

3ème RENCONTRE NATIONALE DES COOPERATIVES D'HABITANTS

les 10,11 et 12 octobre 2008

à Bordeaux
Accueillie par Hnord

3ème rencontre après celle de Lyon (mars 2007) et de Toulouse (novembre 2007)¹

Merci à tou-te-s les scribes pour la rédaction et la relecture de ces comptes rendus !

Table des matières

Plénière d'ouverture.....	2
Présentation des ateliers proposés pendant la rencontre.....	6
Parcours 1 : Montage technique - Atelier juridique.....	6
Parcours 1 : Montage technique - Atelier financier.....	6
Montage technique du projet	8
Atelier Financier.....	8
Atelier Juridique	11
Constitution du groupe.....	13
Comment atteindre la mixité sociale?.....	13
S'agrandir et accueillir les nouveaux.....	15
Le projet dans son environnement	17
Insérer un projet dans un quartier existant, faire participer les habitants et satisfaire leurs besoins.....	17
Les élus, leur rôle pour l'accès au foncier et soutenir les démarches collectives.....	19
Groupes de travail	22
Mise en réseau.....	22
Stratégie de projet et intelligence de groupe.....	24
Communication Non-Violente (CNV) et Sociocratie.....	27
Témoignages.....	28
Les expériences à l'étranger.....	28
Cyria EMELIANOFF, chercheuse sur les écoquartiers, Université du Maine.....	28
Jean-François PANTEIX, GRT - Groupe de Ressources Techniques, Québec	30
Le contexte historique et sociologique de (re)naissance des coopératives d'habitants	32
Eric ROSSIAUD, président de la CODHA (coopérative de l'habitat associatif, Suisse) et vice-président du groupement des coopératives d'habitation genevoises.....	32
Benoit PRÉVOST, maître de conférence en sciences économiques à l'université de Montpellier I. .	33
Plénière de clôture.....	35
Relevé de décisions.....	35
Échanges.....	36

¹Total des participants aux trois rencontres nationales : 215 personnes

Plénière d'ouverture

Animation: Bertille DARRAGON, Habicoop.

Elus présents:

- Alain Juppé, maire de Bordeaux
- Chantal Bourragué, députée de la première circonscription de la Gironde
- Anne Walryck, maire adjointe au développement durable
- Nathalie Delatre, maire adjoint du quartier Bordeaux Nord Déléguée
- Gérard Chausset (verts), vice-président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), représentant Vincent Feltesse

Ouverture par Habicoop

Remerciements à Hnord et notamment à Marise et Jean-Michel pour l'organisation des rencontres, à la mairie de Bordeaux, à Cap Sciences et à tous les fournisseurs.

Discours d'Olivier David, Président d'Habicoop

Discours présentant la naissance d'Habicoop et notamment les sources d'inspiration d'habitat coopératif Québécois, Suisse et Allemand. Habicoop est née d'un besoin de soutien et d'accompagnement juridique, financier et humain des groupes projets. La multiplication des groupes projets au niveau national a encourager le travail collectif et la mise en réseau des acteurs. Pour favoriser les échanges, des outils ont été mis en place, avec notamment un site internet pour diffuser de l'information et capitaliser les expériences. Cette troisième rencontre nationale illustre bien la volonté d'agir collectivement autour des valeurs partagées.

Discours de Thomas Nesme, Président de l'association Hnord de Bordeaux

« Bonjour à tous,

Merci d'être venus si nombreux à ces rencontres nationales des coopératives d'habitants. Si la salle n'est pas pleine (vous êtes environ 65), vous représentez en revanche une 40aine de projets de coopératives d'habitants répartis sur toute la France, de Montpellier à Lorient, de Bordeaux à Besançon. Bref, une diversité de projets bouillonnants, pleins d'envie et d'idées.

Ces rencontres ont été co-organisées par Habicoop et Hnord. Hnord c'est une association loi 1901 qui vise la création d'un écoquartier dans l'îlot Dupaty, entre Chartrons et Bacalan à Bordeaux.

Hnord c'est un projet et une démarche.

Un projet de création d'un écoquartier de 80 logements de 80 m² en moyenne, et qui comprend le terme d'écoquartier dans une triple acception :

- écologique tout d'abord, autant dans la construction (par le choix de matériaux sains, locaux, à faible impact environnemental) que dans la gestion (par le suivi des consommations, la mutualisation d'équipements)
- sociale ensuite, en veillant à la mixité sociale, d'origine, d'âge, et en développant des équipements collectifs
- participative enfin, où les futurs habitants se réunissent pour définir ce que sera leur futur quartier, où les décisions sont prises selon le principe une personne, une voix.

Hnord c'est aussi une démarche où les citoyens, les habitants se retrouvent pour définir un projet de vie, non pas communautaire mais dans lequel le collectif a de l'importance. C'est une démarche bottom-up, qui part du bas pour remonter vers les décideurs politiques.

Pour cela, nous sommes une 40aine d'adhérents, à nous voir régulièrement et à travailler dans plusieurs directions :

- la définition du programme architectural, ce que nous souhaitons pour le futur quartier, qui est quasiment terminé.
- le montage financier et juridique du projet
- la négociation et l'acquisition du foncier, qui est en cours.
- la communication, abondante, auprès de la presse, qui a parfois de la peine à intégrer notre projet, et du grand public
- et plus ponctuellement l'organisation des rencontres d'habicoop.

Pour nous, organiser ces rencontres a été une expérience riche et stimulante. Si le travail était plutôt sympathique au début, quand il fallait choisir le traiteur, il y a eu en revanche quelques coups de stress sur la fin, jusqu'à la veille. Ils ont été une petite équipe à préparer ces rencontres et ils s'appellent Marise, Jean-Michel, Fred, Vincent, Stéphanie, Marie-Mathilde, Isabelle, François et je pense qu'on peut les remercier.

Organiser ces rencontres a été l'objet de discussion et de réflexion sur le statut juridique, proche de la coopérative, auquel nous aspirons. Cela nous a dynamisé fortement et nous a permis d'ouvrir encore plus grand le projet au public, en particulier aux habitants du quartier et aux élus.

Ces rencontres ont reçu le soutien de la Mairie, à plusieurs reprises et à plusieurs titres, depuis l'intérêt marqué jusqu'au soutien financier. Nous sommes également très honorés de la présence de Monsieur Juppé parmi nous aujourd'hui, qui viendra faire l'ouverture de ces rencontres. Nous le prenons comme un engagement très fort à nos côtés, de la part de la Mairie et d'un homme d'Etat influent.

Nous sommes également très honorés de la présence d'un représentant de Monsieur Feltesse, président de la CUB, parmi nous. La CUB a été impliquée plus récemment dans notre projet, mais elle est en train d'y prendre toute sa place.

Travailler avec les pouvoirs publics sur la définition et la création d'un écoquartier n'est pas toujours facile. Il y a de notre part des moments d'impatience et d'incompréhension de la machinerie administrative, des moments d'agacement même devant le fonctionnement des institutions élues, des moments d'interrogation également sur notre légitimité à porter un tel projet.

De la part des institutions, il doit aussi y avoir des moments d'étonnement devant nos demandes, des moments de doute sur notre solidité, notre crédibilité, notre volonté. Faire avec une demande qui vient du bas, quand les administrations sont pensées pour être le bras armé des décisions venant d'en haut, ne doit pas être toujours simple.

Et puis il y a des moments de vrai partenariat où, des 2 cotés, nous faisons un pari sur l'avenir. Des moments où la motivation, l'envie, le désir, la détermination des porteurs de projet l'emportent. Des moments où l'on quitte la position sage mais dramatique qui consiste à s'en tenir à ce qui est simplement

possible. Bref des moments que j'appelle des moments de politique.

Je crois que les coopératives d'habitants sont au cœur de ces choix politiques nouveaux qu'il s'agit d'explorer et de construire. Nous sommes là pour ça. Je vous souhaite de belles rencontres nationales. »

Discours des élus

* Alain Juppé, maire de Bordeaux

M. Juppé a explicitement exprimé son intérêt pour la démarche de l'association Hnord, son soutien au projet (la ville a attribué une subvention de 5K€ notamment pour l'organisation de cet évènement) et a rappelé le bilan et les perspectives en termes de développement écologique, d'éco-quartier, de transport vert (tramway), etc. M. Juppé a entendu la nécessité de modifier la loi sur le logement par des amendements pour permettre à l'habitat coopératif de se développer.

* Chantal Bourragué, députée de Gironde

Présentation des groupes-projets

Présentation des différents groupes d'habitat présents par binômes : après 10 minutes de discussions par groupes de 2 personnes, chacun présente le groupe de l'autre, ce dernier donne des précisions si nécessaire et répond aux questions de la salle.

Présentation rapide d'Habicoop

Une forme d'habitat groupé :

- Un projet collectif
- Solidarité de voisinage
- Mutualisation d'espaces et de services

Des objectifs que se fixe Habicoop :

- Une alternative accessible aux ménages modestes
- Le respect de l'environnement

+ autres valeurs que le statut de coopérative permet d'intégrer, en fonction du projet de chaque coopérative.

La loi de 1947 sur la coopération : un cadre adapté à des valeurs spécifiques

- Démocratie : Une personne = une voix
- Propriété collective du bien immobilier

→ Double qualité du coopérateur : propriétaire de part sociale et locataire de son appartement

- Le coopérateur ne paie pas au-delà du coût du projet → Réduire le prix de revient des services au bénéfice de ses membres
- Un autre rapport au patrimoine : déconnexion entre la valeur du bien et la valeur des parts

→ Limitation de la valorisation et de la rémunération

→ Boni de liquidation et difficile sortie de la coopération

→ Réserves impartageables

Notre objet statutaire :

- Aider à la création et au développement de projets immobiliers collectifs respectueux de l'environnement à vocation de logement appelés coopératives d'habitants.
- Permettre qu'existe un réseau des coopératives d'habitants, à même d'assurer leur représentation et défense, de promouvoir ce nouveau mode d'habiter et de leur apporter conseil et service.

Notre 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, partenariat.

Phase de développement

Accompagnement des coopératives dans leur quotidien

→ Aujourd'hui dans la région de Lyon, et demain ?

Une étape de préfiguration

Construction d'une expérience :

- Travail avec des groupes projet pilotes
- Recherche sur les réalisations à l'étranger (Suisse, Québec)

Constitution d'un cadre

- Cadre juridique et administratif
- Montage financier
- Études architecturales
- Établissement de partenariats avec institutions, bailleurs, associations
- Établissement d'une méthodologie d'accompagnement des groupes

Présentation des ateliers proposés pendant la rencontre

Parcours 1 : Montage technique - Atelier juridique

Fiscalité

Enjeu : Permettre la libre fixation des loyers voire l'attribution en jouissance au terme de l'emprunt sans que la société soit taxée sur les loyers qu'elle aurait dû percevoir.

