

4ème RENCONTRE NATIONALE DES COOPERATIVES D'HABITANTS

les 4, 5 et 6 décembre 2009

à Nantes
Accueillie par Echos-Habitants et le GRT Ouest

Merci à tou-te-s les scribes et relect-eurs-trices pour leur participation à cette synthèse !

Nombre de participants : 200

Table des matières

PLÉNIÈRE D'OUVERTURE.....	3
SYNTHÈSE DES ATELIERS DU VENDREDI 4 DÉCEMBRE.....	5
ATELIER 1 : L'accès de tous aux coopératives d'habitants : comment permettre l'accueil des ménages aux revenus modestes ?.....	5
Point 1. Quel intérêt pour les bailleurs sociaux à s'insérer dans du logement coopératif ?.....	5
Point 2. Droit de réservation et attribution des logements.....	6
Point 3. Financement des espaces communs.....	8
Point 4. Déplafonnement des loyers et bâtiments basse consommation (BBC).....	8
ATELIER 2 : Les coopératives d'habitants dans les projets de territoire.....	10
Point 1. Présentation de cinq projets par des partenaires territoriaux	10
Point 2. Analyse des projets.....	11
Point 3. Quelle valeur ajoutée ?.....	12
ATELIER 3 : Juridico-financier : éléments de cadrage sur le financement, les statuts et le foncier.....	13
Point 1. Lecture dirigée des statuts portant création d'une Société Coopérative à Responsabilité Limitée à capital variable.....	13
Point 2. Financement – intervention de la NEF.....	15
Point 3. Questions/réponses.....	16
CONFÉRENCE SOCIOLOGIE DE GROUPE.....	18
Point 1. Présentation des travaux des étudiantes.....	18
Point 2. Débat.....	19
SYNTHÈSE DES ATELIERS DU SAMEDI 5 DÉCEMBRE.....	22
ATELIER 4 : Montage juridico-financier : état des lieux et perspectives dans le cadre d'une coopérative d'habitants.....	22
Point 1. Les obstacles et les pistes pour la constitution d'une société coopérative d'habitation dans le cadre légal actuel	22
Point 2. Zoom sur 2 montages : Habicoop, URSCOP LR – CGSCOP.....	24
Point 3. Financement des Entrées / Sorties : différentes solutions à l'étude	24
Point 4. Outil financier commun de type investisseur ou patrimonial.....	25
ATELIER 5 : Développement du réseau, des groupes et de leurs partenaires.....	27
Point 1. La structuration d'un réseau national : enjeux?	27
Point 2. Schéma du projet de réseau : « Dessine moi un réseau ».....	28
ATELIER 6 : Articuler écologie de l'habitat et économie de la construction.....	30

Point 1. Les enjeux économiques des projets d'habitat groupé.....	31
Point 2. Concilier éco-construction et contrainte budgétaire.....	31
ATELIER 7 : Montage juridico-financier : comparatif des montages existants mobilisables dans l'immédiat....	33
Point 1. La Société Civile Immobilière d'Attribution en jouissance – SCIA.....	33
Point 2. La Société Civile Coopérative de Construction – SCCC.....	33
Point 3. La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété – SCI APP.....	33
Point 4. Le prêt contre usufruit – Hameau des Buis.....	33
Point 5. Le Clip.....	34
ATELIER 8: Définition et montage d'un projet collectif.....	35
Point 1. Définitions de la médiation.....	35
Point 2. Médiation et outils pour l'autonomisation du groupe.....	35
Point 3. Médiation et gestion des relations dans le groupe.....	36
Point 4. Charte et règlement intérieur.....	37
ATELIER 9 : Structures d'appui : l'accompagnement des projets.....	38
Point 1. Audit de chaque structure accompagnatrice.....	38
Point 2. Étude de cas.....	39
TABLE RONDE D'EXPÉRIENCES EUROPÉENNES.....	42
Point 1. Belgique.....	42
Point 2. Hollande, Amstelveen.....	42
PLÉNIÈRE DE CLÔTURE.....	43

PLÉNIÈRE D'OUVERTURE

Animation: Samuel LANÖE

Ouverture par M. Jean Philippe MAGNEN,

Conseiller communautaire de Nantes Métropole en charge de l'Économie Sociale et Solidaire, adjoint au maire de Nantes, Président départemental des Verts de Loire-Atlantique, 3^{ème} sur la liste Europe Écologie de l'Ouest aux élections européennes.

Il a excusé ses collègues de la mairie de Nantes (en particulier le maire) qui étaient à un conseil municipal important avec un enjeu budgétaire à la clé. Il a souhaité bon accueil à ces journées et a réaffirmé le lien de l'économie sociale et solidaire (ESS) avec les dynamiques coopératives dans le logement, en rapport avec le développement durable et solidaire. En tant qu'élu porteur de la démarche Ecosolies (association de promotion et de soutien à l'ESS de l'agglomération nantaise), il a fait le lien entre les rencontres de l'habitat coopératif et la soirée Ecosolies sur le logement la veille, et la collaboration locale entre acteurs de l'ESS (l'Echo Habitants et Ecosolies notamment).

Il a souhaité que ces démarches avancent, aboutissent, se développent et fassent bouger la société et nos comportements.

Présentation des groupes projets

De nombreuses personnes représentant, ou membre d'un groupe sont présentes. Un tour de salle s'engage pour laisser la parole aux groupes qui exposent rapidement leur projet (nombre de personnes, types de logements envisagés, lieu...) :

- **HEN à Rezé, St Herblain, Bouvron, Nord sur Erdre, La Chapelle** – 250 adhérents, 3 projets en construction et 3 au stade de groupes
- **Ecoquartier des Prés à Angers** – 20 logements HLM et 40 en accession. Émane de :
- **Ecoquartier d'Anjou** – 3 projets
- **Habitat différent à Angers** - existe depuis 20 ans, 17 maisons construites par le bailleur Le Toit Angevin. Accession à la propriété + locatif
- **Regain à Angers** – association pour l'intergénérationnel
- **Cap Heol à Lorient**
- **Anagram à Villeneuve d'Asq (Lille)** – existe depuis 20 ans, réalisé en SCCC non dissoute. 10 logements, 3 départs ont eu lieu depuis le début. Réalisé avec un bailleur
- **La Petite Maison à Rennes** – existe depuis 1987. 4 logements. SCCC non dissoute. Autopromotion.
- **Nantes Habitat- OPH.** Veut créer 10 logements en 2010 en accession sociale.
- **La Jeune Pousse à Toulouse** – 2 projets
- **Les Graines urbaines à Rennes.** 10 personnes dans le groupe.
- **Tricot à Nantes** – 7 foyers, pas de terrain
- **Ecocum à Brest** – 10 logements dont 4 sociaux. Parties communes en SCA.
- **Groupe à Pont l'Abbé,** envisage 30 logements sur une friche ferroviaire.
- **Ni plus ni moins à Nantes.** Sur le vieillir ensemble.
- **TNT à Angers**
- **La Vigne de Lozère près de Massy.** Ont le terrain. Partenariat avec SNL (solidarité nouvelle pour le logement). 12 logements + 7 chambres pour étudiants.
- **Hnord à Bordeaux** – 90 logements sur 1 ha.
- **Lo Paratge en Dordogne** – 15 personnes âgées.
- **CRESS Aquitaine** – 3 projets
- **Les Habiles à Grenoble**
- **Ecoravie dans la Drôme**– 15 logements
- **Collectif Habitat 13** : un groupe de 7 foyers à Aubagne sur un terrain de 2500 m² / un groupe pour le centre de Marseille.

- **Haute Savoie Habitat : projet avec la CODHA (Suisse) à Viry** : 50 logements dont 20 PLUS et PLAI + des PSLA + une coopérative.
- **A Ramonville près de Toulouse** : projet de 14 logements.
- **Architecte avec un terrain** mais sans habitants à Rennes → 5 à 10 logements.
- **Village Vertical à Villeurbanne**, immeuble de 14 logements livrés en 2012 – Partenariat avec Rhône-Saône Habitat (coopérative Hlm) et URAJH (foyer jeunes travailleurs).
- **Ecoquartier Strasbourg** – 11 logements livrés en septembre 2010.

Discours d'une représentante de la FNSCHLM (fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM)

La Fédération des coopératives d'Hlm et sa présidente, Marie-Noëlle Lienemann, s'excusent de n'avoir pas pu participer à ces rencontres des coopératives d'habitants.

Cette absence ne traduit pas un désintérêt pour le sujet qui va animer vos débats durant ces trois prochains jours, bien au contraire.

Notre Fédération est l'héritière d'une longue histoire de militants de l'économie sociale, soucieux de résoudre la crise du logement par le regroupement de leurs bonnes volontés, au service d'un projet social, économique et politique. Nantes a été marquée par cette histoire, ne serait-ce que par deux projets emblématiques : le quartier de Clair Cité construit par des Castors qui se structureront ensuite en coopérative d'Hlm au milieu des années 50, et la Maison radieuse édifiée à Rezé-les-Nantes par une coopérative d'Hlm sous le régime de la location-coopérative, formule d'appropriation collective de l'habitat mis à mal par le législateur en 1971.

La modernisation de l'outil de production, la complexification des modes de financement, le refus de formule atypiques de propriété ont amené les coopératives d'Hlm à inscrire leur développement dans un champ banalisé. Pour autant, elles revendiquent d'intervenir en faveur de l'accession sociale à la propriété selon des modes opératoires qu'elles estiment différentes de la promotion classique : transparence du montage technique et financier, ciblage social de la clientèle vers des ménages aux revenus modestes souhaitant acquérir leur résidence principale, accompagnement dans le temps des clients-coopérateurs au travers de garanties de rachat et de relogement.

Le renouveau de l'intérêt porté à la forme coopérative d'habitat, porté par des groupes d'habitants que vous représentez ici ne peut qu'interroger les coopératives d'Hlm. La recherche d'un logement produit à un coût maîtrisé, ambitieux sur le plan environnemental et social rejoint les préoccupations des coopératives d'Hlm.

Le « Projet fédéral » que notre Fédération a adopté en 2008 fixe à notre Mouvement l'objectif d'approfondir et nos spécificités coopératives et notre capacité d'innovation, que nous avons su, au travers de l'habitat participatif dans les années 80, de la location-accession aujourd'hui, conserver.

Le soutien aux projets de coopératives d'habitants figure ainsi clairement parmi nos priorités pour les mois à venir. Ce soutien se fera selon nos moyens, modestes, mais avec détermination car nous sommes convaincu de l'intérêt de vos démarches. Qu'il s'agisse d'un appui institutionnel, pour faire accepter la nécessité d'un statut spécifique à vos initiatives, d'un appui technique, juridique et financier pour fiabiliser vos démarches, notre Fédération souhaite ainsi répondre présent.

Localement, déjà, des partenariats existent. Ils sont multiformes, selon la nature de vos projets et des spécificités de nos adhérents. A Lyon, Rennes, Toulouse, Paris des liens se tissent, modestes dans les objectifs quantitatifs mais ambitieux socialement et économiquement. Il nous faut maintenant consolider ces liens et mettre en place une « boîte à outils » pour permettre que les coopératives d'habitants soient reconnues comme l'une des solutions à la crise du logement que nous connaissons maintenant depuis de nombreuses années en France.

C'est votre combat et la Fédération des coopératives d'Hlm est prête à vous accompagner.

SYNTHÈSE DES ATELIERS DU VENDREDI 4 DÉCEMBRE

ATELIER 1 : L'accès de tous aux coopératives d'habitants : comment permettre l'accueil des ménages aux revenus modestes ?

Facilitateur : Olivier DAVID - Habicoop

Script : Pierre LÉVY - Regain / collectif Habitat Groupé Marseille / groupe d'Aubagne.

Relecteurs : Claire GALLAND - groupe "Ecoravie" à Dieulefit ; Emmanuelle Magniny - CRESS PACA .

Intervenants :

- Françoise PELTIER - Groupe Gambetta, Nantes
- David RUCAY - Les Compagnons Bâisseurs
- Erik DORGE - Habiter autrement à Besançon
- Emmanuel LEFÉBURE - Le Val de Loire - Angers / partenaire projet Eco Quartier d'Anjou
- Mme Dominique GAILLARD - Nantes Habitat
- Olaf MALGRAS - La Coop de Construction
- Gudrun MÜLLER - Le Village vertical
- François CHAUSSAVOINE - Coop Habitat Bretagne
- Yves AUBRY - Une Famille Un Toit
- Antoine BOUCHEZ - Haute Savoie Habitat

37 participants

Problématique générale de l'atelier :

Chercher des solutions pour permettre à des ménages modestes de s'intégrer dans des projets de coopérative d'habitat, notamment en explorant la piste du logement social, que ce soit en location ou en accession sociale à la propriété, à partir de quelques exemples en cours.

- Quel intérêt pour les bailleurs sociaux à s'insérer dans du logement coopératif ?
- Quelles difficultés rencontrées (attribution des logements en locatif, financement des espaces communs, déplaçonnement des loyers et BBC, acquisition de parts sociales pour le locataire) et quelles solutions envisageables ?

Point 1. Quel intérêt pour les bailleurs sociaux à s'insérer dans du logement coopératif ?

Enjeu : Lorsqu'on veut élargir le public pour l'habitat coopératif, cela demande de trouver des fonds publics importants, qui relèvent du logement social. Les dispositifs qui financent le logement social ne font pas confiance à la coopérative en elle-même. Le bailleur permet de créer la confiance et de proposer une approche professionnelle. Mais quels enjeux y a-t-il pour des bailleurs à travailler avec des groupes coopératifs ?

➤ **Françoise PELTIER, Groupe Gambetta - Nantes (fédération des coopératives HLM)**

Depuis quelques années, le groupe Gambetta, qui fait surtout de l'accession sociale à la propriété, cherche de nouveaux services pour accompagner les accédants à la propriété. L'émergence de groupes projets coopératifs va dans le bon sens et les coopératives HLM pourront les appuyer dans leur démarche en leur proposant des services spécifiques.

➤ **Antoine BOUCHEZ, Haute Savoie Habitat**

Pour un bailleur social, les enjeux d'une démarche fondée sur l'implication des habitants sont :

- Faciliter la gestion des parties communes (prise en charge collective de l'entretien des communs) => il faudrait également étendre la démarche participative à la gestion quotidienne pour l'existant, ce qui permet des économies de charges.
- Les démarches participatives ont un écho favorable. C'est un point positif dans le cas de mise en

concurrence avec d'autres bailleurs sociaux pour la réalisation d'opération d'aménagement, notamment pour des éco-quartiers (développement du patrimoine).

- L'adhésion des locataires à la gestion de l'éco-quartier demande un travail préalable avec les habitants et leur implication en amont. Les coopératives d'habitants intègrent cette démarche.

➤ **Dominique GAILLARD, Nantes Habitat**

Pour de nombreux locataires, le lien social s'est perdu au fil des années. Il y a besoin de rompre l'isolement pour toute une partie de la population qui se referme sur elle-même. La thématique de l'insertion est aussi importante. Il y a également besoin de sensibilisation sur les questions d'environnement (économie d'eau, traitement des déchets...). Pour tous ces aspects, les coopératives d'habitat offrent des pistes de réponse.

➤ **Emmanuel LEFÉBURE, Le Val de Loire - Angers / partenaire projet Eco Quartier d'Anjou**

Les bailleurs ont aussi besoin d'apprendre. Les personnes n'ont pas l'habitude de partager. Lorsqu'on trouve des gens dans ces dynamiques, il faut les appuyer. Mais il y a besoin d'interlocuteurs structurés, par exemple en association de locataires. Notre seule expérience de travail avec un projet d'habitat groupé est en accession. Nous avons appris de l'association **Eco Quartier d'Anjou**, et elle de nous (pour la construction = notre métier). Nous sommes dans l'échange.

