopulation en terrasse serait d'en augmenter le prix par rapport au rez-de-chaussée.

Il est rappelé aux participants les qualités et les défauts d'un appartement situé en étage. Dans les étages, il n'est pas sûr que chacun bénéficie d'un accès individualisé. Si l'accès en haut se fait par l'extérieur, il se fera certainement par des coursives, qui passeront devant les fenêtres. En rez-de-chaussée, il est possible de bénéficier d'un petit jardin en pleine terre qui pourra être planté. En haut, il y a les avantages de la vue, mais il peut y avoir des problèmes thermiques.

Il est aussi possible de dire que les familles qui arrivent n'auront pas le choix. Généralement, les familles avec enfants préfèrent être situées en rez-de-chaussée, mais dans cette coopérative, il y a très peu d'enfants.

- *Est-ce qu'un appartement situé en hauteur se vend mieux qu'un appartement situé en rez-de-chaussée ... ?*

C'est vrai en milieu urbain dense. Dans certaines situations, cela peut se discuter. Avoir un jardin en pleine terre peut être très agréable. De plus, en R+2, il n'y aura pas d'ascenseur, et avec l'âge cela peut devenir pénible d'avoir des escaliers à monter.

- *Est-ce qu'il est possible d'avoir un jardin lorsque l'on est en haut ?*

Oui, il est par exemple possible que deux appartements l'un au dessus de l'autre partagent un même jardin. C'est également possible avec une terrasse.

Il existe des espaces partagés, coopératifs et collectifs. C'est aussi le cas pour les espaces extérieurs.

- *Combien faut-il de surface pour un petit jardin ?*

Cette question sera réglée en fonction du nombre d'habitants et des surfaces disponibles. S'il faut compenser le fait d'habiter en bas, il sera possible de baisser le prix des jardins.

A Reynerie, il avait été décidé que les coûts seraient équivalents entre les surfaces de terrasses et jardins. A priori, sur cette opération, il sera nécessaire de procéder autrement. La terrasse coûte la moitié du prix au m² des surfaces intérieures. Les jardins ont un prix forfaitaire pour un certain nombre de m² et ont des surfaces beaucoup plus importantes selon les critères de loyer HLM.

Il n'est pas obligatoire de respecter les critères HLM, mais il est possible d'utiliser des mesures incitatives pour donner envie aux coopérateurs de se situer en rez-de-chaussée.

- Pascale et David sont peut-être prêts à changer d'avis pour se situer en rez-de-chaussée.
- Un autre coopérateur se décide à aller en rez-de-chaussée.

Il serait encore nécessaire qu'une personne descende pour faciliter le schéma. Ensuite, il faudra compter sur les nouveaux arrivants.

TRAVAIL PROGRAMMATIQUE SUR LES ESPACES COMMUNS

Le principe de fonctionnement des espaces partagés est rappelé pour les nouveaux participants. Partager des espaces permet, par exemple, lorsqu'il n'est pas possible que chaque habitant s'offre une chambre d'ami à l'intérieur de son logement, de la partager avec d'autres de manière à en réduire le coût.

Lors de la réunion précédente, de nombreux espaces collectifs avaient été retirés de la coopérative.

- Une des nouvelles candidates souhaite s'inscrire dans le partage du salon de musique et de la buanderie.
 - La terrasse sur le toit

Cet espace doit permettre à tous de bénéficier de la vue sur les Pyrénées.

Sa création est validée par le groupe de participants.

- Le local à vélos

Selon les réglementations HLM et par rapport à la surface de logement prévue sur cette coopérative, il devrait faire environ 50 m².

La plupart des participants sont pour que le local à vélos soit commun, le vote est validé aux 3/4.

- La chambre d'ami

Pour le moment, 5 personnes sont intéressées par la chambre d'ami.

Pour une chambre de 10 m², ce qui correspondrait à une surface minimale, il faudrait que chaque participant investisse 2 m² par mois, si la répartition se fait équitablement.

- La buanderie

- *Qu'est-ce que c'est la buanderie ?*

La buanderie est un espace important. En Suisse, par exemple, tous les immeubles sont équipés de buanderie et d'espace de séchage du linge.

C'est un lieu équipé de nombreux branchements pour pouvoir y installer plusieurs machines. Il peut être associé à un espace extérieur pour étendre le linge. Il peut aussi être associé à une bibliothèque par exemple.

Il est possible que la terrasse de la buanderie soit située sur le toit mais, étant donné qu'il y a peu déjà peu de surface en rez-de-chaussée, **les coopérateurs sont d'accord sur l'idée de la situer plutôt en rez-de-chaussée.**

- La salle de gym

La salle de gym est un espace qui existe dans de nombreuses coopératives et qui avait été abandonné lors de la réunion précédente. Il permet d'accueillir des équipements pour faire du sport, des appareils de musculation.

Seule une personne est intéressée, il faudra qu'elle puisse s'associer avec de nouveaux candidats pour que cet espace puisse exister.

- Le salon de musique

Trois personnes sont intéressées par cet espace.

Ce type d'espace, comme la salle de gym, est loué par les coopérateurs à la coopérative. Leur propriété reste collective.

Il pourrait ne pas être éclairé pour coûter moins cher et être bien insonorisé.

Le salon de musique doit mesurer environ 15 m² pour être confortable.

Si 4 coopérateurs s'y associent, ils devront payer environ 4 m² chacun.

Sur l'opération de Reynerie, ce type d'espace partagé coûtait les 2/3 du prix du m² classique. On peut donc ici estimer leur valeur à 4,20 euros contre 6,50 euros pour les m² de surface privative. Pour le partager équitablement entre 4 coopérateurs, chacun devrait donc payer environ 17 euros par mois.

La philosophie de ce projet d'habitat coopératif est de faire sortir les gens de leur appartement. Cette conception permet aux habitants de se payer ensemble ce qu'ils ne peuvent pas se payer tout seul. Pour le salon de musique, les coopérateurs concernés doivent savoir s'ils sont prêts à mettre 17 euros par mois dans cet espace.

COMPTE RENDU

Réunion du 9 octobre 2007 du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Venerque. Suau Ophélie

Cette réunion est la neuvième réunion de programmation pour le site de Venerque. Elle avait pour but de poursuivre le travail programmatique concernant à la fois les souhaits individuels et le tronc commun.

11 personnes étaient présentes à cette réunion, dont 4 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 14. 2 candidats étaient présentés au processus de cooptation, mais le nombre de votants n'était pas suffisant pour assurer le bon fonctionnement du processus, il n'a donc pas eu lieu.

La réunion s'est déroulée en deux phases :

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Pierre-Etienne Faure qui a animé la réunion, Patricia Grand, chargée du suivi du programme; ainsi que Jean-Marie Delorme et Suau Ophélie en tant qu'observateurs.

Étaient aussi présents une vingtaine d'étudiants de l'école d'architecture travaillant sur la phase de conception du projet de Reynerie. Ils devaient ainsi mieux comprendre le fonctionnement du programme et le déroulement des réunions.

PREMIERE PHASE : SEANCE DE PROGRAMMATION COLLECTIVE

RAPPELS CONCERNANT LE PROGRAMME

Venerque est un village à une trentaine de kilomètres de Toulouse, proche de l'Ariège. Cette opération devrait compter une trentaine de logements.

Les coopérateurs et candidats se placent autour de la table, ils sont au nombre de 7 au début de la réunion. Les observateurs, quant à eux, doivent se placer en retrait, ils sont cette fois, plus nombreux que les participants.

ORGANIGRAMME DES RELATIONS SOCIALES

- Présentation de l'organigramme

L'organigramme de la coopérative est projeté, au stade où il en était à la fin de la réunion précédente.

Sur le schéma, sont représentés :

- en orange, les personnes déjà cooptées,
- en jaune, les candidats,
- en bleu foncé, les espaces collectifs (salle polyvalente, local vélo),
- en bleu clair, les espaces coopératifs, qui sont partagés par ceux qui en ont fait le choix,
- les flèches, elles, relient les noms des personnes aux espaces coopératifs auxquels elles souhaitent participer ; elles peuvent aussi signifier que ces personnes bénéficient d'une accessibilité privilégiée à ces espaces.

Le bas du schéma représente le rez-de-chaussée de la coopérative, tandis que le haut représente les étages supérieurs.

- Positionnement des nouveaux candidats

Les personnes présentes, qui n'auraient pas encore donné la situation et la taille de leur appartement, sont maintenant invitées à le faire.

- Christine D. souhaite avoir un T3 d'environ 70 m² de plain-pied en rez-de-chaussée.
- Mr Dupuy souhaite avoir un T3, tout en haut de l'immeuble, orienté à l'Est vers les coteaux.

Petra S. a une inquiétude concernant son inscription dans la coopérative. Elle est formatrice et plasticienne et souhaiterait réserver une grande partie de son logement à un atelier. Mais d'une part, elle n'est pas sûre de pouvoir financer les 100 m² dont elle aurait besoin. D'autre part, les Offices HLM ne doivent, normalement, financer que des surfaces de logement, et non des surfaces de travail.

S'il n'est pas possible de créer cet atelier, Petra remettrait en cause sa participation à la coopérative.

- Choix de l'orientation des appartements

Concernant l'implantation de la coopérative, sur laquelle de nombreux débats avaient eu lieu lors de la dernière réunion, il n'y a pas de nouvelles informations pour l'instant. Le travail devra donc continuer en tenant compte des hypothèses qui avaient été proposées par les urbanistes.

Selon cette hypothèse de plan masse, il devrait être difficile d'orienter tous les logements plein Sud. De plus cette orientation favorise la vue sur la crèche et les commerces, alors qu'à l'Est, l'on peut bénéficier d'une vue privilégiée sur les coteaux. Les coopérateurs ayant une préférence pour une autre orientation que celle au Sud sont invités à l'exprimer.

- *Qu'en est-il de l'orientation à l'Ouest ?*

Sur le côté Ouest, il serait plutôt prévu a priori **d'installer l'accès voiture à la coopérative et le parking. Comme cela avait été dit lors de la réunion précédente, le parking serait plutôt situé en limite de la parcelle à proximité de la voie.**

- David et Pascale souhaite bénéficier d'une orientation vers les coteaux.
- Christine D. préfère être orientée à l'Est car elle pense qu'au Sud, la chaleur risque d'être trop forte.

Il est précisé à cette coopératrice que l'orientation Sud n'est pas forcément la plus gênante en matière de chaleur. En effet, il est plus facile de se protéger du Soleil au Sud, car celui-ci est plus vertical. A l'Est, le Soleil est rasant, et rentre plus profondément dans les logements. Le souci doit donc être de se protéger du Soleil, et non pas du Sud. De plus, l'orientation Sud a aussi des avantages thermiques en hiver.

- Jean-Claude L. souhaite bénéficier d'une orientation Sud-est.
- Petra S. souhaite être orientée Est-ouest.

- Choix de l'accès au logement

Présentation

Concernant l'accès au logement, les coopérateurs et candidats peuvent choisir entre différentes possibilités :

- un accès direct depuis l'extérieur ; en étage il peut se présenter sous la forme de coursives, de paliers communs à quelques appartements, ou d'accès personnalisé.
- un accès par l'intérieur ; tout le parcours depuis l'entrée dans la coopérative jusqu'au logement se ferait par des circulations intérieures.
- une solution intermédiaire ; par exemple un escalier extérieur pour les étages, puis une étape intermédiaire avant l'entrée dans le logement par un hall intérieur partagé par quelques coopérateurs.

Dans le cas d'un hall partagé à quelques appartements, il est intéressant pour les coopérateurs de réfléchir à l'usage de cet espace, ce peut être un salon de thé ou un espace un peu plus grand servant de salle de jeux pour les enfants...

Certains coopérateurs souhaitent avoir un hall commun où ils puissent se rencontrer, avec les boîtes aux lettres... Si tout le monde ne partage pas cet avis, les boîtes aux lettres peuvent aussi être situées à l'extérieur.

En effet, les halls, qu'ils soient en rez-de-chaussée ou étage ne seront partagés que par un nombre restreint de coopérateur, car ils ne font pas partie des espaces collectifs obligatoires. Si l'on choisit de rentrer par un hall, il faut avoir conscience du fait qu'il ne sera pas partagé par tout le monde mais seulement par quelques coopérateurs.

Pour les personnes situées en étage et demandant un accès par l'extérieur, il existe plusieurs solutions :

- soit un accès individuel avec un escalier par logement, dans une configuration de maisons superposées,
- soit partagé, avec, par exemple, un palier partagé qui peut être plus ou moins grand selon la demande des coopérateurs. Cet accès peut devenir une petite terrasse partagée à plusieurs appartements.

Questions

- *Je ne comprends, la dernière fois, j'avais l'impression que le projet se présentait plutôt sous la forme de petites maisons, et maintenant je trouve que cela a l'air d'une immense barre ... ?*

Non, mais à partir d'un étage, il est nécessaire de disposer d'un escalier. En rez-de-chaussée, vous pouvez aussi choisir de partager un hall, ce pourrait par exemple être un petit jardin d'hiver.

- *Le parking va être éloigné des bâtiments ?*

Oui, vous avez décidé lors de la réunion précédente de **le placer en bordure de terrain**. Le parcours de la voiture au logement ne peut donc pas être complètement fermé. Il peut, en revanche, être couvert.

- *Je ne comprends pas comment il peut ne pas y avoir de hall ?*

En rez-de-chaussée, l'entrée peut se faire comme dans une maison. Vous disposez d'une entrée sur la "rue", et le jardin est situé de l'autre côté de l'appartement. Normalement, tous les appartements seront traversants.

Certains coopérateurs s'imaginaient plutôt des couloirs avec des appartements de chaque côté et n'avaient pas conscience qu'il existait d'autres solutions.

Il leur est précisé que les espaces de couloir, dans ce projet, ne sont créés qu'à leur demande. Ils doivent donc avoir un autre usage, que celui de passage.

- *J'ai beaucoup de mal à entrer dans cette façon de penser, est-ce que vous allez faire des maisons avec ce que l'on dit ou un immeuble ?*

Ce sont les architectes qui mettront vos souhaits en forme, mais cela n'a pas d'importance. Le bâtiment ne dépassera pas le R+2, en raison du règlement d'urbanisme.

- *Est-ce que cela sera des maisons individuelles ?*

Cela dépend de ce que vous appelez des maisons individuelles. Si cela correspond pour vous au fait d'avoir un accès personnalisé et un jardin, on peut considérer cela comme des maisons empilées ou juxtaposées.

