

## LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS : UNE INNOVATION CITOYENNE

### CONTEXTE ET ENJEUX

La période actuelle est marquée par un débat passionné sur le développement de l'accession individuelle à la propriété, cristallisé autour de la possible augmentation du parc HLM vendu aux occupants. De part et d'autre, des arguments intéressants sont développés.

L'accession est une aspiration forte d'une large majorité de la population, qui souhaite s'investir financièrement et affectivement dans son logement. Il est moralement problématique que seuls les ménages les plus aisés puissent thésauriser sur leurs dépenses d'habitat, alors que les plus modestes assurent le revenu locatif des bailleurs.

Cependant, la focalisation du marché sur une accession survalorisée socialement entraîne une hausse de l'immobilier. L'accession risque donc d'empirer le problème majeur de la spéculation, puisque même les mesures antispéculatives prises dans certaines ZAC sont de toute façon limitées dans le temps. De plus, l'élargissement vers le bas du panel des accédants est risqué à titre individuel et peut provoquer de fâcheuses conséquences sur le devenir des bâtiments concernés : les copropriétés en difficulté de l'agglomération lyonnaise ont pour la plupart accueilli des ménages économiquement fragiles, en incapacité d'investir dans l'entretien et l'amélioration de leur patrimoine. Enfin, la politique du « tous propriétaires », pas plus que celle des quartiers dévolus aux HLM, ne parvient à maintenir une certaine mixité sociale.

Si en France, le débat prend une tournure polarisée et politisée, diverses expériences européennes et outre Atlantique invitent à considérer avec attention les possibilités d'inventer de nouvelles conditions d'habitation. Les coopératives d'habitants, dans une logique de résilience urbaine, offrent une réponse innovante à l'ensemble des enjeux soulevés. Cette réponse constitue potentiellement une véritable troisième voie du logement, qui représente 5% du parc immobilier en Suisse, 10% en Allemagne. Habicoop, reprenant une réflexion ébauchée en 1982 par le rapport Mercadal<sup>1</sup>, sollicite les pouvoirs publics pour qu'ils facilitent l'émergence de tels projets en France. La dynamique et la capacité d'innovation citoyennes sont d'ors et déjà à l'oeuvre, sous la forme de dizaines de groupes d'habitants qui, sur l'ensemble du territoire, travaillent pour faire aboutir leur projet. Donner un cadre légal à ces initiatives serait une reconnaissance de leur utilité sociale et permettrait si ce n'est d'encourager leur développement, du moins de ne pas pénaliser ces habitants engagés dans des projets porteurs de sens.

---

1 Rapport au ministre de l'urbanisme et du logement, produit par la commission sur la coopération en matière d'habitation

### **La propriété partagée**

La société coopérative est propriétaire de l'immeuble et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts de la coopérative.

### **Sortie du système spéculatif**

La valeur des parts sociales, encadrée, est déconnectée de la valeur du bien. Ce système permet de sortir durablement un bien de la spéculation en offrant un coût de logement toujours identique relativement au coût de la vie. La coopérative propose un autre rapport au patrimoine : la fonction d'habitat et l'intérêt collectif priment sur l'investissement immobilier et l'enrichissement financier individuel.

### **Démocratie**

Une société coopérative repose sur les valeurs d'égalité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. La démocratie s'y applique selon le principe une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues.

## AVANTAGES POUR LE COOPERATEUR

### **Implication des habitants**

Des habitants se regroupent et, avec l'aide d'une structure d'accompagnement, définissent collectivement leur projet d'habitat : les caractéristiques de leurs logements et des espaces qu'ils souhaitent partager, ainsi que les valeurs partagées et le fonctionnement de la coopérative. Par la suite, ils gèrent ensemble leur immeuble, en s'appuyant au besoin sur des professionnels.

