

Coopératives d'habitants : un pour répondre à un réel engo

Sous des vocables divers, habitat groupé, habitat participatif, coopératives d'habitants, ce que l'on qualifie fréquemment de troisième voie d'accès au logement, entre location et propriété individuelle, rencontre un succès croissant. Les difficultés des montages juridiques et financiers ont conduit à inclure des dispositions spécifiques dans le projet de loi Alur (relatif à l'accès au logement et à un urbanisme renouvelé) adopté en première lecture par l'Assemblée nationale en septembre, et notamment un statut juridique de la coopérative d'habitants.

d'autre part une politique du logement favorisant cette forme d'habitat par des facilités d'accès au foncier, des prêts, des subventions.

En France, l'habitat groupé suscite un intérêt grandissant. Outre le contexte de crise économique et d'accès au logement, ces projets naissent aussi d'une sensibilité écologique et de limiter la consommation afin de réaliser des économies sur le long terme. Il s'agit aussi de recréer des solidarités de voisinage et intergénérationnelles pour rompre l'isolement des personnes âgées.

Une conception alternative de la propriété

Les coopérateurs sont individuellement locataires de leur logement mais collectivement propriétaires du bien immobilier par la souscription de parts sociales dans la coopérative. L'achat des parts permet à la coopérative d'emprunter. Elles peuvent être rémunérées mais dans la limite prévue à l'article 14 de la loi de 1947. Ensuite les coopérateurs paient une redevance (loyer et versement en comptes courants d'associé) dont une partie est capitalisée et remboursée à leur départ. Les cessions de parts entre associés ou à des tiers s'effectuent avec l'accord de la majorité selon le principe « *une personne, une voix* », selon des critères définis par les statuts mais le plus sou-

L'habitat participatif consiste en un projet collectif de logements dont les habitants s'impliquent dans la promotion et la gestion, et mutualisent finances, espaces (buanderie, potager, etc.), services pour créer un lieu de vie adapté à leurs besoins. Il est bien plus développé dans d'autres pays (cf. encadré) pour deux raisons : d'une part un statut de coopérative d'habitants,

cadre juridique ement

vent à partir de l'ordre chronologique d'une liste d'attente. Le mécanisme anti-spéculatif repose sur une déconnection entre la valeur des parts sociales et celle du bien.

Le Village vertical de Villeurbanne aura mis 8 ans à se concrétiser mais, en 2013, 14 ménages ont pris possession de leur logement. Sous statut de coopérative SAS, le Village vertical a bénéficié de partenariats avec la coopérative HLM Rhône Saône Habitat et l'association Habicoop qui accompagne de tels projets.

Simplifier les montages et sécuriser les financements

D'un point de vue juridique, l'habitat groupé ne possède aucun cadre spécifique, ce qui conduit souvent à concilier deux statuts : l'un pour la construction, l'autre pour l'habitation ; ou l'un pour les espaces communs, l'autre pour les espaces privatifs. SCI, Société civile coopérative de construction, association syndicale libre, SARL, Scic, etc. Autant de statuts forts différents mobilisés au mieux mais des cotes mal taillées avec lesquelles il a fallu jongler jusqu'à présent, et qui ne simplifient pas les financements. « Les financements sont aujourd'hui fléchés sur l'accession individuelle ou le logement social », déplorait dans un entretien à la Recma Bertille Darragon (coordinatrice d'Habicoop). « Aussi, 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... 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 ». Raison pour laquelle un partenariat avec les coopératives

HLM est à favoriser en apportant crédibilité et légitimité au projet, notamment envers les partenaires bancaires. Le nouveau cadre législatif visera à simplifier les montages juridiques et sécuriser les dispositifs financiers. Les personnes souhaitant se réunir autour du projet de construction ou d'acquisition de l'immeuble qui abritera leurs logements et des espaces partagés, forment des sociétés d'habitat participatif. Ces personnes ont la qualité d'associés et acquièrent au préalable des parts sociales de ces sociétés qui pourront prendre deux formes : coopérative d'habitants ou société d'autopromotion. La différence essentielle réside dans le rapport à la propriété (et à la démocratie) puisque l'autopromotion peut déboucher sur une copropriété classique tandis que la coopérative d'habitants demeure dans une propriété collective. Elles ne sont toutefois pas exclusives l'une de l'autre, l'autopromotion pouvant donner lieu à une coopérative d'habitants.

« Si l'adoption d'un cadre juridique ne règle pas tous les problèmes, notamment l'imposition sur les sociétés, il représente déjà un grand pas », estime Audrey Golluccio (Habicoop). □

Nathalie Delvolvé

Exemple tiré du Village vertical



Pour un T3 et l'accès aux espaces collectifs d'un ménage avec des revenus fiscaux inférieurs à 40 000 euros : apport de 30 000 euros pour l'achat des

parts sociales. S'il part 10 ans plus tard, la coopérative acceptera une cession à environ 36 000 euros (qui correspond à une inflation de 2 % par an). Chaque mois, le ménage paie une redevance de 730 euros, dont 520 euros de loyer et 210 euros d'apports en comptes courants + les charges. Au bout de 10 ans, il a accumulé 27 500 euros d'apports en comptes courants (soit 30 % de sa redevance). Le délai de récupération de cette somme dépend des capacités financières de la coopérative.

Financement du projet :

Coût de l'opération : 1,9 millions d'euros environ tout compris.

Coût de construction : environ 1 360 euros/ m² HT

Coût du foncier : 162 euros/ m² Shon* en PLS** et 212 euros/ m² Shon* en libre
Prix de sortie : évalué à 2 300 euros TTC/ m²

Apport du groupe : 380 000 euros.

*Shon : La surface hors œuvre nette est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau moins tout ce qui n'est pas aménageable (sous-sols et combles non aménageables, toitures-terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes du rez-de-chaussée et garages).

**PLS : prêts locatifs sociaux.

)L'habitat participatif dans le monde(

Canada : 250 000 personnes dans 91 000 logements, 2 200 coopératives
Québec : les coopératives d'habitants représentent 30 % du parc locatif public
Suède : 17 % du parc immobilier
Norvège : 15 %
Allemagne : plus de 6 millions de logements dont 2 millions en coopératives
Italie : plus de 300 000 logements
Autriche : 340 000 logements