Document generated on 08/13/2025 3:59 a.m.

Revue internationale de l'économie sociale
Recma

Les coopératives d'habitants : une troisième voie du logement à développer
Housing cooperatives: A third way for developing housing

Habicoop

Number 313, July 2009

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1020926ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1020926ar

See table of contents

Publisher(s)

Association Recma

ISSN

1626-1682 (print)
2261-2599 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Habicoop (2009). Les coopératives d'habitants : une troisième voie du logement à développer. *Revue internationale de l'économie sociale*, (313), 99–104. https://doi.org/10.7202/1020926ar

Article abstract

A large majority of the French population strongly aspires to home ownership, but the market and policy focus on socially over-valued individual home ownership poses many financial, social and environmental problems. Habicoop, an association based in Lyon that helps housing cooperatives, has been promoting collective home ownership since 2005 based on the main principles of the social economy, namely mutualization, dual status as owners and users, collective decision-making, and social and environmental responsibility among others. Interview with Bertille Darragon, the association's coordinator.

Tous droits réservés © Recma, 2009

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS : UNE TROISIÈME VOIE DU LOGEMENT À DÉVELOPPER

L'accession à la propriété est une aspiration forte d'une large majorité de la population française, mais la focalisation du marché et des politiques sur une accession individuelle socialement survalorisée pose de nombreux problèmes, financiers, sociaux et écologiques. Habicoop, association d'accompagnement des coopératives d'habitants basée à Lyon, promeut depuis 2005 une accession collective à la propriété fidèle aux grands principes de l'économie sociale : mutualisation, double qualité, gestion collective, responsabilité sociale et environnementale… Entretien avec Bertille Darragon, coordinatrice de l'association.*

* Habicoop : c/o Urscop, 74, rue Maurice, 69003 Lyon. Tél. : 04 72 36 28 93. Site : www.habicoop.fr.

***Recma.* – Vous questionnez l'accession individuelle à la propriété, qui est un objectif pour beaucoup. Pourquoi ?**

Bertille Darragon. – L'accession à la propriété est une aspiration forte d'une large majorité de la population française, qui souhaite s'investir financièrement et affectivement dans son logement, sécuriser son parcours résidentiel et sa retraite, transmettre un patrimoine. On peut estimer ces préoccupations légitimes, sans pour autant leur donner comme unique réponse la propriété individuelle, encore moins en habitat pavillonnaire. En effet, la focalisation du marché et des politiques sur une accession individuelle survalorisée socialement n'est pas sans poser de problèmes.

Tout d'abord, elle entraîne une hausse de l'immobilier face à laquelle le politique est démuni : même les mesures anti-spéculatives prises dans certaines ZAC *(zones d'aménagement concerté, NDLR)* sont de toute façon limitées dans le temps. De plus, l'élargissement vers le bas du panel des accédants est risqué à titre individuel et peut provoquer de fâcheuses conséquences sur le devenir des bâtiments concernés : les copropriétés actuellement en difficulté dans l'agglomération lyonnaise, par exemple, ont pour la plupart accueilli des ménages économiquement fragiles, en incapacité d'investir dans l'entretien et l'amélioration de leur patrimoine.

Par ailleurs, la politique du « tous propriétaires », pas plus que celle des quartiers dévolus aux HLM, ne parvient pas à maintenir une certaine mixité sociale. Là où pèsent le chômage et les difficultés sociales, le manque d'appropriation des lieux par les habitants des HLM peut se traduire par une dégradation du vivre ensemble. Mais retrouve-t-on plus de liens sociaux dans d'autres types d'habitat où l'individualisme et l'anonymat priment la solidarité de voisinage et l'identité de quartier ?

Enfin, alors que tous les signaux d'alerte concernant l'urgence écologique sont au rouge, l'habitat pavillonnaire continue à progresser, mitant le paysage et engendrant des nuisances incontrôlables dues notamment au transport motorisé.

