

27 novembre 2015

Premières rencontres internationales des coopératives d'habitants

First international symposium of cooperative housing



10 ans déjà!



La Région Rhône-Alpes innove dans l'habitat avec les coopératives d'habitants : de l'expérience régionale au mouvement nătional.

Avec le soutien de :



















Sommaire

Discours introductifs : morceaux choisis	o. 4
Introduction du mouvement des coopératives d'habitants	8 .c
Table ronde n°1 Historique du mouvement citoyen Habicoop	: .12
Table ronde n°2 État des lieux et mise en perspective p.	.16
Le mot des partenaires nationaux p.	20
Panorama international des coopératives d'habitants p.a.	5 24
Les coopératives d'habitants à l'étranger Le Québec p.	28
Le Royaume-Uni p.	30
Des outils financiers pour développer les coopératives d'habitants p.	32



Les coopératives d'habitants à l'étranç l'Uruguay	ger : p.36
Table ronde n°4 Jusqu'où peut aller la participation des coopérateurs ?	p.38
La parole aux habitants	p.42
Samedi 28 Novembre 2015	p.46
Atelier Vieillissement	p.48
Atelier Juridique et Financier	p.50
Atelier Co-construction et Capacitation	p.52
Glossaire Remerciements	p.54 p.55



Discours introductifs: morceaux choisis



Marie-Odile Novelli

Vice-présidente du **Conseil Régional (Rhône-Alpes**, mandature 2004-2015) déléguée au **Logement, à la Politique de la Ville et aux**Solidarités

Contributrice du **Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif** (depuis sa création en 2010)



Martine PinvilleSecrétaire d'Éta

Secrétaire d'État chargée du **Commerce, de l'Artisanat, de la Consommation et de l'Économie Sociale et Solidaire**











CLED/12.

"Le mouvement des coopératives d'habitants est en plein essor en France

De plus en plus de nos concitoyens se tournent vers ce nouveau modèle, qui permet de se loger à des prix sans doute plus raisonnables, mais surtout de construire une communauté solidaire avec ses voisins. "

Martine Pinville.

"Les coopératives d'habitants ont le privilège d'être un peu la figure de proue de l'habitat participatif dans la mesure où ce sont les coopératives d'habitants qui portent le plus d'exigences, y compris concernant la fameuse clause de non-spéculation. Donc c'est la vision intégrée sociétale la plus achevée ou, en tout cas la plus exigeante."

Marie-Odile Novelli



"L'enjeu est finalement de parvenir à ce que l'habitat ressemble aux besoins des habitants. Ça paraît normal, logique mais c'est un parcours, parfois. " Marie-Odile Novelli

> "C'est quand même extrêmement important d'affirmer fortement des valeurs qui sont différentes, qui s'opposent en fait, à une Société qui pourrait être exclusivement tournée vers l'enrichissement financier"

> > Marie-Odile Novelli

"Démontrer que c'est possible, ça permet aux gens de s'engager beaucoup plus que des discours. Et puis (...) les lois étant toujours en retard sur la société, c'est bien la démonstration qui permet de faire évoluer ce qui nous régule."

Marie-Ödile Novelli

RHône-Alpes-Auvergne



AH! LES RÉGIONS AUSSI SE METTENT EN COOPERATIVE!



CLEP 12.



" Il s'agit d'abord de se réapproprier sa vie. Il s'agit de se réapproprier du pouvoir d'agir dans un monde qui est complexe (...). Et l'habitat, c'est la base, l'habitat concerne chacun d'entre nous. Avec l'habitat, on peut concerner tout le monde. "

Marie-Odile Novelli

"L'enjeu c'est que le rôle de l'habitant change, passe de consommateur de produits immobiliers définis par de grandes entreprises, qui sont orientées vers la recherche du profit, à ce qu'il n'aurait jamais dû cesser d'être, c'est-à-dire le maître de son ouvrage. Et ce n'est pas n'importe quel enjeu!"

Marie-Odile Novelli

"Une première étape essentielle a été franchie avec la loi ALUR, qui a sécurisé les statuts juridiques des coopératives d'habitants (...) Désormais il faut promouvoir et développer ce tiers secteur du logement. [...]

Et cela n'a pas seulement une portée symbolique! Très concrètement, grâce à la loi ESS de Juillet 2014, de nombreux outils sont à la disposition des associations, des coopératives, des habitants et des pouvoirs publics qui veulent soutenir cet autre mode d'habitat "

Martine Pinville.





10 ans déjà pour l'association Habicoop! C'est l'occasion de faire un retour rapide sur ce qui s'est passé depuis 2005. 10 ans de belles rencontres et d'échanges très riches.



Olivier David : porte parole de la Fédération Française des Coopératives d'Habitants ; porte parole de la Coordin'ation Nationale de l'Habitat Participatif ; cofondateur et président d'Habicoop de 2007 à 2015 ; chargé de projet et coordinateur de pôle au sein de Hespul, association spécialisée sur les questions de transition énergétique.



Décembre 2005 :

L'association a été fondée avec pour objectif de **créer des coopératives d'habitants** sur le Grand Lyon. " Ils ne savaient pas que c'était impossible, alors ils l'ont fait »

Mark Twain

- Il y a besoin de **nommer** ce qui est légalement une **nouvelle forme d'habitat** pour laquelle il n'existe pas

de cadres. Une activité de plaidoyer au niveau national commence donc.

- Les **prix des terrains** en zone tendue sont clairement inabordables pour des particuliers et remettent en cause l'accès pour tous aux co-opératives d'habitants. Par conséquent le modèle d'emprunt de longue durée se dégage très tôt, suivant les expériences étrangères. Un travail avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), devient nécessaire.

- Il y a l'envie de développer un accompagnement professionnel, mais dans une logique d'éducation populaire comme cela se pratique au Québec et en Uruguay. Néanmoins cela reste largement à inventer en France.

Trois mois (début mars 2006) plus tard l'association embauche sa première salariée pour une étude de faisabilité. Des groupes un peu partout en France commencent à prendre contact.

Le projet rencontre tout de suite un accueil très favorable à la Ville de Vaulx en Velin, au Grand Lyon, à la Région Rhône-Alpes, et, déjà,

chez le bailleur social Rhône Saône Habitat. Dès le mois d'avril, Habicoop reçoit une proposition de soutien des Suisses de la CODHA et du mouvement des coopératives d'habitation québécoises.

La dynamique de départ apportée par tous ces partenaires motive l'ambition de faire une démonstration avec le projet du Village Vertical "On a vraiment une mobilisation assez forte des partenaires. Des groupes de travail sont mis en place et tout le monde est là. (...)
On sent qu'on a le vent dans le dos, on sent que l'idée arrive au bon moment et on oublie presque que la route va être longue."

Olivier David.

Septembre 2006:

La CODHA visite Habicoop et fournit des explications sur le fonctionnement, le montage, les risques financiers, etc. À l'inverse du fonctionnement français, les Suisses font et ils ajustent ensuite... Les Français se posent décidément trop de questions (sic)!

Les résultats de l'étude de faisabilité révèlent l'ampleur du chantier :

2007:

C'est l'année des premières rencontres de l'habitat coopératif. Toujours plus de personnes manifestent leur intérêt. L'association reçoit de plus en plus d'aides de partenaires institutionnels et de professionnels comme M. Robert Ohayon, ou Me Philippe Woerner qui ont apporté et apportent encore un soutien technique inestimable, et ce, à titre individuel. Le projet gagne en légitimité grâce à l'assistance que ces personnes apportent sur les aspects techniques de la rédaction de textes législatifs.

IL FAUT FAIRE DU LOBOYING



CLG9'12





2008:

Les demandes des groupes aident à dégager le concept de **coopérative à capitalisation** : le principe est de faire que le logement ne soit plus une charge trop lourde à la retraite, étant donné

que les pensions risquent d'être de moins en moins importantes. Il n'est en revanche pas possible de s'inspirer des coopératives étrangères qui sont surtout locatives.

Une ébullition intellectuelle s'amorce autour du démembrement de la propriété, des baux emphytéotiques, du foncier comme bien commun, etc. On ne veut se fermer aucune porte.

donne la légitimité aux coopératives d'habitants pour se positionner sur des **éco-quartiers**.

Par exemple, le maire de Bordeaux parle des

coopératives comme condition sine qua non de la réussite de la transition écologique car on met les citoyens au centre du changement de paradigme nécessaire.

Habicoop obtient l'appui de CoopFR, de FNSCHLM, et de l'USH, et multiplie les contacts politiques. Une première campagne de mobilisation des parlementaires est lancée, avec un kit de communication à tous ceux que l'on peut atteindre : beaucoup de questions au Gouverne-

ment arrivent de partout en France.

"On est très bien accueillis par la CODHA à Genève (...) On les bombarde de questions (...) Les Français se posent décidément trop de questions ! (...) Ils se mettent à nous regarder en riant, et ils nous disent « Les Français vous êtes tous pareils. Vous voulez tous réussir à périmétrer, circonscrire quelque chose. Nous, en Suisse, on fait. Et puis on voit après, on ajuste. »"

Olivier David.

Dans le monde universitaire, il commence à se dire que les coopératives sont des « projets négociés », ce qui implique de composer avec les différents partenaires plutôt que d'être dans une logique d'opposition. Les coopératives d'habitants peuvent donc se positionner en tant qu' « initiative citoyenne ». De manière simplifiée, l'État central prédominant aurait tendance à se retirer tandis que la sphère économique investit la place qu'il laisse libre. Désormais, lorsque l'offre ne correspond pas à la demande, c'est à la société civile de prendre le relais. Ce genre d'arguments

Un premier rendez-vous au cabinet du ministère du logement est décroché : il en ressort qu'il faut un **statut spécifique** et donc il faut travailler sur le mode interministériel. Cela s'annonce compliqué...



2009:

Christine Boutin, alors Ministre du Logement, accroche sur le sujet des co-opératives et déclare que le sujet mérite d'être approfondi. Une équipe de ses services travaille sur la question et un conseiller vient à Lyon.

Cet intérêt au Ministère ne lui survivra pas vraiment. Sans appui politique très fort, il semble difficile d'avancer.

