



## L'HABITAT COOPÉRATIF

Solidarité, humanisme, éco-responsabilité  
pour habiter notre monde autrement



**habicoop**

FÉDÉRATION FRANÇAISE DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS



Alter Habitat Listois (32)



Le Mouillage de Chirois (07)



Les Dominicaines (31)

# Qu'est-ce que l'Habitat Coopératif ?

C'est une démarche commune de citoyen·nes qui veulent réfléchir et concevoir leur mode d'habiter.

La vie et la force de ce collectif rendent possibles de nouveaux questionnements :

*Quel objet social pour notre futur habitat ?*

*Quels différents usages pour les espaces communs ? Quelle qualité environnementale ?*

*Autant de questions qui cherchent à contribuer à des transformations sociétales.*



L'îlot vert de la Soullondres (34)



### Concrètement comment ça se passe ?

Un groupe se constitue autour des valeurs du mouvement coopératif : la propriété collective<sup>1</sup>, la non-spéculation<sup>2</sup> et la gouvernance démocratique<sup>3</sup>.

Il fixe les enjeux du projet qui répondent à leurs besoins : les mixités générationnelle, socio-professionnelle, culturelle, l'inclusivité de personnes dites vulnérables, l'ouverture au quartier... Il définit aussi les bases de mutualisation et d'équité : apports financiers, versements adaptés aux capacités des membres...

Il construit ensuite son projet immobilier : un partenariat avec un bailleur social ? Une ambition éco-responsable ? Pour mener à bien ces différentes étapes, la plupart des groupes d'habitants font appel à des accompagnateur·ices professionnel·les.

Les réunions de groupe permettent de prendre des décisions sur des questions telles que les règles internes, les dépenses communes et les réparations, toujours sur le système de la démocratie :

1 personne = 1 voix.

### ...Et financièrement ?

Pour financer la construction ou la rénovation du bâtiment, les membres du groupe souscrivent des parts sociales<sup>4</sup>, dont le montant est défini en fonction de leurs capacités financières, et dont la somme constitue le capital de la Société coopérative.

Celle-ci peut ensuite mobiliser des emprunts complémentaires et des subventions pour équilibrer son plan de financement. Le caractère non-spéculatif des coopératives d'habitants permet aux collectivités locales et autres institutions de soutenir ces projets.

En achetant des parts sociales, les habitants – usagers<sup>5</sup> obtiennent le droit d'occuper un logement, d'utiliser les espaces communs et de participer aux décisions collectives concernant la gestion et l'entretien de l'espace.

Lors d'un départ, la personne récupère ses parts sociales, sans pouvoir vendre son bien à autrui, ni faire de plus-value. Lors d'un décès elles sont remboursées aux descendants. Ainsi, la valeur des parts est totalement déconnectée de la valeur du bien immobilier.



Village Vertical (69)

L'État fournit un cadre légal et réglementaire favorable au développement de l'habitat coopératif. Il peut offrir des subventions ou des avantages fiscaux pour encourager la création de projets. Il reconnaît ainsi cette troisième voie du logement, entre propriété individuelle et locatif social.

...Et dans tout ça que fait l'État ?

## Quel est le rôle d'Habicoop ?

La Fédération Française des Coopératives d'Habitants - Habicoop, joue un rôle de premier plan dans le développement de projets : elle s'engage à promouvoir ce modèle par un plaidoyer actif auprès de

l'État, de collectivités et d'organisations. La Fédération offre des ressources, des conseils et un réseau pour les groupes initiant un projet. Elle met également en place des formations à destination des accompagnateur·ices.



L'Atelier vert de la Soulerie (34)



Maison Ecoé (34)



Le Moulin (69) - Marie-Bienaine®



Le Cairn (69)  
Christine Chaudagne®

Vivre ensemble tout en habitant dans des logements indépendants : partager des espaces (salle commune, buanderie, jardin, bureau, chambre d'amis), mutualiser des services et envisager un vivre ensemble plus solidaire.



Les Dominicaines (31)



Mascop (31)



Le Cairn (69) - Christine Chaudagne®

Les coopératives ont à cœur de réaliser des logements abordables grâce à un montage financier solidaire (mutualisation des apports). La richesse des projets est essentiellement dans leur valeur humaine.



Maison Oasis (83)

### **1 Propriété collective :**

Type de propriété où les ressources et/ou les biens appartiennent à un groupe de personnes, plutôt qu'à des individuels. Ce modèle vise à assurer un accès équitable et à promouvoir l'esprit de coopérative.

### **2 Non-spéculation :**

Principe qui implique de s'abstenir de tirer profit de la variation des prix sur les marchés financiers ou des fluctuations de la valeur des biens, dans le but de préserver des valeurs éthiques ou sociales.

### **3 Gouvernance démocratique :**

Système de gestion où les membres d'une coopérative prennent des décisions de manière collective grâce à des processus démocratiques, tel que le vote : 1 personne = 1 voix.

### **4 Parts sociales :**

Unités de propriété dans une coopérative, détenues nominativement par les membres, dont le montant est défini en fonction des capacités financières de chaque ménage. La somme de l'ensemble des parts sociales constitue le capital de la Société coopérative. Ce capital est destiné à être utilisé pour « lever » l'emprunt auprès de la banque ; avec les éventuelles subventions obtenues, les parts sociales permettent d'équilibrer le plan de financement.

### **5 Habitants – usagers :**

Membres de la coopérative qui sont à la fois les résidents (habitants) et les utilisateurs (usagers) des espaces et des services fournis par la coopérative. Ces personnes participent activement à la gestion et à la prise de décision au sein de la coopérative.



Photo de couverture : Abricoop (31)



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

avec le soutien du Ministère  
de la Transition Écologique  
et de la Cohésion des Territoires