



Groupe des Mûriers à Anse

Origine

Le groupe, constitué initialement de 5 familles dont au moins un des membres travaillait dans un centre de recherche public de la région parisienne déplacé en région lyonnaise en 1981, a souhaité initier une démarche d'habitat groupé autogéré. Accueillis par l'antenne lyonnaise très active du MHGA [Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré], le groupe a visité plusieurs structures anciennes susceptibles de permettre l'aménagement et la rénovation de 5 appartements privatifs et d'espaces communs (salle de jeux pour les enfants, buanderie et cuisine commune à usage occasionnel lors de réunions ou de repas pris ensemble lors de journées communes de travaux).

Le projet s'est concrétisé à Graves sur Anse (voir pages 84 et 85 du livre « Habitats autogérés » édité en juin 1983 aux éditions Syros). Il s'agissait de l'ancienne ferme intégrée à un domaine viticole qui a été démembré en 3 parties. En 1988, en raison d'un espace commun encore important inoccupé et difficilement utilisable, il a été décidé d'intégrer une 6^{ème} famille. L'ensemble des bâtiments en pierres de taille est constitué d'environ 1200 m² de planchers couverts dont à peine 750 m² constituent les parties privatives des 6 appartements.

Forme juridique retenue

Avec l'aide d'un conseiller juridique du MHGA, plusieurs types de statuts ont été envisagés, mais les familles ayant préalablement épargné sous forme de PEL [plans d'épargne logement], les banques ont exigé des garanties hypothécaires précises et c'est finalement le statut de la copropriété qui a été adopté.

Cependant, afin de lui donner un statut correspondant mieux à l'esprit égalitaire que souhaitaient les habitants, le « règlement de copropriété standard » a été adapté. Le groupe s'est constitué en syndicat coopératif pour lequel chaque personne représente une voix et les parties communes sont « attribuées » à parts égales aux familles (même si la surface des appartements privatifs n'est pas égale).

De plus, en cas de vente d'un lot (1 appartement privatif + 1/6 des parties communes) un pacte de préférence a été établi ; cela signifie que le vendeur doit donner la préférence à l'acquéreur qui a l'assentiment des propriétaires restants¹.

Pour éviter d'éventuels conflits pouvant survenir à la faveur d'une vente (plusieurs se sont déjà produites puisqu'il ne reste plus que 3 des propriétaires initiaux et que certains lots ont déjà été revendus plusieurs fois), un règlement intérieur a été rédigé. Il précise de manière détaillée, le fonctionnement de la copropriété (nature des charges payées par le compte commun et leur mode de répartition, utilisation et fonctionnement des parties communes, ...). Ce règlement intérieur est systématiquement remis à l'agence immobilière choisie par le vendeur et il est discuté et expliqué au cours d'une réunion qui rassemble l'acquéreur potentiel, le vendeur et les propriétaires restants.

¹ Processus dont les limites juridiques n'ont encore jamais été éprouvées (aucun changement de propriétaire n'a donné lieu à contestation de la part de l'une ou l'autre des parties). Dans le contexte actuel de libre jouissance des biens personnels et de la propriété, toute contrainte pourrait être assimilée à une entrave illégale.

Le terrain, d'une surface totale de 7500 m², n'a pas été divisé en lots privatifs sous acte notarié. Néanmoins, chacune des 6 familles se voit attribuée une surface dont elle a la jouissance en propre, qu'elle peut aménager comme elle l'entend dans le respect d'une harmonie d'ensemble discutée en réunion commune. Lors d'une vente, cette surface à usage privatif est cédée avec l'appartement et le nouveau copropriétaire peut la réaménager à sa guise.

Administration et fonctionnement

Un président-syndic et un trésorier sont élus et/ou reconduits, chaque année au cours d'une réunion, parmi les membres du groupe qui se portent volontaires pour ces fonctions.

Les dates et ordres du jour des réunions sont fixés d'une fois pour l'autre. Un secrétaire de séance est désigné en début de réunion pour rédiger le compte-rendu. Celui-ci est édité et consigné dans un classeur où il est contresigné à la réunion suivante ; on peut donc s'y référer pour toutes les décisions prises, notamment celles engageant des travaux qui seront pris en charge par le compte commun.

Ce dernier, ouvert dans une banque proche, est régulièrement approvisionné chaque mois par virement automatique des propriétaires (245 €/foyer en 2017). Les règlements par chèques sont bien sûrs assurés par le trésorier qui vérifie l'exactitude des frais engagés (les petites sommes à usage commun engagées par chacun sont par exemple consignées avec les facturettes dans un cahier et remboursées a posteriori par un chèque global émis par le trésorier épisodiquement ou lors de la réunion qui suit).

Les taches routinières (sortie des poubelles ménagères et de tri sélectif, tontes d'espaces délimités par foyers, ménages dans la buanderie ou d'autres espaces communs, ...) sont réparties sur un calendrier en début d'année avec un souci d'équilibrer le temps passé par chacune des familles.

