



Céolez (34)

RAPPORT ANNUEL 2023

L'HABITAT COOPÉRATIF,
TOUJOURS PLUS ENGAGÉ ET SOLIDAIRE


habicoop
FÉDÉRATION FRANÇAISE DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

**P 3 • ÉDITO****P 4 • L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE**

P 5 • La communication de la Fédération

P 6 • LES ACTIONS EN 2023

P 6 • Plaidoyers

P 11 • Ruralité

P 13 • Base de données et Fonds de mutualisation

P 14 • Médiation

P 15 • Étude sur les impacts des coopératives

P 16 • LE BILAN FINANCIER

P 17 • Bilan 2023

P 19 • Compte de Résultat 2023

P 21 • Budget Prévisionnel 2024

P23 • ANNEXES

P 23 • 1 : Quelle politique pour le logement abordable ?

P 25 • 2 : Habitat, Logement et Terrain de Vie

P 27 • 3 : Quels impacts des coopératives sur leur environnement ?

P 31 • 4 : Annexe comptable : Exercice 2023



Cette année encore Habicoop a poursuivi son ancrage institutionnel et son action de tête de réseau pour aider à développer la connaissance et le développement d'un modèle d'habiter abordable et désirable.

La reprise de l'inflation initiée en 2022 a engendré une crise sévère de la production de logements. Les politiques publiques en la matière doivent évoluer pour proposer des réalisations en adéquation avec les attentes de tous les habitants. Le besoin de renouer un dialogue entre toutes les parties prenantes et de trouver des solutions concrètes est urgent.

Habicoop a poursuivi son implantation de coopératives dans les différentes régions de France, à la fois dans des localisations rurales et urbaines et y compris en Ile-de-France, qui jusqu'à présent restait peu représentée.

Par ailleurs, 2023 sera l'année durant laquelle Habicoop a commencé à se transformer pour aller vers une gouvernance collégiale à l'image de ce qui est pratiqué dans les coopératives d'habitantes et qui démontre une capacité à réaliser et à développer ensemble.

Habicoop va continuer à œuvrer pour que le modèle des coopératives d'habitant·es émerge comme un modèle complémentaire à celui du logement social et privé : avis à toutes les énergies pour nous rejoindre !

106 Coopératives d'habitant·es en 2023

- **41** projets aboutis
- **28** en travaux
- **37** études

L'essentiel de l'année



La convention de partenariat
avec la DHUP¹,
assortie d'une subvention de
60 000 €

Une subvention de
100 000 €
du Secrétariat d'État
à la Ruralité pour soutenir
les projets de :

8 Coopératives d'Habitant·es
en milieu rural

2 week-end
de médiation
réunissant les membres
du Conseil d'Administration

¹ Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

La Communication de la Fédération

La Plaquette "Grand Public"

La plaquette "Grand Public" a été élaborée par le Groupe de Travail Communication (GT Com), comprenant plusieurs membres du CA et la graphiste d'Habicoop. Le projet a débuté en juin 2023 pour une première impression en juin 2024. Destiné au grand public, ce document vise à expliquer le concept des coopératives d'habitants à ceux qui en ont peu ou pas connaissance.

Pour une diffusion optimale, la plaquette est mise à disposition des structures d'animation et de plaidoyer et des coopératives d'habitants. Ce document est une aide précieuse pour sensibiliser et informer le public sur les bénéfices et le fonctionnement des coopératives d'habitants, et l'encourager à franchir le pas...



Les Réseaux Sociaux

Nous publions actuellement sur nos réseaux sociaux en fonction des événements et de l'actualité.

Cependant, nous espérons développer une stratégie plus structurée pour améliorer la régularité et l'efficacité de nos parutions et communiquer plus facilement avec nos abonnées !

Le Site Internet

Depuis sa mise en ligne en novembre 2022, le site d'Habicoop a continué d'attirer un nombre croissant de visiteurs. En comparaison avec l'année dernière, nos statistiques reflètent un intérêt grandissant pour notre modèle d'habitat coopératif.

Ces résultats encourageants confirment que notre site est devenu un outil incontournable pour sensibiliser et mobiliser le grand public.

Statistiques de Vues

Depuis l'ouverture du site
le 22 Novembre 2022
au 31 Mai 2024

631 354
VISITES

soit **519 272**
VISITES
de plus en un an

Catégories les plus visitées*

- 1. Actualités**
- 2. Vie des coops**
- 3. Petites annonces**
- 4. On parle de nous**
- 5. Plaidoyer**

*du 31 Mai 2023 au 31 Mai 2024

Pour une demande ou une contribution :
communication@habicoop.fr

Les Actions en 2023

Plaidoyers

Le Contexte

Chaque coopérative d'habitantes porte une manière particulière de s'insérer dans son territoire, dans l'intention de le « ménager », avec :

- la réalisation de logements non spéculatifs et abordables destinés très majoritairement à des ménages aux revenus modestes ou très modestes,
- l'inclusion de personnes « vulnérables » parmi les habitant·es,
- des activités d'économie sociale et solidaire,
- des relations institutionnelles renouvelées
- ...

Pour faciliter la mise en œuvre des coopératives d'habitantes, la Fédération Habicoop a encore accru, en 2023, ses relations partenariales avec plusieurs services de l'État dans l'objectif de construire une cohérence entre les dispositifs de différents ministères avec lesquels une véritable relation de confiance s'est produite.

Nos relations de coopération ont permis d'aboutir à une reconnaissance du caractère innovant des coopératives qui s'est concrétisée par une convention de partenariat avec le Ministère du Logement, une écoute et un suivi attentifs du Secrétariat d'État à la Ruralité, et de nouveaux liens créés avec le Secrétariat d'État à l'Économie Sociale et Solidaire (ESS). Les avancées réglementaires souhaitées et les soutiens financiers sont autant de moyens qui viennent faciliter la création des coopératives d'habitantes et corriger l'accès encore inégal selon les territoires.

Mais cette année 2023 aura aussi été une année de dissensions au sein de la Fédération, où le projet de création de la foncière Terres Habitées a mis en crise le Conseil d'administration. À cela se sont ajoutées des tensions politiques au gouvernement, avec les remaniements ministériels de juillet et décembre qui ont ralenti nos relations. L'année 2023 aura été traversée par 3 ministres du Logement.

La continuité de notre coopération avec l'État, nous la devons aux responsables des services qui ont soutenu financièrement nos actions, comme cela ne s'était jamais produit depuis la création de la Fédération.



L'îlot vert de la Soulondres (34)

Nos avancées et nos attentes auprès de l'État

Le logement est un poste de dépense de plus en plus élevé pour un nombre croissant de français·es. Face à la crise quantitative et qualitative du logement que l'on connaît aujourd'hui, les coopératives sont une réponse aux citoyen·nes pour qui le logement n'est pas un investissement financier. En proposant une alternative au logement encore considéré comme un objet de lucrativité, les coopératives constituent une des réponses au logement abordable en même temps qu'elles participent à améliorer l'habitabilité des territoires en développant des solidarités et en enrichissant la démocratie.

Par ailleurs, les transformations sociales initiées par les coopérateurs et coopératrices quand ils et elles définissent leur habitat ont attiré l'attention de l'État qui a relevé que ces habitant·es ne privilégient pas uniquement « l'économie des besoins » pour leur logement mais également pour leur mobilité, leur santé, leur alimentation..., parfois même pour leur travail.

• Auprès du Ministère du Logement

Dès janvier 2023, la rencontre avec le Conseiller Logement du Cabinet d'Olivier Klein nous permet de rappeler nos besoins :

- Réduction du taux de TVA (à 5,5 %) pour les logements réservés à des personnes ayant des ressources plafonnées au Prêt Social Location-Accession (PSLA) ; malgré le soutien de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) qui a porté l'amendement, la loi de finances n'a pas fait l'objet de débat (49.3).
- Mise en place d'un prêt dédié aux coopératives d'habitant·es : le Cabinet nous oriente vers la Banque des territoires.
- Aides financières de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) auprès des projets d'habitat participatif en rénovation. Malgré un travail conséquent mené sur les conditions de cette expérimentation, son Conseil d'administration n'a pas voté la délibération sur ce régime d'aides. Ce sujet est resté bloqué toute l'année 2023, et les restrictions successives de Bercy auprès de l'ANAH ont relégué notre demande au second plan.



Cependant ce Conseiller Logement a pris conscience que les projets de coopératives sont de « petites démocraties » qu'il fallait soutenir pour que la « grande démocratie » marche mieux. Le sujet reste d'actualité...

