CONFERENCE TECHNIQUE

7 décembre 2010

Auditorium Maison de l'Habitat

16h15 – L'habitat coopératif : comment une collectivité peut-elle soutenir l'engagement citoyen ?

Sarah TRUDELLE, HABICOOP

aduhme énergies et climat

INFO→ ÉNERGIE en AUVERGNE

La coopérative d'habitants

c'est plus que du logement !

Constat : une crise du logement

- **Location**
  - Difficile de trouver un logement adapté à ses besoins
  - Pas d'implication dans la gestion
  - Peut mener à une dégradation des espaces communs
  - Pas de constitution d'épargne
- **Propriétaire dans le parc privé**
  - Flambée des prix de l'immobilier – spéculation
- **Parc social**
  - Engorgement
  - Difficile mixité sociale

Une alternative : les coopératives d'habitants

- Une initiative citoyenne entrepreneuriale
- Pour produire de l'habitat / de l'habiter, pas seulement du logement
- Une troisième voie : à la fois locataire et collectivement propriétaire

Une alternative…
… qui fonctionne ailleurs !

- Suisse: 5% du parc immobilier
  Jusqu'à 20% dans les grandes villes
  130 000 logements
- Norvège: 15% du parc immobilier
  40% des logements à Oslo
  650 000 habitants
- Italie, Portugal, Suède, etc.
- Québec 50 000 habitants

Mais pas encore en France !

Les valeurs

Une forme d'habitat groupé :

Mutualisation d'espaces et de services

Implication – responsabilisation

Des valeurs gravées au cœur de la forme coopérative:

Propriété collective, dissociée du droit d'usage

Non spéculation

Démocratie une personne = une voix

Des valeurs portées par Habicoop:

Réduction de l'empreinte écologique

Mixité sociale

Ouverture sur le quartier

Les valeurs : un projet collectif

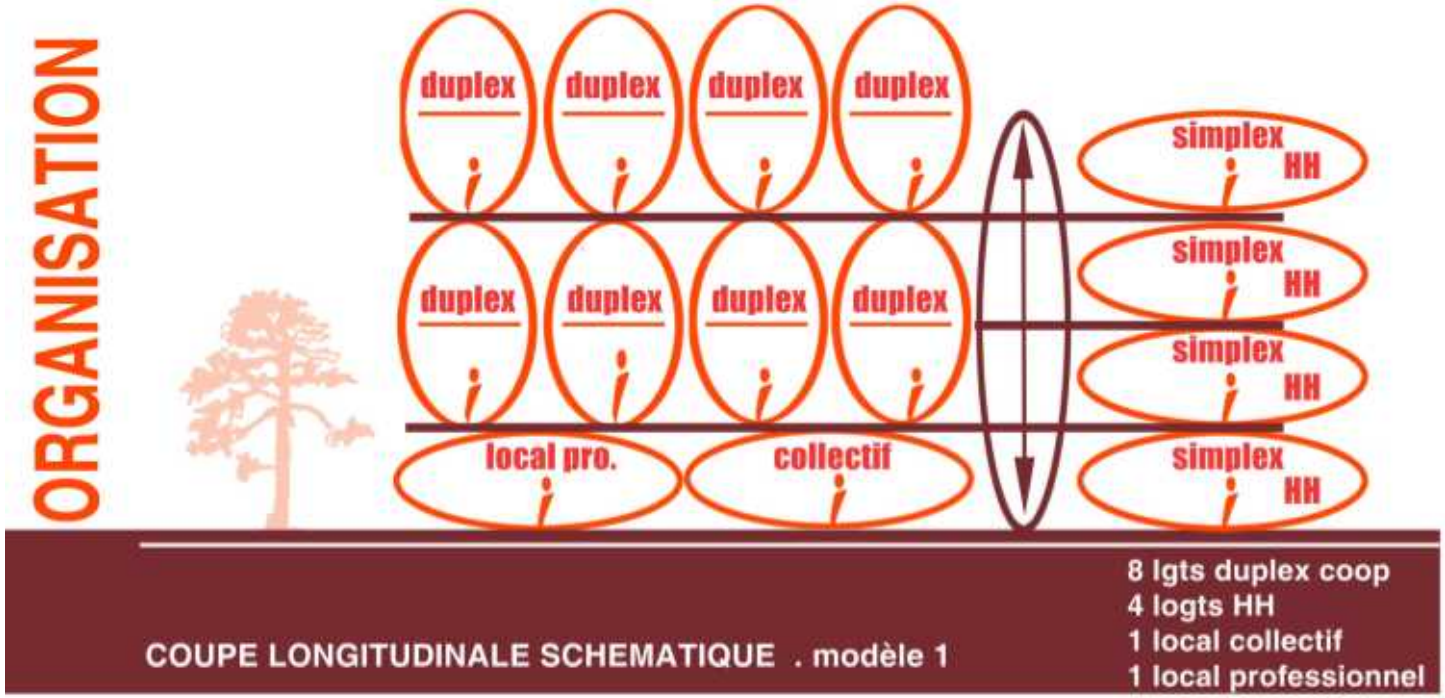
Un projet construit par les habitants, pour les habitants

