

# COMPTE RENDU DE LA 1<sup>ÈRE</sup> RENCONTRE DES GROUPES D'HABITATS PARTICIPATIFS EN LOCATIF SOCIAL LE 09 JUIN 2012

## **Représentant(s) de groupes d'habitat participatif en locatif :**

Les Naïfs (Meylan) : Jacqueline Goldschmid, Elianne Sausse

Les Crieurs (Villeneuve d'Ascq) : Philippe Gantier, ancien locataire des Crieurs, puis en accession à Anagram, membre du CA EHG,

Louis Marie Saglio, ancien locataire des Crieurs, puis en accession au PasSage, membre du CA EHG

La Viorne (Villefontaine) : Cécile Viallon, co-présidente d'EHG, Jean Michel Viallon, membre du CA d'EHG, Geneviève Castro

Parc an denved (Lannion) : excusés, informations transmises par Pierre-Yves Jan, membre du CA d'EHG

Habitat différent (Angers) : excusés

## **Représentant(s) de groupes en cours de montage :**

La Maison des Babayagas (Montreuil) : Thérèse Clerc, fondatrice et Dominique Doré membres du CA EHG, membre du CA de Relier, Yvette Claveranne, Cathy Carugati, Laurence Ryng

Le Praxinoscope (Montreuil) : Juliette Aubel, Charles Henri Moling

Unisson (Montreuil) : Koumar Tangavelou, également représentant d'Habitat Solidaire

Projet de Sceaux : Vincent Larnicol, membre du CA d'EHG

Holométabole (Strasbourg) : Virginie Descoutures

## **Membres d'EHG appartenants à des groupes en accession :**

Michel Broutin : le Sarment des Bénards (Chatenay-Malabry), membre du bureau d'EHG

Pierre-Yves Jan : La petite Maison (Rennes), président d'EHG

Henri Morinière : Couleur d'Orange (Montreuil), membre du CA d'EHG

Daniel Jaunas : La Fonderie (Vanves), membre du CA d'EHG

Camille Botrel : Stagiaire EHG (Master 1 recherche « Ville, Architecture et Urbanisme » Paris X Nanterre)

## **Autres participants :**

Parice Cieutat : Fondation de France

Alexis Anaconan : DIAHL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement)

Cécile-Anaïs Goua de Baix, Thomas Huguen : Archi Ethic

# COMPTE RENDU DE LA 1<sup>ÈRE</sup> RENCONTRE DES GROUPES D'HABITATS PARTICIPATIFS EN LOCATIF SOCIAL LE 09 JUIN 2012

## **Représentant(s) de groupes d'habitat participatif en locatif :**

Les Naïfs (Meylan) : Jacqueline Goldschmid, Elianne Sausse

Les Crieurs (Villeneuve d'Ascq) : Philippe Gantier, ancien locataire des Crieurs, puis en accession à Anagram, membre du CA EHG,

Louis Marie Saglio, ancien locataire des Crieurs, puis en accession au PasSage, membre du CA EHG

La Viorne (Villefontaine) : Cécile Viallon, co-présidente d'EHG, Jean Michel Viallon, membre du CA d'EHG, Geneviève Castro

Parc an denved (Lannion) : excusés, informations transmises par Pierre-Yves Jan, membre du CA d'EHG

Habitat différent (Angers) : excusés

## **Représentant(s) de groupes en cours de montage :**

La Maison des Babayagas (Montreuil) : Thérèse Clerc, fondatrice et Dominique Doré membres du CA EHG, membre du CA de Relier, Yvette Claveranne, Cathy Carugati, Laurence Ryng

Le Praxinoscope (Montreuil) : Juliette Aubel, Charles Henri Moling

Unisson (Montreuil) : Koumar Tangavelou, également représentant d'Habitat Solidaire

Projet de Sceaux : Vincent Larnicol, membre du CA d'EHG

Holométabole (Strasbourg) : Virginie Descoutures

## **Membres d'EHG appartenants à des groupes en accession :**

Michel Broutin : le Sarment des Bénards (Chatenay-Malabry), membre du bureau d'EHG

Pierre-Yves Jan: La petite Maison (Rennes), président d'EHG

Henri Morinière : Couleur d'Orange (Montreuil), membre du CA d'EHG

Daniel Jaunas : La Fonderie (Vanves), membre du CA d'EHG

Camille Botrel: Stagiaire EHG (Master 1 recherche « Ville, Architecture et Urbanisme » Paris X Nanterre)

