

Une charte d'habitat groupé formalise les valeurs auxquelles adhère collectivement un groupe. Elle exprime les principes que se donnent les membres du groupe dans leur démarche commune et aide à définir le projet. Elle est un outil précieux à toutes les étapes du projet, car elle constitue une référence à laquelle il est possible de confronter les choix qui s'offrent au groupe, référence au regard de laquelle il sera possible d'évaluer la cohérence des décisions avec les objectifs poursuivis.

Les 48 principes ci-dessous sont classés par thèmes. Le jeu des chartes consiste à n'en retenir que 12, voir 10 si vous souhaitez parvenir à une vraie priorisation, celles qui expriment le mieux votre vision et vos priorités en matière d'habitat groupé. Puis, par groupes de 3 personnes, vous devrez échanger jusqu'à trouver un consensus pour retenir les 10 à 12 principes communs. La discussion peut être renouvelée entre les groupes de 3 constituées, pour parvenir à un accord au sein d'un groupe plus important.

Les objectifs de ce jeu sont pluriels :

- *Ouvrir la 'boîte noire' de l'habitat groupé : découvrir de façon ludique les 'valeurs' et les questionnements que l'on rencontre régulièrement chez les personnes souhaitant vivre en habitat groupé*
- *Permettre de faciliter les échanges et l'interconnaissance au sein de groupes importants intéressés par la thématique mais qui ne se connaissent pas (notamment pour les associations de promotion de l'HG)*
- *Faciliter la constitution de groupes autour d'un socle de valeurs et d'objectifs communs – qui restent à discuter, reformuler et affiner*
- *Faciliter la constitution de groupes en permettant à chaque participant d'expérimenter (pour soi-même et chez les autres) le 'mode relationnel' des autres participants lorsqu'il faut prendre des décisions en groupe sur le mode du consensus.*

A. Les principes constitutifs (la « vocation ») de l'habitat groupé

Solidarités

1. Favoriser l'émergence de projets individuels et collectifs, en créant et développant une vie de groupe et une solidarité entre nous et avec les autres.

2. Favoriser l'entraide, les rencontres et les échanges au quotidien tout en respectant la vie privée, l'espace et l'identité de chacun.

Ecologie

3. Limiter notre empreinte écologique collective dans le choix des matériaux (filière courte et recyclage dans le choix des matériaux...) et techniques de construction. Ce principe est l'une des raisons d'être de la constitution du groupe et est non négociable.

4.Limiter, autant que faire se peut, notre empreinte écologique collective dans le choix des matériaux et techniques de construction. C'est-à-dire, que les choix seront aussi évalués en fonction des coûts de réalisation.

Social

5.Encourager la mixité sociale, culturelle et générationnelle, qui fait intégralement partie du projet (démarche volontariste).

6.Etre ouvert à la mixité sociale, culturelle et générationnelle lorsqu'elle se présente.

7.Créer un habitat accessible à tous indifféremment de leurs capacités physiques ou état de santé.

Economie

8.Refuser la spéculation immobilière, le droit au logement est un droit humain fondamental, il ne doit pas être soumis aux lois du marché.

9.Rechercher des mécanismes de financement solidaire entre les habitants permettant d'intégrer des personnes ne pouvant accéder à la propriété seuls (ceux qui ont plus de moyens pourraient être amenés à payer plus que ceux qui en ont moins...).

10.Souhaiter l'autonomie de chacun : chaque logement privatif est financé entièrement par le ménage qui l'occupe, sans rechercher de solidarité financière au-delà des mutualisations d'espaces communs.

Education

11.Favoriser l'épanouissement des enfants en leur permettant d'éprouver et de développer la sociabilité, la solidarité, le dialogue aussi bien dans les loisirs que dans la participation à la gestion collective des lieux.

12.Favoriser le libre choix en matière d'éducation en créant des conditions propices à la mise en œuvre de systèmes alternatifs (école autogérée, éducation à domicile...).

13.Encourager la scolarisation des enfants dans les écoles publiques de proximité.

Spiritualité

14.Encourager et *favoriser l'expression spirituelle* des habitants dans un esprit d'œcuménisme.

15.Respecter la liberté de conscience et de croyance des habitants, *dans un esprit de stricte laïcité*.

B. Construire ensemble, oui mais comment ? Quelques questions à se poser sur le montage juridique et financier.

Quelques questions préalables au choix du montage juridique et financier :

a. Souhaite-t-on recourir à des emprunts individuels ? OU	
b. Souhaite-t-on recourir à un emprunt collectif ?	
c. Souhaite-t-on être locataire pour ne pas mobiliser beaucoup d'apports ? OU	

d. Souhaite-t-on occuper son logement sans payer de loyer (statut de propriétaire ou occupant en jouissance) ?	
e. Souhaite-t-on faciliter la valorisation et la transmission du patrimoine ? OU	
f. Souhaite-t-on mettre en place des clauses anti-spéculatives ?	
g. Souhaite-t-on permettre une autonomie maximum dans les choix individuels ? OU	
h. Souhaite pouvoir garantir une prise de décision collective ?	
i. Souhaite-t-on intégrer du logement social dans l'habitat groupé ?	
j. Souhaite-t-on pouvoir contrôler les entrées / sorties (logique de cooptation dans le choix de ses futurs voisins) ?	

En fonction des réponses apportées aux questions ci-dessus, choisir le montage qui vous conviendrait le mieux :

16. La propriété des logements est individuelle et les espaces communs sont gérés sous le régime de la copropriété. Chaque ménage cherche son financement de façon indépendante.

