

L'argent dans les habitats participatifs

12 groupes représentés : Anagram/ Voisins du Quai /Toimoinous / Hagrobi / Coop à Fourchon / Voisins etc / Les cabanes inspirées / Eco Hameau Solidaire / les muriers / Motte aux oies / la Pommeraie saint Martin / Cail'loux Verts

L'argent dans les habitats participatifs au travers de 3 sujets :

- qui gère les espaces partagés ?
- les cotisations
- l'usage des parties communes

Qui gère les espaces partagés ?

V d Q : statut : copropriété classique. Il y a une double comptabilité :

- le syndic (syndic bénévole) pour les charges de copropriété
- association pour le fonctionnement des espaces partagés

LMH est représenté en AG du syndic de copropriété mais assez peu présent sinon

C à F : une asso gère l'argent nécessaire pour le contenu et l'animation des espaces partagés.

Toutes les autres dépenses (fluides, fournitures diverses...) entrent dans les charges générales de l'immeuble. Elles sont réglées par les charges de copro et répercutées par le bailleur sur les charges locatives des locataires.

Recours à un syndic pro (2500 € / an)

Le bailleur n'est pas présent aux AG de copro. Les locataires y participent.

Toimoinous : idem : copro + association.

La copro règle toutes les charges. L'association règle les consommations de fluides nécessaires aux espaces communs à la copro.

L'association prend en charge les consommables.

Syndic bénévole assuré par 5 habitants. Ces tâches demandent un engagement et des apprentissages.

Le recours à un syndic pro est envisagé.

Le bailleur est OK avec les propositions du groupe et n'est pas représenté aux AG de copro.

Le coût d'un syndic pro est évalué pour les ToiMoiNous à 3500 €.

Hagrobi : a fonctionné sous forme de SCCC jusqu'en 2005. En 2005, changement de statut : passage d'une SCIA (société civile d'attribution) à une copropriété classique. Changement motivé par la question des successions. Les habitants règlent des charges à la copro pour financer : les fluides, l'entretien du jardin, le renouvellement du mobilier plus un fonds travaux (20 € / mois et par foyer).

Historiquement, ils faisaient eux même les petits travaux mais "on vieillit et les jeunes n'ont pas le temps".

Anagram : syndic bénévole qui se répartit entre les différents habitants.

Statut juridique : société civile coopérative de construction (SCCC). Ce statut est conservé, car il permet aux habitants d'avoir un regard sur les ventes.

Les Muriers : la maîtrise d'ouvrage est assurée par un bailleur social (Habitat Hauts de France) avec un BRS (bail réel solidaire) pour la question du foncier.

Eco Hameau Solidaire : statut Coopérative SAS (Société par Actions Simplifiée).

Infos : il existe une association “Association des Représentants de Copropriété” à laquelle il est possible d’adhérer. Proposition de formations gratuites / conseils pour gérer les litiges.

<https://arc-copro.fr/>

Des ateliers sont proposés à la MDH une fois par mois avec des formations gratuites pour soutenir les syndicats bénévoles.

Autre asso : “Maillages” propose des formations gratuites sur les questions de la gestion des associations.

<https://maillage.asso.fr/>

France Générosité (anciennement info don) : site où on peut trouver un répertoire des pourvoyeurs de subventions.

<https://www.francegenerosites.org/>

Les cotisations :

Voisins du quai : Adhésion à l’association : 15 € / an / adulte + 50 € / an pour les frais de fonctionnement + règlement à l’usage des espaces communs :

- buanderie 1,40 € / machine à laver (= coût des fluides + provision pour renouvellement du matériel)

- Chambre d’amis : 3 € / nuit l’été et 5 € / nuit l’hiver

- Salon partagé : 5 € / demi-journée en hiver et gratuit l’été pour les membres du groupe.

Pour les extérieurs : prix libre et conscient, minimum 5 € / demi-journée.

Des décompteurs sont installés dans les divers espaces partagés, ce qui permet d’évaluer le coût de leur usage (et de refacturer à l’association).

Coop à Fourchon : adhésion à l’association 15 € par an.

Les frais d’investissement : l’aménagement de la cuisine a été payé par le bailleur après négociation et l’aménagement (canapé etc..) a été fait avec de la récup’.

Les frais de fonctionnement sont réglés par le syndic (mais c’est compliqué).

Participation à l’usage :

- buanderie : 1 € / machine et 1 € / sèche-linge

- chambre d’amis : les fluides étant réglés dans les charges de copro, l’usage a été gratuit dans un premier temps. A l’expérience, il a été constaté que ça pose un problème d’équité entre habitants (certains utilisent très souvent la chambre d’amis, d’autres non). D’où la décision d’établir un tarif de 5 € / nuit en participation libre. (Ces participations sont reversées en tant que don à l’association).

