

SEMINAIRE du 6 avril 2016
« Que sait-on de l'habitat
participatif ? »

**L'Habitat Participatif,
un nouveau mode de vie :
les difficultés juridiques liées à des
relations conflictuelles entre habitants**

Séverine NADAUD
Maitre de conférences,
Université de Limoges

OMIJ –CRIDEAU EA 3177



- **HP, un nouveau mode de vie**
- **Passage de la vision du « je » à celle du « nous » : de l'individu au groupe...**
- **Régulation à l'intérieur de ce groupe social :**

« Inévitablement, la régulation se fait à l'intérieur d'un système, d'un groupe social »

« Elles rendent la solidarité plus forte et plus stable en réduisant la part des conflits »

E. DURKHEIM

- **Intervention du droit *a priori* et *a posteriori* pour prévenir et gérer les conflits**

I- Identification et prévention des conflits potentiels

- Identification des diverses sources
- Prévention par divers outils

II- Gestion et résolution des conflits réels

- Recours prioritaire aux modes alternatifs de règlement des conflits
- Recours au juge comme ultime voie de recours

I- Identification et prévention des conflits potentiels

Près de 50% des projets ont rencontré des difficultés liées à la vie en groupe et 70 % de ces problèmes concernaient la vie en collectivité (A. Trideau, « L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble chacun chez soi : une démarche difficile à concrétiser ? », 2014)

Figure 6 – Synthèse des problèmes rencontrés



³⁴ 50 % des groupes interrogés dans l'enquête y ont été confrontés

2 catégories de conflits :

- Conflits liés au fonctionnement, à la prise de décisions collectives pour gérer l'habitat (qualité de coopérateur, d'associé)
- Conflits liés au respect de la vie privée, de la vie commune au quotidien (qualité d'habitant, qu'il soit propriétaire ou locataire)

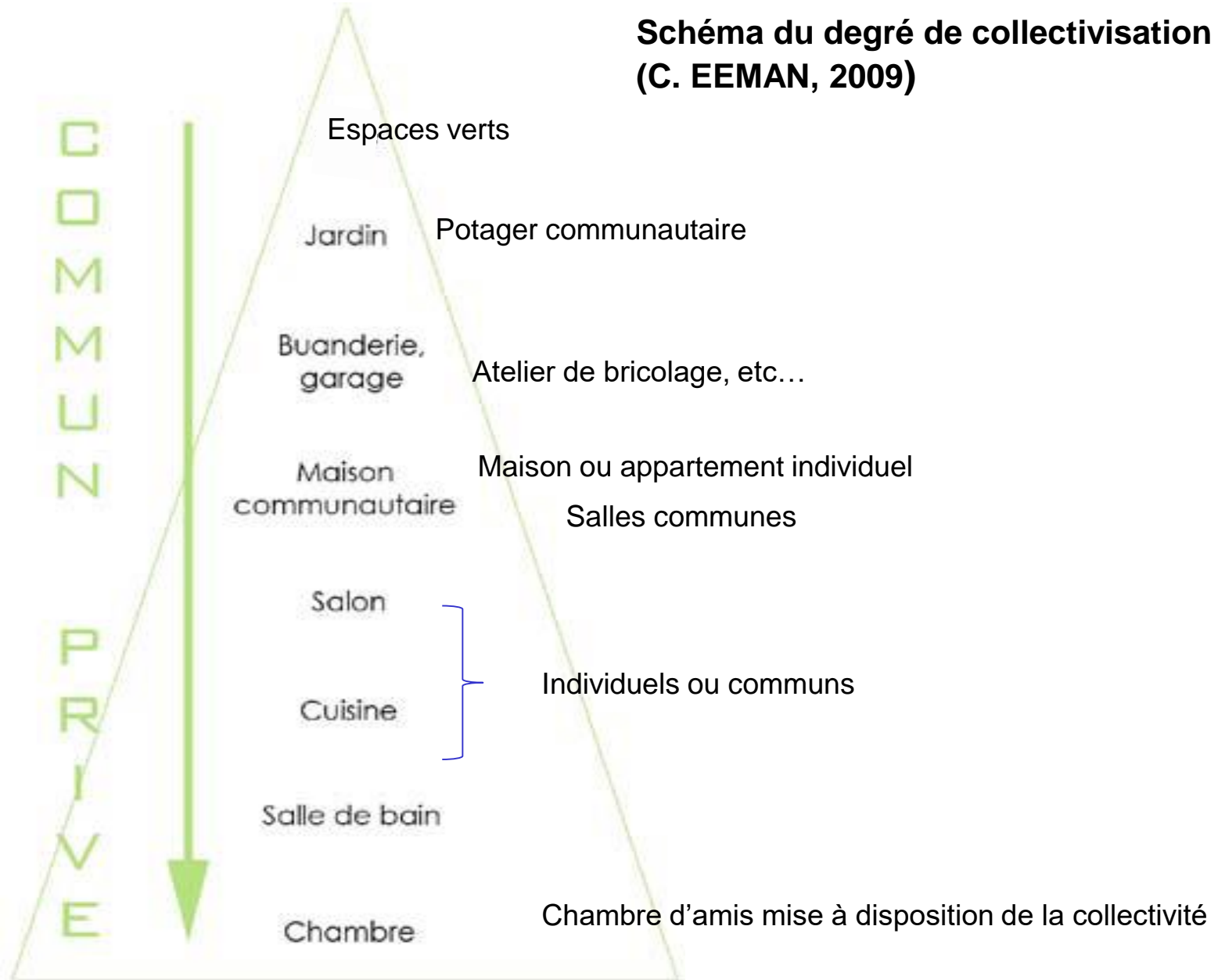
Prévention des conflits par des outils juridiques :

