

LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS



15 MARS 2023

www.habicoop.fr

La Fédération française des coopératives d'habitants HABICOOP soutient, depuis 7 ans, **des projets qui créent des logements abordables, échappant à la spéculation immobilière**. Au-delà de la réalisation de ces logements accessibles, en grande partie, aux ménages aux revenus modestes et très modestes, c'est un mode d'habiter que les porteurs de projet choisissent. L'habitat, au sens large, est défini par les futures occupant·es.

Au travers des projets décrits ci-après, vous retrouverez les principaux messages de la Fédération Habicoop :

- **l'accès à un logement abordable** pour toutes et tous, dans la durée,
- des **conditions de vie dignes pour les personnes vieillissantes**, en prenant soin de leur situation,
- un habitat écologique qui fait des choix de **construction économe énergétiquement**, de sobriété, de ralentissement (travail, transports, consommation...),
- la **déconnexion des logiques spéculatives de l'immobilier**, grâce à des moyens réglementaires et financiers adaptés.

Nous sommes soutenus par les pouvoirs publics parce que nous avons déjà fait la démonstration que les coopératives d'habitants, véritables « petites démocraties » sur leur territoire, ont un impact social fort, et qu'à ce titre nous avons un rôle à jouer dans des décisions sur les politiques publiques qui nous concernent.

C'est ce qui nous amène depuis de nombreuses années à solliciter la chaîne des institutions (État, Régions, Départements, Métropoles, petites communes) pour qu'elles facilitent l'accès au foncier et à l'immobilier, chacune avec leurs propres leviers et mesures. Notre attente est aussi un soutien des actions qui contribuent à renforcer le lien social et à revitaliser le local. Car **ces citoyens et citoyennes, finalement, conduisent une activité d'intérêt général, sur la base du principe de subsidiarité**, lorsqu'ils réalisent une coopérative d'habitants.

Ces projets se déploient dans des milieux où les ressources sont très souvent en tension : prix du foncier et de l'immobilier élevés, concurrence des usages, densité d'habitants et d'usagers, etc. Ils constituent une réponse locale à plusieurs problématiques urbaines contemporaines (et rurales, dorénavant...). La particularité des Communs se retrouve donc dans les projets de coopératives d'habitants : la préservation de la terre en tant que « bien commun », le logement dont les coopérateur·ices en ont l'usage uniquement, la gestion démocratique, par la communauté d'habitants, du bien collectif qu'est l'immeuble ou le bâti rénové...

Le mouvement de pensée, d'engagement et d'actes des coopérateurs et coopératrices a besoin de rencontrer des volontés pour faire advenir une réalité : c'est la principale attente de la Fédération Habicoop, en vous invitant à découvrir ces lieux.

CHRISTIANE CHÂTEAUVIEUX
Présidente de la Fédération Habicoop

La Région de Montpellier et ses environs

Maison - Écoé Castelet à CLAPIERS

Le bâtiment Equinox est situé dans l'éco-quartier du Castelet, à Clapiers (métropole de Montpellier). Cet immeuble récent de 20 logements abrite une coopérative composée d'habitants qui souhaitent vivre mieux tout en faisant face aux nombreux défis qui se posent dans notre société : écologiques, économiques, isolement social et abandon des personnes âgées.

• Défi écologique :

L'objectif est de minimiser l'empreinte carbone et d'adopter une attitude respectueuse de l'environnement.

Les habitants ont choisi un matériau local, performant, durable et esthétique : la pierre massive de Beaulieu. L'isolation est en textile recyclé, les loggias en bois.

Le coût total de cette opération est de 5,5 M€.

Ce projet a reçu le label Or pour le critère BDO (Bâtiment Occitanie Durable). La région a octroyé une subvention de 630 000€, dite NoWatt récompensant, entre autres, les performances énergétiques (avec solaire thermique et photovoltaïque).

• Une économie optimisée :

Le choix de la Coopérative d'habitants permet une attitude différente vis-à-vis de la propriété. Par exemple, ce choix permet une entraide des plus fortunés envers les plus démunis lors de la constitution de l'apport en capital.

Par ailleurs, les positions financières, l'âge ou l'état de santé des individus ne rentrent pas en ligne de compte pour les emprunts.

