

Rapport du comité d'évaluation

L'Île d'Yeu, commune insulaire, située à 18 km des côtes vendéennes, fait face à une crise du logement sans précédent, ayant pour conséquence une pénurie de logements abordables et un nombre croissant de ménages qui n'arrivent plus à se loger à l'année. L'accession à la propriété est quasi-inaccessible aux îlais, quant au parc locatif, il devient de plus en plus rare.

Suite à la sollicitation d'habitants, soucieux de trouver des solutions à cette crise, et mobilisés pour imaginer de nouveau modèle d'habitat, la Commune de l'Île d'Yeu a lancé en septembre 2024 un appel à projet afin d'accompagner la création de logements sous le format d'une coopérative d'habitants. L'ambition de la commune au travers de ce projet est de développer des logements en résidence principale pérenne, à prix coûtant, durablement abordables, et favorisant le lien social.

Cet appel à projet vise à identifier un groupe d'habitants souhaitant co-construire, gérer et vivre au sein d'un futur quartier coopératif. Un terrain, propriété de la commune, sera mis à disposition de la coopérative pour y développer son projet de logements.

Les foyers intéressés se sont rapprochés de la Mairie et ont pu participer à des ateliers avec des accompagnatrices pour les aider à constituer un groupe et à formaliser leur projet sur tous les aspects (projet collectif, projet immobilier et faisabilité financière). À l'issue de ces ateliers, le groupe d'habitants a déposé un dossier présentant le groupe et son projet d'habitat coopératif.

Un comité d'évaluation a été mis en place afin d'étudier le dossier remis et auditionner le groupe. Il a vocation à juger de la faisabilité du projet du groupe d'habitants au regard des critères définis dans l'appel à projet et déterminer son niveau de satisfaction pour décider s'il doit être lauréat ou non.

Le comité est composé de 4 membres extérieurs à la collectivité, aux compétences variées :

- Noëlle Raillard, habitante d'une coopérative d'habitants
- Bastien Beuret, membre du réseau des accompagnateurs.ices de l'habitat participatif
- Anne-Gaëlle Inizan, urbaniste au CAUE
- Valentin Josse, Conseiller Départemental, Président de la commission Urbanisme, habitat et aménagement du territoire

Des représentants élus communaux et des techniciens en charge du suivi du projet, ont été associés au comité d'évaluation à titre consultatif.

Le comité d'évaluation s'est tenu le vendredi 25 avril à 15h, en salle du Mutin à la Mairie de l'île d'Yeu. Il a été divisé en deux temps : 30 minutes dédiées à la présentation du projet par le groupe d'habitants, 30 minutes dédiées à un échange avec les membres du Jury.

Modalités de l'appel à projet :

1/ Réunion publique d'information : 11 juin 2024

Réunion de lancement : 12 septembre 2024

Lancement de l'appel à projet : 23 septembre 2024

2/ Ateliers accompagnés : de septembre 2024 à avril 2025

3/ Dossier de candidature et audition :

Date limite de dépôt du dossier de candidature : vendredi 18 avril 2025 à 23h59

Les dossiers devaient être transmis en version numérique au format PDF à l'adresse :
habitat@ile-yeu.fr

Suite à ce dépôt, chaque groupe candidat a été auditionné par le comité d'évaluation
Les auditions par le comité d'évaluation se sont déroulées le vendredi 25 avril 2025

4/ À l'issue du comité d'évaluation, le terrain sera attribué à un groupe d'habitants. La communication du choix par le comité d'évaluation sera faite le 7 mai 2025.

Le groupe d'habitants retenu pourra alors s'engager dans la création de la coopérative et dans la phase de co-conception de son projet.

Cette phase doit permettre de :

- Retenir la maîtrise d'œuvre (architecte et son équipe) qui accompagnera le groupe d'habitants dans la conception architecturale du projet,
- Arrêter le cadre juridique et financier de l'opération immobilière,
- Rédiger les documents juridiques (les statuts de la coopérative, conventions cadres, etc)
- Consolider les partenariats,
- Calendrier prévisionnel.

Les accompagnatrices seront présentes auprès du groupe au cours de cette phase lors de réunion ou d'ateliers avec l'architecte.

Rappel des critères d'évaluation

Critères impératifs :

- Occupation des logements à l'année avec un statut de résidence principale,
- Artificialisation minimum des sols,
- Mutualisation des espaces et équipements.

Par ailleurs, afin d'évaluer les dossiers de candidature, les projets seront étudiés au regard des critères et de la pondération suivante :

- Composition du groupe (taille, mixité, ...), ses valeurs et ses intentions partagées – 20%,
- Définition de la gouvernance – 10%,
- Mutualisation dans le projet (financier, espaces communs, équipements etc) – 20%,
- Qualité de l'étude de faisabilité économique du projet et son caractère abordable – 30%,
- Note d'intention architecturale et programmatique (dont la prise en compte de la dimension environnemental) – 20%.

La collectivité se réserve la possibilité de ne pas désigner d'équipe lauréate, dès lors que les projets présentés par les groupes d'habitants seraient jugés insatisfaisants par le comité d'évaluation ou ne répondrait pas aux attentes énoncées par la Commune de l'Ile d'Yeu.

La Commune a reçu dans le délai imparti, un (1) dossier de candidature du collectif La Gabière. Aucun autre dossier n'a été réceptionné.

Analyse du dossier de candidature du collectif La Gabière :

Critères d'évaluation	Note	Pondération
Composition du groupe (taille, mixité, ...), ses valeurs et ses intentions partagées	17,75	/ 20
Définition de la gouvernance	8	/ 10
Mutualisation dans le projet (financier, espaces communs, équipements etc)	14,25	/ 20
Qualité de l'étude de faisabilité économique du projet et son caractère abordable	18,25	/ 30
Note d'intention architecturale et programmatique (dont la prise en compte de la dimension environnemental)	15	/ 20
Note totale	73,25	/ 100

Avis du comité d'évaluation	Le comité soutien le projet et donne un avis favorable. Le projet est porté par des gens de conviction, il y a une belle complémentarité, les foyers ont dépassé leur posture individuelle au profit d'un vivre ensemble. Des vigilances sont à avoir sur le calendrier et le coût du projet qui semblent ambitieux.
------------------------------------	---