

# Rencontre nationale des coopératives d'habitants

## Lyon – le 31 mars 2007

### **Ouverture**

Le renouveau de la coopération par Jacques PRADES, université Toulouse 2 - CERISES

### **Tour de table des groupes projet**

principaux objectifs et valeurs  
besoins : accompagnement ? informations ?

### **Intervention d'Habicoop sur les coopératives d'habitants**

la définition d'une coopérative d'habitants  
les défis soulevés en terme juridique, financier etc.  
les premières pistes de solutions

### **Ateliers**

les statuts juridiques  
les finances  
la communication politique et l'utilité sociale  
la qualité environnementale et architecturale  
la communication interne

# De l'économie solidaire au renouveau de la coopération

Jacques Prades - CERISES - Université de Toulouse 2-Le Mirail

Je voudrais vous dire en peu de mots pourquoi ce débat sur les coopératives d'habitation retient mon intérêt et quelle est sa place dans ce qu'on pourrait appeler en France « le renouveau de la coopération ».

Le mouvement coopératif s'est pleinement constitué à la révolution industrielle à la suite du deuxième mouvement des enclosures en Angleterre puis en France. Les progrès techniques réalisés dans l'agriculture et l'appropriation forcée des biens communs vont couper de leur terre des millions de pauvres, jetés dans les villes. C'est ainsi qu'est né le salariat où les travailleurs étaient en concurrence les uns avec les autres, vendant leur force de travail à des propriétaires de moyens de production. La coopérative est née de cette lutte contre le salariat. Entre 1830 et 1850 en France, plusieurs associations coopératives se sont créées avec pour volonté de coopérer plutôt que de se concurrencer : l'Atelier (1840-1850), Les bijoutiers en dorés (1834-1873) issus des théories de Buchez.

Au fil du siècle passé, l'Etat vint partiellement prendre la place de ces foyers de résistance, en offrant un filet de sauvetage à ceux qui n'avaient pas de place sur le marché. D'un côté, les entreprises deviennent de moins en moins sociales car l'Etat assume cette fonction. Ce qui marque le paysage des coopératives dans les années soixante-dix et quatre-vingt, c'est leur profonde banalisation, au premier rang de laquelle participe activement Le Crédit Agricole. C'est en réalité toute l'économie sociale qui va basculer : de l'utopie de la République coopérative vers un modèle de gouvernance d'entreprise à forte valeur ajoutée sociale et environnementale. On ne se place plus au niveau de l'économie mais des entreprises, en luttant contre les inégalités sociales et non contre le salariat. On revendique la double qualité, le principe « une personne = une voix » et des réserves impartageables dans une relation de coopération avec l'Etat. D'un autre côté, l'Etat annexait les mutuelles dans un mouvement d'institutionnalisation.

Le mouvement de restructuration industrielle des années soixante-dix va bousculer totalement la donne. Nul doute que la crise économique des années soixante-dix transforme la configuration internationale par une compétitivité accrue en même temps qu'elle exclut une population de plus en plus nombreuse.

Premièrement, les entreprises performantes deviennent nomades et cherchent à se débarrasser des contraintes des Etats qui perdent leur pouvoir de régulation. Elles jaugent leur performance à la capacité de réversibilité de leur territoire. Du même coup, en dix ans, la rapide montée du chômage passe de 3 % à 6 puis 9 % en 1985. Et parallèlement, on comprenait que ce chômage-là n'était plus un chômage frictionnel mais un processus au cours duquel des individus en perdant leur emploi perdaient du même coup leur insertion sociale, ce qui donnait aux trente glorieuses une signification nouvelle. Le marché en devenant de plus en plus envahissant produisait une société de marchés qui excluait ceux qui n'étaient plus dans le marché, le social devenant un sous-produit de l'économie alors que dans toutes les autres sociétés existantes, l'économie, insérée dans la société, n'était pas parvenue à se débarrasser du politique, de la morale, pour le soumettre à ses règles.

Deuxièmement, on vit la lente dégradation des coopératives de consommation pour aboutir à la crise de 1984-1985 qui avait commencé au milieu des années soixante-dix. Pour aller vite (pour plus de développements, on se référera aux travaux de H. Desroche), ni la concurrence de firmes géantes de la distribution aux ressources financières et techniques importantes, ni la prolifération d'associations de consommateurs, ni l'implantation des coopératives qui laissait en déshérence les grands ensembles à forte densité de population, ni le poids du budget alimentaire qui tendait à s'affaiblir alors que les coopératives continuent à axer leur efforts sur le poste alimentaire, ni enfin la division entre appareils de permanents et réseaux des usagers ne firent l'objet d'une attention soutenue des associés des coopératives de consommation. De plus, des dispositifs juridiques crurent bon de séparer entre syndicats de consommateur et co-gestion de producteurs. Par ces pressions qu'on retrouvera au travers de la loi Chalendon pour les coopératives d'habitation, on dissocie l'acte de production et celui de consommation qui est au fond une des clés d'opposition du coopératisme (les économistes réduiront cette question à l'asymétrie informationnelle entre offreurs et demandeurs).

C'est dans ce contexte que sont nées les structures relevant de l'insertion : d'une part, les travailleurs sociaux étaient obligés de se coltiner au marché, d'autre part l'insertion ne pouvait plus se résumer à des plans de formation. C'est ainsi que sont nées les structures d'insertion par l'activité économique. Si l'on compare le coût des

programmes aux résultats en termes d'insertion, le résultat est maigre. Mais ce qui est encore plus maigre, c'est que ces structures apparaissent comme des sas qui ne règlent rien : il faudrait constamment reproduire le processus puisqu'on ne touche pas aux causes qui produisent les mêmes effets. Tout se passe comme si on gonflait artificiellement un pneu crevé.

C'est dans ce paysage qu'apparaît une foule d'initiatives éparses, désordonnées, hasardeuses, plus connue en France sous le nom d'« économie solidaire »<sup>1</sup> : les AMAP, les régies de quartiers, les crèches parentales, l'échange équitable, etc. Il faudra quelques temps pour comprendre qu'elle fait renaître l'essence du mouvement coopératif, beaucoup plus qu'elle ne s'y substitue.

Ce renouveau de la coopération repose sur trois grands piliers qui devraient être notre projet :

- une réappropriation de l'espace social : compter sur ses propres forces<sup>2</sup> et prendre sa vie en main, c'est s'opposer à l'idée que le monde nous échappe totalement.
- la création d'un collectif fondé sur l'hétérogénéité des groupes et non leur homogénéisation.
- le principe de la double qualité : les gens qui conçoivent et acquièrent sont aussi les usagers de ses services.

Le mouvement coopératif ne peut s'enfermer dans la reprise d'entreprises, qu'elles soient en dépôt de bilan ou en l'absence de reprenneur. Permettez-moi d'insister sur ce point : au-delà des différentes formes de coopératives d'habitation que nous allons écouter aujourd'hui - des coopératives de location-proprétaire québécoises, des habitats écologiques aux habitats groupés, des castors aux éco-constructeurs - la coopération, ce n'est pas ce qu'il faut faire qu'on n'a pas de sous, quand on n'a pas de quoi se payer une maison individuelle. C'est au contraire le dépassement de l'individuel par la création du collectif. Il faut marteler cet aspect qui domine l'individualisme.

Le mouvement doit reprendre en main ce que les années soixante-dix ont balayé : le territoire et la lutte contre l'exclusion.