En attendant comment faire sans statut juridique ad hoc?

2010:

Les coopératives d'habitants sont intégrées dans les programmes de presque tous les partis politiques pour les présidentielles. Il y a un véritable intérêt chez les interlocuteurs d'Habicoop.

Une proposition de loi du groupe SRC du Sénat est rédigée et l'association bénéficie d'un gros soutien technique de la part des juristes du groupe parlementaire.

Pendant ce temps, le mouvement de l'Habitat Participatif se structure, c'est la création de la Coordin'action des associations.

Parallèlement, le métier d'accompagnateur s'éclaircit : le **réseau des acteurs professionnels de l'habitat participatif (RAHP)** se crée au national . Il reconnaît à travers un référentiel métier et une charte la démarche d'éducation populaire nécessaire à ces projets.

"On se retrouve de nouveau à Bordeaux début 2009 où on commence à être observés par des universitaires qui nous disent qu'on fait des « projets négociés » : on avance avec les différents partenaires et on n'est pas dans une logique d'opposition. Ils nous aident à nous positionner en tant qu' « initiative citoyenne "

2012:

Habicoop. intègre le Conseil Supérieur de la Coopération.

2014:

La loi ALUR est votée en mars, après une mobilisation sans précédent d'Habicoop sur la rédaction des articles concernant l'habitat participatif et les coopératives d'habitants

L'association devient la base d'une nouvelle famille de la coopération qui n'existait pas encore en France. Se ressent un besoin de structuration : c'est à cette intention qu'est créée la Fédération Française des Coopératives d'Habitants en avril 2015 pour pouvoir répondre correctement à toutes les demandes.

Beaucoup de choses ont été faites et pourtant, beaucoup reste à faire!

Merci à toutes les personnes qui nous ont aidé et qui nous aident pour que ce mouvement reste d'initiative citoyenne.





Table ronde n°1:

Historique du mouvement citoyen Habicoop

HISTORIQUE DU MONVEMENT CÎTOYEN ...



Comment, à partir de quelques citoyens, une dynamique locale a-t-elle pu se développer à l'échelle nationale ? Quels ont été les étapes-clés et les choix structurants?

Martine Chanal

Chargée de mission Habitat et logement à la **Métropole de Lyon**Contributrice du **Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif**(depuis sa création en 2010)





Bertille Darragon Salariée coordinatrice de l'association entre 2007 et 2011



Table ronde n°1: Historique du mouvement citoyen Habicoop



Stéphane Letz
Habitant du Village Vertical, trésorier
d'Habicoop AURA, trésorier de Habicoop
Fédération Française des Coopératives
d'Habitants

Antoine Limouzin Habitant cofondateur du Villaଶ୍ୱ Vertical





Michel RohartDirecteur de l'**URSCOP RA** (membre cofondateur d'Habicoop)

Jean-Paul Sauzède Administrateur Habicoop AURA et Habicoop Fédération Française des Coopératives d'Habitants

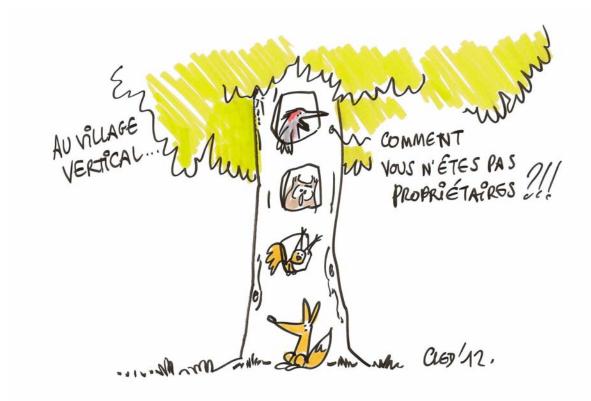




Benoît TracolDirecteur général de **Rhône Saône Habitat**



Table ronde n°1: Historique du mouvement citoyen Habicoop



"Si on veut vivre autrement, c'est

pas juste le jour où on nous remet

les clés! C'est une construction au

quotidien (...) Faut pas rêver un

système dans lequel on peut

passer de la propriété privée à la

propriété collective sans faire un

minimum d'efforts "

Antoine Limouzin

Une coopérative d'habitants ? Quelle idée bizarre! Mais pourquoi?

Au début de l'aventure des coopératives d'habitants, il y a un besoin d'opposer une logique de mutualisation et de coopération aux logiques de compétition et de spéculation du marché immobilier actuel. Dans le centre des grandes villes,

y compris Lyon, il est de plus en plus question de trouver à **habiter mieux et autrement**.

Habiter mieux, ce n'est pas simplement moins cher que le marché, cela signifie aussi un habitat de meilleure qualité que ce que le marché produit : c'est pour cela que le projet pilote d'Habicoop, le Village Vertical de Villeurbanne, a

aussi été un projet d'innovation écologique en plus d'une innovation sociale. L'envie des Villageois Verticaux est de construire leur habitat en réponse aux usages des habitants, et par la mutualisation de ce qu'il est possible de mettre en commun.

C'est sortir d'une vision du logement comme bien de consommation, et envisager l'habitat dans une logique de mise en commun.

Des difficultés à surmonter ensemble...

Comme souvent, ce sont les lois qui sont en retard sur les besoins sociaux, et c'est donc le cadre légal français qui a posé des problèmes. Pour rentrer dans les catégories existantes en France, il faut être soit locataire, soit propriétaire ; il n'y a pas de statut tiers reconnu. Et le modèle

est d'autant plus binaire que les coopératives d'habitants existaient sous une forme à laquelle la loi Chalandon de 1972 a mis fin.

Les projets initiaux ne faisant pas suffisamment masse pour imposer un changement de ce cadre, il a fallu un montage juridique spécifique et complexe pour s'adapter à ce

qui existe et faire la démonstration de la viabilité du modèle coopératif.

Ce qui a été indispensable tout au long du chemin, c'était d'argumenter l'**utilité sociale des coopératives d'habitants**.



Table ronde n°1: Historique du mouvement citoyen Habicoop

"Sur la propriété, nous ne

sommes pas contre, car les Droits

de l'Homme [La Déclaration

Universelle des Droits de

l'Homme NdIR] disent que nul ne

doit en être privé. Avec la

propriété collective, on élargit le

champ."

Jean-Paul Sauzède

... grâce à des valeurs collectives.

Ce qui a séduit, c'est la notion que la coopérative d'habitants pouvait être le « tiers secteur » entre le marché du logement privé, et du locatif

social public (HLM). La coopérative, c'est de l'accession à la propriété, mais collective. C'est quelque chose qui a bien accroché nos premiers partenaires.

Le sérieux et la crédibilité d'Habicoop ont aussi sécurisé nos interlocuteurs.

Ne restaient que les longueurs et les difficultés du projet-pilote à surmonter, et on y est arrivé par **l'implication des habitants**.

Qu'ont-ils pu y gagner pour qu'ils soient allés au bout? Ce n'est pas en gain financier que cela se compte, mais en « valeur humaine » : les intérêts sont divers entre les différentes personnes présentes, mais cela s'estime en confiance en soi, en construction d'un collectif et d'un projet commun, dans la prise de conscience de son pouvoir d'agir, etc. Et comme le dit Antoine, « si on veut changer de paradigme et vivre autrement, c'est pas juste le jour où on nous remet les clés. »

En définitive, la coopérative d'habitants est apparue avec l'ambition de poser la question de la **propriété privée** : est-il souhaitable qu'elle soit seulement **individuelle** ? Est-ce que les

questions de propriété concernant l'habitat peuvent être réductibles à la possession d'un bien? Serait-il possible d'envisager la question en mobilisant les notions de propriété d'usage et de propriété collective?

Ce modèle interroge aussi ce qu'est **habiter** et ce que doit donc être l'habitat, au-delà du logement.

COOPÉRATIF D'HABITANTS : DES VRAIS PAUVRES ?



ON NOUS FART PAYER
L'IMPÔT DE
SOUDALITÉ SUR LA
FRATERNITÉ!!

Table ronde n°2:

État des lieux et mise en perspective

Après avoir obtenu une avancée législative majeure, où en sommes-nous? Dans quelles conditions peut-on créer des coopératives d'habitants? Qu'apporte la loi par rapport à l'ambition originelle? Quels compléments indispensables à la loi devons-nous encore obtenir et quelles actions mettre en oeuvre pour assurer son développement?



Thomas Berthet
Coprésident d'Habicoop Fédération ; cofondateur de
l'association régionale de promotion de l'habitat participatif
Alter-Habitat Midi-Pyrénées ; membre de la coopérative
d'habitants Abricoop

Olivier David
Porte parole de la Fédération Française
des Coopératives d'Habitants ; porte
parole de la Coordin'ation Nationale de
l'Habitat Participatif ; cofondateur et
président d'Habicoop de 2007 à 2015 ;
chargé de projet et coordinateur de pôle au
sein de Hespul, association spécialisée sur
les questions de transition énergétique.

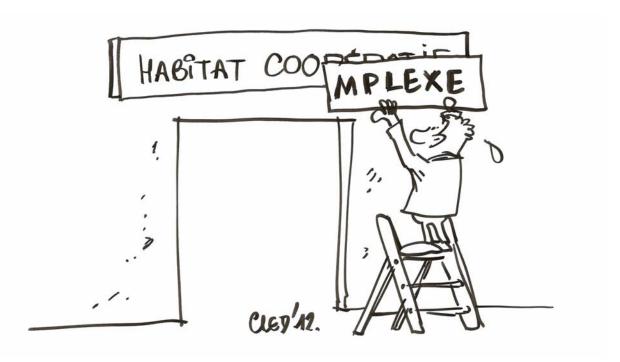




Valérie Morel salariée d'Habicoop depuis janvier 2010 puis coordinatrice de l'association à sa transformation en Fédération ; salariée d'Habicoop AURA depuis sa création (mai 2015) ; membre du bureau (secrétaire) de la Fédération Française des Coopératives d'Habitants.