- Il évoquait aussi un projet de visite ministérielle qui n'a pas abouti en raison des tensions au sein du gouvernement
- Entre Mars et Décembre, la DHUP et Habicoop travaillent à la rédaction de la convention de partenariat entre le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et la Fédération. Celle-ci sera signée début décembre en étant assortie d'une subvention de 60 000 €. Dans les engagements pris, La Fédération n'a pas opéré le recrutement d'une salariée, qui devait être effectif au 30 juin 2024.

● Auprès du Secrétariat d'État à la Ruralité

Fin février 2023, Habicoop rencontre la Conseillère aménagement du territoire au Secrétariat d'État à la Ruralité, avec un membre du Cabinet du Ministère du Logement. La transversalité nécessaire sur « l'objet coopérative » est à l'œuvre avec ce tour d'horizon des actions de la Fédération et des pistes de collaborations. On retient de cette réunion une proximité dans nos analyses, idées ou projections.

La préoccupation de notre interlocutrice : mieux comprendre ce qui bloque encore la mise en œuvre des opérations de coopératives, pour relayer nos plaidoyers lorsque cela sera possible avec d'autres ministères, sachant qu'il reste des « lignes à bouger » dans les réglementations et les pratiques, comme par exemple un élargissement de l'Office Foncier Solidaire/Bail Réel Solidaire au-delà des ménages au-dessus du PSLA.

Elle facilite une rencontre avec le Président de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et nous conseille, en octobre, de postuler à l'Appel à projets visant à soutenir l'action des associations structurantes en ruralités, où 8 coopératives ont bénéficié d'un soutien financier conséquent, à hauteur de 100 000 €.

Une marque de confiance et de reconnaissance de nos actions.

● Auprès du Secrétariat d'État à l'Économie Sociale et Solidaire

En répondant aux valeurs de non-spéculation, de propriété collective et de gouvernance démocratique, les coopératives d'habitant·es sont des entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire. La présence de la Fédération Habicoop au sein du Conseil supérieur de la coopération et à Coop FR nous permet de faire reconnaître la fonction d'utilité sociale et l'intérêt général de ces projets dans ces instances qui promeuvent les notions de territoire, d'intercoopération, de forme de gouvernance...



Alter Habitat Lislois (32)



Alter Habitat Lislois (32)

Nous prenons contact avec le nouveau Délégué ministériel à l'économie sociale et solidaire dès sa nomination au sein du Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique. La rencontre aura finalement lieu en janvier 2024.

Pourquoi et sur quoi Habicoop a sollicité l'ESS au Ministère de l'Économie et des Finances... ?

La principale transformation proposée par les coopératives d'habitantes, c'est la réponse qu'elles apportent à la problématique de la spéculation immobilière. En zone tendue, et dans bon nombre de « campagnes » aussi... La plus forte des transformations est certainement ce choix « politique » de produire du logement dans une logique démocratique : entre futurs coopérateur·rices ; entre ce cercle et leurs « grands voisins » ; ou encore entre ce cercle et les acteurs locaux (économiques, politiques, associatifs...). Les coopératives contribuent à transformer les pratiques de tous ces acteurs pour parvenir à réaliser leur projet.

Ces expérimentations sont déjà connues de l'État, soit parce qu'elles ont été primées dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Engagés pour la qualité du logement de demain, soit parce qu'elles relèvent de plaidoyers déjà menés (Aides à la rénovation de l'ANAH) ou d'appels à projets... Notre souhait aujourd'hui est d'envisager comment des outils, des méthodologies, des dynamiques institutionnelles déjà mis en œuvre sur d'autres territoires pourraient être renforcés pour faciliter la réalisation de projets très expérimentaux.

Car si nous regardons la « carte » des programmes, AMI, Appels à projets du Logement, de l'Aménagement du territoire, de l'Économie Sociale et solidaire..., nous croisons une « foule » de thématiques utiles à l'adaptation et à la sobriété.

Notre demande est de rechercher avec l'ESS les points d'appui institutionnels les plus « supra » pour ces projets qui mêlent des publics aux parcours de vie très divers, des activités d'économie sociale et solidaire (collectives et/ou à l'échelle individuelle), des activités culturelles, sociales, pour les habitants du quartier ou du village.

Une aide particulière dans le contexte d'augmentation du coût des ressources financières et des coûts de construction est également recherchée. Notre prochain objet de travail avec le Délégué ministériel porte sur le prêt adapté aux coopératives (avec garanties d'emprunt et d'achèvement) en intégrant l'habitat coopératif dans la convention entre l'ESS et la Banque des territoires.





● Dans le réseau des acteurs de l'ESS

Habicoop signe le Manifeste de l'ESS, en mai 2023, au lendemain du remaniement ministériel où ESS France et d'autres acteurs craignent que cette thématique ne soit plus soutenue par le gouvernement. Le Manifeste s'appuie sur ce qui se fait au niveau international pour demander qu'en France aussi l'ESS devienne la norme de l'économie de demain.

En novembre 2023, Habicoop est présente aux Journées de l'Économie Autrement à Dijon et vient témoigner à la table-ronde « Quelle politique pour le logement abordable ? », aux côtés d'Emmanuelle Cosse (Union Sociale pour l'Habitat), de Stéphane Junique (groupe VYV), de Pierre Pribetich (en charge de l'urbanisme à la Ville de Dijon et à la Métropole) et de Catherine Sabbah (IDHEAL).

En décembre 2023 : participation au Conseil Supérieur de la Coopération, animé par le nouveau Délégué ministériel à l'économie sociale et solidaire. Habicoop expose ses attentes vis-à-vis de l'ESS.

● Dans le réseau des acteurs de l'architecture

L'association des Architectes Conseil de l'État ont organisé, en avril 2023, 2 jours de visites, tables-rondes et ateliers, à Laval.

Plusieurs habitant·es de la coopérative UTOP (Paris 20^{ème}) ont témoigné de leurs expériences dans une table ronde où « l'outil coopératif » a été décortiqué.

Comment cela fonctionne-t-il dans des situations aussi diverses : du territoire hyper-tendu à hyper-détendu, avec ou sans la puissance publique ?

Comment les coopératives créent des alliances et des négociations locales au service de l'intérêt général ?

Comment des collectivités peuvent-elles en faire des instruments de politiques publiques ?

Comment simplifier la vie aux futur·es coopérateur·ices pour susciter le projet ? Quels freins à lever pour aller plus loin ?

Le débat et les échanges avec les participant·es se sont déroulés ensuite en présence de notre interlocuteur à la Politique de l'habitat au

Ministère du Logement, avec un professionnel de l'ANCT et le Directeur adjoint du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 78 (CAUE78).

Annexe 1 page 21



Le bilan 2023 des plaidoyers tente de démontrer comment le modèle de coopérative d'habitant·es fait évoluer les pouvoirs publics en se réclamant des dispositifs de « droit commun » du logement social, de l'ESS, de la Ruralité, ou encore de l'ANAH pour tenir cet objectif de logement abordable.

Ruralité

La Fédération a développé des relations partenariales, début 2023, avec le Secrétariat d'État à la Ruralité, pour qui le modèle des coopératives d'habitantes est apparu rapidement comme une des réponses en matière de logement pour les territoires ruraux. Nos interlocuteurs ont tout d'abord souhaité organiser une visite interministérielle auprès de 2 ou 3 coopératives (avec les ministères du Logement et de l'Économie Sociale et Solidaire). Celle-ci n'a finalement pas eu lieu, en raison du remaniement ministériel, en préparation dès le mois de mars 2023.

Puis début octobre, nos interlocuteurs nous orientent vers un Appel à projet du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires au bénéfice d'associations structurantes en milieu rural. Habicoop dépose, fin octobre, auprès de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), un dossier de candidature présentant les projets de 8 coopératives d'habitantes en milieu rural sur le territoire national².

La Fédération a joué là son rôle d'animation des coopératives adhérentes en les mobilisant pour l'élaboration du dossier, en les sollicitant pour recueillir les informations nécessaires (qualitatives et quantitatives), pour ensuite mutualiser les différents éléments et analyser les besoins.

Cette candidature d'Habicoop a révélé à nos partenaires du Secrétariat d'État à la Ruralité la grande diversité des projets construits entre de multiples acteurs qui ont réfléchi ensemble à ce qu'ils souhaitaient pour l'avenir sur leur territoire... Parions que cela contribue à « fabriquer » la démocratie.