→ Modification légale nécessaire :

- Soit obtenir la transparence fiscale
- Soit obtenir une exonération fiscale

Forme juridique

Sous la loi de 1947 sur la coopération, 2 possibilités :

SCI	SARL
Responsabilité illimitée mais non solidaire Nature civile	Responsabilité limitée Nature commerciale mais possibilité d'objet civil

La redevance

Loyer :

- comprend les provisions pour réparations et toutes les charges de la coopérative (y compris intérêts)
- diminue progressivement

Part acquisitive (épargne) :

- permet à la coopérative de rembourser la part capital de son emprunt
- augmente (pour atteindre la valeur de l'appartement ?)

Globalement ne dépasse pas un loyer classique. A la fin de l'emprunt, loyer uniquement pour les provisions grosses réparations.

Valorisation des parts sociales

Objectif : Augmentation de la valeur des parts au moins à l'inflation. Plusieurs possibilités :

- Valorisation par la constitution d'une réserve
- Payée par les loyers → pour les parts d'investissement
- Cession à prix libre, encadré par l'assemblée générale... et par la loi ?

Pour l'apport initial : Revalorisation de l'immeuble. Sauf exonération d'impôt sur les sociétés, la plus-value est imposé.

Pour le coopérateur sortant, imposition à l'impôt sur le revenu de la plus-value → Demande d'exonération. Assimilation à la vente de la résidence principale.

Accès aux ménages défavorisés

Objectifs :

- Mixité des logements (libre, prêt locatif social, prêt locatif à usage social, prêt locatif aidé d'intégration)
- Statut identique des coopérateurs

Montage :

- PLS produit directement par la coopérative
- Vente ou bail emphytéotique pour produire du logement en PLAI ? Achat de parts sociales ?

*Comment permettre l'épargne ? → Montage à creuser entre le bailleur, la coopérative et la banque.

Parcours 1 : Montage technique - Atelier financier

L'emprunt

Objectif :

- C'est la coopérative qui contracte l'emprunt. Risque collectif pour une défaillance individuelle.

Quels emprunts ?

- Emprunt classique pour les logements en locatif libre

- Emprunt PLS pour les ménages en-dessous du plafond
- Pass foncier (report de l'emprunt pour le foncier) ? Nécessité d'adapter ce mécanisme pour le logement en collectif.
- Mutualisation des capacités d'emprunt

Objectif :

- L'apport initial de chaque coopérateur peut être différent

Montages pour favoriser l'investissement :

- Surloyer des uns pour rémunérer / valoriser l'investissement des autres
- A redevance identique, constitution d'un capital plus rapide pour ceux qui ont fait un plus gros apport
- Apport travail pour compenser le faible apport en capital

Sortie d'un coopérateur

Objectif :

- Récupération de l'apport initial
- Constitution d'une épargne

Problème financier : Empilement des emprunts.

→ Réponse bancaire à obtenir : Rééchelonnement permanent de l'emprunt.

Alternative : en bloquant le capital social minimum, remboursement différé de l'épargne (et rémunération éventuelle)

A la veille d'une adaptation de la législation ?

Demande d'amendements :

- Définition d'une coopérative d'habitants
- Exonération d'IS ou régime fiscal spécifique
- Exonération d'IR sur les plus values
- Limitation du prix de cession des parts

Puis adaptation du règlement :

- Aides au logement et garantie du risque locatif adaptées au système de redevance
- Prêt innovant de la caisse des dépôts et consignations
- Attente de l'avancée des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété pour calquer le système d'achats de parts sociales dans le cadre du logement social

Montage technique du projet

Atelier Financier

Animation : Thomas NESME, Hnord

Ordre du jour

- A quels emprunts la coopérative a-t-elle accès ? (taux, durée, garantie, emprunts spécifiques, accès au PTZ)
- Accès au foncier : pass foncier, bail emphytéotique
- Outils de financement : création d'une foncière ?
- Aide aux logements sur l'intégralité de la redevance
- Apport travail et valorisation du bénévolat
- Garantie en cas de défaut de paiement (garantie des risques locatifs, fonds de mutualisation à créer)
- Remboursement des parts acquises au sortant : quel mécanisme bancaire ?
- Quel dispositif mettre en place pour garantir l'engagement des coopérateurs pendant la phase de construction ?

Emprunt et garantie

Dans une SCCC (société civile coopérative de construction), il semble possible de mobiliser le prêt à taux zéro.

Au-delà de 10 logements, une caution extérieure est nécessaire, publique ou par un établissement comme Le Mans Caution. Cette société demande 70% de programmes prévus. Ce pourcentage peut baisser pour des SCCC qui font plusieurs opérations, comme Logement et ville ou Urbancoop.

En Suisse, les coopérateurs apportent 5% de fonds propres, et l'Etat donne son cautionnement pour 15%. L'emprunt dure 99 ans, comme le bail emphytéotique. Le taux est de 1,2%.

Logements sociaux

Le problème d'intégrer un bailleur au projet est le risque qu'il le détourne de son objet initial, notamment en ce qui concerne l'attribution.

→ Pour faciliter l'intégration très en amont des ménages bénéficiant de logement sociaux de type PLAI et PLU, un partenariat avec un bailleur pourrait se faire sur la base d'un fléchage incitatif de locataires actuels du parc social de ce bailleur, ce qui créera une rotation dans le parc de ce dernier.

Dans les SCI APP, il n'y a pas d'allocation logement prévue sur les parts acquises.

Foncier

Nantes : négociation soit de report du paiement du foncier soit d'un bail à construction. Propriétaire du foncier : les Domaines.

Lo Paradge : la préfecture a refusé le bail emphytéotique cédé par la mairie, en soulevant le risque pour la coopérative de non renouvellement du bail !

Suisse : à la fin du bail emphytéotique, le bâtiment peut être racheté à valeur d'expert. Si la collectivité reprend son terrain avant la fin du bail, elle paie des pénalités. Le loyer annuel du bail emphytéotique est de 5% du prix du terrain.

Philippe FENOT : d'après la jurisprudence Pradel à Lyon, quand le propriétaire récupère son terrain, il verse un dédommagement.

Solutions pour le financement des espaces collectifs

- Diminution des espaces privés pour que le ménage soit en mesure de financer en plus des espaces collectifs.
- Davantage d'apports de la part des coopérateurs ou d'individus/organismes partenaires → mise en place d'une foncière ? Lo Paradge et Nantes : propositions d'investisseurs individuels, pour soutenir le projet.
- Subventions (publiques et fondations)

La Banque Alternative Suisse a un placement éthique pour financer le logement coopératif.

Foncière

Burlington community landtrust = une foncière aux Etats-Unis. Terraviva au Québec.

L'investissement d'une foncière dans le projet garantit en outre que la coopérative continue à respecter certaines valeurs.

Suisse (canton de Genève) : création de la Fondation pour la Promotion de l'Habitat Coopératif, sorte de promoteur de l'Etat qui se préoccupe des zones en développement. Elle doit remettre 50% des terrains à un bailleur public et 50% à une coopérative. Cela a vraiment dopé les projets.

En Suisse : société de placement pour particuliers → placement éthique à 2%.

Apport en travail

Il est possible d'organiser un chantier de formation sur les congés ou dans le cadre de la formation professionnelle. Le formateur apporte sa garantie et l'assurance.

Pour éviter le travail au noir, est-il possible de payer les charges sociales sans payer le salaire ?

Comment comptabiliser l'apport travail ? Hnord a en projet une banque de travail.

L'apport initial en travail a été déconstruit par la loi Chalandon.

Faut-il un commissaire aux apports ?

Aides au logement sur l'intégralité de la redevance

Pour les personnes pouvant bénéficier d'aides sociales, peuvent-elles être calculées sur la base de la redevance ? La CAF a été saisie → réponse négative arrivée en décembre.

On peut imaginer un système sans capitalisation des parts sociales, avec uniquement des loyers, cf système suisse où il n'y a pas d'épargne.

La SCIAPP (accession progressive à la propriété) est une SCI classique et pas une coopérative et elle est obligatoirement adossée à un organisme HLM. L'AERA (actions, études et recherches autour de l'architecture) à Toulouse travaille sur cette question. Travail en cours de la CRESS (chambre régionale d'économie sociale et solidaire) Aquitaine, le rapport définitif sera rendu fin novembre. Réfléchit sur la possibilité de mettre en place un GRT (groupe de ressources techniques) comme au Québec.

Impayés

L'outil national est la GRL (garantie des risques locatifs), mais peut-on en bénéficier ? Est-ce accessible aux coopératives ? Pour l'instant, on ne sait pas.

Une société de caution mutuelle coûte 5-10% du loyer. Mais voudra-t-elle assurer pour un ménage à la fois locataire et propriétaire ?

L'agence immobilière sociale dépend du département, elle assure les impayés pour les logements qui ont bénéficié du financement de l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

Suisse : chaque coopérative met de côté 5% des loyers pour les impayés. Ces sommes pourraient être mutualisées.

Remboursement des parts acquises au sortant : quel mécanisme bancaire ?

Sur l'apport initial : il n'y a pas de problème. Si le coopérateur a mis davantage, on peut indiquer dans les statuts qu'il sera remboursé en 5 ans maximum. Trouver un ménage avec un apport initial similaire permet de garder l'équilibre sociologique de départ.

Problèmes concernant le reste des parts sociales (les parts acquises) : soit étalement dans le temps du remboursement au sortant – soit remboursement immédiat et on remplace un riche par un plus riche – soit la coopérative doit se ré-endetter pour faire tampon. On rencontre alors un problème financier : empilement des emprunts.

Solutions possibles :

- Solution bancaire, prêt pouvant être repoussé à chaque entrée/sortie, ce qui mène à un rééchelonnement dans le temps. La question est de savoir combien ça coûte : si le taux d'intérêt est ahurissant, ce n'est pas intéressant. Habicoop teste le modèle avec des banques (Crédit Agricole et Crédit Coopératif notamment). Dans les statuts, on définit un capital social minimal élevé, en dessous duquel la coopérative n'a pas le droit de descendre. Le remboursement de l'épargne est donc différé, le coopérateur ne peut pas demander son remboursement tant que la coopérative n'a pas reconstitué son capital grâce à l'apport progressif du coopérateur entrant. C'est le système qui existait avant les années 1970. Les personnes récupéraient leur argent seulement si la coopérative avait de l'argent en caisse.
- Constitution de réserves : c'est possible si le flux entrées/sorties est faible. Ainsi, dans le cas du Village

Vertical (Villeurbanne), où le financement est très juste, il n'est pas possible de faire des réserves destinées au remboursement.

On peut faire une estimation du taux de rotation dans les anciennes coopératives: 2 chercheurs travaillent actuellement sur cette question à partir des coopératives d'avant la loi Chalandon.

→ Le remplaçant doit soit être plus riche, soit les coopérateurs (ou seulement les remplaçants ?) doivent payer un loyer qui sera plus élevé.