Point 2. Droit de réservation et attribution des logements

Enjeu : L'attribution de logements sociaux est soumise à un comité d'attribution réglementé par la loi qui choisit les futurs locataires selon des critères qui lui sont propres. Or ce n'est pas parce que les porteurs du projet sont éligibles au PLUS ou au PLAI qu'ils vont être retenus par le comité d'attribution des logements, qui est souverain et ne peut désigner des accédants que pour des logements déjà existants ou prêt à être livrés. Cela induit 2 problèmes conséquentes : les futurs membres de la coopérative d'habitants ne peuvent se choisir ; les habitants des logements sociaux ne peuvent participer à la programmation.

Les critères de choix du comité d'attribution : le choix est fait sur dossier, parmi les personnes en dessous du plafond de ressources, en tenant compte du nombre de personnes dans le ménage, de l'endroit où elles travaillent... c'est un ensemble de critères qui sont étudiés. Concernant les logements réservés, le comité choisit parmi 3 propositions faites par les réservataires (commune, Préfet, bailleur social, 1% logement...). Il ne peut se tenir plus de deux ou trois mois avant l'entrée dans les murs, car il faut connaître précisément le coût des logements.

Les pistes de solutions :

La dynamique de participation est contradictoire avec la logique d'attribution. Comment résoudre cette contradiction ?

- Il semble que la SCI APP (société civile immobilière d'accession progressive à la propriété) permette des dérogations. Quand une commune accepte ce statut, en sous-entendu elle accepte de ne pas faire passer les locataires sous le comité d'attribution, comme pour la location-accession.
- Les montages en PLAI résidence-foyer permettent d'échapper aux réservations pour les personnes éligibles. Ils nécessitent un agrément spécifiques. Formellement, l'occupation est limitée dans le temps – [mais dans la réalité elle est à durée indéterminée NDLR] .
- Certains réservataires pourraient renoncer à leur droit de leur plein gré pour préserver la logique du projet. Autre solution : faire des pré-comités d'attribution rassemblant toutes les parties prenantes. Puis commission d'attribution formelle en fin de projet (2 ans après) qui valide les personnes pressenties.

Discussion :

- **Anger Habitat Différent** (= un habitat groupé avec montage HLM existant depuis une vingtaine d'années) avait une convention avec la société HLM lui permettant de participer au choix des locataires. Cela a marché pendant 12 – 13 ans, puis les normes se sont remises en place et depuis 4 ans, il y a des tiraillements. Le groupe fait attention à ces critères lorsqu'il propose des locataires mais il est aussi vigilant sur la partie vie collective. Quelqu'un de non volontaire ne peut pas vivre dans ce genre d'habitat.
- **Pour le bailleur Val de Loire – Anjou** : plus ça va, plus la réglementation se durcit et plus il est difficile

d'échapper aux commissions ou d'obtenir des dérogations. Une autre piste à envisager serait donc de choisir des gens qui sont candidats à ce type de logement parmi les gens en file d'attente. Les commissions d'attribution ne servent qu'à éviter les dérives (privilegiés, passe-droits...). Les coopérateurs veulent vérifier que les nouveaux locataires sont dans le bon esprit ; cela peut aussi être vérifié par la commission d'attribution. Mais les bailleurs ne pourront jamais donner de garanties fermes, ils peuvent juste essayer de faciliter les choses avec de la bonne volonté.

Dans le programme en accession monté par le bailleur Val de Loire – Anger avec Eco Quartier d'Anjou, il y a une partie locative, mais il n'était pas possible de garantir aux parties prenantes qu'elles allaient être retenues.

- **La CODHA** (= coopérative d'habitants en Suisse) a 3 régimes : accédants, coopérateurs, locataires. Ils proposent le projet à des personnes qui sont déjà dans du logement social et qui souhaiteraient intégrer le projet coopératif. => il est plus facile de travailler sur des mutations, les familles sont là depuis longtemps et cela permet de constituer le premier noyau de locataires.
- **La Jeune Pousse** (= groupe projet à Toulouse) s'est confrontée au problème. Aujourd'hui, ils sont tous en accession. Ceux qui souhaitaient faire de la location ont été écartés.
- **Habiter Autrement à Besançon** (= groupe projet à Besançon, HAB) a décidé que tout le monde devait avoir le même statut pour éviter les conflits et considère l'accès à des personnes modestes comme une question centrale. Le montage choisi est celui d'une SCI normale, qui louerait à tout le monde. Les parts sociales peuvent être détenues par les habitants, les bailleurs et des personnes extérieures. Il n'y a pas de problème d'attribution car il n'y a pas de logements gérés par le bailleur. Mais deux questions se posent : le bailleur peut-il avoir des parts sociales ? Comment avoir des prêts aidés ?

Réponses :

Un office HLM ne peut prendre de parts dans une structure que si sa vocation est de faire de l'accession sociale à la propriété. Dans le cas du locatif, le bailleur social doit avoir le droit réel immobilier sur le logement social. En pratique, il est donc difficile de le faire entrer dans une SCI.

En revanche, dans un projet d'habitat coopératif avec une servitude en logement social, il est possible de se mettre d'accord en amont avec un bailleur pour qu'il rachète quelques appartements en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) [ou pour qu'il les loue en bail à construction NDLR].

Si on ne veut pas avoir de bailleur, la solution la plus simple est de faire du PLS investisseur, ce qui est possible avec une SCI (qui porte l'emprunt). Le PLS est plus intéressant pour un particulier que pour un bailleur. A compléter par une solidarité interne pour les espaces communs.

Pour du logement très social, demander à un bailleur de faire du PLAI et s'accorder avec une association d'insertion (soumise à agrément préfectoral, comme Habitat et Humanisme H&H par exemple) pour gérer ces logements. Le bailleur loue le logement à cette association, qui sous-loue aux personnes. [L'association est cependant tenue elle aussi à des règles d'attribution et de réservation NDLR]

- **HAB** a monté un partenariat avec H&H et avec une association d'aide aux personnes handicapées. Question : est-ce qu'acheter des parts sociales de la SCI intéresse les bailleurs ?

Réponse des bailleurs : ils peuvent participer à des conseils d'administration mais pas d'achat de parts. Ce n'est pas complètement à exclure mais ça ne se fait pas.

La location-accession (comme le PLS investisseur) ouvre droit à la TVA à 5,5% et au dégrèvement de TFPB sur 10 ans. Il faut être locataire sur 5 ans, avec libération annuelle de parts acquises et une obligation d'achat sur 15 ans. Les modalités d'attributions sont souples (peu de règles). En fin d'accession, les logements se transforment en copropriété.

Pour de l'accession sociale à la propriété, les particuliers peuvent avoir recours à un PSLA (prêt à taux 0% qui permet aussi d'avoir la TVA à 5,5%) mais il est forcément individuel.

Point 3. Financement des espaces communs

Enjeu : A quoi peut avoir droit une coopérative d'habitants pour financer les parties communes ? Dans le cadre du logement social, cela pose beaucoup de soucis.

Les financements PLAI et PLUS limitent la possibilité de faire des espaces communs (6 m²/logement). Ce n'est pas une problématique de financements, mais de recettes car les espaces communs font monter le coût de réalisation, alors que les loyers sont plafonnés => risque de faillite.

Sur du PLAI, il n'y a pas de possibilité de faire un loyer annexe pour des pièces communes, ni possibilité d'intégrer ces espaces collectifs dans les charges. Les prêts PLAI et PLUS sont assis sur les surfaces des logements effectivement loués. La surface génère un budget global qui ne peut être dépassé => il n'y a pas intérêt à mutualiser des espaces, car ceux qui sont mis en commun sortent de l'assiette de calcul définissant le montant des prêts.

- **Habitat Différent à Anger** a mis en partage un studio, dont le financement est réparti entre les 17 loyers. Problème : si quelqu'un ne veut pas payer, on ne peut pas le forcer. Et les espaces garages sont utilisés en salle commune => les voitures sont dans la rue.
- **Pour HAB**, le PLAI est difficilement compatible avec l'esprit coopératif. Une piste : avoir recours à des financements PLS investisseur, couplé avec de l'épargne solidaire rémunéré à un taux > PLAI, qui permet de financer des espaces collectifs.

Le système foyer permet de prendre en charge les espaces communs dans le calcul du loyer. Il est réservé à un public présentant une problématique spécifique pour l'accès au logement

Point 4. Déplafonnement des loyers et bâtiments basse consommation (BBC)

Enjeu : dans les BBC, il y a un surcoût sur l'investissement mais les charges sont plus faibles. Or on ne peut pas répercuter cette baisse de charges sur une augmentation des loyers car il faudrait pouvoir déplafonner les loyers.

En fait, le BBC devient de moins en moins un surcoût (1350 € HT / m² environ alors que le coût de construction classique est de 1200 € m²), mais ce sont surtout les matériaux sains utilisés (bois...) qui renchérissent le coût du projet. Pour un projet BBC avec construction bois R+4 ou R+5 réalisé par un office HLM (faible marge), on peut parvenir à des coûts de construction avoisinant 1850 € TTC / m² (**projet Eco Quartier d'Anjou**). Difficile de faire moins avec toutes les certifications nécessaires.

- **Pour le Village Vertical** (groupe projet à Lyon), la coopérative d'HLM (bailleur) est en maîtrise d'ouvrage déléguée et prend 5% du coût du projet. Les toits sont en panneaux photovoltaïques, ils sont pris en charge par SOLIRA, ce qui économise le coût de construction du toit. Le prix du foncier est négocié à 150 €/m². Le prix de sortie visé est de 2200 € TTC/m²

En accession : on fait baisser les coûts en diminuant les surfaces. Les chambres d'amis communes permettent d'accueillir la famille des habitants.

Systèmes mixtes accession sociale / accession libre : Si le bailleur construit aussi du logement libre dans son programme, c'est considéré comme de la prestation de services accessoire qui rentre dans le champ concurrentiel => imposition forte qui majore fortement les coûts. Il est préférable de passer par un système de **groupement de commandes** : des bailleurs s'associent à des privés pour construire. Permet de travailler avec le même architecte et le même entrepreneur.

Quelques exemples de montages avec logements sociaux ou très sociaux :

- **La jeune pousse** : Partenariat avec une coopérative HLM en cours de discussion. Le montage qui se dessine est le suivant : une SCI pour les « riches » (les accédants), un bailleur social pour les pauvres (en locatif), un groupement de commandes pour la construction.

- **Projet avec Haute-Savoie Habitat et la CODHA** : Ilot dans un éco-quartier, très resserré. Une partie est en locatif. Le permis de construire est déposé conjointement par la coopérative CODHA et Haute Savoie Habitat. Groupement de commandes pour la construction. La CODHA assure la construction pour tous les bâtiments, puis loue les bâtiments à des associations de locataires, qui assurent la gestion des immeubles. Tous les locataires signent une charte commune. Les espaces communs sont la propriété d'une association syndicale.
- **Eco quartier d'Anger** (groupe projet à Anger en partenariat avec le bailleur Val de Loire – Anjou) : Projet sur une ZAC. Groupe privilégiant l'accession, en bioclimatique et ouvert à la mixité sociale. Rencontre avec un bailleur HLM (Val de Loire), avec une envie de mélanger les différents types d'habitats. Finalement, pas possible, d'où la délimitation de 2 parcelles. Les logements collectifs sont du côté accession. Le bailleur est maître d'ouvrage => vente des logements en VEFA. Prix max annoncé au démarrage par le bailleur : 2600 € / m² avec une TVA à 19,6%. Mais possibilité de Pass foncier (TVA 5,5%). Aujourd'hui, c'est plus proche des 2300 € TTC.
- **Témoignage de Marine Meunier** : Elle habite dans une maison qui a 50 ans et abrite 1000 habitants : **la Maison Radieuse** de Nantes. Immeuble BCC et bioclimatique depuis 50 ans. Appartements accessibles par des rues intérieures. Une seule entrée. Favorise les rencontres. C'est important pour que socialement il se passe quelque chose. Une association d'habitants, une vie sociale, des événements... A l'origine, l'immeuble était une coopérative, initiée par un bailleur social sur des fonds HLM. Pas un centime de dépassement et pas un jour de retard pour la construction (18 mois). Le bailleur n'avait que 85% du montant des réalisations (prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations). Les personnes entrant payaient 15% de la valeur de leur logement, puis prêt et acquisition progressive en 65 ans. Droit à la coopérative supprimée en 1971 (loi Chalandon) => se transforme en copropriété avec un bailleur social détenant 65% des logements. Aujourd'hui : il possède 53% des logements. L'association fonctionne toujours et gère des activités (bibliothèque, club cuisine, jardin potager...).

Conclusion :

Actuellement, tous les promoteurs se voient imposer 20% de logement social. Il serait difficile d'imaginer que l'habitat coopératif échappe complètement à cette logique.

Mais la recherche active de solutions pour intégrer le logement social montre que cela pose de nombreux problèmes, qui ne sont pas simples à résoudre. La logique gestionnaire du logement social est difficilement compatible avec celle, très participative, de projets coopératifs.

Avec les débats nationaux sur le logement coopératif menés par Habicoop, il y a une occasion de repenser complètement la politique de l'habitat en France et de proposer des solutions tout à fait nouvelles, même si en attendant, il faut poursuivre les discussions et continuer à chercher des solutions au sein du cadre existant.

ATELIER 2 : Les coopératives d'habitants dans les projets de territoire

Facilitateur : Pierre-Yves JAN

Script : Liliane BATTAIS

Relecteurs : Cécile LOZA VALDEZ et Françoise ZORODON

Intervenants :

- Martine CHANAL, Communauté urbaine de Lyon
- François DESRUES, Ecologis, Strasbourg
- Jean-François PANTEIX, CRESS Aquitaine
- Céline ROCHERON, Parasol, Rennes
- Julien SAGE, Maire adjoint de Nanterre

Problématique générale de l'atelier :

Identification des projets, de leur nature, du contexte géographique et social dans lequel ils s'inscrivent. Quels sont les différents acteurs en relation avec les projets ? Quelles relations ? Quels rôles ?

Réflexion sur la valeur ajoutée et les enjeux de ces partenariats avec les groupes projet.

Point 1. Présentation de cinq projets par des partenaires territoriaux.

LE VILLAGE VERTICAL

La ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne (2,6 ha) doit accueillir à terme, en accord avec l'agenda 21, 400 logements. Les partenaires de l'aménagement sont l'OPAC du Rhône (aménageur), la Ville, et le Grand Lyon.

Un groupement d'habitants, créé en 2005, propose de créer 14 logements coopératifs + 24 logements en accession sociale produits par le bailleur social Rhône Saône Habitat, et une association d'insertion par le logement (URHAJ) pour la création d logements foyer soleil rattachés à un foyer de jeunes travailleurs. Le groupe est accompagné par Habicoop. La présence du bailleur social assure la sécurisation de l'opération.

Le projet est basé sur la propriété collective, la non spéculation et l'équité sociale (accueil de ménages à faibles revenus). Objectif BBC (Bâtiment Basse Consommation). Accès aux PLAI et PLS (TVA à 5,5 % et exonération de taxe foncière). Coût : 2200 €/m² SHON.

Pour l'animation, une convention a été signée entre Le Grand Lyon et Habicoop, la collectivité étant intéressée par la maîtrise des coûts et l'aspect non spéculatif.

ECOLOGIS

Ce projet d'immeuble collectif (R+ 3 à ossature bois préfabriquée), porté par l'association Eco-Quartier Strasbourg, se situe sur un terrain de 1.700 m² qui appartenait à la mairie, sur l'îlot Lombardie, proche du centre ville de Strasbourg et desservi par le tramway.