La difficulté à se loger se retrouve dans des territoires ruraux impactés parfois par la rareté de terrains constructibles, par la cherté des logements due à une attractivité touristique proche, par « l'exode urbain » entamé depuis le confinement...

En milieu rural comme en milieu urbain, la coopérative est une des solutions au logement abordable, car elle est créée « à prix coûtant », pour les générations futures, en étant déconnectée du marché immobilier de façon durable. Elle bouleverse ainsi complètement notre rapport à la propriété individuelle : se loger devient alors un droit fondamental pour tous et toutes.

Innovation sociétale

La grande majorité des opérations sont des rénovations de bâtis existants : on dénombre aujourd'hui 800 000 logements vacants en milieu rural... En s'appuyant sur le « déjà là » et en pensant « rénovation » avant construction neuve, les néo-ruraux peuvent se loger sans artificialiser les sols et sans empreinte carbone supplémentaire créée avec des logements neufs.

Des collectifs d'habitantes ont choisi de sauvegarder et valoriser des patrimoines locaux en faisant revivre un château du 19^{ème} siècle dans le Gers, un moulinage en Ardèche, ou encore une ancienne congrégation de religieuses dans les Hautes-Pyrénées...

Prendre soin des communs

² Situées dans les régions Occitanie, Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Pays de la Loire

Les réhabilitations sont conçues de façon « raisonnée », en considérant l'environnement et l'histoire du site, en réfléchissant aux usages des espaces communs comme source d'économie et d'ouverture aux autres.

Le choix de l'auto-construction et de l'auto-conception bioclimatique engagent fortement les futur·es habitant·es.

Ici, un chantier-école pour la fabrication de briques et le montage de murs d'isolants, là une isolation en matériaux bio-sourcés et la récupération des eaux de pluie, et là-bas une personne recrutée pour le réemploi des matériaux (phase de déconstruction et phase de reconstruction)...

Autant de choix de sobriété environnementale.

Innovation environnementale et technique

Dans bon nombre de projets en milieu rural, les habitant·es souhaitent travailler sur le site. Artisan·e, boulanger·e, maraîcher·e, menuisier, consultant·e... ils et elles ont réfléchi à un habitat où se loger rime avec travailler, se cultiver, (s')éduquer, prendre soin des voisin·es d'ici et des villages proches.

C'est une des raisons pour lesquelles les citoyen·nes sont majoritairement bien accueilli·es par les élus·es des communes rurales lorsqu' ils et elles viennent leur exposer leur projet d'habitat coopératif. L'échelle du village et des petites villes facilite les relations entre les acteurs.

« Le génie des lieux et des liens »³ agit avec la proximité que procure le village (élus/entreprises/habitants...).

Des collectifs d'habitant·es peuvent alors faire évoluer les pouvoirs publics pour parvenir aux transformations souhaitées.

Innovation institutionnelle

Sur un même lieu, les ménages sont de tous âges, de catégories socio-professionnelles et de revenus divers. Au-delà du foncier et du logement considérés comme des « biens communs », la vie dans ces lieux répond aussi à des « communs sociaux » : l'éducation, le vieillissement, la santé et le bien-être, l'égalité des genres. Les initiatives décidées et mises en oeuvre par les habitant·es développent de nouvelles solidarités et renforcent les sociabilités.

Dans le Gers, un logement d'insertion destiné à une association d'aide aux migrant·es ; dans l'Hérault une coopérative qui veut répondre au besoin des personnes vieillissantes de se sentir utiles et à leur place en créant les conditions d'un « bien vieillir », en anticipant la dépendance ; en Bretagne un logement solidaire pour des femmes victimes de violences conjugales...

Innovation sociale

Une méthode d'évaluation de la mise en oeuvre des projets a été définie comme la base commune, pour ces 8 coopératives, dont l'avancée des projets varie selon les territoires.

La Fédération Habicoop a élaboré de grandes catégories d'impacts ainsi qu'un certain nombre de critères et indicateurs que les coopérateur·ices s'approprient, au fil de l'eau.

La lecture dynamique de cette évaluation, au terme de l'année de réalisation, rendra visible à nos interlocuteurs du ministère de la Ruralité, tout comme aux acteurs locaux et aux coopérateur·ices, la qualité de ce qui aura été réalisé.

³ Jean-Marc Offner, urbaniste-géographe

Base de données et Fonds de mutualisation

Base de Données

Habicoop est de plus en plus sollicité pour communiquer sur le modèle des coopératives d'habitantes, la connaissance et le suivi des développements réalisés dans les territoires est importante.

Un groupe de travail s'est formé autour du projet de constituer une base de données des coopératives et a initié la constitution d'un formulaire de recueil de données en lien avec une base de données.

Une première version n'a pas démontré lors du test par le groupe de travail d'une qualité d'usage adaptée à son utilisation par les coopératives.

Toutes les coopératives sont invitées à compléter et mettre à jour leurs données en cliquant sur [ce lien](#)

Fonds de Mutualisation

Dans un contexte où le coût des prêts a fortement augmenté depuis 2022, où ceux de la construction ont aussi connu une augmentation et où le schéma de garantie reste toujours difficile à obtenir, les coopérateur.rices doivent être aidé·es dans la constitution, les premières années ou à l'occasion d'un imprévu qui met sous tension leur budget.

Dans ce contexte, les orientations données au fonds de mutualisation sont :

- l'amorçage (engagement coopérateur·ices, montage)
- les fonds propres, la gestion des entrées/sorties (liquidité des apports des coopérateur.rices)
- les emprunts et l'évolution des taux
- la construction et l'évolution des coûts
- la mutualisation et les garanties

Dès le recueil des données auprès des coopératives réalisé, des solutions pourront être proposées, discutées et développées.

Néanmoins le travail de définition des données réalisé a pu être réutilisé pour préparer un outil simple qui réponde aux attentes en matière de données pour le groupe de travail sur le Fonds de mutualisation.

La base de données sera constituée progressivement au fur et à mesure des collectes de données et en lien avec les autres démarches et outils d'Habicoop.

108 adhérent·es
à la Fédération au 31 décembre 2023
(90 en 2022)

dont :

- **39 coopératives d'habitantes**
(27 en 2022)
- **16 associations de préfiguration**
(13 en 2022)
- **12 structures d'accompagnement**
(10 en 2022)
- **37 « individuels »**
(40 en 2022)
- **3 structures locales de plaidoyer**
- **1 partenaire institutionnel**

Répartition régionale des coopératives adhérentes

- **31% Auvergne-Rhône-Alpes**
- **29% Occitanie**
- **14% Nouvelle-Aquitaine**
- **14% Pays de la Loire**
- **3% Bretagne**
- **3% Hauts-de-France,**
- **3% Ile-de-France,**
- **3% Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Médiation

Une des décisions des adhérent·es de la FFCH à l'AG 2023 a été d'organiser une médiation au sein du CA, au vu des difficultés partagées par celui-ci.

Dans le courant de l'été, un appel d'offres a été envoyé à une douzaine de professionnels. Le GT a sélectionné quatre équipes pour un entretien avec le CA. En septembre, une équipe de 3 médiatrices et médiateur a été choisie.

Un premier week-end de travail a eu lieu en octobre à Vaulx en Velin, regroupant 17 membres du CA. À l'issue de ce temps de médiation il a été convenu de continuer le travail initié sur un temps plus long cette fois.

En février, le deuxième temps de médiation s'est déroulé sur trois jours à Paris en présence d'une vingtaine de membres du CA élargi.

Le bilan de ces cinq jours a semblé positif à l'ensemble des participant·es, permettant de libérer la parole, de mettre à plat les conflits et de s'engager vers une gouvernance partagée où le CA dans son ensemble deviendrait organe décisionnaire.

Les médiateur·ices ont doté le CA de 8 diagrammes qui résument les tensions qui traversent le CA ainsi que d'une trame de sa manière de communiquer.

À la suite de ces deux week-end, la mise en place, d'outils pour organiser les réunions de CA, de CA en présentiel tous les trimestres et de nouveaux Groupes de Travail, laissent entrevoir une meilleure répartition de l'information, des tâches à réaliser et de la gouvernance.

Le bilan financier de la médiation s'élève à 17 000 €.

Suite à une discussion du CA lors du week-end de février, le montant de la prestation de médiation a été validé, à hauteur de 10 000 € hors frais de déplacement et d'hébergement (sachant que l'équipe de médiation pratique le prix libre et conscient).