Cette structure empêche également les visées spéculatives.

Pas de syndic : les habitants, impliqués dans leur gestion, en font donc l'économie. La coopérative est autogérée.

Les pièces communes, notamment les deux chambres d'amis et la buanderie, permettent de maximiser les mètres carrés dans les appartements individuels.





- **Lien et solidarité** : Les habitants ont fait le choix de l'intergénérationnel.

Il y a des bébés, des jeunes enfants, des adolescents, des actifs et des séniors ; la doyenne a 93 ans.

Ce choix permet des partages, aides et échanges en tout genre, créant de multiples liens.

Un groupe s'occupe particulièrement des vulnérabilités : personnes seules, malades...

Choix de la mixité sociale : 70% des logements sont attribués à des personnes relevant des revenus du logement social entraînant une diversité de catégories socio-professionnelles.

En lien avec la municipalité et la région, l'habitat se veut moteur de changements positifs, par exemple en étant pilote sur le compostage du quartier.

- **Une Gouvernance réellement partagée** :

le but est d'impliquer tout le monde à la vie de la coopérative. Une démocratie participative s'est peu à peu structurée pour permettre à chacun d'exprimer ses choix. La prise de décision par consensus a été retenue pour tous les choix importants.

Les nombreux groupes de travail gèrent les pôles techniques, financiers, espaces communs et communication. Ils sont l'âme de la gestion et participent du tissage des liens.

- **Les appartements** : Conçus de manière à ce que chacun puisse y vivre de manière autonome, dans le respect de soi, des autres et de l'environnement.

- **Les pièces communes** : Une salle polyvalente, deux chambres d'amis, une buanderie, un espace vélo, un espace vert pour les enfants.

Ainsi, cet habitat est un lieu inclusif et ouvert à autrui, au quartier et à la cité, avec tolérance et discernement, sans sectarisme ou dogmatisme d'aucune sorte.



Le projet est lauréat de l'AMI « Engagés pour la Qualité du Logement de Demain », porté par le Ministère de la Culture et le Ministère Chargé du Logement.

Ce sceau d'excellence est témoin de la qualité du programme architectural et social qui est le fruit d'une collaboration forte entre le collectif, la Mairie, le cabinet d'architecture et LIFAM.

L'îlot vert de la Soulandres à LODÈVE

Un collectif de citoyen.ne.s a répondu à un appel à projets lancé en 2021 par la Mairie de Lodève et l'Établissement Public Foncier Occitanie pour faire construire des logements sociaux sur un terrain en friche de 6000 m². À 15 min à pied du centre-bourg, cet habitat collectif contribue à la densification et à la revitalisation de cette « Petite Ville de Demain ».

Notre initiative habitante vise aussi à protéger de bonnes terres agricoles de l'artificialisation et à préserver le plus possible le lit majeur de la rivière. **Notre projet de coopérative d'habitants de 21 logements** et d'un jardin pédagogique ouvert aux associations et institutions lodévoises (collège, lycée...) a été lauréat de l'appel à projets de la Ville de Lodève.

Nous souhaitons créer un habitat inclusif, lieu d'échanges entre les générations (familles, célibataires, seniors, personnes en situation de dépendance), où les compétences de tout un chacun sont valorisées, l'entraide et la convivialité facilitées, la transmission des valeurs favorisée...



LE PROJET ARCHITECTURAL CONSISTE EN :

- La réhabilitation complète du corps de ferme existant pour accueillir **4 appartements** et des locaux partagés (atelier, chambres d'amis, salle commune, buanderie collective). Les habitants sont en lien avec **l'ANAH**.
- La construction d'un bâtiment neuf, de deux étages sur rez de chaussée, devant accueillir **17 appartements (dont 7 PLS)**, distribués en coursive.
- La construction d'annexes devant accueillir des espaces communs : vélos, poussettes, ordures ménagères et une cuisine de transformation pour la production agricole de la friche.

