

2ème RENCONTRE NATIONALE DES COOPERATIVES D'HABITANTS

les 23 et 24 novembre 2007
à Labège (Toulouse)

**Accueillies par l'Atelier Blanc
Organisation en partenariat avec Habicoop**

Dans le cadre du forum de l'économie solidaire organisée par l'ADEPES
(Agence pour le Développement et la Promotion de l'Économie Solidaire en Midi-Pyrénées)

Merci à tou-te-s les scribes pour la rédaction et la relecture de ces comptes rendus !

Table des matières

Plénière d'ouverture.....	2
Atelier architecture et qualité environnementale.....	8
Atelier juridique.....	11
Table-ronde pour les élus et techniciens.....	14
Habitat et développement local :	14
la démarche collective, un potentiel pour les collectivités.....	14
Atelier utilité sociale et communication avec les politiques.....	17
Atelier financier.....	19
Conférence sur l'écovillage de Hjørstshøj au Danemark.....	21
Atelier mixité et accès à des populations défavorisées.....	23
Atelier stratégie de projet.....	25
Groupe de travail des accompagnateurs de projets	27
Groupe de travail mise en réseau national	31
Témoignage - discussion sur les coopératives québécoises.....	33
Plénière de clôture.....	36

Plénière d'ouverture

Présentation des groupes projets

Echo-Habitants - Nantes

Structure d'accompagnement de groupes organisée par les futurs habitants des projets de la région nantaise. Monte un projet pilote, accompagne des projets de coopératives d'habitants et souhaite fédérer les énergies pour avoir une logique de réseau régional (Grand Ouest) qui soit opérationnel (compétences croisées pour intervenir localement).

Contribue à la mise en place des statuts avant la constitution des groupes

HEN (Habitats & Energies Naturels) - Nantes

Comprend un ensemble de 4 groupes : futurs habitants de logements individuels à la campagne et 12 logements semi-collectifs à Rezé

Nouvel'Air – Nord de Nantes

60 logements prévus sur un terrain de 2,3 ha. Valeurs de mixité sociale et inter-générationnelle. Problématique sur la valorisation du site, la formation à l'auto-construction, les déplacements, le développement économique et social, etc...

EMMAUS – Montauban

Démarche collective de 20 personnes qui veulent passer de l'hébergement d'urgence à un habitat durable (écovillage). Réflexion en cours avec le partenariat de l'Atelier Blanc

AMBRUS – Lot et Garonne

Un terrain agricole de 16 ha est acquis, mais problèmes pour l'implantation avec municipalité et locaux

Village des sens – Ariège

Projet pédagogique autour d'un sentier de plantes aromatiques.

Ecohabitat groupé en réaction avec le système social actuel

En quête d'un terrain

Partenariat avec ECORCE

Trans'Missions solidaires – Savoie / Haute Savoie

Projet en démarrage d'un co-housing inspiré des expériences danoise et canadienne

Se positionne sur l'accompagnement, n'a pas encore de financement.

Entre-toits – Toulouse

Habitat coopératif dans la proche banlieue toulousaine, 30 maisons prévues (aujourd'hui 12 – 15 ménages), mixité sociale et générationnelle, projet culturel associé

Vivre au village - Ariège

Habitat groupé de 6 familles, inter-générationnel

Terrains acquis, pas forcément ceux sur lesquels seront implantés les habitations.

Pas encore de nom – Toulouse

10 logements du type du Village Vertical

Génération Solidaire – Limousin

Réunir 4 générations autour d'un lieu de vie de 2,5 ha (bâtiment existant à aménager).
Structure d'accueil de 7 enfants a été agréée par l'administration. Les capitaux sont rassemblés.
Il va en découler une activité économique pour adultes encadrant et « grand-parents »
Recherche de partenaires en cours

Les petites Perettes – Sud de Rennes

Association d'un agriculteur et d'un architecte pour implantation de 13 logements, sous un statut de SCCC (société civile coopérative de construction) avec parties communes restreintes.
4 acquéreurs + 2 autres pas encore trouvés
Olaf est en outre président d'un coopérative de construction à Rennes (150 logements par an)

Pas encore de nom – Brest

projet 7 familles (une vingtaine de personnes) qui se connaissent bien et viennent de milieux associatifs .
Envisagent l'achat collectif d'un immeuble en milieu urbain, qui comprendrait également 10 logements étudiants et un projet de librairie.

