ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA CREATION, LE SUIVI ET L'ANIMATION D'UN PROJET D'HABITAT COOPERATIF A BEGLES AUPRES DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE BORDEAUX-EURATLANTIQUE.

**Mission n°6 : Evaluation du dispositif 1 an après l'emménagement des coopérateurs. La Ruche, Juillet 2017**





Le document est composé de trois parties.

Une première partie est le rendu du ressenti des co-habitants de la Ruche, réalisé le 20 mai et le 21 juin 2017.

Une deuxième partie est un complément que l’EPA a demandé à Cerises, lors de la réunion du 29 juin 2017, sur le ressenti du Centre à l’égard de l’expérience.

Une troisième partie constitue la charte de la Ruche.

**Partie I**

L’objet de cette note est de rendre compte de la situation du co-habitat « La Ruche » à Bègles, après une année d’installation des 11 foyers.

La Ruche est une expérience innovante qui tient à la réunion de trois acteurs :

* une collectivité qui met à disposition du foncier à un prix abordable,
* un constructeur HLM qui a la maîtrise d’ouvrage,
* une Assistance à Maitrise d’Ouvrage spécialisée dans le montage coopératif.

L’association de ces trois acteurs doit pouvoir réaliser trois objectifs :

* un produit à environ 20 à 30 % de moins que le prix du marché,
* un délai de réalisation d’environ 3 ans,
* une mixité de population.

Parce qu’une réalisation de ce type repose sur une inversion du cycle de production[[1]](#footnote-1), le choix de l’AMO est primordial. De ce choix, résultent le fonctionnement du collectif, les chartes élaborées, et surtout le « cadrage général du montage ».

Entendons par « cadrage », la modération des décisions du constructeur, la montée en puissance des co-habitants (nulle au départ et totale à la fin) et la multitude d’outils proposés aux habitants (auto-partage, mise en place d’un SEL, monnaie locale, achat filière courte, etc.).

Parce qu’on est en présence de collectifs de personnes, il n’y a pas de « science » en la matière, si ce n’est un peu de méthodologie, une très bonne connaissance des expériences, de l’intelligence de situations et un mélange de personnalités qui ne s’en laissent pas conter et surtout, beaucoup d’humilité.

La réalisation de la construction La Ruche s’est faite sous la forme juridique d’une co-propriété (pour 11 foyers, d’habitats type T3 au T6, répartis sur deux bâtis d’une surface globale de 1000 M2), doublée d’une Association Syndicale Libre qui gère les parties mutualisées, soit une toiture terrasse de 90 M2, une salle commune et un jardin collectif de 560 m2, pour un prix de 2440 euros HT.

La réussite finale du projet ne réside pas dans les membres qui y ont contribué, ni dans le produit fini, ni dans son coût mais dans le collectif qui en émerge et qui s’est institué par lui-même et pour lui même.

La présente note a été réalisée suite à une visite au 102 rue Bergonié à Bègles le samedi 20 mai 2017, dans la salle mutualisée ou en espace privatif, selon la volonté de chaque foyer.

L’entretien non directif, dont la question principale avait été adressée avant le jour choisi, posait d’emblée une précaution : le document final ferait l’objet d’une relecture des co-habitants, avant toute diffusion. Pour autant, le Centre Cerises porte la seule responsabilité des idées véhiculées et la lecture du document par les co-habitants ne vaut pas adhésion. A l’inverse, Cerises ne s’est pas ici autorisé à préciser ce qu’il pense de l’expérience menée, de sa méthodologie, du déroulé de l’histoire et de sa version filmée.

Ce document a été présenté aux co-habitants de la Ruche le 21 juin, devant 7 foyers (4 foyers étaient absents).

Les entretiens ont été enregistrés mais n’apparaissent pas de manière nominative. Les enfants n’ont pas été interrogés, puisqu’ils ne portent pas le projet depuis son origine.

Le compte rendu est divisé en trois parties :

* une première partie tente de faire une sociologie de l’existant,
* une deuxième partie porte sur le différend,
* une troisième partie évoque des pistes de sortie.
1. **Les faits relatés**

Il s’agit de traduire le ressenti de 11 foyers, environ 30 personnes, composant La Ruche à partir de trois niveaux successifs : un niveau intra (collectif La Ruche), un niveau inter (voisinage, quartier), un niveau extra (relation avec les institutionnels, la Mairie, le constructeur, etc.).

Pour chaque niveau, la question posée a été la suivante : *« On se demandera si les choses vous surprennent, si vous vous attendiez à cela et dans le cas où vous auriez des réserves, quelles propositions feriez-vous ? »*

Chaque foyer a été interrogé.

Récapitulatif des horaires le samedi 20 mai 2017 (les personnes entre parenthèses n’étaient pas présentes):

9h : Bakhta

10h : Karina et Stéphane

11h : Noëlle

12h : Emma (et Hervé)

13h : Laure

14h : Virginie

15h : Brahim et Saïda

16h : Latifa

16h 30 : Clémence et Géraud

17h : Angeline et Karine

17h 30 : Damien (et Anne-Sophie)

Pratiquement, les entretiens ont duré une heure, parfois moins, et ils se sont interrompus quand les co-habitants l’ont demandé.