Les travaux d'entretien plus importants font l'objet de 3 à 5 journées communes par an qui sont en général précédées par une réunion la veille pour organiser et répartir les tâches ou faire les achats de fournitures préalablement.

Distribution des lieux et organisation générale

Les locaux habitables se répartissent dans 2 ailes dont la principale (environ 50 m de longueur) est desservie par un réseau centralisé de chauffage central et d'eau chaude. L'autre dispose de locaux d'accueil (chambres, séjour, salles de bain) qui ne sont qu'occasionnellement utilisables en hiver et d'espaces de rangement (garage à vélos, espaces d'entrepôts à disposition des foyers). La 3^{ème} aile est essentiellement occupée par des locaux de service (chaufferie et ateliers de bricolage).

La surface unitaire des 6 appartements privatifs varie d'environ 105 à 155 m². De ce fait, les charges de chauffage sont réparties au prorata des surfaces alors que toutes les autres dépenses communes (eau chaude et froide, produits lessiviels, ...) le sont au 1/6. Concernant l'électricité, un compteur commun est en place pour tous les locaux communs et les équipements collectifs (chaudière, machines à laver le linge, éclairage, ...), l'abonnement et les consommations sont également payés par le compte commun. Cependant, chaque foyer dispose aussi d'un compteur privatif.

Les locaux communs de l'aile principale, contigus des appartements, accessibles sans passer par l'extérieur et utilisables en toutes saisons car raccordés au chauffage central, sont composés d'une cuisine commune, d'une chambre d'accueil avec WC et douche et d'une laverie comprenant 5 machines à laver et un espace d'étendage/séchage du linge. Leur surface totale est d'environ 125 m².

Dans l'aile parallèle à la route sur le côté Ouest, diverses pièces à usage de rangements à caractère privatif ont été aménagées. On y trouve aussi un petit appartement commun qui peut servir d'hébergement temporaire, surtout en été car il n'est pas connecté au chauffage central.

Quelques informations techniques

Depuis 2006, la copropriété s'est équipée de capteurs solaires thermiques d'une surface totale de 20 m² qui assurent l'essentiel de la production d'eau chaude sanitaire qui transite d'abord par un adoucisseur pour éviter l'entartrage des échangeurs du ballon de stockage. Depuis juin 2008, cette installation fait l'objet d'un suivi en collaboration avec l'INES [institut national de l'énergie solaire au Bourget du Lac <http://www.ines-solaire.org/>]. Chaque mois, les valeurs de divers compteurs totalisateurs sont relevées manuellement et transmises via Internet. Par rapport à un chauffage par résistance électrique, l'économie annuelle est d'environ 900 €.

Les résultats sont consultables via le lien suivant <http://e-learning.ines-solaire.org/telesuiweb/webapp/> (installation Anse1)

Depuis 2009, le chauffage central et l'appoint nécessaire à la production d'eau chaude sont fournis par une chaudière à bois déchiqueté d'une puissance de 100 kW reliée à un silo d'environ 40 m³. Le bois, essentiellement du Douglas, provient de forêts du Haut-Beaujolais ; il est livré par un camion-benne de 25 m³ qui se déverse progressivement dans une trémie équipée d'une vis de transfert vers le silo. Un déchargement est réalisé en 35 minutes environ. 5 à 7 camions sont nécessaires pour assurer une saison de chauffe (surface chauffée d'environ 860 m²). Par rapport au gaz propane utilisé antérieurement, ce mode de chauffage s'est traduit par une économie conséquente et un meilleur bilan en terme d'émission de gaz à effet de serre (ce sont les parties non exploitables en bois d'œuvre -têtes et branches- qui sont déchiquetées et qui composent le combustible <http://www.coforet.com/index.php/coforet-2/>).

Les cendres (d'un volume réduit de 100 à 150 litres/an car il s'agit presque totalement de matières minérales incombustibles) sont stockées dans un coin à l'extérieur, puis épandues sur le terrain² au printemps afin qu'elles soient rapidement enfouies dans l'herbe qui repousse.

Grâce à une isolation thermique certes ancienne mais soignée (20 cm de laine de verre sous les combles, 10 cm sur les murs extérieurs et double vitrage des portes et fenêtres), la performance énergétique se situe à environ 140 kWh/m²/an – classe C.

² D'après le journal « Les 4 saisons du Jardin Bio », un apport annuel de cendre de 70 à 100 g/m²/an (soit 2 à 3 poignées/m²) favorise l'activité des microorganismes et des lombrics.



Face avant de la chaudière avec
le cendrier amovible au 1^{er} plan en bas



Système de désilage automatique
piloté par la chaudière

Pour plus de renseignements

Contact : Alain Liénard,

Courriel : alisa.lienard@free.fr