Mémoire « Habitat, logement et terrain de vie »

La fédération a accueilli et financé pendant 6 mois le stage de fin d'étude d'Auguste Bray, étudiant en M2 Gestion des Territoires et Développement Local - spécialité ruralité. Ce travail répondait à la demande du Pôle de l'Économie Sociale et Solidaire et de l'Investissement à Impact (PESSII) de fournir une évaluation des impacts des coopératives pour justifier leur subvention.

Le travail est orienté géographie, il traite des coopératives dans leur territoire en étudiant les réseaux, les influences, les activités qui tournent autour. Il doit permettre aux personnes qui le souhaitent d'avoir un appui scientifique pour présenter, comprendre, interroger le modèle coopératif. Il résulte d'une enquête au sein de 3 coopératives et d'entretiens avec des associations, des professionnels du bâtiment, des élus et technicien.nes. Un atelier avait aussi été mené à l'AG 2023.

Plusieurs documents ont été produits : un mémoire universitaire, un livret de 8 pages qui en résume le contenu ainsi qu'une liste des différents impacts d'une coopérative (sur la société, sur le territoire, sur les personnes) et un webinaire. Tous sont disponibles sur le nuage d'Habicoop.

Les critères d'impacts et leur indicateurs peuvent servir à évaluer une action subventionnée. Par exemple, les coopératives de l'Appel à projets Ruralité se sont appuyées sur cette liste.



Le Bilan Financier

Nous avons changé d'outil pour la comptabilité afin d'avoir des documents conformes pour une association. Précédemment c'était le format entreprise qui était utilisé et ce depuis la création.

Faits marquants

Entrée dans le capital de **Terres Habitées Gestion** (THG) pour 2 000 € et frais annexes 3 800 € de conseils juridiques et financiers. Dans le report à nouveau 2022 --> 2023 il y a 1 200 € de frais juridiques pour la création de THG. Donc le total des frais liés à THG est de 5 000 €.

Apports associatifs de certains membres pour un montant de 18 000 € destinés à financer la communication pour Terres Habitées SCA, en création à ce moment-là. Cette somme a été entièrement consommée pour payer les factures de la société de communication Esprit de Sens.

Obtention de deux subventions :

- DHUP 60 000 € pour le fonctionnement versée en décembre.
- ANCT 100 000 € destinés à financer des projets de coopératives en ruralité.

Le budget 2023 est largement excédentaire mais avec des obligations de réaliser les objectifs des deux subventions.

Notes

Un apport associatif de 10 000 € de la Fédération à Habicoop AURA en 2016 a été déprécié. Cet apport était lié aux transferts du personnel et a été considéré comme acquis par Habicoop AURA dans leur bilan 2017. Une facture de 681 € à Habicoop AURA a également été dépréciée .

Fin 2023 l'actif de l'association contient les parts sociales de THG, la Nef, et les parts H dans les coopératives.

Perspectives 2024

Suite à la décision de l'AG de 2023 de sortir du capital de THG, la cession de ces parts a été effectuée en 2024.

Nous ne savons pas quand la facture de 18 000 € et les 1 200 € de frais vont être réglés par TH.

La subvention de 100 000 € accordée par l'ANCT en décembre va permettre le financement d'actions par des coopératives membres en milieu rural. 11 000 € seront conservés par la Fédération pour les frais de gestion.

L'AG de 2024 doit nommer un.e Commissaire aux Comptes puisque nous allons dépasser le seuil de 153 000 € de subventions publiques.

Bilan

au 31/12/2023

Actif

| ACTIF | | Brut | 2023 Amortissements et provisions | 2023 Net | 2022 Net |
|----------------------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| Actif immobilisé | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | | |
| · Fonds commercial | | | | | |
| · Autres | | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | | |
| Immobilisations financières | | 12 535 | 10 000 | 2 535 | 11 735 |
| 261000 | Titres de participation | 2 000 | | 2 000 | |
| 271810 | Titres la Nef | 90 | | 90 | 90 |
| 271820 | Parts H | 445 | | 445 | 445 |
| 274200 | Fonds associatifs souscrits | 10 000 | | 10 000 | 11 200 |
| 297400 | Prêts | | 10 000 | (10 000) | |
| TOTAL I | | 12 535 | 10 000 | 2 535 | 11 735 |
| Actif circulant | | | | | |
| Stocks et en-cours (autres que marchandises) | | | | | |
| Marchandises | | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | | |
| Créances | | | | | |
| Clients et comptes rattachés | | 18 000 | | 18 000 | 681 |
| 418000 | Produits non encore facturés | 18 000 | | 18 000 | 681 |
| Autres | | 1 200 | | 1 200 | 0 |
| 471000 | Comptes d'attente | 1 200 | | 1 200 | 0 |
| Valeurs mobilières de placement | | | | | |
| Disponibilités (autres que caisse) | | | | | |
| 512000 | Banque | 162 215 | | 162 215 | |
| 512001 | Livret association | 4 380 | | 4 380 | |
| 531000 | Caisse | | | | 52 |
| TOTAL II | | 185 795 | | 185 795 | 23 484 |
| Charges constatées d'avance (III) | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III) | | 198 330 | 10 000 | 188 330 | 35 219 |

Bilan

au 31/12/2023

Passif

| PASSIF | | 2023 Net | 2022 Net |
|--------------------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------|
| Capitaux propres | | | |
| Capital | | 18 000 | 0 |
| 103000 | Fonds associatifs droit de reprise | 18 000 | 0 |
| Écarts de réévaluation | | | |
| Réserves : | | | |
| · Réserve légale | | 13 938 | 13 938 |
| 106000 | Réserves | 13 938 | 13 938 |
| · Réserves réglementées | | | |
| · Autres | | | |
| Report à nouveau | | 21 239 | 2 737 |
| 110000 | Report à nouveau (solde créditeur) | 21 239 | 2 737 |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | | 5 153 | 18 502 |
| Subventions d'investissement | | | |
| Provisions réglementées | | | |
| TOTAL I | | 58 330 | 35 177 |
| Provisions pour risques et charges (II) | | | |
| Dettes | | | |
| Emprunts et dettes assimilées | | 30 000 | |
| 194000 | Fonds dédiés s/sub.fonctionnement | 30 000 | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | | 36 |
| Autres | | | 6 |
| TOTAL III | | 30 000 | 42 |
| Produits constatés d'avance (IV) | | 100 000 | |
| 487000 | Produits constatés d'avance | 100 000 | |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV) | | 188 330 | 35 219 |

Compte de Résultat

du 01/01/2023 au 31/12/2023

Charges (Hors Taxes)

| | CHARGES (Hors taxes) | 2023 Net | 2022 Net |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|----------|----------|
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | |
| Achats de marchandises | | | |
| Variation de stock (marchandises) | | | |
| Achats d'approvisionnement | | 101 | |
| 602200 | Fournitures consommables | 101 | |
| Variation de stock (approvisionnement) | | | |
| Autres charges externes | | 46 173 | 26 316 |
| 611000 | Sous-traitance générale | 14 350 | |
| 611100 | Hébergement internet | 2 476 | |
| 613200 | Locations immobilières | 271 | |
| 616000 | Primes d'assurance | 111 | |
| 618100 | Documentation générale | 56 | |
| 618500 | Frais de colloques, séminaire, conf | 2 494 | |
| 622600 | Honoraires | 3 800 | |
| 622610 | Honoraires EDS pour TH | 18 000 | |
| 625000 | Déplacements, missions et réceptions | 2 615 | |
| 626200 | Téléphonie | 93 | |
| 626300 | Webconf Zoom | 212 | |
| 627000 | Services bancaires et assimilés | 149 | |
| 628100 | Concours divers (cotisations, ...) | 1 545 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | |
| Rémunération du personnel | | 4 611 | 683 |
| 640000 | Charges de personnel | 1 634 | |
| 641300 | Primes et gratifications | 2 977 | |
| Charges sociales | | 1 260 | |
| 645000 | Charges de secur. soc. et prevoy. | 1 260 | 196 |
| Dotations aux amortissements | | | |
| Dotations aux provisions | | | |
| Autres charges | | 690 | |
| 658000 | Charges diverses gestion courante | 690 | |
| CHARGES FINANCIÈRES | | 10 000 | |
| 686620 | Immobilisations financières | 10 000 | |
| TOTAL (I) | | 62 836 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES (II) | | 30 000 | |
| 689400 | Engag.a réaliser s/sub.attribuées | 30 000 | |
| IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES (III) | | | |
| TOTAL DES CHARGES (I+II+III) | | 92 836 | 27 195 |
| CHARGES FINANCIERES | | 10 000 | |
| BÉNÉFICE OU PERTE | | 5 153 | 1 547 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 97 989 | 25 647 |