Table ronde n°2 : État des lieux et mise en perspective



Ce que les coopératives d'habitants actuelles en SAS coopérative à capital variable permettent déjà :

La coopérative d'habitants telle qu'elle existe actuellement avec Habicoop – c'est-à-dire selon un schéma de coopérative d'habitants locative – répond d'ores et déjà à beaucoup de questions qui avaient été posées au début de l'aventure d'Habicoop. En effet, ce modèle apporte déjà des solutions en matière de vacances et impayés et de prévision des grosses réparations : des provisions sont prélevées via la redevance payée mensuellement par le coopérateur, ce qui n'est le cas ni en location classique, ni en copropriété.

Les coopératives d'habitants actuelles intègrent des **espaces communs financés collectivement**, à des fins de mutualisation mais aussi de création de lien social.

Concernant les questions de succession, de

patrimoine, de revente des parts, etc. tout peut déjà se faire très simplement en suivant la loi française, puisque le patrimoine est en pratique un ensemble de parts sociales dans une SAS.

"On voudrait se féliciter de ce qui a déjà été fait et souligner pour nous ce que représente la loi ALUR et en quoi on voit dans les évolutions qu'elle amène des vraies petites révolutions par rapport au projet initial qu'on porte. C'est vraiment une loi qui a été coécrite avec Habicoop."

Thomas Berthet

Ce que la Loi ALUR (2014) apporte :

Il est primordial qu'une loi vienne inscrire les coopératives d'habitants dans le paysage légal français. En plus de donner une visibilité aux co-opératives d'habitants, c'est un préalable indispensable pour pouvoir rentrer dans de plus en plus de cadres légaux (par exemple, obtenir des aides au logement spécifiquement pour les coopératives d'habitants).

Comme le statut de coopérateur est inscrit dans la loi, on peut enfin n'être ni locataire, ni propriétaire individuel. Cela permet à la coopérative d'habitants de ne pas rester contrainte par la loi de 1989 sur les baux d'habitation, dont l'utilisation n'avait parfois pas beaucoup de sens puisque les propriétaires de la société en sont aussi les locataires. Le contrat coopératif vient dépasser cette distinction en créant un nouveau statut.

La loi inscrit aussi la non-spéculation comme une spécificité essentielle des coopératives d'habitants en indexant la valeur des parts sociales sur l'IRL (Indice de Revalorisation des Loyers). Ainsi, la valeur des parts acquises par les personnes entrant dans la coopérative suit l'évolution du niveau de vie moyen plutôt que la valeur du marché immobilier.



Table ronde n°2 : **État des lieux et mise en perspective**

Ce texte de loi ouvre aussi la possibilité d'acquérir progressivement des parts sociales, qui se remboursent (beaucoup) plus rapidement qu'un compte courant d'associé. Cela permettra de rapprocher la coopérative d'habitants de l'intérêt patrimonial de la propriété privée individuelle.

La loi ALUR, c'est aussi la création d'une nouvelle famille de la coopération qui n'existait pas avant, d'où l'initiative d'Habicoop de créer la Fédération Française des Coopératives d'Habitants en 2015. première fois à égale importance **l'apport en travail** et l'apport en capital, il faudra encore attendre un décret spécifique pour préciser les modalités détaillées de la mise en place de **parts en industrie cessibles.**

Il faudra attendre la parution du décret général et du décret sur la garantie financière pour pouvoir créer les premières coopératives d'habitants loi ALUR.

Le vote de la loi ALUR n'est pas non plus l'étape ultime pour que ces progrès soient considérés comme acquis. En effet, il faut attendre les décrets d'application de la loi qu'elle soit pour opérationnelle. D'ici là, le statut de coopérateur n'existe pas vraiment.

De même, si la loi reconnaît pour la "Deuxième évolution, la reconnaissance par la loi du fait que si quelqu'un travaille pour construire ou réhabiliter sa coopérative, ça a autant de valeur, y compris à long terme que s'il apporte de l'argent. Autrement dit j'apporte de l'argent, j'achète des parts sociales, j'apporte du travail, on me reconnaît un apport en industrie et j'ai droit à des parts sociales et ces parts sociales me survivront, c'est-à-dire que quand je m'en irai je pourrai les revendre. Ça c'est révolutionnaire, c'est la première fois que ça arrive en France: on reconnaît le travail sur un pied d'égalité par rapport à l'apport en argent. "

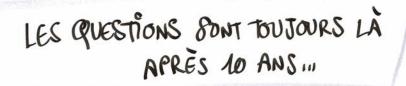






Table ronde n°2 : État des lieux et mise en perspective



Du chemin reste à faire :

Il reste des besoins en **outils financiers ad hoc**, étant donné que pour l'instant les coopératives d'habitants ont accès au PLS, ce qui ne sera plus possible dans le cadre du **contrat coopératif**.

Le problème de l'accès à des prêts spécifiques équivalents aux PEL/CEL, ou au PTZ pose toujours la question de la manière d'adapter ces dispositifs aux coopératives d'habitants. La question se pose de manière similaire pour l'accès aux aides au logement, et pour l'adaptation des dispositifs de soutien à l'accession individuelle aux coopératives d'habitants. Est-il possible d'imaginer des dispositifs de soutien à l'accession collective ?

Le mot des partenaires nationaux

Ces dix années n'auraient pu porter autant de fruits sans les partenaires qui ont soutenu le projet d'Habicoop depuis le début. Pour clôre la première partie des Rencontres Internationales des Coopératives d'Habitants, nous leur donnons la parole. En voici des morceaux choisis.

Jean-Louis Dumont

Ancien président de la Fédération des Sociétés Coopératives HLM (1989 - 2003) Ancien président de la Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social. Député de la Meuse depuis 1981



© T. Gogny



Jean-Claude Detilleux
Président d'honneur du Crédit
Coopératif (ancien PDG 1992-2009)
Ancien président de CoopFR

© Philippe Caumes



QUE VENEZ VOUS FÂIRE DANS CETTE GALÈRE?



"Sincèrement, le mouvement HLM, ce serait dramatique s'il n'était pas à l'écoute, alors de la satisfaction de ses locataires, cela va de soi, mais enfin surtout à l'écoute de ceux qui sont insatisfaits, qui ont peut-être un autre schéma de Société, qui ont des envies de mutualisation..."

Jean-Louis Dumont

"Quand on entend parler de ces difficultés de démarrage, de mise en place... Je pense que la première victoire ça a été de partager cette idée. La seconde – il y en a eu bien d'autres – c'est que des amendements aient été déposés dans la loi ALUR. " Jean-Louis Dumont

"Votre de démarche de coopération, de mettre ensemble de l'intelligence, de l'ambition collective, d'innover, c'est important!"

Jean-Louis Dumont





Le mot des partenaires nationaux

"Comment on peut donner du lien social? Parce qu'on parle beaucoup aujourd'hui du « lien social », voire du « lien citoyen », de l'acceptation de l'autre dans les différences qui constitue ne serait-ce qu'une salle comme celle-ci. Le logement peut y contribuer et la façon de se loger aussi."

Jean-Louis Dumont

"Est-ce que notre pays, l'État républicain, la Nation républicaine, a la capacité aujourd'hui encore d'offrir un patrimoine immobilier privé défiscalisé ou public avec des aides à la pierre, permettant à tout un chacun d'entrer dans un logement, d'avoir une adresse, d'avoir un confort, d'avoir une APL, et de vivre, simplement de vivre, pas de survivre dans un coin?."

Jean-Louis Dumont

"C'est le rôle du Crédit Coopératif que de trouver pour ces coopératives - qui ont des besoins financiers un peu différents des sociétés et des entreprises ordinaires - les meilleures ressources. (...) Soyez certains que nous sommes dans les startingblocks pour la nouvelle période de développement qui s'annonce. Parce que nous sommes certains du succès, demain, lorsque les quelques obstacles qui subsistent encore auront été levés, et nous avons le sentiment d'avoir fait ensemble en sorte que cette loi existe."

Jean-Claude Detilleux

UN MOUVEMENT ON PLEINE RENAISSANCE









Pause déjeuner et forum des coops





Quelles spécificités, quels moyens de développement, quid de la vie coopérative et de la place des habitants?.



En vert, les pays où les coopératives d'habitation existent.

Source: Cooperative Housing International



Pete Kirkham : vice-président de **Habicoop AURA** ; cofondateur de **Partage'Toit**

Il est difficile de produire un panorama international des coopératives d'habitants, sans parler de la production sociale de l'habitat. Pour faire simple, on peut dire que l'habitat social navigue entre deux extrêmes, et on peine à trouver des cas intermédiaires.

On trouve d'un côté l'absence totale de support des acteurs publics dans le cas des pays qui laissent proliférer les bidonvilles, par exemple. On est dans le laisser-faire au point de ne rien faire.

Et de l'autre, on rencontre des acteurs publics tellement investis par leur mission qu'ils en ôtent la liberté d'aménager aux habitants en développant une urbanisation de masse produite en partenariat avec des entreprises (privées ou publiques). L'État veut tout faire au point de faire à la place des habitants.

Les coopératives d'habitants : une troisième voie intermédiaire ?

La loi ALUR précise que :

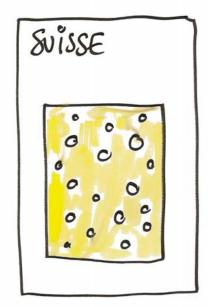
« Les sociétés d'habitat participatif sont des sociétés qui permettent à leurs associés de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun »

Cet aspect est quelque chose de très important dans le mouvement des coopératives d'habitants.

Il existe des coopératives d'habitants un peu partout dans le monde, elles se sont beaucoup développées au XXe siècle et plus particulièrement après 1945 en partant d'une volonté d'améliorer les conditions d'habitation des ouvriers. Elles étaient évidemment participatives car les gens se sont mis ensemble pour produire des logements.

Au sein de tous les types de coopératives d'habitants à travers le monde, on trouve des aspects communs :

- La propriété collective
- La non-spéculation
- Une forme de **démocratie interne** (participation réelle des habitants dans la gouvernance)



C'EST LE MEME
SCHEMA QUE L'ALLEMAGNE!

NON C'EST UNE PHOTO

JE GRUYÈRE!

CLED'12.