- *Est-ce que ce que vous appelez entrée, c'est une porte qui donne sur le jardin ?*

Non, c'est à vous de choisir si vous voulez entrer par le jardin, par l'autre côté, ou par un hall commun.

- *Est-ce qu'il est possible d'avoir une entrée sur le jardin et une autre entrée ?*

C'est possible, mais il faut réfléchir à l'intérêt d'une telle solution.

- *Est-il possible d'avoir une porte-fenêtre sur le jardin et une entrée différente ?*

Oui, il est évident que les appartements bénéficient d'ouvertures sur les jardins et les terrasses. L'entrée principale peut être située sur le jardin ou pas.

- *Est-ce que les jardins privatifs sont délimités ?*

C'est à vous de le décider. On peut en parler lorsque l'on aura fini de traiter la question des accès.

Choix des accès

- Christine D. souhaite entrer par un hall simple et économique, convivial, où elle puisse rencontrer les autres habitants.
- David et Pascale souhaite avoir un accès par un hall plutôt qu'un accès direct depuis le jardin.

Il leur est précisé qu'il est aussi possible d'avoir une porte d'entrée de l'autre côté de l'appartement sans passer par le jardin, et sans passer par un hall commun.

- Petra ne souhaite pas partager de hall, elle devra déjà traverser son atelier pour entrer dans son appartement, et est très communicative, elle n'aura donc pas de problème pour rencontrer les autres.

Les participants ne sont pas forcés de justifier leurs choix, concernant ce type de souhait personnel.

- Florence Bathelier souhaite partager un local de rangement à l'entrée de son appartement, pour laisser les chaussures...

Elle doit trouver des personnes qui souhaitent partager cet espace avec elle.

Elle souhaiterait recevoir l'organigramme par mail de manière à voir avec quelles personnes, situées à proximité de son appartement, elle pourrait partager ce hall.

Le hall peut aussi se faire en vertical.

- Wulfran P. souhaite un accès direct depuis l'extérieur.
- Jean-Claude L. souhaite accéder par un palier partagé à son appartement s'ils trouvent d'autres coopérateurs intéressés.

Etant donné que beaucoup de coopérateurs sont absents, il est difficile de traiter ce type de question.

- Miriem B. souhaite bénéficier d'un accès par le jardin.

CHOIX DES ESPACES PARTAGES

Les nouveaux venus sont invités à s'inscrire dans les espaces partagés proposés par les coopérateurs et à en proposer de nouveaux s'ils le souhaitent.

- *Est-il possible d'avoir des machines à laver dans son appartement ?*
Oui, bien sûr, si c'est votre choix. La participation à la buanderie n'est pas obligatoire.

- *La salle polyvalente est-elle un espace différent de celui de la chambre d'ami ou de la buanderie ?*
Oui, **la salle polyvalente, comme le local à vélo, sont des espaces obligatoires, auquel tout le monde contribue. Les autres sont des espaces coopératifs, auxquels ne participent que ceux qui le souhaitent.**

- Pascale et David ne souhaitent plus participer à la chambre d'ami.
- Mr Dupuy souhaite s'inscrire pour le local à vélos.

Il avait été prévu lors de réunions précédentes que cet espace soit collectif et donc partagé par tous. Il n'est pas nécessaire de s'inscrire pour y participer.

A la demande d'une coopératrice, le jardin potager est ajouté sur le schéma, où il ne figurait pas encore.

- Jardins privatifs, collectif, et potager

- *Est-ce que les jardins privatifs figurent sur le schéma ?*
Lorsque l'on demande un logement en rez-de-chaussée, on bénéficie d'un jardin privatif. De la même manière, lorsque l'on demande un appartement en étage, on bénéficie d'une terrasse. Ils n'ont pas besoin d'apparaître sur le schéma.

Les coopérateurs doivent déterminer s'ils souhaitent avoir des jardins délimitées, et par quoi. Il faut aussi qu'ils réfléchissent à savoir si les jardins privatifs donnent sur le jardin collectif ou pas. Il est possible que le jardin collectif soit situé d'un côté de la coopérative et les jardins privatifs de l'autre, ou que le jardin collectif soit situé dans la continuité des jardins privatifs. Il peut aussi y avoir les deux types de jardins privatifs, certains tournés vers le jardin collectif, et d'autres plus isolés.

Pour le moment, il n'est pas prévu de lien entre le jardin collectif et les jardins privatifs.

- Christine D. souhaite avoir un jardin délimité de manière à ce que, si elle décide de prendre un chat ou un chien, il ne puisse pas s'échapper. Elle souhaite aussi avoir une terrasse couverte devant son appartement, et avoir son jardin privatif en continuité de cette terrasse. Elle voudrait être proche de tous les jardins pour avoir beaucoup d'espaces verts autour d'elle, mais elle ne veut pas forcément utiliser le jardin potager.
- Petra S. souhaite que le jardin collectif soit dans le prolongement de son jardin privatif. Elle avait émis l'idée avec deux autres coopératrices, Véronique et Mergeme, d'avoir des jardins privatifs ouverts donnant sur un plus grand espace végétal.

Ces coopératrices, Petra, Véronique et Mergeme souhaitent donc être voisines en rez-de-chaussée. Christine D. souhaite aussi être leur voisine, mais elle veut avoir un jardin privatif fermé. Les bulles contenant leur nom sont accolées sur l'organigramme.

- Petra S. et Christine D. souhaite que le jardin potager soit proche de leur appartement.
- **Délimitation et accès à la coopérative**

Les coopérateurs doivent maintenant réfléchir à la question de l'accès à la coopérative, de manière générale. Ils doivent décider, par exemple, s'ils veulent plusieurs accès ou non, des accès piétons...

La plupart des coopérateurs souhaitent qu'il y ait un deuxième accès piéton, en plus de l'accès principal. Yves F. pense qu'il faut qu'il y ait des accès partout, mais certains ne souhaitent pas voir apparaître des sentiers bituminés dans tous les espaces verts de la coopérative.

Il est aussi possible que les coopérateurs décident que la coopérative ne soit pas limitée par une clôture.

Yves F. souhaiterait plutôt qu'il y ait plusieurs accès et que les limites soient végétales. Selon lui, les espaces et chemins devront être bien hiérarchisés de manière à ce que les gens ne passent pas n'importe où, mais comprennent intuitivement les limites et sachent quels chemins servent à tout le monde, et quels chemins ne servent qu'aux gens de la coopérative. Chaque type de voie devra se lire facilement. Il propose ainsi que la coopérative soit un espace ouvert qui ne soit pas géré par des clôtures, mais par la hiérarchisation des voies et des accès. Il ne souhaite pas utiliser de dispositifs défensifs.

Miriam ne comprend pas la proposition faite par Yves.

Deux questions se posent en fait dans le même temps : le fait que la coopérative soit traversable par tout le monde, et la question de la limite sous forme de haies ou de clôtures.

Selon Yves, la coopérative ne doit pas être traversable. Certains coopérateurs se demandent comment la coopérative peut être à la fois ouverte et non traversable.

Selon lui, cette question doit se régler grâce à une bonne hiérarchisation des voies. Dans d'autres pays, il n'y a pas de barrières entre les jardins, et les gens respectent tout de même les limites fixées.

Christine D. est sceptique et pense que ce type de solution n'est pas possible en France. Elle a l'impression que, petit à petit, les problèmes des grandes villes s'étendent dans les ceintures avec les déplacements de population. Elle pense qu'il faut donc s'attendre aux mêmes dégradations qu'en ville.

Mergeme B. pense, elle aussi, qu'il peut y avoir des problèmes, même si Venerque si un petit village, mais qu'ils peuvent trouver un autre moyen de les régler que celui de la clôture.

La plupart des coopérateurs ne souhaitent pas que la coopérative soit traversée par des personnes qui y sont extérieures.

Il serait pourtant possible qu'un chemin public traverse la coopérative pour aller jusqu'à la rivière, par exemple. Quelques coopérateurs estiment qu'ils ont déjà perdu beaucoup de terrain lors de la dernière réunion et ne souhaite pas en gaspiller davantage.

Il leur est précisé que le terrain aura une surface suffisante pour accueillir une coopérative de 30 logements et qu'ils n'ont pas d'inquiétude à avoir sur ce point. La mairie a maintenant donné sa garantie que la coopérative serait bien construite sur la zone de Figeac, ils dégageront donc la surface de terrain nécessaire.

Les coopérateurs sont inquiets de la question des COS qui avaient changé lors de la réunion précédente. En effet, le calcul de la surface nécessaire avait été fait à partir d'un COS de 0,4 et il est possible qu'il soit en fait de 0,6, mais rien n'est sûr de ce côté là.

Selon certains, c'est ce qui fera la différence lorsqu'il faudra choisir d'accorder un droit de passage sur la coopérative ou non. La question des accès à la coopérative sera donc réexaminée lors d'une future réunion, lorsque les participants auront reçu plus d'information sur la situation de la coopérative dans la zone.

La question de la clôture est une question importante, elle devra donc être résolue.

- *Est-ce que sur l'opération de Reynerie, il est prévu une clôture ?*

Oui, l'accès sera contrôlé. Seuls les habitants et leurs invités pourront entrer.

Mais, il n'y aura pas forcément de clôture, des haies végétales suffisamment épaisses et hautes suffisent.

Selon un coopérateur, il est aussi possible de planter les haies soi-même de manière à faire des économies.

DEUXIEME PHASE : TOUR DE TABLE

Normalement, la séance aurait dû se terminer par une cooptation concernant Petra et Mergeme, mais très peu de coopérateurs sont présents. Seules cinq personnes pourraient donc voter lors de cette cooptation, 3 coopérateurs et les 2 candidates. La cooptation est reportée à la prochaine réunion pour un meilleur fonctionnement du processus.

Le tour de table a quand même lieu, cette fois pour clôturer la réunion.

- Gérard Dupuy : il travaille à la fac du Mirail. Il a 5 enfants qui n'habitent pas avec lui, mais qui viennent le voir de temps en temps. Il a 61 ans et, est juriste de formation. Il est déjà venu plusieurs fois à des réunions, mais plus longtemps avant.

- Christine Delacroix : divorcée, sans enfant, sans animaux, mais en aura peut-être dans la coopérative. Elle a 58 ans et se dit que peut-être, plus tard, elle aura envie d'avoir un animal de compagnie. Elle a connu Véronique, Jeanette, et Jacques dans d'autres circonstances, et les a retrouvés lors de ces réunions de programmation, dans ce même projet.
- Jean-Claude Lemaître : 60 ans, divorcé, à la retraite. Il a une fille de 25 ans qui vit à Paris.
- Petra Schubert : célibataire, elle aime les couleurs, la nature. Cela fait plusieurs fois qu'elle vient à des réunions. Elle est intéressée par la question de l'habitat depuis longtemps. Elle est plasticienne et formatrice et a envie d'avoir son atelier et son habitat au même endroit. Elle aime le partage.
- Pascale Lalot : elle vit avec David et ils auront peut-être des enfants plus tard. Elle fait de la clarinette. Tout ce qui est coopératif, alternatif l'intéresse. C'est la deuxième fois qu'ils viennent.
- David Grizon : le projet lui plaît, l'idée d'habiter en partageant. Il souhaite faire plus ample connaissance avec les autres et voir comment cela se passe.
- Yves-Marie Fuchs : 61 ans, pas encore à la retraite. Il est content de monter un projet de cette nature avec les autres participants, sur lequel ils peuvent agir, fabriquer leur cadre de vie. Il est insatisfait par le projet urbain qui a été proposé. Ce qui l'intéresse, c'est de faire un projet sur lequel ils peuvent agir collectivement, débattre sur l'aménagement de leur espace de vie en collectivité. Il est aussi intéressé par le fait de s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable. Il souhaite travailler sur la qualité des espaces même si tout cela est très difficile à réaliser.
- Wulfran Perget : il a une conjointe, un bébé de 2 ans et un chien.
- Mergeme Benrahmouni : 57 ans, célibataire. Elle est intéressée par le fait de concevoir ensemble un espace et son fonctionnement. Elle souhaite "ajouter son petit grain de sable dans la machine qui broie". Elle est intéressée par l'écologie, l'alternatif, et aimerait partager ses idées.
- Alexandra Josse : célibataire, sans enfant. Elle est motivée par l'idée de construire un quartier depuis le début, le fait de choisir ses voisins. Elle est très soucieuse de l'environnement et très intéressée par le jardin potager.
- Florence Bathelier : 44 ans, séparée, avec un enfant de 3 ans. Elle est conteuse et secrétaire. Elle a une extinction de voix et ne peut donc pas développer.

Lors de la prochaine réunion, une réflexion aura lieu autour de la charte, les coopérateurs sont invités à réfléchir à des propositions.

COMPTE RENDU

Réunion du 16 novembre du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Venerque.
Suau Ophélie

Cette réunion est la dixième réunion de programmation pour le site de Venerque. Elle avait pour buts de valider la charte, de poursuivre le travail programmatique et la cooptation pour le groupe de Venerque.

25 personnes étaient présentes à cette réunion, dont 9 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 14. 2 candidats étaient présentés au processus de cooptation : Meryeme Benrahmouni et Gérard Dupuy.

La réunion s'est déroulée en quatre phases :

- tout d'abord une présentation rapide du programme et un tour de table, permettant aux participants de mieux se connaître ;
- suivi d'un débat autour de la charte de la coopérative de Venerque ;
- une séance collective de travail programmatique sur les espaces communs et sur l'organigramme des relations sociales ;
- enfin, une séance de cooptation.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Michel Henri chargé du suivi du programme; ainsi que Jean-Marie Delorme et Suau Ophélie en tant qu'observateurs.

PREMIERE PHASE : PRESENTATION DU PROGRAMME ET DES PARTICIPANTS

PRESENTATION DU PROGRAMME – QUESTIONS / REPONSES

Une présentation rapide du programme de coopératives sociales peut être donnée en début de réunion pour les nouveaux participants. Il ne sera toutefois pas possible de répondre à leurs questions en cours de réunion, du fait du temps limité disponible pour la programmation.

Cette présentation peut se faire sous la forme de questions-réponses, en attendant l'arrivée des autres participants et le début de la programmation.

- Présentation de l'association

- Qui êtes-vous ?

Je suis Stéphane Gruet, directeur de l'AERA, architecte et philosophe de formation. Nous travaillons ici sur des questions concernant l'architecture et la ville. Pierre-Etienne Faure est le directeur adjoint de l'association.

- Déroulement des réunions

- Comment se déroule les réunions ?