Compte de Résultat

du 01/01/2023 au 31/12/2023

Produits (Hors Taxes)

| | PRODUITS (Hors taxes) | 2023 Net | 2022 Net |
|----------------------------------------------|------------------------------------|----------|----------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | | |
| Ventes de marchandises | | | |
| Production vendue (biens et services) | | 22 628 | 10 793 |
| 708000 | Produits des activités annexes | 4 628 | |
| 708800 | Autres produits activités annexes | 18 000 | |
| Production stockée | | | |
| Production immobilisée | | | |
| Subventions d'exploitation | | 60 000 | |
| 740000 | Subventions d'exploitation | 60 000 | |
| Autres produits | | 15 338 | 14 851 |
| 750000 | Autres produits de gestion courant | 125 | |
| 756000 | Cotisations | 4 | |
| 756020 | Cotisations Chèques | 3 374 | |
| 756030 | Cotisations Virements | 7 510 | |
| 756040 | Cotisations HelloAsso | 4 325 | |
| PRODUITS FINANCIERS | | 22 | 2 |
| 760000 | Produits financiers | 22 | |
| TOTAL (I) | | 97 988 | 25 647 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS (II) | | 1 | |
| 771300 | Libéralités perçues | 1 | |
| TOTAL DES PRODUITS (I+II) | | 97 989 | 25 647 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 97 989 | 25 647 |

Budget Prévisionnel 2024

Charges (Hors Taxes)

| | CHARGES (Hors taxes) | 2024 |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Achats d'approvisionnement | | 30 244 |
| 602200 | Fournitures consommables | 700 |
| 60 | Ruralité | 29 544 |
| Charges externes | | 46 854 |
| 61 | Ruralité | 31 067 |
| 611000 | Sous-traitance générale | 7 200 |
| 611100 | Hébergement internet | 2 476 |
| 613200 | Locations immobilières | 1 500 |
| 616000 | Primes d'assurance | 111 |
| 618100 | Documentation générale | 1 000 |
| 618500 | Frais de colloques, séminaire, conf | 3 500 |
| Autres charges externes | | 58 587 |
| 62 | Ruralité | 25 788 |
| | Médiation | 10 000 |
| | Formation | 10 000 |
| 622600 | Honoraires | 3 800 |
| 625000 | Déplacements, missions et réceptions | 7 000 |
| 626200 | Téléphonie | 93 |
| 626300 | Webconf Zoom | 212 |
| 627000 | Services bancaires et assimilés | 149 |
| 628100 | Concours divers (cotisations,...) | 1 545 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | 0 |
| | | 0 |
| Rémunération du personnel | | 28 098 |
| 64 | Ruralité | 19 098 |
| 640000 | Charges de personnel | 8 000 |
| 641300 | Primes et gratifications | 1 000 |
| 645000 | Charges de secur. soc. et prevoy. | 2 000 |
| Dotations aux amortissements | | 0 |
| Dotations aux provisions | | 0 |
| Autres charges | | 7 000 |
| 65 | Ruralité | 5 000 |
| 658000 | Charges diverses gestion courante | 2 000 |
| Charges exceptionnelles | | 42 537 |
| 689400 | Engagements à réaliser sur subv. attribuées | 42 537 |

Budget Prévisionnel 2024

Produits (Hors Taxes)

| | PRODUITS (Hors taxes) | 2024 |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Titres de participation | | 2 000 |
| 26100 | Rbst Parts Sociales TH | 2 000 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | 211 298 |
| Ventes de marchandises | | |
| Production vendue (biens et services) | | 4 369 |
| 708000 | Produits des activités annexes | 3 500 |
| 708800 | Autres produits activités annexes | 869 |
| Production stockée | | 0 |
| Production immobilisée | | 0 |
| Subventions d'exploitation | | 190 000 |
| 740000 | Sub d'exploitation DGALN 2024 | 60 000 |
| | Sub d'exploitation DGALN 2023 | 30 000 |
| | Sub ANCT Ruralité 2023 | 100 000 |
| Autres produits | | 16 929 |
| 750000 | Autres produits de gestion courante | 125 |
| 756000 | Cotisations | 4 |
| 756020 | Cotisations Chèques | 4 300 |
| 756030 | Cotisations Virements | 7 500 |
| 756040 | Cotisations HelloAsso | 5 000 |
| PRODUITS FINANCIERS | | 22 |
| 760000 | Produits financiers | 22 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 213 320 |

Annexes

Annexe 1 : Journées pour l'Économie Autrement – Dijon – 2023 Table ronde "Quelle politique pour le logement abordable ?"

Habiter, c'est « être présent au monde et à autrui ». En ce sens, la coopérative d'habitantes nous permet d'habiter, et pas seulement de nous loger. Le marché immobilier est déréglé, il existe trop peu de dispositifs pour réguler la pression foncière et la spéculation immobilière, et les décideurs politiques subissent « ce système ». La coopérative d'habitantes apparaît comme une des solutions au logement abordable, pour les générations futures, car elle est déconnectée du marché immobilier. Mais elle bouleverse complètement notre rapport à la propriété : le logement n'est plus un bien patrimonial ou financier mais devient réellement un droit fondamental pour tous et toutes. Car les coopérateurs et coopératrices détiennent des parts sociales dans la société coopérative, qui elle est propriétaire de l'ensemble de l'opération. Les coopérateur·ices ne sont donc pas propriétaires du logement qu'ils occupent. Ce statut juridique permet de réaliser des opérations immobilières non-spéculatives sur toute la durée de vie du bâti.

I - Quels mécanismes contribuent à rendre le logement abordable ?

- La réalisation du bâti « à prix coûtant » (pas de frais de commercialisation, pas de promoteurs immobiliers)
- Auto-construction, associée parfois à des chantiers participatifs
- Équipements et aménagements qui engendrent, à l'usage, de moindres dépenses d'énergie
- Choix de la rénovation (s'appuyer sur le « déjà là ») plutôt que la construction neuve
- La recherche de différentes autonomies (énergétique, alimentaire, déplacement...) et de plusieurs types de mutualisations (espaces communs, buanderie, atelier de bricolage, voitures/ vélos, achats groupés...). Une réflexion poussée sur les usages qui conduit à une économie d'espaces sans rogner sur la qualité du logement.
- La réalisation de logements locatifs sociaux, en partenariat (en co-maîtrise d'ouvrage) avec un bailleur social (PLAI, PLUS)
- Les mécanismes de solidarité financière interne : apports différenciés en capital et également une péréquation solidaire en fonction de ses ressources pour le calcul de la redevance
- Une redevance qui baisse autour des 10 premières années et jusqu'à 40 ans (fin des emprunts). Aujourd'hui le Village Vertical à Villeurbanne (10 ans d'existence) a un niveau de redevance 30 % moins élevé que l'équivalent dans le quartier
- Les coopérateur·ices décident démocratiquement de la gestion du lieu (entretien quotidien, dépenses imprévues)
- Les coopératives d'habitantes ne se vendent que lorsqu'elles sont en faillite. Dans ce cas de figure, les statuts de la société coopérative (le plus souvent une SAS à capital variable), l'adhésion de la Fédération au Conseil Supérieur de la coopération et à Coop.FR encadrent le risque d'une spéculation.

II - Un logement abordable pour qui ?

Tout d'abord pour les « initiateurs » du projet de coopérative, et au-delà, pour les habitants qui vont avoir l'usage d'un logement, et cela tout au long de la vie de la société et/ou du bâti. Pour mémo : 70 % des ménages des 80 projets de coopératives d'habitantes (habités et en cours) sont sous les plafonds du logement social.

Pour des publics aux revenus très modestes, voire précaires : jeunes en insertion (en s'appuyant sur des associations ad'hoc), séniors avec une petite retraite, femmes victimes de violence, les exilées...

III - Les évolutions attendues pour conforter le caractère abordable.

Quels soutiens ? Quelles aides ?

1 - Articuler le modèle des coopératives à toutes les politiques publiques, à tous les financements :

- Rénovation avec l'ANAH, Fonds friche, fonds vert, ANRU, Petites villes de demain... mais aussi élargir l'accès aux aides à la pierre : les coopératives « produisent » du logement social, alors pourquoi ne pas bénéficier aussi des aides pour les ménages sous plafonds PLUS et les PLAI, ou créer un prêt équivalent pour les coopératives non-spéculatives. La révision coopérative tous les 5 ans garantit la bonne occupation des logements par les ménages sous plafonds.
- De manière générale, renforcer et consolider les réglementations, parvenir à une réduction du taux de TVA pour la construction, faire paraître le décret de la loi ALUR sur l'apport-travail.