## **Autres participants :**

Parice Cieutat : Fondation de France

Alexis Anaconan: DIAHL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement)

Cécile-Anaïs Goua de Baix, Thomas Huguen : Archi Ethic

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Présentation des participants</b> .....	4
Les Crieurs, Villeneuve d'Ascq.....	4
Les Naïfs, Meylan .....	5
la Viorne, Villefontaine .....	6
Park-an-Dened , Lannion .....	6
Groupe projet, Sceaux .....	7
Unisson, Montreuil.....	7
La Maison des Babayagas, Montreuil.....	8
Le Praxinoscope, Montreuil .....	9
Holométabole Strasbourg .....	9
Autre participants.....	10
<b>Informations données sur les thèmes abordés en première partie d'après-midi</b> .....	12
Echanges sur la relation avec le bailleur .....	13
Echanges sur les attributions de logements .....	13
Echanges sur les espaces communs.....	14
Echanges sur les activités collectives / locales.....	14
<b>Compléments sur l'hébergement dans les salles communes</b> .....	15
<b>Propositions pour les suites de la transmission d'expériences sur le locatif et les Rencontres Nationales de Grenoble</b> .....	16
<b>Questionnements émergeant de la journée</b> .....	17

## Introduction

Cette première rencontre est centrée sur l'expérience qu'ont acquis les groupes au fil du temps, sur les nombreux tâtonnements qui ont jalonné leur parcours. Les questions du jour sont : Comment aller plus loin ? Quelles évolutions des habitats participatifs en locatif social ? Quelles propositions nationales vers les organismes HLM et les pouvoirs publics ? Comment recueillir l'expérience pour les groupes qui préparent des projets d'habitat groupé avec les logements locatifs ? La journée est filmée et des extraits seront diffusés sur le site web, montrant la solidarité entre groupes d'habitants pour que l'habitat participatif soit accessible à tous et donc intègre également le locatif.

### Presentation Les Crieurs, Villeneuve d'Ascq (59) par Philippe Gantier

Philippe a été un des habitants des Crieurs avec 8 autres familles, depuis 1982. Ce groupe est parmi les premiers à avoir négocié avec une société HLM : la société HLM de Lille et environ (SLE). Il s'est constitué à partir de 1978 par information de bouche à oreille.

Les Crieurs, qui ont duré une vingtaine d'années n'existent plus aujourd'hui du fait de la conjugaison de problèmes internes au groupe et du coût des parties communes, de moins en moins supportables pour les familles. L'APL ne pouvait être perçue sur les parties communes car chaque personne devait en payer le loyer à l'association. Ces frais sont devenus problématiques au fur et à mesure des années, avec la paupérisation des habitants dans les années 1990. D'autre part le bailleur a mis en vente des maisons en bord d'îlot à partir de 1995.

Plusieurs familles en locatif aux Crieurs ont alors décidé d'acheter à proximité ce qui accélère la rotation et déstabilise le groupe. En 2004, l'association dépose le bilan. Il n'y a aujourd'hui plus d'habitants qui ont connu l'habitat groupé autogéré.

En cas de départ d'un des locataires, l'association pouvait proposer un locataire qui répondait aux normes HLM et si elle n'était pas en mesure de le faire, un délai supplémentaire lui était accordé pendant lequel elle pouvait « coopter » une candidature HLM ou présenter une personne.

Cela n'a jamais eu lieu car il y a toujours eu une liste d'attente importante.

## Présentation les Naïfs, Meylan (38) par Jacqueline Goldschmid, Elianne Sausse

Le groupe Les Naïfs s'est installé dans ses murs en 1985, il s'était constitué 5 ans auparavant.

A l'origine, la Mairie de Meylan avait proposé des espaces dans la ZAC des Béalières, comprenant 3 terrains d'habitats groupés autogérés.

L'un de ces groupes est en locatif HLM : les Naïfs, avec le même organisme bailleur que la Viorne : Pluralis. On y dénombre 12 unités d'habitats plus un studio de 18m<sup>2</sup> « On a chacun nos appartements, du T3 au T6 mais ce sont des « T » théoriques car une surface minimum entre 12 et 15% est considérée comme une surface incluse dans les parties collectives. Le loyer de ces parties communes est intégré dans les loyers des ménages locataires. Tous les appartements sont différents et conçus en concertation entre les futurs habitants, l'architecte et le bailleur.»