C'est en ce sens que les coopératives d'habitation sont intéressantes : elles participent de ce mouvement de lutte pour le droit au logement, comme les coopératives de crédit participent au droit à l'initiative économique et les coopératives de services de proximité participent au droit au travail.

Mais le secteur du logement présente en France des particularités et j'en relèverai deux. Il est d'abord marqué par un marché qu'on peut schématiquement découper en quatre zones : le cœur des agglomérations où le prix du m<sup>2</sup> n'autorise plus la grande majorité des salariés à y habiter, ce qui est un véritable scandale de la classe politique de droite comme de gauche ; une première couronne constituée de grands ensembles dans des zones sensibles ; une deuxième couronne formée le plus souvent de maisons individuelles où les services publics sont rares. Une dernière zone est dite « rurale ».

Ce découpage schématique montre la tension qui existe sur le centre, le désintérêt des grands ensembles, la faible attractivité de zones dépourvues de services publics et les difficultés d'habiter dans des lieux où le travail est moins présent. Ce paysage est renforcé par la tension du marché locatif qui va s'aggraver par deux raisons supplémentaires : la première est la tendance des investisseurs à préférer les bureaux aux logements et la deuxième est que les politiques du logement ont privilégié depuis dix ans les politiques de défiscalisation qui relèvent davantage de stratégies d'épargne de classes aisées que d'une réponse aux demandes de populations vulnérables. Sait-on que l'Etat français a donné en cinq ans en défiscalisation l'équivalent de dix ans de politique du logement ?

Nul doute alors que la coopérative apparaît comme l'instrument de cette réappropriation de l'espace social, pour créer du collectif et appliquer à soi ce que l'on veut pour les autres.

La diversité des formes coopératives présente une proximité avec la diversité des organismes de finances solidaires : ceux-ci peuvent être classés en trois catégories selon qu'ils s'adressent à la nature du client, à la nature du projet ou à son lieu d'implantation. L'ADIE (Association de micro-crédits) s'intéresse aux exclus du prêt comme les coopératives d'habitat social s'intéressent prioritairement à des populations vulnérables. La NEF (coopérative de crédit) s'intéresse à la nature du projet (culturel ou environnemental) comme certains habitats groupés valorisent des matériaux sains ou écologiques, des lieux communs d'expressions artistiques. Les plateformes d'initiatives locales (même si les chambres d'économie sociale sont les seules à ne pas avoir utilisé cet outil) s'accrochent au territoire comme certaines coopératives d'habitation ont cherché à recomposer des territoires ruraux ou en friche.

La référence européenne en matière de micro-finance est la Banca Etica italienne car elle réunit cette diversité en essayant de partir d'une épargne d'un territoire donné pour financer des projets à finalité sociale ou écologique à destination d'une population sensible. On pourrait imaginer de la même manière des projets de coopératives de logement qui associent mixité sociale, projet collectif et environnemental, utilisant des matériaux sains et choix esthétique sur un territoire donné.

Si nous parvenions à un tel objectif, on renouvellerait le débat politique en ce domaine qui piétine.

Pour conclure, de quoi avons-nous besoin ? A mon avis, de trois choses :

- tout d'abord, *le lieu d'une fabrique de rêves*, d'utopies en marche ; nous vivons une profonde régression historique qui ne tient ni à la masse d'exclus qui peuplent nos cités, ni à la dégradation planétaire de la biosphère. Elle résulte du fait que nos sociétés ont perdu le sens de l'utopie, c'est-à-dire la capacité de mettre la distance qu'une société entretient avec elle-même. Du coup, elle perd le moteur d'imagination collective qu'avait suscité Thomas More en 1615 et, par là même, la capacité de remettre en cause le sens de ses acquis.

- ensuite, l'existence d'une *boîte à outils* accessibles à tous, une règle du jeu et des dispositifs juridiques prêt à l'emploi et ajustable à chaque situation. L'expérience des habitats collectifs et de tout projet collectif ne doit pas se faire au hasard. Il ne faut pas se dire : « nous sommes des copains et il n'y a aucune raison pour qu'il y ait des conflits entre nous » ; il faut dire : « il y aura des conflits, prévoyons à l'avance comment nous les réglerons » et ce sera la meilleure façon pour qu'il n'y en ait pas !

- enfin, *la maîtrise partielle du foncier* par des règles sur les reventes qui peuvent prendre plusieurs formes : soit comme au Québec, où l'on n'est propriétaire que de parts sociales qui ne suivent donc pas le cours du foncier, soit par le reversement au collectif d'un pourcentage sur les plus-values foncières, soit d'autres types qui restent à inventer.

Dans tous les cas, ce ne sont pas des règles juridiques qu'il s'agit de mettre en place mais une philosophie pratique qui prend la forme de règles balisant toute construction d'un collectif.

<sup>1</sup> voir J.Prades et B. Costa « *L'économie solidaire, prendre sa vie en main* », Collection Les essentiels, Editions Milan, 2005.

<sup>2</sup> J'ai développé cette idée dans « *Compter sur ses propres forces* » Editions de l'Aube, 2006.

## Tour de table des groupes projet

GROUPE	VALEURS	BESOINS
<b>AERA</b> Action Etudes et Recherche en Architecture Toulouse Coopérative d'habitat social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- environnement humain</li> <li>- cooptation des coopérateurs</li> <li>- s'insérer dans la politique HLM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- moyens pour atteindre la mixité sociale</li> </ul>
<b>LE BAZAR</b> Paris	<ul style="list-style-type: none"> <li>- écologie</li> <li>- solidarité (mixité sociale)</li> <li>- mutualisation (interne/ externe)</li> <li>- autogestion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- montage concret du projet (cadre juridique et financier)</li> <li>- traduction architecturale</li> <li>- traduction écologique</li> </ul>
<b>LES COLOQUINTES</b> Massy-Palaiseau (91)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- volet écologique</li> <li>- collectif (ouvert sur l'extérieur)</li> <li>- mixité sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accès au foncier</li> <li>- cadre juridique (plutôt SCI d'habitation)</li> <li>- contact avec architecte</li> </ul>
<b>LA DUCHERE</b> Lyon	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mixité (interculturalité) (majorité cadres moyens, mais volonté d'ouvrir à des revenus plus faibles)</li> <li>- accessibilité</li> <li>- lien à la terre (Oasis)</li> </ul>	
<b>L'ECHO-HABITANTS</b> Nantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- écologie</li> <li>- mutualisation</li> <li>- économie sociale/ éviter la spéculation</li> <li>- mixité sociale ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- participation des acteurs</li> <li>- structuration (financière et juridique)</li> </ul>
<b>ECOOP HABITAT EN GASCOGNE</b> Vers Toulouse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- autoconstruction</li> <li>- écoconstruction</li> <li>- mixité sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- échange avec autres coopératives</li> <li>- communication non violente</li> </ul>
<b>ENTRE TOITS</b> Toulouse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dimension écologique</li> <li>- mixité sociale (aussi intergénérationnelle, étudiants)</li> <li>- dimension culturelle</li> <li>- activité</li> <li>- jardins collectifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- statuts juridiques</li> <li>- recherche de subventions</li> <li>- organisation de l'activité humaine</li> <li>- architecture</li> </ul>
<b>EQA 49</b> Angers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- habitat sain/ écologique</li> <li>- autoconstruction accompagnée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cadre juridique</li> <li>- informations (forum Ecobâtir)</li> </ul>
<b>HABITAT GROUPE</b> Lyon Collectif transversal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mutualisation des expériences (fiches techniques)</li> <li>- sociocratie (amener le groupe à prendre une décision collective)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aide à la constitution des projets (écologie, environnement, lien social)</li> <li>- Communication Non Violente</li> </ul>