H'Nord – Bordeaux

Ecoquartier en projet au centre de Bordeaux dans 1 ha de terrain en friche (ancien chais)
Promotion et communication en cours auprès des élus pour installation de 80 logements de 80 m² avec mixité sociale

Cohérence – Lorient

Le réseau Cohérence fédère 114 associations sur la Bretagne autour du développement durable, faisant notamment la promotion d'autres formes d'habitat. Il a obtenu une subvention européenne FSE 10B. Mission sur l'habitat durable, séjours à Fribourg, en Suisse et Autriche.
Suit 1 projet à Lorient d'habitat collectif : 3 personnes pour un projet qui débute de 10-15 logements autour d'objectifs environnementaux (réduction gaz à effet de serre, prise en compte de la précarité énergétique, construction bâtiment passif).

Pas de nom – Montpellier

Projet qui débute autour de 10 familles pour la construction d'un habitat groupé bioclimatique

Pas de nom – Toulouse

Contact avec une municipalité de la région toulousaine pour la construction de 15 maisons mitoyennes (10 personnes dans le groupe) comprenant du locatif.
Contact avec un opérateur HLM

Groupe de femmes – Dordogne

Projet de construction d'un habitat HQE auto-géré pour alternative à maison de retraite.
Habitat regroupé en village, activités proposées pour les enfants, 2 lieux en vue dont une ancienne forge.

Habitat durable en Cévennes – Sud Lozère

Le hameau durable comme solution alternative au lotissement.
Réseau de partenaires, accompagne un groupe avec un projet bien avancé (un premier financement obtenu pour faire de l'éco-habitat).
2 terrains en vue, mais pas encore acquis, concertation en cours entre habitants et élus.
Objectif de construire un centre d'informations sur l'éco-habitat.

Petite commune - Aude

Conseiller municipal d'un petite commune de l'Aude.
5000 m² de terrain acheté pour un projet d'éco-habitat coopératif

DIOGENE – Montpellier

Bureau d'étude et d'accompagnement des futurs habitants associant architectes et labo universitaires (UFR Montpellier et IES Grenoble). Ont répondu à un projet d'incubateur Languedoc Roussillon d'entreprises sociales (ALTER'INCUB <http://www.lr-incubation.com>) porté par l'URSCOP (union régionale des entreprises coopératives).

Interventions sur Languedoc Roussillon dans un 1er temps (travail sur un projet pilote à Carcassonne), puis à modéliser pour intervenir ailleurs en fonction de la demande.

Rénovation d'habitat ancien, construction de maisons, dans une optique de densification du tissu urbain et des villages, mixité sociale, redynamisation des commerces, couplage habitat/emplois...

Groupement d'architectes – 50km au Nord de Montpellier

30 ha acquis pour un regroupement d'activités prenant en compte les éléments naturels. Valorisation du milieu.

Observatoire itinérant des systèmes alternatifs (OISA) - Montpellier

6 personnes actives et une plate forme de soutien de 25 personnes.

Objectif : favoriser la mise en réseau des projets européens d'habitat coopératif (partenariat entre les structures, télétravail et outils de communication, formation à la dynamisation des groupes, à la communication non violente). Créer un centre de ressources de niveau européen.

Montage financier avec subventions en cours.