La question de rendre les logements en l'état est soulevée : la clause est impossible à respecter, car tous les appartements ont été améliorés et embellis. On note qu'« il y a eu de la rotation » : 7 personnes ont changé de logement dans le groupe, le statut locatif donne cette flexibilité.

Il y a eu des départs aussi, en 24 ans, 17 familles ont été accueillies. Aujourd'hui « on commence à avoir du mal à trouver quelqu'un... le dernier recrutement s'est fait par le biais des Habiles (Habitants Iserois Libres et Solidaires). On compte 123 m<sup>2</sup> d'espaces communs : une salle en bas pour les enfants, au-dessus une grande salle avec espace cuisine, une petite qui était un autrefois labo photo, plus une autre pièce polyvalente....

Les usages sont ponctuels, pour des fêtes, des rassemblements, des spectacles et encore d'autres activités. Il y a également six garages mis en commun et aménagés par les Naïfs : la moitié est fermée pour faire des celliers, l'autre moitié sert de rangement pour les vélos, les motos, voire le bricolage. Les espaces extérieurs sont composés d'une cour entourée de massifs de verdure entretenus collectivement. Les jardins privatifs du rez-de-chaussée communiquent entre eux.

Les habitantes ont évoqué la visite de Pluralis, qui a souhaité réserver deux appartements pour des attributions régies par la préfecture, selon la loi DALO. Finalement ils n'ont pas donné suite. De plus, certains habitants auraient voulu à une certaine époque acheter mais ce n'était pas possible car trop peu de logements sociaux sont présents dans la commune.

## Présentation de la Viorne, Villefontaine (38) par Jean-Marie et Cécile Viallon et Geneviève Castro

Débuté en 1979 et réalisé en 1985, La Viorne est un projet d'habitat groupé en locatif HLM. A l'origine il est composé de militants associatifs de la commune. En 2000 plusieurs habitants manifestent la volonté d'acheter (vente HLM aux occupants) : aujourd'hui sur 13 logements deux restent locatifs. Le virage a été pris à partir du milieu des années 1990. Du fait du surloyer versé par certains ménages locataires, des départs, des difficultés pour trouver de nouveaux locataires, des logements ont été parfois vacants. Le groupe a connu de nombreuses mutations et successions de locations (la convention avec l'organisme Pluralis est similaire à celle des Crieurs : l'association dispose de 3 mois pour trouver un locataire). Le terrain était un des seuls libres près du centre. L'aménageur, l'Etablissement public de la ville nouvelle, a baissé le COS (coefficient d'occupation des sols) pour permettre la construction de la Viorne.

Les espaces communs sont les coursives, les couloirs, les talus, le local à poubelle, la salle commune, le garage à vélo et le parking. Leur coût est inclus dans le prix du loyer donc le groupe ne rencontre pas les mêmes problèmes de collecte que Les Crieurs.

## Présentation de Park-an-Dened, Lannion (22) par Pierre-Yves Jan

Le groupe Park en Dened, dont le bailleur social est l'office HLM du département des Côtes d'Armor, dispose d'une convention qui permet de discuter les permutations internes et les intégrations de nouveaux locataires.

Le groupe s'est trouvé face aux mêmes questions que les Crieurs. Cela fonctionnait jusqu'au jour où est arrivé un courrier du bailleur à propos de la loi DALO et des priorités d'attribution des logements selon des critères anonymes. La non conformité peut entraîner des pénalités pour le bailleur. Finalement le bailleur a retransformé les locaux communs en logement et a mis fin à la présentation par le groupe des spécificités du lieu et de ses règles (association des locataires pour les charges et les espaces) aux futurs locataires admis selon le processus d'attribution HLM. Avant, les locataires ainsi informés donnaient leur consentement, aujourd'hui ils arrivent sans connaître les spécificités, donc le fonctionnement s'est banalisé et l'ambiance n'est plus du tout la même.

L'association demeure mais ne gère plus que la tondeuse... !

## Présentation du groupe projet, Sceaux (92) par Vincent Larnicol

Le projet, souhaite un statut d'occupation mixte. Les diverses possibilités seront évaluées en fonction du prix du foncier. Pour le moment, le Maire de Sceaux a fait la proposition d'un terrain intéressant, il l'a fait évaluer par les Domaines et le vendrait au prix proposé par les Domaines avec une subvention si du logement social est proposé. Pour le moment le prix estimé s'élève à 2000euros/m2, ce qui n'est pas compatible avec du logement social...