Ce sont des réunions de programmation qui consistent à évaluer la façon dont chacun souhaite vivre dans son futur logement. Pendant les réunions en groupe, les participants débattent essentiellement de questions collectives, mais il est aussi demandé aux coopérateurs et candidats de remplir des fiches de vœux individuels.

Concernant la réunion de ce soir, il est prévu :

- une relecture collective de la charte générale de la coopérative. Cette charte est proposée par l'AERA mais n'est pas définitive. Les coopérateurs sont donc invités à réagir sur ce document en reformulant des paragraphes ou en y intégrant de nouveaux points. Etant donné le nombre de réunion restant, deux après celle-ci, il est nécessaire de valider rapidement ce document. Suite à la rédaction de cette charte, les coopérateurs établiront un règlement de la coopérative.
- la poursuite du travail sur l'organigramme des relations sociales. Sur la base du projet commun, défini dans la charte, est créé un organigramme des relations sociales. Il permet à chacun de se situer dans la coopérative. Les caractéristiques de chaque appartement et leur situation sont à la fois définis dans les fiches de souhaits individuelles et sur l'organigramme collectif.
- un débat autour des éléments de tronc commun restants à définir. Une fiche synthétique de programmation sera distribuée aux participants de manière à ce qu'ils puissent se positionner sur les décisions prises précédemment et les faire évoluer.
- une présentation du projet urbain définitif et de l'emprise foncière de la coopérative sur la parcelle.

- Espaces partagés

- Quelle est la différence entre espaces collectifs et coopératifs ?

Les espaces collectifs concernent l'ensemble des coopérateurs. C'est donc chaque foyer qui en finance une partie.

Les espaces coopératifs ne sont pratiqués que par ceux qui le souhaitent, ce sont ces derniers qui les financent.

- Candidats – candidats à la cooptation - coopérateurs

- *Comment devient-on candidat à la cooptation ?*

Pour être candidat, il faut avoir participé à un minimum de trois réunions, ce qui, à ce jour, correspond au nombre total de réunions restantes pour finaliser le programme. Si les personnes qui participent pour la première fois ce soir à une réunion, sont aussi présentes aux deux prochaines, elles pourront participer à la dernière séance de cooptation, programmée pour le 18 décembre.

Tous les participants doivent remplir leur fiche d'inscription, notamment en y indiquant leurs ressources, de manière à ce que l'AERA puisse vérifier que les quotas de catégories HLM soient bien respectés, cela pourrait aussi influencer le choix des candidats présentés à la cooptation.

Il est important pour les nouveaux venus de savoir que tous les points de programmation les concernant directement peuvent évoluer jusqu'à la fin de la programmation, position dans l'immeuble, participation à un espace partagé... En revanche, les décisions communes, inscrites dans la fiche programmatique et ayant déjà fait l'objet d'un vote à une certaine majorité, ne peuvent être modifiées qu'à une majorité de voix plus importante que la précédente. Cette règle permet de préserver l'esprit du projet tel qu'il a été pensé par le groupe de coopérateur initial. Elle a aussi pour but de faire avancer le programme assez rapidement en évitant les remises en cause de toutes décisions prises dans une réunion précédente.

- *Meryeme a deux questions à poser sur ce sujet de la part de Petra, absente pour cette réunion. Elle souhaite savoir quelle réaction adoptée face aux personnes déjà cooptées qui ne viennent plus aux réunions. Elle voudrait aussi qu'une décision soit prise quant au quorum de cooptés lors des votes. Le malaise est important chez certains des coopérateurs présents ayant l'impression que d'autres sont souvent absents et qu'ils n'ont ainsi pas eu l'occasion d'apprendre à les connaître alors que le programme est proche de se terminer.*

Des questions se sont posées au sein de l'AERA concernant ce problème.

Il est en effet important que les personnes déjà cooptées continuent à participer aux réunions. Stéphane Gruet propose de mettre en place un système permettant de mesurer ces absences et de les sanctionner, si nécessaire. Il est, par exemple, proposé, qu'à la troisième absence non justifiée, un coopérateur déjà coopté puisse être forcé de se retirer du programme.

Il existe tout de même une différence entre les absences justifiées et celles qui ne le sont pas, et celle-ci doit être prise en commun. Pour ce soir par exemple, Françoise Desrondeaux ou Petra Schubert sont absentes mais s'en sont préalablement excusées.

PRESENTATION DES CANDIDATS - TOUR DE TABLE

Pendant le tour de table, les candidats coopérateurs doivent donner leur nom, leur prénom, leur structure familiale, leurs motivations pour intégrer ce programme, présentées de manière synthétique, et dire ce qu'ils peuvent apporter à la coopérative en terme de savoirs et de savoirs-faire : apprendre une langue, faire la cuisine...

Une cooptation aura lieu en fin de soirée avec deux candidats, Meryeme Benrahmouni et Gérard Dupuy.

Les personnes venues uniquement pour observer le déroulement de la réunion, sont invitées à se mettre en retrait de la table; les personnes souhaitant s'inscrire dans le programme doivent, elles, se rapprocher.

MOTIVATIONS – APPORTS PERSONNELS A LA COOPERATIVE

Les principales motivations évoquées par les nouveaux candidats coopérateurs durant le tour de table ont été les suivantes :

- participer à l'évolution du projet et en profiter ;
- avoir déjà connu des expériences de coopératives dans la région parisienne ;
- créer des logements sociaux à échelle plus humaine ;
- l'aspect écologique ;
- acquérir une maison ;
- à la recherche d'un logement sur Venerque ;
- besoin de plus d'espace.

Trois candidats ayant déjà participé à plusieurs réunions étaient présents durant ce tour de table :

- Christine Delacroix : elle en est à sa troisième réunion et a aussi participé au pique-nique coopératif. Elle est divorcée et près de la retraite.
- Josiane Wilson : elle a participé aux premières réunions sur Venerque; puis n'a pas été prévenue de la reprise du projet pendant un moment, elle revient donc maintenant. Elle est intéressée depuis le début du programme par le côté environnemental du projet, ainsi que par la vie collective et les espaces partagés.
- David Grizon : il vit en concubinage avec Pascale Lalot, participante au programme également, et est en train de régler les papiers d'inscription car il est intéressé par cette idée de coopérative. Il est allé voir le site de Venerque et cette visite lui a plu.

Les deux candidats à la cooptation se sont présentés :

- Meryeme Benrahmouni : elle souhaite construire son projet commun et voudrait réfléchir sur l'aspect écologique du futur bâtiment, elle est aussi intéressée par le fait de partager des espaces.
- Gérard Dupuy : il est intéressé par le projet de Venerque et par le projet de logement coopératif. Il espère constituer, avec les autres, un groupe de vie intéressant.

DEUXIEME PHASE : VALIDATION DE LA CHARTE DE LA COOPERATIVE

La charte de la coopérative de Venerque et les cartes de vote de couleurs sont distribuées aux coopérateurs et candidats.

Il est décidé, pour ce soir, que votent en premier lieu les personnes cooptées et les deux candidats à la cooptation. Les autres participants ne voteront qu'à titre consultatif, si nécessaire.

PREAMBULE

"Cette charte fixe les principes (...) régissant la vie et l'usage des espaces partagés, qu'ils soient privatifs mis en commun, coopératifs ou collectifs."

Il semble important pour certains coopérateurs d'ajouter à ce préambule les définitions exactes de chaque type d'espaces partagés.

Ces définitions sont déjà données dans un autre des documents élaborés pour la coopérative, la fiche programmatique, celle-ci sera distribuée ce soir à chacun des participants.

Il est tout de même possible de rappeler ces définitions avant de poursuivre la réunion.

L'espace privatif est l'espace situé à l'intérieur de l'appartement.

L'espace privatif partagé est un espace partagé, devant son appartement, avec une ou deux autres familles, cela peut être une entrée commune, par exemple.

L'espace coopératif est un espace partagé par certains coopérateurs pour une activité précise, salle de sport, salle de musique, buanderie... Certains personnes peuvent choisir de partager cet espace pendant un moment, puis s'en retirer et en laisser l'usage à une ou plusieurs autres familles. La création de cet espace est assumé par le loyer de ses usagers, mais il reste collectif, il n'y a pas de parts acquises.

L'espace collectif est l'espace qui concerne tous les coopérateurs. Tout le monde est tenu d'y participer. C'est par exemple la salle polyvalente, peut-être un atelier mécanique, ou les jardins collectifs.

Tous ces types d'espaces peuvent être intérieurs ou extérieurs.

1 – UN PROJET DE VIE COMMUN

- Les coopérateurs souhaiteraient que la notion d'écologie soit exprimée dans ce chapitre de la charte, dans les articles 2 ou 3.

Il leur est proposé que ce thème apparaisse dans un chapitre qui lui serait propre, mais les coopérateurs préféreraient le voir figurer dans ce chapitre, à vocation introductive, intitulé "un projet de vie commun".

Un article 5 sera donc ajouté définissant un comportement individuel et collectif à l'égard de l'écologie.

- 1-3 : "(...)s'entraider à tous les niveaux de la vie quotidienne(...)"

Certains coopérateurs ne comprennent pas ce qu'implique cette proposition de l'article 1.3.

Il signifie s'entraider dans le sens de rechercher ensemble une meilleure qualité de vie. Mais, la partie de l'article "à tous les niveaux de la vie quotidienne" peut être retirée.

Cet article pose problème à certains, qui, par exemple, ne souhaitent pas être impliqués dans les problèmes financiers d'autres coopérateurs.

Il avait été prévu, au départ du projet, de créer une caisse d'assurance pour les personnes qui ne pourraient plus payer leur loyer, mais ce système a été abandonné car les personnes en difficulté sont suffisamment bien protégées par la loi :

- il n'est pas possible d'obliger une personne n'ayant plus les moyens d'assumer son loyer, à en payer la part acquisitive.
- un habitant peut revendre toutes les parts précédemment acquises à la SAHLM, dès qu'il le souhaite.
- un coopérateur ne possédant plus de part dans la SCI est directement relogé dans le parc immobilier du bailleur HLM et cède sa place à une autre famille.

Il a été décidé précédemment qu'il était préférable de ne pas garder de coopérateurs locataires au sein de la coopérative. En effet, une fois qu'un habitant a revendu toutes ses parts, il ne fait plus partie de la SCI et met en péril l'ensemble de la coopérative dont le fonctionnement a été étudié pour que chaque coopérateur devienne propriétaire en même temps et au même rythme.

Dans le meilleur des cas, il serait même préférable qu'un coopérateur, dès qu'il ne peut plus assumer son loyer global, c'est à dire loyer et part acquisitive, se retire de la coopérative, de manière à ne pas mettre en péril cette dernière, dont le montage juridico-financier est très complexe.

De plus, si un coopérateur décide lui-même de partir, il peut revendre ses parts à un tiers et tenter de faire une plus-value, s'il est obligé de revendre ses parts à l'organisme HLM, il ne pourra pas réaliser de plus-value.

De la même façon, il n'est pas possible qu'un coopérateur détienne des parts sociales, mais ne soit pas habitant, c'est à dire qu'il sous-loue son appartement, car cela irait à l'encontre des principes de base de fonctionnement de la coopérative, cooptation, financements prévus pour du logement social...

- Une famille qui arriverait plus tard dans la coopérative n'aurait pas participé au processus de cooptation ?

Si, c'est la même chose au sein de la coopérative. Les coopérateurs devront organiser des séances de cooptation pour les nouveaux arrivants, s'il y en a.

- Est-ce que l'on garantit à la personne qui quitte la coopérative d'être relogée ?

Oui, c'est l'office HLM associée qui en a la charge.

Concernant la formulation de l'article 1.3, une coopératrice propose aussi de faire passer la proposition "permettre une plus grande qualité de vie individuelle et collective" en début de phrase.

L'article 1.3 devrait donc être modifiée et ressembler à une proposition de ce type :

" permettre une plus grande qualité de vie individuelle et collective grâce au partage et à l'entraide."

- 1.4 : *"à gérer ensemble au sein de la coopérative, et selon les règles convenues par eux, les espaces et services partagés entre tous ou partie d'entre eux, sur le plan économique et de leurs usages respectifs, ensemble ou séparés."*

La formulation de l'article 1.4 est considérée comme trop complexe par la plupart des coopérateurs.

Certains pensent, par exemple que les habitants s'engagent à participer, de leurs mains, à la gestion des espaces verts.

Concernant cette question, c'est aux coopérateurs de décider ensemble s'ils souhaitent s'occuper eux-mêmes de l'entretien ou s'ils souhaitent avoir des employés pour réaliser ces tâches.

Un des coopérateur préférerait que ce soit une personne employée par la coopérative qui s'occupe de l'entretien. Ces problèmes, concernant la gestion de la coopérative, doivent être décidés entre coopérateurs, pendant l'élaboration du règlement, et les décisions prises peuvent évoluer dans le temps. La charte, quant à elle, ne sert qu'à définir des principes généraux sur lesquels se basent toute la construction du projet.

Quant à la question de l'entretien, le plus simple pour les coopérateurs, tant qu'ils ne se seront pas mis d'accord sur une autre solution, est de laisser l'Office HLM le gérer, ce qui représente une solution pratique et économique.

Dans l'article, en revanche, il est demandé aux coopérateurs de s'engager à gérer ensemble toutes ces questions, peu importe la manière dont ils le feront.

Cet article devrait être simplifié et pourrait être reformulé de la façon suivante :

- *" à gérer ensemble au sein de la coopérative, et selon les règles convenues par eux, les espaces et services partagés entre tous ou partie d'entre eux, sur le plan économique et des usages."*

2 – UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE DANS LE TEMPS

- 2.1 : *"La qualité de la vie commune au sein de la coopérative étant liée à la qualité de vie de chaque foyer, nul ne doit pouvoir rester indifférent aux difficultés de son voisin, car ces difficultés concernent chacun nécessairement et nuiront à terme au bien être de tous au sein de la coopérative."*

Cet article est un rappel du fait que, sur de nombreux plans, chaque habitant est concerné par chaque autre habitant.

Selon certains, il fait écho à l'article 1.3. Il est vrai qu'il serait possible de faire l'économie d'un article ici, comme dans d'autres cas, car l'ensemble des propositions se rejoignent, mais dans l'article 2.1 se rajoute l'idée du temps et de la durée à la proposition de l'article 1.3.

3 – INTIMITÉ ET VIE SOCIALE

- 3.0 : *"Tout coopérateur s'engage à distinguer clairement pour lui-même et pour les autres ce qui relève de la vie privée et ce qui relève de la vie sociale de la coopérative."*

Cet article fait référence au fait de veiller à respecter la vie privée des autres, et à ce que sa propre vie privée soit respectée.