Tout collectif d’habitat choisi s’organise à partir d’une intention, formulée ou pas dans une charte. Il y a, en France, autant de co-habitat possédant une charte que de structures qui en sont dépourvues. En revanche, dans le long terme, on constate que les collectifs qui perdurent sont ceux qui en ont rédigé une. La Ruche est partie de l’écriture d’une charte. Mais la charte indique une direction, elle ne dit rien de la plus ou moins grande implication de chaque foyer à l’effort collectif. Or, cette difficulté est première. Pour tenter de la surmonter au début de l’opération, on utilise parfois une monnaie sociale, équivalente à un règlement de copropriété, qui permet un équilibre entre ce qu’on apporte au collectif, matériel ou pas, et ce qu’on en retire. La monnaie sociale constitue un étalon qui fixe la situation au départ dont l’objectif est, au final, d’être dépassée. Sa force est de donner à voir comment chacun est parvenu à équilibrer sa dette sociale. La formule comporte des inconvénients dont la principale est que celui qui ne demande rien ne peut pas être en dette ! Dans tous les cas, cette proposition de Cerises (Le Miel) n’avait pas été retenue par les co-habitants de La Ruche.

Tout collectif vit de tensions. Elles sont bénéfiques à l’évolution du groupe mais ne doivent pas excéder des limites et se figer en se personnalisant. Dans ce cas, la tension devient un conflit qui peut déboucher sur des ruptures et mettre en péril le collectif. Il importe donc d’identifier les difficultés au fur et à mesure.

Si on devait définir le collectif de la Ruche, on se risquerait à dire qu’il s’agit d’un groupe accueillant 11 foyers d’une moyenne d’âge, hors enfants, d’environ 55 ans (cet âge moyen a fait sursauter le collectif présent le 21 juin, disons alors 45/50 ans…, mais nous ne nous sommes pas prêté à un calcul), à dominante légèrement féminine, sensible à la coopération et à l’écologie. Pour filer une métaphore, on peut dire la chose suivante : si on voulait réunir La Ruche, dans une activité non professionnelle commune, une promenade à vélo dans les forêts Landaises réunirait le plus grand nombre … A ceux qui prétendent que la Ruche est un mélange de bobos et babas, des foyers ne relèvent d’aucune de ces deux étiquettes.

Au sein de ce collectif, on peut distinguer trois cercles.

Un cercle est une figure dont les traits s’effacent au fur et à mesure qu’on s’éloigne de son centre, lequel est une sorte d’idéal-type à la Max Weber, c’est-à-dire que personne ne peut totalement s’identifier à la situation décrite. Ces cercles ne sont pas identifiables par le clivage Homme/Femme, ni par un bâtiment, ni par l’âge ou par la situation familiale (seul, couple ou famille). Tous ces clivages, qui n’avaient pas été encouragés pendant la constitution du groupe, ne font pas sens à la Ruche.

Les trois cercles, dont les deux premiers sont d’égale importance, sont les suivants :

* **un premier cercle** est globalement satisfait de la manière dont les choses se passent en intra groupe. L’engagement est certes inégal mais explicable par des situations personnelles, les relations sont saines et le temps va faire entrer les choses dans l’ordre. Pour ce cercle, la participation relève du volontariat et il faut admettre des évolutions d’adhésion différenciées au projet.

Ce même cercle est moins satisfait de la prestation de l’objet immobilier : l’isolation phonique est approximative, les volets mal ajustés, le sol bâclé. Un habitant a noté plus de 40 réserves sur son logement !

En inter groupe, les relations avec le voisinage sont jugées convenables et le cercle s’insère bien dans la vie locale : petits commerces, activités sportives, etc. Mais il n’y a pas ou peu de relation avec le voisinage immédiat.

Enfin, en extra groupe, on reproche au constructeur d’avoir confondu la participation/information au développement du co-habitat et la communication/publicité du constructeur : une chose est d’organiser des Portes ouvertes, une autre est de faire la promotion d’une société commerciale.

* **Un deuxième cercle** n’est pas satisfait de l’engagement général du collectif. Il lui reproche de gérer tant bien que mal le jardin, la salle commune et les réserves et de faire passer sa personne avant les choses communes. On ne fait pas du collectif sur le fond, on ne gère que du fonctionnement et de la forme. Pour preuve, la difficulté de trouver un jour commun pour se réunir  car chacun fait passer ses propres priorités avant les réunions. Pour ce cercle, on ne peut pas se comporter en « enfants gâtés ». Du coup, si on peut être critique sur des détails de la prestation de l’objet immobilier, on doit relativiser ses défauts par le résultat obtenu.

Concernant l’inter groupe, il y a des relations avec les immeubles voisins.

Pour l’extra groupe, on a vécu la participation, les manifestations, les sollicitations diverses du constructeur comme le juste retour d’un service rendu.