Màs 21 – Montpellier

Habitat groupé

Présentation d'Habicoop

Par Bertille DARRAGON (coordinatrice d'Habicoop)

Objectifs d'une coopérative d'habitants (permis par les statuts)

- 1 personne = 1 voix
- Le bien est en propriété collective : chacun détient une part sociale mais n'est pas propriétaire des murs
- Le coopérateur est à la fois propriétaire de parts sociales et locataire de son logement
- Le coopérateur ne paie pas au-delà du coût du projet : personne ne s'enrichit au cours du projet (sauf les banques !)
- Déconnexion entre la valeur du bien et les parts sociales, permet la sortie de la spéculation

Objectifs d'une coopérative d'habitants (valeurs)

- Habitat groupé : permet une solidarité de voisinage et la mutualisation d'espaces et de services
- Accessible aux ménages modestes
- Respect de l'environnement
- Valeurs spécifiques à chaque projet

Objectifs d'Habicoop

Habicoop est une association qui a pour objet d'accompagner les coopératives d'habitants :

- Pour qu'émerge un nouveau mode d'habitat autre que les solutions publique et privée
- Pour l'aide aux porteurs de projets : immobilier collectif, respectueux de l'environnement, de forme coopérative
- Pour l'animation d'un réseau chargé de promouvoir, représenter, aider et conseiller les coopératives.

Présentation des ateliers proposés pendant la rencontre

Par Bertille DARRAGON (Habicoop)

Atelier Architecture et Qualité Environnementale

2 éléments soulevés lors de la première rencontre ont bien été pris en note et ne nécessitent pas d'être abordés à nouveau :

- servir d'interface et de pression face aux bâtiments de France
- faire un répertoire de bonnes adresses et de ressources

Les autres questions sont listées dans le document qui présente l'atelier.

Atelier juridique

Avancées d'Habicoop sur le sujet :

- *Composition de la redevance :*
C'est le loyer et les charges que paie le coopérateur + les parts acquises
- *Entrée et sortie des coopérateurs :*
Pour que l'équité entre les coopérateurs soit respectée quelle que soit leur date d'entrée dans le projet, les parts sociales du sortant sont payées par la coopérative et non par le nouvel entrant. Cela implique la constitution de réserves au sein de la coopérative.
- *Mutualisation des capacités d'emprunt :*
La coopérative finance le projet en s'endettant sur la base des capitaux apportés au départ par les coopérateurs (par exemple 20% du montant total).
-> Quel est l'apport minimal à fournir, jusqu'où peut-on aller dans l'inégalité de l'apport de chacun ?
- *Valorisation des parts :*
Elles doivent progresser mais selon quelle indexation (salaire médian, évolution du coût de la vie ?)
- *Nécessité d'une forme juridique :*
Une société commerciale ne peut percevoir des loyers inférieurs au coût du marché, la société civile semble donc plus adéquate.
Il faut mettre en place des « remparts » pour éviter la casse en cas de scénarios catastrophes (faillite de la coopérative). Habicoop travaille avec un avocat sur un fonds de mutualisation pour gérer les risques au niveau national.
- *Transparence fiscale :*
Si des bénéficiaires sont constitués, ils rentrent dans les revenus fonciers des coopérateurs et sont imposables.
- *Montage avec les acteurs du logement social :*
Habicoop se tourne vers les opérateurs agréés. En effet, les emprunts aidés de types PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (prêt locatif à usage social) destinés au financement du logement social ne sont possibles qu'avec ces opérateurs ; il faut donc envisager des partenariats ou faire agréer la coopérative. Les emprunts PLS (prêt locatif social) sont plus faciles à obtenir, mais très peu aidés (destinés aux classes moyennes).

Les perspectives qui avaient été notées lors de la première rencontre :

- *Faire évoluer les dispositifs :* aide aux logements sur l'intégralité de la redevance, emprunts pour la qualité environnementale et / ou pour projets innovants, financés par la Caisse des Dépôts et Consignations
- *Proposer des statuts type* que les porteurs de projet adaptent à leurs besoins
- *Proposer une stratégie de projet :* organisation à mettre en place et calendrier à mettre en œuvre
- Quel est le *coût de la création de la SCIC ?*
- Vers un *statut juridique européen ?*

Les questions à évoquer pendant l'atelier sont listées dans le document qui présente l'atelier.