Quel dispositif pour garantir l'engagement des coopérateurs pendant la phase de construction ?

A quel moment met-on l'argent sur la table, le met-on sur un compte bloqué ?

Exemple suisse : dès que l'on définit les choix architecturaux, on demande une somme de 1000 francs suisses irrécupérable pour signifier cet engagement, puis 5% au début de la phase de construction.

Conclusion

- Emprunt : importance du rôle des pouvoirs publics pour la garantie de l'emprunt. Travailler sur l'image d'Habicoop.
- Accès au foncier : bail emphytéotique et création d'une foncière, on en est toujours au stade exploratoire.
- Valorisation de l'apport travail : problème concernant notamment la qualification de travail au noir.
- Aide au logement sur l'intégralité de la redevance : rien n'est prévu aujourd'hui sur la part acquisitive.

Atelier Juridique

Animation : Liliane BATAIS, Lo Paratge.

Ordre du jour

- Forme juridique de la société (SARL, SCI, autre)/fiscalité ?
- Comment valoriser les parts sociales ?
- Comment faire des réserves ?
- Comment gérer l'inégalité des apports ?
- Règles de cession, de remboursement et de transmission de parts
- Comment intégrer les ménages modestes ?

Introduction

Les statuts doivent refléter les enjeux des coopératives. Nous devons travailler de 2 manières :

- Utiliser le cadre législatif actuel en l'adaptant.
- Identifier les obstacles et faire évoluer la loi.

Forme juridique

Suisse : les coopératives sont des sociétés à responsabilité limitée, assujetties à l'IS. Elles demandent actuellement l'exonération.

Bretagne : souhaitent partir de la SCCC (société civile coopérative de construction) et ne pas attribuer en propriété individuelle.

Exemple de Cravirola : éco-hameau dans le sud-est qui a utilisé le statut société par actions simplifiées (SAS). Que penser de cette formule ? Ce choix s'explique par une volonté d'égalité de pouvoir décisionnel et parce que la SAS est plus souple. Mais la SAS n'a pas de base légale forte, il faut tout écrire dans les statuts.

Diogène à Montpellier : expérimentation sur une SCI, ce sera une société, mais donc pas sous la loi de 1947. Cette stratégie est plus progressive.

Accès pour les ménages modestes

Faut-il choisir entre l'objectif que les familles modestes puissent entrer dans la coopératives tout au long de leur vie et l'objectif d'épargne ? On peut imaginer, y compris dans la même coopérative, de la location simple sans part acquisitive et de l'épargne.

Eric ROSSIAUD (Suisse) souligne le risque de faire sortir du capital : fragilise la coopérative. De plus cela empêche que les anciennes coopératives servent de garantie pour les nouvelles (ce qui est l'avantage de la faïtière).

→ Créer un acteur qui obtienne l'agrément pour produire des PLAI et des PLUS dans les coopératives d'habitants ?

Règles de cession, de remboursement et de transmission de parts

Pour éviter des héritiers non agréés, il peut être préférable que les conjoints et héritiers potentiels du bail soient agréés.

Deux possibilités de sorties : soit les parts sont remboursées par la coopérative, soit elles sont cédées au nouvel entrant.

Dans l'amendement : demande un plafond du prix de cession.

A la Codha lorsqu'un habitant devient majeur, il doit prendre une part sociale.

Les règles de cession constituent un point critique à Genève, le politique a lié son aide à des contraintes. Il est impossible à un particulier de vendre à un autre. La coopérative vend et achète au nominal (sans plus-value) pour éviter les dessous de tables et le copinage.

Provisions pour travaux

Suisse : provision pour grosses réparations (PGR) faible et réendettement au moment des travaux.

Philippe FENOT a travaillé dans le monde HLM : PGR de 5%

PALULOS : emprunt pour les HLM pour financer les gros travaux.

Apport initial en Suisse

- Possibilité d'apport en nature (= en travail). Ceux qui apportent davantage voient leurs parts

supplémentaires rémunérées.

- Les communes prennent les parts sociales des ménages modestes (correspond à l'apport initial) pour rendre accessible les logements à des ménages modestes.

Conditions pour accorder des droits de superficie (équivalent du bail emphytéotique) en Suisse - résultat des négociations avec la gauche de l'échiquier politique :

- Pas de cession, uniquement remboursement par la coopérative.
- Liste d'attente des candidats.
- Encadrement de la valorisation des parts sociales.

Amendements

Pour intégrer la notion d'utilité sociale, il faudrait indiquer que les coopératives rendent des services à toute la population.

Calendrier de la loi sur le logement: au sénat le 14/10/08 puis à l'Assemblée Nationale fin novembre ou janvier.

Faut-il ouvrir un droit à l'expérimentation ?

On peut aussi s'appuyer sur le montage SCIAPP qui constitue une étape intermédiaire vers les coopératives loi de 1947. Pourquoi écarter cette piste ?

Constitution du groupe

Comment atteindre la mixité sociale?

Animation : Darna MEN, Village des sens

Ordre du jour

- La coopérative a-t-elle une vocation sociale ? Est-elle au coeur du projet ou imposée par l'image qu'on veut donner aux partenaires ?
- Vers qui la coopérative veut-elle s'ouvrir ?
- Où et selon quelles modalités rencontrer des gens différents ?
- Quelles sont les difficultés que l'on rencontre avec des personnes de culture/de milieu social différents ?
- Quels outils de communication/d'animation mettre en place pour éviter les discriminations ?
- Comment ne pas fragiliser les familles défavorisées par un refus lors d'une cooptation ?
- Un regard extérieur sur le projet permettrait-il de faciliter l'intégration de personnes défavorisées ? Si oui, lequel ?

Introduction

La promotion de la diversité traduit un refus des modèles sociétaux actuels avec les cités d'un côté et les résidences sécurisées de l'autre.

Typologie des diversités : culturelle, sociale, économique, générationnelle, handicap, statutaire (locataire/propriétaire), ethnique ou idéologique.

Favoriser la diversité au départ

Comment faire venir des gens différents dans le projet ? → A travers des projections dans les cinémas, festivals, associations de quartiers, distribution d'informations sur le projet dans les boîtes aux lettres lorsque l'on accède à un foncier, etc.

Diversité culturelle

Comment concilier le désir de mixité sociale quand les aspirations sont peu en accord avec la réalité ?

Les cultures vraiment différentes ne permettent pas une vraie mixité sociale.

→ Nécessité d'une médiation a minima.

Il faut aussi accepter que tout le monde ne puisse pas s'ouvrir au même point et apporter la même chose dans un habitat mixte.

Diversité sociale

Parfois, c'est juste un problème de vocabulaire, un jargon de spécialiste.

→ En cohabitation future avec des habitants de logements sociaux, il faut arriver à comprendre leur possible « fermeture » à ce type de pensées et les laisser s'imprégner, en fonction de leur volonté, des avantages de la proximité et de la fraternité.

→ Créer des actions communes, plus festives ou organiser des réunions de clarification favorisent l'adhésion.

Comment dépasser les différences pour rencontrer l'autre ? Exemples : recourir au ludique, échanger autour des cultures respectives, proposer des réunions thématiques, travailler sur les peurs, utiliser des outils de communication comme le jeu de rôle, etc.

Les foyers HLM doivent être volontaires pour que cela marche.

L'option choisie à Toulouse est l'instauration de quotas, solution qui semble radicale mais efficace.

Diversité générationnelle

L'intergénérationnel reste beaucoup plus facile : homogénéité bâtie sur des bases culturelles identiques.

→ Besoin d'un travail sur des cas d'écoles pour identifier les besoins.

La mixité générationnelle implique des rythmes différents qui se ressentent dans la préparation du projet.

Aménagement et handicap

Les aménagements nécessaires pour les personnes à mobilité réduite demandent des modifications réelles sur la configuration d'un appartement (3 m² en moins dans un salon par exemple, ascenseurs si logement en étage, 80€/m² en plus). C'est une décision à prendre au moment de l'élaboration du cahier des charges, pouvant être contournée dans le cas d'une construction privée.

Diversité de statuts

La différence de statuts entre locataires dépendants de bailleurs sociaux et propriétaires de parts sociales de coopérative peut créer des problèmes au niveau décisionnel. Pour gérer cette différence, les locataires peuvent s'engager sur une charte commune par exemple.

Conclusion

→ Préférence de vocabulaire : parler de diversité plutôt que de mixité sociale.

D'une façon générale, il n'y a pas de formule miracle pour parvenir à une diversité harmonieuse. Enfin, pour le groupe, les problèmes majeurs restent liés au montage juridique et financier → Régler ces aspects laisse parallèlement un délai de latence important, favorable à un processus d'évolution des mentalités.

S'agrandir et accueillir les nouveaux

Animation : Anne FISCHER, la Jeune Pousse

Ordre du jour

- A partir de quand est-on un groupe ?
- A quel moment faut-il élargir le groupe ? Le projet doit-il être élaboré par quelques personnes puis s'élargir ? Tout le monde doit-il avoir le même niveau d'information et de décision ?
- Par quels réseaux/canaux recruter ? De quelle manière ? Avec quel message ?
- Faut-il mettre des conditions à l'entrée dans le groupe (investissement en temps, en argent, compétences, etc.) ?
- Intégration du nouveau : comment ne pas perdre de temps et d'énergie, comment rendre au mieux l'information accessible au nouveau ?
- Doit-il y avoir des temps informels, conviviaux pour souder le groupe ?
- Quel bilan peut-on tirer des différentes méthodes de constitution de groupe ?

A partir de quand est-on un groupe ?

Deux phases semblent façonner les groupes :

- **Phase de conception du projet** : C'est généralement la phase d'émergence d'un groupe noyau, fondateur ou moteur. Des individus se regroupent autour d'un ensemble de valeurs (charte), choisissent un nom, élaborent leurs outils de fonctionnement et de discussion. Implicitement, confrontés aux premiers obstacles et difficultés, ils construisent un passif commun. Au cours de cette phase, pour laquelle il faut accepter de laisser du temps, les entrées et départs peuvent être nombreux au sein d'un groupe en construction.
- **Phase opérationnelle** : La recherche d'un terrain, les aspects financiers, etc. matérialisent les rêves et aident le groupe à se construire sur des aspects concrets.

→ L'articulation entre ces deux phases (parfois successives, parfois enchevêtrées) pose généralement la question du quand et comment s'agrandir. Un groupe noyau doit être conscient du chemin déjà parcouru pour pouvoir s'ouvrir.

A quel moment faut-il élargir et comment ?

L'élargissement n'est pas forcément ponctuel, mais peut se faire en continu. Attention à garder en vue les capacités d'accueil finales (nombre de foyers).