Il est nécessaire que tout le monde s'entende sur le fait qu'il existe une vie privée et une vie sociale dans la coopérative, à l'inverse du modèle de la communauté.

- 3.1 : *"Il s'engage à respecter chacun des résidents de la coopérative, son intimité et la vie privée de sa famille"*

Certains coopérateurs auraient souhaité ajouter une précision à cet article, concernant les cas prévus par la loi d'intervention dans l'intimité de la cellule familiale.

Cette précision existe dans le chapitre intitulé "parents - enfants", il n'est donc pas nécessaire de l'ajouter ici. Dans tous les cas, les lois s'appliquent au sein de la coopérative et il ne devrait pas être utile de les rappeler dans la charte.

Dans les coopératives canadiennes, il existe un système de commissions, chacune en charge de régler certains aspects de la vie au sein de la coopérative. Comme cela l'a été fait sur l'opération de Reynerie, il est possible de créer dans la coopérative, une commission des conflits, en charge des questions liées à la vie personnelle des coopérateurs, qui n'interviendraient que ponctuellement et dans les cas les plus importants.

- 3.2 : *"il veillera à éviter les nuisances ou désagréments susceptibles de porter atteinte à la tranquillité de chacun au sein de son foyer, et s'efforcera comme il est d'usage de les en prévenir lorsqu'il ne sera pas en mesure de le leur garantir."*

Concernant cet article, il est proposé par une coopératrice d'utiliser la salle polyvalente lorsque certaines familles pensent faire du bruit en recevant des amis ou autre.

Il est tout de même probable que certains coopérateurs souhaitent organiser des repas chez eux, c'est pourquoi cet article a été créé.

RESPECT DES DIFFÉRENCES

- 4.0 : *"Tout coopérateur s'engage à respecter les différences de chacun —aussitôt qu'elle s'exprime sans porter atteinte au respect dû à l'autre— dans les domaines politique, religieux, culturel, sexuel, ou touchant à son apparence physique."*

Selon un coopérateur, cet article est inutile puisqu'il existe des lois qui prémunissent des atteintes au respect de l'autre dans les domaines politique, religieux, culturel ou sexuel.

Dans le domaine privé de la coopérative, ces lois ne s'appliquent pas forcément, car ce sont des lois qui régissent l'espace public. Il est donc important de les rappeler dans la charte.

5 – NEUTRALITÉ POLITIQUE ET RELIGIEUSE

- *Quelques coopérateurs sont gênés par le titre du chapitre, notamment le mot neutralité, qui leur semble inadapté. Il préférerait utiliser le mot "respect".*

Ce titre évoque la neutralité de la coopérative dans les domaines politique et religieux, et non celle des coopérateurs, la notion de respect dans ces domaines étant déjà explicitée dans le chapitre 4 de la charte "respect des différences".

Il peut être ajouté au titre "dans la coopérative", de manière à éliminer toute ambiguïté. La coopérative ne pourra se prononcer en tant que telle, mais c'est chaque coopérateur qui doit se prononcer selon son propre point de vue.

Ces principes sont inspirés des principes fondamentaux des premières coopératives.

- 5.1 : *"Il s'interdit tout prosélytisme spécifiquement politique ou religieux au sein de la coopérative, que ce soit par communication orale, écrite ou par symbole dans les espaces partagés avec d'autres."*

Les coopérateurs ne comprennent pas cet article. Ils ne veulent pas s'engager à ne faire aucun débat politique ou religieux au sein de la coopérative.

Dans l'article, il est seulement demandé aux coopérateurs de ne pas faire de prosélytisme dans ces domaines. Ce sera ensuite à eux de définir dans le règlement ce que ce terme sous-entend de manière précise.

- *Une coopératrice voudrait ajouter une proposition à ce chapitre, explicitant que la coopérative doit être neutre à l'égard de ses membres, mais pas sur l'extérieur.*

En effet, certains coopérateurs pensent que la coopérative devrait pouvoir se prononcer sur certains types de questions politiques, par exemple l'installation d'un incinérateur dans la commune, ou d'autres questions d'ordre écologique.

Selon certains l'écologie est du domaine de la politique, alors que d'autres pensent que non, et qu'il n'en est donc pas question dans ce chapitre de la charte.

Les termes de politique et de religion doivent, ici, être pris dans leur sens restreint. Un travail sera fait sur ce chapitre de la charte, précisant dans quelles conditions elle doit rester neutre, à l'extérieur, ou à l'intérieur.

6 – PARENTS ET ENFANTS

- *6.0 : "Les enfants sont l'avenir de nos sociétés, ils sont porteurs de joie, de vie et d'espérance pour tous. Chaque enfant est un enfant de la coopérative et à ce titre mérite le respect et l'attention de tous les coopérateurs."*

Les coopérateurs trouvent l'article 6.0 trop insistant et répétitif. La première phrase sera donc supprimée et il sera réduit à : *"Chaque enfant est un enfant de la coopérative et à ce titre mérite le respect et l'attention de tous les coopérateurs."*

- *6.3 : "Dans l'espace coopératif, tout coopérateur est en droit de rappeler aux enfants quels sont les principes et règles propres à la coopérative."*

L'article 6.3 évoque un proverbe africain souvent cité par une des membres de cette coopérative, absente pour cette réunion : *"il faut tout un village pour élever un enfant."*

Il serait souhaitable d'y ajouter, selon certains coopérateurs, *"dans des termes appropriés"* ou une proposition de ce style, ainsi que *"et conformément à l'article 6.0"*.

7 – EDUCATION ET DEVELOPPEMENT INDIVIDUEL

- *7.0 : "Les coopérateurs reconnaissent à la coopérative dans son ensemble une vocation au développement et à l'éducation citoyenne (populaire) et coopérative de chacun de ses membres."*

La proposition *"la coopérative dans son ensemble"* est un pléonasme, et peut être remplacée par *"la coopérative"*.

Certains coopérateurs souhaiteraient retirer le mot *"éducation"* de l'article car il ne convient pas.

Pour d'autres, le fait de mutualiser l'éducation et la formation sont des concepts implicites de la charte et n'ont pas besoin d'être développés, l'article 7.0 pourrait donc être supprimé.

Il sera tout de même fait une nouvelle proposition pour cet article.

- 7.2 : *"La coopérative doit également, grâce aux ateliers divers dont elle s'est dotée, être un lieu d'échange et de transmission de savoirs faire dans les différents domaines des métiers d'art et d'artisanat à destination des enfants comme des adultes."*

La formulation de cet article gêne certains coopérateurs ayant l'impression que la transmission des savoirs et savoirs faire seraient forcée.

Il est seulement signifié que les espaces d'apprentissage doivent être ouverts à tous les enfants de la coopérative. Il peut donc être précisé en fin d'article *"des enfants comme des adultes de la coopérative"*.

S'il n'est pas prévu d'atelier dans la coopérative, cette proposition s'avèrera inutile.

- 7.3 : *"la coopérative par la richesse et la diversité de ses membres est un lieu de développement individuel qui se doit de soutenir le développement de chacun de ses membres, jeunes ou moins jeunes, au sein de la société dans son ensemble, notamment du point de vue de leur orientation ou de leur insertion professionnelle."*

Dans cet article, c'est le rapport entre la coopérative et la société extérieure qui est évoqué.

Selon certains, ce rapport doit rester implicite et il n'est pas nécessaire de l'évoquer dans la charte. Cet article était initialement prévu pour la charte de la coopérative de Reynerie, quartier dans lequel les jeunes ont beaucoup de difficultés à trouver du travail, il est ici possible de le supprimer si les participants trouvent qu'il pose problème.

Quatre coopérateurs sont pour sa suppression, cinq sont pour que l'article soit reformulé. Une coopératrice ne comprend en quoi cet article peut gêner les autres puisqu'il propose simplement qu'une personne en aide une autre lorsqu'elle le peut.

Enfin, certains trouvent que les articles 7.3 et 7.4 se répètent, un nouvel article sera donc reformulée à partir de ces deux derniers.

8 - OUVERTURE SUR L'EXTERIEUR

- 8.1 : *"De même tout coopérateur est tenu, à l'extérieur de la coopérative, de se conformer aux principes de la coopérative et de porter son esprit de solidarité et d'entraide au-delà de ses limites, en direction des autres habitants du quartier et de la ville."*

L'article 8.1 est supprimé de l'avis général de l'ensemble des coopérateurs.

Il manquera donc un article faisant cas de l'ouverture de la coopérative sur le territoire.

Yves-Marie Fuchs s'engage à réfléchir à un nouvel article sur ce thème pour la prochaine réunion.

QUESTIONS D'ODRE GENERAL RELATIVES A LA CHARTE

- Compléments à la charte

Personne ne souhaite ajouter de nouveaux chapitres ou articles à la charte présentée.

- Enjeux de la charte

La charte n'énonce que de grands principes, qui font parfois sourire certains coopérateurs, de par leur évidence. Le véritable enjeu sera maintenant de veiller à respecter ces principes, notamment par l'intermédiaire du règlement de la coopérative que les futurs habitants devront mettre en place.

- Respect de la charte

- *Que se passe-t-il si un des coopérateurs devient un "vieux con" et n'honorent plus les principes de solidarité ou de respect exprimés dans la charte ?*

Ce serait une situation très difficile et quasiment inextricable car il est très difficile d'entamer des procédures d'exclusion. C'est pourquoi il est très important que les coopérateurs veillent à bien choisir les personnes avec lesquelles elles souhaitent vivre. Malgré tout, le risque de ne pas choisir le bon coopérateur existe.

Certains coopérateurs souhaiterait revenir sur la procédure de cooptation. Celle-ci ne leur semble pas être un moyen suffisant pour apprendre à connaître les autres et à les juger sur le court temps de parole qui leur est imparti avant le vote.

Il n'est pas encore certain que le bail qui relie les coopérateurs à la société HLM soit un bail classique, mais il pourrait être spécifique à ce type d'opération. Dans les baux HLM classiques, en cas de mauvais comportement social d'un locataire, l'Office HLM a le droit de résilier son bail.

Il serait peut-être possible d'intégrer dans les baux des coopérateurs une procédure permettant l'exclusion de l'un d'eux par les autres locataires. En France, il semble tout de même que ce type de pratique soit difficile à mettre en place du point de vue juridique.

Au Québec, il existe, pour les coopératives, des commissions de sélections, composées de nombreuses personnes, dont des *profilers*. La cooptation du groupe de coopérateurs est donc un élément très important du processus qui ne doit pas être pris à la légère, il sera ensuite difficile de revenir en arrière, en choisissant par exemple d'exclure un des coopérateurs, si celui-ci est déjà associé de la SCI.

Par contre, tout au long de la phase de conception du projet, il est possible pour l'AERA, si un malaise se crée autour d'un coopérateur en particulier, de ne plus lui garantir son logement, et éventuellement de lui proposer de recommencer le processus de cooptation. Ceci ne peut se faire qu'avant l'entrée dans les lieux des habitants.

Selon certains, il est sûr que les coopérateurs ne se connaissent pas bien, mais il serait difficile pour eux de vraiment se connaître avant de vivre ensemble.

Il est tout de même conseillé au groupe de coopérateurs de multiplier les initiatives telles que les repas coopératifs, en vue d'apprendre à se connaître en dehors des réunions, et d'avoir une meilleure appréhension les uns des autres dans la vie quotidienne.

Il est aussi important que les coopérateurs insistent sur le fait que tous les membres du groupe doivent être présents le plus souvent possible aux réunions.

- Statut de la coopérative

- *Est-ce que la coopérative existera juridiquement ?*

Il existera une SCIAPP, Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété, et il existera une association des habitants. Le statut coopératif qui se base sur le partage d'un bien ne pourra pas exister le temps de la SCIAPP.

Les discussions et choix se feront donc sur un modèle associatif.

Il existera deux structures : la SCIAPP comprenant les coopérateurs et l'associé gérant, et l'association d'habitants ne comprenant que les coopérateurs.

Le règlement de la coopérative sera défini au sein de l'association.

Il existera aussi un règlement plus classique associé au bâtiment de la coopérative, ainsi qu'un règlement dormant de la copropriété, mis en place au bout des 35 ans si nécessaire.

TROISEME PHASE : SEANCE DE PROGRAMMATION COLLECTIVE

RAPPELS CONCERNANT L'IMPLANTATION DE LA COOPERATIVE SUR LE SITE

Depuis la réunion précédente, aucune nouvelle discussion n'a eu lieu sur le projet urbain. Un processus participatif a eu lieu au sein de la commune, et le projet a été validé par les élus.

La zone foncière réservée à l'ensemble des opérations reste celle prévue initialement. Le Sud de la zone est réservée aux opérations de la commune, tandis que sur le Nord se trouve l'emprise foncière de la coopérative. Le projet accueillera entre 25 et 30 logements. Pour le moment, le groupe de coopérateurs cooptés est formé de 14 foyers.

Les documents des urbanistes validés par la mairie sont présentés successivement.

Une axonométrie du site, à la main, donne à voir l'implantation du bâti et du végétal. Un plan présente le tracé des nouvelles voies, tel qu'il avait été exposé lors de la précédente réunion.

La coopérative a été positionnée dans la partie du terrain la plus en recul des voies, et donc la plus calme, ce qui correspond aux vœux qu'avaient émis les coopérateurs sur cette question.

Les orientations des appartements sont à préciser par les coopérateurs :

- Nord-Ouest : vue vers les coteaux en zone non constructible ;
- Est : vue vers les coteaux en zone à urbaniser ;
- Sud : vue sur le bâtiment de la crèche en R+1 avec des logements en étage, au dessus, bvue sur les Pyrénées.

Le terrain borde un chemin piéton, une zone non constructible et une voirie ne desservant que quelques maisons.

La voie du cimetière, au Sud, sera, à terme, fermée à la circulation automobile.

Certains coopérateurs sont inquiets du déplacement vers le centre du terrain de la voie automobile principale, remplaçant la voie longeant le cimetière. Il avait été dit précédemment que cette voie desservirait une zone industrielle et serait donc très empruntée. Il est rappelé à ces coopérateurs qu'un fort trafic sur une voie pour une ville comme Venerque n'a rien à voir avec le trafic habituel d'une ville comme Toulouse. Les coopérateurs venerquois, connaissant la circulation sur la commune ne sont pas inquiets par la présence de cette nouvelle voie.

