

Cahier des Charges de la Team Rénovations

Ce document vise à définir un cadre de travail du groupe rénovations pour ce qui concerne la prise de décisions de ce dernier ainsi que la fréquence et le mode de communication avec le comité. L'établissement de lignes directrices a pour but de favoriser la confiance mutuelle entre le comité et la team rénovations, afin de permettre une cohérence générale et une avancée fluide des rénovations en évitant de faire remonter chaque décision au comité.

Contexte général

L'immobilier de la Maison-Matrice a été acquis dans le but d'une part de disposer librement des lieux afin de pouvoir sur le long terme les adapter et les transformer en vue de réaliser les buts statutaires de l'association. D'autre part, il est question d'extraire le bien du marché et de la spéculation immobilière. Pour ce faire, il est prévu de créer une fondation qui sera dotée du bien immobilier. Les statuts de cette fondation excluent toute vente du bien immobilier et il en résulte que la valeur vénale du bâtiment et de ses dépendances devient un concept théorique ayant très peu de réalité. Par ailleurs, ce sont strictement des dons qui financent tant l'achat que les rénovations de sorte qu'il n'y a aucun intéressement financier lié à ces dépenses.

Dès lors, les transformations et rénovations envisagées ne peuvent plus être considérées comme des investissements au sens habituel du terme. C'est-à-dire que seules les améliorations des fonctions du bâtiment (conformément aux statuts de l'association) sont à prendre en considération. Il s'agit de maintenir, sauvegarder et développer le bâti non pas en tant que capital immobilisé ou valeur patrimoniale mais en tant qu'outil pour la poursuite et la réalisation des buts de l'association.

Principe général de “non-acharnement thérapeutique”

Pour chacun des objectifs et lignes directrices ci-dessous, on choisit d'adopter la règle des 80% : au-delà de 80% d'efficacité ou de cohérence avec un objectif, on risque de faire un excès de zèle qui apporte peu de bénéfice comparé au coût et à l'effort fourni.

Priorité des objectifs

Tout d'abord, le comité a établi parmi les différents objectifs une hiérarchie des priorités qui devrait aider la team rénovations à s'orienter de manière fidèle à la vision du comité et de l'association.

- 1) La fonctionnalité, c'est-à-dire le fait que la maison soit fonctionnelle pour accueillir les activités présentes et futures de l'association, conformément aux buts tels que spécifiés dans les statuts. La fonctionnalité inclut également le fait que les chantiers entrepris aboutissent avec succès.

- 2) Energie : la réduction de consommation d'énergie mais aussi sa décarbonation font également partie des objectifs importants de la Maison-Matrice.
- 3) Ecologie : une attention doit être accordée notamment au choix des matériaux et des techniques respectueux de l'environnement.
- 4) Autoconstruction : De même que les deux précédents, l'autoconstruction s'inscrit dans la vision de la maison, notamment pour son intérêt éducatif et en vertu de l'économie du don. C'est en partie ce qui donne du sens à ces rénovations, et on préférera dans la mesure du possible faire nous-mêmes et faire appel à la communauté plutôt qu'engager des professionnels.
- 5) Low tech et communication avec le monde : Faire du low-tech, à titre d'exemplarité est également un objectif qui résonne avec la Maison-Matrice, bien que ce ne soit pas la première priorité. La Maison-Matrice et ce qui est entrepris avec les rénovations comprend une visée de communication et de message au reste du monde. Le low-tech sera favorisé pour sa simplicité et son accessibilité à l'entretien et à la construction. Le low tech est préférable pour l'autonomie qu'il offre au projet et ne doit pas être confondu avec le low cost (cheap).
- 6) cheap : L'efficacité financière (choisir les options les moins chères) est importante car la réalisation des rénovations et le respect du budget en dépendent. Toutefois (dans des proportions raisonnables) aucun autre des objectifs ci-dessus ne devra être négligé et ignoré en faveur d'avantages uniquement économiques.

Le Budget

La recherche de fonds faisant partie intégrante du fonctionnement de la MM, des rénovations peuvent être entreprises même si le budget n'est pas entièrement couvert et pour autant que l'état d'inachèvement prévu en attente de financement ultérieur n'entrave pas le projet de la MM, et en particulier la fonctionnalité.

La team rénovation soumet un budget aussi détaillé que possible au comité, qui le valide. Le comité doit être consulté pour tout changement d'affectation du budget ainsi que pour tout dépassement de celui-ci.