Deux approches pour la détermination de la taille d'un groupe ont été discutées :

- **Approche technique & environnementale** : la taille d'un groupe de futurs habitants doit être fonction des objectifs de densité (nombre de logements), de la capacité environnementale d'un site, d'un minima pour la viabilité financière d'un projet...
- **Approche fonctionnelle** : à partir de combien et jusqu'à combien peut-on fonctionner, prendre des décisions, discuter ? Chaque groupe doit évaluer en fonction de ses besoins (charge de travail) et capacités à s'organiser, le nombre de personnes qu'il est capable de faire coopérer.

A noter que les membres ne sont pas nécessairement tous futurs habitants. Au-delà de l'intégration de ces derniers, un groupe peut servir de carrefour d'idées, avoir un rôle pédagogique ou d'essaimage, ou peut intégrer des sympathisants au projet.

Faut-il poser des conditions à l'entrée et comment ?

La cooptation a tout de suite été identifiée par tous les participants à l'atelier comme condition de bon fonctionnement d'un groupe. Elle peut toutefois générer des situations de tensions si jamais, au cours d'un projet, des candidats ne satisfaisant pas les exigences d'un groupe doivent être refusés.

Un premier filtre peut aider à éviter ce genre de situation. Des temps informels peuvent être proposés aux nouveaux arrivants, au cours desquels sont clairement exposés les points actés qu'ils s'engagent à respecter.

Les nouveaux arrivants sont ensuite conviés ultérieurement à participer à une assemblée du groupe. Leur venue se fait ainsi sur une démarche de volontariat, signant là leur souhait d'intégrer un projet.

Outils d'intégration des nouveaux

Questionnaire : Poser les valeurs, attentes, besoins, aspects financiers.

Attention à la violence des questions (curseur délicat entre critères de réussite du projet et indiscretion) et à leur accessibilité (formulation).

Jeux de rôle : Mise en situation sous forme de jeux théâtraux. L'Atelier Blanc a développé son propre outil. Ce jeu avec mise en situation (encore en test) sera prochainement disponible pour faciliter les projets de groupes.

Organigramme : Proposition de fonctions à prendre, meilleure perception du/des rôle(s) à jouer parmi un ensemble d'acteurs.

Temps de formation ou d'autoformation.

Conclusion

Au-delà des outils, l'accueil doit être chaleureux → Proposer des temps d'humour et d'écoute. Les présentations doivent être réciproques (nouveaux arrivants/membres intégrés).

Le projet dans son environnement

Insérer un projet dans un quartier existant, faire participer les habitants et satisfaire leurs besoins

Animation : Catherine BALLIN

Ordre du jour

- Quelles sont les difficultés que l'on rencontre ? Comment s'expriment les appréhensions des habitants ?
- Quelle communication pour ne pas effrayer les habitants ?
- Comment faire participer les habitants du quartier au projet ?
- Comment la coopérative peut-elle répondre à certains de leurs besoins ?
- De la coopérative à l'écoquartier : comment lancer une dynamique ? Faut-il concentrer son énergie sur la réalisation du projet de coopérative ?

Introduction

Cet atelier a réuni une grande diversité de projets d'habitat coopératif : urbains ou ruraux, intergénérationnels ou pensés pour des personnes avançant en âge, déjà en partie réalisés ou en cours d'élaboration.

Également parmi les participants : des représentants d'associations travaillant sur ces questions d'habitat groupé ainsi que des personnes intéressées par ces projets : chercheurs, étudiants, accompagnateurs de projets collectifs.

→ Trois projets ont été présentés en particulier :

Hnord

Projet d'habitat groupé dans un quartier de Bordeaux en cours de transformation urbaine. Quartier avec une forte identité, une dynamique associative importante, un maintien d'une activité artisanale, etc. Les porteurs du projet sont issus du quartier, regroupés suite à une campagne de communication des initiateurs du projet. Groupe intergénérationnel, avec des compétences techniques et organisationnelles fortes (architectes, urbanistes, sociologues, accompagnateurs de porteurs de projet...). Projet de 80 logements, la structure juridique est en cours d'élaboration, sur le modèle d'une coopérative d'habitants. Il y a une volonté d'ouverture sur le quartier, une vision d'ensemble sur l'intégration du projet dans son environnement. L'accueil par la municipalité est encourageant.

Chemins de vie

Projet d'habitat groupé dans un petit village de l'Allier. Le terrain a été acheté, les travaux lancés, avec une participation des futurs habitants à l'élaboration et au suivi des travaux. L'achat du terrain et l'investissement dans la construction sont réalisés par une association qui a reçu des dons importants de la part des futurs habitants. La forme juridique définitive et le futur fonctionnement de ce lieu d'habitat groupé ne sont pas encore choisis. Le groupe a décidé de passer à l'action rapidement, pour éviter de connaître la démobilité qui touche beaucoup de groupes devant la durée nécessaire à la réalisation d'un tel projet.

Lo Paradge

Projet d'habitat groupé dans le sud de la Dordogne, pour personnes retraitées, voulant rester autonomes dans une démarche d'entraide et de solidarité. Des contacts prometteurs ont été pris avec le maire d'une commune, à propos d'une vente à un prix préférentiel d'un terrain, mais la médiatisation autour de ce projet a provoqué une certaine opposition du conseil municipal et d'une partie de la population locale.

Les enjeux de l'intégration et de l'ouverture d'un projet d'habitat coopératif

Un objectif partagé : Cette question de l'intégration dans un territoire et de l'ouverture aux habitants se retrouve dans tous les projets présentés dans cet atelier. La volonté de s'impliquer dans un projet d'habitat coopératif n'est pas de se construire une oasis au milieu du désert, mais d'imaginer une nouvelle forme de rapports sociaux moins individualistes.

Ville ou campagne, les enjeux ne sont pas les mêmes : La perception de cette arrivée n'est pas la même en ville, où la masse de la population permet un certain anonymat, qu'à la campagne où les réactions de rejet face à la nouveauté peuvent être fortes.

Les projets urbains ont tendance à concerner des personnes habitant déjà la ville, voire le quartier pressenti pour l'implantation de l'habitat groupé. A l'inverse, les témoignages des projets en milieu rural montrent que les groupes qui se constituent ne sont pas liés par l'origine géographique, mais plutôt par une recherche d'un cadre de vie commun.

Impliquer les habitants autour d'un projet fédérateur

La participation des habitants locaux ne peut se faire que si la coopérative d'habitat apporte une plus-value, un service, une utilité sociale. Le groupe porteur du projet peut mettre en place une communication afin que les personnes qui se retrouvent dans les finalités du projet puissent s'y impliquer. → S'appuyer sur les acteurs locaux déjà en place pour faire venir, intéresser les gens du coin ou au moins se faire accepter est également un bon levier d'intégration. Un tel projet peut être un stimulant pour favoriser l'émergence d'autres projets collectifs.

Retour sur les expériences

Identification des facteurs facilitant l'insertion d'un projet dans son environnement et son ouverture aux habitants.

En milieu urbain :

- L'ouverture au quartier : intégration dans un projet d'urbanisme de plus grande ampleur → montrer que ce type de projet est plus à même de créer du lien social que les démarches classiques de développement urbain.
- Proposer une démarche environnementale et sociale aux critères élevés : le projet peut ensuite constituer une vitrine valorisante pour la commune d'accueil.
- Ouvrir le projet aux habitants de la ville en communiquant sur les objectifs, la faisabilité, l'intérêt de s'impliquer dans la conception de son habitat, etc.

En milieu rural :

- Proposer la multifonctionnalité des espaces : offrir des espaces collectifs et des services inexistantes dans les espaces ruraux (ateliers communs, locaux de réunion, jardins partagés...).
- Couplage avec des activités agricoles.
- Réponse à un problème immédiat et porteur d'enjeux forts pour le territoire : proposer un moyen de vieillir « au pays » sans avoir à investir dans de lourdes infrastructures paramédicales.
- Être conscient des enjeux liés au foncier et à l'habitat en milieu rural, ainsi que des limitations techniques des petites communes (absence de services techniques dédiés à l'urbanisme, méconnaissance des dispositifs de propriété collective...).

Les élus, leur rôle pour l'accès au foncier et soutenir les démarches collectives

Animation : Catherine BALLIN

Ordre du jour

- Reprendre tous les acteurs listés et étudier ce que chacun peut apporter au projet/les contraintes de chacun
- Dans quel ordre les contacter ? Qui sont les acteurs prioritaires ?
- Subventions : lesquelles solliciter ? Comment ? À qui s'adresser ?
- Droite/gauche : faut-il se marquer politiquement ? Quel discours tenir selon les sensibilités politiques de son interlocuteur ?
- Quelle attitude et quel discours adopter/éviter ?
- En quoi la coopérative est-elle innovante ?
- Quelle fréquence et quelle forme de communication envers les politiques ? Faut-il qu'un représentant du groupe soit désigné comme interlocuteur, ou est-il possible de tourner sur les rendez-vous ?

Introduction

La question posée étant celle de la crédibilisation du projet vis-à-vis des élus et de leurs administrés, il s'agit d'identifier l'ensemble des acteurs susceptibles de constituer un appui au projet d'habitat. Le clivage territorial entre zone rurale et urbaine peut déterminer fortement la stratégie à adopter au regard des différences en matière d'expertise apportée par la puissance publique : absence fréquente de services dédiés à l'urbanisme au sein des petites communes, délégation à la DDE (direction départementale de l'équipement), pouvoir décisionnaire du maire plus ou moins central. L'externalisation des services techniques en zone rurale a aussi pour conséquence de faire du maire un interlocuteur direct, contrairement aux contextes urbains où les échanges sont filtrés par une multiplicité d'intermédiaires.

L'accès au foncier est un autre point sur lequel la négociation avec la collectivité se traduit différemment suivant le contexte. L'éventualité d'un bail emphytéotique est une option souvent évoquée. Par ailleurs, il ne faut pas omettre qu'en zone rurale, la maîtrise foncière privée peut impliquer des conflits d'usage avec ce type de projet. Les relations sociales entre les élus et les électeurs sont d'autant plus serrées que la commune compte peu d'habitants. Le maire peut donc se retrouver dans une position d'arbitre difficile vis-à-vis de certains de ses administrés.

Tableau des différents acteurs par secteur d'intervention

Environnemental	Social	Economique
<p><u>Phase étude :</u> « Espace info énergie » est l'interlocuteur qui permet d'aiguiller vers : Ademe (agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) Conseil régional (CR) / plan climat FEDER FEADER Les collectivités CAUE</p> <p><u>Phase construction :</u> PREBAT Fondations patrimoine Collectivités : Conseil régional / Conseil général Europe via associations Agence de l'eau ANAH Mécénat</p>	<p>CRAM (caisse régionale assurance maladie) : pour personnes âgées et publics prioritaires Bailleurs Conseil régional pour étude éco-sociale Conseil général ADIL Fondations (ADMICAL.org) CAF</p>	<p>Banques Fonds territoriaux / France active Collectivités territoriales AVISE CCI (chambre du commerce et de l'industrie) CRESS (chambre régionale à l'économie sociale et solidaire) Chambre agriculture Epargne solidaire (foncière/ livret Agir/ Terres de liens/NEF)</p>
Transversalement : appui aux micro-projets par le Fonds Social Européen (anciennement mesure10b) et via les CRESS		

→ Distinguer les structures relevant du conseil de celles ayant un réel pouvoir décisionnaire.