* **Un troisième cercle** est en partance, soit pour des raisons professionnelles et personnelles, soit pour des raisons de préférence d’autres formes de vie collective. Ce cercle n’est pas satisfait de l’objet immobilier soit du fait d’un appartement ajouté qui n’a été pensé qu’après coup (bruit et pollution), et dans les deux cas, d’isolation thermique passable. L’étude réalisée par la société d’expertise, dont les résultats écrits n’ont pas été diffusés, semble minimiser la plainte des co-habitants de ces lots, d’un froid ressenti physiquement, confirmé par la consommation de granulés qui est environ le double des autres appartements (33 à 35 sacs contre 16 sacs pour l’hiver pour une surface identique). Côté extra groupe, un ménage est insatisfait des prestations architectes, l’autre, satisfait de la prestation globale, compte tenu du plan initial, mais comme le dit l’intéressée : « *il n'empêche que l'emplacement et la forme de l'appartement sont ce qu'ils sont*».

De ces trois cercles qui n’ont pas de frontières totalement étanches, il ressort deux points communs et un différend :

* le premier point commun est *la vraie réussite du projet*. L’impression qui s’en dégage est le fait d’être content d’être là, d’y avoir participé. « *Il n’y a pas de hasard et c’est par la participation de tous que nous y sommes parvenus*». Une des plus belles réussites est la vie collective des enfants qui jouissent d’un vrai brassage, au moins pour ceux qui résident en continu à la Ruche et d’une convivialité appréciée par tous. C’est souvent chez les enfants qu’on approche de « la vraie vie », disait André Breton. La salle mutualisée est le lieu de rencontre des plus jeunes et la terrasse celui des adolescents. Dans la même veine, la quasi-totalité du collectif reconnaît *le bon rapport qualité/prix de l’opération*. Le deuxième point commun est la critique de l’isolation : l’isolation phonique entre appartements est mauvaise et tout le groupe La Ruche, sauf ceux qui sont au dernier étage, se plaint des appartements au-dessus d’eux. *L’isolation thermique pour, au mois, trois appartements est à régler impérativement par une isolation extérieure.*
* Le différend entre les cercles vient de ce qu’il faut entendre par « collectif », « participation », « convivialité », « solidarité », qui sont des expressions polysémiques. L’équilibre d’un collectif est toujours fluctuant entre plus ou moins de ces qualificatifs.

Notons néanmoins que c’est toujours sur la pratique réelle de la participation que viennent se frictionner les collectifs de co-habitat.

1. **Analyse du différend**

Tout collectif se construit contre ceux qui n’en font pas partie : la famille qui se chamaille entre les membres devient unie lorsqu’on attaque de l’extérieur un de ses membres, les villages d’antan savaient cacher les brouilles internes lorsqu’un conflit apparaissait avec l’extérieur, les équipes de sport plaident la coopération intérieure contre la concurrence extérieure, les entreprises collectives ou les militants d’une alternative se comportent de la même manière. Lorsque ce n’est pas le cas, la guerre devient « intestine » et c’est plus grave…

Par ailleurs, pour exister, la personne doit se libérer de ceux qui lui ont donné naissance. C’est maintenant (depuis Freud) une conviction partagée. Mais ce n’est pas qu’en se libérant de celui qui a donné naissance qu’on crée du lien social, c’est aussi en construisant des règles qui vont régir le collectif, en lieu et place de celui-là. Il n’est donc pas surprenant que le pouvoir institutionnel et le pouvoir de la maitrise d’ouvrage de La Ruche soient aujourd’hui mis en cause. C’est le contraire qui serait surprenant.

Reste à expliquer l’agressivité, certains ayant même évoqué des formes de violence, de certains membres de la Ruche. Elle est à la mesure des maladresses des uns et des autres.

Il en est de même de l’excès de communication sur La Ruche. Certains ont pu prétendre « qu’ils n’étaient pas un zoo », mais personne n’a osé faire le singe et faire payer l’entrée… c’est-à-dire traiter la situation par l’ironie.

Les règles mises en place au sein du collectif doivent obéir à trois intentions :

* la bienveillance, c’est-à-dire l’attention à l’autre,
* la tolérance, c’est-à-dire la compréhension de l’adversité,
* la résilience, c’est-à-dire la capacité de rebondir d’une situation difficile.

La bienveillance est confirmée par la prise en compte de situations de chacun : l’attention aux enfants des autres, les coups de mains pour les choses difficiles. Cette qualité a été signalée dans tous les foyers. La tolérance est attestée par les différences de situations personnelles : un tel travaille beaucoup, un autre a des difficulté de santé, on sait une troisième aujourd’hui fragile. La résilience est encore à évaluer. Ces règles me semblent très présentes à la Ruche et contenir dans l’expression d’une co-habitante : « *Il y a vraiment ici de belles personnes* ».

C’est dire qu’il règne à La Ruche, un climat tout à fait courtois et respectueux.