ON FAVORISE LA MIXITÉ À ZURICH



Quelques exemples dans les pays développés:

Au XXe siècle, les pays où le développement des coopératives d'habitants est le plus fort sont ceux où l'État ne s'est pas saisi du logement social À travers des aides par le biais de **subventions**. de mises à disposition de terrains et de baux emphytéotiques, on pallie ce manque.

Allemagne:

- Modèle Spar + Bau (épargne + location) :

Modèle de coopérative locative adossée à des caisses d'épargnes. La mutualisation permet d'assurer des loyers bas à environ 5 €/m². La non-spéculation n'est pas assurée, la coopérative peut revendre son bien.

- Miethaüser Syndikat:

Ne sont pas des coopératives à proprement parler mais cela se rapproche de ce qu'on range sous le nom « coopérative d'habitants » en France : c'est un mouvement parti des citoyens qui prône :

- l'autogestion du projet, (réelle implication des futurs habitants)
 - la volonté de se retirer du marché,
- l'obligation de participation au fonds de solidarité et au transfert de connaissances.

Suisse

C'est le modèle qui était l'inspiration à l'origine d'Habicoop. L'État fédéral apporte de l'aide plutôt que de faire du logement social clés en main. L'objectif est de rendre possible le projet, par le biais de subventions, baux emphytéotiques et prêts à taux faibles, parfois jusqu'à 99 ans. Il y a solidarité entre les coopératives (15% du financement) et les futurs habitants doivent trouver 5 %. La **mixité sociale** est assurée par un **fonds de** solidarité entre les coopérateurs : certains payent des surloyers pour aider les moins favorisés en interne. Il y a une vraie volonté de s'assurer que ce n'est pas que pour des bobos, et de donner à tout le monde la possibilité de participer au projet

Originalités:

- Projets avec des logements de type T10 (soit 8 chambres) destinés à la colocation, dans la logique de la recherche d'un nouveau style de vie.
- **Méta-coopérative** : soixante coopératives à Zurich se sont regroupées pour construire tout un quartier. Cela permet de gérer la mixité à une échelle plus large.

Le modèle suisse pose la question de l'utilisation des compétences acquises pour produire plus de coopératives après : certains se font un métier de ce qu'ils ont appris, mais c'est nécessairement impossible que ce soit le cas pour tout le monde.



Des exemples dans les pays en développement :

Les coopératives d'habitants sont plus jeunes dans les pays en développement.

Amérique Latine:

Développement des coopératives d'habitants en Uruguay à partir de 1970. Cela est venu d'une revendication politique dans la **recherche de meilleures conditions de vie** d'une manière générale (logement, santé, services publics)

Le modèle FUCVAM est venu proposer quelque chose :

- Mobilisation de la communauté pour **revendiquer le foncier**
 - Auto-construction Aide mutuelle
 - Propriété collective

L'essaimage de ce modèle est fortement aidé sur le plan technique par l'ONG suédoise WeEffect.

Afrique et Asie

Les coopératives ont pu trouver une place dans la **réhabilitation de bidonvilles** : revendication de droit à la terre, de halte aux expulsions (Cf.Slum/Shack Dewellers International). Le principal objectif était donc la recherche d'un **habitat digne et non précaire**, et la réussite a été dans la propriété collective.

Pour cela il a fallu dépasser le problème des moyens financiers par la mutualisation des moyens individuels. Cette démonstration de la capacité d'épargne et de la connaissance du terrain produit de la crédibilité aux yeux des pouvoirs publics.

Le modèle des coopératives d'habitants : entre diversité et essaimage :

Ceci n'est qu'un petit aperçu de la **grande diversité des projets et des modèles**, dont les éléments communs sont :

- Construire un **lieu pour mieux vivre ... En-** semble!
- Être **acteur de son projet** quelle que soit sa dimension

Mais comment susciter plus de solidarité?

Par exemple, WeEffect met en pratique la valeur fondamentale de solidarité du mouvement coopératif mais semble bien seul.

Pour mieux vivre ensemble, il faut le faire... ensemble.

Il ne tient pas qu'à l'État de faire plus de solidarité, ça tient aussi (et surtout) à nous.

Il faut se poser la question : quelle solidarité réelle existe dans le mouvement coopératif en général ? Dans chaque pays ? Entre les coopératives dans le monde ?



Les coopératives d'habitants à l'étranger



Les coopératives d'habitation locative à possession continue du Québec.

Les coopératives d'habitation ont commencé comme les coopératives HLM françaises : avec l'ambition de favoriser l'accession à la propriété individuelle (coopératives de construction dissoutes après le projet).

Puis l'accès à la propriété individuelle est devenu de plus en plus compliqué pour les personnes à revenu modeste. La formule de la coopérative d'habitation locative à possession continue s'est alors imposée, notamment grâce à des nouveaux programmes de financement du gouvernement fédéral. Les coopératives d'habitation sont donc propriétaires des logements et les membres sont individuellement locataires.

Les coopératives d'habitation actuelles font partie d'un ensemble nommé le « logement communautaire ». On y trouve donc les coopératives, ainsi que les OSBL (Organismes Sans But Lucratif). La différence principale réside dans le mode de gestion de ces organismes. Le conseil d'administration de la coopérative est composé exclusivement de ses habitants, et la gestion locative est assurée par les coopérateurs (même si elle peut être déléguée à des tiers). Tandis que l'OS-BL n'a pas la totalité de son CA composé de ses locataires (même s'ils doivent représenter au moins 30%) et la gestion locative est faite par les employés de l'organisme.

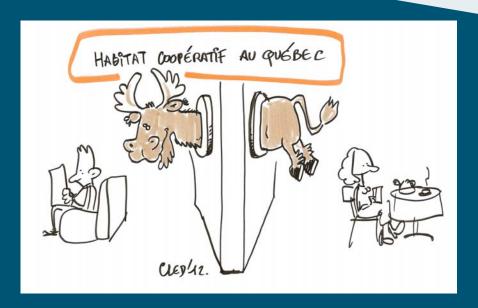
Au 31 décembre 2005, il y avait 1171 coopératives d'habitation locative au Québec, représentant 25593 logements soit 19 % des logements sociaux et communautaires du Québec et un peu moins de 2 % des ménages en location.

Ces coopératives d'habitation bénéficient de programmes de financement gouvernementaux pour se développer, en échange d'une participation du milieu coopératif s'élevant la plupart du temps aux alentours de 15 %. Le gouvernement québécois abonde aussi ces projets, ainsi que d'autre collectivités territoriales.

Les valeurs des coopératives d'habitation sont

- Le droit de tous à un logement convenable.
- La non spéculation
- L'initiative, la participation et le contrôle des coopérateurs sur les projets.
 - L'autogestion des immeubles.
- L'ouverture sur le quartier et la ville en gé-
- La **propriété collective** et l'accumulation d'un capital collectif





- Le **fédéralisme** et l'union du mouvement au niveau régional et national.

La mise en fonds initiale requise est assez peu élevée (moins de 1000 \$) mais représente des parts non remboursables.

Le logement communautaire a officiellement pris le relais du logement social public au Canada. La plupart des aides gouvernementales de ces dernières années sont destinées au logement communautaire, dont les coopératives d'habitation. La SHQ (Société d'Habitation du Québec) ne produit désormais plus de logement social et n'a que vocation à gérer et améliorer le parc existant.

Les coopératives d'habitation se trouvent de plus en plus sollicités par des ménages à faibles revenus, ce qui peut poser quelques problèmes. Cela réduit aussi les possibilités de répondre à la volonté de mixité des ménages au sein des coopératives. À noter que les coopératives se font souvent accompagner par les **Groupes de Ressources Techniques (GRT)**, qui sont des organismes indépendants sans but lucratif, qui interviennent à l'échelle locale pour accompagner des projets de coopératives d'habitation ou d'OSBL. Les GRT sont présents à toutes les étapes du projet mais **le groupe de citoyens reste le maître d'ouvrage**. Les GRT proposent du soutien à la constitution du groupe, de sa montée en compétence, et de la consolidation de son projet. Ces organismes peuvent aussi apporter une aide à la gestion et à la vie des coopératives une fois l'immeuble achevé



Les coopératives d'habitation au Royaume-Uni.

Dès 1861, on trouve à Rochdale un exemple de logements fournis par une coopérative. Les coopératives d'habitants se développent dès 1900 à travers le Tenant Co-Partnership Movement et la promotion de financement de logements via l'achat de parts dans une société. Après la guerre, le Tenant Co-Partnership Movement a accès aux mêmes aides gouvernementales que les structures portant le développement du logement social.

Dans les années 1960, un allègement fiscal sur les prêts hypothécaires facilite la constitution de coopératives, mais cela ne suffira pas à contrecarrer la hausse des taux d'intérêts et des prêts immobiliers des années 1970.

Les années 1980 marquent l'incitation des membres à **liquider les sociétés coopératives** et à posséder leur logement individuellement par le Gouvernement Thatcher.

Les créations de coopératives d'habitants se reportent alors surtout sur des projets pour **ménages à bas et moyens revenus**, via des programmes d'assistance gouvernementaux. Une petite part du mouvement continue à être portée par des mouvements indépendants du secteur public.

En 2009, on dénombrait au Royaume-Uni 836 organisations d'ha-

bitat coopératif et mutuel, pour à peu près 169 000 logements (0,6 % du parc de logements).

Au Royaume-Uni, le mouvement des coopératives d'habitants est représentée par la CCH (Confederation of Cooperative Housing), dont sont membres les coopératives, les fédérations régionales des coopéraitves, et les organisations de logements contrôlées par leurs locataires (équivalent des OSBL Canadiens).

Radical Routes est un autre réseau d'organisation de coopératives d'habitants de petite taille, et s'étant développées en toute indépendance des aides gouvernementales, par le biais des prêts hypothécaires et de l'investissement dans un fonds de financement éthique dédié. Radical Routes se considère plus comme un « réseau » de coopératives plutôt qu'une (con)fédération, et réunit des coopératives de travailleurs en plus de coopératives d'habitants.







Il existe une grande variété de coopératives d'habitants au Royaume-Uni, avec propriété collective ou non, avec de l'auto-construction ou pas. (cf. Fiche Royaume-Uni de l'association Habicoop).