<b>HEN</b> (44)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- habitat écologique</li> <li>- mixité sociale</li> <li>- maîtrise globale</li> <li>- autoconstruction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- montage financier (lien avec commune)</li> </ul>
<b>OASIS</b> Collectif transversal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- idées de Pierre Rabhi (mouvement Terre et Humanisme)</li> </ul>	
<b>PARLETOIT</b> Savoie, Rhône-Alpes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mixité générationnelle</li> <li>- écologie (transports, économie d'énergie, qualité des matériaux, matériaux sains)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- question du foncier</li> <li>- montage juridique (propriété ou location ?)</li> </ul>
<b>LA PLATRIERE</b> Jura	<ul style="list-style-type: none"> <li>- projet socio-économique (lieu de vie)</li> <li>- simplicité volontaire (objecteur de croissance)</li> <li>- Communication Non Violente (consensus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- juridiques (accès collectif au foncier)</li> <li>- s'agrandir</li> </ul>
<b>ECOVILLAGE DES SOURCES</b> Vers Lyon	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ruralité</li> <li>- pérennité</li> <li>- prise en charge des seniors, autonomie</li> <li>- échange et partage</li> <li>- activité- production (agriculture)</li> <li>- autoconstruction</li> <li>- dimension environnementale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- méthodologie</li> </ul>
<b>TRANS'MISSIONS SOLIDAIRES</b> L'Isle d'Abeau Chambéry Ain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intergénérationnel</li> <li>- mixité sociale</li> <li>- écoconstruction</li> <li>- autoconstruction</li> <li>- vivre/ habiter autrement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- communication</li> <li>- question du statut juridique</li> <li>- concrétiser les valeurs (éco / autoconstruction, gestion des ressources)</li> </ul>
<b>VILLAGE VERTICAL</b> Lyon	<ul style="list-style-type: none"> <li>- collectif / mise en commun</li> <li>- écologie- énergies renouvelables</li> <li>- mixité sociale (avec Habitat et Humanisme)</li> <li>- non spéculation</li> <li>- Communication Non Violente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- montage juridique et financier</li> <li>- projet architectural</li> <li>- techniques de construction écologique</li> </ul>
<b>VIVRE AUTREMENT</b> Lyon (groupe informel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prise en charge de la vieillesse- autonomie</li> <li>- intergénérationnel</li> <li>- dimension collective</li> <li>- matériaux sains</li> <li>- ouverture sur l'extérieur (activités culturelles)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- question juridique</li> <li>- sur la pérennité du projet</li> <li>- méthodologie de gestion du projet</li> </ul>
<b>LES Z'ECOBATISSEURS</b> Caen Pour un urbanisme soutenable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jardin collectif partagé</li> <li>- appropriation du quartier</li> <li>- activités (artisans, crèche)</li> <li>- écologie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mariage initiative privée/ publique</li> <li>- sur la mutualisation des ressources/ des moyens</li> <li>- sur la mixité des fonctions</li> </ul>

# Habiter autrement... pourquoi pas dans une coopérative d'habitants ?

Olivier DAVID, président d'Habicoop

## LE CONSTAT :

### UNE CRISE DU LOGEMENT

#### PARC PRIVÉ

- Flambée des prix de l'immobilier

#### PARC SOCIAL

- Engorgement
- Dégradation des espaces communs
- Faible responsabilisation des habitants

#### QUELLE MIXITÉ SOCIALE ?

## UNE ALTERNATIVE :

### LES COOPERATIVES D'HABITANTS

#### UN AUTRE RAPPORT AU PATRIMOINE

- Pas de spéculation possible
- Les loyers reflètent le coût réel d'exploitation

#### DOUBLE QUALITÉ DE SES MEMBRES

- Coopérateurs : propriété collective de la coopérative
- Locataires : bénéficiaires des services de la coopérative

### ...QUI FONCTIONNE AILLEURS !

#### EN EUROPE...

Suisse: 8% 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.

#### ET AILLEURS :

Québec : 50 000 habitants

## EFFETS ATTENDUS :

### DÉMOCRATIE ET PARTICIPATION

#### PRINCIPES ET VALEURS COOPERATIFS

- Une personne = une voix
- Transparence dans la gestion
- Responsabilisation
- Participation de chacun aux décisions et à leur mise en oeuvre

### UN PROJET DE VOISINAGE

#### UN TRAVAIL COLLECTIF

- implique les habitants dès la conception
- prend en compte les besoins de chacun

#### DES ESPACES COMMUNS

- permettent de mutualiser les services et de faire des économies
- favorisent la convivialité

### MIXITÉ

#### MIXITÉ SOCIALE

- Partenariat avec des bailleurs sociaux ou des associations d'insertion par le logement
- Intervention de collectivités qui souhaitent une mixité sociale diffuse
- Montage financier qui facilite l'accessibilité

#### MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE

- Logement pour personnes âgées ou dépendantes
- Colocation pour étudiants

### **RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**

#### CONSTRUCTION ÉCOLOGIQUE

- Choix des matériaux, sains et de provenance locale
- Economies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables
- Compost, récupération de l'eau, etc.

#### SITUATION DU LOGEMENT

Par rapport aux transports et aux services

**DES ÉCONOMIES SUR LE LONG TERME !**

### **MOYENS**

#### **MONTAGE JURIDIQUE : UNE SCIC ?**

##### LES PARTICULARITÉS INTÉRESSANTES

- Un type de coopérative : encadrement de la rémunération des parts, principes coopératifs
- Finalité sociale
- Multisociétariat : implication possible des partenaires publics

##### LES DIFFICULTÉS

- Lenteur de l'obtention de l'agrément SCIC par les préfetures
- Difficulté de faire reconnaître l'intérêt général compte tenu des définitions actuelles.

#### **MONTAGE FINANCIER**

##### ENTRÉE ET SORTIE DES COOPÉRATEURS

- Conjuguer non – spéculation et logique d'épargne
- Équité entre les coopérateurs créateurs et les nouveaux coopérateurs

##### LES FINANCEMENTS MOBILISABLES

- Facilitation de l'accès au foncier par les collectivités locales
- Aide des bailleurs pour leurs bénéficiaires
- Financements des surcoûts liés à la construction environnementale
- Engagement des banques

### **HABICOOP**

#### **NOS OBJECTIFS**

##### SOUTENIR LES PERSONNES QUI SOUHAITENT HABITER AUTREMENT :

- Dans une autre forme de rapport à la propriété
- En intégrant dans leur projet des personnes fragilisées
- En favorisant des solidarités de voisinage
- De manière plus respectueuse de l'environnement

#### **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

#### **UNE ÉTAPE DE PRÉFIGURATION**



## CONSTITUTION D'UN CADRE

- Cadre juridique et administratif
- Montage financier
- Étude de faisabilité architecturale
- Etablissement de partenariats avec les institutions

## FAÇONNAGE D'OUTILS

- Accompagnement des groupes dans la construction de leur projet
- Formation à la coopération

## PARTENARIAT AVEC UNE COOPÉRATIVE PILOTE : LE VILLAGE VERTICAL

- Recherche du foncier à Lyon ou en proche banlieue
- Treize logements
- Deux logements pour des personnes fragilisées et une colocation pour des jeunes
- Espaces communs : une salle polyvalente, une buanderie, des chambres d'amis, une terrasse, un potager, un atelier bricolage, les coursives
- L' « alternaccueil »