Dans tous les cas, le plan présenté aujourd'hui aux coopérateurs a déjà été validé par la commune, et ne sera pas modifié malgré le désaccord de certains coopérateurs. Les débats sur cette question doivent donc s'arrêter.

FICHE PROGRAMMATIQUE

Une fiche programmatique récapitulant les éléments de programme élaborés en commun par le groupe de coopérateur, programme des espaces partagés, exigences architecturales et urbaines, exigences techniques et environnementales, est distribuée à tous les participants.

Les coopérateurs sont invités à lire cette fiche et à vérifier les informations qu'elle contient, de manière à la valider lors de la prochaine réunion.

- *Si je ne peux pas être là à la prochaine réunion, est-ce que je peux donner ma voix à un autre participant ?*

Oui, c'est possible dans la mesure où un coopérateur ne collecte pas trop de pouvoirs. Il est aussi possible d'envoyer un mail à l'AERA pour donner son avis sur cette fiche programmatique qui sera pris en compte lors de la réunion.

Les questions qui seront abordées lors de la prochaine réunion sur la fiche programmatique sont lues aux candidats de manière à ce qu'ils puissent y réfléchir en amont.

- **Limites de la coopérative**
 - *Concernant la question de l'ouverture ou de la fermeture de la résidence, est ce que les limites de la propriété doivent être matérialisées ?*
 - *Si oui, comment ? par des haies végétales, par des haies accompagnées de clôtures, ou autre ?*
 - *Si la coopérative est clôturée, l'accès piéton est-il libre ou contrôlé ? Y a-t-il une différence entre le jour et la nuit ?*
 - *L'accès automobile est-il limité en périphérie du site ? S'il y a des clôtures, les places de stationnement sont-elles situées à l'intérieur ou à l'extérieur de celles-ci ?*
 - *Si les places de stationnement sont à l'intérieur de l'enceinte de la coopérative, y a-t-il un contrôle d'accès automobile ?*
 - *L'accès aux divers espaces de circulations desservant les appartements est-il libre ou contrôlé ?*
 - *Les boîtes aux lettres sont-elles situées à l'intérieur ou à l'extérieur ?*
- **Accès aux appartement**
 - *Les coopérateurs doivent tous avoir pris une décision concernant la distribution de leur appartement. Celle-ci peut se faire : par un cheminement intérieur ; par un cheminement extérieur ; par un cheminement extérieur menant à un espace intermédiaire de type hall ou terrasse partagé.*
 - *Lors de la demande d'un hall ou d'une terrasse partagé, les coopérateurs doivent en définir les usages (plantations, rangement, lieu pour les enfants) et les dimensions.*

Les personnes souhaitant partager un espace peuvent consulter l'organigramme de manière à savoir avec quelles personnes elles peuvent s'associer. Celui-ci qui leur sera envoyé par courrier,.

- **Espaces communs**
 - *Les nouveaux arrivants doivent préciser les espaces auxquels ils souhaitent participer et peuvent aussi en créer de nouveaux. Les espaces partagés permettent d'accéder à des espaces tels que la*

chambre d'ami ou la buanderie, en réduisant la surface de son appartement et en investissant quelques m² avec d'autres coopérateurs dans un espace plus grand.

- Espaces extérieurs
- *Quels types d'espaces extérieurs souhaitez-vous : barbecue, système permettant la récupération des eaux de pluie, ... ?*

Pour que les coopérateurs puissent bien préparer la prochaine réunion de programmation, qui sera l'avant-dernière, cette liste de questions sera communiquée par courrier à toutes les personnes inscrites dans le programme.

ORGANIGRAMME DES RELATIONS SOCIALES

- *Est-ce que l'on peut modifier les souhaits concernant l'orientation des appartements ?*

Oui, vous pouvez les préciser sur vos fiches personnelles et dans l'organigramme. Tous les choix concernant des vœux personnels ou émis en petits groupes peuvent évoluer jusqu'à la fin du programme. Ce sont les orientations communes qui doivent être validées au fur et à mesure de l'avancement du programme par un vote. Elles ne peuvent être modifiées que si un vote avec une majorité plus importante l'exige. Par exemple, une décision prise à la majorité simple, peut être modifiée par un vote à la majorité des 2/3. Cette disposition permet une avancée plus régulière dans le programme en évitant de trop nombreux retours en arrière.

- Présentation de l'organigramme

L'organigramme de la coopérative est projeté, au stade où il en était à la fin de la réunion précédente.

Sur le schéma, sont représentés :

- en orange, les personnes déjà cooptées,
- en jaune, les candidats,
- en bleu foncé, les espaces collectifs (salle polyvalente, local vélo),
- en bleu clair, les espaces coopératifs, qui sont partagés par ceux qui en ont fait le choix,
- les flèches, elles, relient les noms des personnes aux espaces coopératifs auxquels elles souhaitent participer ; elles peuvent aussi signifier que ces personnes bénéficient d'une accessibilité privilégiée à ces espaces.

Le bas du schéma représente le rez-de-chaussée de la coopérative ; le milieu, l'étage intermédiaire ; le haut l'étage supérieur, sûrement en R+2.

- Questions

- *Qu'est-il prévu en matière d'accès handicapé ?*

Aujourd'hui, les normes en matière d'accessibilité handicapée sont très exigeantes et devraient suffire en ce qui concerne la coopérative.

- *Que se passe-t-il si je souhaite être situé en hauteur avec un accès handicapé ?*

Ce sera difficile car actuellement il n'est pas prévu d'ascenseur. Il est possible, pour les personnes à mobilité réduite de se situer en rez-de-chaussée. Cela peut aussi dépendre du niveau de handicap, selon lequel il peut être nécessaire ou pas d'accéder par un ascenseur à votre appartement. Dans tous les cas, le fait d'ajouter un ascenseur aura un impact économique sur l'ensemble de la coopérative.

- *A quoi correspond l'organigramme par rapport au plan du projet urbain vu précédemment ?*

Il ne se représente pas dans l'espace de la même façon que le plan vu précédemment. A partir de l'organigramme, les coopérateurs ne doivent pas chercher à imaginer l'architecture du bâtiment, mais juste donner leurs vœux en terme programmatique.

- *Quand on fait des choix sur l'orientation, ils doivent aussi être en accord avec l'article 1.5 de la charte sur la qualité environnementale du bâtiment...*

Ici, ce n'est pas le projet qui est fait, mais uniquement le programme, certains vœux devront impérativement être respectés lors de la conception du bâtiment comme l'étage, la surface, le nombre de pièces...

- *Comment sont financés les jardins privatifs ?*

De la même manière que les terrasses, c'est à vous de le payer selon la surface demandée.

- *Quand est-ce que l'organigramme devient définitif ?*

Il sera définitif dans un mois, lorsque les réunions de programmation seront terminées. Si certains des souhaits des coopérateurs ne peuvent pas être respectés lors de la conception du bâtiment, il pourra y avoir des négociations entre architectes et futurs habitants concernés.

- *Je n'arrive pas à voir ce que représente un logement de 80 m², est-ce que l'on peut prendre rendez-vous avec quelqu'un de l'AERA pour remplir les fiches ?*

Oui, il est prévu des rendez-vous particuliers pour chaque coopérateur, avec Pierre-Etienne sur les questions architecturales, avec Patricia, sur les questions économiques.

- Positionnement des nouveaux candidats

Les nouveaux candidats sont invités à donner leur nom et à se positionner sur l'organigramme.

- Hockrimer Youmni souhaite avoir un appartement en rez-de-chaussée avec un jardin privatif, orienté vers le Sud.
- Josiane Wilson souhaite avoir un appartement orienté Nord-Est et n'a pas de préférence concernant l'étage.
- La famille Tariba est composé de 3 foyers. Ils n'ont pas de préférence concernant la situation de leurs appartements.
- Djemaa Chick souhaite avoir un appartement en rez-de-chaussée avec jardin privatif.
- Christine Delacroix souhaite être au Nord-Est du terrain, éloignée de la crèche.
- Jean-Charles Reinhold Von Essen souhaite être au dernier étage avec un appartement traversant, il souhaite aussi accéder à son appartement par un ascenseur.
- Ludivine Violet souhaite être au rez-de-chaussée avec un jardin privatif orienté vers le Sud.

Actuellement, autant de familles ont demandé à être situées au dernier étage et au rez-de-chaussée. En revanche, seule une famille a demandé à se situer en étage intermédiaire, il n'y aura donc peut-être qu'un seul niveau supérieur dans cette coopérative. Le R+2 peut être atteint en disposant des appartements en duplex dans l'étage supérieur de la coopérative, mais la typologie en duplex n'est intéressante que pour les grands appartements.

Concernant le choix du type d'appartement, celui-ci sera d'abord précisé par chaque coopérateur dans sa fiche individuelle. Ces précisions seront ajoutées à l'organigramme à partir de ces dernières, de manière à ne pas perdre de temps lors des réunions en plénière.

Les appartements seront livrés sans finition aux coopérateurs, qui devront terminer celui-ci selon leurs goûts, ce qui permettra une économie de 5% sur le prix de la construction.

QUATRIEME PHASE : SEANCE DE COOPTATION

Les candidats à la cooptation sont invités à se présenter à nouveau, pendant que les autres participants rédigent les questions. Tous les participants peuvent poser des questions.

Seuls les coopérateurs déjà cooptés et les candidats à la cooptation peuvent voter.

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Gérard Dupuy : il n'est pas très bavard, mais sociable. Aujourd'hui, vivre dans un habitat coopératif lui convient totalement. L'individualisme de la maison individuelle l'agace. Il souhaite pouvoir partager un espace, des savoirs-faire, la vie. Il travaille à l'université du Mirail et connaît bien les administrations, il peut donc aider dans la gestion des dossiers... Il est divorcé et a cinq grands enfants, ainsi que quatre petits enfants vivant à Mayotte.
- Meryeme Benrahmouni : célibataire, 56 ans. Elle pense que l'habitat coopératif peut être une petite pierre en revers de la société industrielle. Elle est intéressée par le fait de concevoir un projet elle-même, avec les autres. Elle est aussi intéressée par les aspects écologiques et environnementaux, qu'elles trouvent très important à prendre en compte dans la vie quotidienne. Elle est déjà impliquée dans la vie associative, notamment dans des associations autour de la santé. Elle aime cuisiner,

jardiner. Elle est institutrice, à la retraite depuis septembre et aime les enfants, elle a d'ailleurs des compétences dans la relaxation chez les enfants.

QUESTIONS

- Questions adressées aux deux candidats :

- *Est-ce que vous avez des animaux ?*

Aucun des deux candidats n'a d'animaux.

- *Avez vous déjà vécu dans un habitat collectif, ou avez vous des exemples d'implication dans des associations ?*

- Réponse de Gérard D. : Je n'ai pas vécu d'expérience d'habitat coopératif, mais je suis membre de plusieurs associations et je participe à la vie de la cité. Je suis d'origine sénégalaise, quatre de mes frères sont nés à Dakar, et nous sommes quatre autres nés à Toulouse. J'estime que tout ce qui rassemble est bon.

- Réponse de Meryeme B. : J'ai déjà vécu dans des maisons en communauté, concernant l'implication dans des associations, j'ai déjà répondu en me présentant.

- *Comment peuvent s'établir les liens physiques de la coopérative avec les bâtiments voisins, proximité, relations, interpénétrations ?*

- Réponse de Gérard D. : La coopérative doit s'intégrer totalement à la petite ville de Venerque et j'espère que la rencontre sera salutaire pour nous et pour eux.

- Réponse de Meryeme B. : Faire partie de Venerque me semble indispensable, je n'ai pas de réponse dans la façon dont cela doit se faire, j'aimerais qu'il y ait beaucoup de végétal. Je n'ai pas envie de vivre repliée mais je n'ai pas de réponse sur la façon physique dont cela doit se faire, je n'ai pas envie qu'il y ait un mur ou une clôture. J'aimerais que l'on y réfléchisse ensemble.

- Questions adressées à Gérard Dupuy :

- *Que penses-tu des animaux domestiques ?*

Je n'y vois pas d'inconvénient, cela ne me pose pas de problème tant que c'est une question gérée au niveau de la collectivité.

- *Depuis combien de temps êtes-vous dans la coopérative, je ne vous ai jamais vu ?*

Cette question fait réagir plusieurs autres coopérateurs précisant qu'ils l'ont souvent vu aux réunions. De plus, Gérard D. a déjà suivi les réunions d'une autre coopérative avant d'intégrer celle-ci.

- *Etes-vous dans une logique éco-citoyenne ?*

Je ne sais pas ce que l'on entend par écologie citoyenne, la nécessité d'un comportement prenant en compte l'écologie me paraît évidente.

- *Comment concevez vous la vie coopérative dans les rapports entre coopérateurs ?*

Je pense être un "bon animal social" et pouvoir apporter ma contribution à la société.

- Questions adressées à Meryeme Benrahmouni :

- *Que penses-tu des réunions de femmes ?*

C'est un peu comme l'écologie citoyenne. Si c'est du féminisme pur et dur, cela ne m'intéresse pas. Je fais partie d'une association sur la santé du sein, les hommes sont présents en minorité, mais il y en a quelques uns. Il faut d'abord définir le contenu de ce type de réunions, bien que je pense qu'il est important que des groupes de paroles de femmes existent.

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Les deux candidats sont acceptés dans la coopérative. Meryeme Benrahmouni et Gérard Dupuy deviennent donc coopérateurs.

COMPTE RENDU

Réunion du 3 décembre du groupe de coopérateurs et de candidats coopérateurs pour le site de Venerque.
Suau Ophélie

Cette réunion est la onzième réunion de programmation pour le site de Venerque. Elle avait pour buts de répondre aux inquiétudes des coopérateurs sur certains points du programme, et de poursuivre la cooptation et le travail de programmation.

26 personnes étaient présentes à cette réunion, dont 12 personnes du groupe de coopérateurs de base sur 16. 5 candidats étaient présentés au processus de cooptation : Pascale Lalot et David Grizon, Josiane Wilson, Christine Delacroix, et Petra Schubert.

La réunion s'est déroulée en trois phases :

- tout d'abord un bilan concernant l'état du programme ;
- ensuite un tour de table, immédiatement suivi de la séance de cooptation ;
- enfin, une séance collective de travail programmatique sur les espaces communs et sur l'organigramme des relations sociales.

De l'équipe de l'AERA, étaient présents : Stéphane Gruet qui a animé la réunion avec l'aide de Pierre-Etienne Faure, Patricia Grand et Michel Henri chargés du suivi du programme; ainsi que Jean-Marie Delorme et Suau Ophélie en tant qu'observateurs.