Inspiration : quartier Vauban en Allemagne. L'architecte retenu est allemand.

Le soutien du Conseil Régional a permis de dépasser la difficulté initiale de dialogue avec la commune et d'aboutir à un projet d'écoquartier.

Objectif : créer 11 logements dans le cadre d'une SCI, sans aménageur (autopromotion), en accession libre, prêts individuels (TVA à 19,6 %). Coût : 3000 €/m² SHON, dont 450 € de foncier (2 700 € après subvention).

Ce mode opératoire offre beaucoup de liberté mais est beaucoup plus risquée.

La nouvelle municipalité a offert 10 terrains pour réaliser d'autres projets d'éco-quartiers.

PESSAC

Initiative (2009) d'un groupe d'habitants (7 personnes seules + 1 couple) accompagné par la CRESS Aquitaine. Les 7 personnes ont entre 55 et 64 ans, sont toujours en activité et anticipent leurs conditions de retraite et le couple a plus de 70 ans. Objectif : création de logements de 35 à 50 m².

Pas encore de terrain : recherche d'une maison construite avec la possibilité de construire des maisons autour, en

fonction des besoins. Pas encore d'architecte.

Un partenariat a été établi avec :

- l'Union Régionale des PACT-ARIM, habituellement chargée de réhabilitations mais qui vient de créer une coopérative de construction ce qui lui permet de réaliser des constructions ;
- la Communauté Urbaine de Bordeaux qui participe au financement de l'accompagnement et de la construction.
- La DIIESSES pour trois projets (celui qui est présenté et d'autres concernant des jeunes primo accédants) ;
- Le SGAR (délégué à l'économie sociale et chargé de la mission logement) : aide pour développer la filière bois
- La Fondation de France, dans le cadre de son programme « habitat » (à condition de ne pas dépasser le plafond de 2000 €/m².)

CHEVAIGNE (10 km au nord de Rennes)

Projet porté par la mairie qui a mis en œuvre une approche environnementale de l'urbanisme sur la ZAC Branchère (276 logements), ZAC sur laquelle une zone a été réservée pour réaliser un éco hameau de 12 logements en accession libre : habitat individuel groupé, participatif, écologique. Le permis de construire a été déposé hier (décembre 2009). Livraison prévue en 2011. Les habitants ont rédigé leur propre charte après le montage de l'opération.

Partenaires :

- L'aménageur SEM Territoire et urbaniste
- Promoteur : Coopérative de construction après appel d'offres et architecte (François Legendre). Plafond : 2.500 €/ m², foncier inclus. La Coopérative de construction se réserve 7 à 8% du coût total.
- Accompagnement des habitants : PARASOL
- Habitants en lien avec le promoteur (vente en état futur d'achèvement).

Ce montage n'occasionne aucun coût pour la collectivité (hormis la mise à disposition d'une salle pour les habitants) puisque c'est le promoteur qui investit. Signalons qu'en Bretagne, les promoteurs coopératifs sont indépendants et pratiquent la transparence des coûts. Ce qui n'est pas le cas partout.

NANTERRE

Projet d'éco quartier sur une ZAC jouxtant le quartier de La Défense. Objectif : 600 logements dont 40 % de logements sociaux.

Première opération : 15 familles qui ont créé une association « Le Grand portail » en coopérative de construction (SCCC qui deviendra une SCI à terme).

Initiative : 100 % Ville qui a sélectionné les habitants pour vérifier qu'ils étaient en mesure de devenir propriétaires. Priorité a été donnée aux habitants sociaux de Nanterre.

Prise en charge communale de l'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage), du juriste, de l'animateur et du programmiste pour la conception. Coût moyen sur la zone : entre 4 500 et 7 000 €/m² . Pour l'éco-quartier, vente du terrain à 150 €/m² afin de permettre de ne pas dépasser 3000 €/m² SHON.

Promoteur : SEM coopérative La Sablière.

Le projet sert d'expérimentation à la ville pour évaluer les désirs des familles (cuisines fermées par ex.) et voir comment les objectifs BBC sont atteignables.

Point 2. Analyse des projets

La loi 1947 sur la coopération n'est pas idéale (pénalisant d'un point de vue fiscal) mais :

- Bon outil de non spéculation
- Permet accès au PLS (TVA à 5,5 % et exonération de la taxe foncière)

Dans le cadre d'une SCI et dans le cas où de l'argent public a été versé, on peut prévoir une clause de non spéculation applicable sur 15 ans pour les projets en accession.

Pas d'obligation de passer par un bailleur social mais le savoir-faire d'un opérateur est un outil qui permet de faire avancer les projets (enjeu financier important) et d'ajuster le rythme d'avancement sur celui d'une ZAC. Il sécurise les opérations.

La présence d'un AMO pour l'accompagnement des projets est également un gage de réussite.

Point 3. Quelle valeur ajoutée ?

Les projets de coopératives d'habitants s'inscrivent dans une démarche de développement durable et les conceptions sont à haute performance environnementale (énergie, conception architecturales, eau, matériaux...).

Les choix des groupes ont des effets bénéfiques sur l'économie locale et influent sur les habitudes des promoteurs et des entreprises (exigence environnementale des habitants).

L'intégration des logements sociaux et la non spéculation améliore la mixité sociale et le « vivre ensemble » en remettant le citoyen au cœur de la préoccupation des collectivités.

La démarche coopérative concerne autant les milieux urbains que les milieux ruraux.

La question de l'usage est importante :

- L'investissement (financier) dans des quartiers écologiques n'est pas suffisant si le comportement des habitants n'est pas vertueux.
- Il est indispensable que le promoteur porte les valeurs et que des formations se mettent en place dans le cadre de l'autogestion.
- Des solutions pour l'habitation sont apportées mais elles doivent être intégrées et cohérentes avec le quartier (nécessité des commerces de proximité et des transports collectifs). Les documents d'urbanisme doivent venir à l'appui.
- Si des espaces sont imposés (parkings souterrains), il est possible de les utiliser autrement, en caves par ex.

Les espaces communs fondent le groupe et s'ouvrent souvent à d'autres utilisateurs pour pallier la carence des équipements municipaux par exemple ou pour accueillir des activités associatives diverses comme les AMAP, les SEL... En cas de manque d'espaces collectifs, si le groupe a une histoire et un terreau culturel, on constate que la volonté des habitants se réalise tout de même. Les espaces collectifs sont toujours source d'une dynamique locale, qui peut aller jusqu'à la dimension internationale.

L'accueil des visiteurs auxquels on explique le projet stimule le groupe et le rappelle à ses fondements. Dans la tradition de l'économie sociale, la « révision coopérative » consiste à faire une évaluation collective tous les cinq ans et une « commission mémoire » au bout de vingt ans.

ATELIER 3 : Juridico-financier : éléments de cadrage sur le financement, les statuts et le foncier

Animation/ Facilitateur : Bertille DARRAGON, Habicoop

Intervenants :

- Wilfride AUDEBRANDE, La NEF
- Groupe de travail GRT Ouest

Problématique générale de l'atelier :

Analyse des statuts de coopérative d'habitants : Quel cadre donnent-ils ? Quelles marges de manœuvre laissent-ils ? Qu'est-ce qui doit être défini par ailleurs ?

Financement d'un projet immobilier : quelle est la structure d'un prêt ? Quelles sont les exigences du banquier ? Quel calendrier ?

Accès au foncier : achat sur le marché libre, via une collectivité (ZAC, préemption, accord), bail emphytéotique.

Point 1. Lecture dirigée des statuts portant création d'une Société Coopérative à Responsabilité Limitée à capital variable

Articulation des statuts- titres :

Titre 1 : Équivalent de l'acte d'état civil d'une personne

Titre 2 : Possessions

Titre 3 : Qui gère la société

Titre 4 : Gouvernance

Titre 5 : Que fait-on des bénéficiaires, des pertes ?

Titre 6 : Fin de la société

Titre 7 : Personnalité morale et formalités constitutives

Qu'est ce qui n'est pas dans les statuts ?

- L'achat des parts : engagement et régularité consignés à part dans une **convention de capitalisation** signée entre chaque coopérateur et la société.
- Tout ce qui touche aux droits et devoirs par rapport au logement : un **contrat de bail** par coopérateur.
- La gestion de la vie au quotidien (comment utilise-t-on les lieux et services communs...) : précisée dans un **règlement intérieur**.
- Les engagements financiers, l'entretien des logements sociaux, les liens avec le bailleur sont définis dans un contrat à part : **le bail à construction** (entre le bailleur et la coopérative dans le cas du montage proposé par Habicoop).
- Quand une seule partie du bâti est consacrée à la coopérative d'habitants : l'entretien du bâti et la répartition des charges sont encadrés par un **contrat de copropriété**. Ex : l'ascenseur.
- Prêt Locatif Social : la coopérative d'habitants signe une **convention avec l'Etat**.
- Tous les engagements qui touchent à la construction font l'objet d'un contrat avec la **maîtrise d'œuvre**, éventuellement d'un contrat concernant la **délégation de la maîtrise d'ouvrage**.

Qu'est ce qui reste ?

Préambule (partie littéraire) : valeurs. On peut reprendre des éléments de la charte mais, attention, le préambule engage les coopérateurs.

Article 1

Société coopérative à responsabilité limitée à *capital variable* par opposition à *capital fixe* : pour faciliter l'entrée et la sortie des coopérateurs. Il est donc possible d'annuler des parts sociales. Pas de changement statutaire à faire en cas de variation de capital. → Forme plus souple.

Pourquoi avoir choisi la SARL ? Car elle offre une responsabilité limitée. Dans une société civile, la responsabilité est illimitée, donc en cas de pertes, chaque sociétaire est responsable proportionnellement à la valeur de ses parts et indéfiniment (sur ses biens propres). Dans un SARL la responsabilité est limitée au montant des parts sociales et ne s'applique pas aux biens propres du sociétaire.

Subtilité à noter : la SARL peut avoir un objet civil bien que sa forme soit commerciale.
Au-delà de 100 personnes, la SARL évolue en SA.

Article 2

La définition de l'objet est très importante : la société ne pourra pas agir en dehors de cet objet. Conseil : être assez large (pas trop restrictif) mais pas trop non plus (pour limiter les pouvoirs du gérant donc le risque de mauvaise gestion). → Délicat à définir.

« [...] activités de services nécessaires ou *souhaités* » : terme assez vague → intérêt de préciser. Étudier au cas par cas l'intérêt de faire apparaître des activités communes/ commerciales dans les statuts... Ou de les sortir de l'objet de la coopérative, et de faire une structure ad hoc.

Dans le cadre de la loi de 1947 : par défaut, la coopérative ne peut traiter qu'avec ses membres. Un texte de loi s'appliquant à la famille coopérative en question permettrait de préciser dans les statuts que la coopérative peut traiter avec des tiers non associés - le chiffre d'affaire ne pourrait alors pas dépasser 1/5 des opérations. (Cette disposition est en attente des modifications légales nécessaires en faveur des coopératives d'habitants)

Ex : pour louer la salle commune à un voisin, une association de quartier qui ne sont pas membres de la coopérative.

Article 3

Il est obligatoire de prendre un nom. → Vérifier la propriété du nom dans ce secteur.

Article 6

A la création de la société, les sociétaires font des apports : en numéraire (= en argent, le + courant). Intérêt limité de l'apport en industrie (= apport travail) qui ne peut pas donner lieu à distribution de parts cessibles. → *A faire évoluer*

Article 7

Nombre de parts créées à l'origine.

Article 7bis

Libération signifie paiement

Article 8

Le capital peut diminuer ou augmenter dans le temps, selon les entrées et sorties des coopérateurs. On peut fixer une limite inférieure dans les statuts pour éviter de trop fragiliser la coopérative grâce à une **clause de sécurisation** (par ex : au quart). → Trouver un bon compromis pour ne pas mettre en péril la coopérative et rester suffisamment souple pour les entrées et sorties.

Les associés investisseurs peuvent avoir des parts prioritaires (pas de droit de vote).

Article 9

Les coopérateurs ont vocation à utiliser les services de la coopérative. Principe de base, mais la coopérative peut avoir aussi des besoins de financement (grâce à des investisseurs qui ne bénéficient pas des services de la coopérative).

Comment rendre attractif cet investissement ?

Solution 1 : Ces parts seront à intérêt prioritaire. On fixe dans les statuts le taux de dividende. En échange les porteurs de part n'ont pas le droit de vote, sauf si la coopérative ne peut pas verser de dividende.

Solution 2 : possibilité d'émettre des parts qui donnent droit à des voix proportionnellement au capital (dans la limite légale de 49% des voix, pour que les investisseurs extérieurs ne soient pas majoritaires).

La rémunération des parts sociales est limitée (= versement de dividendes) : on peut donc décider de distribuer le bénéfice, mais pas au-delà du taux de rendement des sociétés privées.

On ne peut pas perdre au-delà de son apport.

Exception pour l'apport en nature : où le recours à un commissaire aux apports est nécessaire pour valider le montant des apports supérieurs à 7500 € (pour ne pas tromper les tiers sur la valeur du capital).

On ne peut pas obliger un associé à abonder en cas de pertes.

Article 10

Agrément nécessaire pour la cession des parts sociales, même en cas de succession, et même dans le cas de la saisine de parts en cas de faillite d'un associé.

Quand il y a une transmission : soit on vend ses parts à quelqu'un déjà associé ou qui va le devenir (= cession), soit on les revend à la coopérative (= remboursement). En cas de souhait de vente d'un coopérateur : mention au gérant puis la coopérative a 3 mois pour répondre. En cas de refus : celui-ci n'a pas à être motivé. Si le coopérateur persiste, la coopérative doit lui proposer une cession alternative. Le coopérateur peut aussi exercer son droit de retrait et il sera remboursé à la valeur nominale des parts. La coopérative dispose de 5 ans maximum (et paie des intérêts entre temps, le délai est ramené à deux ans si c'est la coopérative qui rachète).

La cession est à prix libre. Mais la coopérative devra donner son agrément. *Point à vérifier en terme de jurisprudence.

Article 11

Quand un coopérateur contracte un emprunt et place ses parts sociales en garantie de l'emprunt (similaire à l'hypothèque) : besoin d'autorisation de la coopérative. Si le nantissement est agréé, le créancier deviendra alors sociétaire s'il se saisit des parts.

Article 13

Exclusion sur violation des statuts ou du règlement intérieur, l'exclu récupère ses parts amputées de ses éventuelles créances.

Possibilité de créer une réserve de valorisation (cf. article 18 de la loi de 47) pour rembourser un coopérateur sortant. On peut aussi récupérer la valeur nominale des parts **réévaluées par des augmentations successives**. → A choisir et à stipuler dans les statuts.

Article 14

Le gérant est un associé, son pouvoir est limité à l'objet de la coopérative. Dans un esprit de sécurisation des tiers, en cas de litige, les associés doivent prouver que le tiers était informé que la transaction était hors du domaine de l'objet social.

Durée du mandat du gérant : au moins 6 ans.

Titre IV

Modalités de prises de décisions. Distinction entre les assemblées ordinaires et extraordinaires.

Titre V

En cas de bénéfices :

1. Versement des intérêts aux parts prioritaires.
2. Ristourne : en cas de surévaluations des coûts auprès des coopérateurs -> remboursement du trop-perçu.
3. Reversement dans les réserves facultatives.
- 4.

En cas de pertes :

- Répartir immédiatement les pertes : inverse de la ristourne. Prélèvement sur le compte-courant d'associé.
- Diminution du capital.
- Prise sur les réserves impartageables.

La sortie de la forme coopérative ne peut être accordée que sur avis du Conseil Supérieur de la Coopération.