LE PROJET MET EN ŒUVRE :

- des **logements adaptables** tout au long de la vie (attention particulière aux besoins des personnes âgées et des familles monoparentales),
- une **construction vertueuse** (façades bois-paille, savoirs faire locaux, filière bois, réemploi de matériaux),
- une **production d'énergie vertueuse** à travers des panneaux solaires,
- une **attention à la gestion de l'eau** par le stockage partiel des eaux de ruissellement, leur réemploi et leur réutilisation à la parcelle,
- une **inscription architecturale et paysagère** validée par l'ABF dans ce site couvert par le SPR.

[Vidéo](#)

[Site web](#)

La Région de Toulouse et ses environs

Abricoop à TOULOUSE

FONDAMENTAUX, FONDEMENTS,
COURSE DE FOND

Nous sommes en 2007. C'est la période de la création des jardins partagés et des AMAP, des coopératives d'autopartage, l'envol du commerce équitable, la multiplication des ateliers vélo solidaires, la naissance des premières SCIC... et le renouveau des projets de coopératives d'habitants dans l'Hexagone, après 30 ans d'extinction ! Leurs deuxièmes rencontres nationales ont lieu à Toulouse. Dans la foulée, quelques adeptes de l'aviron, d'agriculture paysanne - ou les deux - sont suffisamment enthousiastes pour créer l'association La Jeune Pousse, qui portera le projet d'une coopérative d'habitants au cœur de la ville rose.



Les objectifs sont ambitieux et posés d'emblée : maîtrise citoyenne, haute exigence écologique, mutualisation d'espaces et d'outils, accessibilité intégrale de l'immeuble, évolutivité du bâtiment pour s'adapter aux changements de situation au cours de la vie, rôles tournants, décisions par

CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION :

- **17 logements** (du T6 au T2), pour 22 adultes et 10 enfants
- Types de logement : **2 à loyer libre**, **3 "à coût maîtrisé"** (charge foncière PLI), **12 en PLS**
- **1059 m²** de surface de plancher des habitations + **173 m²** de surface d'espaces partagés
- **Espaces communs à l'échelle de la seule coopérative** : salle commune, buanderie, 3 chambres d'amis, 3 locaux de rangement, toit-terrasse, jardin devant l'immeuble
- **Type d'espaces communs à l'échelle de l'îlot d'habitat participatif** (dans lequel s'inscrit la coopérative) : salle polyvalente, atelier et jardin de l'îlot
- Subventions de la Région, de l'ADEME, d'AG2R et de la Fondation de France. Prêts PLS et prêt CARSAT. Crowdfunding.

consensus, éducation populaire, engagement de tous les membres, implication dans la vie publique... et surtout refus ferme de la sélection par l'argent, définitivement. Puisque le logement est un droit fondamental, une coopérative se doit d'en assurer l'accès à tous les patrimoines et à tous les revenus.

En octobre 2011, le groupe a suffisamment mobilisé les élus pour que le soutien aux coopératives d'habitants soit intégré au Programme Local de l'Habitat. Reste à convaincre le maire de faciliter l'accès au foncier... Il propose trois zones à foncier maîtrisé, la Jeune Pousse choisit l'éco-quartier de La Cartoucherie. L'aboutissement devient enfin probable, avec des contours plus précis



L'UTOPIE CONCRÉTISÉE

Après deux années de travaux, les ménages intègrent les lieux début 2018. Les redevances mensuelles (loyer + apports en comptes courants) dépendent du quotient familial et du nombre de m² occupés par chaque ménage. Les espaces communs sont très vite aménagés et largement utilisés.

Les tâches sont réparties selon les possibilités et les compétences des coopérateurs. Entre la coopérative et l'îlot participatif (« Aux Quatre Vents »), les membres restent très actifs, conviés à une réunion par semaine au moins (répartition des tâches et décisions, partage sur dysfonctionnements et réussites, assemblées générales...).

L'accompagnement des plus âgés nécessite parfois une aide approfondie : ponctuellement, pour quelques temps ou plus durablement à l'approche de la fin de vie, qui devient un sujet d'approfondissement de nos capacités d'entraide, étudié par des groupes de chercheurs.