→ L'entrée par les services techniques permet d'évacuer certains écueils en préparation d'une rencontre avec les décideurs.

***Les assurances** : un prochain thème à travailler pour les prochaines rencontres nationales ?

Qui sont les acteurs prioritaires ?

Pour chaque pôle a été identifié un interlocuteur prioritaire (les Espaces Info Energie pour le volet environnemental, les ADIL pour le volet social, et les CRESS pour le volet économique) capable d'aiguiller au mieux vers d'autres interlocuteurs en fonction de la demande formulée par les porteurs de projet et éventuellement leur accompagnateurs. Néanmoins, le volet prioritaire n'a pas pu être identifié clairement lors de cet atelier.

→ A ce titre, le rôle éventuel joué par des structures d'accompagnement reste à éclaircir, notamment en tant qu'interlocuteur des structures de conseil ou décisionnaires.

Subventions

Les demandes de subventions ont pour base une démarche innovante, à la fois sociale et environnementale. La mise en réseau est importante pour éviter d'arriver en ordre dispersé comme dans le cas des appels à projet de la Fondation de France.

→ Distinguer la nature des subventions :

- Celles concernant l'ensemble du réseau : Fondation de France, par exemple.
- Subventions locales et territorialisées : collectivités territoriales, financements européens.

→ Il faut donc établir une distinction entre :

- Les subventions d'ordre pratiques et locales : aides à la construction par exemple, concernant en priorité les groupes de projet et éventuellement leurs accompagnateurs.
- Les aides à l'expertise qui concernent l'ensemble des acteurs du réseau et qui ont pour but une capitalisation et une mutualisation des connaissances développées.

Droite/gauche : faut-il se marquer politiquement ?

- Les clivages politiques ne sont pas forcément un obstacle au soutien de ce type de projets dans la mesure où ils peuvent également correspondre à un besoin réel (au centre de l'argumentaire) de la commune concernée. Cependant, il est pertinent de démontrer l'utilité sociale à la collectivité. Attention : la surenchère en matière d'offre sociale peut ainsi s'avérer défavorable dans certains cas.
- La décision de s'installer dans un quartier de ville ou de village de façon collective constitue néanmoins un choix politique. D'où l'importance d'avoir un discours citoyen sur le projet afin que tout le monde puisse s'y retrouver : politiques, habitants et groupe-projet.

→ Penser l'intégration au contexte en apportant une réponse ciblée correspondant à un besoin établi ou non. Le choix est ainsi à négocier et à discuter avec les élus et habitants

→ Anticiper les conflits d'usage éventuels.

- L'argumentaire à destination de la presse peut demander aussi certains aménagements :

→ Utiliser des mots-clés pour envoyer un message clair et éviter une déformation de la position tenue par les porteurs de projet. Le phénomène de médiatisation peut être à double tranchant.

Quels discours à adopter et à éviter ?

Tenir compte de :

- **L'imbrication des différents échelons territoriaux** (services de l'Etat, conseils régionaux, conseils généraux, communautés de communes et communes) peut rendre la recherche du bon interlocuteur très difficile pour les porteurs de projets.

→ Il serait à ce titre utile de définir une grille d'attribution des différents pouvoirs décisionnaires pouvant concerner directement les porteurs de projets.

- **La multiplicité des documents d'encadrement** (Dossier Technique Amiante, Schéma de Cohérence Territoriale, schémas de secteurs, Plan Local d'Urbanisme, code de la construction,...) peut être un obstacle à la constitution d'un argumentaire en lien avec les orientations territoriales.

→ Construire des indicateurs souples et adaptables, mais compréhensibles et comparables afin de sensibiliser élus et services techniques.

→ Elaborer une stratégie d'implication des élus et des populations s'adaptant à chaque contexte, en s'appuyant éventuellement sur des acteurs différents. La question du service rendu à la collectivité en échange notamment d'un accès préférentiel au foncier nécessite donc un travail de définition précise du projet par ses porteurs.

→ Pour être convaincant, le groupe porteur de projet doit donc s'appuyer sur les bons partenaires, de façon à être crédible sur les points qui lui font défaut en interne.

En outre, l'implication des administrés et des riverains en particulier peut nécessiter un investissement important de la part des porteurs de projet afin d'éviter qu'une éventuelle curiosité se transforme en suspicion. L'expérience de Lo Paratge est à ce titre intéressante (l'historique exact du conflit avec les administrés serait à retracer) car le maire a dû retirer sa proposition de foncier sous forme de bail emphytéotique sous la pression de son conseil.

Conclusion

Tous ces éléments contribuent à reposer la question de l'apport éventuel de structures d'accompagnement aptes à préciser les intentions des porteurs de projet, voire à les redéfinir en fonction des contraintes d'encadrement réglementaires. Et ce sans interférer sur l'utopie du groupe de projet et sans prise de pouvoir.

Groupes de travail

Mise en réseau

Animation : Pierre Yves JAN

Ordre du jour

- Etat des lieux de l'émergence des structures d'accompagnement
- Activation du réseau national thématique (juridique/méthodologique/retour d'expérience et évaluation).
- Outils de communication mis en place par Habicoop (intranet, forum, espace des groupes sur internet) : pourquoi ne sont-ils pas utilisés ? comment les améliorer, les faire vivre ?
- Réitérer les rencontres nationales ? Où et sous quelle forme ?
- Structuration nationale en fédération ?

Introduction

De même que les coopératives d'HLM se sont structurées en fédération nationale, tout comme les acteurs de l'habitat nomade, suggestion est faite de s'orienter vers cette structuration.

L'existence d'un observatoire international des expériences alternatives peut constituer également un support de réflexion, dans l'optique de rechercher la meilleure forme de mise en réseau des acteurs des coopératives d'habitants.

Quelle est l'échelle d'intervention la plus pertinente ?

L'échelle régionale pourrait être la plus pertinente pour fédérer les initiatives locales et mutualiser les problématiques spécifiques qu'elle pourrait soulever.

Le choix de l'échelon de structuration locale pose également la question de disposer d'un interlocuteur unique vis-à-vis des collectivités. Ce qui renvoie aussi au choix de distinguer ou non les représentants des groupes d'habitants des structures d'accompagnement, sur le mode québécois.

Représentation auprès des collectivités

Pour reprendre le modèle québécois, les GRT (Groupes de Ressources Techniques) jouent le rôle d'interface auprès des collectivités.

Dans le cas du Grand Lyon, Habicoop est désignée par la collectivité pour servir d'interlocuteur auprès des groupes d'habitants.

Fonctions de coordination et d'échange d'expérience des Groupes de Ressources Techniques québécois:

- Lever les blocages d'ordre juridiques et financiers (fonctions de lobbying et veille)
- Capitaliser de l'expérience
- Négocier
- Parler le même langage
- Rechercher du foncier

Le financement des GRT est assuré par :

- Les subventions (10% par l'Etat fédéral du Canada / 50% par l'Etat du Québec / 15% par la ville)
- La participation à prestation
- Les cotisations des coopérateurs

Feuille de route d'une fédération future

Il s'agit d'abord d'établir des garanties financières pour les structures d'accompagnement, afin de permettre de ne pas exclure les groupes d'habitants financièrement fragiles.

→ Établir une charte de référence : par défaut, celle d'Habicoop est proposée mais reste susceptible d'évoluer et d'être discutée avec les parties prenantes.

→ L'idée de constituer des centres ressources en région est lancée, en parallèle d'une structuration en regroupements régionaux des structures d'accompagnements.

Les structures d'accompagnement doivent être strictement dédiées aux projets d'habitants.

Une complémentarité doit être recherchée entre les différents réseaux d'acteurs.

Une synergie doit être trouvée suivant deux niveaux stratégiques :

- L'Europe et le national
- Les Régions et les territoires

Un cadre expérimental de 3 à 5 ans est donné pour :

- Repérer l'ensemble des acteurs inclus dans une dynamique d'habitat groupé : structures d'accompagnement, groupes-projets.
- Éclaircir le rôle éventuel que veulent/peuvent jouer les CRESS (chambres régionales de l'économie sociale et solidaire).
- S'entendre sur des valeurs : quel cadre d'expérimentation ? (plusieurs types de montages sont par exemple expérimentés actuellement : adossement à un bailleur dans le cas d'Habicoop, statut de société civile d'accession progressive à la propriété - SCIAPP - envisagé par l'AERA, etc.).

→ Afin d'autoriser l'émergence à terme d'une fédération, il s'agit donc d'abord de s'entendre sur une vision partagée (tel que l'enjeu de non-spéculation porté par les coopératives d'habitants) et d'établir des jalons pour y parvenir, notamment en s'appuyant sur l'échelon territorial.

Il faudra également tenir compte des réseaux déjà existants, tel que celui de l'habitat groupé et celui des pionniers du MHGA (renommé Eco Habitat Groupé) en cours de réactivation.

Conclusion

On peut donc considérer que le modèle de structuration des acteurs de l'habitat groupé, notamment des coopératives d'habitants, est encore en débat. Le choix entre fédération, confédération ou réseau d'acteurs informel n'est pas tranché. Émerge cependant une ligne de partage proche du modèle québécois, qui fait la distinction entre groupes d'habitants et structures d'accompagnement. La difficulté actuelle réside certainement dans le fait qu'étant dans une phase expérimentale, les groupes projets et les structures d'appui se situent encore à un stade de coproduction d'expertise sur les différents aspects de négociation d'un projet. Peut-être manque-t-il encore un temps de décantation, afin d'y voir plus clair sur tous les aspects touchant à la faisabilité des projets.

Stratégie de projet et intelligence de groupe

Animation : Mickaël DROUARD, consultant-conseil indépendant en développement durable en Belgique

Enjeux/objectif

La question des organisations et de l'intelligence collective à l'œuvre : pour une méthodologie de régulation.

Repères

- Les acteurs sont les experts du projet.
 - Il faut des clés de lecture de ce qui est à l'œuvre, des angles de vue.
 - Pour changer de modèle, il faut changer de plan de construction individuelle.
 - Pour dynamiser un collectif, il faut trouver un terrain (au propre comme au figuré...) rapidement qui va fédérer l'engagement sur du concret.
- Réelle difficulté à mobiliser les individus sur le long terme.
→ Nécessité de clarté de projet et d'appropriation collective.

Plus d'infos : Jean François Noubel et ses travaux sur l'intelligence collective (voir <http://thetransitioner.org/wen/tiki-index.php>).

Règles du jeu

- Le cercle : disposition sans table pour favoriser l'intelligence collective, la centration (on s'adresse au centre, c'est à dire à tous) et l'émergence d'un « nous » (cf. les cercles des amérindiens).
- Chacun parle de son expérience, de soi.