En France, les coopératives d'habitants sont pourtant peu soutenues par les pouvoirs publics…

Si en France le débat prend une tournure polarisée et politisée, diverses expériences en Europe et outre-Atlantique invitent à considérer avec attention les possibilités d'inventer de nouvelles conditions d'habitation. Les coopératives d'habitants, dans une logique de résilience urbaine, offrent une réponse innovante à l'ensemble des enjeux soulevés : elles permettent un nouveau type de rapport à la propriété ; elles facilitent les échanges intergénérationnels, la solidarité de voisinage et une réelle mixité sociale ; les économies effectuées grâce à l'autopromotion peuvent être injectées dans des investissements écologiques. Cette réponse constitue potentiellement une véritable troisième voie du logement, qui représente 5 % du parc immobilier en Suisse et 10 % en Allemagne. Habicoop, reprenant une réflexion ébauchée en 1982 par le rapport Mercadal (un rapport au ministre de l'Urbanisme et du Logement, produit par la commission sur la coopération en matière d'habitation), travaille à l'émergence de tels projets en France et sollicite les pouvoirs publics pour qu'ils l'encadrent légalement. La dynamique et la capacité d'innovation citoyennes sont d'ores et déjà à l'œuvre, sous la forme de dizaines de groupes d'habitants qui, sur l'ensemble du territoire, travaillent pour faire aboutir leur projet. Adapter la législation serait une reconnaissance de l'utilité sociale de ces initiatives et permettrait au moins de ne pas pénaliser ces habitants engagés dans des projets porteurs de sens, si ce n'est d'encourager leur développement.

Habitat groupé et coopérative d'habitants sont-ils synonymes ?

Les coopératives d'habitants s'inscrivent dans la mouvance de l'habitat groupé. Dans ce type de projet, les habitants prennent en main la conception et la gestion des logements, en donnant la part belle aux espaces et services partagés : potager, buanderie, salle commune, etc. Les futurs habitants construisent ensemble la structure et déterminent son fonctionnement (écriture des statuts, charte). Leur réflexion commune dessine un projet collectif d'habitat. Ils participent ensuite activement aux différentes étapes de construction du programme immobilier. Les logements peuvent prendre la forme d'un immeuble ou, en milieu rural, de maisons de préférence accolées, pour éviter le mitage, faire des économies d'énergie et préserver les espaces naturels.

Au sein de la famille de l'habitat groupé, la coopérative d'habitants propose un rapport original à l'habitat, interrogeant notamment la question du patrimoine. Les coopérateurs sont en effet à la fois locataires de leur logement et propriétaires de parts sociales de la coopérative d'habitants, qui est elle-même propriétaire du bien immobilier. C'est le droit d'usage

et la prise de responsabilité qui priment, et non la propriété individuelle. Les coopérateurs sont ainsi impliqués directement dans la gestion de la structure, ils participent aux décisions relatives à l'organisation de son activité. La démocratie s'applique selon le principe « Une personne égale une voix » : le poids dans les décisions ne dépend pas du nombre de parts sociales détenues. Dans le modèle auquel travaille Habicoop, le coopérateur participe à la constitution de l'apport initial en fonction de ses capacités financières, puis il acquiert des parts sociales au fur et à mesure. L'ensemble de ce capital lui est remboursé par la coopérative s'il décide de quitter son logement.
La valeur des parts sociales est distincte de la valeur marchande du bien, ce qui coupe court à la logique de spéculation. Par ailleurs, les loyers reflètent le coût réel d'exploitation du ou des bâtiments selon la logique coopérative : ne pas payer au-delà du coût réel. L'opération est ainsi recentrée sur la valeur d'usage des logements, et non sur la plus-value qui serait obtenue par un investissement immobilier. En cas de dissolution de la coopérative, si un boni de liquidation (une plus-value sur la vente de l'immeuble) est dégagé, il ne peut pas être distribué entre les coopérateurs : il est destiné à une structure d'intérêt général. L'intérêt collectif est donc privilégié par rapport à l'enrichissement individuel.