LA CONCEPTION, LES PARTENARIATS

De 2011 à 2014, les pouvoirs publics et leurs prestataires consolident leur projet de quartier et la place qu'ils souhaitent y réserver à l'habitat participatif. La Jeune Pousse en profite pour préciser son programme architectural, contracter avec son AMO, signer des conventions avec le Groupe des Chalets (organisme de logement social), consulter et sélectionner ses architectes et leurs groupements de maîtrise d'œuvre... Elle précise aussi son modèle économique, mobilise des financements, obtient son agrément PLS et la garantie de la Métropole. L'ambition écologique est aussi confirmée par une structure bois-béton, une très bonne isolation, des matériaux sains...

Abricoop se réorganise alors en groupes de travail qui permettent à la coopérative et aux professionnels qu'elle mobilise d'avancer plus efficacement que le reste de l'îlot d'habitat participatif dans lequel elle est amenée à s'inscrire mais où l'initiative est institutionnelle et isolée de ses pairs.

Abricoop et Aux Quatre Vents sont des lieux de vie citoyenne à l'échelle de la cité et du quartier. De nombreuses initiatives émergent : création d'une station d'autopartage, festival de musique (dans l'îlot et sur l'espace public), administration du comité d'éco-quartier, opposition à un grand projet imposé d'immeuble de bureaux, nombreux groupements d'achat...

Des structures sont créées avec d'autres habitants du quartier : bibliothèque d'objets, réparation solidaire, association de développement de l'économie circulaire, foncière coopérative pour mener des services utiles dans les locaux d'activité...

[Vidéo](#)

[Site web](#)

Le site des Dominicaines à TOULOUSE

Un collectif d'associations a répondu, en août 2022, à un appel à projets de la Congrégation de Dominicaines en centre-ville de Toulouse. Le groupement des associations Cité Caritas /Cité la Madeleine, Olympe de Gouges, ARPADE, HAB-FAB / Habicoop, qui s'est rapproché de la SA HLM Les Chalets, a finalement été retenu.

Ce qui a réuni ces associations, c'est l'envie de construire un projet social avec des dispositifs mixtes et complémentaires alliant hébergements, logements, services et économie sociale et solidaire. C'est l'envie aussi de créer un lieu ouvert sur la vie de quartier, un projet évolutif et non figé, support pour une partie à des démarches innovantes. Ces associations se sont engagées dans une initiative qu'elles souhaitent pérenne. Leur objet social, doublé de leurs convictions, garantit à court, moyen et long terme l'absence de spéculation immobilière sur les bâtiments concernés.



Ce lieu accueillera environ **70 personnes** (dont au moins 75% de femmes), avec :

- un hébergement dédié à l'**accueil de 20 femmes victimes de violence**, avec ou sans enfants, géré par Olympe de Gouges,
- un hébergement pour **20 femmes enceintes ou sortant de maternité**, géré par Caritas,
- une **pension de famille de 22 places** (studios et T1) gérée par Arpade...
- **8 logements portés par une coopérative d'habitants** qui garantit dans la durée la propriété collective, la non-spéculation et le non-enrichissement personnel des ménages,
- le collectif a par ailleurs choisi de maintenir la présence des **2 Sœurs** dans ce lieu.



LES OBJECTIFS ÉNONCÉS DU PROJET

- **Proposer un habitat alternatif** : Ce projet d'innovation sociale est une alternative au logement d'urgence, au locatif social et au marché privé. Il fait **vivre la mixité** sociale sur la durée, tout en faisant **participer les habitants** à la gestion de leur lieu de vie.
- **Contribuer à l'aménagement de la ville en s'appuyant sur le « déjà là »...** pour adapter ce très beau lieu à de nouveaux usages. L'objectif est de donner une **nouvelle destination très sociale** avec des **logements de qualité** au cœur de Toulouse, à un coût de revient maîtrisé pour les associations, et avec un niveau de redevance **abordable durablement** pour les occupants.
- **Décider ensemble des futurs communs** : Le site a permis de réfléchir à une **hybridation des usages** : **quels types d'activités** dans ce lieu où des adultes vont côtoyer des enfants, des personnes âgées qui y habitent mais également des « grands voisins », des professionnels de l'accompagnement... ? Nous prévoyons dans ce tiers-lieu : un restaurant d'insertion, un café associatif, une micro-crèche, des espaces d'activités culturelles, un atelier bois...
- **Inventer la vie de demain dans ce lieu** : **Créer les conditions** de l'entraide et de la solidarité. **Susciter des temps** d'éducation et de parentalité. **Réussir sa vieillesse** au milieu de plusieurs générations. **Inventer des temps** de rencontre entre habitants du lieu et grands voisins. **Ancrer des sociabilités**, créer des rituels pour faire ensemble. Donner à la « communauté habitante » de son temps, de ses compétences et savoir-faire. S'engager sur des actions pour **retrouver de l'envie et de la curiosité** : contribuer à l'animation du tiers-lieu, à la mise en place de moments de convivialité, participer à la gouvernance du lieu...