## LES MEMBRES

### MEMBRES FONDATEURS

- La Nef, société coopérative de finances solidaires
- L'Union Régionale Rhône-Alpes des entreprises Coopératives
- Deux architectes, une élue à la Région et d'autres personnes intéressées à titre personnel

### DE NOUVEAUX MEMBRES

- Le Village Vertical
- Le collectif Habitat Groupé
- De futurs coopérateurs

## ETAT D'AVANCEMENT

### DES GROUPES DE TRAVAIL

#### MONTAGE JURIDIQUE

- URSCOP Rhône-Alpes
- Fondation Abbé Pierre
- Association d'insertion par le logement
- Coopérative d'HLM

#### MONTAGE FINANCIER

- La NEF
- Bailleur HLM
- Expert comptable
- 1% logement : ASTRIA et GIC (groupement interprofessionnel pour la construction)

#### COLLECTIVITÉS LOCALES

##### ELUS ET CHARGÉS DE MISSION :

- Villes de l'agglomération
- Grand Projet de Ville
- Communauté urbaine

##### ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL :

- Associations d'insertion par le logement
- Bailleurs sociaux
- Bureau d'études
- Mission insertion à la Communauté urbaine

## GENESE D'UNE RENCONTRE NATIONALE

LE PROJET INITIAL : EXPÉRIMENTATION PUIS DISSÉMINATION

- Un projet pilote à Lyon
- Constitution d'outils, capitalisation
- Utilisation du cadre par d'autres projets

SOLLICITATIONS ET AVANCÉES D'AUTRES GROUPES

UN NOUVEAU MODÈLE À CONSTRUIRE ENSEMBLE !

- En fonction des besoins des groupes projets
- Des dynamiques locales et des ressources

### **POUR EN SAVOIR PLUS :**

WWW.COOPERATIVEHABITATION.COOP

WWW.MONPETITCOIN.COM/INTI

WWW.CODHA.CH

WWW.VILLAGEVERTICAL.ORG

ET BIENTÔT : [WWW.HABICOOP.FR](http://WWW.HABICOOP.FR)

## Echanges

### **Le réseau Habitat Groupé :**

Il existe déjà un réseau, Habitat Groupé, qui a pour objectif de rendre lisible et visible l'habitat groupé, de mettre en lien les personnes intéressées par ce concept.

Ses pistes de travail sont les suivantes :

- permettre aux groupes projet de trouver des compétences dans le montage de projet
- permettre aux groupes projet de trouver des ressources (informations, partenaires)

Une liste de discussion existe : [habitat\\_groupe@yahoogroupes.fr](mailto:habitat_groupe@yahoogroupes.fr)

### **Questions :**

SCIC :

- \* Comment s'intégreraient les constructeurs dans cette structure ?
- \* La SCIC doit avoir un intérêt collectif, quel peut-il être ?
- \* La SCIC doit avoir un salarié : comment résoudre ce problème ?
- \* Quel serait le poids du bailleur social dans cette structure ?
- \* Quel ancrage sur le territoire ? Quelle place des collectivités ?
- \* Quelle place pour le bénévolat (collège) ?

Quels sont les autres statuts juridiques possibles ?

Comment avoir accès au foncier via un bailleur social / une collectivité locale ?

Questions de la propriété du terrain / du bâti

Comment transformer l'apport foncier et de travail en parts sociales ? Comment valoriser le bénévolat ?

Comment garantir un verrouillage pour le futur, une durabilité du statut ?

Le statut pourrait-il être une coopérative d'usagers ?

# Atelier Statut juridique

## **Objectif :**

Trouver les statuts adaptés aux enjeux du projet, formaliser des statuts type reproductibles et adaptables

## **Les avantages de la coopérative**

### Le statut de coopérative donne des garanties, pose un cadre participatif

La coopérative propose un « loyer » abordable tout en étant « propriétaire ».

La coopérative se distingue des autres statuts par la gestion collective, le principe d'une personne - une voix (ou un foyer- une voix).

Le statut coopératif peut garantir l'accès au plus grand nombre à un logement **pérenne**, en dissociant la personne morale de la personne physique et ses intérêts particuliers, dans un cadre anti-spéculatif, avec une maîtrise par les habitants de la conception à la réalisation de l'habitat.

La coopérative limite donc les dérives inflationnistes (valorisation du patrimoine encadrée), elle garantit la propriété collective, offre une plus-value sociale à la somme des intérêts individuels (par l'expérience de l'aventure collective, de la responsabilité, des échanges ...).

Elle offre des garanties aux collectivités publiques, pour la question foncière, avec un bémol en zone rurale où elle peut être mal perçue ...

Le statut coopératif permet également d'intégrer d'autres types d'activités (économique, culturelle, ...) et aussi du partenariat extérieur.

### La coopérative assure la maîtrise d'ouvrage

Personne morale = existence sociale et singularité

- Accès au foncier : la non spéculation et l'intégration de bas revenus sont des garanties les collectivités qui exigent un intérêt public. La coopérative d'habitants est complémentaire au logement social classique.

- Concevoir et construire

- Gestion du bâti, des communs

- Gestion d'activités

### Principes de fonctionnement d'une coopérative :

Acquisition du foncier par la coopérative. Elle réalise le montage financier et prend en charge la maîtrise d'ouvrage, soit seule, soit de manière associée (avec une collectivité et/ou un bailleur social par exemple, ou dans un montage en partenariat).

Les habitants sociétaires de la coopérative remboursent l'emprunt contracté à travers une redevance reversée à la coopérative ; ils sont sociétaires donc au titre des parts sociales contractées à travers cette redevance.

La coopérative fixe la valeur des parts sociales nominales. Celles-ci ne peuvent être revendues que dans un cadre fixé statutairement par la coopérative, et pour un montant au maximum 2 fois supérieures à leur valeur d'achat. L'actualisation de la valeur des parts se ferait annuellement sur un indice légal de référence (indice de la construction par exemple).

## **Enjeux autour de la question de la coopérative d'habitants :**

- La remise en cause de la propriété individuelle est un enjeu culturel, politique, éthique. Comment freiner l'inflation des coûts et les logiques de placement immobilier qui se généralisent et alimentent / se nourrissent d'un contexte d'angoisse sociale ?

- L'objectif de mixité sociale (et d'intégration des bas revenus) impose plus ou moins une coopération avec les bailleurs (Coop.) HLM. Il peut être difficile d'intégrer les bas revenus avec les autres dans un même projet d'habitat. Une Coop. HLM de Lyon conseille une gestion « coopérative » de la co-propriété avec des options anti-spéculatives mais sans le statut de la coopérative, comme dans une copropriété classique (bailleur HLM avec locataires + propriétaires individuels). Il y a donc à trouver une forme nouvelle de partenariat (avec les Coop HLM ou les associations du type Habitat et Humanisme) qui garantira des mêmes droits pour tous les foyers. La mixité

sociale relève de critères plus larges comme les générations, le handicap, la diversité culturelle ... qu'il convient d'investiguer et proposer.

- Le contexte spéculatif pose clairement la nécessité d'un positionnement de la coopérative et des règles d'acquisition et de cession des parts des coopérateurs fixées par les statuts. L'exemple québécois distingue les coopératives où la propriété est dévolue à la personne morale (les ménages sont locataires) et celles où la plus-value générée par la revente est reversée statutairement à la coop. qui en fait bénéficier les habitants sur leurs espaces collectifs. L'environnement de marché exerce une pression pour aller dans le sens de la spéculation (à l'exemple de la Coop. de Construction de Rennes où le coopérateur rachète ses parts et fait ce qu'il veut quand il vend son logement).

