

*Document à destination des personnes intéressées*DOSSIER DE PRESENTATION  
DU GROUPE D'HABITAT AUTOGERE

document 1 :	Présentation du projet et des familles
document 2 :	Charte du groupe et règlement intérieur rédigés en 1990 et réactualisés
document 3 :	Statuts de l'Association de Gestion de l'Habitat Groupé, dite du Héron Vert.

**Document 1 :**  
**Présentation du projet et des familles**

*réactualisé à la date d'avril 2015*

A VILLENEUVE d'ASCQ, un groupe de 10 familles a construit puis emménagé en 1991 dans un habitat groupé autogéré.

Cette forme d'habitat a pour but de promouvoir un niveau intermédiaire entre le logement individuel et la dimension du quartier. Elle favorise la rencontre et la communication entre les habitants dans le respect de l'autonomie de chacun, notamment par une architecture adaptée et par la création de locaux communs gérés collectivement.

Une double forme juridique :

Une Société Civile Coopérative de Construction, dénommée Anagram, comprenant autant de membres que de ménages, et disposant d'un terrain et d'immeubles en copropriété. Chaque ménage est devenu coopérateur en payant une part sociale de 100.00 Francs (en 1989, soit 15 € à partir de 2001), lui donnant droit de vote. Le capital social de la S.C.C.C. est donc de 1000.00 Frs en 1990, non réactualisé (soit 150 € à partir de 2001). Chaque membre de la coopérative est propriétaire de millièmes du capital de la S.C.C.C. au prorata de la surface dont l'usage utile lui a été attribué, conformément aux règles du droit civil en matière de copropriété. A la date du 24/02/1997, la S.C.C.C. disposait d'un capital de 80 000,00 Frs, obtenu par reversement par les coopérateurs d'un solde positif sur travaux de construction, en vue d'éventuels travaux d'entretien importants, comme la réfection du toit du porche....

Une association de gestion de la vie quotidienne, dénommée Association de Gestion de l'Habitat Groupé, plus communément appelée **le Héron vert**, en vue de gérer et d'animer la vie quotidienne du groupe résidentiel (voir charte et règlement intérieur ci-joints)

La S.C.C.C. et l'association sont gérées par une seule comptabilité tenue par le ou la trésorier(e) de l'association. Lors de l'établissement des comptes définitifs de construction, il a été décidé qu'une somme serait affectée à titre de réserve sur le compte de la S.C.C.C. ANNAGRAM pour faire face à d'éventuels gros travaux de réfection du bâti. Cette somme versée par les ménages, au prorata de leur surface habitable, n'est pas récupérable et est actuellement placée sur un compte rémunéré.

Cet habitat comprend :

Un immeuble de dix logements individuels, sur un terrain d'environ 3200 m<sup>2</sup> et des parties communes :

Bâties : comprenant une **maison commune** (séjour-cuisine, mezzanine, chambre d'hôte avec salle de bain, buanderie, W.C.), une **grange aménagée** (greniers, garage à vélo et caves), un **espace parking** (10 car-ports et 8 places ouvertes), et des espaces de cheminement pour les piétons.

Non bâties : dénommées dans les documents ci-joints « *espaces verts* »

### **Présentation des familles résidant à Anagram**

A l'origine (1991), 10 ménages avec enfants (8 couples, 2 femmes seules, **22** enfants). Les parents sont âgés de 30 à 35 ans, les plus jeunes des enfants naissent pendant la phase de conception de l'habitat. A l'entrée dans les lieux, en 1991, nous sommes **40** à habiter ANAGRAM.

5 ménages sont partis et ont été remplacés. Les arrivants connaissaient au moins une famille du groupe ainsi que le mode de vie, la philosophie. Ils adhéraient préalablement à la Charte de fonctionnement avant de se déclarer acquéreurs éventuels.