### **Mutualisation des espaces**

Buanderie, salle commune, chambre d'amis, jardin, atelier de bricolage, lieu de stockage : les espaces et services en communs facilitent la convivialité. Ils entraînent des économies pour chaque ménage, dans une optique de modération de la consommation.

### **Un projet de voisinage**

La vie en coopérative encourage le développement des liens sociaux, les échanges et la solidarité entre voisins. La participation aux décisions communes encourage une véritable coopération de voisinage.

### **Coût**

Société sans but lucratif, la coopérative propose des logements à leur coût réel. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces et la réduction des intermédiaires permettent l'accès à un logement de qualité pour un prix raisonnable.

A leur entrée, les coopérateurs doivent faire un apport initial. Ensuite, ils paient une redevance dont une partie est capitalisée sous la forme d'achat de parts sociales de la coopérative, qui leur seront remboursées à leur départ. Le processus d'épargne est plus lent que s'ils avaient acheté, car une partie de la redevance sert à couvrir les risques sociaux, mutualisés à travers la coopérative.

### **Prise de risque circonscrite**

L'engagement dans une organisation coopérative suppose une prise de risque, saine contrepartie des avantages reçus. Prévoir des gardes fous contre les risques majeurs identifiés est cependant indispensable pour rendre de tels projets attractifs par rapport à d'autres parcours résidentiels. Le risque de commercialisation peut être réduit par un versement préalable de l'apport initial sur un compte bloqué. La formation des coopérateurs, ainsi que le recours occasionnel ou permanent à des prestataires externes spécialisés dans ce type de structure, diminuent le risque de mauvaise gestion. La création d'un fonds mutuel national, parallèlement à la constitution par la coopérative de réserves solides, permettrait de pallier le risque de vacances et d'impayés. La structuration d'un réseau et la professionnalisation des acteurs, actuellement en cours, participent à la viabilité dans le long terme des projets.

### **Coopératives d'habitants / HLM : quelles différences ?**

Dans une coopérative d'habitants, les parts sociales et les droits de vote qui y sont attachés sont détenues par les locataires et éventuellement par quelques investisseurs individuels ou institutionnels qui restent minoritaires. En outre, à chaque opération correspond une coopérative d'habitants, alors qu'une coopérative HLM gère plusieurs biens immobiliers. Enfin, le coopérateur reste locataire de son appartement et constitue une épargne en achetant progressivement des parts sociales. De son côté, la coopérative HLM propose soit la location simple, soit la propriété individuelle (immédiate ou après une phase de location).

Les coopératives d'habitants sont pensées comme une nouvelle voie du logement, elles ne se substituent pas aux filières existantes, avec lesquelles des partenariats peuvent se nouer.

## **LE DEVELOPPEMENT DURABLE AU COEUR DU PROJET**

*« Dans les pays européens voisins, force est d'observer que les habitants coopérateurs s'engagent plus vite et plus loin dans le développement durable que ne le font les professionnels figés par les « attentes du client moyen » [...]. Lorsque les candidats au logement coopératif d'aujourd'hui [en France] font référence à une culture contestataire, c'est de développement durable dont il s'agit. La responsabilisation à laquelle ils aspirent concerne le changement des pratiques quotidiennes dans la perspective d'un meilleur respect de la planète. Tous les projets coopératifs ou d'Habitat Groupé intègrent la prise en compte de l'environnement, de la bio-construction, des déplacements alternatifs, d'une alimentation saine, etc. [...] Ils sont exemplaires par leur aspiration concrète aux paramètres conjoints de l'urbanité et de l'environnement durable. »* Philippe Madec, Contribution à une conception éco-responsable de l'urbanisme, ComOp Urbanisme du Grenelle de l'Environnement — hiver et printemps 2008

### **Respect de l'environnement**

La construction ou la rénovation de l'habitat prend en compte des critères écologiques : choix de matériaux sains et à faible impact environnemental, de provenance locale, conception du bâtiment en fonction de contraintes liées à l'énergie (orientation), utilisation d'énergies renouvelables, sobriété énergétique, économies d'eau.