Actuellement, le groupe projet est en contact avec le bailleur social privé Habitat et Humanisme ainsi que le promoteur coopératif du Groupe de La Poste. A priori le groupe s'orienterait vers Habitat et Humanisme afin de pouvoir mixer accédants et locataires.

## Présentation d' Unisson, Montreuil (93) par Koumar Tangavelou (Habitat Solidaire)

Le projet a démarré en septembre 2010, avec Ingrid Avot, future habitante qui a initié un groupe, dans l'est de Paris. et de nombreuses discussions s'en sont suivies. Un terrain à Montreuil a été identifié, négocié avec le propriétaire privé, sur lequel il y a déjà deux logements. Six logements sont prévus en tout ainsi que la construction de locaux d'activités, tout cela en BBC. C'est un projet qui propose une mixité fonctionnelle ainsi qu'une mixité sociale.

Le projet est affiné au cas par cas, selon les revenus des foyers.

La semaine prochaine le groupe va se structurer en société civile mobilière d'attribution (SCIA) : elle sera alors le maître d'ouvrage et achètera le bien. C'est «Habitat solidaire », un bailleur social membre de la SCIA car titulaire des lots correspondant aux logements aidés (ceux en accession sociale PSLA et celui en locatif social) qui sera en outre gérant de la SCIA chargé des fonctions de maîtrise d'ouvrage/promotion de l'ensemble. La SCIA devrait se dissoudre ensuite pour devenir une copropriété classique. L'acte de vente devrait être signé fin juin (banquier : la NEF). Le compromis de vente a été signé par Habitat solidaire et le permis de construire déposé. Pour les charges foncières (la répartition du coût du terrain), elles sont différentes selon le statut du chaque lot, c'est un système de péréquation.

Les locaux communs sont composés d'une grande salle polyvalente, d'une chambre d'amis, d'une pièce plus petite, d'un espace clos aveugle de réserve ou stockage, d'un local à vélo, poubelle et compost ainsi que d'un jardin partagé.

## Présentation de La Maison des Babayagas, Montreuil (93) par Thérèse Clerc, Dominique Doré, Yvette Claveranne, Cathy Carugati, Laurence Rying

Il s'agit d'« un projet un peu bâtard : vous n'avez à faire qu'à des femmes, il y a des vieilles, des féministes !»

« J'ai rêvé un lieu qui serait autre que rester dans son appartement à tout prix ou finir en maison de retraite » précise Thérèse.

C'est avant tout un « projet politique », pour changer le regard des vieux sur la société, et de la société sur les vieux, et... des vieux sur eux même, regards qui sont pour le moment « exécrables ». La Maison des Babayagas veut « démontrer que la vieillesse n'est pas un naufrage, n'est pas une pathologie ».

Les piliers de la maison sont l'autogestion, la solidarité, la citoyenneté, l'écologie et le féminisme. En 1999 l'association composée notamment de “vieilles copines du PSU” est déposée.

Les contacts se multiplient et les médias jouent un rôle clef dans l'avancement du projet. Après la canicule en 2003, le Monde publie un article en tiers de page sur les Babayagas. Celles-ci demandent alors au Maire de Montreuil une place dans le quartier des Murs à pêche de 2000m<sup>2</sup>, le Maire propose plutôt 600m<sup>2</sup> dans le centre-ville et « on a dit Bingo!”.

Il s'agit d'un long chemin, la Mairie les met en relation avec l'OPH Montreuillois. Le groupe est associé à l'architecte et ils discutent sur « des questions intelligentes », l'aspect écologique de la construction sera néanmoins remis en question plus tard.

S'en suit une recherche de crédits pour un projet à 4 millions d'euros. Pour les financements, le problème de l'innovation se pose : le projet ne rentre pas dans des cases administratives... « Ca a pris beaucoup de temps (17 ans) mais on a fini par avoir des rdv à la mairie et auprès de l'OPHM”, grâce aux médias notamment. Le projet avance, de rendez-vous en rendez-vous, et finalement au dernier moment l'OPHM refuse pour plusieurs raisons :

“Étant donné qu'il n'y a pas d'homme dans l'habitat, nous serions trop restrictives et sexiste et parce que nous avons mis en place des principes (auto-gestion, citoyenneté, écologie, féminisme), ça ne leur plaisait pas. Il nous a fallu 13 ans de luttes, de palabres, de séduction, d'exercices de rapport de force pour qu'à la fin, nous emménageons enfin vers octobre 2012.” Le projet politique s'affirme via 120 m<sup>2</sup> d'université populaire dans un espace au rez-de-chaussée partagé. On compte également une dizaine de logements privatifs de 33 à 44 m<sup>2</sup> pour de vieilles femmes à partir de 60 ans, non propriétaires et quelques logements pour étudiants. La question des charges pour les espaces communs reste aujourd'hui, les chiffrages s'avèrent très élevée pour le groupe.