Quelques définitions à situer dans le contexte

Intelligence : renvoie à la capacité à s'organiser autour d'un objectif commun, à donner du sens à travers une définition, une typologie ou des critères extérieurs identifiables.

Conscience : renvoie à l'expérience collective, à l'esprit d'équipe, aux compétences individuelles présentes et au service de l'équipe ; il s'agit de mettre la somme des compétences en jeu, activer le collectif comme somme des compétences individuelles dans une dimension holistique (globale). Capacité de percevoir les richesses internes du groupe (projet, personnes) et à les échanger, avoir une vision globale du groupe. Accepter les limites de chacun et la complémentarité ; il y a une place pour le vulnérable (si je crois être le plus fort, le « je-sais-tout », en fait je bloque, j'empêche...). Il faut également un langage partagé, un lexique commun, un même niveau de compréhension des concepts employés, une mise à niveau commune d'appropriation des étapes.

Sagesse : elle est en nous ; c'est la capacité à faire face aux situations les plus difficiles par la capacité intuitive. C'est « l'acte juste au bon moment », être en accord intérieurement, savoir être centré. Ce qui est juste pour moi ouvre des possibles, éloigne les peurs et la pression vis-à-vis des enjeux. Comment y accéder collectivement ?

- Se « connecter à sa joie intérieure » et partager.
- Mettre à distance obligations et contraintes.
- Poser les voyants qui nous permettent d'arrêter, de réfléchir (cf. voyant d'huile de la voiture !).
- En ressortir ce qui est juste entre nécessaire, besoin, envie et goût.

Les peuples premiers fonctionnent ainsi : comment ça peut marcher dans les réseaux complexes d'aujourd'hui ? C'est un enjeu de civilisation...

*Méthode ? *Voir atelier CNV et Sociocratie...*

Architectures invisibles (du contenu préinscrit, inconscient)

Quelques clés :

- Travail collectif en cercle, dans un lieu cohérent avec l'intention. Se connecter en lien avec l'intention profonde, se centrer dans l'espace et le temps.
- Prendre un temps de méditation pour lâcher-prise, se réajuster, sortir de la situation précédant le moment collectif, se connecter, se recentrer...
- S'actualiser : où j'en suis, comment ça va, où je me situe, etc. Quelle présence au projet et quelles préoccupations par ailleurs ?

- Et poser les règles du jeu collectif.

En quoi ces architectures invisibles peuvent agir favorablement ou non ?

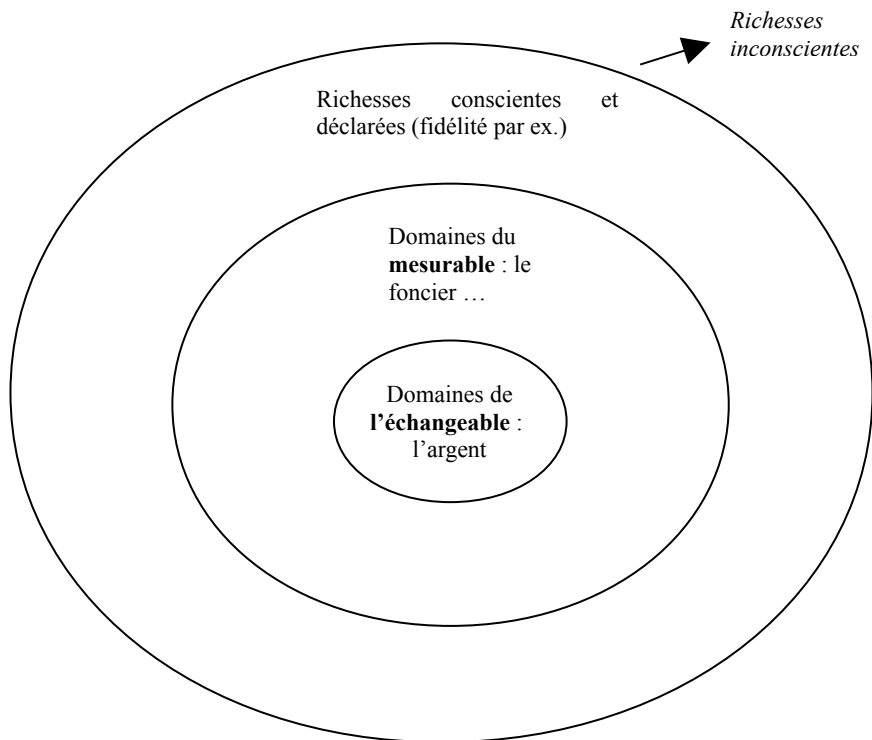
- **Le langage** : on peut confondre le sens de ce qui est dit, écrit... la charge symbolique fait confondre la chose avec une forme de représentation. Exemple : on confond « chômeur », situation de non emploi, avec ce qu'exprime le mot en termes de discrimination, de problème social.
- **L'argent** : la rareté crée des impossibilités d'échanges, engendre de la pauvreté. C'est le monopole de l'argent de créer la richesse.

S'ensuit un exercice collectif pour dépister nos architectures invisibles dans les projets d'habitat coopératif et comment elles fonctionnent. Exemples :

- La place des sexes dans les groupes engendre des rapports de pouvoir, des enjeux de séduction pas forcément conscientisés.
- Le langage d'expert, le pouvoir des mots, le vocabulaire décalé excluent des personnes, créent des décalages d'appropriation du projet.
- La machine à rêve : le passage à la réalisation et aux engagements concrets est souvent difficile pour certains, alors qu'imaginer un projet est passionnant et plus confortable.
- Un projet collectif articule mes attentes personnelles dans un pot commun d'intérêts ou développe une dimension nouvelle faite de compromis, de nouveautés, un cadre différent où intérêts personnels et collectifs essaient de s'harmoniser. Il faut savoir lâcher des objectifs pour pouvoir en découvrir de nouveaux plus intéressants in fine... Il faut aussi remettre en jeu ses représentations individuelles en construisant ensemble des représentations partagées.
- La confusion des rôles : où est ma place ? Que dois-je investir, faire, dans quoi me former ? L'auto promotion nous rend un peu architecte, promoteur, gestionnaire-comptable, chargé de projet, etc. : cela crée des lignes de flou et de tension dans le travail de collaboration avec les architectes, les promoteurs et surdimensionne la place de certains. Il faut trouver des processus permettant la régulation et un équilibre dans la vie d'un groupe.
- Le cadre associatif peut prédéterminer des rôles, avec du pouvoir pour le CA ou le président ou autre, des dérapages hiérarchiques, des questions de légitimité. Il faut clarifier tous les processus décisionnels, le partage des responsabilités, y compris celles du responsable.
- Les a priori, les jugements, les images, une identité inconsciente d'un groupe, une forme de purisme écolo par exemple, vont fermer le groupe à la nouveauté, la différence, l'élargissement du cadre.
- Les valeurs fondatrices d'un groupe sont parfois invisibles, non travaillées et demandent à être clarifiées en interne et à l'externe, à être mises en cohérence (par une charte suite à ce travail de clarification). Il faut un socle commun, basé sur des valeurs partagées, pas un corps doctrinal. Il faut en outre distinguer valeurs et histoires personnelles des valeurs collectives à faire vivre au sein du groupe. Il faut enfin rester ouvert car c'est aussi une expérience qui s'enrichit au fur et à mesure. Se garder des écrits qui figent les choses ; par exemple, se fixer des règles est utile si ces règles sont elles-mêmes... utiles, évolutives.

Réflexion sur la richesse (applicable au contexte de l'habitat)

Plus d'infos : le bénévolat (voir Patrick Viveret : réflexion sur la reconsidération de la richesse), ou encore « bénévoles » et « bénévoles » (voir Jean Louis Laville).



- En terme de richesse, la société ne s'intéresse qu'à l'échangeable (l'argent) : nécessité de revisiter sa vision de la richesse, l'argent n'étant qu'un moyen.
- Prendre conscience de l'ensemble de la richesse valorise celle-ci par les autres formes d'échanges.
- Recenser les richesses en présence, à l'œuvre. Valoriser tous les postes, toutes les personnes (celui qui écrit comme celui qui cuisine). Intégrer chacun dans la totalité de ce qu'il sait faire, les « valeurs ajoutées constitutives ».
- Identifier nos richesses : la convivialité permanente, etc.
- Besoin d'harmoniser l'aspect pratique (appropriation du temps et sens des priorités) et les idées (besoin de concepts, de réflexion de fond).
- La richesse inconsciente peut être mise en évidence par les autres.
- Un travail à faire dans les groupes autour de l'empowerment (appropriation ou réappropriation de son pouvoir) vis-à-vis du projet.

Quelques points d'attention par rapport aux risques

Risque d'inclusion si on veut trop embrasser au départ → Penser à développer progressivement.

On veut se rassurer en mélangeant trop de choses.

Bien protéger sa plante dans son environnement extérieur :

- Les peurs : tenir l'intention par rapport à l'idée que ça ne marchera pas
- Ne pas fixer trop d'objectifs
- Fixer des critères cohérents
- Amener les compétences nécessaires
- Dire non quand c'est nécessaire

Conclusion

« Ce qui est juste et dans la joie s'inscrit dans la synchronicité ... » → Voir ce concept chez C.G. Jung.

Communication Non-Violente (CNV) et Sociocratie

Intervenants : Nathalie et Dieudonné DARD

Introduction

La communication non violente est un processus de communication élaboré par [Marshall B. Rosenberg](#). Expérimentée à l'échelle de conflits internationaux (conflit Tutsi-Utuh), ce processus peut aussi être utilisé dans les relations entre deux personnes.

Un fondamental : le pouvoir de l'empathie dans la relation à l'autre (Rogers).

Mise en situation en ateliers

Brièvement, la CNV invite à une succession de 4 étapes qu'un individu doit observer avant de formuler une demande :

- **O**bserver la situation qui amène au mal-être, en terme d'observations partageables.
- Analyser et décrire/mettre des mots sur les **S**entiments vécus, générateurs de mal-être.
- Identifier les **B**esoins personnels qui sont nécessaires pour éviter cette situation de mal être.
- Formuler une **D**emande, sous forme d'interrogation et respectant les critères suivants : dans l'instant présent, réaliste, réalisable, négociable, précise et formulée positivement.

Exemple :

- O : Tu es en retard !
- S : Lorsque tu arrives en retard, ça me fâche...
- B : ... car tu contraries mon emploi du temps (perturbation de mon autonomie).
- D : Ma demande est que tu sois à l'heure à nos rendez vous. Si tu préfères, tu pourrais m'appeler 30 minutes avant de partir de chez toi, afin que nous arrivions en même temps. Alors, qu'en penses-tu?