Au Royaume-Uni se pose de manière aiguë la question des logements abordables pour les ménages à bas revenus, mais aussi pour une certaine portion de la classe moyenne. Légalement, le secteur du logement au Royaume-Uni est très orienté vers l'accession à la propriété. Y compris via la vente du parc social existant (ex: Right to Buy en Angleterre). Les coopératives d'habitants ne bénéficient pas d'un statut spécifique mais se raccrochent à des lois existantes (équivalent d'une loi-cadre pour les coopératives et d'un statut pour les SARL non lucratives).

Le secteur du logement social a été désinvesti par l'État depuis les années Thatcher et les politiques de ces dernières années se sont bornées à **résorber le sous-investissement accumulé**. Des politiques mises en place cherchent à développer des nouvelles stratégies orientées autour des communautés durables, de l'implication des locataires et du rôle des associations dans le secteur du logement.

Les coopératives d'habitants, entre autres, viennent proposer dans ce contexte de crise des solutions innovantes.

Des outils financiers pour développer les coopératives d'habitants

Quel système d'entraide financière entre coopératives peuton imaginer?

Les intervenants de cette table ronde nous présentent les modèles de financement des coopératives d'habitants au Québec et au Royaume-Uni. Du fait de cadres législatifs et de politiques du logement très variés d'un pays à l'autre, les outils financiers en question sont assez différents de ce qui existe en France...

Gauthier Guerin
Doctorant-chercheur à l'**Université de Leeds**(Angleterre) ; travaille en collaboration avec
Radical Routes





Alain Marcoux

Vice-président de l'AGRTQ (Assocition des Groupements de Ressources Techniques du Québec); directeur général du GRT Habitation Lévy; président du Fonds d'Acquisition Québecois (FAQ); administrateur du Fonds Québécois d'Habitation Communautaire (FQHC); Formateur en vie coopérative à la Fédération des Coopératives d'Habitation de Québec Chaudière Appalaches (FÉCHAQC)



Table ronde n°3 : **Des outils financiers pour développer les coopératives** d'habitants



Il faut d'abord voir que les coopératives d'habitants dont on parle dans ces deux pays sont des coopératives locatives. La différence avec le modèle Habicoop est significative car cela signifie que les coopérateurs ne capitalisent pas progressivement comme en France. Ce choix apporte une vision un peu différente de la propriété collective. Par exemple, les coopératives de Radical Routes ne proposent qu'une seule part à 1 £ (une livre sterling) : la propriété de l'immobilier est collective, et la propriété de la coopérative aussi, et il n'y a pas de possibilité pour les individus de récupérer le capital destiné au financement de la coopérative. Cela permet de sécuriser le fait qu'il n'y a pas besoin d'apport en capital pour accéder à la coopérative.

Les points communs que l'on trouve dans ces modèles sont le recours à une assistance technique: dans les deux cas des acteurs se mettent à disposition des groupes pour faire émerger des projets. Par ailleurs, ce recours à un réseau - dans un cas la

"Au niveau légal [Radical Routes] a produit des statuts types qui garantissent la propriété collective, pas seulement au niveau de l'habitation mais au niveau de la coopérative elle-même. C'est-àdire que dans les coopératives, les membres ne peuvent pas avoir de parts sociales, ils n'ont qu'une part nominale (...). Alors c'est quelque chose qui est assez particulier et c'est pour garantir qu'on n'a pas besoin de capital pour rejoindre une coop. "

Gauthier Guérin

fédération de coopératives Radical Routes et dans l'autre l'Association des Groupes de Ressrouces Techniques du Québec (AGRTQ) – permet de sécuriser les partenaires en crédibilisant le montage financier.

Les outils financiers varient en fonction des contraintes légales propres aux pays.

- Au Royaume-Uni, il n'y a pas (plus) de financement d'origine publique pour les coopératives d'habitants. Elles se financent donc à environ 80 % par un prêt immobilier hypothécaire (mortgage). Le reste représente un apport de capital que la coopérative doit

abonder pour décrocher le prêt principal. Cet apport peut prendre des formes di-(dons, subventions verses ponctuelles, levées de fonds, charité, apport de capital, etc.), mais il y a souvent le recours au loanstock (emprunt obligataire). Pour l'apport de capital, Radical Routes peut abonder via un investissement dans la coopérative. C'est à cette intention qu'<mark>a été cr</mark>éé fonds d'investissement éthique Rootstock, qui investit



Table ronde n°3 : Des outils financiers pour développer les coopératives d'habitants

dans Radical Routes.

- Au Québec, il existe aide financière étatique qui prend place dans le programme gouvernemental « AccèsLogis ». Le financement de ce programme est mettre en perspective avec la fin du financement des HLM en 1994.

À l'époque, le gouvernement ne voulait plus

financer du logement social composé de 100 % de ménages à revenus faibles et modestes dans le même immeuble. La solution du logement communautaire s'est alors imposée, et est la seule forme de logement à caractère social à être financée par des fonds publics.

Dans ce modèle, le **gouvernement** apporte 50% du financement, et les communautés (comme les municipalités) participent à hauteur de 15%. Restent donc 35% du coût à

"Le groupe porteur souscrit une hypothèque de 35 % [du coût total] pour porter le projet.Cette hypothèque-là, c'est ce qui rend l'affaire facile, elle est garantie par la Société d'Habitation [du Québec]. Donc auprès des prêteurs qui sont aigris, on arrive avec les papiers, et l'emprunt est fait. C'est garanti par l'État qui contrôle la façon dont notre montage financier est fait." Alain Marcoux

charge de la coopérative, ce qui est levé grâce à un prêt immobilier hypothécaire. Le programme AccèsLogis permet d'obtenir une **garantie par l'État** de ce prêt et donc d'éviter de rencontrer trop de difficultés auprès des banques (ce qui suppose un contrôle d'État sur le montage financier).

À l'origine du programme AccèsLogis, le Fonds Québécois d'Habitation

Communautaire (FQHC) a été conçu pour être abondé par les projets construits (la participation correspond au capital remboursé pendant les 10 premières années d'un projet). L'objectif était d'acquérir une autonomie visà-vis des aides de l'État. Mais des questions de gouvernance et de contrôle de ce fonds empêchent d'avoir autant de champ que voulu pour s'autonomiser.

A la recherche de l'autonomie :

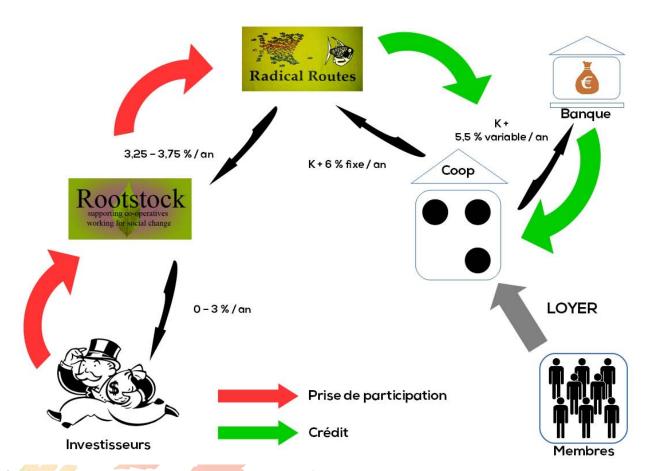


Schéma du fonctionnement du fonds d'investissement éthique Rootstock.



Table ronde n°3 : **Des outils financiers pour développer les coopératives d'habitants**

Au Québec, l'expérience a incité la création de trois autres fonds d'investissement autonomes pour pouvoir alimenter le secteur de l'habitat communautaire en fonction de ses besoins.

C'est la même logique qui oriente la logique de « meta-cooperative » de Radical Routes au Royaume-Uni : la force du secteur coopératif doit se trouver aussi dans la coopération entre les coopératives, et pas simplement entre les membres d'une même coopérative. C'est là le seul moyen d'être autonome vis-à-vis de l'État et

de pouvoir conserver le pouvoir sur son habitat. Mais cela suppose aussi une autre forme de contrôle qui est d'anticiper la contribution au modèle qui a profité aux premiers projets (« redonne au suivant » comme disent les Québécois) : que les precoopératives mières n'ayant plus de dettes puissent alimenter le développement de nouvelles coopératives par solidarité.

"La motivation à la base de la création [du FQHC] c'était de développer une autonomie de l'habitation coopérative et communautaire face à l'État. Si le programme AccèsLogis disparaît, on avait une autre cagnotte de tricoter du développement sans l'aide gouvernementale."

MOTIVER LES INVESTISSEURS





cralus.



Les coopératives d'habitants à l'étranger



Les coopératives de logement d'aide mutuelle de la FUCVAM (Uruguay)

La FUCVAM est le mouvement social pour l'habitat le plus ancien, le plus important et le plus actif en Uruguay.

Cette fédération rassemble plus de 550 coopératives à travers le pays, qui procurent un logement à plus de 20 000 familles (soit environ 2,2 % des ménages uruguayens pour environ 1,5 % du parc de logements).

Le développement de la FUCVAM et, plus largement, des coopératives de logements uruguayennes, est à lire en parallèle de l'histoire politique du pays.

Les premières coopératives de logements émergent dans les années 1960, lors de la **revendication des « sans terres »**, et de la structuration du mouvement ouvrier et syndicaliste. Les premières expérimentations de coopératives de logements sont portées par le "Centro Cooperativista Uruguayo", dans la lignée de l'important mouvement coopératif uruguayen touchant tous

les champs de la société. L'histoire de la FUCVAM est ainsi liée à des mouvements de lutte pour l'accès à la terre.

La Loi Nationale du Logement de 1968 permet la création de coopératives de logement d'aide mutuelle autogérées. Le développement de la FUCVAM s'amorce alors soudainement avec une première vague de coopératives entre 1970 et 1972, période durant laquelle plus de 40 % des financements publics pour le logement seront attribués aux coopératives. Environ 150 coopératives sont créées durant ce laps de temps, avec des ensembles de logements allant jusqu'à plus de 800 logements.