Dans les entretiens, j’ai remarqué que ceux qui ont été les plus violents avec le constructeur sont les plus satisfaits, que ceux qui craignaient la rhétorique du collectif sont ceux qui sont les plus attentifs aux mots, que ceux qui parlaient le moins en réunion sont les plus actifs, que ceux qui paraissaient tout enjoués à leur arrivée sont ceux qui veulent en partir aujourd’hui. *Le paradoxe apparent est que le deuxième cercle qui souffre d’un manque de collectif est celui qui ne rechigne pas en faire la publicité, alors que le premier cercle, qui est plutôt satisfait, ne ressent pas le besoin de magnifier l’expérience.*

La rencontre entre une personne au moment t et un collectif dont elle fait partie au moment t+1 est une alchimie secrète dont on ne connaît jamais le mode d’emploi. Il faut en accepter le caractère aléatoire. La construction de la participation au collectif doit toujours partir de ce que chacun n’apporte pas. Dites-vous que vous n’apportez rien et que vous n’êtes obligés de rien… Et demandez-vous ensuite intérieurement si cette affirmation est vraie ? Si c’est le cas, changez de comportement ; si ce n’est pas le cas, ne dites surtout pas ce que vous apportez…

La confiance qui ressort de ce collectif est ce qui m’a paru le plus déterminant : ce n’est pas la courtoisie qui a été retenue, c’est le fait de se sentir en sécurité, dans une ambiance sereine, où le voisin est prêt à apporter sa contribution.

Reste enfin les personnalités atypiques qui existent dans tous les collectifs. Nous l’évoquerons plus bas.

**III Conclusions**

Une des règles des collectifs des co-habitats est qu’il faut se prémunir de deux écueils :

* figer les rôles de chacun et pour l’éviter, pratiquer l’obligation de faire tourner les fonctions (Président, trésorier, etc).
* donner des rôles forts à des personnes ponctuellement contestées, et pour ce faire, attendre que les choses évoluent plus favorablement.

Techniquement, une manière de favoriser cette double exigence qui peut paraître une injonction contradictoire (faire tourner et éviter l’arrivée d’une personne trop contestée) est de pratiquer systématiquement les vice président, vice trésorier, etc, le vice étant le partant et celui qui maintient la trajectoire de l’arrivant.

Sur les participations aux réunions, certains groupes de co-habitat obligent à la participation à un nombre minimal de réunions dans l’année; d’autres, que les décisions doivent être prises sans tenir compte des absents et qu’ils ne peuvent pas se faire représenter. Personnellement, j’ai toujours tendance à penser que l’obligation est toujours mauvaise mère, car elle empêche de comprendre ce qui fait acte et ne s’exprime pas. Si quelqu’un ne vient jamais aux réunions, même s’il ne l’exprime pas, c’est qu’il y a quelque-chose qui freine. C’est cela qu’il faut rechercher.

Sur l’évolution de la situation de la Ruche, le premier cercle comme le deuxième est mitigé. Une large partie des deux cercles voit l’évolution s’améliorer avec le temps, mais quelques uns ne voient pas comment elle pourrait le faire, compte tenu de certains traits de personnalité. Dans tout groupe, il y a toujours les mêmes figures de personnalité. Pour faire simple, chaque collectif a un membre plutôt méfiant, un autre obsessionnel et un troisième plutôt habile pour transgresser les règles. La méfiance se relâche avec la confiance. La tolérance consiste à laisser faire mais à borner le champ d’activité de l’obsessionnel. Les stratégies diverses de la transgression sont connues : colportage de ragots, instrumentalisation de l’autre, manipulation des plus vulnérables, désir de domination. Je ne connais pas de solution à ce type de comportement, sinon celle de l’évitement. Mais, encore une fois, tout collectif contient en partie ses penchants.

Un débat aura prochainement lieu sur le départ prévu de deux foyers. Il faudra veiller aux équilibres prévus dès le départ : l’âge du foyer, le niveau socio-économique, la structure familiale et l’origine géographique.

Mais peut-être faut-il envisager la possibilité de racheter collectivement un lot :

* pour rabaisser la densité du lieu,
* pour ouvrir le lieu à des personnes en difficulté (absence de papiers en règle, exclusion sociale, etc.),
* pour offrir le revenu impartageable d’une location au collectif afin de relancer une dynamique collective.

*.*

**Partie II**

 Toulouse, le 30 juin 2017

**Complément Note Habitat participatif La Ruche**

Suite à la réunion du 29 juin 2017, réunissant l’EPA Euratlantique, Axanis et Cerises, et à votre demande, voici quelques conclusions.

Vous m’avez demandé un déplacement de point de vue : plutôt qu’un retour des habitants sur l’expérience La Ruche, vous demandez à présent un retour sur expérience de Cerises dont vous avez précisé « qu’il soit le plus libre possible ».

Les propos ci-dessous n’engagent que le Centre et aucunement les co-habitants de la Ruche.

La réponse d’Axanis à la demande des habitants concernant le manque d’isolation a été la suivante. Les tests effectués par l’organisme compétent ont montré une isolation thermique nettement supérieure à la moyenne de ce l’on rencontre en France. Il s’agit donc d’un « ressenti » de certains habitants et non d’un résultat métrique. Concernant la surconsommation de granulés de certains ménages, elle reste très inférieure à ce qui peut-être observé ailleurs. Concernant le manque d’isolation phonique, elle résulte d’un choix fait par les habitants en accord avec le cabinet d’architecte Les Dauphins, d’une dalle en bêton, contre la réserve d’Axanis qui avait prévenu des qualités de ce matériau.

Ce différend entre le constructeur et les co-habitants de la Ruche fait apparaître une question plus générale.

Dans un habitat classique, le constructeur décide et l’habitant acquière le produit fini (ou à venir pour les ventes sur plan, mais avec un descriptif précis). C’est donc une politique de l’offre.