Sociocratie

La sociocratie, quant à elle, est un mode de prise de décision qui permet l'auto-organisation dans le cadre de structures qui peuvent être hiérarchiques. Les élections et les prises de décisions se font par consentement. Chaque groupe, constitué en vue de réaliser une fonction identifiée, est appelé un cercle. La relation de ce cercle avec sa hiérarchie se fait par double lien, ou binôme de porteurs de décisions :

- Un porteur des décisions prises en haut (désigné de façon conventionnelle, ie par la hiérarchie) et rapportées aux membres du cercle.
- Un représentant du cercle auprès de la hiérarchie, désigné par consentement.

Conclusion

Le temps nécessaire à la prise de décision par consentement, a priori plus important que dans une organisation autocratique, est très largement compensé par la qualité de la décision et l'adhésion de chaque intéressé à celle-ci.

Les expériences à l'étranger

Cyria EMELIANOFF, chercheuse sur les écoquartiers, Université du Maine

Présentation portant sur la place de l'habitat groupé dans l'urbanisme durable

Enjeux du quartier durable du côté des élus

- Incarner, rendre visible une politique qui souffre d'un déficit de visibilité. Image, attractivité, légitimité politique.
- Resserrement urbain. Mobilisation de réserves foncières ou de friches.
- Expérimentation urbaine. Enjeux d'élaboration de nouveaux savoir-faire, puis de diffusion et d'exportation (conseil, concepts, écotechnologies, matériaux, ...).
- Échelle d'appropriation habitante.

Processus de diversification de l'offre

- Quartiers vitrines réalisés à l'occasion d'expositions universelles (Kronsberg, Västra Hamnen, Poblenou).
- Quartiers correspondant aux principales programmations urbaines incarnant une politique de développement durable (Hammarby Sjöstad, Viikki, Rieselfeld, Riem, Nieuwland).
- Intégration de paliers moins exigeants de durabilité dans les programmes neufs avec un objectif économique : à coûts plus ou moins constants, recherche d'attractivité et un objectif social : baisse des charges, amélioration de la qualité de vie; accès au foncier en ville centre.

→ Pluralisation des profils, apparition de divergences.

L'essor de la demande

- Quartiers initiés par des habitants (Vauban, EVALanxmeer, Kersentuin, Hjortsoy, ...).
- Constitution de groupes d'habitants-promoteurs ; place dans les zones d'aménagement concerté.
- Groupes de pression pour infléchir les cahiers des charges des opérations urbaines conventionnelles.
- Une forte demande latente.

Les motifs de l'offre et de la demande

- Densifier : offrir de l'habitat en zone agglomérée, ralentir la périurbanisation.
- Requalifier, attirer de nouvelles populations.
- Expérimenter/Assurer un leadership européen : quartiers « Facteur deux », quartiers sans énergie fossile, quartiers en circuits courts...
- Accès au logement en centre ville.
- Refus de l'endettement.
- Bien-être environnemental.
- Environnement coopératif, convivialité.
- De nouvelles modalités d'engagement politique : l'envie de faire.

Les apports des quartiers durables

- A la source d'un processus de diffusion de l'urbanisme durable. Générateur de rêves et d'idéaux.
- Énergie/climat: efficacité de la décentralisation énergétique.
- Eau/paysages/biodiversité: services écologiques en ville.
- Intensification du rapport à la nature en ville/bien-être environnemental.
- Limitation des déplacements quotidiens motorisés (à l'étude).
- Innovations sociales/démocratiques pour les quartiers co-conçus par les habitants.

Des limites

- En terme de durabilité : effets rebonds, nécessité de s'interroger sur les modes de vie.
- En termes économiques : high tech au détriment du low tech (pression des marchés de l'environnement).
- En terme social : forte attractivité (en dépit de la densité) ouvrant la voie à des processus de spécialisation (quartiers nurseries) et de gentrification (homogénéité sociale).
- Habitants plus ou moins passifs.

Deux exemples néerlandais

Eva-Lanxmeer, Culemborg:

- Origine : regard critique d'une environmentaliste sur le plan VINEX : durabilité à faible coût, avec quels effets à long terme ?
- Sollicite l'association d'éco-architectes Viba et fonde l'association Eva en 1993 (80 personnes intéressées)
- Organisation d'un concours d'idées et démarchage de villes pour un terrain à bâtir (centaine de maisons).
- 2 cibles : économiser les ressources le plus possible, respecter le site et les qualités du lieu.
- 1996 : Culemborg accueille le projet sur 24 ha avec 200 maisons minimum afin de rendre possible les services collectifs + contraintes d'un champ captant.
- Élaboration du plan d'urbanisme avec le bailleur social (38% d'habitat social, 38% prix du marché, bureaux) → une première aux Pays-Bas.

Eva-Lanxmeer:

- 2 ans d'ateliers pour définir le plan d'urbanisme : travail sur les qualités du site, puis le bâti.
- 4 phases de construction de 50 maisons, 6 types de logements (pas de sur mesure). 250 maisons en tout.
- Îlot pour séniors, institut pour enfants handicapés.
- Choix de grands jardins communautaires, petits jardins privatifs sans barrière, pas de stationnement attaché aux maisons.
- Espaces extérieurs entretenus par une association (Terra Bella) soutenue par la ville.
- - 50% de consommation d'énergie, « zéro défaut » sur la gestion de l'eau.
- Projet de centre pour une écologie intégrale : manque de fonds.
- 0,7 voitures/logement.
- Ferme en permaculture (ensemble de pratiques et de mode de pensée visant à créer une production agricole soutenable, très économe en énergie et respectueux des êtres vivants).

Précisions sur le cadre de cette étude

Laboratoire de recherche du CNRS. Intérêt pour politiques publiques de développement durable mises en œuvre depuis 1994. Cette étude est réalisée avec une autre chercheuse, Nathalie Blanc, qui travaille en particulier sur l'appropriation de l'environnement par les habitants.

Distinction de catégories d'habitants

habitants qui initient	Groupes d'habitants-promoteurs
Action réalisée	Envie non encore sortie de terre
Grand groupe	Petit groupe
Pas nécessairement une coopérative d'habitants	Fondé sur un projet coopératif

Conclusion

Un exemple de meilleure modalité de gouvernance ?

→ Pas de recette miracle, mais des éléments sont facilitants :

- Un contexte décentralisé
- La culture politique d'Europe du Nord est une culture de la négociation et de la co-construction
- C'est également une culture issue du protestantisme, donc fondée sur la responsabilité

→ En France, il y a une révolution culturelle à opérer, celle du partage de l'expertise.

Jean-François PANTEIX, GRT - Groupe de Ressources Techniques, Québec

Rôle des GRT

- Le GRT rencontre uniquement le CA de la coopérative régulièrement (tous les 15 jours pendant la phase de suivi de chantier) et participe à une à deux AG par an.
- Le GRT propose l'architecte (il travaille avec une dizaine d'architectes) mais il ne s'opposerait pas à un architecte proposé par le groupe.
- Aucun projet ne sort sans l'appui des GRT, même si ce n'est pas légalement obligatoire. Les municipalités obligent de fait les groupes à s'adresser à un GRT.
- Le GRT touche 3,5 à 5% du prix du projet, avec lequel il assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Temps moyen pour monter un projet : 3 ans, dont 8 mois pour la construction (impossible en hiver).

La construction est en bois, même pour 100 logements.

Financement

- Tous les ans l'AGRT est obligée de faire du lobbying pour assurer le financement du logement social.
- Les coopératives sont financées à 75% par des financements publics, le reste par un emprunt sur 25 ans garanti par l'Etat du Québec.
- Un nouvel emprunt est contracté au bout des 25 ans pour faire les travaux : certaines coopératives choisissent alors un tout petit emprunt afin de baisser les loyers, ce qui pose problème.
- Le financement pour régler le propriétaire du terrain n'est débloqué par l'Etat qu'après une attente d'un an, ce qui a valu aux GRT de perdre plusieurs opportunités. Un fond a donc été monté en 2007 par les travailleurs du Québec pour acheter les terrains. Il prélève des fonds sur chaque coopérative et sera en mesure de financer des projets à partir de 2010 .
- Il n'y a jamais eu de faillite. Si c'était le cas, la coopérative pourrait être rachetée par une coopérative en bonne santé.
- Les GRT travaillent à risque. Lorsqu'un projet n'aboutit pas, le GRT n'est pas financé. Les versements sont effectués au fur et à mesure des travaux.
- Les GRT recherchent également des co-financements pour pouvoir remplir leurs missions.

Les statuts

- Au Québec, le statut de coopérative existe déjà, à l'inverse de la France ; les habitants porteurs de projet n'ont pas à produire leurs propres statuts. En revanche, leur implication se fait dans la réalisation du règlement intérieur ; celui-ci est produit avec l'appui du GRT. Le volet formation proposé par les GRT est essentiel ; c'est un travail qui dure 9 mois et se déroule durant la phase de travaux. → Il permet de sensibiliser au statut de coopérateur dans toutes ses dimensions et de préparer véritablement à ce mode de vie, avant l'entrée dans le logement. Il permet aussi d'éviter la démotivation face à l'ampleur du chantier.
- En 2005, une réflexion sur la création d'un nouveau statut a été engagée : celui de la création d'une coopérative d'accession à la propriété. Cette réflexion est née de l'existence de projets atypiques (coopérative d'artistes, projets à forte vocation écologique) qui ne rentraient pas dans le cadre existant et pour lesquels il fallait inventer quelque chose de nouveau.

Constitution du GRT

Un GRT, c'est entre 10 à 30 salariés.

<i>Equipe développement</i>	<i>Equipe chargé de projet</i>	<i>Equipe formation</i>
PHASE INGENIERIE	PHASE REALISATION	PHASE REALISATION
2 ANS		1 AN
1 ^{er} geste : trouver un nom 2 nd geste : réaliser une demande d'autorisation auprès du ministère Si l'accord est donné, le groupe d'habitants passe un contrat avec le GRT Le GRT propose un architecte qui va accompagner la réflexion du groupe autour du projet urbain.	Une réunion tous les 15 jours Si des ré-évaluations sont nécessaires, c'est le groupe fondateur qui décide ou non de les réaliser, en s'appuyant sur les conseils du GRT.	Élaboration du règlement intérieur Motivation régulière Formations diverses

Nombre et caractéristiques des foyers constituant la coopérative

Un projet de coopérative, c'est entre 20 et 30 logements. Les projets sont limités en taille (3 étages maximum) car sinon, il faudrait réaliser des ascenseurs, ce qui augmenterait considérablement le coût de construction.

Les coopératives ne sont pas réservées aux ressortissants nationaux ; les immigrants peuvent y accéder.

Être locataire dans une coopérative, c'est :

- Une implication régulière (cf le règlement intérieur produit). A noter : le loyer n'est bonifié que si le ménage s'implique dans la coopérative.
- Un paiement régulier.
- Un loyer qui ne bouge pas.
- La possibilité de réaliser des travaux.
- L'impossibilité d'être expulsé.

