PARIS | XX^e Vingt-deux adultes et 19 enfants emménagent peu à peu dans cet immeuble de logements sociaux, acheté et géré en commun. Un projet inédit dans la capitale.

Bienvenue dans la première coopérative d'habitants

Gabrielle Trottmann

« **ÇA Y EST,** on l'a enfin fait ! » lance Christine Milleron en prenant sa petite fille, Anita, dans ses bras. Ce samedi 1er juin, cela fera bientôt un mois qu'elle et son compagnon Roddy Laroche ont emménagé dans leur appartement situé au 46, rue Sorbier, dans le XXe arrondissement de Paris. Mais elle « n'en revient toujours pas ». Pour environ 950 € par mois, charges comprises, le couple habite un agréable trois-pièces au 4e étage, avec vue imprenable sur le Sacré-Cœur et la tour Eiffel, sans oublier les espaces communs : un toit-terrasse, une buanderie, un local à vélo, une salle de réunion d'environ 50 m².

Cet immeuble de 17 logements répartis sur 7 étages en face du square du Docteur-Gaucher, abritant à ce jour une vingtaine de personnes et bientôt 22 adultes et 19 enfants, le couple en rêve depuis près de dix ans. Christine et Roddy font partie des fondateurs d'Utop, la première coopérative d'habitants parisienne telle qu'elle est inscrite dans la loi Alur de 2014. Les sociétaires ne sont pas individuellement propriétaires de leur logement, mais d'un droit de jouissance de soixante ans. Ce modèle essaime doucement en France, où l'on compte une trentaine de coopératives habitées et plus de 90 en projet, selon la Fédération française des coopératives d'habitants. Mais la plupart voient le jour à la campagne ou en banlieue. « Dans les grandes villes, c'est plus difficile de trouver du foncier. Il faut qu'il y ait une volonté politique d'encourager ce mode d'habitat », relève la présidente du mouvement, Christiane Châteauvieux.

Objectif : lutter contre la spéculation immobilière

Utop a vu le jour grâce à un appel à projets lancé par la Ville de Paris en 2014 pour créer de l'habitat participatif sur trois terrains : deux dans le XXe et un dans le XIXe. Pour réaliser leur rêve, les habitants ont été accompagnés par la coopérative HLM Coopimmo, qui a acheté et remis en état le terrain, finance un emprunt sur soixante ans et a consenti un bail à construction aux habitants. La coopérative assume seulement le coût de construction et remboursе le prêt, avec une redevance équivalente à 13 € le mètre carré contre 25 € dans le privé.

Résultat : des loyers allant de 425 € pour un 32 m² à 874 € pour un 72 m², hors charges. « L'objectif numéro un, ce n'était pas tant de faire une bonne affaire que de créer un verrou pour lutter contre la spéculation immobilière », défend fièrement Roddy. Du studio au cinq-pièces, les logements sont réservés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds nécessaires pour prétendre à un logement social, qu'ils soient artistes, chômeurs, enseignants-chercheurs, avec des revenus allant du RSA à 2 000 € net. Trois logements en insertion seront habités par des familles monoparentales qui emménageront au cours de l'été grâce à l'association Habitat et Humanisme, qui a avancé soixante ans de loyer en guise d'apport.

Et le jour où ils souhaiteront s'en aller, les habitants repartiront avec la mise de départ de 2 250 €, correspondant à une part sociale de la coopérative, indexée sur l'inflation. Coopimmo sera le propriétaire au bout de soixante ans, et l'immeuble restera social.

« J'ai l'impression d'avoir gagné au Loto »

Ce samedi après-midi, les sociétaires sont réunis pour leur « conseil d'habitat » du mois. À l'ordre du jour : les dernières finitions des travaux, l'assurance du local à vélos et le fournisseur d'accès à Internet… Comme le statut des coopératives d'habitants est encore mal connu, il n'est pas toujours facile d'obtenir un contrat commun pour les 17 logements : « On ne coche aucune case, heureusement, on finit toujours par trouver des partenaires qui ont envie de nous aider ! » se réjouit Christine. Valentine a rejoint le projet en cours de route : elle a été tirée au sort sur une liste d'attente, après que d'autres sociétaires ont abandonné le projet. « J'adore le quartier, ma grand-mère y habite dans un HLM. Mais je n'aurais jamais pu imaginer y emménager sans la coopérative », lâche cette comédienne âgée de 30 ans. Dans les environs, le prix moyen avoisine les 8 500 € le m² pour un appartement selon Meilleurs Agents.

Sophie, la cinquantaine, a carrément l'impression « d'avoir gagné au Loto ». « C'est une chance incroyable : on a notre appartement et on passe du temps ensemble quand on en a envie, sans se marcher sur les pieds », ajoute cette mère célibataire qui dispose enfin d'un trois-pièces où vivre avec son ado de 16 ans.

L'objectif de la coopérative est aussi de partager des ressources. À chaque étage, des livres, des outils ou des ustensiles de ménage sont mis en commun. « Ça permet de gagner de la place, ça me sert à rien d'avoir chacun son aspirateur ! » lâche Christine. Les idées pour se faciliter la vie ne manquent pas. « On va faire des machines en commun et entre parents, on pourra aller chercher à tour de rôle les enfants à l'école », projette-t-elle encore. Une autre forme d'entraide est la « caisse de solidarité » : chaque ménage met de côté 5 à 15 € tous les mois pour aider les autres en cas de difficulté à payer le loyer.