Etait aussi présente, Isabelle Deriot, journaliste, ayant un projet de film sur ce programme de coopératives. Elle souhaite faire des photos des participants pour le préparer.

PREMIERE PHASE : BILAN DU PROGRAMME – INQUIETUDES DES COOPERATEURS

ETAT DU PROGRAMME - DELAIS

- Phase de programmation

Suivant les délais fixés par l'AERA pour le déroulement du programme, la phase de programmation aurait dû se terminer à la fin de l'année 2007, et cette réunion être l'avant-dernière. Il se pourrait finalement que le travail se poursuive jusqu'à janvier.

Les coopérateurs se sont mobilisés, depuis la dernière réunion, pour faire un travail supplémentaire entre eux. L'AERA peut, pour cela, mettre à disposition la salle du CMAV. Il est aussi possible que les venerquois demandent à leur mairie de mettre une salle à leur disposition pour ce type de réunion.

L'AERA souhaite systématiser le fait d'alterner des réunions avec et sans le personnel de l'AERA.

- Engagement de l'opérateur HLM associé

Des délais d'attente restent à résoudre avec l'opérateur HLM associé, Promologis. Il se pourrait qu'un autre opérateur soit finalement choisi.

- Implantation de la coopérative

L'étude d'urbanisme sur la zone de Figeac est maintenant terminée, elle prévoit l'implantation d'une crèche et de commerces sur la zone, et détermine la position de la parcelle réservée à la coopérative.

Ce seront les architectes sélectionnés pour la conception du projet qui seront chargés de dessiner l'implantation de la coopérative sur la parcelle et le traitement de ses abords et non les urbanistes ayant travaillé sur la zone.

BILAN DE LA REUNION DU 26 NOVEMBRE ORGANISEE PAR LES COOPERATEURS

Une réunion a eu lieu le 26 novembre entre plusieurs coopérateurs. Ils en ont transmis un compte-rendu à l'AERA, révélant un certain nombre d'inquiétudes sur des points particuliers du programme.

Ce compte rendu va être lu à haute voix, ainsi l'ensemble des participants pourront en prendre connaissance, et l'AERA pourra répondre aux questions qu'il soulève.

1. En premier lieu, les coopérateurs souhaitent connaître plus précisément les impératifs et obligations de l'AERA sur ce programme.
2. Ils souhaitent qu'une décision soit prise concernant les coopérateurs déjà cooptés ne venant plus aux réunions. Il est ajouté, en cours de réunion, que, les phases de cooptation, seul temps de parole personnel entre coopérateurs, ne sont pas suffisantes pour apprendre à se connaître et former convenablement le futur groupe d'habitants.
3. Ils ne comprennent pas que les questions liées à l'écologie et à l'environnement ne soient pas plus souvent abordées alors que l'ensemble du groupe a déjà manifesté plusieurs fois son intérêt pour ces domaines.
4. Ils ont été surpris par la fiche programmatique distribuée à l'ensemble des participants lors de la réunion précédente. Celle-ci présente les décisions actées par le groupe, de façon majoritaire, sur proposition des participants eux-mêmes ou de l'AERA. Ils souhaiteraient que ce type de fiche bilan leur soit distribuée lors de chaque réunion de manière à ce que chacun puisse évaluer clairement l'état du programme, ce dont ils n'avaient pas conscience jusqu'alors.
5. Ils souhaitent que les coopérateurs s'investissent de manière plus importante dans le projet "*afin que l'AERA retrouve un rôle d'accompagnateur et de conseil.*" Ainsi, ils voudraient que les différentes orientations de projet émanent directement du groupe et non de l'AERA

En vue d'atteindre ces objectifs, ils souhaitent que, lors de la présente réunion :

- soient rediscutées les conditions de vote (6) ;
- soit mis en place une méthode de travail claire ;
- soit rappelé le compte-rendu de la réunion précédente ;
- soit adopté de façon plus régulière le travail en groupes ou commissions sur les sujets non traités (7) ;
- soient présentées les questions à traiter lors de la réunion suivante (8).

REPONSE DE L'AERA AUX REQUETES DES COOPERATEURS CONCERNANT LE PROGRAMME

1. Rôle de l'AERA dans le programme

L'AERA est une association, loi 1901. Elle a créé elle-même ce programme et a sollicité des aides de l'Etat pour le financer. Il est possible, si les coopérateurs le souhaitent, de leur communiquer les dossiers de demande de subventions.

Les objectifs de l'AERA sont les suivants :

- montrer au pouvoir public qu'il existe une réelle attente des habitants concernant les processus participatifs leur permettant de définir leur cadre de vie, ce dont les autorités ne sont pas encore convaincus.
- montrer que ce type de montage favorise le développement durable, social et économique.
- assurer la faisabilité de ces coopératives sur les plans social, juridico-financier (procédures complexes, l'AERA demandant les aides maximales de l'Etat pour la réalisation de ce programme), et opérationnel.
- réaliser six opérations de ce type ou 180 logements en SCIAPP, en vue de tester la faisabilité du programme.
- permettre, au terme du programme, la reproductibilité et le développement de ce type de montage. Ce programme est un programme expérimental et il est, aujourd'hui, nécessaire d'adapter les lois existantes et leurs décrets d'application de manière à ce qu'ils puissent se réaliser. Pour le réaliser, l'AERA reçoit des aides de la Fondation de France, de la Fondation L'Abbé Pierre, de la DGUHC, du PUCA... Le programme doit, à terme, pouvoir se réaliser sans ces aides.

- *Est-ce que Venerque est le premier projet ?*

Non, c'est le quatrième. Le premier projet se situait à Blagnac, et a échoué. Le deuxième, celui de Reynerie, est achevé en terme de phase programmatique, et bientôt en terme de conception. En parallèle, un troisième programme a été mis en place, dans un cadre un peu différent à Ramonville.

- *Y a-t-il des contraintes géographiques ?*

Non, il n'y en a pas vraiment, si ce n'est celles liées à l'organisation des réunions.

- *Comment sommes-nous positionnés par rapport aux autres expériences de ce type ayant lieu en France ?*

En France, beaucoup de personnes souhaitent vivre dans un logement coopératif, le montage qui se développe le plus est celui du éco-hameau, avec des logements à haute qualité environnementale. Ces programmes ont très peu de possibilités de se réaliser. Le montage sous la forme de SCIAPP a été facilité par la loi Borloo de 2005. Depuis, le programme a été adapté pour rentrer dans le cadre de cette loi. L'AERA est le seul organisme en France à proposer ce système. L'association tente donc de faire voter les décrets d'application de la loi permettant ce type de montage. Elle a, par exemple fait modifier le préambule du dernier décret, en contresens avec la loi elle-même. De plus, le fait de s'appuyer sur ce programme concret permet aux législateurs de régler les décrets pour qu'ils soient réellement applicables.

2. Remise en cause du processus de cooptation

Il est en effet important que les coopérateurs suivent le programme jusqu'à son aboutissement et n'interrompent pas leur participation aux réunions, une fois cooptés.

Il est proposé par l'AERA qu'au bout de trois absences non justifiées, les coopérateurs concernés perdent leur priorité sur le programme.

Certains participants pensent qu'il serait plus intéressant que le groupe soit créé définitivement avant le début de la programmation, de manière à ce que le processus soit moins complexe. En effet, dans beaucoup d'autres expériences, le groupe se forme avant le processus d'élaboration du projet, ce qui permet d'éviter les différences de rythme entre participants.

Selon d'autres coopérateurs le fait de faire le groupe et ensuite le programme prendrait trop de temps.

Le fait de constituer un groupe avant de commencer la phase de programmation est contraire au processus proposé. En effet, dans le programme élaboré par l'AERA, les coopérateurs ne se choisissent pas par affinités ou par amitié comme dans certaines coopératives, mais se cooptent autour d'un projet. Ainsi, c'est au fur et à mesure de l'élaboration du projet que se forme le groupe de coopérateurs. La coopérative se crée dans une grande diversité sans affinité préalable entre les différents participants. Le double mouvement doit donc être simultané pour permettre le fonctionnement du programme.

De plus, les coopératives dans lesquelles les habitants ne se choisissent que par affinités ne fonctionnent pas toujours bien, c'est pourquoi il est proposé ici un système différent.

3. Intégration à la programmation des questions liées à l'écologie

Un nouveau chapitre de la charte, concernant le développement durable, a été rédigé par l'AERA, depuis la dernière réunion, et va, aujourd'hui, être proposé aux coopérateurs.

Chapitre 2 : un engagement pour le développement durable

- *2.0 : Nous, coopérateurs de la coopérative de Figeac, nous engageons à avoir un comportement individuel et collectif en conformité avec les objectifs du développement durable,*
- *2.1 : sur le plan social : nous veillerons ensemble au bon devenir social de la coopérative dans le temps,*
- *2.2 : sur le plan économique : nous veillerons ensemble au bon entretien, et à la bonne gestion de la coopérative, dans l'intérêt de tous et de chacun, équitablement.*
- *2.3 : sur le plan environnemental : nous veillerons ensemble à contribuer aux objectifs d'un développement durable et d'une meilleure qualité de vie pour tous et pour chacun.*

La coopérative est maintenant nommée dans la charte, comme la coopérative de Figeac, les coopérateurs sont toujours invité à proposer un nom pour celle-ci s'ils le souhaitent.

Concernant la construction du bâtiment proprement dite, il serait possible, selon Yves-Marie F. , de demander des financements de l'ADEME pour ce projet qui s'inscrit déjà, de par sa nature, dans une logique politique et économique de développement durable. Le fait de construire un bâtiment écologique permettrait d'obtenir des bénéfices tant du point de vue personnel, que du point de vue collectif.

Il est tout de même rappelé à l'ensemble des coopérateurs, qu'aujourd'hui, des normes techniques, comme la RT 2005, ont élevé le niveau d'exigence en terme de qualité environnementale.

Le fait de devoir construire des bâtiments dans le respect de ces normes permet une plus grande qualité des constructions, mais entraînent déjà des surcoûts difficile à assumer par les organismes finançant les logements sociaux.

Il serait possible d'obtenir des financements de l'ADEME ou de la Région pour cette opération, bien que cela risque de poser problème au niveau du montage financier de l'opération.

Selon Yves-Maie F. , faire un bâtiment écologique n'entraîne pas de surcoût si l'on prend en compte le coût global de l'habitation.

En fait, les surcoûts lors de la construction sont réels et ont été estimés par les bailleurs HLM à une hausse de 5 % du prix de la construction. L'équilibre du coût de l'opération est déjà suffisamment précaire, et les surcoûts seront difficile à faire financer par de l'argent public. La marge de manœuvre se situe donc sur la part acquisitive des logements, car le coût du loyer ne peut dépasser le plafond d'un loyer HLM. Les coopérateurs, s'ils souhaitent investir plus lors de la construction devront assumer le fait de payer des loyers plus chers.

En revanche, il existe bien d'autres domaines, restant à définir par les coopérateurs, dans lesquels des notions liées à l'écologie peuvent s'appliquer.

- *Si on ne veut pas du surcoûts de 5% prévu par les bailleurs HLM pour obtenir des bâtiments plus écologiques, qu'est-ce que cela implique ?*

La hausse de 5 % du prix de la construction, estimée par les bailleurs sociaux, permet de répondre aux nouvelles normes techniques. Il n'est pas possible d'y échapper car la réglementation stricte mise en place récemment doit être respectée. L'intérêt se trouve dans le coût global de l'opération, comprenant le coût de fonctionnement, chauffage, eau chaude..., qui se trouve diminué par une construction de meilleure qualité.

- *Quels sont ces normes ?*

Ces réglementations sont des normes techniques, concernant notamment la thermique dans le bâtiment. De plus, les coopérateurs devront prendre un certain nombre de décisions concernant le mode de chauffage... Il se pourrait pour cela que soit organisée une conférence avec un thermicien qui pourrait présenter les systèmes existants.

- *Est-ce que cela veut dire que l'on ne peut pas exprimer de choix en matière de matériaux ?*

Vous pouvez exprimer vos souhaits librement, mais il n'est pas garantie qu'ils soient compris dans l'enveloppe de budget prévue pour la réalisation de ce bâtiment. Il est aussi possible de chercher des financements auprès d'autres organismes publics ou privés, mais il n'est pas sûr qu'ils puissent être pris en compte du fait des contraintes économiques imposées par le financement HLM. Si vous souhaitez vous-mêmes investir plus

dans la construction du bâtiment, cela peut se faire sur la part acquisitive mais cet investissement sera lui aussi limité.

Concernant les matériaux proprement dit, vous pouvez, par exemple, demander à ce que le bâtiment soit en bois plutôt qu'en brique, ce qui est encouragé par la RT 2005. L'ossature bois assure de grandes performances techniques à un coût quasi équivalent.

- *Est-ce que le bois demande beaucoup d'entretien ?*

Non, il doit être traité et bien orienté, mais n'entraîne pas de surcoût dans le fonctionnement du bâtiment. Le surcoût de la construction en bois vient du manque d'expériences des entreprises de la région dans ce domaine, mais beaucoup de logements sociaux sont actuellement construits en bois.

- *Qu'est-il prévu concernant l'isolation acoustique ?*

Les bruits aériens sont arrêtés par la masse, un mur de béton de 18 cm suffit pour les éliminer. Les bruits d'impact sont plus difficile à arrêter. Il n'est rien prévu pour le moment concernant l'acoustique du bâtiment. Les coopérateurs peuvent fixer des règles sur ce point, et ce sera aux architectes de trouver les solutions adaptées.

4. Précisions sur la fiche programmatique

Sur la nouvelle fiche programmatique distribuée pendant cette réunion, chaque décision prise a été datée et est référencée dans le compte-rendu de réunion correspondant. Il est décidé de considérer que toutes les décisions prises jusqu'à maintenant l'ont été à la majorité simple. Elles peuvent donc être remises en cause à la majorité des 2/3.

Certaines des décisions prises et ayant été validées par les coopérateurs lors de réunions antérieures proviennent de propositions de l'AERA et non des coopérateurs eux-mêmes.

Ces propositions ont pour but de permettre un avancement effectif du travail et de construire le projet dans une certaine cohérence.

5. Investissement des coopérateurs dans le programme

Certains coopérateurs estiment que les propositions devraient majoritairement venir des participants eux-mêmes. Une des principales préoccupations de l'AERA est de pouvoir avancer relativement rapidement le travail de programmation, c'est pourquoi, elle a fait des propositions tout au long de la définition du programme, mais c'est aux coopérateurs de les valider ou non.