- **Phase de conception**
  - Un projet de vie élaboré ensemble
  - Participation à la définition architecturale

- **Phase de gestion**

➔ **Possibilité d'avoir moins d'intermédiaires et de prestataires, donc moins de coûts !**

Un projet qui répond aux besoins de chacun:
avant-projet Village Vertical



Un projet qui répond aux besoins de chacun:

Plan masse Village Vertical

Les valeurs : mixité

- **Mixité sociale**

- locatif libre et prêt locatif social (PLS) avec mutualisation des capacités d'emprunt pour constituer l'apport initial

- Un montage avec des bailleurs HLM pour les ménages modestes

- **Mixité intergénérationnelle**

Logement pour personnes âgées / dépendantes

Les valeurs : écologie

- **Construction écologique**
  - Choix des matériaux, sains et de provenance locale
  - Sobriété énergétique du bâtiment et utilisation des énergies renouvelables
- **Situation du logement**
  - Par rapport aux transports et aux services
- **Ecologie au quotidien**
  - Compost, achats groupés, autopartage, etc.

➔ **Des économies sur le long terme !**

Les valeurs : un espace ouvert

- **Implication des habitants au-delà de leur projet de logement**
  - Rayonnement sur le quartier, redynamisation (exemple : autopartage de services).
  - Facilite le vivre ensemble dans des quartiers difficiles en permettant aux habitants de se réapproprier le territoire (exemple : fête du pain à la coopérative INTI, Suisse).
- **Ecoquartiers**
  - La coopérative d'habitants permet de créer du lien social.
  - Les élus qui mettent en œuvre ces projets se disent eux-mêmes démunis.

-> Les coopératives sont un outil précieux de participation.

Le système coopératif, un cadre approprié

Beaucoup de ces valeurs pourraient se retrouver dans un "habitat groupé" sous une forme juridique classique

Mais il n'y aurait alors aucune garantie de pérennité pour les partenaires extérieurs, notamment publics

→ **Le cadre coopératif permet aux politiques publiques d'être légitimes à soutenir les projets, puisque leur utilité sociale est garantie par la loi.**

Le système coopératif : la démocratie

- **Une personne = une voix**

*Quand le locataire n'a pas voix au chapitre et le propriétaire a d'autant plus de voix qu'il a de parts sociales, **le coopérateur a une voix quel que soit le nombre de parts sociales détenues !***

- **Transparence** dans la gestion
- **Responsabilisation**
- **Participation** de chacun aux décisions et à leur mise en oeuvre

Le système coopératif :
Double qualité du coopérateur

Locataires et collectivement propriétaires !

- **Composition de la redevance :**
  - Loyer + charges
  - Apports en comptes courants : épargne bloquée
- **L'ensemble de la redevance :**
  - Est proportionnel au nombre de m^2
  - Progresse suivant un indice lié au coût de la vie

Le système coopératif : sortie du système spéculatif

- Déconnexion entre la valeur du bien et la valeur des parts
- Le taux de revalorisation et de rémunération des parts sociales est limité
- La clause d'agrément des parts sociales donne un droit de regard de l'Assemblée Générale sur la cession des parts sociales
- Des réserves impartageables sont constituées quand il y a des bénéfices
- Le boni de liquidation ne peut pas être partagé entre les coopérateurs

Nécessité d'adapter le cadre légal et réglementaire

Pour faciliter ces expérimentations et à terme développer une 3ème voie du logement

- Adapter les financements et la fiscalité par rapport à la double qualité du coopérateur
- Permettre à la coopérative de fixer des loyers inférieurs au prix du marché
- Renforcer la non spéculation

→ **campagne nationale de mobilisation pour obtenir une modification de la loi**

Montage : accès à tous

- **Mutualisation des capacités d'emprunt**
  - C'est la coopérative qui contracte l'emprunt.
  - L'apport initial de chaque coopérateur peut être différent.
  - Pour les ménages modestes, c'est le bailleur social qui apporte les fonds.
- **Des loyers adaptés**
  - Quelques logements en locatif libre
  - Le prêt locatif social (PLS) pour une grande partie des coopérateurs
  - Un montage avec des bailleurs HLM pour les ménages modestes

Montage :
Quid de la sortie du coopérateur ?