[Permet de satisfaire les critères a,d,e,g]

OU

17. La propriété des logements est portée par une société civile (SCI / SCI d'Attribution). Chaque ménage cherche son financement de façon indépendante et occupe son logement en jouissance (sans payer de loyer, seules les charges sont dues). Il est possible d'opérer un contrôle limité sur les nouveaux arrivants.

[Permet de satisfaire les critères a,d,e,h,j]

OU

18. Les habitants créent une coopérative d'habitants dont ils sont sociétaires, permettant de porter un emprunt collectif remboursés par les loyers. Les habitants occupent donc leur logement au titre de locataire.

[Permet de satisfaire les critères b,c,f,h,i, éventuellement j]

19. Réserver une partie des logements à la location pour des personnes à revenus modestes à très modestes.

C. Le projet de construction

20. L'auto-promotion (= pas de recours à un promoteur immobilier, le groupe est maître d'ouvrage de son projet) est indissociable de notre démarche d'habitat groupé.

21. La démarche de réalisation choisie doit rendre possible l'auto construction ou l'auto-finition pour ceux qui le souhaitent.

22. Préférer la réhabilitation écologique de bâtiments existants plutôt que la construction de bâtiments neufs.

23.Privilégier la construction de bâtiments neufs de façon à pouvoir optimiser les choix de construction écologique (maison bioclimatique...).

24.Privilégier le groupement des logements pour une utilisation plus rationnelle du foncier et une meilleure performance énergétique.

25.Choisir des matériaux et techniques de construction permettant d'optimiser les performances énergétiques des bâtiments (bâtiments passifs ou à énergie positive, principes bioclimatiques permettant de tirer le meilleur parti des ressources naturelles...).

26.Privilégier systématiquement le recours aux matériaux recyclés.

27.Intégrer les bâtiments dans le paysage et l'écosystème.

D. Gestion du groupe et dynamique collective

28.Les décisions sont prises au consensus.

29.Les décisions sont prises démocratiquement selon le principe d'une personne (ou un ménage) = une voix, indépendamment des apports financiers des uns et des autres.

30.Les décisions sont prises démocratiquement, chaque ménage disposant d'un nombre de voix proportionnel à son apport financier dans les biens communs.

31.La participation à la gestion collective (entretien des espaces collectifs, travaux, gestion administrative...) est encouragée mais le niveau d'implication est laissé à l'appréciation de chacun selon un principe d'auto-régulation, c'est-à-dire sans système de contrôle formel.

32.La participation à la gestion collective (entretien des espaces collectifs, travaux, gestion administrative...) est obligatoire et égal pour tous, et la participation de chacun est encadré par un règlement élaboré par le groupe.

E. Solidarités et activités solidaires

33.Créer une caisse de solidarité entre les habitants.

34.Favoriser le recyclage des biens et équipements entre habitants fondé sur la gratuité et le don.

35.Mettre en commun une part des ressources et revenus de chacun afin de développer des activités économiques (agricoles, de service...) bénéficiant au groupe.

36.Développer des projets collectifs bénévoles permettant l'implication de tous et la valorisation du lieu : un potager, une piscine naturelle collective, la construction de bâtiments communs, la rénovation de ruines...

37.Créer une crèche parentale et/ou un système collectif de garde d'enfants.

38. Prévoir des locaux d'activité pour les habitants et/ou des entrepreneurs locaux (sous réserve de leur inscription dans le cadre de l'économie sociale et solidaire ?...).

F. Relations avec l'extérieur

39. Notre habitat est relié à un quartier, une ville / village et au monde et nous recherchons activement à nous y impliquer, notamment par des activités de 'militantisme' au niveau local ou à un niveau plus général : notre projet d'habitat groupé comporte en soit une dimension politique (voir partie 1 : vocation), au nom de laquelle nous pouvons intervenir dans le débat public.

40. Ouvrir une partie des espaces communs (salle polyvalente...) aux associations et habitants du quartier / village permettant de participer concrètement à la vie démocratique et sociale de notre environnement proche.

41. Favoriser le développement de systèmes d'économie alternative de proximité ouverts aux habitants du quartier/village. Par exemple :

- ✓ un système d'échange local (SEL),
- ✓ une AMAP avec des producteurs locaux,
- ✓ un système d'achat groupé...

42. Prendre une part active dans la vie économique de notre territoire, c'est-à-dire que le groupe (ou certains membres du groupe) pourra(ont) développer une activité économique en lien avec le développement local.

G. Ecologie au quotidien

43. Adopter des transports écologiquement responsables :

- ✓ choix d'une implantation à proximité des réseaux de transports en commun,
- ✓ réservation des voies de circulation intérieures aux modes de transport doux,
- ✓ mise en place d'un système de covoiturage,

44. Préférer de façon systématique l'utilisation d'énergies renouvelables à l'utilisation d'énergies fossiles ou nucléaires, par l'installation de panneaux solaires, l'achat d'énergie à Enercoop...

45. Mettre en place un système collectif de tri sélectif des déchets ménagers et de recyclage des déchets organiques.

46. Favoriser les achats groupés et les choix de circuits de consommation courts.

47. Créer les conditions d'une autonomie alimentaire en développant une activité agricole écologique sur le terrain de l'habitat groupé.

48. Prévenir la pollution des eaux, air, sols par interdiction dans l'habitat groupé de tous produits toxiques (produits d'entretien, engrais, peintures...).