Le processus de formation de la coopérative, lui, peut prendre plus de temps, c'est pourquoi les coopérateurs sont invités à se voir en dehors des réunions de manière à discuter, échanger, et apprendre à se connaître, ce qui, effectivement, ne peut pas vraiment avoir lieu pendant les réunions de programmation organisées par l'AERA.

Il est proposé qu'une réunion entre coopérateur comme celle ayant eu lieu le 26 novembre, est lieu entre chaque réunion organisée par l'AERA. C'est aux coopérateurs de prendre en charge l'organisation de ces réunions intermédiaires.

6. Remise en cause des procédures de vote

Concernant les procédures de vote, les coopérateurs ont aussi souhaité recevoir quelques éclaircissements. Il faut, en effet, mettre en place des modalités de vote précises.

Différenciation entre coopérateurs et candidats dans la prise en compte des votes

Certains des coopérateurs souhaitent que seuls les candidats cooptés puissent voter et que les règles de vote soient plus strictes.

L'AERA estimait, jusqu'à maintenant, que tous les candidats suffisamment intéressés pour participer aux réunions étaient en droit de voter. Au début du processus, il y a très peu de cooptés, ne faire voter que ces derniers n'aurait pas de sens, mais par la suite, il peut être intéressant de séparer les votes des coopérateurs et des candidats.

Une des coopératrices souhaiterait que les votes de toutes les personnes présentes autour de la table puissent être pris en compte, car ils sont tous investis dans la coopérative, même si l'on peut observer des différences dans leur statut.

Il est proposé une nouvelle procédure de vote dans laquelle les candidats auraient une voix consultative tandis que les cooptés auraient une voix décisionnelle. Il est rappelé aux coopérateurs qu'il serait dommage pour le projet de ne pas consulter les candidats.

Définition d'un quorum de cooptés

Un autre élément à prendre en compte dans la procédure de vote serait le nombre de votant et la détermination d'un quorum de coopérateurs.

Intégration des nouveaux candidats au processus de programmation

Une nouvelle participante soulève le fait que les personnes dans sa situation, sans freiner l'avancement du travail, doivent pouvoir rattraper leur retard et faire eux aussi partie du projet qui comptera plus de foyers qu'il n'y a de coopérateurs cooptés pour le moment.

La proposition de l'AERA pour résoudre ce problème de décalage est la suivante : la cooptation et la programmation se font dans le même temps, de manière à ce que tous les participants soient de suite impliqués dans le projet.

Il est tout de même précisé aux personnes arrivant en cours de programme, qu'elles doivent adhérer aux solutions prises précédemment. Si ce n'est pas le cas, elles ont la possibilité de s'inscrire dans une autre coopérative dont le projet correspondrait mieux à leurs attentes. Cette méthode a déjà été testée sur l'opération de Reynerie et a bien fonctionné.

D'après les nouveaux participants venerquois, l'information concernant la future coopérative est très récente sur Venerque, c'est pourquoi de plus en plus de venerquois s'y intéressent alors que le programme en est quasiment terminé. C'est aussi pourquoi les nouveaux participants pensent qu'ils ne devraient pas être trop mis en recul lors des votes. En effet, il était initialement prévu que 50% des logements soient destinés à des venerquois, ceux-ci doivent donc pouvoir facilement s'intégrer au groupe et au programme constitués.

Certains se trouvent gênés par le fait d'intervenir après qu'un grand nombre de décisions ait été pris.

A l'origine du projet, il avait effectivement été prévu, dans l'accord avec la mairie de Venerque, que la coopérative accueillerait 50% de venerquois et 50% d'habitants d'autres communes. La communication sur le projet a eu lieu dès septembre 2006 et a été organisée par la commune de Venerque. Celle-ci a uniquement cherché des personnes ayant fait des demandes de logement social sur la commune, cette méthode de communication avait alors été déconseillée par l'AERA.

L'AERA a récemment repris la communication en faisant de l'affichage dans l'ensemble de la commune, c'est pourquoi de nouveaux coopérateurs venerquois arrivent en ce moment.

Représentation des personnes absentes

- *Est-ce que les personnes absentes peuvent se faire représenter par d'autres ?*

Selon l'AERA, seules les personnes présentes peuvent voter. Il est plus important de favoriser le vote des personnes présentes autour de la table, plutôt qu'un système de pouvoirs donnés à une personne par une autre personne absente.

Le fait que le vote ne se fasse qu'avec les personnes présentes, permet aussi d'inciter les coopérateurs à participer aux réunions.

La plupart des coopérateurs approuvent cette règle.

Définitions d'un type de décisions nécessitant un vote

Le vote doit aussi être adapté aux décisions prises.

Seules les décisions relevant du tronc commun doivent être votées, de manière à éviter les débats sur des souhaits plus personnels. Si certains ont des souhaits différentes, leur permettant tout de même de cohabiter, il ne doit pas y avoir de débat.

Définition d'une majorité nécessaire à la validation d'une proposition

Il est estimé que toutes les décisions prises précédemment et répertoriées dans la fiche programmatique, l'ont été à la majorité simple.

La règle des votes supérieurs pour remettre en cause une décision qui avait déjà fait l'objet d'un vote a été créée pour permettre un avancement régulier du programme.

Quelqu'un arrivant à la fin du programme ne peut remettre en cause toutes les décisions prises précédemment, même si le projet approche de la fin lorsqu'il en prend connaissance. Il lui reste la liberté d'intégrer ou non le programme.

- *Une des coopératrices s'inquiète du fait que l'atelier mécanique puisse devenir un espace commun, et qu'elle se retrouve dans l'obligation d'y contribuer alors qu'elle ne l'a pas choisi. Concernant le vote à la majorité des 2/3, on peut se retrouver seul en désaccord sur une décision et que celle-ci soit tout de même validée ?*

Dans le processus de cooptation, il a été décidé qu'il devait y avoir un consensus de tous les habitants. L'élaboration du projet, quant à elle, peut se faire à partir d'une certaine majorité. Si un participant n'est pas d'accord avec une des décisions prises, il peut toujours choisir de se retirer du projet.

7. Formation de groupes thématiques

Concernant la question des groupes thématiques, ils peuvent être organisés de la même manière que précédemment : un rapporteur dans chaque groupe rend compte en réunion plénières des propositions du groupe. Ces propositions sont validées ou non par l'ensemble du groupe.

Il est possible d'élaborer ces propositions en dehors des réunions organisées par l'AERA.

8. Thèmes à aborder lors de la prochaine réunion entre coopérateurs

Concernant la charte, elle n'est qu'une proposition de l'AERA. Elle aurait normalement dû être rédigée par les coopérateurs. Il est important que ces derniers se mettent d'accord sur leur projet commun, explicité dans la charte, avant d'entrer dans les détails de la programmation.

Depuis la réunion précédente, la charte a été modifiée selon les souhaits des coopérateurs, il serait intéressant que ces derniers l'examinent en dehors d'une réunion organisée par l'AERA, de manière à ce qu'elle puisse être validée rapidement.

Un chapitre a, par exemple, été ajouté, intitulé "un engagement pour le développement durable".

Ce document reste aujourd'hui un document provisoire, et les coopérateurs ont le devoir de le retravailler.

Il est aussi proposé que lors de la prochaine réunion intermédiaire, les coopérateurs valident les conditions de vote.

Pour les personnes qui souhaiteraient de plus amples informations sur le programme ou sur les réunions passées, l'AERA met à disposition :

- les analyses de réunions de Jean-Maire Delorme ;
- les compte-rendus de réunions ;
- les enregistrements audio des réunions ;
- la fiche synthétique de programmation ;
- l'organigramme ;

- tous les autres documents concernant la phase de programmation.

DEUXIEME PHASE : TOUR DE TABLE ET COOPTATION

TOUR DE TABLE

Pendant le tour de table, les candidats coopérateurs doivent donner leur nom, leur prénom, leur structure familiale, leurs motivations pour intégrer ce programme, hormis les motivations économiques, et dire ce qu'ils peuvent apporter à la coopérative en terme de savoirs et de savoirs-faire.

MOTIVATIONS – APPORTS PERSONNELS A LA COOPERATIVE

Les principales motivations évoquées par les candidats coopérateurs durant le tour de table ont été les suivantes :

- vivre ensemble ;
 - partager ;
 - vivre une expérience nouvelle ;
 - une meilleure qualité de vie à donner aux enfants ;
 - pour l'avenir de mes enfants ;
 - intéressé par le projet qui germe dans la commune de Venerque depuis quelques semaines ;
 - avoir un logement plus grand et plus sympa.
- Mr et Mme Reinhold Von Essen (qui ont déjà participé à trois réunions) : ils sont intéressés par le travail en commun, la solidarité, le côté associatif, les relations avec les gens qui les entourent, le fait de pouvoir avoir des idées sur leur logement personnel, l'accession à la propriété en commun, le fait d'avoir un logement qui leur correspond.

Les candidats à la cooptation se sont présentés :

- Pascale L. et David G. : Pascale est documentaliste à la maison de l'environnement et a donc beaucoup d'informations dans ce domaine. Ils veulent vivre dans un habitat coopératif car ils souhaitent montrer ce que c'est que de vivre autrement et lutter contre l'individualisme. David peut apporter son savoir faire pour la réparation de vélos...
- Christine Delacroix : elle est intéressée par le fait de construire un projet en groupe et en même temps. Elle a déjà vécu en communauté et trouve que c'est un système qui ne fonctionne pas. Ce projet de coopérative semble mieux fonctionner et elle a envie de l'essayer. Elle est attirée par le fait de pouvoir parler, discuter, échanger, avec les autres femmes par exemple. Quand elle est arrivée dans le groupe, il y avait déjà quatre personnes qu'elle connaissait sans savoir avant qu'ils participaient aux aussi à ce programme.
- Josiane Wilson : retraitée, elle a récemment repris ses études d'arts plastiques et aimerait pouvoir communiquer son savoir dans ce domaine au sein de la coopérative. Elle est intéressée par le fait de pouvoir intervenir en amont sur le milieu dans lequel elle vit et de participer à un projet.
- Petra Schubert : elle est artiste et formatrice en arts plastiques, et vit seule. Elle ne veut plus habiter dans un habitat normal, mais a envie de partager plus. Elle a aussi le projet d'avoir une pièce dans la coopérative pour y installer son atelier.

SEANCE DE COOPTATION

Les candidats à la cooptation sont invités à compléter leur présentation, pendant que les autres participants rédigent des questions.

Tous les participants peuvent poser des questions, mais seuls les coopérateurs déjà cooptés et les candidats à la cooptation votent.

- *Est-ce que les réunions organisées entre coopérateurs peuvent compter dans le minimum nécessaire de trois réunions pour participer à la cooptation ?*

Non, seules les présences aux réunions organisées par l'AERA comptent.

PRESENTATION DES CANDIDATS

- Petra Schubert : elle est plasticienne et espère trouver un habitat et un atelier dans cette coopérative, mais cette question n'est pas encore complètement réglée. Pour elle ce programme d'habitat collectif ne permet pas simplement de faire une acquisition, mais surtout de partager des choses. Sur la question de la formation du groupe, elle pense que, effectivement, cette formation de personnes ne vient pas de l'affectif, mais du fait d'être sur la même longueur d'onde. Dans la SCI, il y aura ensuite à résoudre des questions d'argent, et il est nécessaire qu'avant de s'engager les personnes puissent bien se connaître.

Concernant l'atelier que désire Petra dans son logement, il peut être important d'éclaircir la situation avant de passer à la cooptation.

Chacun finance les espaces qu'il va occuper, Petra devra donc financé cet espace, ce qu'elle ne remet pas en cause. En revanche, elle souhaiterait savoir à combien est estimé le coût de cette surface, celui-ci pouvant varier de 4 euros/m² à 8 euros/m², en vue de programmer plus précisément sa demande concernant les surfaces, à la fois de son atelier, et de son appartement.

La question du prix exact de la surface au m² de cet atelier n'est toujours pas connu à ce jour.

Le statut de cet espace doit être choisi avec tous les autres participants, il existe plusieurs possibilités

- *une surface d'activité dont le loyer serait élevé.*
- *une surface coopérative, qui resterait propriété collective et aurait besoin d'être amorti par un loyer pour assumer les annuités d'emprunts. Cette surface aurait un prix au m² comparable à celui de l'appartement, et ne descendrait pas en dessous de 4 euros / m².*

Dans tous les cas, Petra n'envisage pas de partager son atelier. Elle peut l'ouvrir, par moments, animer des ateliers. Mais pour son travail personnel, elle utilise beaucoup de matériel et de machines et aurait des difficultés à travailler avec quelqu'un d'autre.

- Christine Delacroix ; elle a 59 ans, une fille de 30 ans et sera bientôt grand-mère.
- Josiane Wilson : elle participait déjà aux réunions de l'AERA avant que ce projet commence. La construction d'un habitat l'intéresse ainsi que le fait de travailler en collectif. Avant elle était infirmière, elle a aussi travaillé dans des sociétés HLM. Elle est intéressée par le choix des matériaux et le fait d'avoir un projet en commun.
- Pascale Lalot et David Grizon : Pascale est investi dans des associations, notamment l'AMAP, l'Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne.

QUESTIONS

- Questions adressées aux cinq candidats :

- *Préciser votre vision de la vie en collectivité.*

- Réponse de Pascale Lalot : je pense qu'il faut qu'il y ait de l'entraide, de la communication, savoir se parler avant d'exploser, s'investir dans le collectif en respectant l'individualité, savoir préserver son intimité.

- Réponse de David Grizon : le fait de partager, de s'entraider.

- Réponse de Josiane Wilson : je souhaite qu'il y ait de l'entraide, partager le jardin, avoir des projets ensemble, tel que celui du jardin potager, une bibliothèque commune.

- Réponse de Christine Delacroix : être bien chez soi chacun, et bien ensemble, et faire des fêtes ensemble.

- Réponse de Petra Schubert : se respecter mutuellement, se dire les choses tout de suite et régler les problèmes. La vie est très différente dans un groupe, il faut être le plus ouvert possible, partager, mais ce sont des banalités, pour moi, tout ça est évident.