LES PERSPECTIVES

Les porteurs associatifs, en partenariat avec Les Chalets assureront la réhabilitation et l'entretien du bâti, sur le long terme. Ils s'attacheront à des modalités de gestion et de gouvernance partagées entre les associations engagées.

Ils s'attacheront à définir des modalités de gestion et de gouvernance partagées entre les associations.

Les logiques de préservation de l'environnement et de développement durable font partie des objectifs.

Ce projet, **objet de transformation sociale**, est :

- engagé
- mixte du point de vue social, économique, générationnel, culturel
- innovant socialement en développant des solidarités et la vie de la cité
- collectif : le groupement va initier une dynamique sur le quartier du Busca
- participatif : le groupement souhaite sensibiliser et mobiliser le plus largement possible, pour contribuer au renouvellement des modes de fabrication de la ville.

La Région de Lyon et ses environs

Le Groupe du 4 mars - Le Cairn à LYON

Le projet est né en 2009 « dans la tête » d'un groupe d'habitants de la Croix-Rousse, locataires de ce quartier central de Lyon. L'objectif commun : sortir de leur condition de locataires et accéder différemment à la propriété, tout en habitant dans ce quartier en voie de gentrification.

CE PROJET RELÈVE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL À PLUSIEURS TITRES :

- **Un investissement financier à but non lucratif :**

Ce projet ne se traduit pas par un enrichissement personnel lié à l'acquisition d'un patrimoine (propriété individuelle), mais par la mutualisation d'apports personnels dans un projet de propriété collective.

- **Un investissement immobilier non spéculatif :**

Le projet vise la non-spéculation immobilière en indexant le prix de vente des parts sociales de la coopérative sur un indice indépendant du coût du marché immobilier. C'est l'assurance pour les pouvoirs publics que la revente des logements créés par de l'investissement privé et public, ne sera pas calculée au regard des prix de l'immobilier dont la tendance est inflationniste. Il s'agit de construire du logement accessible en proposant une troisième voie entre la propriété individuelle et le secteur locatif.

- **Un immeuble avec du logement social :** Le partenariat souhaité par le Groupe du 4 mars avec un bailleur social génère une offre locative très sociale de 11 logements et participe ainsi aux objectifs de production de logements sociaux de l'agglomération lyonnaise. En outre, sur les 13 ménages concernés par la coopérative, 11 foyers relèvent des plafonds très sociaux HLM (PLAI, PLUS et PLS). L'immeuble, à sa modeste échelle, participe à la pluralité de l'offre de logements dans un quartier de l'hyper centre de Lyon.



- **Un capital social au service des hommes :** C'est un projet politique qui vise une mutualisation des moyens et une solidarité entre les coopérateurs : apports différenciés en capital (de 1500 € à 75 K€), pluralité de situations sociales entre coopérateurs, péréquation solidaire (loyers) en fonction des ressources et de l'équilibre budgétaire de la coopérative.
- **Un projet collectif, pas une communauté :** La richesse du projet n'est pas dans sa valeur marchande, mais dans sa valeur humaine. Il s'agit pour nous de partager des espaces (salle commune, buanderie, jardin, chambre d'amis, bureau), de mutualiser des services et d'envisager un vivre ensemble plus solidaire.
- **Une démarche de développement social local :** C'est un projet social ouvert sur le quartier. Il ne s'agit pas de créer une copropriété fermée (NIMBY) mais de construire un immeuble pensé comme une ressource locale en rendant accessible, par exemple, la salle polyvalente à des acteurs locaux, en pensant une partie des jardins ouverts aux habitants, etc.

Nous pouvons dire que notre démarche s'inscrit dans une **logique de "Communs"**.



[Site web](#)