**Document 2 :**  
**Charte du groupe et règlement intérieur rédigés en mars 2003**

**1° - PHILOSOPHIE :**

Promouvoir une vie de groupe et un usage convivial des locaux communs  
 Créer un lieu d'échange, de communication et de partage d'expériences en respectant l'intimité de chacun  
 S'interroger régulièrement sur les valeurs de solidarité  
 Développer la négociation dans les prises de décision  
 Privilégier les comportements de coopération sur ceux de compétition  
 Permettre aux enfants d'avoir d'autres interlocuteurs adultes que leurs parents  
 Cultiver l'humour sachant qu'on peut rire de tout mais pas de n'importe quoi !

**2° - MODE DE FONCTIONNEMENT ET PRISE DE DECISION**

a- la participation aux réunions

La participation de chaque membre aux réunions (une par mois en général, date fixée en début d'année) est importante. En cas d'impossibilité, l'absent s'informe des points de l'ordre du jour, donne sa position sur les décisions éventuelles et délègue son pouvoir de décision à la personne de son choix. Les adolescents sont admis à participer aux réunions, avec voix consultative.

b- la prise de décision

Avant tout décision, un tour de table permet à chacun un *espace de parole minimum garanti* (E.P.G.M.).

Suite à ce tour de table, deux cas de figures :

- 1° soit apparition d'un consensus : la décision se dégage d'elle-même à l'unanimité  
 2° soit le consensus n'apparaît pas : deux solutions :  
     Soit on reporte la décision  
     Soit on passe au vote

Modalités du vote

Une personne = une voix (*scrutin majoritaire*)

Quatre votes possibles : OUI, NON, ABSTENTION, VETO.

OUI = je suis d'accord

NON = je ne suis pas d'accord, mais je me plie à la majorité

- ABSTENTION = je ne prends pas part au vote, je ne me retrouve pas dans la question, mais la décision est possible. L'abstention peut être explicitée.
- VETO = je suspends la décision du groupe. Le veto est explicité par son auteur, c'est une position de conscience qui rend la décision impossible.

### **3° - GESTION DES CHARGES FINANCIERES PAR L'ASSOCIATION HERON VERT : COUTS DE FONCTIONNEMENT ET COUTS D'INVESTISSEMENT**

**Définitions** : L'association a défini trois notions:

**L'investissement** : comme étant les dépenses qu'il est pertinent de répartir au prorata des surfaces habitables, parce que plus en conformité avec la propriété qu'avec la consommation.

**Le fonctionnement** : comme étant les dépenses qu'il est pertinent de répartir au prorata du nombre d'adultes, parce que plus en conformité avec la consommation qu'avec la propriété.

**Les transferts** : comme étant les dépenses individuelles des ménages mais payées dans le cadre d'une unique facturation : c'est le cas actuellement des factures de la Société des Eaux du Nord, de la taxe foncière, de la taxe d'habitation de la maison commune, de l'abonnement d'entretien des chaudières individuelles, du remplacement des filtres antitartres, ainsi que de toute facture conjoncturelle dont il est décidé en réunion d'en répartir le coût autrement que selon les deux critères précédents.

**Principes** : l'association a décidé :

- d'assurer une double posture :
  - 1° en tant que syndic de copropriété, elle gère le compte financier de la S.C.C.C. (voir documents 1 et 5), essentiellement pour les gros travaux de propriété.
  - 2° en tant qu'association, elle gère la comptabilité du groupe selon les principes présentés ci-dessous
- de distinguer deux types de dépenses afférentes aux charges collectives (investissement et fonctionnement, définies ci-dessous)
- de calculer différemment leur répartition. Elles apparaissent distinctement, à la fois dans l'appel de cotisation et dans les comptes de recettes et dépenses de l'association.
- de réclamer aux membres du groupe, qui les utilisent à titre individuel, les frais de fonctionnement des équipements de la maison commune (lave-linge et sèche linge). Cette contribution est estimée chaque année en réunion. Les usagers inscrivent sur un tableau leur consommation. L'association ne prend pas en charge leur coût d'investissement.