- salle commune : souhait initial = usage gratuit pour les habitants. Idem, constat que la fréquence de l’usage de cet espace est très varié selon les habitants, dont certains l’utilisent régulièrement pour des motifs professionnels. Ce qui re-questionne la participation ou pas à cet usage et de la forme (financière ? Troc ? Par ex, la salle prêtée une journée par mois à une chorale, la compensation pourrait être d’offrir un concert aux habitants).

Hagrobi : la maison commune a des compteurs individualisés. Cotisation de 20 € / mois / maison pour alimenter le fonds travaux. Et 60 € / mois / maison pour les frais de gestion (fluides assurance impôts...). Les espaces communs peuvent être utilisés par des extérieurs sous couvert d’un habitant.

La copro prévoit qu'aucun usage pro n'est possible et que l'usage collectif est toujours prioritaire à tout autre usage.

Toitmoinous : cotisation de 100 € / adulte/an qui couvre le fonctionnement quotidien des parties communes. Les fluides sont remboursés au syndic par l'asso. Les travaux sont payés aux tantièmes via les charges de copro.

A l'heure actuelle, l'usage privatif des parties communes n'est pas payé à l'usage mais payé directement par les cotisations et donc à l'adulte. Mais la question est posée : le prix des fluides augmente. La solution serait d'augmenter les cotisations mais cela pose question car il y a des différences de revenus entre les différents habitants d'autant que leur usage est plus ou moins important selon les habitants.

Parfois les TMN accueillent des migrants pour un week end : dans ce cas l'association prend en charge les frais de fonctionnement des parties communes.

Réflexions soulevées par cette intervention :

- quid de la différence de moyens entre habitants ?
- comment échanger entre habitants autour de ces questions ?
- la co-optation des habitants peut-elle suffire à résoudre cette question ?
- le règlement des charges par le syndic pourrait permettre de réguler le coût des charges en fonction des moyens des uns et des autres (participation aux charges en fonction des tantièmes).

Anagram : la philosophie du groupe est que les locaux communs sont un prolongement des logements perso. Donc pas de règlement à l'usage des habitants et pas de frais en cas d'usage de la maison commune pour les extérieurs (on vous invite). Cotisation : 110 € / adulte / trimestre (à un moment il y avait une demi-part par enfant mais finalement ça a été abandonné) qui couvre fluides, repas commun...+ une cotisation trimestrielle pour l'investissement en fonction de la taille des logements (de 90€ à 300€ environ) pour assurance, impôts, gros travaux... .

Motte aux oies : le groupe actuel est de 3 foyers et 5 habitants. Vivent en mode colocation pour le moment. Ils ont 2 voitures partagées (partage des frais d'assurance et d'entretien des véhicules + prix par km). Ils partagent également tous les frais alimentaires (et le temps passé à les faire.

Cabanes Inspirées : projet d'habitat léger. Ce qui est prévu : partage par adulte du matériel commun. Pour le fonctionnement du lieu est prévue une cagnotte équitable avec une participation au prorata des revenus. Leur pari est que les différents habitants puissent contribuer sous différentes formes, sous forme d'argent ou sous forme de temps si moins d'argent.

Voisins du Quai : la manière dont est gérée la question de l'argent est un indicateur de la bonne santé du groupe : "si on calcule tout, on plombe l'ambiance". Dans un premier temps, la répartition des frais de fonctionnement (?) s'est faite sur la base des tantièmes. Le groupe a ensuite revu la répartition pour calculer une cotisation par adulte + des frais à l'usage, car la première formule n'était pas équitable. (ce n'est pas parce qu'on a un plus grand logement qu'on utilise plus les espaces communs).

Voisins etc... le groupe a fait le choix de partager les frais d'investissement par logement.

Dans certains groupes, la répartition des tâches se fait sans trop de "comptabilité" de qui fait quoi, mais plutôt en fonction de la disponibilité et des compétences des habitants.

Pour certaines tâches, on peut faire le postulat que personne n'a envie de les faire, donc on s'organise pour que cela tourne entre tous.

Eco hameau Solidaire fonctionne avec diverses commissions. Régulièrement, les rôles tournent, les habitants en charge des différentes tâches étant nommés par élection sans candidat. Cela permet que tous les membres du groupe développent des compétences sur l'ensemble des domaines, ce qui peut sécuriser le groupe. En cas de départ d'un habitant qui a pris en charge un domaine particulier, les compétences ne "s'envolent" pas avec lui.

Les élections sans candidats sont également pratiquées par les Cabanes Inspirées. Leur intérêt est de confier des responsabilités à des membres du groupe plus en retrait et dont le groupe reconnaît la capacité à, et donne une réelle légitimité à la personne qui est désignée pour jouer tel ou tel rôle.