Point 2. Financement – intervention de la NEF

Exigence du banquier : solvabilité des emprunteurs moraux ou civils. Dans le cas d'une société civile, la banque regarde aussi la solvabilité de chaque foyer.

La plupart des banques demandent que les salaires soient domiciliés à la banque.

Quelle(s) garantie(s) ?

→ Hypothèques sur le sol et par extension sur les constructions à venir : la banque devient propriétaire du bien

jusqu'à que l'emprunt soit remboursé. Elle fait jouer cette garantie quand il n'y a plus d'autre moyen (vente aux enchères au plus offrant).

→ La banque peut demander un cercle de cautions solidaires de personnes physiques ou morales. Toutes les personnes de la coopérative et leurs proches peuvent se porter caution.

→ Une garantie apportée par une collectivité.

A quel moment interroger son banquier ?

→ Au moment de la constitution du groupe, pour faire le point. Mais elle interviendra vraiment au moment du versement de fonds. Il faut que la personne morale/physique vienne voir assez tôt la banque. Dans le cas d'un compromis de vente : anticiper un maximum pour consulter les établissements bancaires.

Préfinancement du terrain :

Dans le cas où la coopérative n'est pas prête au moment de faire les premiers versements (notamment achat du terrain) :

→ On peut créer une société intermédiaire qui disparaîtra ensuite.

→ On peut faire un prêt relais in fine : les intérêts se remboursent soit à la fin, soit périodiquement, le capital se rembourse à la fin, quand le prêt principal est déclenché. On peut également avoir quelques mois / années de franchise avec le prêt principal (= pendant cette période on ne paie que les intérêts). Dans les deux cas, les intérêts se calculent sur le capital restant dû.

Autres outils : Cigales (Clubs d'investisseurs locaux au service du développement d'entreprises solidaires.) et Garrigue : clubs d'investisseurs qui amènent des fonds propres.

Conseils financiers

La banque peut venir en accompagnement pour réaliser le montage financier : aide à la réalisation d'un plan de financement (suivant les besoins et les ressources du groupe). La Nef ne fournit pas l'ingénierie financière, elle apporte du conseil. Le groupe de projet doit s'appuyer au préalable sur de l'expertise.

L'ADIL peut aussi conseiller, en plus de l'aspect comptable et juridique

Point 3. Questions/réponses

Remarque : Le gérant est forcément un associé, peu importe le nombre de parts.

➤ **Entre la SARL et la SAS, toutes deux sont à responsabilité limitée, pourquoi ne pas privilégier la SAS ?**

Dans le droit français, on est obligé de conjuguer la coopérative avec une autre forme de société.

Réponse d'un avocat sur la SAS : on peut tout faire et tout écrire. Il faut donc tout est à prévoir. → Crainte d'oublier des choses, de se retrouver face à un litige que l'on n'arriverait pas à gérer.

[Habicoop se penche sur la question NDLR]

➤ **Pourquoi pas une SCIC ?**

La SCIC oblige à avoir une catégorie d'associés « salariés », ce qui ne correspond pas bien à un projet d'habitat. Mais l'un des intérêts de la SCIC est de pouvoir intégrer les collectivités → On peut travailler sur un tel projet s'il y a une volonté des collectivités de créer une SCIC... !

- Site internet qui vulgarise les démarches auprès des banques : les clés de la banque.
<http://www.lesclesdelabanque.com/>
- Parties communes : dans le cadre de l'innovation sociale → Faire un **appel privé à l'épargne de proximité**. Aucun formalisme particulier, seulement quelques règles de contractualisation.
Différent de l'appel public à l'épargne : lever au minimum 1 million d'€ / accord nécessaire de la COB (commission des opérations de bourse).

➤ **Une collectivité peut-elle fournir un terrain à un projet ?**

Oui, mais il faut une bonne raison pour mettre à disposition d'un groupe du bien public, l'encadrement de la spéculation par le statut coopératif en est une.

Conclusion

Beaucoup de choses encore ne fonctionnent pas dans la mise en œuvre des coopératives, bien que légalement, il soit possible aujourd'hui de déposer des statuts de société coopérative.

Faiblesse et souplesse du modèle coopératif : lors de la cession des parts, le prix est fixé librement → D'où l'intérêt des amendements proposés par Habicoop.

Propositions d'élaboration de documents-types :

- Une convention de capitalisation-type : fait partie des suites des travaux d'Habicoop.
- Un argumentaire pour convaincre les collectivités territoriales de l'intérêt social des projets de coopératives d'habitants → cf atelier 2.

CONFÉRENCE SOCIOLOGIE DE GROUPE

Animation : Sarah FOLLEAS, Habicoop

Participants : 70 personnes environ

Intervenantes :

- Elisabeth PASQUIER, professeur ESA Nantes
- Adèle COSTE, étudiante
- Léa GODIN, étudiante
- Anne D'ORAZIO, chercheuse sociologue
- Nicole ROUX, chercheuse sociologue

Script : Henri GABOLDE

Relecteurs : David MOYA, Philippe GONTIER

Thématique générale de la conférence :

Restitution de plusieurs études sur la composition, la vie et le fonctionnement des groupes. Dans le cadre d'un Master de Sciences Sociales de la Faculté d'architecture de Nantes a été organisé un séminaire : « **entre utopie et entre soi** ». Première curiosité : parler de sciences sociales dans une fac d'architecture. Deuxième : se pencher sur ces démarches d'habitat participatif. C'était la première fois que ce thème était abordé et ce fut une co-construction entre prof et étudiants (14 filles + 1 garçon volontaires, dont la moitié Erasmus). Ils ont réalisé 15 monographies (très variées : Allemagne, Espagne, Colombie, hébergement de SDF...) en suivant une démarche ethnologique (enquêtes, participation à des réunions, entretiens...)

Point 1. Présentation des travaux des étudiantes

Groupes étudiés :

Plateau des capucins, Angers	Le petit moulin, Rezé	Le pré au graines, Nord sur Erdre	Aldeafeliz, San Francisco, Colombie
2004 : annonce 2008 : groupe 15 ménages	Petite annonce Groupe initié en 2006 (HEN) 6 ménages	2005 : 2 familles (HEN) Mars 2006 : annonce 10 ménages	2006 : lancement (7 personnes) 2009 : 30 personnes.
Milieu urbain, ZAC Le bailleur social est maître d'ouvrage	Lotissement des années 70 en milieu urbain	Milieu rural, proximité bourg Indivision, puis ASL (association syndicale libre)	Milieu rural, proximité de la capitale. Société de fait, puis association
Angers, 152 337 hab, mairie à gauche depuis 32 ans, mouvance écolo depuis 10 ans	Rezé, 37 333 hab mairie à gauche depuis 50 ans. La commune soutient le projet	Nord sur Erdre, 7 412 hab. Mairie non engagée.	San Francisco, 2h par autoroute de Bogota. Mairie non engagée.

Les acteurs :

Plateau des capucins, Angers	Le petit moulin, Rezé	Le pré au graines, Nord sur Erdre	Aldeafeliz, San Francisco, Colombie
Habitants noyés au milieu de multiples partenaires, intervenants => nombreuses contraintes !		Habitants sont acteurs au centre du projet ! Ils sont à la fois aménageurs, promoteurs, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre	

ZAC (pb foncier, cahier des charges très contraignant), Bailleur (apporte financement mais est maître d'ouvrage), Que reste t'il du projet initial ?	Bailleur pour 60 logements + 20 en accession. Le bailleur et le groupe construisent 2 projets séparés , avec le même architecte. Sont soutenus par la mairie	A refusé le bailleur social.	
---	--	------------------------------	--

Le rapport à la t(T)erre :

Foncier : *Anger, Rézé* : densifier pour ne pas gaspiller le sol (très cher !)

Nord sur Erdre, Colombie : proximité des services, imbrication dans le tissu local.

Milieu : culture militante, participation à des réseaux associatifs

Des manières d'habiter :

Communauté ? Volonté de n'être ni une communauté, ni un ghetto de bobos ! Un élément déclencheur à l'origine des projets : biocoop, asso => ce qui filtre les futurs habitants. ***Chaque groupe partage une culture associative commune***

Mixité sociale ? C'est souvent une volonté, un des objectifs, mais on ne la retrouve pas dans la composition du groupe. La convivialité chaleureuse qui anime chaque groupe peut être perçue comme une façon de vérifier que l'on partage les mêmes valeurs.

Des formes d'habitat :

Colombie : très varié, sans doute du fait du peu de contraintes : matériaux, bambous, terre. Chacun participe à tous les chantiers.

Pour tous : espaces collectifs / espaces privés.

Contraintes « autodéclarées » : en plus des contraintes imposées par l'administration, le(s) groupe(s) crée ses propres contraintes, par ex. obligation du solaire : panneaux solaires sur le toit, grandes fenêtres au sud ...

Peu de place pour une réflexion sur l'organisation de l'espace !

Point 2. Débat

➤ Anne d'Orazio

Regarder les mouvements actuels en interrogeant l'histoire : héritage, filiation, renouvellement des questions, innovation ...

Qui sont ces habitants ?

Dans des *réseaux militants* portant certaines valeurs :

- 1970-80 : autogestion, fabriquer autrement un mode de vie (*engagement politique micro-local*)
- 2000 : engagement écologique, développement durable.

L'appartenance à un réseau n'est pas obligatoire, mais c'est un capital fort.

Quelle classe sociale ? Ils ont droit aux aides au logement (comme 60% de la population). Classe moyenne (comme 80% de la population)

Mixité : laquelle ?

- financière, fiscale ?
- genre ?
- Capital culturel ?

Les dispositifs se diversifient :

- auto-promotion
- habitants travaillant avec une collectivité
- venant du haut (habitant absent de la création et du pilotage du projet)

➤ **Nicole Roux**

Le processus est basé sur un capital social, culturel, militant. Ce processus est dynamique : le capital social, culturel, militant, les objectifs, les concessions évoluent dans le temps.

Le groupe est un ensemble instable (entrants, sortants) qui traverse plusieurs phases : créer le groupe, monter le projet, choisir un lieu (=> remodelage du groupe ?), avancer le projet.

Des contraintes administratives d'abord, puis des contraintes construites par le groupe (panneaux solaires, éthique : auto surveillance) => logique de tensions !

Vivre ensemble : les relations de voisinages proche ne sont pas évidentes au quotidien.

Pourquoi la mixité ?

On veut que les autres puissent profiter de ce projet, mais pourquoi « *choisir des pauvres* » ?

- parce qu'on est militant !
- parce qu'on a besoin des institutions => INJONCTION !

➤ **Échanges avec l'assistance**

Quid de la typologie des groupes ? On a des études, c'est encore la classe moyenne

Importance du local pour la construction des politiques publiques : les avancées se font dans les territoires fédéraux.

Raisons historiques du développement des coopératives :

Danemark : pression démographique importante + peu de destructions pendant la guerre.

Suisse : la crise du logement est plus ancienne qu'en France : ils ont construit des réponses

Est ce un mouvement social ?

➤ **Nicole Roux :**

Recherche d'une alternative ? Accès au logement très difficile pour une génération. Ce serait un mouvement social qui se fonde avec le système. Un contre pouvoir qui répond à un besoin (et qui travaille avec le système politique).

Pragmatisme : on n'est plus dans l'utopie, on veut aboutir ! C'est mener le projet à bien, sans trop perdre sur les idéaux.

➤ **Anne d'Orazio :**

Vertical ou horizontal ? Implication des habitants ascendante, expertise descendante = mouvement vertical. Pourquoi pas une participation horizontale (dans un quartier) ?

Experts ? Fabriquent-ils du savoir dans les groupes ou dépossèdent-ils les groupes du savoir ?

Compromis ? Les Babayagas ne veulent rien perdre => leur maison n'est pas construite. Quel compromis accepter pour avancer ? Quelles pertes pour quels gains ?

Les classes défavorisées militent-elles ailleurs, ne militent pas, où sont-elles ?

Les classes populaire ne militent pas, et ne viendront pas sur un projet politique.

3 forces positives qui font avancer l'habitat solidaire :

- Les soixantenaires vivent bien, ont la volonté d'imaginer autre chose, avec des moyens financier et intellectuel
- Les jeunes pratiquent déjà la collocation
- La précarité : on n'attend plus de la société, on fait nous-mêmes !

Est ce un mouvement social ? - discussions

Ne pas minimiser le choix de « refus de la propriété individuelle »

Dans les grandes coopératives, l'habitant se sent un locataire comme ailleurs : les grandes coopératives sont rentrées dans le système

Le refus de la propriété individuelle est une vraie revendication (du registre de *l'utopie*, et pas une *injonction*)

Statut coopératif : Lorsque l'on habite, le type de fonctionnement (participatif) est plus important que le statut (juridique).

Architecture durable = piège ?

On croit que l'on choisit, or ça nous est imposé, et on se retrouve piégé à consommer

La parole des sociologues est perçue comme blessante

Les propos des sociologues donnent une impression de jugement, d'arrogance :

- C'est un éclairage (provocation ?) pour faire réfléchir
- maladresse rhétorique : formulation interrogative, qui induit des sous-entendus.

On (sociologues) est avec vous !

- Démarche participative.
- On recherche le contact et les échanges, d'où notre présence aujourd'hui.
- Sinon, on a les colloques universitaires, où le discours sur la participation est porté d'en haut, par des gens qui ne pratiquent pas !

1er témoignage sur la vie d'un groupe :

on n'est pas copains, mais on veut être voisins ! Pas de méfiance par rapport aux experts (du moins la méfiance du début s'est évacuée quand on a commencé à travailler). Les experts, architectes, bailleurs, découvrent aussi l'habitat groupé. Le groupe était relativement homogène financièrement, mais apportait une grande variété d'expériences, de parcours.

2ème témoignage : après 20 ans de fonctionnement, on a fait intervenir un sociologue pour bénéficier d'un regard extérieur. Première réaction négative à la découverte de ses conclusions. Cela nous a provoqué, a déclenché des discussions, et s'est révélé finalement positif : rien n'a été remis en question, mais ça nous a fait bouger !

Recherche action ? Beaucoup de richesses dans ces démarches ; les chercheurs doivent abandonner l'observation et reprendre des "recherches -actions" = coproduction d'un savoir. Mais il faut trouver des financements...

SYNTHÈSE DES ATELIERS DU SAMEDI 5 DÉCEMBRE

ATELIER 4 : Montage juridico-financier : état des lieux et perspectives dans le cadre d'une coopérative d'habitants

Animation/ Facilitateur : Bertille DARRAGON, Habicoop

Script : Jean Baptiste FOURMONT

Relecteurs : Reno, Sarah TRUDELLE

Intervenant : Lionel ORSI, confédération générale des SCOP

Problématique générale de l'atelier :

Exposition des obstacles rencontrés en utilisant le statut coopératif. Point sur la campagne nationale, notamment sur ce que permettraient les amendements proposés par Habicoop. Réflexion sur le financement des entrées et sorties de la coopérative : les différentes solutions à l'étude. Éventuelle mise en place d'un outil financier commun de type foncière.

Il était initialement prévu d'aborder les points suivants lors de l'atelier :

- panorama des obstacles et pistes de solutions à droit constant
- zoom sur 2 montages : Habicoop, URSCOP LR – CGSCOP
- amendements proposés par Habicoop et dispositions complémentaires à travailler
- financement des entrées / sorties : différentes solutions à l'étude
- outil financier commun de type investisseur ou patrimonial
- synthèse des propositions à présenter en plénière

Par manque de temps et après consultation des participants, le point sur les amendements n'a pas été développé, toutefois, les amendements présentés au Parlement sont joints à ce CR.