- Statuts
- Contrats
- Règlements
- Chartes

Coopératives	SAAP
1 personne = 1 voix	1 personne = 1 voix OU proportionnel aux parts sociales
<ul style="list-style-type: none">• Statuts• Contrat coopératif avec chaque associé• Règlement sur répartition des charges communes	<ul style="list-style-type: none">• Statuts• État de division des lots et droits en capital associé• Règlement copro OU d'attribution en jouissance (destination des espaces et quote-parts des charges)
Charte sur les règles de fonctionnement de l'immeuble (dont lieux de vie collective)	

Source : CEREMA, mars 2015

Schéma du degré de collectivisation (C. EEMAN, 2009)



Ex. de la charte d'engagement mutuel pour le projet d'HP de Callisto (écoquartier de Vidailhan)

Extraits (...)

Cette charte fixe les principes généraux à partir desquels vont être précisées les règles permettant le bon fonctionnement de la coopérative, **tant du point de vue de sa gestion que du point de vue des règles régissant la vie et l'usage des espaces partagés**, qu'ils soient privatifs mis en commun (partagés entre deux logements), coopératifs (partagés entre plusieurs) ou collectifs (partagés par tous).

Tous ces principes précisent et complètent dans ce cadre coopératif les règles de respect mutuel et de bonne vie en société qui sont réputées être partagées par l'ensemble des coopérateurs. **Cette Charte engage l'ensemble de la famille, elle doit recueillir l'approbation de chacun.**

Chaque membre adulte doit donc, s'il n'a pas participé à sa rédaction, en avoir pris bonne connaissance, avant de la signer. (...)

§4 – Intimité et vie sociale

4.0— Nous coopérateurs, nous engageons à distinguer clairement pour nous-mêmes et pour les autres ce qui relève de la vie privée et ce qui relève de la vie sociale de la coopérative.

4.1— Nous nous engageons à respecter chacun des résidents de la coopérative, son intimité et la vie privée de sa famille,

4.2— Nous veillerons à éviter les nuisances ou désagréments susceptibles de porter atteinte à la tranquillité de chacun au sein de son foyer, et nous efforcerons, comme il est d'usage, de les prévenir lorsque nous ne serons pas en mesure de le leur garantir.