La dictature militaire (1973-1985) vient freiner le développement du mouvement, bien qu'elle échoue à l'étouffer. La répression du mouvement coopératif et syndical frappe de plein fouet la FUCVAM, même s'il est impossible au gouvernement de junte de faire passer les coopératives d'habitants sous le statut de la propriété individuelle.

Après la chute de la dictature, le développement des coopératives reprend, en parallèle de revendications sociales fortes pour l'accès à la terre ; tradition de revendication que porte toujours beaucoup la FUCVAM, notamment dans les milieux urbains où se développent de plus en plus les enjeux autour des « sans terres urbains », comme conséquence de l'exode rural.



Les coopératives d'habitants à l'étranger

Aujourd'hui, la FUCVAM est un acteur important du champ politique uruguayen, portant des revendications en termes d'accès au foncier et au logement dans un pays qui souffre d'un important déficit quantitatif et qualitatif de logements.

Cette organisation porte ses valeurs cardinales:

- L'autogestion
- L'aide mutuelle
- La propriété collective

Dans un pays où 90 % des habitants sont des urbains et 40 % vivent dans la capitale, la FUC-VAM soutient des initiatives d'occupation de terrains inutilisés et de rénovation du bâti ancien en centre-ville.

Le prêt du gouvernement finance 85 % du coût total du projet.

L'autoconstruction en aide mutuelle représente les 15 % restants de la valeur totale de la construction du projet de coopérative mais permet une économie encore plus conséquente (pas de coûts salariaux sur les tâches effectuées par les coopérateurs ...) et représente un apport qualitatif inestimable via= la construction du collectif d'habitants qu'elle permet.

Le système d'auto-construction et d'aide mutuelle fonctionne grâce à l'encadrement du travail des coopérateurs par des équipes de professionnels agréés par le Ministère chargé du Logement. C'est la condition sine qua non pour obtenir un financement gouvernemental. La coopérative est maître d'ouvrage et entretient des relations directes avec les professionnels missionnés sur le projet. Néanmoins un service spécifique de la FUCVAM et l'équipe de professionnels accompagnant le projet sont présents pour faciliter les bonnes relations entre la coopérative et l'équipe de chantier, ainsi que pour

s'assurer de la réalisation aux normes du projet

Le coopérateur sortant peut récupérer son capital social, comme dans une coopérative française, sans faire de profit dessus. Malheureusement, il faut lui trouver un coopérateur entrant ayant des ressources suffisantes pour suppléer au manque à gagner. Le profil socioéconomique des coopérateurs évolue donc au fil du temps vers une couche plus aisée de la population que celle des autoconstructeurs initiaux.



Table ronde n°4:

Jusqu'où peut aller la participation des coopérateurs?

JUSQU'OÙ PEUT AUER LA PARTICIPATION ... ?



CLED/12.

De la participation par son travail lors de la construction à une participation de tous les jours : deux histoires bien particulières pour parler de la participation des coopérateurs, au Québec et en Uruguay, avec des contextes très différents dans ces deux pays.

Pablo Caballero

Secrétaire Général de la FUCVAM (Fédération Uruguayenne des Coopératives d'Habitants par Aide Mutuelle) Président du conseil de direction de l'École Nationale de Formation de la FUCVAM (ENFORMA) Responsable du transfert du modèle FUCVAM au Pérou dans le Département International depuis 2012 Président de la Commission de Développement



Josée Trottier

Coordinatrice secteur administration du GRT Groupe CDH 2011



Jusqu'où peut aller la participation des coopérateurs?

Des méthodes pour motiver la participation :

Les responsabilités et les engagements des coopérateurs se sont construits, au fil des années, dans ces deux pays, en faisant appel à des méthodes de participation différentes

- En Uruguay, par exemple, la participation des coopérateurs va jusqu'à un « apport travail » puisque chaque ménage contribue à la construction du bâtiment. La par-

ticipation n'est pas « optionnelle » : il faut faire la démonstration à l'État que ses subventions sont bien investies

"Nos coopératives reposent sur quatre principes: l'autogestion, l'entraide, la démocratie directe et la propriété

> collective " Pablo Caballero

L'apport travail représente 21h par semaine et par foyer. La répartition des tâches est pensée en fonction des capacités de chacun.

Le travail sur le chantier est encadré par des Instituts d'assistance technique composés de collèges de professionnels de la

- Au Québec, si un membre de la coopérative en cours de réalisation est trop souvent absent aux réunions, des recours sont possibles.

"La propriété collective est ce qui permet de matérialiser le fait que le logement est un droit et pas une marchandise " Pablo Caballero

" Le tirage au sort du logement fait que tout le monde s'engage de la même manière sur le chantier "

Pablo Caballero

EN URUGUAY, ON TIRE AN SORT LES LOGEMENTS

TU NOUS VOIS À CHAMAREL ...
SI ON DEVAIT TIRER À LA COURTE PAILLE!







Jusqu'où peut aller la participation des coopérateurs?

Ici aussi l'élaboration des projets de coopératives est encadrée par des groupements de ressources techniques.

Dans ces deux pays on trouve des groupements de professionnels qui se mettent au service des habitants. "Pour transmettre ce modèle, nous avons besoin de ce qui se dit ici, il faut former des gens. [...] Il faut monter des expériences pilotes pour montrer que c'est possible [...] et faire en sorte que l'État mette en place des lois qui prévoient le financement et l'existence des coopératives. "

pour des ménages à revenus modestes. L'État impose un bon nombre de règles de participation, mais en contrepartie il aide au financement de la construction et il verse des allocations logement à la personne.

Acquérir un pouvoir effectif par la participation :

Non seulement les citoyens - coopérateurs décident de leur futur, de leur habitat, mais ils agissent aussi pour faire évoluer les collectivités, les institutions, les dispositifs,...

Les coopératives uruguayennes démontrent, par leur travail, qu'elles contribuent à améliorer le logement (pour un « habitat digne »); elles comptent ainsi amener l'État à en « faire plus » et à reconnaître leur capacité d'autonomie.

Les coopératives québécoises sont des réponses alternatives à l'accès au logement "Les objectifs d'une coopérative pour ses membres c'est d'abord un logement de qualité à prix abordable, un lieu de vie agréable, où l'on participe à la prise de décision, un développement des compétences de ses membres [...] un retrait du logement du marché, et une sécurité pour ses locataires. "

Josée Trottier





Jusqu'où peut aller la participation des coopérateurs?

"Les valeurs
incarnées par les
coopératives
d'habitation sont la
solidarité, l'équité et
le respect des
autres "

Josée Trottier

La participation irait aussi jusqu'à créer un certain plaisir :

- celui de construire un « idéal » commun, en donnant du sens à un **projet collectif** d'habitat
- celui de réaliser un **bien commun**, en construisant

le lieu de vie de la coopérative

- celui de prendre conscience que le groupe nous aide à croire à l'aboutissement du projet. Plus le temps avance, plus les **solidarités** sont fortes, plus les moments de convivialité sont nombreux, ...et on rencontre d'autres coopérateurs qui partagent les mêmes motivations, les mêmes envies.

L'investissement dans un projet de coopérative d'habitants consomme beaucoup de temps et d'énergie : durant la période de **construction**, quand il y a le plus de choses à gérer à la fois, mais aussi pour ce qui est de la **gestion**, quand il

devient nécessaire de concilier vie quotidienne et participation à la coopérative sans se désengager progressivement. Il n'empêche que de l'avis de nos deux témoins, le jeu en vaut la chandelle : par exemple, les coopératives d'habitants permettent à beaucoup de citoyens uruguayens d'accéder à un logement digne qu'ils n'auraient pas pu obtenir autrement. Par ailleurs, les habitants ne sont pas obligés de tout faire. Les GRT du Québec proposent des projets avec des implications plus ou moins poussées des futurs habitants. Et une fois que la construction est terminée et qu'il reste la gestion, une partie peut toujours être déléguée à un acteur extérieur.

Vivre en collectivité et échanger quotidiennement avec des voisins avec lesquels on a pu construire son habitat correspondant au mieux à ses besoins, c'est quelque chose d'inestimable. Créer ce cadre de partage permet de mieux vivre avec ses voisins et son quartier, c'est très enrichissant.

" La coopérative existe parce que les gens s'épaulent mutuellement et se soucient du bon fonctionnement de leur collectivité

[...]

Être actif dans une coop apporte énormément de récompenses comme l'acquisition de nouvelles compétences, la croissance personnelle, une vie sociale et la possibilité de faire une différence dans une collectivité ».

« Motivez les gens à s'investir pour les bonnes raisons, et tout le monde sera plus heureux. [...]

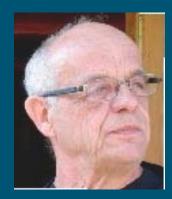
« Mettre les gens dans une situation où ils se font plaisir, se font des amis et apprennent des choses nouvelles fera beaucoup plus pour l'esprit communautaire que toutes les politiques de participation ». "

Josée Trottier



Véronique Berthet Membre de la société coopérative Abricoop - La Jeune Pousse





Patrick Chrétien Membre de la société coopérative Chamarel Les Barges

Anne Deloule Membre du projet H'Nord





Pierre MichelMembre du groupe La Gargousse





"Nous on a connu Habicoop à travers une réunion d'information qu'Habicoop organise régulièrement. Habicoop allait sur ses six ans. À cet âge-là déjà bien formé, bien actif, bien remuant "

Patrick Chrétien

"On a contractualisé un accompagnement avec Habicoop, ce qui nous semblait indispensable "[...]

« Et, vraiment, là, l'accompagnement d'Habicoop (...) ça nous a vraiment portés pour arriver là où on en est aujourd'hui " Véronique Berthet "Alors, quand Habicoop accompagne, les mots veulent dire quelque chose. "[...]" C'est de l'accompagnement au sens éducation populaire du terme.
C'est-à-dire que c'est pas Habicoop qui prend les décisions. Le rôle d'Habicoop c'est d'apporter les éclairages techniques, des compétences de professionnels pour aider le groupe à prendre ses décisions."

Patrick Chrétien



"C'est vraiment - et c'est ce qui nous a plu dans l'approche d'Habicoop (...) - cette idée que c'est pas que du logement ; c'est aussi des citoyens qui habitent leur quartier, qui creusent la terre, qui essayent d'être dans la vie et dans la ville."