Dans un habitat coopératif, ce sont les usagers qui décident et qui assument les résultats des décisions qui ont été prises. C’est une politique de la demande. Il en résulte que la garantie de fin de travaux doit être contractualisée par eux, qu’il est difficile que la collectivité offre un terrain à un prix avantageux et que les avances de fonds doivent être levées au fur et à mesure des travaux.

Dans le cas présent, dit « participatif », nous sommes dans un entre-deux et selon le déplacement du curseur, on est plutôt d’un côté ou de l’autre. Ici, Axanis, qui a la maitrise d’ouvrage, demande aux habitants d’assumer les résultats de leur choix…

En dehors de la Ruche qui ne semble pas dans ce cas de figure, il faudrait s’assurer que, d’un strict point de vue juridique, un recours ne soit pas envisageable.

Cet entre-deux de l’habitat participatif pose au moins trois questions.

1. La Ruche constitue-t-elle un modèle et, plus globalement, existe-t-il un modèle d’habitat participatif ? La réponse de Cerises est négative : il existe un modèle générique de l’habitat classique et un modèle générique de l’habitat coopératif. Le reste est du bricolage dont on ne pourra jamais déduire un modèle. C’est du cas par cas. Toute tentative de ramener une expérimentation de ce type vers une modélisation est un travail d’ingénieur (entendons une rationalisation) voué à l’échec. Il faut accepter ce risque, d’où l’importance de l’AMO. Mais il faut se prémunir des dérives qui, sous l’étiquette d’« Habitat participatif », cachent à peu près n’importe quoi.

2. Des constructeurs privés peuvent-ils développer une politique de co-habitat et est-ce souhaitable ? La réponse de Cerises est doublement positive. Il existe une niche économique qu’il est possible d’exploiter pour un constructeur privé et sa réactivité sera probablement plus forte qu’un constructeur public ou semi-public. Il pourra, par ailleurs, facilement vendre à une personne morale car il n’a pas les contraintes des entreprises de type HLM de céder à des personnes physiques. Enfin, l’appareillage coopératif (réserves impartageables, double qualité, 1 homme = 1 voix) pourra être mobilisé. En revanche, le risque de « tirer » les prix pourra faire basculer l’habitat coopératif vers un « produit », voire une « marchandise ». Pour s’en prémunir, la création d’une SCIC (Société Coopérative d’Intérêt Collectif) qui rassemble en son sein, les différents opérateurs, peut être une solution. Il existe déjà en France un cas de ce type.

3. Peut-on tirer des conséquences directes de l’expérience de Bègles ?

Pour Cerises, au-delà du fait que la solvabilité des co-habitants doit se faire le plus rapidement possible afin d’éviter la constitution d’un collectif qui se fracturerait devant le refus d’un prêt d’un participant (mais cette réserve a déjà été pris en compte), il y a trois leçons à tirer de l’expérimentation de Bègles.

La première leçon est de consolider la responsabilité de l’AMO qui ne peut pas être réduite à une assistante à maitrise d’usage ( AMU ! ), ce qui suppose de ne pas réduire le prix de sa prestation et nécessite un équilibre définit à l’avance entre le constructeur et l’AMO (notamment sur la présence aux réunions, sur la durée de l’intervention, etc.).

La deuxième leçon est que la cohérence du chaînage entre les différentes phases pose problème. L’AMO doit associer un architecte en son sein à condition qu’il ne soit pas la personne principale de la structure. Mais l’AMO doit être présente jusqu’à la fin de la réalisation, ce qui aurait évité des malentendus.

La troisième leçon est qu’il doit y avoir une plus grande transparence financière, c’est-à-dire que les habitants arbitrent les choix « qualité/ prix ».

Une dernière remarque :

Cerises a été à l’origine de l’idée du montage Co-propriété/ ASL de la Ruche, même si c’est le notaire d’Axanis qui l’a, juridiquement, finalisée. C’est également une idée de Cerises d’avoir imaginé une règle de non–spéculation en cas de revente d’un bien. Et c’est encore Cerises qui a évoqué le reversement à l’ASL La Ruche de la plus-value réalisée par un co-habitant partant.

Cerises n’a jamais évoqué l’idée de partager cette plus-value entre les partenaires de l’opération pour trois raisons :

* la première est que cette plus value correspond à l’engagement et à la participation des co-habitants à la construction du collectif (un jour par semaine, deux fois par mois pendant un an).
* La deuxième est que cette plus-value, considérée comme une réserve impartageable, serait une occasion de ressouder le collectif autour d’un projet commun. Il s’agit de compenser un départ qui peut fragiliser le collectif par un moyen de le redynamiser.
* La troisième raison est qu’on ne voit pas pourquoi les partenaires percevraient cette plus-value : pour la mairie de Bègles, Madame Foret-Pougnet Isabelle a participé à tous les rendez-vous, ce qui lui a offert une formation continue gratuite, puisqu’elle en fait aujourd’hui une partie de ses activités professionnelles. Pour Axanis, il en est de même puisque la structure n’avait aucune compétence dans le domaine et qu’elle revendique aujourd’hui d’avoir une avance sur ses concurrents. Quant à Euratlantique, après le départ de Mélanie Darroman, le dossier a été faiblement suivi.