#### **4° - PARTICIPATION DES ENFANTS à L'ELABORATION DES DROITS ET DEVOIRS DE CHACUN**

Dès le départ, les enfants se sont situés d'eux-mêmes en groupes de même centre d'intérêts, d'une part les « enfants », d'autre part les « ados ». Régulièrement, les enfants ou les adolescents, à leur demande ou sur l'initiative des adultes, se réunissent pour évoquer, en présence d'un ou deux adulte(s), leurs souhaits, et résoudre les éventuels conflits par l'échange et l'élaboration de règles de vie commune. Les ados se sont engagés à participer à l'entretien de la maison commune.

#### **5° - UTILISATION DE LA MAISON COMMUNE ET DE LA CHAMBRE D'HOTE**

**Définition** : la maison commune comprend deux niveaux :

*En rez-de-chaussée :*

Une salle commune avec mezzanine

Une cuisine

Une buanderie

*A l'étage :*

Une chambre d'hôte avec douche et lavabo

Toilettes

**Principe d'utilisation :**

La salle commune est utilisée en priorité pour les activités du groupe (lecture du journal, réunions, repas communs, etc. ...), mais peut également être réservée pour des activités ponctuelles individuelles, sous réserve de s'inscrire préalablement au calendrier. Tout usage prolongé doit faire l'objet d'une demande explicite faite au groupe et discutée en réunion.

La cuisine comprend une table de cuisson, un four et un réfrigérateur. Elle est utilisée en priorité pour les activités du groupe (repas communs, réunions, cafés, etc. ...), mais peut également être réservée pour des activités ponctuelles individuelles, sous réserve de s'inscrire préalablement au calendrier. Tout usage prolongé doit faire l'objet d'une demande explicite faite au groupe et discutée en réunion.

La chambre d'hôte peut être réservée par l'un ou l'autre, en s'inscrivant préalablement sur le calendrier prévu à cet effet. Toute réservation de plus d'une semaine doit faire l'objet d'une demande explicite faite au groupe et discutée en réunion.

La buanderie comprend une machine à laver et un sèche-linge. Leur usage est réservé aux ménages qui en ont fait l'acquisition en commun, et qui se répartissent les frais d'entretien et de réparation selon un mode de calcul défini entre eux (actuellement 1 ménage pour la machine à laver et 5 pour le sèche-linge).

La chaudière, qui a déjà dû être renouvelée, fait l'objet des soins attentifs des personnes attitrées pour son utilisation. Il est strictement interdit à toute autre personne d'y toucher. Un thermostat d'ambiance, d'utilisation simple, a été installé dans la salle commune. Il est le seul mode autorisé pour réguler le chauffage. En cas de problème, s'adresser à l'un ou

l'autre des « techniciens » dûment mandatés.

## 6° - UTILISATION DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs comprennent des locaux (un grenier à 3 niveaux, une cave à 2 niveaux, 1 garage à vélo, 1 espace à vélo situé dans le grenier) et les espaces verts (pelouse, verger, potager, poulailler).

Une partie des locaux est affectée à un usage individuel en accord avec le groupe (cave à vin, fond et mezzanine du grenier, garage et espace à vélo), le reste demeurant d'usage collectif (ainsi tout ce qui y est entreposé est considéré comme mis à disposition des autres membres du groupe).

Les espaces verts sont de propriété et d'usage collectif. Une zone de proximité à jouissance privée a été définie devant les portes fenêtres : leur respect induit que les adultes et les enfants n'y circulent pas. Le potager fait l'objet des soins attentifs des passionnés.

Les places de parking sont attribuées à chacun des lots dans le contrat de copropriété. Il est demandé à chacun de respecter ces espaces privés, ainsi que les espaces réservés au cheminement piétonnier.

L'espace situé en bout de parking n'étant pas un lieu de stationnement, mais une aire de manœuvres indispensable, il est demandé de ne pas y stationner. Il en est de même pour le cheminement piétonnier (marqué sur le parking) qui permet aux enfants à roulettes (vélos et patins) et aux adultes commissionnaires d'accéder aux logements.