### **Comparaison entre différents statuts**

Chaque projet doit formuler son contenu et ses objectifs auxquels le statut juridique devra répondre. Les statuts doivent être liés à la philosophie générale du projet (charte ...)

Le projet peut choisir l'un des statuts existant ci-dessous. Mais il n'y a pas de statut type en France, il faut le bricoler avec ce qui existe (par exemple à partir de la SCI, de la société civile d'attribution et de la SCCC), peut-être même tenter la jurisprudence pour faire bouger le législateur.

#### Des coopératives particulières existent :

- La société civile coopérative de construction (la SCCC dite S3C) : elle a pour objet la construction d'un immeuble en vue de sa division en lots destinés à être vendus aux associés. Elle est plutôt utile pour la phase de construction seule. Le droit en jouissance sans achat par le biais des parts est également possible.

- La SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) : dernière née des coopératives, ce statut date de 2001. De forme privée et d'intérêt public, la SCIC est une nouvelle forme d'entreprise coopérative qui permet d'associer celles et ceux qui, salariés, bénéficiaires, bénévoles, collectivités territoriales ou tous autres partenaires, veulent agir ensemble dans un même projet de développement local et territorial (voir site <http://www.scic.coop/>). Ce statut est très intéressant dans le cadre d'un montage en partenariat qui intégrerait tous les acteurs, notamment les collectivités locales. Mais il est lié à un agrément préfectoral renouvelable tous les 3 ans et il est de fait plus lourd à monter que les précédents.

-> La SCIC relève d'un enjeu particulier lié au territoire et qui peut être à terme un objectif général et reproductible.

#### Les différents statuts juridiques hors coopérative :

Les autres statuts existant sont :

- La SCI (société civile immobilière) et la SCIL (idem de location) : statut classique pour l'opération immobilière, le recours à une SCI permet la détention d'un bien immobilier par plusieurs personnes et peut faciliter la transmission du bien.

- La société civile d'attribution : elle a pour objet la construction ou l'acquisition d'un bien immobilier en vue de son attribution par fractions divisées aux associés, en pleine propriété ou en jouissance, sa gestion, la location pour le compte d'un ou plusieurs membres de tout ou partie du bien (source : Code de la Construction et de l'Habitation – Dalloz – 2006).

- La société civile de construction-vente : un peu semblable à la SCCC mais à exclure dans le cas d'une coopérative qui entend perdurer une fois la construction terminée. Elle est typiquement dédiée dans le cadre d'un programme de construction seul qui génère ensuite des logements en propriété individuelle.

### **Exemples sur lesquels se baser**

Nous manquons d'exemples réalisés en France : 3 SCIC (Habitats Solidaires à Paris, Cap Accession à Rennes et URBANCOOP en PACA à Nice-Marseille et la Seyne/mer) s'occupent de l'accession au logement social ou à prix de revient, mais pas pour monter des coopératives d'habitants pérennes. Les statuts suisses (Codha à Genève par exemple) ou allemands pourraient servir de repères, celui de la Coopérative de Construction de Rennes (exemple d'une opération réalisée à Redon dans le 35) et d'une coopérative en société d'attribution à Rennes également (exemplaire en attente ...).

-> Les contacts pris par Habicoop en Suisse pourraient-ils être « utilisés » ?

Habicoop – c/ URSCOP – 74 rue Maurice Flandin 69003 Lyon -[info@habicoop.fr](mailto:info@habicoop.fr) - 04 72 36 28 93 12  
22 mai 2007

La nécessité de s'organiser collectivement pour faire face au contexte actuel paraît acquise.

Il y a un enjeu de synergie des projets, les premiers qui vont se mettre en place serviront d'exemples. Des échanges, voire des parrainages, au niveau européen seraient peut-être à envisager, dans la perspective de travailler à un statut juridique européen ?

### **Au-delà des statuts**

Si la coopérative pose le cadre pour faire vivre le collectif, si elle répond à une insuffisance d'autonomie financière (ou au souhait d'adhérer à ce type de projet), d'autres éléments relèvent plutôt du règlement intérieur, de la gestion courante, de la co-responsabilité ...

Les statuts doivent être vus comme un pacte social. Ils définissent les règles du jeu en les encadrant juridiquement. Le statut de coopérateur est quant à lui un enjeu de tous les jours qui s'apprend en se développant et peut faire l'objet de formation(s) à la coopération (communication non violente, travail de groupe ...).

### **Les questions « incontournables » :**

- Aides au logement :

La Coop. peut elle gérer les aides sociales (APL ...) si l'attribution est en jouissance ?

Le double statut de propriétaire bailleur et locataire du logement peut-il être entendu par la CAF pour l'obtention des aides ? Ou lequel faudra-t-il mettre en avant ?

- Plusieurs statuts dans la même Coop. peuvent-ils cohabiter et de quelle manière ?

Locataire (logement individuel),  
Propriétaire (propriété collective),  
Propriétaire de parts.

- Plusieurs programmes de construction peuvent-ils être instruits dans la même Coop. ?

- Les parts sociales :

Définition du capital social et des parts sociales de la Coop.

Règles d'acquisition et de cession des parts, notamment quelle actualisation et valorisation des parts au départ, modalités (rachat puis revente au futur coopérant ? Revente à la Coop. qui contracte un nouvel emprunt remboursé par le nouvel arrivant ? ...)

Règles d'actualisation de la valeur (limite statutaire à la revente ne pouvant être plus de 2 fois supérieures à la valeur établie des parts)

- Sur un même logement, comment s'articule le montage entre plusieurs propriétaires de parts (au titre de la solidarité par exemple) pour la jouissance en attribution dédiée à un seul foyer ?

- Quid de l'ouverture du capital aux non habitants (Fonds de solidarité, personnes morales ...)

Nombre de voix ?

Regroupement dans un collège ?

- Contraintes légales par rapport aux capitaux propres, fonds de réserve de la Coop.

- Emprunts

Validation de l'hypothèse de mutualisation des capacités d'emprunt dans un emprunt contracté par la Coop.

Les garanties de cet emprunt : créer une société d'hypothèque, pour faire tampon avec les banques ?

- Le contrat de promotion : les règles, les responsabilités, le mécanisme d'appel de fonds

- Le dispositif de l'engagement des coopérateurs : si départ anticipé, pendant la phase de construction, après, les délais de remboursement des parts contractées ... (la Coop. renégocie un emprunt qui sera remboursé par le nouveau sociétaire, cadre du remboursement avec la banque ...).

- Autoconstruction :

Cadrage de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre

Assurances,

Valorisation de l'apport travail dans les parts sociales ...

- Dépôt des statuts :

Coût de la création de la société civile (dépôt, étude notariale ...)

Les obligations statutaires

Les articles de loi nécessaires au projet

Les articles de loi recommandés

Les possibilités d'une jurisprudence (pour un statut juridique européen de la coopérative d'habitants !!)

Verrouillage et durabilité du statut.

- La SCIC :

Intégration de la maîtrise d'œuvre ?

L'intérêt général, collectif, valorisation de l'utilité sociale ?

Quelle activité de service, la part du ou des salariés ?

Poids du bailleur social, la place des bénéficiaires associés ?

Plusieurs coop d'habitants regroupées dans un collège d'une même SCIC ? Cadre d'adhésion d'une Coop. dans une SCIC ?