Point 1. Les obstacles et les pistes pour la constitution d'une société coopérative d'habitation dans le cadre légal actuel

Il s'agit de définir le cadre des sociétés coopératives créées aujourd'hui sans attendre de nouvelles dispositions légales. **4 obstacles majeurs**:

1er obstacle : En coopérative l'achat de parts sociales n'ouvre pas droit aux dispositifs financiers et fiscaux tels que l'activation du Plan Épargne Logement, du Prêt à Taux Zéro. De même, l'achat de parts sociales ne donne pas droit aux allocations logement.

Les bénéficiaires de la coopérative sont soumis à l'impôt sur les sociétés. Par conséquent, les loyers pratiqués doivent être fixés à prix de marché sinon considérés comme des actes anormaux de gestion.

Solutions envisageables à droit constant :

1. La coopérative fait l'emprunt et facture uniquement des loyers sans vendre de parts sociales. Lorsque la coopérative est bénéficiaire, une **ristourne** peut être faite aux locataires.
2. Les individus empruntent individuellement pour acquérir des parts sociales à hauteur de la valeur de leur appartement (ne permet pas de bénéficier des aides à l'accession)
3. La coopérative facture aux coopérateurs une redevance comprenant un loyer et une part acquisitive. Cette part acquisitive est faible (environ 2/10^{ème} de la redevance mensuelle globale) afin de permettre aux habitants de bénéficier d'un maximum d'Aide Au Logement sur la part locative.

Réactions des participants de l'atelier:

La Jeune Pousse (la Jp) : Quelle est la solution choisie par le Village Vertical ?

Bertille Darragon – Habicoop (BD): La 3^{ème}.

La Jp : La Société Civile d'Attribution permet de mettre en jeu les aides à l'accession !

BD : [à condition que la SCIA vise l'attribution en propriété, et non en jouissance NDLR] Tandis que la Coopérative ne le permet pas encore.

2ème obstacle : La Société Coopérative ne peut pas traiter avec des tiers non associés [à moins qu'elle n'utilise pas du tout le système de la ristourne NDLR (précisions apportées suite à la rencontre par Lionel Orsi, CGSCOP)]. Cela rend plus difficile la location ponctuelle du local commun et le montage avec les bailleurs pour intégrer des logements sociaux.

Solution envisageable à droit constant :

Une association doit être créée et doit devenir membre de la coopérative.

Pour produire des logements sociaux, il faut que les bailleurs sociaux achètent au moins une part de la coopérative.

3ème obstacle : Le prix de revente des parts sociales est légalement libre tandis que leur revalorisation et rémunération sont largement encadrées. Des conflits juridiques risquent d'advenir en cas de refus d'agrément par la coopérative à cause d'un prix de cession trop élevé.

Réactions :

Lionel Orsi– CGCOP : Les banques ne prêteront pas à un acheteur qui voudrait acheter des parts sociales bien au-delà de leur valeur nominale. Car la banque ne pourrait pas se rembourser en cas de défaillance de l'emprunteur.

Participant d'un projet parisien, Guy Albenque : Comment ne pas confondre spéculation et valorisation? Les immeubles loi 1948 se sont trop dégradés.

Berthet - La Jp : Comment éviter de suivre le marché immobilier ?

BD : les parts sociales qui font l'objet de vente en coopérative sont certes vendues à prix libres mais d'une part leur rémunération est faible, d'autre part les plus values sont fiscalisées. L'intérêt pour l'acheteur comme pour le vendeur de faire une cession à un prix supérieur à la valeur nominale est donc amoindri. Par ailleurs un agrément de la coopérative est nécessaire pour la cession.

4ème obstacle : Pour obtenir un financement logements sociaux, le bailleur social a besoin d'obtenir un droit réel immobilier sur ces logements : sous forme de bail emphytéotique ou de bail à construction pour éviter qu'il ne soit propriétaire du logement. Pour intégrer un bailleur, la coopérative pourrait lui faire un bail à construction sur la SHON correspondant aux logements sociaux.

Il est difficile que le locataire ait droit à des parts sociales sans que cela n'augmente son effort mensuel. A ce titre le prix de la part sociale peut être symbolique pour ouvrir droit au statut de coopérateur.

Réactions des participants de l'atelier:

BD : le bailleur peut-il acquérir sous forme de parts sociales l'équivalent de ce qu'il doit verser pour son bail emphytéotique, qui serait alors à l'€ symbolique ?

Antoine Bouchez – Haute-Savoie Habitat : (AB -hsh) Le bailleur social doit valoriser la totalité de sa construction. Le bail à construction ne peut pas être à un prix symbolique, il n'y a donc pas de transfert possible.

BD : Peut-on envisager une division en volume entre le bailleur social et la coopérative au lieu de faire une copropriété ?

AB – hsh : Pas de bail emphytéotique sur de la SHON virtuelle mais sur du concret. La division en volume dans ce cas risque d'être considérée comme un détournement du régime de copropriété. D'ailleurs, un montage en volume est toujours redéfini en copropriété quand des éléments sont communs. Par ailleurs, à ma connaissance, l'usufruit n'est pas soumis à limitation de durée en bail emphytéotique ou construction.

Martine Chanal – Grand Lyon : s'interroge sur la capacité des locataires des logements sociaux d'acquérir des parts sociales et de se rendre coopérateurs de fait.

Un membre d'H Nord : Quel est l'intérêt de vendre le foncier au bailleur?

JB Billard– La jp : Ne peut-on pas transformer la coopérative en bailleur social et conventionner tous les loyers.

5ème obstacle :

On peut lister un certain nombre de particularités du logement social au regard du droit :

En PLUS et en PLAI, les locataires sont choisis en suivant une procédure encadrée : les candidats sont sélectionnés par une commission d'attribution organisée par le bailleur (pour chaque commission, 3 foyers sont proposés par l'Etat, les collectivités, et le 1 % qui sont les réservataires). En PLS, l'attribution est plus souple. Enfin, le loyer des logements sociaux ne peut prendre en compte les parties communes.

Solution envisageable à droit constant :

Montage des logements sociaux sous forme de résidence sociale (montage foyer soleil). La redevance payée par leurs locataires couvre les parties communes. Néanmoins, ces locataires n'ont pas les mêmes droits qu'en logement social classique, il s'agit en effet d'un montage de structure d'hébergement où le logement est conçu pour être transitoire (6 mois à 2 ans), même si dans les faits l'occupation est à durée indéterminée. Ces logements sont réservés à des personnes [rencontrant une problématique spécifique dans l'accès au logement NDLR] telles que les jeunes travailleurs, les personnes âgées ou handicapées. Cette solution présente l'avantage de choisir plus facilement ces « locataires hébergés » car les réservataires vérifient la bonne application des attributions a posteriori et non a priori. De plus, on note qu'un agrément préfectoral soit de « maîtrise d'ouvrage », soit de « gestionnaire », ou encore « d'accompagnement social » est nécessaire pour réaliser le montage « foyer ».

Réactions des participants de l'atelier:

AB – hsb : Si la coopérative souhaite devenir « bailleur social », elle doit recevoir un agrément de l'Etat après avoir rédigé et fait valider un projet social. L'association devrait également se soumettre à un compte rendu annuel.

Gudrun – Le Village Vertical : pour le Village Vertical, les résidents de ces logements foyer soleil sont issus des résidences sociales, il s'agit donc d'un parcours de réinsertion.

BD : au risque de la provocation, le logement foyer permet également d'échapper au droit au maintien dans les lieux du locataire.

Point 2. Zoom sur 2 montages : Habicoop, URSCOP LR – CGSCOP

CG SCOP -Lionel Orsi– La Ristourne – Comment minorer les loyers?

L'administration fiscale considère que les loyers des coopératives doivent être fixés au niveau des loyers du marché. Il considère que la coopérative a renoncé à ses recettes et recalcule l'impôt en prenant une assiette de l'impôt au niveau du marché. Pour éviter cette imposition, la coopérative peut pratiquer la Ristourne : après avoir facturé des loyers à prix de marché, elle rétrocède le résultat bénéficiaire, déduit des charges et remboursements d'emprunts annuels, à chacun des coopérateurs en fonction de sa contribution annuelle. La ristourne est un dispositif qui permet de diminuer à terme le loyer des coopérateurs.

Plus le temps passe, plus les charges d'emprunts diminuent et plus cette ristourne peut être importante. Ainsi la péréquation entre coopérateurs n'est pas possible car les premiers habitants bénéficieront d'une ristourne moins importante que les suivants.

On ne peut faire une ristourne aux locataires que dans la mesure où ils sont des associés de la coopérative.

Cette ristourne peut aussi constituer une trésorerie pour la coopérative.

La ristourne donne droit à l'acquisition de parts sociales, cependant ces dernières ne donnent pas droit à l'attribution de telle ou telle partie de l'immeuble.

Le coopérateur peut utiliser 50 % de la ristourne pour acheter des parts sociales avant que la coopérative ne soit imposée.

Si une collectivité apporte le foncier en bail emphytéotique avec redevance, celle-ci peut être facturée plusieurs années après la prise de bail.

Point 3. Financement des Entrées / Sorties : différentes solutions à l'étude

Dans un modèle de coopérative où les coopérateurs acquièrent des parts sociales, on doit prévoir lors de leur départ de leur rendre ces parts, ainsi que l'apport initial (indexé sur l'inflation) :

On suppose que l'apport initial peut être compensé par l'apport du nouvel arrivant. Cependant l'objectif est de ne pas obliger le nouveau coopérateur à acheter d'un coup le patrimoine déjà acquis par le coopérateur sortant. D'où l'importance de trouver le meilleur moyen de financer les entrées et sorties des coopérateurs sans augmenter les mensualités de la coopérative en empilant les emprunts. Pour le rachat des parts sociales, le nouvel acquéreur doit-il contracter un emprunt?

Plusieurs solutions bancaires sont présentées :

Emprunt expérimental de la CDC (sur 60 ans, À taux variable), ce type de prêt permet de diminuer les mensualités de la coopératives.

Rallongement de l'emprunt global négocié à chaque entrée et sortie cette option risque de provoquer une augmentation du taux et la banque peut refuser le rallongement.

Emprunts multiples (comme dans une copropriété avec un emprunt par appartement), une hypothèque rechargeable serait nécessaire pour éviter des coûts de garantie trop importants. Le taux serait forcément variable.

Emprunt reporté, sur le modèle du Pass foncier (report de remboursement annexe au terme du remboursement principal).

Emprunt modulable ou prêt modulo, à chaque entrée/sortie la coopérative réalise un nouvel emprunt pour rembourser le coopérateur sortant. En parallèle, les mensualités de son prêt initial en cours sont diminuées et sa durée prolongée, pour avoir une mensualité globale qui reste stable. Actuellement sur le marché ce type de prêts ne proposent qu'une extension d'une durée de 25 ans au maximum (possibilité de faire un avenant?).

Ligne de crédit avec droit de tirage.

Emprunt de 100% de l'opération, la coopérative emprunte la totalité du coût de l'opération et place les 20% d'apport initial habituel avec la possibilité d'utiliser ces fonds lors d'une entrée/sortie.

Prêt in fine, consiste à payer le capital à la fin de l'emprunt. Avant cela la partie de la redevance ne servant pas à payer les différentes charges (d'exploitation et financières) est placée. Cet argent placé permet de rembourser les coopérateurs sortant.

Point 4. Outil financier commun de type investisseur ou patrimonial

Avec la Nef (banque d'économie solidaire), la Fondation Abbé Pierre, Ecocum, Echo habitants, et d'autres, Habicoop travaille actuellement à la définition d'alternatives pour constituer un « trésor » d'apport initial propre à permettre le lancement de coopératives, remboursement des entrées et sorties des coopérateurs, faciliter les attributions (des logements locatifs), maîtriser les risques financiers par solidarité entre coopératives.

Constituer un outil patrimonial :

La CODHA, groupement coopératif suisse est propriétaire de tous les immeubles qu'elle a participé à construire. Un outil patrimonial de grande dimension permet également d'envisager de constituer une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) qui puisse intégrer collectivités locales et bailleurs (le Grand Lyon y réfléchit). La SCIC a l'intérêt également d'obliger la constitution de plusieurs collèges décisionnels : coopérateurs, salariés, collectivités.

Sa force de levier permettrait de renforcer le développement et la production. Ne pourrait-on pas faire appel à de l'épargne solidaire?

La constitution d'un outil patrimonial de ce type permettrait : d'étendre la production de coopératives, de répondre à la demande de personnes qui souhaitent habiter en coopérative sans s'impliquer fortement en amont du projet, mais aussi de réserver du foncier ou encore de produire des logements sociaux au sein de la coopératives (avec un agrément HLM).

Utiliser une structure d'investissement financier :

A l'image de la Foncière de Terre de Liens et d'Habitat et Humanisme, sa mission serait d'investir dans les coopératives : c'est le système du CLIP (Cf : atelier 7)).

Réactions des participants de l'atelier :

Hnord : Dans l'état actuel de la Loi, cette structure peut-elle intégrer la Coopérative?

BD – habicoop : Oui, en acquérant au minimum une part sociale.

Projet La Ciotat : Pourquoi les coopérateurs n'en feraient-ils pas l'actionnaire principal et se constitueraient directement locataires?

Frantz – Nantes : Cela me fait dire qu'on intègre pas du tout la dimension économique dans les projets de coopératives et a fortiori d'éco hameaux. Des activités économiques pourraient venir financer la construction des logements...

JB Billard – La Jp : Pourquoi ne sommes-nous pas davantage associés à cette démarche d'ingénierie financière qui est très stratégique. La dimension participative du projet coopératif ne doit-elle pas recouvrir les questions financières?

BD – Habicoop : Des comptes-rendus seront communiqués dès lors que les études seront finalisées.

ATELIER 5 : Développement du réseau, des groupes et de leurs partenaires

Animation : Philippe YVEN, Cohérence

Script : Véronique PANAYOTY, CRESS Bretagne

Relecteurs : François DESRUES, Ecoquartier Strasbourg

Problématique générale de l'atelier : Mise au point sur l'état actuel du « mouvement », re-situer les réseaux existants et leur démarche. Réflexion sur l'éventuelle structuration d'un réseau national et préparation de la plénière de clôture.

Point 1. La structuration d'un réseau national : enjeux?

Comment communiquer dans nos réseaux nationaux et internationaux de manière plus compréhensive ?

Comment développer nos réseaux ?

Comment renforcer les solidarités inter groupes ?

Comment travailler sur les synergies inter réseau ?

Comment mutualiser les sites Internet ?

Donner une définition sur le sens de confédération, fédération, collectif.

Quel réseau est légitime pour fédérer les réseaux de l'habitat groupé ?

Quelle articulation entre les réseaux locaux et nationaux ? Quelle préfiguration à l'étranger ? Sur quelle durée ?

Structuration des réseaux : habitants et professionnels

Rôle de la fédération, enjeux et finalités ? Quels sont les besoins à se fédérer ?

Quelle implication des participants à une fédération ?

Quel serait le fonctionnement de cette fédération ? A quelle échéance ?

Trois groupes se forment pour répondre aux problématiques ci-dessous en 30 minutes :

- définition de confédération, fédération, collectif
- besoins des habitants et des professionnels
- objectifs, enjeux et finalités de l'inter réseau
- méthode pour fonctionner en inter réseau
- conditions de réussite d'un inter réseau

Synthèse des résultats après débat

Besoins :

- Faire remonter les besoins en fonction du type d'acteurs
- Créer un centre de ressources pour les personnes en recherche d'informations
- Créer un portail Internet

Objectifs :

- Lisibilité des ressources et des acteurs
- Élaborer une stratégie commune
- Rédiger une Charte commune
- « Faire vivre la diversité des réseaux à partir des Régions »

Délais :

- 2010, élaboration de la Charte
- 2011, caravane des régions (= assises régionales)
- 2012 : rencontres européennes

Moyens :

- Qui rédige la charte ? Qui finance ?
- Quelle distribution des rôles entre acteurs pour structurer au niveau régional et s'engager dans une production ?

