

<p style="text-align: center;">Soirée Habitat participatif organisée par l'association ECORCE le 13 mars 2015 à Loubières</p>

La soirée a été animée par Bernard Brunet qui participe à un projet d'habitat participatif à Pamiers.

Plus de 25 personnes étaient présentes, souhaitant mieux connaître et comprendre ce qu'est l'habitat participatif, les formes collectives pouvant être créées. Deux groupes étaient représentés : un groupe en construction sur la ville de Saverdun et un groupe de 3 foyers cherchant un terrain autour de Foix.

La soirée s'est découpée en plusieurs temps :

- Projection du film reprenant l'expérience du groupe de Pamiers (15 min.)
- Présentation des différentes formes d'habitat participatif et contexte législatif
- Echange entre les différents participants et Bernard Brunet sur leurs projets et les questions posées.

Groupe de Pamiers

Constitué en association « penser la ville à Pamiers » dont l'objectif est de :
Réfléchir sur des thèmes liés à la citoyenneté et à la ville. L'Habitat coopératif s'est avéré une forme de ces habitats que l'association recherchait. Une table ronde fut à la source de l'envie avec un documentaire projeté « la cité radieuse de Nantes ». Un exemple de coopérative réussie. Une inspiration qui a permis de trouver un groupe de 20 personnes qui vont démarrer un projet intergénérationnel sur un immeuble en plein centre à rénover. Constat dans la ville de Pamiers : plus de 1000 logements sont vacants.

L'aventure c'est le choix de la maîtrise d'œuvre mais c'est surtout la « construction » d'un groupe humain avant tout et où chacun peut s'exprimer, être citoyen. Chercher des solutions communes, les mettre en place. Au bout de trois années, le projet s'arrête : le bâtiment est trop cher à rénover : entre 2 200 et 2 400 €/m².

Cet arrêt est important et soulève la question de la participation de la ville.

Le groupe toutefois évolue, un autre lieu a été envisagé proche de la gare, puis un nouveau au centre ville. De nouveaux projets naissent de l'envie d'aboutir à un lieu mis en commun. Voici les questions posées à la suite de la présentation de ce groupe :

Comment se mettre d'accord?

Le positionnement des familles est passionnant sur le plan humain. Le collectif porte une intelligence propre qui fait que l'on peut dépasser les questions individuelles en apportant une réponse collective.

La différence entre neuf et rénovation ?

Les prix sont équivalents, mais la rénovation permet de débloquer des aides financières conséquentes (Anah).

Comment faire de la mixité sociale?

Les personnes de l'association ont des niveaux de revenus très différents. Cela est source d'inégalités face aux banquiers.

Comment faire un projet d'habitat?

Avec au moins 30% de fonds propres pour ce projet et beaucoup d'envie.

Ce qui existait, nouveau contexte législatif :

L'habitat coopératif des années 60: les offices HLM étaient les gérants.

L'habitat groupé durant les dernières années : un ensemble de familles qui voulait construire un lotissement, avec chacun son appartement/maison et un certain nombre d'espaces collectifs- atelier, salle commune, jardin. Exemple des Castors dans plusieurs villes.

Dans les copropriétés, les parties communes ne sont pas des espaces partagés.

Les bailleurs sociaux construisent des logements et placent les personnes sans se soucier de liens sociaux.

Nouveau statut depuis la loi ALUR (janvier 2015) : coopératives d'habitants et habitat participatif.

En habitat participatif, on dit « Nous! Futurs habitants » qui avons envie de partager un immeuble, avec des espaces partagés. Des règles de fonctionnement sont à mettre en place.

Les habitants passent ainsi un contrat afin de définir les fonctions de chacun et de l'immeuble ainsi que la gestion.

1 Auto-promotion : Les habitants sont leurs propres promoteurs. Chacun place son argent pour sa part dans le projet global, proportionné à la surface souhaitée. La gestion est ensuite réalisée soit de façon participative soit avec un syndicat.

2 La coopérative. Personne n'est propriétaire du logement. Les parts sociales ne correspondent pas à la surface occupée mais sont fonction du souhait, des moyens.

Les emprunts sont remboursés par la coopérative qui elle est financée grâce aux parts sociales et aux loyers. Ceux-ci sont diminués lorsque le crédit est remboursé.

Certains principes:

une personne = une voix

les dirigeants sont élus

la non spéculation est la règle, on ne peut pas s'enrichir sous ce statut. La plus-value spéculative ne peut pas être appliquée, la valeur nominale reste constante.

Valoriser l'apport en main d'œuvre, un principe sous-jacent de l'auto-construction. Le temps de travail du coopérateur qui participe peut être comptabilisé sous forme de parts sociales.

Comment faire la vente en l'état de futur achèvement ?

Le versement d'argent se fait avant de commencer les travaux. Les assureurs suivent, si le projet tombe à l'eau, je retrouve l'argent placé. Les banquiers peuvent prêter s'il y a cette garantie.

3 La SCI est comme la coopérative, dans sa forme financière et de prise de décision. Les actionnaires apportent 40 % des fonds, les banquiers préfèrent ce type de structure.

Au 13 mars, les décrets d'application de la loi sont attendus. De fait, les notaires et les conseillers juridiques sont très en retard par rapport aux volontés des futurs habitants.

Il faut avoir un groupe en premier lieu, créer des statuts et avoir du capital. Les frais du dossier technique et des réponses concrètes sont engagés avant tout en courant le risque de constituer une structure. Un montant de 3 500 euros a été dépensé à Pamiers pour la création de la structure juridique et les premiers frais.

Un groupe fonctionne bien, comment??

Ce type de projet est pour chaque personne un ensemble d'enjeux énormes, tant financiers qu'humains.

C'est important d'avoir un accompagnateur extérieur, association, professionnel, pour avancer de façon juste et équilibrée.

Le lieu, l'option juridique, les hommes, chaque projet a ses particularités. La question politique : les centres villes se sont précarisés et se désertifient. Les villes souhaitent également une mixité entre foyers a ressources financières bien différentes, la question sociale est primordiale.

Une vingtaine de projets en France. Bon exemple: Le village vertical à Villeneuve.

Être un groupe crédible demande de créer une société, une forme juridique, avec du capital, un compte en banque. Pouvoir faire une promesse de achat, être force de décision.

Un projet collectif peut être monté avec des projets individuels de logement, le groupe de 6 foyers s'oriente sur l'acquisition de lots bien individualisés. Des avantages: pouvoir partir et revendre avec moins de délais, ne pas rendre de comptes à qui que se soit, un projet de logement est un projet à long terme. La pérennité du collectif est d'autant possible que les habitants sont stables.

Echanges en fin de Soirée

Des formes nouvelles se testent à Ramonville : Accession progressive a la propriété. SCI APP animé par Stephane Gruet.

La ferme de Bragat : Accéder à la propriété sous forme de dons , le 22 Mars 2015 prochaine réunion . 10 personnes mêlant activité agricole, artisanale et culturelle. Habitat léger et habitat pérenne. Un groupe de 10 personnes y sont intéressées. Jean-Marc entre autres : voir la liste des mails.

Etre propriétaire d'un lieu collectif ?
à Berlin 80 % des gens sont locataires.

La cartoucherie - la jeune pousse – exemples toulousains ayant un coût de 3 200 €/m² avec le foncier.

Ce qui est humainement important : est-ce quelque chose qui nous rassemble?

Proposition d'habitat avec d'autres fonctions aux espaces communs, aux jardins