L'ancrage territorial, la place des collectivités ...

Valorisation du bénévolat dans les parts sociales (valable pour les autres statuts aussi) ?

- Méthodes d'acquisition du foncier :

Achat différé (cadre de la loi Borloo) et avantages sur le prix de vente contractés au titre du projet social par les communes ?

Bail emphytéotique ?

Cession avec contrepartie ?

### **Documents à produire :**

- Le statut est à bricoler à partir de statuts existant, en fonction de certains critères, objectifs et résultats attendus

-> construire une grille de références pour que les coopérateurs puissent choisir

- Avantages et inconvénients, organisation à mettre en place et calendrier de la mise en œuvre.

- Il y a une certaine difficulté à présenter aujourd'hui le statut coopératif, notamment sur question de la crédibilité et des garanties auprès des banques. Il faut donc produire un argumentaire vis-à-vis des sociétaires, des politiques, des banques ...

### **Discussion :**

Constat d'absence de coopérative d'habitants en France, donc pas d'antériorité sur laquelle s'appuyer

Rappels que toute coopérative est une coopérative d'usagers, que le statut de coopérative se greffe toujours sur un autre statut (de SA ou de SARL)

Il existe plus de 100 SCIC en France : voir le site de l'Agence de valorisation des initiatives socio-économiques ou AVISE : <http://www.avise.org/>

SCIC, intérêt *collectif* et *utilité sociale*... Une coopérative peut produire de l'enrichissement collectif (au Québec, des coop d'habitants ont ainsi pu se payer des équipements, piscine...)

Faut-il redouter le poids du bailleur social ? Il faut veiller à la rédaction des statuts. L'évolution de la valeur des parts doit être soumise au principe d'équité.

-> **Les groupes travaillent et font connaître leurs avancées à l'ensemble des initiatives en cours, font circuler des exemples de statuts, Habicoop communiquera aussi ses avancées.**

# Atelier Finances

## 1-Maîtrise des coûts

### Conception architecturale qui diminue les coûts

habitat basse énergie, habitat passif. Par exemple, construction en HQE augmente le coût de 10 à 14% en investissement, mais récupération sur le gain de la consommation d'énergie.

réduction des parties privées (*soit 80 à 90m<sup>2</sup> par logement au bout de la 4<sup>e</sup> génération d'habitat groupé*) au profit des parties collectives ou mutualisées (par exemple, salle polyvalente, chambres d'amis, buanderie ...)

en milieu rural, possibilité de limiter le réseau d'assainissement : chemin agricole non bitumé, fossés drainants, maîtrise des flux : filtres de roseaux, pente de relèvement.

récupération des eaux de pluies pour utilisation pour les toilettes (dépend des régions), toilettes sèches

urbanisme : gestion des flux, agencement de l'habitat

Méthode générale : limiter les coûts poste par poste

### Aides au financement

crédit d'impôt sur des équipements

taux bonifiés des banques, caisse des dépôts et consignation actuellement réservés aux bailleurs sociaux --> peut-être un axe de travail pour négociation pour le réseau type « Habicoop ». L'enjeu est de pouvoir accéder au taux de 2.5%.

ANAH aide aux propriétaires et aux bailleurs sociaux sous conditions de ressources --> peut-être un axe de travail pour négociation

les coopératives n'ont pas accès au prêt à taux zéro, PEL ... --> peut être un axe de travail pour négociation

### Accès au foncier

baux emphytéotiques : louer le foncier sur longue période, reconductible. Exemples en Suisse, à Lyon. Peut être intéressant comme contribution de la municipalité au projet.

dans le cas de ZAC avec critères sociaux, critères environnementaux. idem : contribution de la municipalité au projet.

dation : mécanisme d'échange de terrain utilisé par ex dans des opérations de remembrement – à creuser.

## 2- Fonctionnement avec une coopérative

Comment faire coïncider une opportunité de foncier et la création de la coopérative ? Une solution : endettement collectif qui permet des négociations, des emprunts plus importants.

L'idéal serait d'avoir accès aux financements des bailleurs sociaux. Possibilité de s'associer à des bailleurs sociaux, mais vont-ils souhaiter s'impliquer dans la gestion d'une structure ? Autre idée, les bénéficiaires relevant des critères sociaux s'intègrent au projet car le bailleur social apporte l'argent du départ et le loyer permet au bénéficiaire de racheter les parts.

Un tiers pourrait s'engager (par exemple, une structure type Habicoop) pour réserver le foncier et serait substitué à la signature par la coopérative.

Idée de fonctionnement : chaque coopérateur apporte par exemple 20% du prix de son logement et la coopérative s'endette des 80% avec emprunt hypothécaire.

Le loyer paye :

le remboursement des intérêts d'emprunt

le remboursement du capital

les charges

éventuellement une provision sur travaux (rénovation des façades ...)

éventuellement la participation à un fonds de solidarité.

Penser l'entrée ou sortie d'un coopérateur, sans léser le coopérateur partant, ni mettre en péril la coopérative. Si l'on s'en va de la coopérative, comment récupérer le capital ? Trouver un nouveau coopérateur qui finance son apport (cooptation ...). La coopérative rachète les parts à celui qui part avec un tarif encadré sur la valeur du bien, hors spéculation. Définir un taux basé sur le taux de la construction ou autres indices lissés sur plusieurs années ou un mélange ... La coopérative emprunte et le nouveau coopérateur rembourse avec son loyer.

Tout cela est à négocier et à définir dans les statuts.

### **3- Mutualisation des fonds**

On peut aussi imaginer que si certains ont plus d'apport personnel que d'autres, ceux qui ont du capital achètent plus de parts et les revendent petit à petit aux autres. Cela engendre 2 difficultés :

lors du départ du coopérateur qui a beaucoup de parts, il faut retrouver un foyer qui a les mêmes moyens et y a-t-il une imposition lors du changement de propriétaire des parts....

Tout cela reste à étudier...

#### **Discussion**

Il ne faut pas compter sur les CIGALES (*Club d'Investisseurs pour une Gestion Alternative et Locale de l'Épargne Solidaire*) qui mobilisent des sommes très inférieures à ce qui serait nécessaire, ni sur Habicoop qui n'a pas cette mission.

Ou alors, il faudrait créer des fonds de solidarité externe sur ce même principe : inventer une solidarité avec des apports extérieurs, pour ne pas concentrer les risques à l'interne. Attention à la solidarité en interne, les départs de personnes pouvant entraîner l'effondrement de la coopérative.

Envisager un réseau de coopératives ? un fonds de solidarité au sein de la NEF ? un placement solidaire ? voir *l'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti* avec Terre de Liens : <http://terredeliens.org/>

Terre de lien : espace de coopération qui peut être un outil de mutualisation pour gérer les entrées / sorties des coopérateurs. Mais attention sur l'aspect réseau : à partir d'un certain nombre, on perd l'avantage de la coopérative.

Il faut rechercher d'autres possibilités de subventions : du côté de l'Europe ?

Les coopératives ont-elles accès aux subventions de l'ANAH ? aux subventions pour l'éco-énergie ? aux mêmes prêts que les bailleurs sociaux ?

Ne pas oublier le financement des démarches préalables à la construction : possibilités d'aides à la maîtrise d'ouvrage dans le cadre des Pays.