Les Matériaux

La récup est à favoriser, mais pas au prix d'un allongement excessif des travaux. La team s'engage à explorer les options récup et des matériaux respectueux de l'environnement avant de se déterminer sur le choix d'un matériau.

Le timing

La team rénovations aménage autant que possible les travaux de manière condensée et efficace, et évite des situations prolongées interrompant les activités habituelles de l'association (chantier en pause, interrompu en cours de route,...).

Le timing et l'agencement des différentes phases de chantier est complexe, beaucoup d'aspects sont interdépendants. La planification est susceptible de changer tout le temps. La team rénovation est donc l'organe compétent pour décider et modifier le timing.

Priorité entre les différents chantiers (dans l'idéal, même si des raisons techniques peuvent transformer la planification dans la réalité)

Le comité a établi une hiérarchie d'importance entre les différentes transformations envisagées et la team rénovations en tient compte dans les limites de la faisabilité:

- solaire + bois
- combles
- barbook
- garages
- abri-rivière (cinéma)

L'impact des rénovations sur les activités de la Maison-Matrice

Les chantiers doivent avoir lieu de sorte à ne pas trop perturber et mettre à mal les activités de l'association. A ce titre, il est utile de relever que les chantiers participatifs font partie de "la vie à la Maison-Matrice" et s'inscrivent dans ses activités et ses objectifs. La team rénovations doit veiller à ce que les chantiers participatifs soient organisés et réalisés dans cet esprit.

Toutefois, la durée de l'interruption des résidences et des activités habituelles de la M-M ne doit pas dépasser trois mois d'affilée.

Lors d'interférences avec des événements déjà fixés de l'association (résidences, enregistrements, concerts...) la team rénovation doit tenir le comité informé afin de définir la priorité.

Une fois les rénovations planifiées, celles-ci priment sur les événements, et les résidents sont tenus informés des perturbations possibles.

L'interface team rénovations / comité

La team rénovations tient le comité informé sur l'avancée des travaux au moyen d'un cahier de bord mis à jour constamment et accessible en ligne à tout le monde.

Le comité met au besoin à l'ordre du jour de ses séances un espace de questions/dialogue avec la team rénovations. Les membres du comité extérieurs à la team rénovations prennent soin de préparer ces réunions en lisant la documentation produite par la team rénovations.

Outre les imprévus et/ou écarts au cadre de travail établi, la team rénovations se sent libre d'informer et/ou de consulter le comité à tout moment.

Long terme VS immédiat

La team rénovation vise à construire des aménagements durables mais dans un concept de modularité. Durabilité et modularité sont en contradiction dans la mesure où la modularité implique que les choses puissent être défaites et sont donc éphémères.

On distingue donc les aménagements pour lesquels le durable/solide est souhaitable de ceux pour lesquels on privilégie la modularité considérant l'aspect évolutif et polyvalent du projet (exemple : l'infrastructure qui concerne l'aménagement du studio dans les combles). On envisage d'un point de vue durable uniquement ce qui est strictement nécessaire dans la durabilité (exemple: le toit).

On évitera dans ce cas de construire des choses qui seraient trop lourdes à transformer. L'argument de l'économie et du surcoût impliqué par la modularité ne doit pas être une priorité. L'efficacité est importante mais pas du point de vue de la rentabilité.

Risque (VS prudence)

On distingue ici le risque d'inconfort et le risque de dégradation.

Considérant l'autoconstruction, la sécurité sur les chantiers doit d'autant plus être une priorité absolue et un soin accru lui est consacré. La sécurité comprend autant la sécurité émotionnelle et physique des personnes que le soin aux objets et au projet de la Maison-Matrice.

Lorsque la prise de risque engage la sécurité, on choisira la prudence. En revanche, l'inconfort occasionné par une prise de risque n'est pas un argument dissuasif sauf si celui-ci met en danger l'intégrité et la sécurité des personnes.

La prise de risque et l'engagement dans une solution comportant des inconnues sont envisageables lorsqu'on a des solutions alternatives en cas d'échec (même si ces solutions occasionnent plus d'inconfort).

Le comité assume le risque de l'inconfort ou de l'imperfection impliqués par l'autoconstruction. En revanche, la team rénovations s'engage à se référer à des professionnels lorsque la sécurité et l'intégrité du bâtiment ou des personnes sont impliqués.

Prise de décision au sein du groupe rénovations

La team rénovation prend ces décisions autant que possible par consensus, toutefois chaque membre de la team rénovation peut assumer seul.e des décisions qui sont d'ordre exécutives: c'est-à-dire, qui interviennent dans le cadre de mise en œuvre de décisions prises collectivement au préalable.