Pierre Michel

"Le projet de H'Nord, il a dix ans lui aussi cette année, quasiment, et le projet de H'Nord est tombé dans le projet d'Habicoop assez rapidement. [...]

Mais c'est vrai que participer à Habicoop depuis Bordeaux, c'est pas forcément facile. Et puis, par ailleurs, à Bordeaux, quand on parle de limiter – comme partout ailleurs, d'ailleurs – quand on parle de limiter la spéculation immobilière et de limiter la gentrification du centreville on fait quelque fois un petit flop. "

Anne Deloule





"Notre projet est devenu un petit peu plus technique il y a deux ou trois ans. Et on s'est rendu compte que l'appui d'Habicoop était indispensable. D'abord parce que quand on rencontre des élus, ils nous renvoient dans les pattes des techniciens, et quand on rencontre les techniciens, on comprend pas ce qu'ils nous disent et ils ne comprennent pas ce que nous disons. Je ne sais pas qui a besoin de formations d'éducation populaire ou autre, si c'est eux ou nous. (...) Habicoop nous a fortement aidés dans cette démarche-là. Déjà, traduire ce qu'on voulait, traduire ce que veulent les gens..'

Anne Deloule

"Grâce à M. Nostradamus, grâce à d'autres outils dont dispose Habicoop et que Habicoop met à notre disposition, on arrive à mieux comprendre les risques et mieux comprendre comment les risques peuvent être limités. (...) C'est très très sécurisant pour nous, et c'est aussi très très sécurisant pour nos partenaires : (...) Le fait qu'on leur dise « on a prévu 3 % d'impayés, on a prévu des provisions pour grosses réparations dans le cadre de la loi ÁLUR, et puis on a ce schéma », après ils nous posent plus de questions, ils nous disent « ah bon, vous avez fait ça? » ils le prennent et puis paf! Ils ont l'impression qu'on devient sérieux. On arrive à dire quelque chose de sérieux. Donc on les sécurise, et nous, on est rendus crédibles."

Anne Deloule



Samedi **28 Novembre 2015**

La célébration des 10 ans de l'association Habicoop et de la création de la Fédération Française des Coopératives d'Habitants s'est poursuivie le samedi 28 novembre en petit comité. Cette journée était réservée à nos invités étrangers ainsi qu'à nos adhérents.

L'objectif était de rassem-bler les membres de l'association et les groupes de partout en France.

Deux visites ont été organisées le matin : une du Village Vertical de Villeurbanne une de l'immeuble qui accueillera la coopérative Gargousse.

Le midi s'est tenu à Locaux

Motiv' un repas partagé très convivial.

Le temps de l'après-midi a été consacré à trois ateliers dont les thèmes avaient été au préalable choisis par adhérents:

- Vieillissement
- Juridique et financier
- (Co)Construction et Capacitation

La journée a aussi été l'occasion de tourner un petit film en guise de mémoire des dix ans passés, que vous pouvez visionner en ligne sur notre compte Youtube...





Visites de projets Iyonnais





Atelier Vieillissement

Les participants sont aussi bien des porteurs de projets de coopératives d'habitants de personnes retraitées, que des porteurs de projets de coopératives d'habitants intergénérationnelles. Olivier DAVID, président de l'association, parle de l'évolution d'Habicoop AURA et de la Fédération qui vient d'être créée et Alain MARCOUX, qui travaille dans un Groupe Ressource Technique (GRT) au Québec nous fait part de son expérience en matière de "traitement" du vieillissement des habitants dans les coopératives gérées par le GRT.

Roger DUMONT, un des administrateurs en charge d'animer l'atelier, présente le contexte et le travail que poursuit la commission vieillissement d'Habicoop.

Un sujet d'avenir...

La question du vieillissement concerne tout le monde et représente un questionnement majeur dans notre société dans laquelle des sujets comme le "papy boom" et la "silver economy" sont devenus des incontournables .

La loi "adaptation de la société au vieillissement" est un chantier législatif majeur du moment.

Qu'est-ce que les coopératives d'habitants pourraient apporter ? Il semble clair qu'il existe des spécificités dans le modèle Habicoop qui produiraient des réponses inédites aux problèmes du logement adapté pour les personnes âgées. L'un des enjeux les plus importants est l'aide au financement du maintien à domicile des personnes âgées, tant encouragé et soutenu par l'État. En effet, le logement des ces personnes doit évoluer, mais cela ne résout en rien le problème de l'isolement des personnes âgées.

Le modèle français : la réponse par une offre de services

En France, il existe un certain nombre d'établissements divers qui répondent déjà à ce type de besoins (résidence hôtelière servicielle, foyer logement, EHPAD). Mais ces solutions assistent énormément les personnes âgées, accélérant chez elles la perte d'autonomie. Les sociétés coopératives d'habitants, au contraire, sont un moyen pour les personnes âgées de rester **impliquées** et **actives** au quotidien. Bien évidemment, les coopérateurs, peuvent au besoin, faire appel à des structures extérieures pour traiter certains de leurs besoins, mais ils restent essentiellement **acteurs de leurs vies.**

Les aidants ont un rôle capital mais de part leur attachement personnel, il leur est difficile d'avoir une analyse objective des situations. Il ne faut pas oublier aussi que les aidants et les familles ont tendance à développer des pathologies et une culpabilité vis à vis de la situation qu'ils partagent. Un réseau de différentes associations est en train de se constituer en France pour informer et soulager les aidants.

La fin de vie toujours éludée :

La question du parcours résidentiel individuel jusqu'à la **fin de vie** est constamment évitée, mais c'est un sujet qui mérite notre attention. Pour l'accompagnement au décès des personnes dans leur habitat : quelle aide, quelle «formation» sont possibles ?... Le groupe des Boboyakas à Bègles étudie cette question avec l'aide de gériatres, psychologues et autres professionnels. Attention au risque potentiel d'abus sur les personnes fragiles...



Atelier vieillissement

Au Québec, des coopératives de personnes ayant vieilli dans les murs :

Alain MARCOUX, nous fait part de son expérience au Québec. Les premières sociétés co-opératives au Québec datent d'il y a 30 ans environ. À l'époque, les logements étaient à destination de trentenaires, de familles etc. Depuis, la situation familiale de ces mêmes personnes qui habitent toujours leur logement a changé, mais leur logement est resté le même. Certaines personnes sont maintenant retraitées et elles n'ont pas les moyens financiers de changer de logement pour un logement neuf et/ou adapté. La question du vieillissement n'avait pour ainsi dire pas été anticipée.

Certaines sociétés coopératives ont depuis été créées pour répondre aux besoins des seniors : des sociétés coopératives pour les personnes autonomes et d'autres incluant des services pour des personnes en perte d'autonomie . Ce type d'établissement existe aussi bien dans le privé que dans le public, mais les coûts ne sont pas du tout les mêmes.

Il existe également des coopératives de solidarité dont un tiers des membres n'habitent pas dans la société coopérative mais «supportent» les aidants (à la québecoise!). Les coopérateurs seniors souscrivent néanmoins aux apports nécessaires dans le capital et peuvent déléguer la gestion (tout ou partie) de la coopérative à son représentant, une personne de confiance. Pour conclure, la Fédération Française des Coopératives d'Habitants doit poursuivre son travail sur la question du logement adapté aux "seniors", "anciens", "personnes âgées ou du troisième âge", elle devra se faire aider des professionnels des services sociaux, de santé et d'accompagnement, spécialisés sur ces questions. Au-delà de l'adaptation, nous nous attacherons à démontrer que la coopérative d'habitants est d'utilité sociale.

Au minimum une fois par an, une « université d'été » sur le modèle des Boboyakas permettrait de regrouper les expériences des groupes et des accompagnateurs de France entière.



Atelier Juridique et Financier

Pour s'y retrouver : les niveaux de loyer (par plafonds de revenus classés de manière décroissante)

- Loyer hors plafonds dits "libre "
- PLI (Prêt Locatif Intermédiaire)
- **PLS** (Prêt Locatif Social) seule catégorie de logement social directement accessible aux coopératives d'habitants
- **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) accessible uniquement aux bailleurs sociaux
- **PLAI** (Prêt Locatif Aidé pour l'Intégration) accessible uniquement aux bailleurs sociaux
- **« Super » PLAI** (officiellement « PLAI adapté ») accessible uniquement aux bailleurs sociaux

Environ 75 % des ménages français sont éligibles aux prêts sociaux.

Les apports en fonds propres à la coopérative d'habitants :

Quand on intègre une coopérative d'habitants, il faut apporter de l'argent. Comment ça se passe ?

Les apports peuvent être faits en parts sociales (de façon limitée – 12 à 25 % environ – et la plus homogène possible entre les associés), mais aussi, en complément pour les « gros apporteurs », en comptes courants d'associés (CCA), bloqués pour ne pas mettre en danger la coopérative lors des entrées/sorties d'associés. Ces CCA sont rémunérables (aux taux de l'IRL, l'Indice de Revalorisation des Loyers). Les titulaires de parts sociales de types B ou C (associés non habitants) peuvent également détenir un CCA.

Comment fonctionne la redevance ? Est-ce la même chose qu'un loyer ?

En attendant que la loi ALUR soit applicable, les coopérateurs payent une redevance composée d'un loyer (plafonné pour les logements sociaux) auquel s'ajoute un versement mensuel sur un CCA bloqué. Ce CCA représente la compensation de l'avantage de la propriété sur la location : tout ce qu'on paye tous les mois n'est

pas perdu, une partie est capitalisée.

Le montant de la redevance est calculé en fonction des besoins de la coopérative (coût d'exploitation) et de ce qui est supportable pour chaque ménage (généralement pas plus de 30 % des revenus).

Les prêts aidés et leurs contraintes :

Concernant les prêts pour le financement de logements sociaux destinés aux ménages aux revenus les plus bas(voir encadré), ils ne sont pas accessibles aux coopératives.