- *Quelles impressions avez-vous sur Venerque ?*

- Réponse de Pascale Lalot : nous avons visité Venerque dimanche, c'est une ville calme, très tranquille. Il y a un bar sympa, une pizzeria, des médecins, une école primaire, une école de musique. Nous avons eu une bonne impression, et en plus, c'est bien desservi par le train.
- Réponse de David Grizon : nous avons pris les vélos dans le train et nous sommes baladés. Il y a toutes les commodités, tout ce dont nous avons besoin.
- Réponse de Josiane Wilson : j'ai visité le terrain. J'ai pris le train et y suis allée depuis la gare, il y a une jolie arrivée avec une rangée d'arbres...
- Réponse de Christine Delacroix : j'y suis allée pour le pique-nique, il y a de beaux espaces verts, des endroits pour se balader...
- Réponse de Petra Schubert : j'y ai fait une balade magnifique, c'est une petite ville pleine de verdure et tranquille.

- *Avez-vous un animal et de quel type ? Pensez vous que les espaces collectifs seront leur domaine ?*

- Réponse de Pascale Lalot et de David Grizon : nous avons juste des poissons.
- Réponse de Josiane Wilson : j'aurai peut-être un chat.
- Réponse de Christine Delacroix : j'aimerais avoir un chien quand je serai une vieille dame, dans tous les cas, si j'ai un chien ou un chat, ils resteront dans mon jardin privatif.
- Réponse de Petra Schubert : j'aime les animaux mais je n'en ai pas pour le moment, dans tous les cas, si j'en ai, ils n'embêteront pas les autres.

- *Comment ressentez-vous le groupe constitué ?*

- Réponse de Pascale Lalot : Le groupe est comme il est, il y a des bons et des mauvais côtés. Il faut apprendre à se connaître. J'aime bien la variété, il y a des jeunes, des gens plus âgés. J'aime bien le groupe tel qu'il est, c'est intéressant de discuter.
- Réponse de David Grizon : j'attends de mieux connaître le groupe, pour le moment, cela se passe bien.
- Réponse de Josiane Wilson : je pense que c'est bien que l'on ait encore du temps devant nous, d'avoir le temps de se rencontrer.
- Réponse de Christine Delacroix : je n'en pense pas grand chose. J'ai envie de faire le projet. Pour le moment, il n'y a pas de groupe constitué puisque nous sommes en train de le faire. J'aime que tout le monde soit différent. Sinon, je vous aime bien le groupe constitué actuellement.
- Réponse de Petra Schubert : je pense qu'il y a un chemin devant nous. Nous sommes différents les uns des autres, et nous devons trouver une ligne de conduite commune. Nous n'en sommes qu'au début de la rencontre. La problématique du groupe est mal comprise, nous devons apprendre à nous connaître, ici nous n'avons pas trop la parole.

- *Se connaîtra-t-on plus en faisant d'autres réunions ? Avez-vous d'autres idées ?*

- Réponse de Pascale Lalot : c'est en faisant des choses ensemble que l'on se connaît, des balades, des sorties. Je pense qu'il faut que l'on fasse des choses ensemble en dehors des réunions.
- Réponse de Josiane Wilson : il faut encore prendre le temps de se rencontrer.
- Réponse de Christine Delacroix : oui, je suis sûre que l'on se connaîtra mieux en faisant d'autres réunions, des fêtes. L'idée d'intercaler une réunion entre coopérateurs entre chaque réunion organisée par l'AERA me semble bonne.
- Réponse de Petra Schubert : oui, la réunion de lundi a été très enrichissante, je pense qu'il faut organiser plus souvent ce type de rencontre.

- *Quelles sont vos trois valeurs majeures dans la vie ?*

- Réponse de Pascale Lalot : l'optimisme, croire en la vie, l'altruisme, la tolérance et essayer de l'être de plus en plus, la valeur de l'engagement.
- Réponse de David Grizon : l'honnêteté, être sérieux dans l'entraide, tout faire pour que cela se passe bien.
- Réponse de Josiane Wilson : le fait d'arriver à s'entendre avec les gens de communiquer, de parler, le fait d'essayer de réaliser dans sa vie les choses auxquelles on croit, le fait d'essayer de changer un peu le monde.
- Réponse de Christine Delacroix : la tolérance, la fête, et mes futurs collègues de la coopérative.
- Réponse de Petra Schubert : le respect envers l'autre, la tolérance, l'amour.

▪ Questions adressées à Josiane Wilson :

- *Peux-tu apporter des compléments d'information sur l'atelier que tu voudrais créer avec les enfants ?*

Je voudrais travailler avec les enfants sur un atelier de peinture et de dessin. J'attends d'avoir un certain niveau type licence pour pouvoir donner des cours, mais dans tous les cas, je souhaite travailler avec des enfants.

- *Que penses-tu du projet de Petra ?*

Je pense que c'est un très bon projet.

▪ Questions adressées à Christine Delacroix :

- *Est-ce que tu es tolérante quand tu n'es pas d'accord avec quelqu'un ?*

Non, pas trop. Par exemple, je n'aime pas le racisme, je n'aime pas que le Nord affame le Sud, je n'aime pas la politique d'extrême droite, et pour cela je ne suis pas tolérante.

▪ Questions adressées à Petra Schubert :

- *Dans quel cadre exerceras-tu ton atelier, personnel ou professionnel ?*

J'ai déjà répondu tout à l'heure, c'est l'atelier dont je me servirai pour exercer mon travail d'artiste.

- *Que penses-tu des groupes de femmes ?*

Je pense que cela permet de rigoler entre copines...

RESULTAT DU PREMIER TOUR DE VOTE

Les cinq candidats sont acceptés dans la coopérative dès le premier tour de vote. Pascale Lalot et David Grizon, Josiane Wilson, Christine Delacroix, et Petra Schubert deviennent donc coopérateurs.

TROISIEME PHASE : SEANCE DE PROGRAMMATION COLLECTIVE

PRIX DU LOYER ET CATEGORIES HLM

Le prix au m² dépend de la catégorie de revenus HLM dans laquelle le foyer concerné se situe. Pour les foyers situés dans les catégories PLAI et PLUS, le loyer est estimé à 6,50 euros/m², pour les foyers situés dans la catégorie PLS, le loyer est estimé 7,50 euros/m².

La catégorie PLUS est une catégorie moyenne, les PLAI ont des revenus inférieurs à 60% du PLUS, les PLS ont des revenus supérieurs à 130 % du PLUS. Le classement dans chaque catégorie est fonction du nombre de personnes dans le foyer et des revenus totaux de celui-ci.

En fin de processus l'AERA fait les calculs de ressources et de loyers de manière à être le plus précis possible vis à vis de l'Office HLM associée.

Dans le calcul du loyer, doivent être intégrées la surface privative de l'appartement, ainsi que toutes les surfaces annexes : surfaces des espaces extérieurs privatifs, stationnement, surfaces des espaces partagés... Chacun choisit les surfaces dans lesquelles ils souhaitent investir, remplit sa fiche personnelle, et peut ainsi faire le calcul de son loyer personnel.

- *Si je passe à la retraite et que je change de catégorie HLM, est-ce que mon loyer sera modifié?*

Ce sont les APL qui régule le passage de la catégorie PLUS à la catégorie PLAI. Concernant le passage de la catégorie PLS à la catégorie PLUS, c'est le loyer qui est régulé. Toutes les questions concernant le loyer et la catégorie de revenus peuvent être vus en rendez-vous individuel.

- *Pendant le rendez-vous individuel, on nous donne le prix final de notre loyer ?*

Oui, le loyer final est défini lors de votre rendez-vous individuel. Les réunions en plénière ne doivent pas servir à regarder ces questions en détail, mais plutôt à donner un ordre d'idée sur les surfaces demandées par chacun. Les surfaces et loyers définitifs doivent être vus en rendez-vous individuel.

- *Serait-il possible d'avoir un début de simulation pour savoir à combien s'élève le loyer d'un T3 ou d'un T4 par exemple ?*

Pour cela, vous devez prendre un rendez-vous personnalisé avec un membre du personnel de l'AERA.

ORGANIGRAMME DES RELATIONS SOCIALES

- Présentation de l'organigramme

L'organigramme de la coopérative est projeté, au stade où il en était à la fin de la réunion précédente, il commence maintenant à se complexifier, les relations entre coopérateurs apparaissent au fur et à mesure que chacun se positionne.

Sur le schéma, sont représentés :

- en orange, les personnes déjà cooptées,
- en jaune, les candidats,
- en bleu foncé, les espaces collectifs (salle polyvalente, local vélo),
- en bleu clair, les espaces coopératifs, qui sont partagés par ceux qui en ont fait le choix,
- les flèches, elles, relient les noms des personnes aux espaces coopératifs auxquels elles souhaitent participer ; elles peuvent aussi signifier que ces personnes bénéficient d'une accessibilité privilégiée à ces espaces.

Le bas du schéma représente le rez-de-chaussée de la coopérative ; le milieu, l'étage intermédiaire ; le haut l'étage supérieur, sûrement en R+2.

- Positionnement des nouveaux candidats
 - Lionel Monéger : il souhaite avoir un duplex T5 ou T6, côté Sud, en étage, avec terrasse.
 - Mr et Mme Reinhold Von Essen : Jean-Charles a décidé de laisser son individualisme de côté et de descendre en rez-de-chaussée pour ne pas imposer le surcoût d'un ascenseur à toute la coopérative. Il veut un appartement d'environ 85 m², la surface exacte dépendra du prix au m².
- Modifications
 - Gérard-François B. : il préfère finalement un T2 bis orienté au Sud. Un T2 bis est un appartement avec un grand séjour et une chambre.

FICHE PROGRAMMATIQUE

Une fiche programmatique récapitulant les éléments de programme élaborés en commun par le groupe de coopérateur, programme des espaces partagés, exigences architecturales et urbaines, exigences techniques et environnementales, est distribuée à tous les participants.

- Surfaces coopératives
 - une ou deux chambres d'ami : le nombre de chambres d'ami dépendra du nombre de personnes qui souhaitent y participer, quatre personnes s'étaient pour le moment dites intéressées.
 - une buanderie et une surface pour étendre le linge.
 - un salon de musique
 - *L'atelier de Petra fera peut-être lui aussi partie des surfaces coopératives. Pour l'amortir, elle pourrait trouver une solution de partage, laissant une partie fermée, et une autre ouverte. Il existe des solutions diverses à imaginer de manière en réduire le coût.*
- Espaces collectifs
 - la salle polyvalente : estimée à 60 m² pour une coopérative de 30 foyers, avec un investissement de 2 m² par foyer. Si la coopérative ne compte que 25 foyers, les coopérateurs sont d'accord pour garder le même investissement et avoir une salle polyvalente de 50 m².
 - *Est-ce que l'investissement est de 2 m²/foyer, ou est-il calculé au prorata de la surface de chacun ?*
 - un local vélos
 - un abri garage : cet espace avait été proposé lors des premières réunions, et inclurait un coût supplémentaire pour le stationnement. A priori, cet espace ne devrait pas être conservé.

- Espaces extérieurs coopératifs
- un jardin potager : 11 personnes étaient intéressées cet espace lors de la dernière discussion à ce sujet. Le jardin potager mobilisera une partie des espaces verts collectifs et sera divisé en parcelles, affectées à chaque coopérateur intéressé. Ces surfaces ne font pas partie des surfaces privatives et restent collectives tout au long du processus. Chaque coopérateur paie un loyer à la coopérative pour utiliser ces surfaces.

Les coopérateurs sont inquiets de la surface que celui-ci pourrait avoir, une fois déduite les autres surfaces extérieures et les surfaces de bâtiment. Il devrait tout de même pouvoir avoir sa place sur le terrain.

- Espaces extérieurs collectifs
- un jardin sur lequel s'ouvre la salle polyvalente
- une terrasse collective située au dessus de la salle polyvalente. Si celle-ci est située au Nord comme cela l'a été décidé, il risque d'être difficile d'obtenir la vue souhaitée sur les Pyrénées.
- un emplacement réservé pour réaliser ultérieurement un bassin de nage
- Espaces annexes
- un parking : il doit obligatoirement être situé sur l'emprise foncière et sa surface n'est effectivement pas à négliger. S'il se situe à l'extérieur de l'enceinte de la coopérative le long de la voie à l'Ouest, il sera possible de faire l'économie d'une voie circulation supplémentaire. En revanche, s'il est à l'intérieur, la surface qui lui sera réservée sera deux fois plus importante du fait de la voie de desserte des places. Il est possible que chaque coopérateur décide du type de stationnement qu'il souhaite : extérieur à l'enceinte ; intérieur à l'enceinte ; fermé ou abrité.
- *Donc on pourrait avoir 10 places dehors et 20 places dedans par exemple ?*
Oui, selon ce que vous demanderez. Un parking fermé coûte environ 40 euros par mois.

IMPLANTATION DE LA COOPERATIVE - TRAITEMENT DE SES ABORDS

Dans ce programme, il semble nécessaire d'organiser dès la programmation, l'implantation des bâtiments et le plan masse, de manière à pouvoir préciser, par exemple, les orientations possibles.

En effet, il semble qu'ici, les appartements et espaces extérieurs privatifs associés soient plutôt orientés à l'Est et au Sud.

La vue au Sud-Est donne sur les coteaux, et au Nord-Est sur les arbres.

Les voitures devraient être situées du côté de la voie d'accès au Nord-Ouest, le long de l'unité foncière. Il est possible, par exemple, d'organiser une série de stationnements le long de la voie.

Pour traiter ces questions, les coopérateurs devront décider s'ils souhaitent que les zones de stationnements se situent à l'intérieur ou à l'extérieur de l'enceinte de la coopérative.

Certains vignerons pensent qu'il peut être risqués de laisser les voitures en dehors de l'enceinte.

Les questions présentées lors de la dernière réunion, et sur lesquelles les coopérateurs devaient réfléchir restent à aborder. Ces derniers n'ont pas eu le temps d'en débattre entre eux et souhaiteraient qu'elles ne soient abordées que lors de la prochaine réunion. De plus, ils souhaitent d'abord définir les modalités précises de vote, et faire une proposition à ce sujet avant de continuer le travail programmatique sur le tronc commun.

ELEMENTS DE PROGRAMMATION A VALIDER LORS DE LA PROCHAINE REUNION

Il est décidé que la prochaine réunion sera reportée à janvier, pour que les coopérateurs puissent tenir d'ici là une réunion sans le personnel de l'AERA.

Les questions à aborder lors de cette réunion concerne :

- la validation de la charte ;
- la définition des modalités de vote ;
- une réflexion sur les éléments du tronc commun restant à définir, dont la liste avait été communiquée lors de la réunion du 16 novembre.

Cette réunion devrait être suivie d'un repas coopératif.