A noter, La maison des Babayagas fait des émules dans toute la France, il existe plusieurs projets similaires actuellement : à St Priest (69), Palaiseau (91), St Etienne (42), Marseille (13), Pordic (22).



## Présentation le Praxinoscope, Montreuil (93) par Charles Henry Morling et Juliette Aubel

**A** l'origine, il y a un projet municipal d'Ecoquartier à la Boissière, avec intégration d'une part d'habitat participatif, auquel répond le groupe du Praxinoscope. Ils travaillent de pair avec Archi Ethic, qui les aide à mieux dessiner leur projet autour de l'écologie (locaux passifs), du partage d'expériences. Ensemble, ils recherchent des solutions architecturales modulables pour l'évolution des foyers (beaucoup de jeunes composent le groupe pour le moment).

Le Praxinoscope c'est 20% d'espaces partagés envisagés, un grand salon collectif, un bureau mutualisé, deux chambres d'amis, des locaux pour favoriser l'ouverture sur le quartier, une buanderie collective, un local à vélo.

Ce qui est envisagé pour les parties communes, c'est d'intégrer le prix de location dans les loyers, comme les Naïfs.

Le groupe est actuellement à la recherche de 4 foyers répondant aux critères HLM qui souhaiteraient intégrer le Praxinoscope

## Présentation d'Holométabole (2012), Strasbourg par Virginie Descoutures

**L**e groupe répond fin avril à un appel à projets de la Ville de Strasbourg. Il se situe pourtant hors appel d'offre car il est en locatif social.

Holométabole, comme son nom l'indique, se veut évolutif et écologique. Des aménagements dans les locaux partagés sont prévus. « On est un groupe bébé mais on est déjà constitué en collectif, à partir d'un groupe de distribution de produits biologiques (AMAP...). Le but est de joindre les activités du groupe préexistant à l'habitat participatif. »

Holométabole travaille avec Thomas Huguen d'Archi Ethic. En ce moment le groupe rencontre les élus et bientôt le bailleur, La Coop HLM Habitat de l'Ill.

## Autre participants :

### Patrice Cieutat, Fondation de France

Patrice Cieutat intègre la réunion en tant qu'observateur pour la Fondation de France. Il travaille en lien avec A. Gestin qui s'occupe des personnes âgées. La Fondation de France soutient les projets innovants, qui trouvent des formes nouvelles d'habitat social.

Ce qui les intéresse : La mixité des groupes, la solidarité entre les membres, ce que peut apporter le groupe au quartier dans lequel il est implanté.

### Henri Morinière : Couleur d'Orange, Montreuil

Couleur d'Orange est un habitat groupé et autogéré en copropriété. Henri Morinière est engagé dans Ecohabitat Groupé et participe à des groupes de travail sur l'habitat participatif citoyen, par exemple avec la NEF.

Présentation du document montreuillois / fiches sur la Viorne et les Naïfs.

### Louis-Marie Saglio, ex-locataire des Crieurs

Il vit maintenant dans le groupe le PasSage. Il est au CA des Habiles sur la région grenobloise et délégué à la préparation des Rencontres nationales de l'Habitat Participatif à Grenoble les 16, 17, 18 novembre 2012.

### Thomas Huguen d'Archi Ethic et Cécile-Anaïs Goua de Baix

Thomas Huguen et Cécile-Anaïs Goua de Baix sont architectes au sein de la coopérative Archi Ethic. Ils accompagnent le Praxinoscope, Holométable et le jeune projet Pétal'Urbain sur la communauté urbaine de Bordeaux. Archi Ethic met en place des outils coopératifs pour la participation active des habitants : ateliers de maîtrise d'usage pour une programmation et une conception collective du projet, médiation avec les organismes HLM et les collectivités, maîtrise d'œuvre opérationnelle du projet.