2 - Un modèle d'habitat alternatif qui doit être plus « défini, institué », dans ses caractéristiques, par l'Etat

- pour sécuriser les démarches des porteurs de projet auprès des banques, des assurances,...
- pour gommer les disparités territoriales et avoir une cohérence sur l'ensemble du territoire français (par rapport à l'instruction du PLS, ...)
- pour inciter les élus locaux (maires, présidents des départements ou des régions) à soutenir fortement ses initiatives habitantes, et ainsi réduire les écarts du niveau de soutien entre territoires. Les maires disposent de multiples leviers, baux longue durée, garantie d'emprunt PLS, co-financement de l'accompagnement des groupes – projet.

3 - Des partenariats avec les bailleurs sociaux à renforcer :

- Les bailleurs sociaux peuvent amener leur capacité de maîtrise d'ouvrage : on l'a vu au Village vertical à Villeurbanne, à Lyon au Cairn et au Moulin, à H'Nord à Bordeaux, à UTOP à Paris...
- Des recherches de consensus sur les contraintes de chacun (compréhension mutuelle, compétences différentes, délai de réalisation, ...), sur le financement et l'entretien des espaces communs car les locataires du bailleur vont en bénéficier.
- Un changement « culturel » pour considérer que ces opérations « privées » sont autant (voire plus) d'intérêt général que du logement social.

Annexe 2 : Résumé du mémoire de fin d'études d'Auguste Bray
Livret pratique - "Habitat, Logement et Terrain de Vie"

Résumé du mémoire de fin d'études présenté par Auguste Bray et appuyé sur l'étude de 3 coopératives d'habitants.

HABITAT, LOGEMENT ET TERRAIN DE VIE



Les mondes ruraux dans l'impasse de l'aménagement

Un modèle de développement qui repose sur l'extension du bâti et sur la propriété individuelle.

Peu de moyens, des pouvoirs publics qui sont tributaires des projets privés.

Prédation des espaces agricoles, voiture individuelle indispensable, activités et services qui se concentrent dans les villes.



Territoire comme juxtaposition de zones de vie, de travail, de consommation, reliées par la voiture individuelle... Qui gère l'espace ? Ni les habitant·es, ni les pouvoirs publics.

Anères, un PLUi bloqué

43 communes, 43ha à urbaniser sur le territoire : faut-il empêcher les petites communes de construire et tout reporter sur les communes urbaines ?

Comment assurer le renouveau démographique des petits villages ?



La crise du logement, une bombe à fragmentation ?

L'Office Français de la Biodiversité pointe comme première cause de l'urbanisation l'aspiration des français.e à une propriété individuelle avec jardin

En prévision de 2030 et de la loi Zéro Artificialisation Nette, la réflexion est engagée sur ce que l'on consomme en ressource de sol. Jusqu'ici ce sont majoritairement les terres agricoles qui sont artificialisées. La progression de l'urbanisation est trois fois plus importante que la hausse de population⁽¹⁾.

Si chaque foyer rêve à une maison individuelle de plus de quatre pièces, si ces maisons sont occupées en moyenne par 2 personnes, comment faire tenir l'aspiration des français.es dans l'espace réellement disponible ?

Entre agriculture, nature et routes, la ville ne peut s'étendre indéfiniment. Il faut réinventer nos aspirations.

(1) - Rapport Agreste, Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, 2021

Des citoyen·nes qui investissent la production de leur logement



Château du Marquis de Panat au cœur de l'Isle-Jourdain
14 logements et 30 habitant·es, un futur espace associatif

Qui aurait eu les moyens de faire vivre cette batisse ?



Couvent des Franciscaines à Anères
20 logements et des espaces ouverts et projets

Un immense bâtiment qui était abandonné depuis plus de 10 ans...

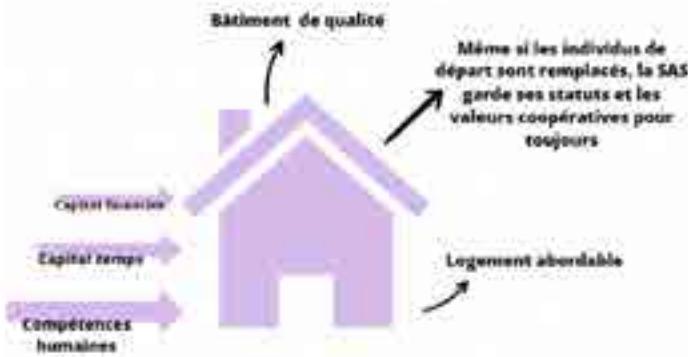


Corps de ferme à Cazères
8 habitant·es en colocation

Une autre manière de faire de l'agriculture et de créer un habitat et des locaux d'entreprise.

La philosophie du mouvement

La campagne est-elle seulement un cadre de vie ? Ou au contraire, est-elle l'espace qui permet d'expérimenter le renouvellement de l'urbanisme ? Les coopératives d'habitants mêlent le logement et les liens de voisinage.

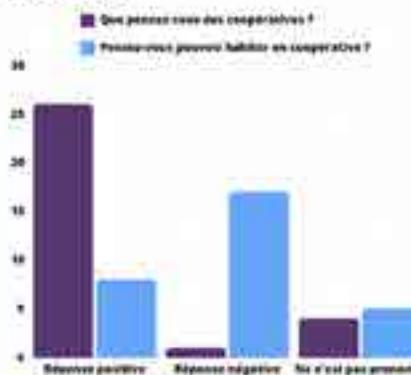


Le plus souvent sous forme de SAS, les coopératives d'habitants se distinguent par leurs **statuts qui assurent leur vocation d'utilité sociale** avec une **propriété collective** des parts sociales et donc du bâtiment ainsi qu'une **gestion égalitaire**.

Ce sont des **projets privés d'intérêt général** : un montage encore méconnu des pouvoirs publics.

Réhabiliter le collectif

L'enquête démontre que la grande majorité des personnes interrogées dans le voisinage ont un avis positif sur le modèle coopératif. En revanche, peu s'y projettent.



Zoom sur un micro-trottoir

Femme entre 30 et 65 ans, mariée, 1 enfant. Elle évoque la difficulté à définir des règles en famille, entre amis et encore plus en groupe. D'ailleurs, définir des règles consiste pour elle à s'asseoir sur ses convictions en se rangeant à un avis majoritaire dicté par une forte tête.

Elle voit la coopérative comme une douce utopie à travers un mur de verre. Les petits exemples de fonctionnement, l'attention portée aux individus dans le groupe, les règles établies par consensus et consignées dans des documents juridiques ainsi que les modèles économiques lui ont rendu l'utopie plus tangible.

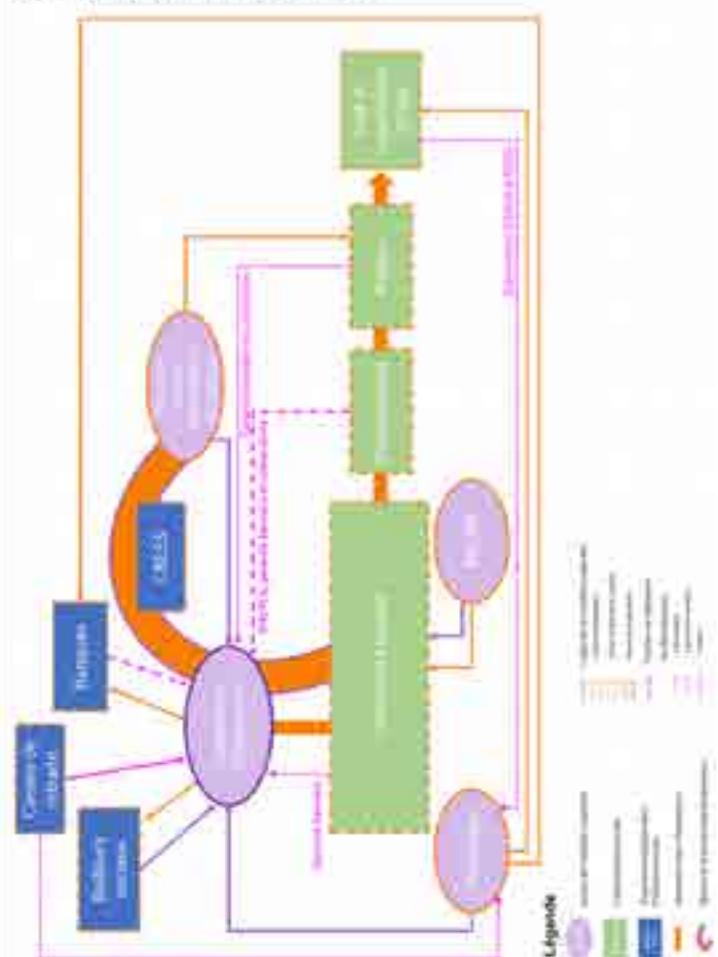
Se forger une attitude face au logement (III.b.2)

La mystique de l'intérêt général porté par des projets privés lucratifs se heurte à la réelle constitution de communs locaux antispéculatifs. **La propriété privée fait place à un droit d'usage d'un bien collectif**.