Des coûts plus importants que prévu

En dix ans, tout ne s'est pas passé comme prévu. Christine l'assume : « Pour mener à bien un projet de coopérative, il faut être prêt à consacrer plusieurs heures par semaine au projet, se montrer patient, et savoir s'engueuler de temps en temps… »

Entre le Covid, l'inflation et la hausse de matériaux de construction, le budget, initialement estimé à 5,2 millions d'euros pour la remise en état du terrain et la construction, a dérapé. Le surcoût est de « plus de 300 000 € », précise Christian Chevé, le président de Coopimmo. Pour aider à le combler, les habitants ont trouvé une solution : ils louent un des espaces communs à un collectif de journalistes indépendants. En revanche, le projet de studio de musique a dû être mis en pause : il manque environ 25 000 € pour insonoriser la salle.

Malgré les quelques déconvenues, les habitants ne reviendraient en arrière pour rien au monde : « On a tellement appris sur la construction, la gestion de projet, la vie commune… », liste Roddy Laroche. Christine espère « donner envie à d'autres coopératives d'habitants de se lancer ». La liste d'attente d'Utop est déjà bien remplie : une quinzaine de ménages espèrent rejoindre la coopérative si un logement se libère.

> **J'adore le quartier, ma grand-mère y habite dans un HLM. Mais je n'aurais jamais pu imaginer y emménager sans la coopérative.**
> Valentine, 30 ans, comédienne

Au 46, rue Sorbier (XXe), les habitants disposent d'espaces en commun : ils se réunissent pour leur conseil d'habitat mensuel dans une salle d'environ 50 m² et ont accès à une buanderie.

Paris (XXe), le 1er juin. Christine, Roddy et leurs filles ne sont pas individuellement propriétaires de leur logement, mais ont un droit de jouissance de soixante ans.

Le logement coopératif représente environ 1 000 logements selon la Fédération des coopératives d'habitants.

LOGEMENT | Un modèle qui connaît encore trop de freins

Anne-Laure Abraham

DANS LE CONTEXTE actuel de crise, ils représentent LE modèle anti spéculatif le plus poussé du moment qui permettrait d'accéder à un logement abordable. Pourtant, les logements issus des coopératives d'habitants ne représentent que quelques centaines de foyers et un peu plus de 90 projets (soit 1 000 logements) selon la Fédération des coopératives d'habitants. « Le phénomène se développe et on a de plus en plus de personnes intéressées par le fait d'habiter mieux, plus solidaire et moins cher, mais il y a actuellement trop de freins juridiques et financiers », lâche Christiane Châteauvieux, la présidente de la fédération.

En cause : le manque de connaissance, la frilosité des banques à accorder des prêts et le besoin d'accéder à des prêts longue durée à l'instar des bailleurs sociaux, avec des garanties délivrées par les pouvoirs publics : « Quand on aura ça, on arrêtera de passer dix ans pour avoir le bon banquier, le bon terrain… Malheureusement, il n'y a pas de volonté de l'État de soutenir ce type de démarche », souffle Christiane Châteauvieux.

La loi Alur de 2014 n'a pas levé les obstacles

La loi Alur de 2014 a certes redonné une existence juridique aux coopératives d'habitants, mais sans lever les obstacles à leur réalisation. La Ville de Paris ne compte d'ailleurs pas réitérer l'appel à projets qui a permis de mettre à disposition le terrain pour le projet Utop : « Le temps d'attente est trop long à Paris. C'est compliqué à assumer et beaucoup de gens laissent tomber. Le modèle du BRS (*bail réel solidaire*), qui permet d'acheter à moins de 5 000 € le mètre carré grâce à la dissociation du foncier et du bâti, nous semble plus adapté car il y a des maîtres d'ouvrage confirmés qui savent gérer les recours, les prêts… », avance Jacques Baudrier (PCF), adjoint au logement.

Sauf qu'accéder au BRS nécessite l'obtention d'un prêt personnel. Pas la coopérative. « C'est elle qui contracte le prêt. Du coup, ça ouvre aux gens qui n'ont pas accès au prêt tout seuls comme les seniors, les autoentrepreneurs… C'est très inspirant car c'est plus ouvert », estime Isabelle Rey-Lefebvre, ancienne journaliste au « Monde » et autrice d'un ouvrage* sur les solutions alternatives à la spéculation.

25 % du parc immobilier à Zurich

Née au XIXe siècle en Grande-Bretagne dans une communauté de tisserands, la coopérative d'habitants s'est développée en Suisse, en Allemagne, aux Pays-Bas… À Zurich (Suisse), elles représentent même 25 % des logements grâce à tout un écosystème. En France, les coopératives ont pris de l'essor après 1945 mais elles sont stoppées net en 1971 par le ministre de la Construction Albin Chalandon. « Il y a eu trois ou quatre coopératives qui ont fait faillite. Certains disent que l'interdiction était politique car les coopératives étaient plutôt une idée de gauche… » reprend la journaliste.

Aujourd'hui, les défenseurs de ce modèle anti spéculatif appellent à lever les barrières culturelles et financières : « En France, l'émancipation civile et citoyenne s'est faite par la propriété foncière, mais on en revient car on s'endette pour des biens souvent trop petits, trop éloignés de ce que l'on souhaite… Avec l'habitat participatif, on a un pouvoir d'agir », plaide Rabia Enckell, directeurde de Courtoisie urbaine qui accompagne les projets immobiliers participatifs. Initiés en 2019, dix logements vont être livrés à Nanterre à la ZAC des Groues en septembre.

* « Habité à la spéculation sur nos logements : les solutions pour habiter à nouveau les villes », d'Isabelle Rey-Lefebvre aux Éditions Rue-de-l'Échiquier.