Il est possible d'obtenir un PTZ (Prêt à Taux Zéro) auprès des CARSAT sur 20 voire 30 ans, pour les logements destinés aux plus de 60 ans (jusqu'à 50 % de la valeur des travaux). L'accès à ce produit est donc limité.

Pour contracter un PLS la coopérative doit demander son inscription à la **programmation** PLS de l'année et un agrément à la DDT (Direction Départementale des Territoires).

Le projet doit être en zone A ou B (« tendues »), mais les Conseils Départementaux accordent parfois des dérogations en zone C (périurbain...).



Atelier Juridique et Financier

Le PLS doit couvrir au minimum 51 % de l'opération ; au maximum 100 %, en réduisant au minimum l'emprunt à prix de marché, par concentration des apports et des subventions sur le financement des logements destinés aux ménages hors plafonds.

Ces prêts spécifiques impliquent des contraintes lors des entrées/sorties (revenu et/ou âge). Cela suppose une répartition interne à la coopérative des niveaux de loyer, en prenant en considération l'évolution des revenus des occupants.

En dehors des mètres carrés financés par les PLS, les coopérateurs peuvent mettre en place un système de solidarité/péréquation pour atteindre des niveaux de loyers équivalent PLUS ou PLAI.

Reste la question du financement des locaux communs avec le PLS ou non. Il n'y a pas de règle écrite mais la pratique semble suggérer de financer les mètres carrés en espaces communs au prorata des surfaces de logement financées en libre ou en PLS.

La question du bail emphytéotique :

Le démembrement entre le foncier (terrain) et l'immobilier, pourrait permettre d'atteindre des prix de revient moindres. Dans le cadre d'un partenariat avec un bailleur social, cela pourrait peut-être faire office de compensation pour les faire participer au financement des espaces communs?

Il reste la question de la **fin du bail**: si l'usage est qu'il soit renouvelé quand il y a un bailleur social qui occupe le terrain, il reste un risque de spéculation foncière au moment où le terrain se libère (cf. le comportement des Hospices Civils de Lyon avec leur patrimoine foncier, ou de la Ville de Lyon dans les quartiers où les prix du mètre carré explosent).

La loi ALUR a apporté la réponse des **Offices Fonciers Solidaires** pour répondre partiellement à cette question.

Au Canada, en Angleterre, à chaque pays, sa cuisine locale!

Au Canada, le financement des logements coopératifs passe par une moitié en « **très social** », la deuxième moitié en **prix de marché**.

La coopérative qui offre des logements à prix modique agit comme une municipalité (taxes réduites). Les espaces communs rentrent dans le budget général, et il n'y a pas de répartition des coûts autre.

Les maximums des loyers sociaux sont déterminés par le loyer médian (95%), ce qui est pris en compte lors du montage financier de la coopérative.

Le gouvernement garantit les prêts et les règles sont les mêmes pour tous, que le logement social soit communautaire (c'est-à-dire dans une coopérative d'habitants) ou pas.

En Angleterre, le financement est global. Il n'existe pas d'aide au logement pour les coopératives, pas de contrainte de loyer, chaque coopérative produit son mode de calcul.

Les coopératives empruntent aux banques, et à des investisseurs particuliers (remboursés à terme).



Atelier Co-construction et Capacitation

Cet atelier avait pour ambition de réunir plusieurs thématiques qui avaient été demandées mais qui étaient assez différentes les unes des autres, tout en profitant de l'expérience en matière d'auto-construction de notre invité, M. Pablo Caballero, Secrétaire Général de la FUCVAM (Fédération Uruguayenne des Coopératives de Logement par Aide Mutuelle). Le thème retenu nous permettait de parler tout à la fois de dynamique de projet, d'éducation populaire, d'acquisition et de transmission de compétences, de citoyenneté et de dynamique de groupe, tout en saisissant l'opportunité d'interroger Pablo sur la manière dont les projets se déroulent en Uruguay.

Qu'est-ce que la « co-construction »?:

La co-construction a été principalement définie par les participants de cet atelier comme un mode de production de projet en coopération. Le travail de définition a surtout été construit en opposition à la logique de compétition qui régit le marché de l'immobilier actuel. La volonté de co-construire vient avec le désir d'élaborer un projet avec des partenaires (réciprocité de la relation) plutôt qu'une relation unilatérale entre un acheteur et un vendeur (où on ne parle plus de projet mais de bien ou de service).

Pour les participants, la co-construction évoque l'aspect relationnel d'un projet plutôt que son produit fini. Nous nous sommes donc posés la question des manières de faire perdurer ces relations. Par exemple, l'objectif principal de la co-construction d'une coopérative de logements FUCVAM est d'accéder à un logement digne. Quelles sont les méthodes utilisées pour que l'investissement des membres de la coopérative ne diminue pas après l'entrée dans les murs ?

Qu'est-ce que la capacitation?:

La première définition du mot est biologique et désigne un processus rendant capable le spermatozoïde de féconder l'ovule. À défaut de meilleure traduction du terme anglo-saxon « empowerment » nous avons retenu "capacitation", plutôt que « autonomisation,; responsabilisation ou émancipation ».

La capacitation semble désigner avant tout un ensemble de valeurs à appliquer dans sa pratique : il s'agit de manière générale de (se) rendre capable, de monter en compétence pour atteindre un objectif. Mais dans ce cas, quelle est la différence avec la formation ? Il semblerait que ce soient les moyens d'identification et d'acquisition des compétences qui changent profondément.

Capacitation et co-construction participent d'une manière de vivre sa citoyenneté :

La capacitation et la co-construction traduisent une posture : on accepte de sortir de sa zone de confort, de s'ouvrir à l'autre, de changer notre rapport à la Société et à la citoyenneté pour passer dans l'action et transmettre les compétences acquises aux autres. Cela implique de toujours vouloir apprendre et transmettre. On le fait pour soi, pour se sentir capable, pour avoir confiance en soi, identifier et repousser ses limites ; mais on le fait aussi pour les autres, pour se sentir responsable et avoir confiance envers les autres.

Toutes ces considérations posent des questions d'éducation, de rapport aux autres, de dynamique de groupe, d'inclusion, d'intégration, de modèle social et d'environnement porteur (ou inhibiteur). Sont ressorties les considérations sur les « modèles alternatifs » ou sur l'École et l'apprentissage de la compétition.



Atelier Co-construction et Capacitation

Quelles méthodes et pratiques?:

Il apparaît qu'il y a beaucoup de méthodes différentes et il est difficile d'identifier lesquelles sont plus efficaces que les autres. Cependant il y a un résultat souhaitable identifié en commun : il s'agit que la capacitation ne soit **pas seulement individuelle mais aussi collective.** Il semble qu'accéder à un nouveau pouvoir d'agir passe par le collectif. Il est très important que les individus acceptent la lenteur de la dynamique de groupe car il n'y a que collectivement qu'on peut accéder et faire accéder durablement à une prise de conscience des savoirs dont on dispose, ce qu'on pourrait appeler de l'intelligence collective.

La question de l'auto-construction comme capacitation, l'exemple de l'Uruguay (FUC-VAM):

Au cœur de ces questionnements, les participants ont posé la question de l'**autoconstruction**, en plus de la co-construction, du fait de la participation de Pablo Caballero.

L'auto-construction permet la démonstration de son engagement citoyen, de sa capacité à être force de proposition, plutôt que de limiter son action à la contestation. Cela aide à se valoriser car on construit un projet pas pour la seule fin du chantier, mais aussi comme moyen de construire sa citoyenneté, et son rapport au collectif.

Glossaire

AGRTQ: Association des Groupements de Ressources Techniques du Québec

APL: Aide Personnalisée au Logement

CARSAT: Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail

CCA: Compte Courant d'Associé

CCH: Confederation of Co-operative Housing CDC: Caisse des Dépôts et Consignations CHI: Co-operative Housing International

CODHA: Coopérative d'Habitation Genevoise **DDT**: Direction Départementale des Territoires

EHPAD: Établissement d'Hébergement pour les Personnes Âgées Dépendantes

ESS: Économie Sociale et Solidaire

FÉCHAQC: Fédération des Coopératives d'habitations de Québec Chaudière-

FQHC: Fonds Québecois pour l'Habitation Communautaire

FNSCHLM: Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'Habitation à Loyer

FUCVAM: Fédération Uruquayenne des Coopératives de Logement par Aide Mutuelle

GRT: Groupe de Ressources Techniques IRL: Indice de Revalorisation des Loyers

Loi ALUR: Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme

Rénové dite parfois « loi Duflot »

Loi ESS: Loi du 31 Juillet 2014 relative à l'Économie Sociale et Solidaire

ONG: Organisation Non Gouvernementale

OSBL: Organisme Sans But Lucratif

PEL/CEL: Plan Éparqne Logement / Compte Éparqne Logement

PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLI: Prêt Locatif Intermédiaire

PLS: Prêt Locatif Social

PLUS: Prêt Locatif à Usage Social

PTZ: Prêt à Taux Zéro

RAHP: Réseau des Acteurs de l'Habitat Participatif

RNCHP: Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif

SAS: Société par Actions Simplifiée SHQ: Société d'Habitation du Québec

URSCOP RA: Union Régionale des Sociétés Coopératives Ouvrières de Production

Rhône-Alpes

USH: Union Sociale pour l'Habitat



Remerciements

Ces actes sont dédiés à tous nos adhérent-e-s qui, depuis dix ans, font avancer Habicoop. Merci à vous tou-te-s qui nous apportez votre énergie bénévole, et qui croyez à notre projet associatif et citoyen. Merci pour votre investissement et votre don de vous-même.

Nous remercions en particulier les adhérent-e-s des groupes qui ont tenu le forum des coops la journée du vendredi 27 novembre, par conséquent sans pouvoir assister à la totalité des échanges de cette journée. Nous remercions de la même manière l'implication des bénévoles qui se sont porté-e-s volontaires pour tenir l'accueil de cette journée. Nous espérons que ces actes seront un moyen honorable de vous permettre de rattrapper ce que vous avez manqué.

Merci aussi aux personnes s'étant portées volontaires pour assurer l'animation de cette journée.





Anne et Christiane, nos animatrices bénévoles de l'après-midi





Merci à tou-te-s pour ce moment et à dans 10 ans!