II- Gestion et résolution des conflits réels

- Recours prioritaire aux modes alternatifs de règlement des conflits:
 - dialogue et conciliation interne
 - recours à la communication non violente

Ex. de la Charte de l'habitat groupé des voisins volontaires de l'éco-cité du Pré vert de 2012 :

« RESOLUTION DES PROBLEMES ET CONFLITS

En définissant les modalités de résolutions des problèmes et conflits, le groupe veut pouvoir garantir sa cohésion.

Quand un problème ou un conflit est constaté, le groupe s'engage à le traiter de façon non violente. Pour résoudre au mieux les conflits, chacun s'engage à formuler avec des mots les problèmes rencontrés .

De même, lorsque deux ou trois personnes sont en conflit, sans que pour autant cela concerne directement le groupe, il est de leur responsabilité de traiter ce conflit afin de ne pas créer un climat préjudiciable à l'ensemble. »

« Modalités concrètes :

Le groupe a la volonté de rechercher un consensus, de prime abord, pour toute prise de décision. Le groupe met tout en œuvre afin que, même s'il reste des frustrations, les aspirations et souhaits personnels soient entendus et que les décisions prises soient réellement acceptables par tous, même si ce n'est pas la solution préférée de certains. Ceci afin de ne pas créer de frustrations qui pourraient, à terme, entacher le climat du groupe. Ceci étant donné que tous désirent que chacun se sente bien dans l'habitat groupé.

Afin que chacun puisse s'exprimer, le groupe favorise l'usage de moyens de communication diversifiés. Dans les réunions, chaque personne sera sollicitée pour être animateur(-trice) ou secrétaire de réunion à tour de rôle afin de développer ses compétences en ce domaine et de donner à chacun l'occasion de participer régulièrement aux échanges.

Pour un problème collectif, la discussion et la résolution du problème sont alors collectives, et font appel, ou non, à un médiateur extérieur.

En cas de désaccords et de conflits interpersonnels, les habitants concernés tentent de résoudre le problème entre eux, en faisant ou non appel à un **médiateur interne au groupe ou externe,** qui les aidera à s'écouter mutuellement et à trouver une solution acceptable pour les deux parties. Si la situation ne peut être résolue à la pleine satisfaction de chacun, il sera fait appel à un **médiateur extérieur et professionnel neutre.**

Il sera constitué un « conseil des voisins », composé de membres qui représentent équitablement les habitants. Le « conseil des voisins » est l'instance de la gouvernance interne et de représentation avec l'extérieur. **Il est l'espace de décisions et d'application d'un « règlement intérieur » du projet, et du respect de la charte.** La forme juridique peut être une association, une société civile ou simplement un collectif dans lequel s'inscrit ce conseil. »

Seulement si les modes alternatifs de règlement des conflits échouent, qu'il pourra être envisagé de faire appel au juge

Conclusion :

- Conflits de voisinage gérés préventivement pour éviter que cela ne soit géré postérieurement devant un juge : **démontre tout l'utilité et l'efficacité des modes alternatifs de règlement des litiges**
- **Possibilités d'innovations juridiques et même dans certains cas de rendre plus concrets et effectifs des droits qui pourraient sembler a priori théoriques ou illusoire**

Ex. Prise en compte des droits des enfants ; dans certaines chartes d'HP on peut lire :

« Les enfants participeront aux décisions lorsque celles-ci les concerneront directement ».

CIDE, 1989 :

« **considérant** qu'il importe de préparer pleinement l'enfant à avoir une vie individuelle dans la société, et de l'élever dans l'esprit des idéaux proclamés dans la Charte des Nations Unies, et en particulier dans un esprit de paix, de dignité, de tolérance, de liberté, d'égalité et de solidarité; (...)

Droit à liberté d'expression (art. 13), de participation à la vie de la collectivité (art. 23)...