

## Synthèse des ateliers co-habitat de Bègles -21 mars 2013-

La difficulté principale de mise en place d'un co-habitat tient à la gestion du temps. Tant que les choses sont réversibles, il n'y a pas de marque du temps et tout peut-être dit et fait. Cette gestion du temps est donc la façon dont on recule le moment où les situations vont devenir irréversibles. On recule ce moment pour que tout le monde soit prêt en même temps. Gérer le temps, c'est suspendre le temps pour que le projet soit pris en charge par la groupe. Puis, le groupe s'affine, s'affirme, se lézarde et se reconstruit pour devenir un collectif. Là, il va faire « histoire ». « Faire histoire », c'est indiquer que le collectif ne peut plus revenir en arrière.

Durant ce laps de temps, il y a de nombreuses incertitudes que l'on va peu à peu lever au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Il y a deux niveaux où cette difficulté de gestion du temps est réelle : le niveau de la propriété et celui de la constitution du groupe.

1. celui de la propriété. En termes de droit, le passage d'un propriétaire à un autre se fait par un contrat. Lors d'une cession, il ne peut pas y avoir deux propriétaires en même temps. Si je vends ma voiture, à l'instant T, en T-1, elle est en vente, mais je suis toujours propriétaire, et en T+1, la voiture existe toujours mais j'en ai perdu la propriété. En matière de co-habitat, lorsqu'il n'y a pas de relation avec les institutionnels, la règle est d'être prêt au bon moment, mais le passage de propriété est le même. Quand il y a des institutionnels, les choses sont plus complexes car, pendant un long moment, il y a un propriétaire réel juridiquement, et un propriétaire potentiel, sociologiquement ! Les deux doivent s'entendre, sachant que chacun a besoin de l'autre. Le co-habitat ne se fera pas sans vous, mais vous ne ferez rien en gênant Axanis... Vous pouvez influencer sur la CUB en disant que vous êtes les propriétaires en devenir mais seule la CUB est aujourd'hui le propriétaire réel ! Comment régler cette question qui peut-être un différend ? Par la confiance organisée. Un co-habitat, c'est la construction d'un pacte de confiance et vous devez abandonner toute perspective de défiance parce que nos intérêts convergent.
2. celui de la constitution du groupe. Il se fait par sédimentation, c'est-à-dire par couches successives. On a défini les conditions d'entrée, pas celle de la sortie. Seule la charte pourra la définir. Mais entre temps, comment procède-t-on ? La présence est un bon indicateur de celui qui fait partie du groupe en devenir, mais on peut imaginer des absences à condition qu'on ait prévenu. Absence ne veut pas dire silence. Dans ce cas, comment fait-on ? On fait sans les intéressés. Vous ne pouvez pas bloquer le processus d'entrée, sous prétexte qu'il y a des absents d'un groupe qui n'est pas

encore un collectif. L'unanimité dont il s'agit est celle des présents. Cerises vous invite à être très sensibles aux absences qui disent davantage que les mots. Le groupe n'existe que lorsqu'il est stabilisé, ce n'est pas le cas aujourd'hui. Le début de groupe que vous constituez aujourd'hui a peu de chance d'être définitif...c'est ce que nous enseigne l'expérience, nous le verrons plus bas.

Par conséquent, nous discuterons de quatre nouvelles admissions en fin de séance mais à l'avenir, il faudra répondre à toute demande nouvelle, dès lors que la présence à trois séances consécutives est actée, quelque-soit le nombre de présents et cela à chaque séance.

Le rôle de Cerises est de gérer ce temps, en faisant en sorte d'être très présent au départ et devra s'effacer au fur et à mesure pour que le groupe existe. La force de Cerises décroît au fur et à mesure que le groupe s'autonomise et devient un collectif. Tant que les règles ne sont pas inventées par le collectif qu'il couchera dans une charte, c'est Cerises qui fixe la règle du jeu, mais jamais la solution qui se dégage de la règle.

Vous devez toujours avoir à l'esprit que Cerises ne décide de rien, qu'il vous aide à accoucher mais jamais à prendre la décision à votre place. C'est le processus de maïutique que j'avais déjà évoqué lors des premières séances.