- Séparer le politique du technique

Structuration du mouvement :

- Réaliser un bilan de compétences par région. Faire l'état des lieux des financeurs potentiels
- Identifier un référent régional pour structurer le mouvement
- Conventionner la mutualisation pour valider les engagements

1^{ère} proposition pour désigner des élus régionaux :

Alsace : François DESRUES (écoquartier Alsace)

Bretagne : Philippe YVEN (Cohérence) et Véronique VILLEDIEU (Parasol)

Aquitaine : Vincent BERGEOT

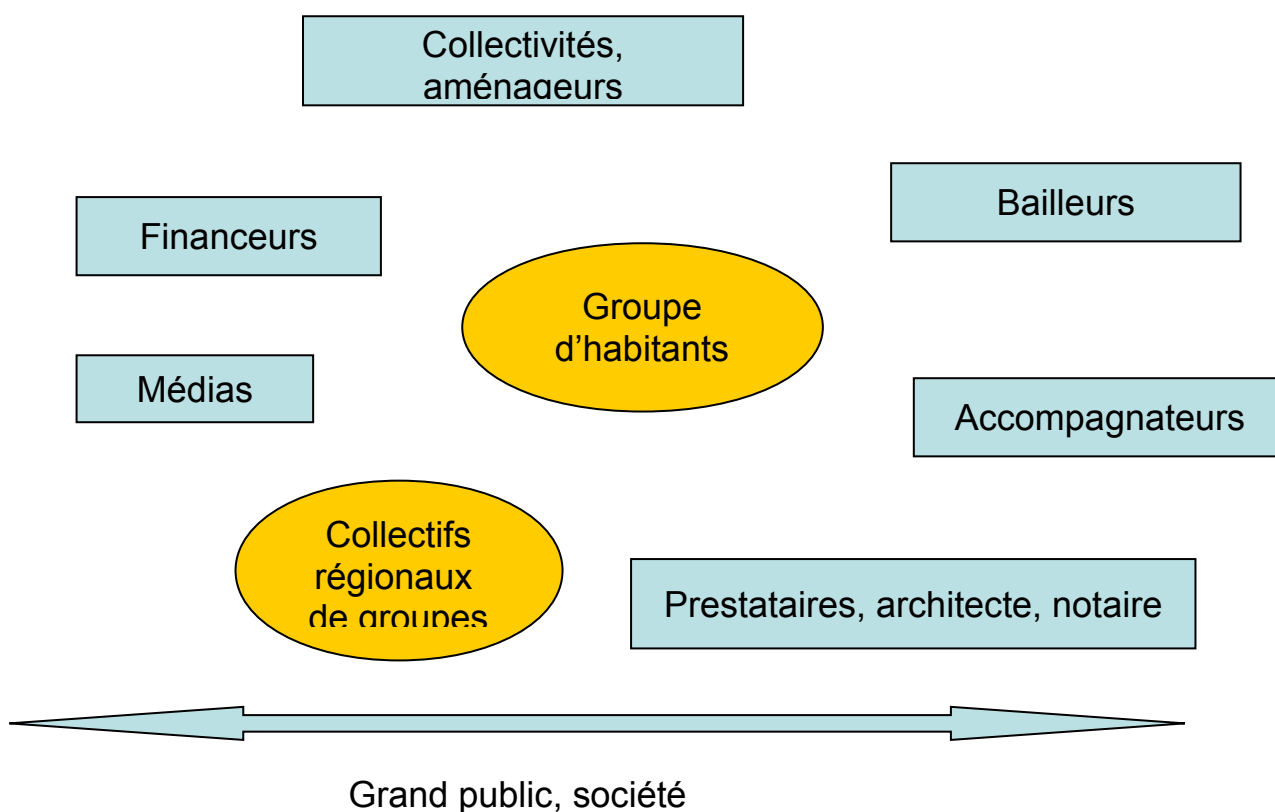
Basse-Normandie : Vincent DOUSSINAULT (Arpe) ou Nouara MOURA (Cress Basse-Normandie)

IdF : Mathieu BECQ

Pays de Loire : Jean-Luc GÉRARD

PACA : Anne ?

Point 2. Schéma du projet de réseau : « Dessine moi un réseau »



Les chantiers proposés :

- Recenser les besoins locaux à remonter au niveau national (cahier de doléances des habitants)
- Faire évoluer les statuts non spéculatifs et permettre la propriété collective
- Quelles sont les difficultés d'Habicoop sur le lobbying ?
- Créer un guide pratique juridique des possibilités selon le niveau de coopération recherchée. Projet de foncière pour financer l'habitat coopératif entre Habicoop et l'association Relier.
- Mettre en place un portail Internet (Annabelle et Philippe Yven) – Créer des liens entre les sites Internet existants.
- Historique des pratiques des groupes d'habitants (fonctionnement, gestion)
- Élaborer une charte commune

- Coordonner les acteurs lors des rencontres nationales avec les réseaux historiques
- Formaliser les relations inter acteurs / partenariats / référents régionaux
- Rencontres nationales 2010 : Strasbourg ?

ATELIER 6 : Articuler écologie de l'habitat et économie de la construction

Animation : Patrick CREAC'H, cogérant de la SCOP KEJAL, une entreprise de conseils et d'accompagnement de projets en lien avec l'économie sociale et solidaire

Script : Aniss TLEMSAMANI

Invités à la table ronde :

- Ugo DEGRIGNY : associé et gérant de la SCOP FIABITAT Concept, bureau d'étude spécialisé en conception bio-climatique et à basse consommation (<http://www.fiabitat.com>)
- Mima GALÈS : de l'association Empreinte dont l'objet est de développer et de promouvoir l'habitat sain, passif et à faible impact écologique (<http://www.habitat-ecologique.org>)
- Nolwenn LACHÈVRE : de l'association Approche pour Association Pour la PROMotion de la Construction et de l'Habitat Écologique, qui ambitionne de fédérer tous les acteurs impliqués dans une démarche d'écohabitat en Bretagne (<http://www.approche-ecohabitat.org>)
- Laurent RAIMBAULT : architecte à Nantes, dont l'agence accompagne un projet d'habitat groupé basse consommation à Rezé
- Jean-Michel MÉZANGE : cogérant de la SCOP TIERRHABITAT, spécialisée en éco-construction
- Jean-François ROBIU DUPONT : gérant de la SCOP BATICRÉATEUR 44, qui accompagne des projets d'insertion professionnelle par les métiers du bâtiment
- SCOP MACORETZ, entreprise générale du bâtiment venant d'achever la construction de quatre maisons en bande aux normes Passivhaus (<http://www.macoretz.com>)

En introduction, une vidéo témoignant de la construction d'un habitat groupé de six logements en Belgique (http://www.habitat-groupe.be/rubrique.php3?id_rubrique=16).

Problématique générale de l'atelier : Comment réaliser de l'habitat groupé écologique abordable ? Réponses d'architectes et retour d'expériences.

A propos d'auto-construction...

Quelques exemples de maison auto-construites totalement ou de façon partielle en Bretagne rurale, où le foncier est encore peu cher, démontrent qu'il est possible d'atteindre les 650 €/m² de SHON TTC, voire encore moins. L'emploi de matériaux et techniques dites 'non-courantes' telles que la paille permettent de faire baisser les coûts de façon significative, en plus des qualités propres d'éco-matériaux. Une remarque cependant quant à la prise en compte du coût de l'investissement réel en matériel, qui se fait souvent à perte. La question des modalités d'assurance de ce type de techniques peut également faire peser certaines contraintes de qualité de mise en œuvre et d'absence de prise en charge en cas de sinistre.

Quelques comparaisons-types de maisons individuelles :

Cinq versions de maisons d'une même surface sont confrontés sur le plan du coût de construction et de l'efficacité énergétique sur une durée de 50 ans :

<http://www.fiabitat.com/comparatif-maison-ecologique-vs-conventionnelle.php>

Certaines conclusions peuvent étonner, comme le fait qu'il vaut mieux réaliser en auto-construction ce qu'on appelle le « clos-et-couvert » (=toute l'enveloppe du bâtiment) et faire réaliser par des entreprises les lots secondaires (plomberie, électricité, doublages et cloisons,...), plutôt que l'inverse - la prise en charge individuelle de ces lots nécessitant des compétences à la mesure des risques pris.

D'autres conclusions sont plus attendues, comme le fait que le logement est devenu un produit comme les autres, « l'abordable n'étant rentable qu'à court terme ». Une maison bas de gamme (représentant plus de la moitié des maisons neuves vendues), vendue aux alentours de 1000 €/m² de SHON TTC représente le meilleur investissement si l'on ne souhaite pas y vivre plus de 10 ans. La durée moyenne de vie dans un logement acheté à crédit étant aujourd'hui de moins d'une dizaine d'années, on comprend bien que cette logique handicape de fait la construction dite « écologique ». Le bénéfice des économies de consommation réalisées n'ayant vraiment de sens que sur une période de cinquante ans.

Point 1. Les enjeux économiques des projets d'habitat groupé

Bien que l'auto-construction paraisse plus facile à soutenir en groupe, les contraintes réglementaires et d'assurance conduisent le plus souvent à devoir ne pas réaliser soi-même les postes les plus économiques, comme la charpente ou le gros-œuvre.

L'exemple du projet de Rezé, où l'auto-construction est destinée à être intégrée au cas par cas, implique une gestion des interventions d'entreprise plus complexe. Mais qui doit rester raisonnable sans surcharge de travail excessive pour l'équipe chargée de suivre le chantier.

L'auto-construction, en tant que gisement d'économie par substitution du coût de la main d'œuvre, n'est pourtant qu'un des leviers pouvant contribuer à l'abaissement des coûts. Le principe de mutualisation, caractéristique des démarches d'habitat groupé, doit être également un des outils principaux de baisse des coûts de la partie privative des logements. Typiquement, puisque certaines fonctions du logement sont mises en commun, les surfaces individuelles devraient être plus réduites. En revanche, la part dévolue à la construction et à l'entretien des parties communes devient plus importante que dans n'importe quelle opération de logement collectif.

La part dévolue à l'individuel et au collectif, dans un budget contraint, peut devenir ainsi l'objet de conflits au sein des groupes, ainsi qu'avec l'équipe chargée de la conception du projet. Toute la difficulté réside dans l'obtention d'un **compromis entre la part de l'espace privatif de chacun et la part d'espace mutualisé**, dans le respect des moyens et désirs de chacun. Ce qui passe évidemment par certains renoncements, d'ordre privé ou collectif. L'implication de chacun à la prise de décisions collectives est essentielle à la compréhension et l'acceptation de choix actés par le groupe.

Point 2. Concilier éco-construction et contrainte budgétaire

Le débat sur le coût de la construction dite « écologique », introduit à l'échelle de la maison individuelle dans la présentation d'Ugo DEGRIGNY, avait pour but de démontrer que selon l'échelle de temps considérée, la notion de coût initial est relativisée au vu des économies de consommation énergétique réalisées. Ce qui n'enlève rien au coût initial des produits écologiques faisant l'objet d'un avis technique, pour exemple la quantité d'isolants « naturels » vendue en France ne dépasse pas un 1% des parts de marché.

Les matériaux « naturels » peu transformés et à faible coût évoqués précédemment ont en revanche comme principaux handicaps la difficulté à être « assurables » du fait de l'absence de référentiel technique officiel (qui relève en France du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), et d'un temps de mise en œuvre souvent important. Des démarches sont néanmoins en cours pour permettre une reconnaissance officielle des techniques et matériaux à faible empreinte écologique. L'une des principales difficultés est d'ordre financière, le coût des différentes expertises exigés par le CSTB posant problème notamment pour les matériaux résultant de circuits courts où aucun industriel n'est présent pour garantir des caractéristiques techniques normalisées. Les constructions paille et enduits terre en sont un excellent exemple, les règles de l'art résultant d'abord d'un savoir-faire empirique.

Le cas de la rénovation : si l'essentiel des projets individuels ou collectifs se font en neuf, il est certain qu'à l'avenir un nombre de plus en plus important de projets auront à composer avec l'existant. Il existe en France 17,5 millions de logements datant d'avant 1975, hors résidences secondaires, et dont plus de la moitié sont des logements individuels. Le grand chantier de la rénovation thermique ne faisant que commencer, il est probable que nombre de projets d'habitat coopératif pourront tirer parti à l'avenir de rénovation intégrales. Voir pourquoi pas le basculement de copropriétés dégradées en forme coopérative, avec dans la mesure du possible maintien des personnes souhaitant rester.

Quelques pistes à creuser : Prenant acte de la difficulté à réunir des informations techniques et des informations sur l'économie des projets d'habitat groupé intégrant les problématiques environnementales, est faite la proposition d'entamer un travail de collecte et de comparaison des données techniques entourant les projets. Ce afin de pouvoir dégager et faire connaître différentes stratégies permettant de faire baisser sensiblement les coûts de construction.

Les projets achevés récemment sur ce mode en France étant encore trop peu nombreux, il est probable qu'il faille aller chercher d'autres exemples à l'étranger, voir au delà des dynamiques participatives.

Les démarches de projets reposant sur une rénovation semble encore balbutiantes en France, de la même façon il existe toute une série d'expériences à l'étranger reposant sur des dynamiques participatives. Notamment à Berlin dans les années 80 ou en Italie. L'exigence nouvelle de basse consommation énergétique ajoute certainement une difficulté supplémentaire dans le cas de budgets contraints.

ATELIER 7 : Montage juridico-financier : comparatif des montages existants mobilisables dans l'immédiat

Animatrice : Sarah TRUDELLE, Habicoop
Script : Sidonie HAN, Le CLIP

Problématique générale de l'atelier : recensement et analyse des montages juridiques utilisables à droit constant, qui permettent la réalisation d'habitats groupés se rapprochant **au mieux** des principes coopératifs : la non spéculation, la démocratie participative et la propriété collective.

Point 1. La Société Civile Immobilière d'Attribution en jouissance – SCIA

La SCIA permet l'acquisition et la construction d'un bien immobilier destiné à être attribué en jouissance (possession de parts sociales) ou en propriété individuelle. La SCIA n'a pas vocation à perdurer, en règle générale elle doit déboucher sur une copropriété classique (loi 1965) car les associés peuvent se retirer de la société et obtenir la pleine propriété. [NDLR : Cependant les statuts peuvent prévoir uniquement l'attribution des logements en jouissance, dès lors la SCIA n'est pas dissoute et la propriété collective est garantie.]

La SCIA ne peut pas contrer la spéculation puisque le prix de cession des parts sociales est libre.

L'intégration d'un bailleur social dans la SCIA n'est pas possible si les statuts prévoient uniquement des attributions en jouissance, car ce dernier ne peut alors pas justifier d'un droit réel immobilier pour accéder à son emprunt locatif social.

Point 2. La Société Civile Coopérative de Construction – SCCC

Même objet que la SCIA, ce type de société peut également prévoir l'attribution des logements en jouissance ou en propriété. En revanche la possibilité de l'attribution en propriété si un associé le souhaite doit obligatoirement figurer dans les statuts (loi 1991). La propriété collective n'est donc pas garantie

Les différents mécanismes d'accession sociale à la propriété peuvent être mis en œuvre, dès lors un dispositif anti-spéculatif peut être établi par convention avec la collectivité pour une durée maximum de 15 ans, grâce à une clause de contrôle des reventes.

