

MONTAGES DE PROJETS JURIDIQUES ET FINANCIERS

Comment faire de sa copropriété un habitat participatif ?

Description de l'atelier :

L'habitat participatif est une démarche plurielle dans laquelle la copropriété est une option parmi d'autres. Il y a d'une part les habitats participatifs qui se constituent ou évoluent en copropriété et qui forcés de ruser réinventent une gouvernance à plusieurs, dans un statut contraint et imaginé pour défendre les intérêts privés vis-à-vis du collectif. D'autre part, il y a les copropriétés qui s'intéressent au participatif. Existantes ou naissantes, les dynamiques qui s'y développent peuvent être accompagnées de l'extérieur ou impulsées de l'intérieur. Dans tous les cas elles s'appuient toujours sur une envie de tendre vers un idéal de vivre-ensemble avec ses proches voisins. Cela a été le pari de l'association Eco-Quartier Strasbourg lorsqu'elle a réalisé son dernier ouvrage collectif : le "Guide pratique pour une gestion durable et participative des

copropriétés" (mai 2018) : faire essayer et accompagner les copropriétés dans leurs envies de fonctionnement plus heureux à plusieurs.

Intervenants : Valérie Vogel, Emmanuel Marx, de l'Ecoquartier Strasbourg; - Daniel Jaunas, membre de CAHP IDF, ancien habitant de « La Fonderie » à Vanves, actif dans le rétablissement d'une copropriété dégradée en région parisienne où il réside; Bénédicte, membre des Habiles, habitante d'un habitat participatif « Au Clair du quartier » à Grenoble; Frédéric Jozon, membre de HAB-FAB, habitant de « Mascobado » à Montpellier, habitat participatif fonctionnant avec un syndic coopératif; Gwénaëlle Delin, copropriétaire à « Urban'grey » à Rennes, une copropriété participative accompagné par L'Epok

COMMUNIQUER AU SEIN DE SA COPROPRIETE

"Il faut que ça se parle ! Je suis allé en habitat participatif pour échapper à la copropriété. La plupart de mes amis qui ont rejoint l'habitat participatif, c'était pour échapper au mode de gouvernance de la copropriété. Et quelques années plus tard j'ai rejoint la Copropriété « La Noue » à Bagnolet, une copropriété de 30 étages avec 250 logements dans un ensemble de 7 immeubles, en tant que résident.

C'est une copropriété qui depuis les années 2000 souffre d'un appauvrissement d'une dégradation du bâti. La copropriété est administrée provisoirement. Il y a un enjeu à accompagner le conseil syndical. On a commencé à raconter l'habitat participatif aux voisins. Un conseil syndical inter-culturel est en place. L'un des copropriétaires a réussi à se faire désigner « responsable de la sécurité » de la copropriété. Des petites actions se mettent en place petit à petit."

Daniel, ancien habitant de "La Fonderie" à Vanves, actif dans le rétablissement d'une copropriété dégradée en région parisienne.

COPROPRIETE ET SCI

« L'habitat participatif est une copropriété. Les notaires étaient plutôt enclins à créer des copropriétés dès l'achat du terrain sur la base des plans des architectes. C'est peu coûteux au montage du projet, mais l'inconvénient, c'est que durant le chantier tous les futurs copropriétaires sont solidaires de manière indivisible.

Dans le régime de la copropriété se pose aussi la problématique des mutations : comment avoir un minimum de maîtrise sur les transmissions/vente ?

Notre copropriété se compose de 7 lots avec 5 logements, dont 1 lot pour la salle commune + 1 lot pour la chambre d'amis. Ces 2 derniers lots sont portés par une Société Civile Immobilière (SCI), avec propriétaires + autres personnes (familles + personnes intéressées par l'usage des espaces communs).

La SCI permettait :

- d'inscrire dans le texte une vocation collective et avoir un garde-fou en cas de mutation. On imagine difficilement que quelqu'un serait intéressé pour acheter un appartement dans l'immeuble sans avoir accès ni à la salle commune ni à la chambre d'amis, ni au jardin ni à la terrasse (lots de la SCI et pour laquelle le ménage entrant suit une procédure d'agrément),
- de faire rentrer un peu d'argent pour financer les espaces communs, et maintenir une solidarité entre les ménages.

Elle se compose de deux collèges :

- les usagers (min 60 parts)
- les sympathisants (max 59 parts).