-> **Suggestions à Habicoop : faire évoluer le droit bancaire français**



# Atelier : la communication avec les politiques

**Besoin recensé lors de la discussion en plénière** : Travailler la communication sur la coopérative et le développement durable, notamment dans la relation avec les collectivités et les élus

La communication avec les politiques a été abordée sous deux angles :

- comment communiquer avec les politiques locaux lors de l'élaboration d'un projet d'habitat groupé ?
- faut-il avoir une attitude militante face aux politiques, pour, notamment, les convaincre d'accompagner le projet porté par un groupe de futurs habitants ? Quelle est la plus value « d'utilité sociale » qu'il faut faire apparaître ?

## I - La communication avec les politiques

Le premier constat est celui d'une difficulté de communication avec les Maires des communes sur lesquelles des projets s'élaborent. Cela s'explique par le fait que les groupes de familles qui montent le projet ne sont pas des habitants des communes : ils ne sont pas connus, ce qui peut développer une méfiance.

Ensuite, la nature même du projet perturbe les schémas spatiaux, d'aménagement du territoire et sociaux des municipalités.

Face à cette méfiance, les groupes de familles s'aperçoivent qu'ils ne savent pas s'adresser aux hommes politiques et que, au-delà des Maires, le montage d'un dossier nécessite de traiter avec des administratifs de différentes institutions et des techniciens communaux et non communaux, et que là aussi, le groupe projet ne connaît pas bien les rouages français et les cultures de ces différentes institutions.

La discussion a ainsi porté sur la nécessité de connaître les interlocuteurs qui à un moment ou un autre baliseront le projet d'habitat groupé. Deux étapes de connaissance sont apparues :

Quelles sont les institutions et les personnes associées que le groupe va devoir rencontrer, localement ? C'est l'idée de faire une « **cartographie** » des futurs interlocuteurs : élus (lesquels), DDE, service habitat intercommunal, service des eaux, réseaux divers, service espaces verts (aménagement de terrains sportifs ou de jardins familiaux), service social municipal ou départemental (projet de crèche)...

Quelles cultures institutionnelles faut-il acquérir pour se faire comprendre de ces divers acteurs et aller au bout du projet d'habitat ? Quelles sont les « fibres sensibles » de ces institutions : financières, sécuritaire, sociale, technicienne,.....Mais aussi, quels sont leurs atouts potentiels : aide aux financements, subventions, soutien technique, soutien stratégique, .....et quelles sont leurs contraintes ?

L'objectif est donc ici de savoir lire le système d'acteurs afin de pouvoir élaborer une **stratégie** en utilisant les bons outils de communication aux moments opportuns et dans le bon ordre : faut-il commencer par aller voir le Maire, par exemple ?

La discussion a fait apparaître clairement deux types d'interlocuteurs : les techniciens et les élus.

Il est apparu qu'il serait peut-être intéressant de ne pas aborder les élus directement, dans un premier temps. Un technicien convaincu sera plus à même de convaincre à son tour « son » élu.

Par ailleurs, un participant précise que les élus assistent à des cycles de formation périodiquement, et que les organismes formateurs (Mairie Conseil) pourraient être de bons vecteurs de transmission de l'information, en l'occurrence sur l'habitat groupé.

Un autre participant souligne l'importance de la fonction de médiation qu'ont les « agents de développement de pays » entre les techniciens et les élus. De même en ville, les équipes « contrats de ville » ou CUCS. D'autres types de personnes ressources seraient à rechercher.

Il existe aussi certaines instances spécialisées sur l'habitat (PLH, CDH, conseil de développement,...) à partir desquelles des informations pourraient être transmises, si elles apportent des réponses aux préoccupations de ces assemblées : prix trop élevé du foncier, des coûts de construction du logement populaire, coût et mode d'entretien des espaces publics,..... *(ces paragraphes font le lien avec la partie II)*

La méthodologie est à construire.

Il ressort des expériences présentes que ce travail, qui est long et semé d'embûches, nécessite au préalable que le groupe de futurs habitants soit très soudé autour d'un projet bien défini et clair pour chacun. D'où la nécessité de constituer un groupe avant de penser la forme et la localisation de l'habitat.

## II – La communication « politique »

Le concept même d'habitat groupé est éminemment Politique.

Les personnes présentes dans le groupe de travail pensent qu'il est nécessaire que les hommes politiques soient sensibilisés à cette question. Mais :

- quels arguments sont-ils à mettre en avant pour les sensibiliser ? quelle « plus-value sociale » faut-il faire apparaître ?
- quelles forces, en tant que « mouvement », doit-on constituer pour avoir un poids social dans l'arène politique ?

### La plus value sociale

Le concept et ses avantages pour la collectivité doivent être expliqués et présentés sous forme d'exemples. Une image positive et rassurante doit être produite.

Il apparaît nécessaire de construire des outils de communication, conviviaux. Le film paraît être un outil idéal qui suscite facilement le débat.

Un participant pense qu'il est important d'inscrire l'**histoire** contemporaine de l'habitat groupé dans celle du mouvement coopératif, plus ancien, de façon à rassurer. Un film historique serait un bon outil de travail. La continuité historique rassure et correspondrait mieux à la manière de voir des « politiques ».

Un autre participant insiste sur l'intérêt de proposer une lecture sociale et populaire de cette forme d'habitat et de présenter des études sociologiques. Tout le monde n'est pas d'accord ; les gens présents autour de la table sont plutôt des « bobos » (auto définition) et non des chômeurs ou petits employés.....d'où une discussion sur les expériences étrangères qui concernent, distinctement, différents milieux sociaux. Une meilleure connaissance des **expériences étrangères** serait un plus dans les argumentaires. Le travail de l'Atelier Blanc s'inscrirait dans cette démarche.

La question de l'**innovation** apparaît : économie globale lors de l'aménagement et la construction d'un quartier d'habitat groupé voire même de sa gestion future ; le respect de l'environnement puisque ces projets sont de nature écologique ; ..... *(à creuser)*.

En revanche, la question de la démarche **collective** apparaît difficile à argumenter de façon positive à destination des élus. Cela dépend de leur sensibilité politique mais qui en même temps est rarement très affirmée en milieu rural, espace de développement actuel de la majorité des projets *(autour de la table en tous cas)*.

L' « effet coopératif » produirait des effets « boule de neige » dans les pratiques des voisins, notamment au niveau du lien social. D'où l'intérêt de construire des espaces de rencontre dans les programmes d'habitat groupé. Un lien social renforcé serait source d'une meilleure « autonomie collective » c'est à dire d'une responsabilisation des habitants sur leur espace d'habitat.

## **Le Mouvement**

Cette question n'a pas pu être abordée directement, faute de temps.

Quelques idées ont été lancées :

- la nécessité de construire des alliances institutionnelles dans le pays, pour faire progresser la connaissance du concept et ses avantages, économiques notamment
- avoir une double casquette d'acteur- citoyen, se poser en animateur du territoire lorsqu'on participe à un projet coopératif (*tout le monde n'est pas d'accord*)
- exprimer clairement le sens politique de la démarche d'habitat groupé aux élus qui sont à rencontrer (*tout le monde n'est pas d'accord*)
- quel rôle jouer dans la politique du logement ? faut-il en jouer un ? faut-il éviter d'être perçu comme un groupe de pression ?

Les opinions sont très partagées sur la nécessité de faire du plaidoyer sur l'habitat groupé, ce qui faciliterait de fait l'installation des projets futurs, ou de se contenter de se battre localement pour faire émerger son propre projet.

**Discussion** autour du concept d'« autonomie collective ». Creuser la notion de tripartition sociale.

Concernant les recherches sociologiques, possibilité de s'adresser à Nicole ROUX, sociologue à l'université de Brest, qui fait une étude sur la question.

