

Compte rendu Réunion **« Gestion des espaces communs » dans l’habitat participatif** **mardi 26 juin 2018**

Présents : 46 participants

Animation : Bénédicte

Secrétaire : Frédérique

1. Les groupes

Présentation des groupes installés

- **Les Granges des toits liés** – Pontcharra : 8 logements depuis 2013
SCIA
- **Les Cadorats** - Avignonet : 25 foyers depuis 1991
SCIA
- Crêt Châtel « **La Colo** » - Biviers : 6 logements depuis 1992
SCI
- **Grains de Folie** – St Martin d’Hères : 3 logements depuis 1994
Copropriété
- **Androsace Castel’R** - Grenoble: 7 appartements depuis 2016
Promoteur social : Isère Habitat
Copropriété mixte
- **Les Naïfs** – Meylan : 13 logements depuis 1985
Locatif social avec PLURALIS
- **La Salière** – Grenoble : 5 logements depuis 2013
Copropriété
- **Au clair du quartier** - Grenoble: 5 logements depuis 2017
Copropriété et SCI pour les espaces communs
- **Ricochet** – St Pierre de soucy : 2 logements depuis 2013
SCI

Présentation des groupes en cours d’installation

- **Vercors Liberté** à Fontaine
- **Mosaïque** à Crolles
- Projet pour personnes âgées sur Echirolles (Christiane)
- **Tire-Poil** à Chambéry
- **Eden Circus** à Pontcharra
- **La Belle Verte** à Grenoble
- **Viellir et vivre autrement** à Grenoble
- **Le Coudray** à Hurtières

2. Gestion des espaces communs dans les habitats participatifs

2.1 Gestion des charges des espaces communs

De nombreux modèles de gestion sont possibles :

Pour certains groupes la répartition des charges des espaces communs est faite selon la règle des tantièmes.

D'autres groupes appliquent des répartitions par appartement, ou par nombre d'adultes, ou encore selon les usages (quand ceux-ci sont mesurables).

Un groupe applique une règle qui tient compte des revenus par foyer et du nombre d'occupants.

Les calculs sont généralement faits à l'aide de tableurs, quelquefois compliqués, ce qui peut poser des problèmes de transmission.

Les règles de calcul peuvent être revues en fonction de l'évolution du groupe, départs, arrivées, colocation ...

2.2 Situation fiscale des espaces communs

Deux cas de figure génèrent des situations très différents :

- les habitats dans lesquels les espaces communs ne sont pas différenciés. Dans ce premier cas, on constate que la taxe foncière est généralement réclamée uniquement via les lots privés ; mais parfois, les espaces partagés font l'objet d'un appel séparé (il semble néanmoins, que cela revienne au même financièrement, car les m² d'espaces communs sont comptabilisés dans les 2 cas).

- ceux dans lesquels ils sont identifiés dans un lot spécifique : dans ce cas, la taxe foncière et la taxe d'habitation sont appliqués à ces espaces comme s'il s'agissait d'un logement, ce qui représente un coût important pour le collectif. Il est même arrivé que de tels espaces soient réellement considérés comme des logements non occupés, et qu'une « taxe sur les logements vacants » leur soit appliquée.

La discussion amène au constat qu'il existe là-encore des situations variées, et que l'administration fiscale ne semble pas savoir très bien comment traiter les espaces communs. Il serait intéressant de comparer les déclarations des uns et des autres pour voir quel est le type de déclaration qui peut être au final le moins onéreux pour le groupe.

Globalement, la gestion fiscale des espaces communs est complexe et chaque groupe a réfléchi quant à faire une répartition la plus équitable possible

2.3 Retours d'expériences des groupes installés

La fréquence et la nature de l'utilisation des espaces communs évolue avec le temps et demande des ajustements permanents qui s'adaptent à la vie du groupe et au profil d'âge des occupants.

On peut dire que l'utilisation des espaces communs est un bon « baromètre » de la dynamique collective.

Les adolescents s'approprient volontiers ces lieux indépendants

Cela reste un lieu d'échanges, de réunions, de fêtes et de retrouvailles, mais également d'accueil et d'ouverture vers l'extérieur.

3. Débriefing

Pour la dernière réunion de l'année, avec la présence des représentants de 8 habitats groupés déjà installés et 46 participants, ce fut une belle réussite.

De nombreux échanges, et des questions qui restent à traiter :

Assurance des espaces communs

Ouverture des espaces communs vers l'extérieur (prêts à des associations, hébergement social...)

Relations locataires et propriétaires vis à vis des espaces communs.

Architecture des espaces communs.

La transmission.