La répartition des charges liée aux espaces partagés se fait de la façon suivante :

- les charges courantes : en fonction de l'usage (par nuité / créneaux),
- la taxe foncière est divisée par le nombre de détenteur de parts.

Le principal inconvénient de la SCI demeure sa forte imposition car elle est assimilée à du logement voire un logement vacant dans certains cas. Un Pacte de préférence a été rédigé : lorsqu'un copropriétaire a l'intention de vendre, il doit commencer par le proposer aux autres copropriétaires. Le même document a été mis en place dans l'habitat participatif Ecologis à Strasbourg.

La création d'une association pour la gestion de la salle commune, les relations avec les acteurs extérieurs à la copropriété, est en cours. »

Bénédicte de Grenoble: habitante d'un habitat participatif « Au Clair du quartier », en accession libre, bâtiment collectif de 500 m².

ASSOCIATION ET COPROPRIETE

"Le projet "Mascobado" à Montpellier a été porté par une association qui s'est associée à un organisme HLM pour son montage. Durant les années de préfiguration, le groupe a pris l'habitude d'effectuer les décisions concernant la gestion par consentement, sans considération du statut juridique d'occupation.

L'association constituait un bon outil pour retrouver cette gouvernance horizontale une fois la copropriété mise en place. Toutes les décisions prises en Assemblée Générale de copropriété, sont ainsi discutées en amont dans l'association, qui organise une plénière tous les mois. Le conseil syndical peut intervenir pour aborder les propositions, parler budget de copropriété, investissement...

Pour fluidifier le mécanisme, le rôle de l'association et de la copropriété ont été clarifiés très en amont. Une convention de délégation de gestion clarifie les droits et devoirs entre la copropriété et l'association. La copropriété délègue la gestion et l'entretien des espaces communs à l'association.

Un roulement dans le conseil syndical a été mis en place afin que chacun, à son tour, puisse prendre des décisions. Le groupe pratique l'élection sans candidats, une manière de séparer le rôle et la personne et de mettre en place la participation tournante."

Frédéric, habitant de "Mascobado" à Montpellier

UNE COPROPRIETE PARTICIPATIVE

« Le projet a été initié par Habitation Familiale. C'est une copropriété de 30 logements, avec une salle commune de 30m², pour 29 logements où nous habitons depuis mars 2017 (contrat de réservation en mars 2015, 1er atelier espaces communs en décembre 2015).

J'avais envie de connaître mes voisins, et de partager des moments de faire-ensemble. Il y a des personnes qui ne participent pas. Et on respecte ce choix (sur 29 il y a 16 ménages impliqués).

Ce sont les personnes qui voulaient s'investir dans un plus grand vivre-ensemble qui sont venus aux 6 ateliers pour parler des espaces communs, rédiger le règlement intérieur et la charte de valeurs de la copropriété.

Pour la gestion de la salle :

- on a établi un budget pour l'espace partagé dès la 1^{ère} année,
- en plus, un pot commun a été constitué pour l'usage de la salle commune (prix libre).
- la copropriété utilise un intranet pour la réservation de salle

Une réflexion est en cours pour mettre en place une association suite notamment à des sollicitations pour louer la salle partagée.

Gwénaëlle, habitante à « Urban'grey », une copropriété participative accompagné par L'Epok à Rennes

CONCLUSION

APPRENDRE DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Le cadre de la copropriété apporte beaucoup d'outils permettant sécuriser juridiquement chacune des parties mais ne laisse pas vraiment de place pour le vivre-ensemble.

Même si tout le monde ne sera jamais autant investi, il existe d'autres manières pour faire participer les habitants aux travaux, à d'autres services ou les amener à s'impliquer dans le fonctionnement de la résidence.

Il y a de la matière à produire sur comment travailler sur le collectif et garder le lien avec les "non-impliqués", aider les professionnels, en particulier les syndicats, sur la manière d'accompagner le conseil syndical, de les aider à accompagner le bien vivre-ensemble (ex de petite initiative : un syndicat ayant formé ses agents à la communication non-violente sur Strasbourg et sa région).

Un premier état des lieux et des démarches a été réalisé pour organiser cet atelier. Les participants pourront prendre connaissance de ces expériences et être tenus informés des démarches menées sur ce sujet. Ils peuvent également contribuer en en parlant autour d'eux et invitant les porteurs d'initiatives, habitat participatif et copropriété, à se faire connaître.

Un séminaire pourrait être organisé sur les démarches apprenantes habitat participatif-copropriété participatives.