## **Etat sur le financement**

Nous avons fait deux demandes à la NEF : une sur la solvabilité générale du projet au moment de l'entrée du 7ème foyer, l'autre sur la solvabilité individuelle des foyers. Pour la première, la solvabilité générale n'était pas assurée, ce qui signifie que nous n'avons pas d'équilibre entre les ménages à faibles ressources et ceux à fortes ressources. Pour la seconde, le résultat est que 3 ménages avaient des conditions requises insuffisantes au regard des besoins évoqués.

Concernant ce deuxième point, le principe de la solvabilité est simple.

Prenons un exemple : soit un ménage qui perçoit 3000 euros net. S'il n'a pas de crédit en cours (automobile, prêt personnel, etc.), sa capacité de remboursement est de 1000 euros.

La moyenne des taux d'intérêt immobilier en France en 2012 a été de 3,20 + 0,36 d'assurance. Sur 20 ans, le capital emprunté peut-être de l'ordre de 165 000 euros. Si on emprunte au plus bas taux du marché, il a été l'an passé de 2,40 sur 20 ans, la capacité d'emprunt est de 200 000. Si on passe à 25 ans avec le taux moyen, on arrive à 205 000.

Si on fait l'hypothèse d'une sortie souhaité à 2 300 euros le m2, chiffre probable mais qui dépendra beaucoup de vous, cela fait environ 90 M2.

Dans ce schéma, tout peut varier : les taux d'intérêt, vos m2 demandés, votre âge et donc vos capacités d'emprunt, vos réserves d'argent disponibles, l'hypothèse sur le prix de sortie. Et puis, s'ajoutent des éléments subjectifs : vos tenues de compte, votre situation familiale, etc. On sait cependant que les banques sont frileuses au regard de certaines situations sociales, par exemple, prêter sur l'immobilier à un ménage qui crée une entreprise.

Cerises n'a surtout pas vocation à jouer un rôle de filtre des co-habitants, ni à discuter du bien-fondé de vos besoins respectifs. Il peut simplement vous indiquer où se trouve la situation de chacun, à un moment donné et vis à vis d'un intermédiaire financier, mais c'est à vous à chercher les meilleurs financements et les meilleurs arguments pour qu'on vous prête ; c'est ce que nous avons fait avec la NEF qui offre un taux de 3,80 donc très au-dessus du taux moyen, mais Cerises ne peut pas juger de la situation finale de chaque foyer pour une raison très simple : c'est en dernier ressort à vous qu'il appartient de décider si vous souhaitez individuellement diminuer vos besoins, puis ensuite, si un ménage n'est pas solvable, vous avez toujours le droit de mettre collectivement en place une caution solidaire. Cerises n'a aucun jugement à porter sur le degré de solidarité du collectif.

Le moment venu sera celui où chaque ménage pourra signer un engagement contractuel, cautionné par une banque ou des avoirs suffisants. On vous fournira un projet d'engagement à la prochaine séance juridique.

## **Etat sur les statuts juridiques**

Nous avons trois exigences : procéder à une cooptation des habitants, mettre en place des parties communes et une gestion concomitante et lutter contre la spéculation immobilière.

Si on mettait en place une co-propriété, on ne pourrait procéder à de la cooptation (même avec un pacte de préférence), on ne pourrait gérer en commun (1 homme = 1 voix) et on ne pourrait pas lutter contre la spéculation immobilière.

Si on mettait en place une SCI, on aurait deux revers : tout d'abord, on ne peut avoir des prêts à taux zéro sur une personne morale, ensuite Axanis ne peut vendre qu'à des personnes physiques.

Si on mettait en place d'abord une co-propriété puis une sci, on doublerait le montant des taxes d'acquisition.

Si on attend la loi sur les coopératives et les décrets d'application de la loi, on aura dépassé le délai de trois ans qu'on s'est fixé.

Si on met une aful, on a un dispositif trop lourd mais possible.

On vous fera une proposition dans le prochain atelier juridique.

## **Etat sur la charte**

La question principale qui constitue la charte est de se demander pourquoi on est ensemble. Même si les grands principes coopératifs sont connus depuis Rochdale, il faudra les hiérarchiser : ce qui nous tient, c'est le coût (la ristourne), la démocratie, les parts sociales, la liberté d'adhésion, l'importance accordée à l'éducation... Se poser cette question est essentielle. Quand vous aurez répondu à cette question, des choses en découleront. Par exemple, le nom. Le nom du co-habitat n'est pas encore arrêté, ce qui indique que le groupe n'est pas mûr. Une proposition a été faite sur « le 121 » mais elle ne fait pas l'unanimité.