Cerises se félicite donc de cette formation, bien qu’inattendue, puisqu’elle participe au développement de l’habitat coopératif. Mais cette clause d’un partage de la plus value entre partenaires, signée par les co-habitants, a été écrite après le départ de Cerises et ne correspond en aucune manière à sa philosophie.

A ces conditions, l’habitat participatif peut échapper à la copropriété et se rapprocher de l’habitat coopératif.

**Partie III**

**Charte ASL «LA RUCHE»  et son Règlement Intérieur**

 **1 - Les valeurs de « La Ruche » s’inscrivent dans une démarche humaniste et écologique fondée sur :**

 - Le lien social et la solidarité : favoriser le lien social en développant les échanges avec l'environnement, le quartier, la commune, les associations, les actions culturelles, se tenir informé(e)s et diffuser des informations concernant le contexte environnant (communiquer autour de l’ASL et nos différentes initiatives, adhérer au réseau habitat participatif) ;
 - La mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle : reconnaissance des différences et des singularités ;
 - La limitation de notre empreinte écologique dans nos choix de vie,  la construction et la conception du bâtiment et son fonctionnement :  Ces choix s’expriment, entre autres, par un questionnement de nos pratiques, une consommation «raisonnée» (achats locaux et groupés privilégiés), une mutualisation d’outils, de matériel, de savoir faire, des transports, la récupération et le développement du recyclage, une consommation énergétique mesurée, des déplacements doux et privilégier la mutualisation des transports.

  La Ruche, projet coopératif, est fondée sur :

    • Une démarche de participation active

    • Une ouverture sur le quartier, la ville, la société civile,

    • Le principe de non spéculation.

 **2 - Le cadre juridique « La Ruche » est composé d’une copropriété et d’une association syndicale libre fonctionnant en gestion libre.**

* Le règlement de copropriété : signé par tous les copropriétaires il mentionne des règles contraignantes et très restreintes sur la gestion quotidienne de notre habitat. Néanmoins ce règlement existe pour rappeler le fonctionnement de gestion des logements privatifs de tous les copropriétaires (et les locataires par convention) de la Ruche. Pour rappel, l’ASL est copropriétaire.
* L’Association syndicale Libre : cette association syndicale a pour objet l'acquisition, la gestion de l'usage et l’entretien des espaces mutualisés à vocation participative, à savoir : la salle mutualisée sise au rez de chaussée du bâtiment A, la buanderie sise au deuxième étage du bâtiment A et la terrasse sise au troisième étage du même bâtiment, l'abri à vélo sis(e) au rez de chaussée du bâtiment B et l'ensemble des espaces verts non affectés à la circulation et au stationnement.

**Pour rappel :**

* Tous les copropriétaires (et par voie de convention les locataires) sont membres de l’ASL.
* Le Président de l’ASL est Responsable pénal
* La gestion de l’association est sous la responsabilité du bureau.

  **3 - Le cadre éthique : élaboration du cadre éthique instituant la coopération, la participation et limitant la spéculation immobilière.**

A - L’ASL La Ruche est à durée illimitée, la dissolution de l'ASL ne peut donc se faire qu'à l'unanimité.

B – Signifiant notre engagement moral, la signature de la charte par chacun des membres votants au sein du foyer et par tout nouvel acheteur est obligatoire, tout acquérant devenant d’office membre de droit de l’ASL, avec les obligations et servitudes qui le lient.

    C - La révision de la charte nécessite le consensus validé par un vote à l’unanimité. En cas de blocage, suite à 3 réunions sans consensus, la possibilité d'un vote à bulletin secret sur la base d'une majorité à 80% aura valeur de décision. Le dépouillement est toujours validé par un vote des propriétaires, membres de droit de l’ASL La Ruche.

D - Les décisions concernant la copropriété ou les parties mutualisées de la Ruche sont prises selon le principe 1 foyer = 2 voix, en conformité avec le règlement intérieur.

 E - Les règles de cession et achat des logements se feront en conformité avec les règlements
 intérieurs de la copropriété et de l’ASL.
 Le foyer vendeur informera les acheteurs des exigences de l’ASL et de la signature obligatoire de
 la charte.
 En cas de cession du bien, le vendeur devra avoir l’aval de l’ASL, concernant le prix du bien.
 Si celui-ci paraît trop élevé, l’ASL peut refuser la vente au titre de la non spéculation.
 (cf contrat de vente)

F - En cas de mise en location par le propriétaire ou par les ayant-droits (mutation, problèmes financiers, séparation, décès etc.), le locataire sera lui aussi soumis aux mêmes règlements. Le propriétaire choisit le locataire en fonction des valeurs de la charte. Tous les propriétaires et tous les locataires des logements de la Ruche devront assurer tous deux leur logement. En cas de revente les membres de la Ruche reprendront le système de cooptation initiale, à savoir participation à 3 réunions consécutives avec le nouvel arrivant, puis vote à bulletin secret. Les bulletins valides contiendront la mention « Oui » pour l’intégration du nouvel acquéreur et la mention « Réserve » pour une nouvelle présentation auprès des membres de l’ASL.

 **4 - La mise en œuvre :**

A - La gestion collective et participative des espaces mutualisés sera au service des valeurs de la charte.