Le projet d'habitat dans son ensemble vise une moindre pollution et une faible émission de gaz à effet de serre : facilitation des déplacements non motorisés, dispositifs de tri, recyclage et compost, facilitation de l'entretien et de la réparation grâce à l'atelier collectif de bricolage, approvisionnement facilité en produits biologiques et locaux, mise en commun d'objets, etc.

La convergence de tous ces dispositifs engage les habitants dans une démarche citoyenne exemplaire, tout en engendrant des économies non négligeables, dans un contexte où le coût de l'énergie ne peut qu'empirer.

### **Mixité et accès à tous**

Les coopératives d'habitants permettent une mixité sociale diffuse : contrairement aux quartiers ghettoïsés riches ou pauvres, elles font cohabiter des personnes provenant de milieux sociaux divers, aux revenus disparates. Le fonctionnement et les valeurs coopératives favorisent l'intégration de personnes fragilisées, âgées ou handicapées et une mixité sociale basée sur les échanges, la participation de tous et la solidarité. La mutualisation des capacités d'endettement ainsi que le recours aux financements du logement social doivent permettre l'accès à des ménages modestes.

## **UTILITE SOCIALE DU PROJET**

### **Initiative locale et citoyenne**

Cette innovation sociale est une réponse proposée par des citoyens aux problèmes de logement en France. Elle est portée par des habitants, dans une optique de responsabilité et d'esprit d'initiative.

### **Vie de quartier**

Les coopératives d'habitants facilitent la coproduction des projets de rénovation urbaine et des politiques sociales et de logement des collectivités.

Des expériences à l'étranger confirment l'efficacité des coopératives dans la revitalisation d'un quartier. A Genève, la mise en place de la coopérative Les Ouches de la CODHA dans un quartier en difficulté a permis de relancer une dynamique : de nouveaux habitants s'y installent, l'école a été entièrement refaite, de nouveaux commerces prennent naissance.

### **Efficacité des investissements publics**

L'investissement des habitants dans la définition et la gestion de leur logement obéit au principe de subsidiarité : l'intervention publique permet l'émergence du projet et l'accès pour les plus démunis ; par la suite, les habitants se responsabilisent pour gérer leur logement. Les expériences à l'étranger montrent que cette appropriation du bâti et la solidarité entre les habitants se traduit par moins de dégradation des bâtiments et moins de nécessité d'intervention sociale dans le quartier.

En outre, l'investissement public dans des bâtiments à basse consommation énergétique permet sur le long terme des économies d'énergie et une réduction des pollutions bénéfiques à toute la société.

Les coopératives d'habitants permettraient d'améliorer l'efficacité des politiques publiques d'aide au logement. En Suisse par exemple, les institutions reconnaissent l'utilité sociale des coopératives et le rôle essentiel qu'elles jouent dans la création de logements sociaux diffus. Les dispositifs ont été adaptés aux besoins spécifiques des coopératives, qui bénéficient aujourd'hui du droit de superficie (sorte de bail emphytéotique de 99 ans), de prêts à des taux avantageux, de prêts à la personne permettant aux ménages modestes de constituer leur apport initial, d'un statut d'habitat mixte donnant lieu à des subventions publiques, etc.

### **Exemples de parutions sur le projet dans les médias nationaux :**

Emission "Terre à terre" sur France Culture *Changer la ville* – 6 décembre 2008

*Logement : et si on faisait revivre les coopératives d'habitants ?*, Rue89.com – 05 septembre 2008

*Des femmes du Périgord préfèrent la coopérative d'habitants à la maison de retraite*, Le Monde – 26 juillet 2008

*Habicoop, pour soutenir un autre vivre ensemble*, Silence - juin 2008

*Vers la création d'un nouveau statut*, Passerelle Eco n° 29 – printemps 2008

Emission "Carnets de campagne" sur France Inter – 2 janvier 2008