Ensuite, il y a trois niveaux de discussion sur la charte : entrée, sortie et gestion. Le premier niveau est celui de l'entrée et de l'adhésion. Comment procéderez-vous pour une nouvelle entrée ? Par la majorité, par l'unanimité ou par une discussion ouverte sans vote ?

Le deuxième niveau est celui de la sortie et de la vente. Quel est le pourcentage de réversion ? Faut-il imposer au vendeur l'obligation de présenter plusieurs acquéreurs ? C'est toute la question de la non spéculation qui est ici posée.

Le troisième niveau est le mode de gestion.

- concernant la gérance, le gérant est-il élu pour une durée déterminée avec rotation obligatoire du poste ? S'agit-il d'un pouvoir partagé (le gérant est un porte-parole) ou d'un pouvoir contrôlé (donne un mandat). En cas de désaccord, existe-t-il une procédure d'exception ?
- concernant les parties communes, comment sont-elles gérées ?

## **Etat sur l'architecture**

Nous disposons d'une emprise au sol pouvant accueillir entre 9 et 14 foyers selon le taux de densité souhaité. Plus le nombre de foyer sera important et plus les charges fixes (terrain + parties communes) seront réparties sur un plus grand nombre de foyer, donc diminuera le coût de revient total par foyer. Mais plus ce nombre progressera, et plus vous aurez un emplacement des parkings importants, donc plus la densité de m<sup>2</sup> par habitant sera forte. Il n'est pas souhaitable de gonfler la densité au maximum de ce qu'autorise le PLU et ce que ferait un promoteur. On peut donc parier sur une dizaine de foyer. Au-delà de 10 foyers, on commencera la liste d'attente et on votera l'inscription par ordre sur la liste d'attente. L'expérience nous montre qu'on peut raisonnablement constituer une liste de 50 % des ménages du groupe initial, en l'occurrence 15 ménages.

Concernant l'acquis qui peut encore être remis en cause, on aurait environ 80 m<sup>2</sup> de parties mutualisées comprenant une salle polyvalente, un studio d'amis, un coin couchage en mezzanine, un parc à vélo, un emplacement automobiles pouvant servir à une autre fonction, un jardin commun et une gestion commune.

**Le calendrier suivant est indicatif et il pourra être remis en question si des évènements extérieurs se présentent :**

4 avril Architecture

18 avril Charte

2 mai Finance

16 mai Droit

30 mai Synthèse 2

13 juin signature d'un contrat d'engagement

27 juin Passage de relai

11 juillet en attente

Questions

Patrick Lalanne : Qui rémunère Cerises ?

Mélanie : Les 3 collectivités : EPA, Axanis et la mairie de Bègles.

Une auditrice : Est-il prévu un statut de location dans ce co-habitat ?

Cerises : Non, il s'agit d'une accession à la propriété et on ne peut acquérir pour une destination de location mais il existe en France des co-habitats mixtes, en location et en propriété. L'accession progressive à la propriété est une forme particulière de propriété.

Patrick Brun : Mais en cas de force majeure, est-il prévu des clauses qui permettent la location ?

Cerises : Il faudra l'indiquer dans la charte mais c'est une entente entre vous.

Fabienne : Est-ce que pour intégrer le groupe, on doit nécessairement avoir des ressources modérées au sens des HLM ?

Cerises : Non, pas du tout. S'il faut un équilibre entre le total des ressources des ménages (emprunts compris) et l'investissement total, il peut y avoir de larges disparités entre les ménages. C'est du reste ce que l'on recherche.

Michèle : Dans le cas où certains co-habitants souhaiteraient des aménagements que ne prévoit pas la législation, comment fait-on ? Je pense ici aux toilettes sèches.

Cerises : Nous sommes dans le même cas que les parkings obligatoires. Il faudra que nous soyons conforme à la législation en vigueur, ensuite, lorsque vous serez propriétaire, vous déciderez ce que vous voulez. Mais nous rediscuterons ces questions avec Hubert et Axanis le moment venu.

Vote d'intégration :

Patrick Brun

Stéphane Guiraud

Michèle et Patrick Lalanne

Proposition : Cerise propose que la prochaine séance soit présidée par Michèle Lalanne et le secrétaire soit Stéphane Guiraud.