### Camille Botrel

Stagiaire depuis mai 2012 à Eco habitat Groupé, elle collecte des informations dans le but de constituer un recueil sur les expériences faites et en cours, rédige les documents de communication (4 pages sur le locatif, compte rendus). Elle est étudiante à l'Université Paris X Nanterre dans le Master recherche « Ville, Architecture et Urbanisme ».





## Tableau récapitulatif des questions évoquées en première partie d'après-midi

Après le déjeuner et la photo de groupe, les discussions ont portées sur quatre thème : la forme de la relation entretenue avec les bailleurs, les processus d'attributions des logements libres et l'accueil des nouveaux venus, la prise en charge et gestion des espaces communs, les activités internes ou locales du groupe. Ces questions ont été regroupées sous forme de tableau de manière à faciliter la restitution de l'information.

Synthèse	Relation avec le bailleur	Attributions/Accueil nouveaux habitants	Espaces communs	Activités collectives/locales
<b>Les Crieurs</b>	Convention asso/bailleur. C'est une invention spéciale des Crieurs.	Sur proposition de l'association (3 mois selon convention). Possibilité de proposer quelqu'un qui ne soit pas sur les listes HLM mais remplisse les conditions de loyer.	150m <sup>2</sup> Bail asso. Entretien par les locataires. Cage d'escalier commune, un jardin commun, une nouvelle chambre d'ami, un atelier au sous sol	
<b>La Viorne</b>	Bail banalisé. Un règlement intérieur entre locataires (hors HLM). Projet de convention mais non signé établi	Proposition de l'association, échange de correspondance pour les « cooptations »	100m <sup>2</sup> , % baux individuels. Maintenance et gestion par les habitants selon un planning établi. Nuisance sonores remarquées dans la salle commune	Toujours un résident présent pendant les réunions d'associations. 4 euros/utilisation. Charges en copropriété
<b>Les Naïfs</b>	Convention asso/bailleur	Adhésion à l'association pour les nouveaux venus. Sur convention avec le bailleur	123m <sup>2</sup> % baux individuels. Locaux au dessus des garages pour le bruit. Entretien par les habitants.	Entretien des jardins. 1 ou 2 journées par an. Cotisation 3% du loyer brut par mois (4)
<b>Parc an denved</b>	Convention asso/bailleur	Avant : possibilité de mutations internes et de propositions de locataires	Bail asso/ maintenance entretien habitants	
<b>Babayagas</b>	Charte interne + Règlement et convention en cours de négociation en lien avec la CNL+ Juristes	En principe l'asso devait être consultée par OPHM pour attribution, ce qui pose question aujourd'hui.	Bail asso/subvention	Charges : 108 euros / mois ? En lien avec la Maison des femmes et le Club Senior

<b>Le Praxinoscope</b>	En négociation OPHM	« Cooptation » avant l'attribution	% Baux individuels Maintenance entretien habitants	AMAP – coopérative de consommateurs
<b>Unisson</b>	non formalisée	PLAI hors contingent.		2 locaux d'activités pour une famille sur place
<b>Holométable</b>	En cours	« Cooptation »	Mixte bail asso % baux individuels.	salle pour activités associatives + salle commune pour membres du groupe. Réunions syndicales + AMAP

## Suite à cet échange, les remarques sont nombreuses...

Concernant la relation avec le bailleur, l'attention est portée par Pierre-Yves Jan sur le système de relations et conventions à rendre limpides entre Comité de pilotage, charte, convention opérationnelle, règlements et baux. A noter que l'USH (organisme national des HLM) a une « case projet innovants ». D'autre part il est précisé qu'une législation existe sur la répartition des charges : on est en droit d'avoir tout le détail et si on n'y a pas accès, une action en justice peut être intentée.

Pour information aux autres groupes, La Viorne fait part du préambule de son projet de convention:

«En signant la présente convention la S.A Pluralis de Voiron et les habitants de La Viorne représentés par l'association «La Viorne» entendent favoriser le développement d'une nouvelle forme d'habitat dans le logement social. L'originalité de la démarche consiste à affirmer l'importance des relations de voisinage intermédiaires entre le logement privatif et le quartier.

Ce faisant, les parties signataires contribuent à la reconnaissance du droit effectif :

- de choisir ses voisins
- de gérer ensemble des espaces communs renforçant ainsi la vie du groupe
- de participer à la conception, mise en oeuvre et gestion de son logement.