La cohésion sociale dans un pays où chacun aspire à sa maison individuelle hmm ?

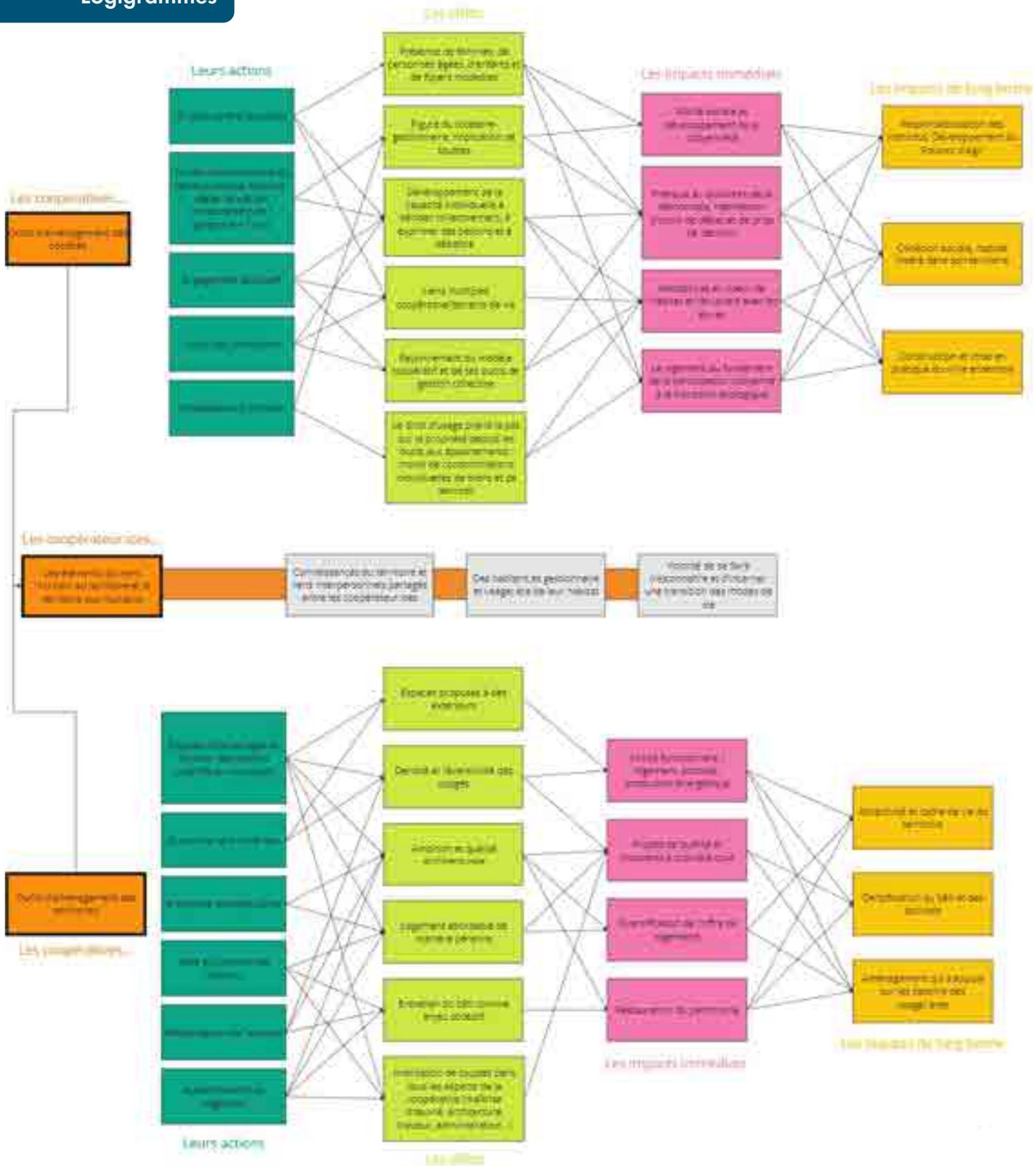


Plaider pour le mouvement



Annexe 3 : "Quels impacts des coopératives sur leur environnement ?" par Auguste Bray

Logigrammes



Outil d'Aménagement Sociétal

Place des femmes : dans quelle mesure le fonctionnement collectif des coopératives favorise-t-il la mixité de genre et la place de toutes dans les décisions ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- L'égalité homme-femme est prise en compte dans la gestion du collectif
- Les femmes prennent confiance en leur capacités
- Le soin du collectif est l'affaire de toutes

INDICATEURS :

- Respect des temps de parole
- Montée en compétence dans la prise de parole en public
- Répartition de la charge mentale dans le collectif
- Répartition des tâches (chantier, cuisine, administratif, maîtrise d'œuvre)

Bien-vieillir : les coopératives favorisent-elles un maintien à domicile de qualité ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Participation des personnes âgées aux réunions
- Mixité du voisinage et liens entretenus

INDICATEURS :

- Nombre de personnes âgées
- Taux de participation aux réunions
- Maintien de l'activité (physique, sociale...), santé
- Témoignages individuels

Mixité sociale : les coopératives assurent-elles une mixité des publics ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Existence d'un système de redevance adapté aux revenus
- Accessibilité des outils de gestion de projet

INDICATEURS :

- Revenus des habitant·es
- Âges des habitant·es
- Catégories professionnelles des foyers
- Disponibilité des documents cadres et des outils de gestion collective
- Système de solidarité entre les foyers

Développement du pouvoir d'agir : en quoi le collectif permet-il l'émancipation individuelle ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Les individus montent en compétence
- Les individus gèrent leur lieu de vie

INDICATEURS :

- Outils et règles de débat
- Partage d'expérience
- Partage et rotation des tâches
- Témoignages

Engagement associatif : les coopératives sont-elles un support au monde associatif ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Engagement dans le tissu associatif
- Engagement individuel ou engagement collectif
- Rôle associatif de la coopérative elle-même
- Mise à disposition d'un espace associatif

INDICATEURS :

- Nombre de coopératrices engagées dans des associations
- Nombre total d'engagements associatifs dans la coopérative
- Taux de présence de la coopérative à des événements locaux
- Nombre d'associations hébergées

Démocratie : dans quelle mesure le fonctionnement des coopératives renouvelle-t-il la place et les capacités des citoyen·nes ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- La prise de décision collective fait partie du quotidien des citoyen·nes
- Les modes de prise de décision innovants rayonnent en dehors des coopératives

INDICATEURS :

- Règlements et processus des réunions
- Lieux et cercles où sont réutilisés les outils
- Ressenti des coopératrices sur leur compétence en discussion/débat/réunion
- Démonstration du développement du pouvoir d'agir

Mutualisation de biens : comment les coopératrices réduisent-elles leur empreinte carbone ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Partage d'outils
- Partage de véhicules
- Partage d'appareils électroménagers

INDICATEURS :

- Nombre et type d'outils/véhicules/appareils partagés
- Nombre de possessions individuelles évitées

Outil d'Aménagement du Territoire

Réhabilitation de bâti divers : en quoi les coopératives ont-elles leur place dans les objectifs de zan ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Réhabilitation d'un lieu existant
- Soin à la conservation de l'existant
- Production de logement dense sans urbanisation

INDICATEURS :

- Type de bâti investi (patrimonial, agricole, friche...)
- Bâti abandonné ou changement de destination
- Ratio nombres de logement créés/préexistants
- Nombre de logements créés par rapport à un projet moyen de même surface
- Comparaison qualitative du projet par rapport au marché local

Production de logements moins chers que le prix du marché : les coopératives sont-elles accessibles ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- La coopérative assure des logements moins chers que le marché local
- Les typologies de logements définissent/intègrent/autorisent la mixité des revenus
- La coopérative est décorrélée de la spéculation