-> **Suggestions à Habicoop :**

- faire un état des lieux des réalisations
- faire une cartographie des partenaires du territoire
- faire un lexique institutionnel

**Martine Boulet (Trans'Missions Solidaires, Chambéry) et Bruno Thouvenin (L'Atelier Blanc, Gers) travaillent à un film de sensibilisation à destination des élus.**

**Bruno Thouvenin souhaite travailler sur un « programme de recherche européen » avec une évaluation de la plus value sociale réalisée et la constitution d'un statut juridique de référence à cette échelle. Ce programme pourrait commencer avec le Danemark.**

# Atelier Qualité environnementale et architecturale

Présents : Michel Muret (la Platière, Jura), Cyril Chapeleau, Sabine Cabos (Projet coopératif dans la région Toulousaine), Bernard Lab (Parletoit, Chambéry), Emmanuelle Zelez (Le Bazar, région parisienne), Stéphane Letz (le Village Vertical, Lyon)

1) Aspects réglementaires : les constructions doivent suivre un ensemble de réglementations en particulier thermiques : RT 2005, ou HQE (qui est plus un ensemble de critères à évaluer et suivre). D'autres réglementations plus ambitieuses en terme d'économie d'énergie apparaissent comme le label Minergie (Suisse), Maison Passive, ou Effinegie. Il est intéressant de viser ce type de label dans la mesure où les coûts de construction peuvent être plus facilement maîtrisés dans un habitat coopératif groupé.

2) Maîtrise des surfaces : dans le cas d'un habitat groupé collectif, il est possible de réduire les surfaces des appartements par un travail plus important sur l'organisation et la mutualisation des espaces. Ceci permet alors d'intégrer plus facilement les surcoûts environnementaux.

3) Architecture en "cueillette" : en milieu rural il est souvent possible de construire avec des matériaux locaux. Construire "écologique" est aussi une démarche globale qui doit le plus possible prendre en compte l'ensemble de la durée de vie des matériaux et diminuer l'énergie grise (transport notamment).

4) Autoconstruction : plus facile en milieu rural, mais peut être plus difficile à faire cohabiter avec les systèmes d'assurance classiques (en particulier pour l'obtention de garanties décennales).

5) Prise en compte plus large de l'environnement : dans le cas d'un habitat coopératif groupé en milieu urbain, il est indispensable de s'intégrer dans le tissu urbanistique existant, tant au niveau du tissu social ou culturel que des moyens de transports, en mutualisant les véhicules par exemple. Il peut être par ailleurs intéressant de développer des offres supplémentaires dans le cadre même des projets : auto-partage, fournitures de produits biologiques dans le cadre d'une AMAP, etc.

6) Formes et structures innovantes : l'évolutivité des logements est une piste à étudier.

## Prolongements de l'atelier :

**Demande à HABICOOP de servir d'interface et de pression face aux Bâtiments de France**

### **Discussion**

Il ne faut pas trop demander à Habicoop ! Habicoop, c'est nous...

Il existe des Espaces Info-Energies qui recensent les bonnes méthodes et les artisans (comme HESPUL à Lyon, mais la compétence de ces Espaces dans certains départements semble inégale...)

Besoin d'une banque de données des ressources, d'un recensement de ce qui marche bien

-> **Suggestion à Habicoop : faire un répertoire des bonnes adresses / personnes ressources techniques ; rendre accessible ces ressources au plus grand nombre.**

# Atelier : Communication dans le réseau Habitat Groupé

## Besoins recensés lors de la discussion en plénière :

- Besoin de mettre en place un espace d'échanges et des temps de rencontres au sein d'un réseau de projets
- Besoin de documentation, de références
- Former les acteurs à la communication non violente

Nous avons tout d'abord repositionné le rôle d'Habicoop par rapport aux groupes et collectifs déjà existants et notamment « habitat groupé ». Nous sommes complémentaires et devons le rester.

## Pourquoi ?

Aujourd'hui il y a un besoin de dialogue entre les différents projets et il y a une réelle prédominance d'internet dans nos échanges : rapide, pas cher (quoique ...) mais pas très juste car tout le monde n'a pas accès ou ne veut pas avoir accès à cet outil. Il faut donc mettre en place des communications : orale, écrite, informatique, pour satisfaire des points forts de notre démarche : la mixité, le dialogue, l'échange.

## Comment ?

- Il existe déjà la liste de diffusion par mail « habitat\_groupé », il ne s'agit pas d'en recréer une nouvelle. Mais l'idée de la création d'un site internet avec une plate forme d'échange de fichiers, d'outils techniques, des forums et où les projets seraient référencés avec une fiche technique, l'avancée des démarches ... semble intéressante. Ce site serait alimenté par tous dans son contenu mais construit par les adhérents d'Habicoop. Les groupes projet qui souhaitent participer à la démarche de construction du site peuvent donc le faire en tant qu'adhérent d'Habicoop.
- Dans le but de diffuser largement les informations et donc de toucher un public le plus large possible, l'idée de créer des groupes locaux, des relais locaux est née. Ces relais pourraient être portés par les groupes existants (association, collectif d'habitant...) ou par des structures telles que les Espaces Info Energie, les URSCOP ...
- Donc, 2 niveaux de communication ressortent : local et décentralisée (diffusion d'information, dialogue, échange tout public) et global (visibilité médiatique, échange, outils techniques ...).
- Pour une communication locale (voire plus) les groupes projet peuvent produire un tract, il faudra cependant réfléchir au(x) message(s) à faire passer en fonction du public auquel on s'adresse.
- Des projets de rencontres nationales, régionales régulières (périodicité à définir) ainsi que des formations ont également été proposés. Les groupes projet font notamment état d'un besoin de formation à la communication non violente. Une remarque est faite sur l'utilisation dans notre communication du terme « CNV » qui pourrait braquer certaines personnes. Il faudrait donc s'interroger sur des termes judicieux.
- Une réflexion sur la création d'une charte a été lancée pour définir un/des objectif(s) commun(s) afin de se retrouver sur un fonctionnement minimum commun.

**Discussion :**

Habicoop ne souhaite pas avoir une ampleur nationale à moyen terme, elle peut jouer le rôle de fédérateur dans un premier temps pour mettre en place un réseau national de coopérative d'habitant. Par la suite si les personnes impliquées le souhaitent, une fédération nationale pourra être construite, mais Habicoop n'a pas vocation à jouer ce rôle.

Le réseau Habitat Groupé semble pour l'instant très « lyonnais », mais il existe des dynamiques très importantes en Bretagne, Normandie, Pays de Loire, Sud Ouest (région de Toulouse). La constitution d'un réseau national est souhaitable, mais la priorité est avant tout des réalisations concrètes, sinon le réseau restera virtuel.

Un relais des informations principales par le journal l'Age de Faire par exemple peut être envisagé.

Jacques Prades : des informations sont disponibles sur <http://w3.univ-tlse2.fr/cerises/welcome/index.php>

**Prolongements de l'atelier :**

- Week-end en région lyonnaise pour le 14 juillet proposé par Anne-Françoise Gay, du collectif Habitat Groupé, pour une formation sur la communication non violente
- 2<sup>ème</sup> rencontre nationale des coopératives d'habitants les 23 et 24 novembre à l'occasion du forum de l'économie sociale et solidaire à Toulouse
- S'inscrire sur Yahoo groupes : <http://fr.groups.yahoo.com/> , aller sur le groupe habitat\_groupe
- Constitution d'un site internet par Habicoop