La promotion des membres est au cœur du projet coopératif, mais comment faire en sorte que des ménages modestes accèdent au statut de coopérateurs ?
Les échanges sociaux et intergénérationnels sont au cœur du projet de coopérative tel que le porte Habicoop. L'association tisse des partenariats avec des bailleurs sociaux et des associations d'insertion par le logement pour qu'une part significative des logements puisse être occupée par des ménages modestes. Les personnes qui entreront dans la coopérative par le biais de ces organismes sont des coopérateurs à part entière. Ils bénéficieront des mêmes droits que les autres habitants (espaces collectifs, vie de la coopérative) et des mêmes devoirs (participation aux réunions, à la gestion, aux tâches communes). On peut également envisager une coopérative dans laquelle certains appartements ou studios seraient occupés par des personnes âgées, des personnes en perte d'autonomie ou encore des jeunes éprouvant des difficultés à se loger de manière décente. Le fonctionnement coopératif favoriserait alors la solidarité intergénérationnelle.
En plus de ces valeurs constitutives de la coopération, Habicoop souhaite que le cadre de coopérative d'habitants permette aux projets d'intégrer des critères écologiques et d'accueillir des ménages ayant des revenus variés, et notamment des personnes fragilisées. Les habitants qui constituent les groupes projets sont en demande de logements respectueux de l'environnement et générateurs d'économie sur le long terme. Habicoop sollicite les pouvoirs publics pour que la coopérative ait accès à des financements consacrés à l'investissement écologique. Ces financements sont aujourd'hui fléchés sur l'accession individuelle ou sur le logement social, mais certaines

collectivités se montrent disposées à innover en ouvrant leurs lignes de subventions aux coopératives. La région Rhône-Alpes propose ainsi à titre expérimental les subventions pour l'investissement environnemental sous conditions de revenus des coopérateurs.

Pour mettre en place le cadre adéquat, Habicoop, en tant qu'association d'accompagnement, s'est associée au groupe d'habitants du Village vertical [1], qui accepte de prendre les risques d'un projet pilote. Ce groupe d'une dizaine de ménages bénéficie aujourd'hui d'un terrain à prix préférentiel dans la ZAC des Maisons-Neuves à Villeurbanne. La livraison est prévue pour 2012. Habicoop accompagne également d'autres groupes dans l'agglomération lyonnaise, notamment Habitat coopératif Duchère [2], dans ce quartier de Lyon aujourd'hui en « grand projet de ville », et Habitat groupé Confluence, qui s'installera dans le futur écoquartier. Habicoop capitalise le travail effectué pour pouvoir reproduire ces expériences et faire bénéficier les autres projets des informations collectées et des méthodes constituées.

Par ailleurs, l'association a été contactée par des groupes en montage à Paris, à Bordeaux, à Toulouse, à Nantes, etc. Trois rencontres nationales ont permis de cristalliser l'émergence d'un mouvement et de montrer l'intérêt que portent ces initiatives citoyennes à la naissance d'une troisième voie du logement. Pour autant, des questions restent à résoudre avant que les coopératives d'habitants ne fassent partie de façon significative du paysage du logement en France.

Comment identifieriez-vous les freins au développement de telles initiatives ?

L'accès à un large public est l'un des défis majeurs des coopératives d'habitants. A ce stade du montage, le projet, par son positionnement hybride, interroge les dispositifs en place et les cadres réglementaires régissant la question du logement : locataires et collectivement propriétaires, les coopérateurs doivent pouvoir s'inscrire dans les politiques publiques pour accéder aux prêts et aux divers outils de solvabilisation. Des évolutions sont donc nécessaires qui supposent de vraies négociations avec les institutions pour que les coopératives s'insèrent dans des mécanismes aux critères desquels elles ne répondent pas parfaitement. Sans des aménagements favorables, notamment, en termes de fiscalité et de nature des prêts consentis, les coopératives risquent de n'être accessibles qu'à des ménages favorisés… qui, financièrement pénalisés, hésiteront à investir dans un tel projet. Quant à l'intégration de logements très sociaux, souhaitée par la plupart des groupes, elle n'est possible en l'état actuel de la législation qu'en bâtissant un montage complexe avec un bailleur social agréé. Les règles d'attribution des logements en vigueur entrent en conflit avec la nécessaire adhésion de l'habitant aux règles et aux valeurs de la coopérative. Là aussi, des aménagements doivent être réfléchis.