Considérant l'état présent de la réglementation en vigueur, et voulant éviter la mise en place de privilèges particuliers, les parties signataires s'entendent pour considérer que la présente convention est susceptible d'évoluer avec ladite réglementation. Elles conviennent en outre de travailler ensemble pour faire évoluer cette dernière en vue de normaliser la démarche décrite.»

Au sujet des attributions, de l'accueil des nouveaux habitants, soit le groupe a son processus d'attribution avec son mode d'engagement des nouveaux locataires, soit le système banalisé par le bailleur est suivi. Ce clivage est à dépasser en cherchant à la fois la compatibilité avec les processus et priorités HLM et l'information éclairée des entrants. Pourquoi alors, ne pas diffuser l'information dans le vivier des listes HLM, puis faire en sorte que l'association puisse avoir un regard sur les attributions ? Pourquoi pas une case « habitat participatif » lors des demandes HLM ? Une relecture du droit est nécessaire.

En question le vocabulaire utilisé dans les modes d'attribution : « la cooptation » « choisir son voisin ». Comme celui de « communauté », ces notions sont aujourd'hui connotées comme une façon de discriminer, de rejeter certaines situations sociales, de couper des solidarités territoriales, de constituer un entre-soi contraire au du vivre ensemble dans la cité. La résidentialisation sécuritaire de certains immeubles, les “clos” de standing de certains promoteurs jouant sur les peurs sociales, et aussi la “sécession des riches” (cf des auteurs tels Thierry Pech et Monique et Michel Pinçon-Charlot) ont piégé les mots.

Éléments du débat :

Henri Morinière : « le vivre ensemble est devenu aujourd'hui le vivre les uns entre les autres, nos aventures ne se résument pas à vivre à l'entre soi replié, c'est un entre soi ouvert sur le quartier, la ville ».

Cécile Vialon : « on peut rester sur le choix du voisin, les gens veulent choisir aujourd'hui ? ».

Koumar Tangavelou « non le projet c'est de vivre ensemble, la relation c'est une composante ».

Pierre-Yves Jan « le projet c'est la relation avec l'autre, pas de profiler l'autre. L'accord concerne la relation, les règles communes, pas ce qui concerne l'autre dans sa liberté d'être qui il veut ».

Thérèse Clerc: « il y a besoin de communiquer plus dans les groupes de manière générale, ce débat philosophique lancé est important »

Pour les espaces communs, il existe deux types de facturation : le prolongement du loyer ou une facture à part. Il y a une grande différence entre ces deux types, la facturation à part n'est pas conseillée au vu de l'expérience de Lannion et Les Crieurs.

Le Luat (groupe de Montreuil, 93) a délégué la gestion de toutes les charges après avoir fait une grève des loyers).

On note que si la gestion des espaces communs permet parfois de redynamiser l'association, ils peuvent être considérés comme des logements vacants par les services fiscaux. Les services de l'Etat peuvent-ils alors les réquisitionner ou les taxer?

D'autre part, il existe un risque de sous location dans le cas où une cotisation est demandée aux utilisateurs également... Henri fait part de son expérience à Couleur d'Orange dans les locaux communs : si l'activité est lucrative, le mode de rétribution se fait par « participation aux frais », cela permet de se dégager des risques fiscaux.

Par rapport aux activités collectives internes ou locales, quelle ouverture sur le quartier pour les groupes ? Pour les Naïfs « il y a l'utopie de vouloir rayonner sur le quartier, et le quotidien de gestion qui est compliqué entre nous », Michel Broutin réplique, pour lui « l'ouverture permet le report de la relation d'animation avec le quartier. Cela allège les relations internes au sein du groupe et allège le rôle de la mairie (qui s'en décharge).

La discussion s'est ensuite prolongée sur la question de l'hébergement dans les salles communes puis une série de proposition de prolongement de cette journée a été émise, notamment à l'occasion des Rencontres Nationales de Grenoble en novembre.

**P**lusieurs groupes ont hébergé des personnes dans les espaces communs, ils nous font part de leur expérience :  
Les Naïfs ont hébergé une personne en difficulté avec ses 2 enfants qui arrivait d'Algérie pendant un été et un hiver, ainsi qu'un homme et son chien qui étaient sous tente. La Viorne a accueilli une femme et un enfant dans une salle commune, puis des Péruviens dans le cadre du jumelage de la ville. Dans les groupes en accession, l'hébergement d'urgence (plus ou moins prolongé) est fréquemment cité : réfugiés bosniaques, afghans, tchéchènes à Anagram, La Fonderie, au Sarment des Bénards.