INDICATEURS :

- Prix du m² comparé à la moyenne communale
- Prix d'entrée en parts sociales
- Présence dans les statuts de clauses non spéculatives
- Nombre de logements aidés

Ouverture d'activités et de services au cœur des logements : en quoi les coopératives sont-elles davantage que du strict logement ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Ouverture effective des associations et/ou à des individus
- Aménagement d'espaces communs
- Proposer un lieu ouvert au terrain de vie

INDICATEURS :

- Nombre d'activités
- Nature des activités
- Nombre de public
- Nombre, type et taille des espaces communs
- Existence d'une salle ERP
- Heures et modalités d'accès

Performance des bâtiments : les bâtiments des coopératives d'habitants sont-ils exemplaires écologiquement ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Ambition architecturale
- Mode de chauffage
- Matériaux utilisés
- Maîtrise d'ouvrage habitante

INDICATEURS :

- DPE
- Localisation des artisan·es et des matériaux
- Efficiency du chauffage
- Résistance à la chaleur
- Qualité du logement reconnue par les pouvoirs publics

La Spécificité Coopérative

Relation aux institutions locales : les coopératives sont-elles des alliées des pouvoirs publics ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Les et reconnaissent les coopératives d'habitant·es comme des acteurs du territoire
- Les coopératives d'habitant·es agissent dans leur territoire,

INDICATEURS :

- Intégration à des réseaux territoriaux
- Taux de présence à des évènements locaux
- Nombre de projets auxquels les coopérateur·ices ont collaboré
- Nombre de coopérateur·ices engagé·es dans le conseil municipal, de quartier, d'établissement scolaire...

Volonté de se faire connaître : comment les coopératives agissent elles pour être reconnues sur leur territoire et quelle influence exercent-elles ?

CRITÈRES D'IMPACT :

- Acculturation des acteur·ices
- Rayonnement du modèle
- Les coopératives d'habitant·es créent des espaces de débat et d'information sur le logement

INDICATEURS :

- Nombre de personnes présentes lors des actions de sensibilisation/des ouvertures au public
- Ratio nombre de personnes logées/espaces/ coûts/qualité de vie comparé à un ratio classique
- Nombre d'acteur·ices, organismes et institutions en relation avec la coopérative et/ou habicoop
- Thèmes abordées lors des évènements (artificialisation, vivre-ensemble, militantisme...)
- Témoignages des personnes et/ou des associations participantes

Gestionnaire et usager·ère : une nouvelle figure de la citoyenneté

CRITÈRES D'IMPACT :

- Les usager·ères sont impliquées dans la gestion des espaces et des outils utilisés
- Les espaces et outils utilisés sont gérés durablement
- Des outils sont utilisés pour gérer collectivement les lieux et la vie

INDICATEURS :

- Responsabilités individuelles dans le collectif
- Implication des habitant·es dans leur lieu de vie
- Évolution du lieu et des usages selon les habitant·es

Annexe comptable : Exercice 2023

Plan comptable

Le nouveau plan comptable n°2018-06 du 5 décembre 2018 relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif, applicable aux associations concernées depuis le 1^{er} janvier 2020, a été adopté cette année.

Le règlement n° 99-01 adopté le 16 février 1999 par la Comité de la réglementation comptable « relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations », a force obligatoire pour toutes les associations (et fondations) soumises, par des dispositions législatives ou réglementaires, à l'obligation d'établir des comptes annuels (arr. 8 avril 1999, JO 4 mai).

La Fédération n'est pas soumise à la TVA.

Description de l'objet social, des activités ou missions sociales réalisées et des moyens mis en oeuvre

La fédération a pour buts de :

- Conduire une action permanente d'information et de coordination entre ses membres,
- Lutter contre la spéculation immobilière,
- Faire reconnaître la fonction d'utilité sociale et l'intérêt général de la coopérative d'habitants,
- Réaliser des études et la mise en œuvre d'actions tendant au développement financier et technique des coopératives d'habitants,
- Mutualiser les informations afin de faciliter la création et la réussite de nouveaux projets, en complémentarité avec le travail des structures locales d'animation et de plaidoyer qui lui sont affiliées,
- Répondre aux besoins des coopératives d'habitants et des associations de préfiguration, en lien avec les structures locales d'animation et de plaidoyer qui lui sont affiliées,
- Soutenir le développement des structures locales d'animation et de plaidoyer,
- Mener des actions de prévention des difficultés financières et économiques des structures adhérentes ; rechercher et participer à la mise en œuvre de solutions aux situations anormales constatées. En particulier, en cas de recours d'un réviseur à l'encontre d'une coopérative qui ne respecterait pas les principes et les règles de la coopération, la fédération sera chargée de trouver une solution avec le réviseur pour que la coopérative d'habitants rétablisse la situation, conformément à l'article 25-3 de la Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant sur le statut de la coopération.
- Constituer puis administrer des outils et des moyens financiers contribuant à la sécurité et au développement des structures adhérentes,
- Représenter les coopératives d'habitants auprès des pouvoirs publics, négocier et conclure des accords avec toute organisation pouvant concourir à la réalisation de l'objet social,
- Collaborer avec les groupements, associations, institutions susceptibles de favoriser, d'animer toute action pouvant concourir à la réalisation de l'objet social,
- Consulter tous les mouvements coopératifs, ainsi que les partenaires du mouvement de l'habitat participatif tant sur le plan national qu'international, et y représenter le mouvement français des coopératives d'habitants.

Sur les immobilisations financières

En 2016 la Fédération nouvellement créée a fait un apport associatif de 10 000 € à Habicoop AURA avec droit de reprise uniquement dans le cas de la dissolution de cette dernière.

C'était le moment où le personnel a été transféré d'une structure à l'autre. Cet apport correspondait à un transfert des moyens associés au personnel. Quoique l'apport a été considéré comme définitif dans le bilan de Habicoop AURA, il continuait à figurer dans le bilan de la Fédération. Cette année nous soldons cet apport.

En 2023, la Fédération a participé au capital de Terres Habitées Gestion pour un montant de 2 000 €. Suite à la décision de l'AG de juin 2023 de sortir du capital et le rachat de ces parts en 2024 par l'association Habitat Bien Commun cette immobilisation disparaîtra en 2024.

Les autres immobilisations sont des parts sociales de la Nef, Hab-Fab et les parts H de 6 coopératives.

| Quand | Où | Nature | Montant |
|------------|---------------------|----------------|---------|
| 01/01/2014 | La Nef | Parts Sociales | 90 |
| 15/06/2015 | Hab-Fab | Parts Sociales | 100 |
| 26/04/2016 | H'Nord | Parts Sociales | 100 |
| 20/05/2016 | Graine de Bitume | Parts Sociales | 20 |
| 06/11/2017 | Toits Partagés | Parts Sociales | 5 |
| 02/04/2019 | Chamarel les Barges | Parts Sociales | 100 |
| 26/02/2020 | Lotus | Parts Sociales | 100 |
| 10/11/2021 | Coop Etoile | Parts Sociales | 20 |
| 01/01/2014 | La Nef | Parts Sociales | 90 |
| 15/06/2015 | Hab-Fab | Parts Sociales | 100 |
| 26/04/2016 | H'Nord | Parts Sociales | 100 |
| 20/05/2016 | Graine de Bitume | Parts Sociales | 20 |
| | | TOTAL | 535 |

Tableaux des subventions

SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

| | UE | Etat | Collectivités territoriales | Autres | Total |
|------------------------------|----|------|-----------------------------|--------|--------|
| Concours public | | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | 60 000 | | 60 000 |
| Subventions d'équilibre | | | | | |
| Subventions d'investissement | | | | | 60 000 |

100 000 € ont été attribués par ANCT pour des projets en ruralité.

Puisque la subvention a été versée en décembre la totalité a été reportée en produits constatés d'avance car non consommés.

Fonds dédiés

SUBVENTIONS AFFECTÉES

| | DGALN |
|---------------------------------------------|------------------|
| À l'ouverture de l'exercice 2023 | 0 |
| Reports | A 0 |
| Utilisations montant global | B 30 000 |
| Utilisations dont rembourseMENTS | 30 000 |
| Transferts | C 30 000 |
| À la clôture de l'exercice (montant global) | A + B + C 60 000 |
| À la clôture de l'exercice (pr sans dép.) | |



RAPPORT ANNUEL 2023
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - 21 & 22 SEPTEMBRE 2024

www.habicoop.fr