La difficile rupture culturelle que nécessite l'abandon de l'idée de propriété individuelle apporte un autre obstacle à la diversité. Cette rupture est

(1) *www.village-vertical.org (NDLR).*

(2) *http://hcd-lyon.fr (NDLR).*

en effet plus facile à opérer pour une élite sociale et politique, prête à remettre en cause un projet de constitution de patrimoine auquel elle a déjà eu ou pourrait avoir accès. Le succès du projet viendra donc d'une compréhension de ces enjeux, d'une attention spécifique aux ménages défavorisés et d'une communication précise sur les bienfaits qu'ils peuvent attendre de l'aventure.

Enfin, la coopérative doit également trouver un équilibre entre les parcours individuels et l'histoire collective. Par exemple, quand un ménage quitte la coopérative, son intérêt est de récupérer au plus vite son épargne, pour retrouver un nouveau logement. La coopérative, elle, doit assurer sa bonne santé financière et prendre garde à une trop forte diminution de son capital qui la fragiliserait. De même, le coopérateur sortant souhaite que les parts aient suivi le cours du marché de l'immobilier, pour pouvoir trouver un logement équivalent. Mais la coopérative, pour rester accessible à des ménages modestes, doit contraindre le prix des parts à la sortie, afin que l'effort consenti par le nouveau coopérateur soit équivalent à celui qu'avait consenti à son arrivée le coopérateur sortant. Les coopérateurs doivent donc écrire les règles en fonction de l'intérêt commun et en pensant à la longévité de la structure, tout en donnant suffisamment de gages aux individus pour les inciter à investir. Un produit bancaire adapté doit être inventé et soutenu par l'Etat : il permettrait à la coopérative de faire appel à un refinancement pour désintéresser le coopérateur sortant, tout en maintenant des mensualités stables.

Comment résumeriez-vous l'activité d'Habicoop ?

Habicoop agrège petit à petit des compétences afin de pouvoir offrir différents services :

• accueillir toute personne désireuse de créer une coopérative d'habitants ou de rejoindre un groupe de porteurs de projet ;

• accompagner les groupes dans leur démarche de montage de projet : aide à l'écriture du projet, à la constitution d'une société coopérative (accompagnement juridique et administratif), au montage financier (budget, financements, comptabilité), au montage technique (conseils en architecture ou pour l'intégration d'énergies renouvelables), accompagnement et formation sur les principes coopératifs et l'organisation de la coopérative ;

• une fois la coopérative constituée, accompagner les coopérateurs dans la gestion et le développement de leur projet au quotidien par des conseils ou l'organisation de formations spécifiques (par exemple en comptabilité ou en communication non violente) ;

• informer le grand public sur ce mode d'habiter en tant qu'alternative pertinente au parc locatif privé et aux grands ensembles de logements sociaux ;

• développer de nouveaux outils (foncière, mutuelle) pour consolider les coopératives.

A terme, l'objectif est la constitution d'un véritable réseau de coopératives et de structures d'accompagnement et la naissance d'une nouvelle famille de la coopération et de l'économie sociale et solidaire. Mais dans

un premier temps, Habicoop travaille essentiellement sur le montage juridique et financier, avec le soutien du réseau du Groupement national de la coopération, la société financière coopérative La Nef, l'association d'accès au droit pour les associations BA Balex, la société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes Robert Ohayon et Associés et le cabinet d'avocats Bignon Lebray. Nos partenaires de l'insertion par le logement – associations et bailleurs – participent également pleinement à cette expérimentation.

Outre votre propre site, www.habicoop.fr, quelles ressources documentaires conseilleriez-vous pour prolonger la réflexion et s'informer sur les coopératives d'habitants ?

De nombreuses initiatives existent aujourd'hui, plus ou moins bien documentées. L'association L'Echo-habitants, pour le développement de l'habitat coopératif, recense les réseaux existants et les projets en cours. Son site, http://lechohabitants.org, propose notamment quelques ressources bibliographiques accessibles en ligne, qui peuvent être utilement complétées par *Micropolitiques des groupes, pour une écologie des pratiques collectives*, de David Vercauteren (disponible sur http://micropolitiques.collectifs.net), et *Se loger autrement au Québec, le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique,* sous la direction de Marie-J. Bouchard et Marcellin Hudon (ouvrage paru aux Editions Saint-Martin en 2008). ●