Spécificités liées à la forme coopérative :

- Les futurs logements sont attribués aux membres
- Pas de but lucratif

Point 3. La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété – SCI APP

Cette forme est toujours dans l'attente d'un décret d'application.

Les SCI APP sont des sociétés créées par un organisme HLM, elles permettent l'accession progressive à la propriété de ses associés. Les habitants sont locataires au minimum pendant 10 ans et peuvent en parallèle acquérir des parts sociales de la SCI. L'acquisition des parts est très souple car il est possible d'en interrompre ou d'en réduire le rythme en cas « d'accident de parcours ». Cette forme de société ne s'adresse qu'aux personnes éligibles aux logements HLM en fonction du prêt locatif social qui a permis de financer le programme (le montage SCI APP est surtout intéressant pour la tranche supérieure PLUS).

Point 4. Le prêt contre usufruit – Hameau des Buis

Le montage du Hameau des Buis (réalisation ardéchoise) est **expérimental** : ce lieu est pour l'instant en cours d'achèvement, il comprend des habitations, une école et une ferme gérées par les usagers depuis 2001.

Il s'agit d'une société civile composée d'une association « la Ferme des enfants », une association des habitants (à créer) et un 3^{ème} associé qui serait un organe de veille (à créer également). Les habitants consentent un prêt viager à

la SC qui lui octroie en contrepartie un droit de jouissance du logement. Ce droit de jouissance est indivisible et exclusif, il vient en rémunération du prêt. Lorsqu'un habitant désire quitter son logement, la SC dispose d'un an au maximum pour lui rembourser les fonds prêtés.

La non spéculation est garantie, ainsi que la propriété collective. Cependant des fonds propres importants sont nécessaires et les habitants payent de fortes charges (internet, taxe foncière, etc.) qui dépassent largement les habituelles charges locatives.

Point 5. Le Clip

Le Clip est un projet de réseau d'habitats autogérés, basé sur le modèle expérimenté en Allemagne depuis 25 ans : le *Mietshäuser Syndikat*. Dans ce montage le titre de propriété n'est pas entre les mains des habitants du lieu, mais dans celle d'une SARL. Cette dernière est constituée de 2 associés : l'association des habitants et le Clip qui joue le rôle d'instance de veille (en cas de revente des locaux, fragmentation en propriété individuelle...). En effet, le Clip possède un droit de veto, c'est ce qui garantit la non spéculation. En revanche les habitants du lieu bénéficient d'une totale liberté pour l'autogestion de leur immeuble.

Le modèle du Clip veut que chaque projet soit réalisé selon le modèle évoqué précédemment. Quant au Clip lui même, il est constitué d'une association réunissant les habitants de tous les lieux, qui possède une SARL prenant une part minoritaire dans chaque SARL du lieu.

Se pose la question de l'impôt sur les sociétés et de l'impôt foncier auxquels sera soumis la SARL du lieu.

Conclusion :

D'autres formes juridiques sont évoquées, notamment la SCIL (SCI locative), la Société par Actions Simplifiées (SAS) selon le modèle de Terres Communes.

La question des valeurs et des statuts adaptés aux valeurs coopératives reste ouverte...

Ont été évoqués les problèmes de coût et de gestion administrative plus ou moins lourde en fonction du statut juridique choisi. La question de l'intégration d'un bailleur social a également été abordée.

ATELIER 8: Définition et montage d'un projet collectif

Animation : Samuel LANOË

Script : Emilien GAUTREAU

Relectrices : Pascale GROSCLAUDE, Chantal OLLIVAUT

Intervenants :

- Benoit DEBUIGNE, conseiller à Habitat et Participation, Association Sans But Lucratif belge.
- Marthe MARANDOLA, médiatrice, auteur de « Cohabiter pour vivre mieux » .
- Pierre-Yves JEAN, consultant en Économie Sociale et Solidaire, Groupe de Ressources Techniques de l'ouest.

Problématique générale de l'atelier : réflexion collective sur les aptitudes d'un groupe d'habitat coopératif pour fonctionner et aboutir. Croiser les témoignages de médiateurs proposant une pluralité d'approches et d'outils.

L'atelier est introduit par un jeu coopératif de formulation et de hiérarchisation d'idées clés. Il s'agit de répondre collectivement à la question « **Qu'est ce qu'un groupe d'habitants peut attendre d'un médiateur ?** ».

L'assemblée est divisée en groupes, qui indiquent leur réponse préférée ; un vote permet de dégager la réponse jugée la plus consensuelle, puis un nouveau tour de vote détermine la seconde réponse la plus consensuelle, et ainsi de suite.

Un médiateur :

- aide le groupe d'habitants à être autonome dans sa démarche
- aide à la recherche du collectif
- amène des outils et des méthodes pour aider la construction du projet

Les trois intervenants, accompagnateurs expérimentés, sont ensuite appelés à interagir avec l'assemblée pour expliciter les intérêts de la médiation pour les groupes d'habitants.

Point 1. Définitions de la médiation

Trois types d'interventions participant globalement à la médiation ou à l'accompagnement sont définis :

- le coaching : focalise le groupe sur les objectifs à atteindre.
- l'accompagnement : soutien technique sur les aspects urbanistiques, architecturaux, financiers, juridiques ; aide à la recherche des ressources ou intervenants externes.
- la médiation : facilite l'implication individuelle ; aide à l'expression des solutions collectives dans une logique de « mise en capacité » : le groupe conserve la maîtrise des objectifs et du chemin à suivre.

Ces types de médiation varient suivant les cultures. Ils peuvent coexister chez un même praticien. Chaque groupe d'habitants aura un besoin fonction de sa capacité d'autonomie. Si des participants plaident pour une autonomie totale, sans médiation, l'expérience montre qu'elle aide à dépasser une approche experte ou institutionnelle de l'habitat et de l'urbanisme, biais constant dans nos sociétés. C'est une forme d'éducation populaire.

Point 2. Médiation et outils pour l'autonomisation du groupe

Une première démarche de mise en capacité est présentée par Habitat et Participation :

- Organisation d'une série de formation pour un ou deux cohabitants appelés à être les animateurs de leur groupe ; ces personnes relais du médiateur vont faire fonctionner au sein du groupe les méthodes et outils de construction du projet.
- Utilisation de questionnaires qui permettent d'aborder en amont et systématiquement les fondamentaux du projet.
- Visites d'expériences d'habitat coopératif et mise en situation collective des moments clés des projets.
- Utilisation d'outils de communication pour créer du lien social avec le quartier existant.

La démarche est pédagogique et vise à l'autonomie du groupe, qui apprend à construire son projet (voir www.habitat-participation.be). Le médiateur n'intervient pas, sauf sur demande expresse (conflit grave par exemple).

Pierre-Yves JEAN présente ensuite l'expérience du groupe projet de Chevaigné (Ille-et-Vilaine), suivi par le GRT Ouest et PARASOL. Le groupe a d'abord été invité à une réflexion préalable en trois temps, de l'individuel vers le collectif : « Moi et les autres », « Je et nous » puis « Nos processus », de façon à formaliser un projet collectif appuyé sur et dépassant les volontés individuelles.

Une autre méthode de réflexion, déjà expérimentée dans les années 70, a consisté en une analyse des caractéristiques de l'habitat actuel des cohabitants, dont la critique fait émerger les besoins futurs. En cas de blocage sur un problème, la méthode suivante a été utilisée pour les prises de décision :

- inscription du problème (on prend acte qu'il faut en parler)
- analyse partagée et écrite
- recherche et partage d'informations pouvant aider à la résolution du problème
- préparation de la décision, sous forme écrite
- décision : tour de table et expression de tous ; vote :
- si minorité négative, nouvelle réflexion préparatoire à une décision. La décision est prise lorsque le consensus est atteint
- écriture des conditions de réalisation de la solution
- évaluation de la solution : si l'application a généré un problème, retour à la phase d'inscription

Taille des groupes et médiation :

Le médiateur adapte ses interventions à la taille du groupe : une petite unité de 4 foyers ne construit pas son projet de la même façon qu'un groupe de 50 foyers. A petite échelle, il est possible de fonctionner de façon relativement informelle, mais des règles de prise de décision deviennent nécessaires pour des groupes plus importants. Par exemple, règle de la majorité des 2/3. Une des difficultés de ces systèmes de prise de décision est de prendre en compte l'expression des minoritaires, pour malgré tout rester dans un processus incluant.

Point 3. Médiation et gestion des relations dans le groupe

Marthe MARANDOLA définit trois types psychologiques qui se rencontrent dans un groupe :

- recherche prioritaire de la cohésion du groupe (le lien),
- concentration sur les objectifs du groupe (l'objectif),
- concentration sur les besoins individuels (mes besoins).

La coexistence à des degrés divers de ces profils, en fonction des personnes, génère des incompréhensions que le médiateur doit aider à lever. Le consensus absolu n'est pas un objectif, car les désaccords sont souvent féconds : le débat va générer des solutions originales. En cas de conflit grave, l'explication et la recherche de compréhension mutuelle permettent souvent de trouver un compromis.

La motivation d'un individu pour un projet collectif repose sur 3 pôles :

- la confiance en soi,
- l'adhésion au projet
- la légitimité ressentie au sein du groupe.

Ces trois aspects peuvent être travaillés spécifiquement en fonction des difficultés identifiées par le médiateur.

Un point également important est de distinguer, outre les individus et le groupe, les sous-unités (couples, affinités amicales...) : elles génèrent des positionnements spécifiques qu'il faut prendre en compte comme tels.

Un écueil à éviter impérativement : chercher à résoudre des problèmes individuels au travers du collectif.

Autre point de blocage fréquent, qui doit être anticipé : la durée du projet et le risque d'essoufflement du groupe.

Point 4. Charte et règlement intérieur

Un des enjeux de méthode dans la construction des projets est de faire la part des processus formels et informels. Les deux approches sont complémentaires : le formel amène une rigueur nécessaire (ex : définition des statuts juridiques) alors que l'informel amène de la convivialité et de la créativité.

Pour l'aspect formel, deux outils sont fondamentaux : la charte, qui définit les valeurs et les principes du projet de vie, et le règlement intérieur, indispensable pour poser au moins a minima les règles de vie commune. Attention : établir un cadre trop contraignant peut faire avorter des initiatives, générer des conflits ou limiter les possibilités d'intégration d'éventuels nouveaux habitants.

Dans tous les cas, ces outils sont à reformuler périodiquement. C'est l'occasion de réactiver le groupe projet.

Coût de la médiation

En Wallonie (Belgique), la médiation est le levier du soutien à l'autopromotion, considérée comme stratégique par les pouvoirs publics. C'est un service financé par la Région : gratuit s'il concerne un groupe de particuliers, payant si le projet est porté par une collectivité ou un promoteur privé.

En France, la médiation représente un surcoût par rapport à l'accession classique, représentant environ 2 à 3% du budget de l'opération. Différents modèles de financement sont expérimentés et un soutien public est parfois possible. Marthe MARANDOLA intervient de façon ponctuelle et facture à hauteur de 10 à 20 € par personne et par séance de travail.

La question de l'argent semble d'expérience être une cause très fréquente de problème dans les groupes. L'intervention ponctuelle d'un médiateur quand ce sujet doit être abordé dans un groupe peut se justifier pour avancer à ce moment là. Au-delà du coût de la médiation, l'aspect financier doit être abordé sans détour par les cohabitants car c'est un facteur qui devient vite limitant pour le collectif, alors que la coexistence de niveaux de revenus variés est réalisable, et que les solidarités sont plus facilement mises en œuvre grâce au collectif.

ATELIER 9 : Structures d'appui : l'accompagnement des projets

Animation : Matthieu THEURIER, permanent de l'association PARASOL

Intervenants :

- Véronique PANAYOTY-GALLET, salariée de la SCOP Kejal
- Philippe YVEN, chargé de mission Habitat Durable à l'association Cohérence

Problématique générale de l'atelier : Identification des différentes approches et perceptions des métiers de l'accompagnement; identification des services proposés selon les territoires. Modèles de structuration des métiers de l'accompagnement. Réflexion autour de la mise en place d'une co-formation entre les acteurs professionnels de l'accompagnement de groupes projet.

Point 1. Audit de chaque structure accompagnatrice

structure	origine / objectifs	forme juridique / organisation	nombre de salariés / compétences	métiers
ALISEE Pays de la Loire	- Création : 1991 (Angers) - Objectifs : conduire des actions et promouvoir la maîtrise de l'énergie, les énergies renouvelables, les technologies respectueuses de l'environnement et les principes du développement durable	Association à but non lucratif (loi 1901)	11 permanents + bénévoles : • Conseil-énergie (information & sensibilisation) • Animation (conférences / visites) • Assistance à porteurs de projets individuels ou collectifs • Initiation & réalisation de projets ou d'actions	Conseiller, accompagnateur et initiateur de projets ou d'actions en maîtrise de l'énergie et en développement durable
SCOP Kejal (Société Coopérative de Production)	- Création : 2004 (Morlaix) - Objectifs : mettre l'expérience et le savoir-faire technique de ses créateurs au service des acteurs de l'économie solidaire (ESS).	SCOP (Société Coopérative de Production)	4 permanents et 4 chargés de mission : • Accompagnement de projets en commerce équitable, éco-construction, éco-hameau, insertion et produits biologiques • Formation en ESS • Formation en éco-construction	Accompagnateur de projets en ESS (dont des projets d'éco-hameau)
CRESS Bretagne (Chambre Régionale de l'ESS)	- Création : 1996 - Objectifs : rassembler en Bretagne les acteurs qui se reconnaissent dans les valeurs de l'ESS pour en développer le projet	Association à but non lucratif (loi 1901)	20 salariés environ : • Promouvoir des valeurs de l'ESS et les représenter auprès des pouvoirs publics • Favoriser le regroupement des acteurs • Mettre en place des outils structurants • Animer les dispositifs publics	Animateur de réseaux et d'acteurs de terrain. Animateur en stratégie et méthode de travail.
OPHEC (Office pour la Promotion de l'Habitat Ecologique Coopératif)	(Plaine St-Denis) - Objectifs : concevoir, mutualiser et promouvoir toutes activités relatives au développement de l'habitat durable à coût modéré et à vocation coopérative, sociale et écologique.	Association à but non lucratif (loi 1901)	• Prestations spécialisées (performance énergétique) • Etude d'opportunité et de faisabilité de projets • Formations des candidats • Assistance à la maîtrise d'ouvrage participative	Groupement de ressources pour l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) : performance énergétique du bâti, autopromotion d'habitat écologique en habitat groupé ou coopératif.
HABICOOP	- Création : 2005 (Lyon) - Objectifs : promouvoir l'alternative coopérative au côté des offres publiques ou privées de logements.	Association à but non lucratif (loi 1901)	2 salariés + 1 stagiaire : • Structure de ressource et d'appui aux projets d'habitat coopératif. • Rôle de médiateur auprès des autres acteurs • Lobbying national et mise au point du volet juridique et financier de ce type de coopérative.	Accompagnateur à la création et au développement des coopératives d'habitants. Compétence d'AMO
HEN 44 (Habitats et Energies Naturels)	(St-Herblain) - Informer et promouvoir les techniques d'éco-construction, l'architecture bioclimatique et les énergies renouvelables	Association à but non lucratif (loi 1901)	2 salariés : • Mise en réseau d'acteurs et de groupes d'habitants • Partage de compétences • Organisation d'ateliers, de visites, de chantiers participatifs	Animateur de groupe d'habitants (projets d'auto-construction en particulier)