Conjuguer non – spéculation et logique d'épargne

➔ le coopérateur récupère toutes les parts acquisitives qu'il a achetées, avec une plus-value nulle ou maîtrisée par la coopérative

Équité entre les coopérateurs créateurs et les nouveaux

➔ Le coopérateur suit le même processus quel que soit le moment où il entre : apport initial, proportion versements en comptes courants / loyer

Equilibre financier de la coopérative / parcours résidentiel du coopérateur sortant

➔ Récupération de l'apport initial de base : immédiat / remboursement du surplus d'apport et des comptes courants : différé en cas de difficulté de trésorerie de la coopérative

Montage :
Exemple du Village Vertical

Pour un T3 et l'accès aux espaces collectifs pour un ménage avec des revenus fiscaux inférieurs à 44 000 € :

Le ménage apporte 30 000 €, avec lesquels il achète des parts sociales de la coopérative.

Lorsqu'il partira 10 ans plus tard, il vendra ces parts au nouveau coopérateur et la coopérative acceptera une cession à environ 36 000 € (qui correspond à une inflation de 2% par an).

Chaque mois, le ménage paie une redevance de 730 €, dont 520 € de loyer (possibilité d'allocations logement) et 210 € d'apports en comptes courants + les charges.

Au bout de 10 ans, il a accumulé 27 500 € d'apports en comptes courants (soit 30% de sa redevance). Le délai de récupération de cette somme dépend des capacités financières de la coopérative.

Habicoop : notre projet

Apporter un soutien aux coopérateurs tout au long de leur projet :

- **Accueil des porteurs de projet**

souhaitant créer une coopérative ou être mis en contact avec un groupe

- **Montage de projet**

Accompagnement des groupes sur les aspects : juridique, financier, architectural, recherche de foncier, intégration des principes coopératifs

- **Phase de développement**

Accompagnement des coopératives dans leur quotidien

Habicoop :
Une étape de préfiguration

- **Constitution d'un cadre**
  - Cadre juridique et administratif
  - Montage financier
  - Montage pour les logements sociaux
  - Etablissement de partenariats
- **Construction d'outils**
  - Offre d'accompagnement
  - Guide méthodologique
- **Travail avec le groupe projet pilote**

Groupes projets accompagnés

Groupe pilote :

Le Village Vertical (Villeurbanne) - contact@village-vertical.org

Groupes en cours de conventionnement :

Habitat Coopératif Duchère - ca@hcd-lyon.fr

Coop en Germ' (St Germain) - groupestgermain@habicoop.fr

Groupe du 4 mars (Lyon centre) - groupedu4mars@gmail.com

Chamarel (Est Lyonnais)

Collectif Guillotière

Groupe Confluence

Groupes projets autres

50 groupes projets qui souhaitent aboutir sous la forme de coopératives.

Exemples de groupes adhérents d'Habicoop :

Hespere 21 (Paris) - contact@hespere21.fr

Habiter Autrement à Besançon - erikd@free.fr

La Jeune Pousse (Toulouse) - lajeunepousse@yahoo.fr

Ecovillage Pays de Romans - valerie.abatzian@wanadoo.fr

H Nord (Bordeaux) - contact@hnord.org

Les Habiles (Grenoble) - habiles@free.fr

Réseau national

- **Habicoop se positionne en tête du réseau**

pour porter à un niveau national les revendications pour la reconnaissance des coopératives d'habitants

- **Les rencontres nationales**

à Lyon le 31 mars 2007

à Toulouse les 23 et 24 novembre 2007

à Bordeaux les 10, 11 et 12 octobre 2008

à Nantes les 4,5 et 6 décembre 2009

à Strasbourg les 19, 20 et 21 novembre 2010

L'objectif principal de ces rencontres est de développer la mise en réseau des groupes projets et de leurs partenaires.

Habicoop est soutenue par :

Région RhôneAlpes

GRANDLYON communauté urbaine

FONDATION DE FRANCE

Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés

Ne Lâchons rien

chèque déjeuner

RDI Rhône Développement Initiative

CPLOS 1% Logement

Pour en savoir plus

www.habicoop.fr

HABICOOP
Coopérative d'habitants