## 7° - ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS

Les locaux ne devant pas devenir des lieux d'archivage sans vie, ils font l'objet de réactualisation régulière...L'entretien du bâti et des espaces communs est réalisé régulièrement lors de ce qu'on appelle les *week-ends travaux mensuels* : chacun y participe selon ses disponibilités et un ordre du jour défini préalablement. Le nettoyage de la maison commune est réalisé collectivement et systématiquement chaque mois et épisodiquement par les usagers individuels à l'issue de leur occupation (sans oublier les sanitaires : lavabo, douche et W.C.)

Des activités ponctuelles d'entretien ont lieu, soit organisées, soit à l'initiative de l'un ou l'autre, selon les besoins (ex. tonte de pelouse).

Un tour de sortie de poubelles est organisé à titre de deux adultes par mois.

**Document 3 :**  
**Statuts de l'association de Gestion de l'Habitat Groupé du Héron,**  
**dénommée « le Héron Vert »**

Article 1: Il est fondé entre les adhérents aux présents statuts une association régie par la loi du 1 juillet 1901 et le décret du 15 août 1901 ayant pour titre: **Association de Gestion de l'Habitat Autogéré du Héron.**

Article 2: cette association a pour but:

- . la construction et la gestion collective d'un habitat groupé adapté aux désirs de ses membres
- . la gestion d'un espace collectif qui favorise la communication des familles dans le respect de l' autonomie de chacun
- . dans le cadre d'un habitat groupé, favoriser les activités entre ses membres et la diffusion des idées de l' habitat groupé.

Article 3: le siège social est fixé 70, rue Carpeaux. 59650 Villeneuve d'Ascq.

Article 4: sont membres de l' Association les personnes qui adhèrent aux présents statuts et payent une cotisation annuelle dont le taux est fixé par l' assemblée générale.

Article 5: pour faire partie de l' Association, il faut être agréé par l' Assemblée Générale extraordinaire à l' unanimité des présents.

Article 6: les ressources de l'Association comprennent les montants des cotisations et toutes ressources autorisées par les textes législatifs et réglementaires.

Article 7: le fonctionnement de l' Association fait l' objet d'une charte ayant valeur de règlement intérieur (cf. document 2). Cette charte est votée et peut être modifiée en Assemblée Générale extraordinaire à l' unanimité des membres présents.

Article 8: l' Assemblée générale ordinaire réunit chaque année tous les membres de l'association. Sauf exceptions précisées dans les statuts ou la charte, les décisions sont prises à la majorité des membres présents. L'Assemblée Générale extraordinaire se réunit à la demande d'un quart des membres. Une convocation est transmise à chaque membre 15 jours au moins avant la réunion. Sauf exceptions précisées dans les statuts ou la charte, les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des membres présents.

Article 9: l' Assemblée Générale désigne un conseil d'administration comprenant un président, un secrétaire et un trésorier. Ils sont désignés pour un an.

Article 10: l' Association peut adhérer à des groupements poursuivant des buts analogues ou complémentaires.

Article 11: Toute modification aux présents statuts doit être approuvée par l'Assemblée Générale extraordinaire

Article 12: En cas de dissolution prononcée à l'unanimité des membres présents à l'assemblée Générale Extraordinaire, un liquidateur est nommé par celle-ci et l'actif est dévolu conformément à la loi du 1 juillet 1901 et au décret du 16 octobre 1901.

Fait à Villeneuve d'Ascq le 17 avril 1987, actualisé le 6 septembre 1996.

Historique des membres du bureau :

Présidents successifs:	Marie-Cécile (1987-1999), Philippe (2000-...)
Trésoriers successifs :	Philippe (1987-1991), Etoile (1992-1994), Christel (1995-1997), Thérèse C (1998-1999), Marie-Cécile (2000-...)
Secrétaire :	Jean-Louis (1987-....)