A Couleur d'Orange, une mère qui habitait chez un marchand de sommeil a été hébergée avec ses trois enfants suite à l'incendie de son logement, en attendant leur relogement.

Au Lavoir du Buisson St Louis, une quinzaine de personnes qui vivaient en tente au bord du canal St Martin ont été accueillies dans les salles communes pendant l'hiver. Les associations/autorités locales peuvent aller jusqu'à solliciter les groupes pour des hébergements d'urgence.

## Propositions pour les suites sur le locatif et les rencontres nationales de Grenoble

De manière générale, au cours des rencontres il serait intéressant d'inviter les bailleurs concernés par les groupes. Il s'agit de dépasser les relations bilatérales pour une concertation collective : rencontrer l'USH, la confédération des bailleurs HLM. Les relations avec les associations de locataires sont aussi à développer. Il est nécessaire de repérer les canaux, de rechercher un document de vulgarisation simple qui expliquerait le système d'attribution et les structures : c'est une galaxie difficile à identifier.

Il paraît important pour les groupes de faire valoir leur droit à l'expérimentation, de développer l'habitat participatif pour tous, de faire évoluer les cadres juridiques trop strictes actuellement (sur la mutualisation des services par exemple)

Comment faire ? « *le scandale de la longueur des démarches...* » « *Ce sont les gens de terrains qui emmènent les institutionnels à bouger* »

- Le secteur clef peut être l'économie sociale et solidaire, qui est dans l'expérimentation et l'innovation.
- Suivre la loi envisagée sur le tiers secteur de l'habitat (initiée par Habicoop ? est-elle très pertinente ? ou trop restrictive)
- Faire des ponts avec nos amis Belges ? Habitat et Participation a approfondi la notion d'Habitat Solidaire en Wallonie
- Oser communiquer (par le biais du Pavillon de l'Arsenal ?)
- Point intermédiaire avant Grenoble entre les groupes locatifs ?

Les Rencontres Nationale de l'habitat participatif de Grenoble sont présentées par Louis-Marie Saglio :

- Le 16 novembre : journée élus, institutions, bailleurs
- 2 tables rondes sont prévues sur les collectivités et urbanisme/mixité/territorialité en lien avec le réseau des villes, une sur le logement social locatif et l'accession.
- La présence de Benoit Hamon, ministre de l'Economie Sociale et Solidaire serait intéressante.



## Les questionnements émergents de cette journée

### **Gérer les espaces collectifs durablement**

- Comment dès la conception optimiser les surfaces entre le logement privatif et les espaces collectifs ?
- Comment maîtriser l'impact des espaces communs sur les loyers individuels ?
- Comment garantir la pérennité des espaces collectifs ?
- Comment mettre en oeuvre une gestion adaptée par les habitants et la délégation des charges locatives ?

### **Développer la visibilité de l'habitat participatif en locatif social**

- Comment apparaître auprès des institutionnels, des organismes HLM et du grand public afin de changer les représentations et favoriser le développement de ces types d'habitats ?
- Comment développer une expertise parmi les acteurs de la filière de l'habitat social ?
- Comment mettre en réseau l'habitat participatif locatif social avec les autres réalisations et groupes d'habitants en Europe ?

### **S'inscrire en partenariat avec les organismes HLM**

- Quelles modalités d'attribution pour ouvrir l'habitat participatif aux demandeurs/locataires HLM ?
- Comment développer et garantir la pérennité de la coopération entre les habitants et l'organisme HLM ?
- Comment mobiliser des financements HLM pour la réalisation des espaces collectifs et l'accompagnement de la maîtrise d'usage ?
- Comment monter des programmes mixant plusieurs financements ?

### **Concevoir une architecture en adéquation avec le projet participatif**

- Comment formaliser la co-maîtrise d'ouvrage entre habitants et organismes HLM tant que les attributions ne sont pas actées ?
- Comment concilier maintien dans les lieux et évolution de la composition des familles (naissance, décohabitation, etc.) ?
- Comment s'appuyer sur la maîtrise d'usage des habitants pour améliorer la conception et la gestion des programmes ?

*« Ils ne savaient pas que c'était impossible, alors il l'ont fait »*

*M. Twain*