 B - L’objet de toutes les parties mutualisées de cet habitat est d’animer le collectif de La Ruche autour de projets à fonction sociale, économique, culturelle, et personnels.

C - Les charges de fonctionnement et l’entretien des parties mutualisées seront divisés par le nombre de foyers, indépendamment des surfaces privatives habitées. Pour le fonctionnement quotidien (entretien, usage privatif du lieu mutualisé, etc.) se reporter au règlement intérieur.

D – Pour la rénovation ou l’amélioration des parties mutualisées, les dépenses en investissement seront divisées par le nombre de foyer**s**. Pour la rénovation ou l’amélioration des parties privatives appartenant à la copropriété, la participation pour les 11 foyers dont 2 foyers Aquitanis se fera au tantième (voir page 9 du règlement de copropriété).

 A noter : Cette charte peut être révisée si nécessaire à tout moment de l’année y compris lors du changement de bureau.

Fait à Bordeaux le 15/06/2016

Révisé à Bègles le 28/03/2017

  Signatures :

**REGLEMENT INTERIEUR DE LA RUCHE**

**Article 1.**

Le périmètre de l’ASL comprend 5 lots : la salle mutualisée (lot 2), le toit terrasse (lot 10), l'abri vélo (lot 103), la buanderie (lot 9), le jardin (Lot 3). Les parties communes à savoir le parking (lot 1bis) et les escaliers (lot 2bis) ne font pas partie de l'ASL mais sont soumises au fonctionnement de ce règlement intérieur.

**Article 2.**

La participation aux charges des parties mutualisées (électricité, chauffage, eau, assurance) sera divisée par le nombre de foyers (propriétaires et locataires compris). Le comptage des sacs de granulés utilisés dans la salle commune sera effectué sur le tableau prévu à) cet effet .

Lot 2 La salle commune : Elle a une fonction sociale/conviviale, éducative, culturelle, de création, et de réalisation de projets personnels, ce qui signifie la mise en œuvre de tout ce qui permettra l'expression et le bien-être de chacun. Pour rappel, toutes formes d’activités ou de manifestations discriminatoires ou qui pourraient porter préjudice à la dignité humaine, vont à l'encontre du principe d’équité et de respect de chacun .

Les membres de la Ruche se réuniront afin de mettre en place l'organisation de la salle au cours des premiers mois.

Les soirées organisées dans cette salle seront de nature familiale, amicale, associative... Elles pourront être privées, collectives et ouvertes sur le quartier sans nuire à l'usage quotidien des locaux et réparties de façon équitable entre les habitants. A l'entrée de la salle, un planning affichera l'occupation des lieux en privilégiant un système de rotation équitable entre foyer.

L'utilisation de la salle commune pour l'hébergement de personnes de passage ne doit pas gêner l'utilisation programmée et/ou quotidienne. La salle devra être nettoyée après usage par ses utilisateurs. Un nettoyage « de printemps » biannuel sera collectivement organisé.

Si un des membres de la Ruche utilise la salle commune pour un usage professionnel, il devra verser une somme symbolique à définir en fonction des charges.

Une machine à laver le linge sera mise à disposition pour tous les membres de l’ASL. Chaque utilisateur inscrira le nombre de machines effectuées pour son foyer sur un tableau mis à disposition à cet effet. Le coût d'une machine sera défini en fonction du tarif des fluides et réglé par les utilisateurs selon un calendrier établi en réunion.

Afin de respecter toutes les prescriptions établies dans l'intérêt de tous, de respecter la sécurité, l'hygiène, le confort et la bonne tenue de l'immeuble, il est interdit de fumer dans la salle mutualisée.

Lot 3 Le jardin (et le potager ): est propriété de l'ensemble des habitants, il ne comportera pas de lots ; Il comportera un jardin d'agrément, un jardin potager partagé et de jeux en bois pour les enfants. La partie arborée privilégiera les fruitiers, les haies seront composées de plusieurs essences. Ce jardin/potager est pourvu de 4 composteurs en bois. La fresque murale dessinée par le collectif « le Rat Dit » ne sera pas recouverte, faisant partie de l’histoire du projet. Son entretien (tonte, taille, désherbage, arrosage, plantations...) sera réalisé à tour de rôle et au volontariat pour les plus passionné(e)s.

Lot 10 Le toit-terrasse : Il est à usage collectif et soumis à des règles d'entretien régulières, au-delà de l’entretien annuel. La partie réservée à l'élevage des abeilles se fera en collaboration avec un apiculteur professionnel. Son utilisation privilégiera des moments de convivialité et de calme.

Lot 9 La buanderie : Une machine à laver le linge et un sèche linge seront à la disposition des usagers sur le palier du second étage/rue. Chaque utilisateur inscrira le nombre de machines effectuées pour son foyer sur un tableau mis à disposition à cet effet. Le coût d'une machine sera défini en fonction du tarif des fluides et réglé par les utilisateurs selon un calendrier établi en réunion.

Lot 1bis Le parking : Les places de parking doivent rester dans la mesure du possible inoccupées.

Lot 2bis Les escaliers : Chaque foyer se doit d'entretenir son pas de porte et une partie de son escalier.