			<ul style="list-style-type: none"> •Accompagnement de projet d'habitat groupé •Mise à disposition de ressources 	
SCIC ECLIS (Éco-Construction Locale et Initiatives Solidaires)	<ul style="list-style-type: none"> - Création : 2009 (Dinan) - Objectifs : développer et structurer la filière éco-habitat sur l'Est Bretagne. 	SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif)	<ul style="list-style-type: none"> 4 salariés : •Mettre en place avec les professionnels, les fournisseurs et les usagers, une démarche participative fondée sur la complémentarité plutôt que sur la concurrence, afin de faire des chantiers de construction plus cohérents. •Groupement d'achat de matériaux •Souhaite accompagner des projets d'habitat coopératif 	Médiateur entre les particuliers, les professionnels et les collectivités. Animateur de réseau.
Cohérence	<ul style="list-style-type: none"> - Création : 1997 (Morbihan) - Objectifs : renforcer la concertation entre les différents acteurs de la vie économique, sociale et culturelle du Grand Ouest pour un développement durable et solidaire 	Réseau d'associations, organisé en association à but non lucratif (loi 1901)	<ul style="list-style-type: none"> 4 salariés : •Elaborer des études techniques et économiques •Mettre en œuvre avec ses partenaires des projets concrets tels que la lutte contre les OGM, la restauration collective de qualité, la production porcine durable ou l'accompagnement de projets d'habitat participatif 	Animateur de réseau
OISA (Observatoire Itinérant des Systèmes Alternatifs)	<ul style="list-style-type: none"> - Création : 2006 - Objectifs : étudier et faire connaître des projets coopératifs exemplaires et innovants. 	Association à but non lucratif (loi 1901)	<ul style="list-style-type: none"> 3 salariés + membres actifs : •Constituer un réseau de recherche-action au niveau international. •Créer et diffuser des outils de travail pour faciliter la participation et la coopération. •Formations •Développement de réseaux d'actions 	Animateur d'outils et de méthodes de travail pour faciliter la participation et la coopération.
PARASOL (PARTiciper pour un hAbitat SOLidaire)	<ul style="list-style-type: none"> - Création : 2008 (Rennes) - Objectifs : promouvoir et sensibiliser à l'habitat durable et solidaire ; co-construire des services d'accompagnement des projets d'habitats solidaires. 	Association à but non lucratif (loi 1901)	<ul style="list-style-type: none"> 2 salariés (bientôt 3) : •Assure des missions d'information et de sensibilisation aux démarches de conception et de gestion implicite dans l'habitat. •Mise en place d'un réseau d'habitants •Centre de ressources •Mise en place d'ateliers •Accompagnement des projets d'habitat solidaire sur le Pays Rennais 	Animateur de réseau d'acteurs (habitants, professionnels, associations, etc.). Accompagnateur de projet d'habitat solidaire.

On remarque qu'en France les structures accompagnatrices peuvent être très différentes les unes des autres. Elles n'ont pas les mêmes formes juridiques, ni les mêmes objectifs, elles se donnent souvent d'autres missions que l'accompagnement de l'habitat coopératif. On se distingue ainsi d'autres pays organisés au niveau national avec des structures accompagnatrices identiques. En revanche, même si en France il n'y a pas de modèle unique, on remarque tout de même que chacune défend des convictions communes et pratique finalement le même type d'accompagnement.

Point 2. Étude de cas

À partir d'études de cas, tenter d'identifier des modèles de mise en œuvre de processus d'accompagnement.

partenaires	rôle de l'accompagnateur	déroulement et intégration de l'accompagnement dans l'opération d'aménagement	mode de financement de l'accompagnateur
PROJET n°1 : Le Pouligou à DAOULAS (29) : 30 logements (dont 10 sociaux) sur un terrain de 20 000 m²			
<ul style="list-style-type: none"> •Initiateur du projet : commune de Doualas •1 architecte urbaniste-paysagiste •1 programmiste et maître d'œuvre en éco-habitat •1 géologue •1 Bureau d'Etudes VRD (Voirie Réseaux Divers) •Accompagnateur : SCOP Kejal •Habitants potentiels 	Animation et organisation de conférences, de visites et d'ateliers participatifs pour les futurs habitants	<ul style="list-style-type: none"> •Réalisation de diagnostics du site •Organisation d'une conférence sur les enjeux de l'urbanisme durable •Visites du terrain et d'un autre éco-hameau •4 ateliers participatifs pour élaborer avec les futurs habitants et les concepteurs une charte commune •Rédaction d'un cahier des charges d'après la charte •Présentation d'une première esquisse 	Communal

PROJET n°2 : Eco-Hameau de CHEVAIGNÉ (35) : 12 logements sur un terrain de 5 000 m²			
N.B. : partenaires réunis autour d'une charte d'engagement mutuelle •Initiateur du projet : commune de Chevaigné •1 aménageur de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : <i>Territoires</i> •1 urbaniste de ZAC : <i>Atelier du Canal</i> •1 promoteur : coopérative <i>Coop de Construction</i> •1 architecte : <i>Françoise Legendre</i> •Accompagnateur : PARASOL •11 familles d'habitants engagées (maîtrise d'ouvrage déléguée)	Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le promoteur. Animation et formation du groupe d'habitants.	•Réunion publique qui permet de constituer un groupe de futurs habitants. •Ateliers participatifs avec l'ensemble des acteurs pour arriver à l'écriture d'une charte. •Ateliers participatifs, visites, échanges avec le groupe d'habitants pour définir un cahier des charges. •Le cahier des charges est transmis à l'architecte qui mène ensuite des ateliers pour affiner le projet •Dépôt du Permis de Construire	2 % du budget du promoteur, correspondant aux frais de commercialisation que le promoteur n'a pas à avancer.
PROJET n°3 : Eco-HAMEAU de BAZOUGES-sous-HÉDÉ (35) : 9 logements sur un terrain de 6 300 m²			
•Initiateur du projet : commune de Bazouges/s/ Hédé (définition du cahier des charges, maîtrise foncière et viabilisation) •1 architecte-urbaniste (maîtrise d'œuvre) •Accompagnateur : <i>Cohérence</i> (animation et coordination du Comité de pilotage) •1 animateur : <i>PARASOL</i> •1 initiateur (volet juridique) : <i>L'Echo-Habitants</i> •1 Notaire de la commune (transcription juridique) •Groupe d'habitants (définition du programme d'habitat)	Animation et formation : mise en place de réunions publiques et d'ateliers participatifs.	•Définition de l'action •2 réunions publiques d'informations permettant de constituer un groupe d'habitants •Ateliers avec le groupe d'habitants (définition du pré programme) •Ateliers entre architectes et groupe d'habitants (définition du Permis de Construire)	Communal

Point 3. Méthodologie d'accompagnement

Mode d'accompagnement pour les collectivités :

Dans ces 3 exemples, il apparaît clairement que les structures accompagnatrices ont un rôle important à jouer, le projet étant initié par des collectivités locales et aucun groupe d'habitants n'existant a priori. Leur mission est de constituer le groupe de futurs habitants et de l'animer pour créer une cohésion et établir une culture commune : mise en place d'ateliers avec le groupe d'habitants et parfois les maîtres d'œuvres dans l'objectif de travailler et de réfléchir à la constitution de leur projet.

Cette étape réalisée, ce sont les maîtres d'œuvre (= architectes) qui prennent le relais, établissant des ateliers techniques de définition du cahier des charges avec les habitants, et travaillant sur des avant-projets (esquisses), préalables au dépôt d'un Permis de Construire.

Ce principe d'accompagnement a fait débat dans la salle : les projets présentés peuvent-ils réellement être considérés comme de l'habitat coopératif, les habitants n'en étant pas les instigateurs ? Les structures accompagnatrices ont reconnu la légitimité de ce questionnement, mais elles ont aussi rappelé qu'il y a toute une catégorie de la population qui, souhaitant malgré tout changer de mode de vie, ne sait pas comment s'y prendre ou n'a pas connaissance de l'existence d'autres porteurs de projet auprès desquels se rapprocher pour se lancer dans l'aventure...

C'est en particulier pour ces personnes que ce type d'initiative révèle toute sa pertinence. De plus, il ne faut pas oublier que ce sont les collectivités et les bailleurs sociaux qui restent aujourd'hui les premiers logeurs en France. Il est donc primordial de s'associer à eux pour répondre aux enjeux d'un urbanisme durable. Même si cette situation n'est pas idéale (cf. les contraintes de son application), il faut savoir s'en satisfaire et l'adapter progressivement, afin de faire évoluer les politiques de création de logements.

Mode d'accompagnement pour les groupes constitués :

Les structures accompagnatrices expliquent le peu de sollicitations exprimées à leur endroit par les groupes porteurs de projet de co-habitat : leur prestation n'est en effet pas gratuite et ces collectifs constitués ont généralement déjà élaboré leur propre cohésion et leur idée du projet.

Mais il a été précisé dans la salle que l'accompagnateur conserve potentiellement un rôle non négligeable dans ce type de montage d'opération : il est neutre et apporte donc un regard extérieur au projet. Il peut conseiller et surtout éviter les conflits au sein du groupe en jouant le rôle de médiateur. Dans ce cas de figure, la structure devra cibler précisément les besoins des habitants et pourra n'intervenir que ponctuellement, comme appui technique – exemple : proposition d'Habicoop de fournir une boîte à outils aux groupes d'habitants autonomes «Comment monter un projet d'habitat groupé ? ».

Métier d'accompagnateur :

C'est un métier qui reste donc encore à inventer. Dans cette optique, il est nécessaire de créer des réseaux comme celui du GRT Ouest (Groupe de Ressources Territoriales ou Techniques) afin de mettre en place un mode de co-formation.

Il faudrait créer un programme ou un livret pédagogique sur «Comment accompagner des démarches d'habitat groupé ?», base de travail commune pour toutes les structures accompagnatrices.

Plusieurs interventions vont dans ce sens (formation en corps de métier) et revendiquent la nécessité de devenir plus exigeants et de se mettre tous d'accord à propos de la démarche d'accompagnement vis-à-vis des collectivités en particulier.

Conclusion / Discussion : débat sur le manque de mixité sociale dans l'habitat groupé :

On remarque que les personnes intéressées aujourd'hui par ce mode d'habitat sont souvent des personnes qui possèdent un potentiel financier et culturel relativement favorable. Cela s'explique de différentes manières : mode de vie alternatif (a fortiori militant), pour lequel les démarches sont généralement longues et font appel à un minimum de compétences, etc. Force est de constater que dans ce cas, on ne peut pas réellement parler de mixité sociale.

En revanche, les situations présentées, dans lesquelles les projets sont initiés par des collectivités, laissent apparaître des postulants de toutes catégories socio-culturelles, souvent des familles à revenus modestes qui souhaitent accéder à la propriété. Dans ce cas, l'accompagnement n'est pas facile mais devient primordial, car s'il est bien réalisé et que ces familles restent jusqu'au bout du projet sans se décourager, il y a là une véritable occasion de proposer de la mixité sociale et de l'échange autour du vivre ensemble.

TABLE RONDE D'EXPÉRIENCES EUROPÉENNES

Animation : Samuel LANOË, PARASOL

Intervenants :

- Benoit DUBUIGNE, Habitat et Participation (Louvain La Neuve, Belgique)
- Dagmar VARKEVISSER, résidente de CW (Hollande)
- Flip KRABBENDAM, architecte

Pas de script !

Objectifs : Panorama des différentes initiatives wallonnes en habitat coopératif. Visite virtuelle d'un Centraal Wonen d'Amstelveen. Témoignage d'un architecte d'un Centraal Wonen.

Point 1. Belgique

Public très diversifié (étudiants, personnes âgées, éducateurs qui intègrent un projet pour des publics en difficultés, toxicomanes pour lesquels il s'agit de la dernière étape d'insertion, etc...).

Éléments pour définir un habitat groupé :

urbanistique (densité)
spatial (espaces collectifs / espaces privés)
volontariste (on se choisit)
autogestion
participatif

Creux pour le mouvement dans les années 90.

Point 2. Hollande, Amstelveen

Les Centraal Wonen :

- **Flip Krabbendam**, Architecte, co-fondateur et résident du CW de Delft
 - Naissance du mouvement des CW, au lendemain de 68
 - Projet de Fuutlaan, Delft : Du rassemblement à la construction
 - L'approche sociologique des « niveaux »
 - Parti-pris : Le rôle de l'architecte dans la conduite de projets participatifs
- **Dagmar Varkevisser**, résidente du projet d'Amstelveen
 - Initiative, montage du projet, et différents acteurs du projet d'Amstelveen
 - Visite virtuelle du bâtiment
 - L'auto-organisation des habitants

En Hollande, l'habitat groupé est né quand la famille nucléaire a été contestée : liberté sexuelle, liberté des enfants. Dans un habitat groupé la famille nucléaire est prise dans un ensemble plus grand.

PLÉNIÈRE DE CLÔTURE

Décisions et mandatements :

Chantiers 2010	Contenu	Réfèrent
Portail internet	Neutralité par rapport aux différents réseaux. Ne se substitue pas aux sites existants mais renvoie sur eux et facilite l'orientation pour le public.	Groupe de travail piloté par Annabel Roux aroux@cohabitat.fr , Philippe Yven, Passerelles Eco
Recueil des réalisations	Le cahier des charges sera produit collectivement. Parmi les questions à poser : le rapport à la propriété ?	Pilotage par Ecohabitat groupé ecohabitatgroupe@orange.fr et Passerelles Eco
Reconnaissance des coopératives d'habitants	Les groupes et réseaux exprimeront leur solidarité avec la campagne menée par Habicoop, même s'ils ne souhaitent pas aboutir sous forme coopérative, pour permettre une ouverture des possibles. → répondre si possible au recensement → adhérer à Habicoop. → relayer la campagne auprès de ses élus. → contributions au travail législatif et réglementaire d'Habicoop : jusqu'au 15 janvier.	Habicoop info@habicoop.fr et sa commission juridique.
Action pour les régionales	Rédaction d'une lettre demandant un soutien pour la participation des habitants et pour les investissements écologiques dans le logement.	Lettre proposée par Didier d'Hnord, transmise par Habicoop, librement modifiable et diffusable par les acteurs locaux.
Synergie des accompagnateurs		Relier vjannot@relier.info organise des espaces d'échanges.
Rencontres nationales de l'habitat coopératif et de l'habitat groupé	Avec des ateliers ciblés concernant les valeurs (ateliers consacrés spécifiquement aux coopératives d'habitants). Candidats : - Ile de France → Ecohabitat groupé - Strasbourg → Ecoquartier Strasbourg - Besançon → Habiter Autrement à Besançon La rencontre doit impérativement bénéficier à un groupe projet.	Habicoop porte jusqu'au choix du lieu. Un comité de pilotage sera mis en place.
Dynamiques régionales	A mettre en œuvre librement !	Les acteurs locaux entre eux, ex : - autour du GRT Ouest - Lille – HEP - La Jeune Pousse – Hnord – Lo Paratge

Suites à donner aux travaux juridiques :

- Habicoop est invité à produire les documents autour des statuts, notamment la convention de capitalisation.
- Dans le cadre du plan A, écrire les raisons pour lesquelles Habicoop a préféré la SARL à la SAS ou à la SCIC.
- Nécessité de rassembler les arguments pour qu'une collectivité soutienne un projet de coopérative d'habitants.
- Les différentes formes d'acquisition foncière pourraient faire l'objet d'une étude comparative.
- Habiter Autrement à Besançon travaille à la rédaction d'une fiche sur le montage en SCI de location. Les Habiles et le GRT Ouest travaillent avec Habicoop sur les différents montages Plan B.
- La suite des échanges sur les montages répondant aux valeurs énoncées (propriété collective, démocratie, non spéculation) continue sur le groupe de discussion de la commission juridique. Tous les adhérents d'Habicoop peuvent y participer.