A l'origine de la coopérative, il y a un groupe de fondateurs. Les GRT ont une liste d'attente, qui permet d'alimenter les petits groupes qui se présentent. Des groupes sont également formés directement à partir de la liste d'attente, avec l'aide d'un comité de sélection à partir d'une grille de questions. Ce comité peut comprendre des représentants d'organismes communautaires.

On intègre la coopérative par cooptation. C'est le groupe des fondateurs qui, avec l'appui du GRT, élabore une grille de sélection qui permet d'effectuer un choix entre les candidats, qui sont relativement nombreux. Un facteur facilitant, c'est d'être issu d'une autre coopérative. La mobilité entre les coopératives est possible et facilitée.

Qu'est ce qui motive les gens à intégrer des coopératives ?

Souvent, la possibilité d'avoir un logement sain et confortable dans de bonnes conditions, mais également l'envie de partager, de vivre autrement ses relations de voisinage. Pour les immigrants, c'est le moyen de s'intégrer plus rapidement dans de bonnes conditions.

Conclusion

Les études montrent que les habitants des coopératives sont en meilleure santé, participent davantage à la vie de la cité, sont mieux intégrés dans leur quartier que les autres habitants du Québec.

Le contexte historique et sociologique de (re)naissance des coopératives d'habitants

Eric ROSSIAUD, président de la CODHA (coopérative de l'habitat associatif, Suisse) et vice-président du groupement des coopératives d'habitation genevoises

Plus d'infos sur : <http://www.codha.ch>

Les conditions sociales et politiques à l'origine de l'émergence des coopératives d'habitants à Genève

Lors de la crise du logement, 1500 à 2000 personnes ont squatté. Des immeubles restaient vides puisque les propriétaires ne souhaitaient pas les louer afin de réaliser des plus-values à la vente. Il faut rappeler que la majorité des Genevois sont locataires et qu'il existe une loi de protection des locataires. http://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/rsg_i4_05.html

- L'arrivée d'une majorité Gauche/Verts a permis d'inscrire des articles dans cette loi favorables à la création de coopératives même si au départ la gauche n'était pas favorable à l'appropriation de l'espace publique par des privés malgré le fait qu'il s'agissait de coopératives.
- Création du GRAAL (groupement pour l'action association en matière de logement), d'où est née ensuite la CODHA.

A noter : la création par la ville de « la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif » dotée de 30MCHF en fonds propres qui aide au financement des coopératives.

- La CODHA s'impose statutairement de ne pas revendre ses immeubles.
- Le groupement des coopératives genevoises (en regroupe aujourd'hui 42) s'est créé pour recevoir les terrains et faciliter ainsi l'attribution par l'Etat des droits de superficie.
- La CODHA fait appel aux habitants (liste d'attente selon ancienneté) seulement quand elle a les premiers plans et un chiffrage. Les habitants peuvent discuter à partir de ces documents.
- Ticket d'entrée de 1000 CHF afin de s'assurer du sérieux des candidatures. Les constructions sont faites selon des normes de coûts qui permettent aux bénéficiaires d'aides de les conserver. Apport des habitants de l'ordre de 500CHF/ pièce. Le choix touche essentiellement aux finitions intérieures, principalement la cuisine, espace de vie majeure. Les futurs habitants peuvent faire des aménagements supplémentaires à leur charge et peuvent diminuer le nombre de places de stationnement exigées par l'utilisation de l'auto-partage.

*Places d'auto-partage Mobility dans les parkings des immeubles: <http://www.mobility.ch/pages/index.cfm?dom=2>

Bilan

- Aujourd'hui 650 membres de l'association. 130 familles logées.
- Chaque immeuble a son association d'habitants. La CODHA propose un contrat de gestion qui peut être amendé par l'association.
- La CODHA dispose de 6 permanents pour 3,2 équivalent temps plein.
- Forte de son expérience, la CODHA a reçu la demande de la ville de Lausanne de travailler sur un éco-quartier.
- Devant la demande considérable de visites par des personnes extérieures → Création d'une structure à part pour les gérer.

Benoit PRÉVOST, maître de conférence en sciences économiques à l'université de Montpellier I

Les nouvelles approches de la pauvreté et l'utilité sociale des coopératives d'habitants

Les chercheurs peuvent aider les coopératives à montrer leur légitimité.

Un programme de recherche-action de l'INRA (institut national de la recherche agronomique) a été financé au niveau européen sur les circuits courts. Les chercheurs aujourd'hui cherchent des sujets (mais aussi des financements !)

Les économistes ne peuvent pas comprendre la valorisation d'actions non rationnelles du point de vue économique. La coopération est donc, pour eux, nécessairement individualiste et agitée des contradictions de l'asymétrie d'information et de l'aléa moral.

Il s'agirait de :

- Recenser les acteurs.
- Aider au montage des projets.

Le contexte socio-économique global

Les nouvelles formes de pauvreté et d'exclusion : selon Amartya Sen, Prix Nobel, la pauvreté c'est être privé des libertés élémentaires.

Plus d'info : http://www.adb.org/documents/books/social_exclusion/Social_exclusion.pdf

La première des libertés, c'est l'expression démocratique, car elle seule permet de définir ce que sont les autres libertés élémentaires.

- Le creusement des inégalités : la disparition des classes moyennes ?
- L'individualisation des comportements : le triomphe du rationalisme néolibéral ?
- Une offre insuffisante dans le secteur locatif social et dans le secteur privé.
- Des capacités d'achat : le paradoxe de la baisse du pouvoir d'achat et des effets de levier des taux d'intérêt.
- L'accès à la propriété : individualisation et hypothèques.

Les nouvelles approches de la pauvreté

- L'approche multidimensionnelle : cercles vicieux de la pauvreté.
- Le logement comme point d'ancrage économique et social : emploi, qualification sociale, réseaux sociaux.
- Le logement comme liberté élémentaire : l'articulation aux autres libertés.
- L'importance de l'action collective : la participation démocratique, de la conscience et de l'estime de soi aux politiques publiques.
- Co-construction des savoirs.

→ Il est possible de faire émerger un consensus car les priorités ne sont pas préexistantes à la discussion, elles émergent au cours de la discussion. Le politique peut donc prendre des décisions fortes, car les conflits d'usage (que peut engendrer l'implantation d'une coopérative par exemple) peuvent être réglés par la participation démocratique.

Quelles grilles de lecture ?

- Par les capacités : les individus valorisent les actions elles-mêmes tout autant que les résultats des actions. La coopération est valorisée pour elle-même, d'où la formation de consensus qui permettent de dépasser (sans les annuler) les difficultés de la coopération.
- L'approche par l'économie sociale et solidaire : la coopération comme mode d'être ensemble et comme réponse aux défaillances du marché et de l'Etat. L'invention d'une coopération hybride.

Les modalités de l'hybridation

L'hybridation des modalités d'être ensemble :

- Administration domestique
- Marché
- Redistribution
- Réciprocité
 - Relation établie entre plusieurs personnes par une suite durable de dons

- Le don est le fait social élémentaire
- Transferts indissociables des rapports humains
- Les objets ne peuvent pas être détachés de ceux qui donnent : ils sont un lien social
- Les interstices sociaux : néolibéralisme/3ème voie, désengagement de l'Etat/décentralisation et économie sociale et solidaire.
- L'hybridation des ressources économiques, sociales et politiques : l'importance des réseaux et les apports de la sociologie économique.
- Être et avoir ensemble : au-delà de la somme des parties, la vie d'un ensemble inclusif et cohésif. L'apprentissage de la coopération comme apprentissage de la participation sociale, politique et économique.
- Accepter les tensions internes de la coopération : accepter l'individu comme être social mû par son intérêt souverain et sa capacité à dépasser ses égoïsmes.

*Attention au principe de subsidiarité :

- La société civile est soutenue par les pouvoirs publics, mais ils peuvent se désengager à tout moment.
- Si les personnes échouent, ce sera de leur responsabilité.

Plénière de clôture

Relevé de décisions

Niveau Local (= travail des groupes projet locaux)

Actions pour 2009

→ Organiser une coordination entre les groupes locaux. Objectifs :

- Mutualisation
- Synergie par rapport aux interlocuteurs politiques

→ Recenser les groupes locaux, les réalisations et les initiatives de collectivités (aide d'Habicoop par le lancement d'un recensement).

→ Chercher un appui en terme d'accompagnement auprès des acteurs professionnels locaux existant (CRESS, autres ...) + Universités

*Délai : Remontée des informations avant fin mars 2009.

→ S'il n'y a pas de connections possibles avec les réseaux locaux existants : ambition de créer un Habicoop local.

→ Pour financer l'accompagnement, que ce soit de la part d'un acteur existant, ou d'un Habicoop local que l'on créerait : rechercher des financements, notamment au niveau régional.

→ Remontées des expériences vers Habicoop.

Moyen terme

→ Création de fédérations régionales des groupes projet.

→ Existence d'accompagnateurs professionnels.

Niveau National

Actions pour 2009	Pilotage
Capitalisation des expériences en cours	Habicoop
Échange directs via forum et intranet	Outils Habicoop Organisation des groupes entre eux
Organisation de la 4ème rencontre nationale	Habicoop/Rennes et Nantes (acteurs à préciser – contact : O. CENCETTI)
Coordination du travail avec les universités, les écoles d'architecte et d'urbanisme	Habicoop
Réflexion sur la création d'une foncière	Habicoop (avec Relier, Terres de Liens, l'association la Nef)
Séminaire à l'échelle européenne pour les accompagnateurs, avec une participation comme observateurs de représentants de groupes projet	CODHA et Habicoop

Pour assurer la participation des groupes projets et accompagnateurs aux actions prises en charge par Habicoop :

- Refonte par Habicoop de ses commissions et de leur fonctionnement (ex : visioconférence), les adhérents étant incités à en faire partie. Mise en place de nouvelles commissions : « Mise en réseau » et « Préparation de la rencontre nationale ».

Moyen terme

→ Création d'un centre de ressources avec une représentation des groupes locaux, à terme fédérés régionalement.

Fonctions :

- Lobbying
- Faire remonter les expériences des groupes et accompagnateurs locaux, alimenter en retour les "GRT"
- Promotion des coopératives d'habitants, notamment auprès des collectivités
- Formation des accompagnateurs

→ Création d'une fédération nationale

Échanges

- Habicoop pourrait devenir Habicoop Rhône-Alpes, ce qui permettrait de créer des Habicoop régionaux
- Faut-il donner la priorité à une fédération des habitants, ou à une professionnalisation par souci d'efficacité ?
- Il y a des expériences qui marchent à l'étranger, autant s'en inspirer.
- Le financement du centre ressource pose problème si les groupes adhérents y adhèrent librement.
- Perspective : création d'une coopérative faîtière
- Quelles relations avec le MHGA, le réseau habitat groupé, le travail autour des SCI APP (AERA, CRESS Aquitaine) ?