**Article 3.**

Principe de direction : Le président (administrateur) et vice-président (vice-administrateur) de l’ASL et du syndic de copropriété sont nommés en fonction de la liste ci-dessous pour une durée limitée à 1 an.

Leur rôle est de:

- Signer tous types de documents (chèques, devis, contrats, abonnements etc.)

- Convoquer l’assemblée générale au moins 1 fois par an avec un ordre du jour (convocation envoyée 1 mois à l’avance avec accusé-réception ou en main propre à tous les copropriétaires) ;

- Etablir un compte-rendu après chaque assemblée générale et en assurer l’archivage et un envoi postal auprès d’Aquitanis .

- Veiller au bon fonctionnement des services collectifs (souscription contrat d’entretien des ballons thermodynamiques+ VMC ; souscription contrat entretien extincteur ; contrat commun entretien poêle ; contrat assurance ; contrat abonnement fluides ; impôts fonciers et locaux, remboursement des achats groupés de granules, entretien toit terrasse)

- Représenter l’association à l’extérieur ou si absence, donnera délégation à un autre membre de l’ASL ;

- D’appeler les provisions de charges mensuelles ou ponctuelles des copropriétaires sur les 2 comptes bancaires (voir cahiers des charges de la Ruche) ;

- Prévoir la réunion mensuelle d’organisation, concertation, décision ;

- Garantir l’authenticité des 2 comptes financiers de l’association et de la copropriété et les présenter à l’assemblée générale suivante.

- La présidence de l’ASL lui attribue automatiquement la présidence du syndic de copropriété.

    La liste :

Laure Arnautou vice Damien Auzet,

Géraud Chabriat vice Latifa Aziz,

Emma Berardet (et par délégation sans droit de vote : Aquitanis) vice Bakta Zitouni (et par délégation sans droit de vote : Aquitanis),

Stéphane Giraud vice Noëlle Ribot,

Saïda Hlihal vice Angeline Thiriot,

Brahim Hlihal vice Karine Lecuona,

Virginie Piris vice Karina Valderrama,

Anne-Sophie Auzet vice Hervé Berardet (et par délégation sans droit de vote : Aquitanis),

Clémence Redon vice etc…

**Article 4.**

Principe de gestion financière : Le trésorier et vice trésorier gèrent les 2 comptes bancaires, celui de l’association et celui de la copropriété. La gestion est son attribution principale. Le trésorier et vice trésorier sont nommés en fonction de la liste ci-dessous pour une durée limitée à 1 an.

Leur rôle est de :

- Signer tous types de documents (chèques, devis, contrats, abonnements etc.) ;

- Ouverture d’un compte au nom de la copropriété ;

- De vérifier les provisions de charges mensuelles versées par les membres de l’ASL (voir cahiers des charges de la Ruche) avec l’aide du Président ;

- Etablir à l'aide du bilan financier un budget prévisionnel / 10 ans pour les futurs travaux des 2 bâtiments de la Ruche ;

- Tenir à jour les 2 fichiers Excel comptables ;

- Assurer l’archivage de tous les documents financiers ;

- La présidence de l’ASL et du syndic de copropriété lui attribue automatiquement la trésorerie du syndic de copropriété et de l’ASL.

La liste :

Karine Lecuona vice Emma Berardet (et par délégation sans droit de vote : Aquitanis),

Brahim Hlihal vice Angeline Thiriot,

Virginie Piris vice Anne-Sophie Auzet,

Hervé Berardet (et par délégation sans droit de vote : Aquitanis) vice Karina Valderrama,

Damien Auzet vice Saïda Hlihal ,

Laure Arnautou vice Clémence Redon,

    Bakta Zitouni (et par délégation sans droit de vote : Aquitanis) vice Latifa Aziz,

Géraud Chabriat vice Noëlle Ribot,

Stéphane Giraud vice etc…

**Article 5.**

Les membres du bureau (le président et vice président de l'ASL et du syndic) sont responsables des parties mutualisées y compris des espaces communs et des parties extérieures des bâtiments de la Ruche à savoir : entretien, location ou occupation gratuite, gestion de l’eau, électricité, tranquillité du lieu de vie. Pour des manifestations organisées par des membres extérieurs à l’ASL, le montant de la participation aux frais, pour mise à disposition des locaux , est fixé par convention . Cette somme est versée sur le compte de l’ASL.

**Article 6**.

Le budget de l’ASL y compris le budget de la copropriété sont des provisions qui correspondent aux charges probables pour les charges de fluides des parties mutualisées, d’entretien et d’amélioration des bâtiments de la Ruche, les différents contrats d’entretien et d’abonnement, y compris la rénovation de toutes ses parties mutualisées et privatives extérieures.

A noter : Ce règlement intérieur peut être révisé si nécessaire à tout moment de l’année y compris lors du changement de bureau.

Fait à Bordeaux le 15/06/2016

Révisé à Bègles le 28/03/2017

 Signatures :

1. Dans un habitat classique, le promoteur construit puis cherche le client acquéreur du produit fini. Dans le co-habitat, les habitants se cooptent, puis construisent le lieu où ils vont habiter. Cette inversion pose toute une série de question : la décision d’adhérer au projet précède le prix final du produit, qui prend la garantie de fin de travaux, qui avance les fonds ? [↑](#footnote-ref-1)