Atelier financier

Avancées d'Habicoop sur le sujet : étude en cours de différents leviers pour diminuer le coût du projet :

- Taux et durée de l'emprunt
- Financements spécifiques pour l'accès aux ménages défavorisés
- Modalités d'accès au foncier : location du foncier à la structure (baux emphytéotiques). Une clause prévoit souvent que le bâti revienne à la collectivité à la fin du contrat.
- Pass foncier : dispositif pour l'instant réservé à l'habitat individuel : le propriétaire ne paye le terrain qu'une fois le bâti remboursé -> dispositif à adapter au logement collectif
- Subventions systématiques, notamment de l'investissement environnemental
- Aides au logement pour les coopérateurs
- Exonérations fiscales
- Outil de financement pour toutes les coopératives qui drainerait l'épargne individuelle

Les questions à évoquer pendant l'atelier sont listés dans le document qui présente l'atelier.

Atelier utilité sociale et communication avec les politiques

Avancées d'Habicoop sur le sujet :

- Formulation de l'utilité sociale du projet
- Travail avec les collectivités concernant l'accès au foncier
- Implication publique dans les projets grâce à des subventions
- Négociation à mener d'un droit à l'expérimentation : par exemple que la réservation des logements sociaux ne soit pas imposée aux coopérateurs

Les perspectives évoquées lors de la première rencontre :

- Faire un état des lieux des réalisations
- Faire une cartographie locale des partenaires du territoire
- Faire un lexique institutionnel à mettre en ligne
- Marine Boulet (Trans'Missions Solidaires) et Bruno Thouvenin (Atelier Blanc) travaillent à un film de sensibilisation à destination des élus
- Projet de Bruno Thouvenin : travail sur la plus-value sociale dans le cadre d'un programme de recherche européen.

Les questions à évoquer pendant l'atelier sont listées dans le document qui présente l'atelier.

Atelier mixité sociale

Avancées d'Habicoop concernant le partenariat avec les acteurs de l'insertion :

- Aide à l'orientation et au choix réciproque entre le ménage et la coopérative
- Suivi social des ménages intégrés dans la coopérative
- Facilitation de l'accès au foncier
- Maîtrise d'ouvrage déléguée
- Prise de parts dans la coopérative
- Sous-location pour des ménages très défavorisés

Les questions à évoquer pendant l'atelier sont listés dans le document qui présente l'atelier.

Atelier stratégie de projet

Les questions à évoquer pendant l'atelier sont listées dans le document qui présente l'atelier.

Groupe de travail des accompagnateurs de projets

Les questions à évoquer pendant l'atelier sont listées dans le document qui présente l'atelier.

Groupe de travail mise en réseau national

Présentation de la charte d'Habicoop qui peut servir de base aux coopératives d'habitat :

« Les groupes projets qui souhaitent établir des coopératives d'habitant avec l'appui d'Habicoop et en tant que membres de cette association, ainsi que les individus qui veulent intégrer ces groupes projets partagent les valeurs suivantes :

- La coopérative d'habitants offre un rapport original au patrimoine : la propriété, collective, est dissociée du droit d'usage
- La fonction d'habitat et l'intérêt collectif priment sur l'investissement immobilier et l'enrichissement financier. La coopérative d'habitants refuse la spéculation.
- La coopérative d'habitants implique la mutualisation d'espaces et de services qui favorise notamment l'échange, la solidarité et la modération de la consommation
- Le projet est porté par les futurs habitants lors de sa phase de conception dans la mesure du possible
- Dans un esprit de coopération, chaque habitant est responsabilisé dans la gestion collective
- Les décisions entre coopérateurs sont prises démocratiquement selon le principe 1 personne = 1 voix, indépendamment du nombre de valeurs sociales ou de tout autre critère
- La coopérative veille à diminuer son empreinte écologique par ses choix architecturaux et techniques, son territoire d'implantation ainsi que son fonctionnement au quotidien
- La coopérative veille à ne pas exclure les personnes en difficulté, notamment les difficultés financières ne doivent pas être un facteur limitant. Elle refuse toute discrimination.
- La coopérative est ouverte sur son quartier et son environnement »

Les questions à évoquer pendant l'atelier sont listées dans le document qui présente l'atelier.

Atelier architecture et qualité environnementale

SYNTHESE

L'aspect participatif et la gestion coopérative ne peuvent pas se décréter -> comment associer les gens ? L'élaboration du projet architectural est un moment clé pour définir ce qui rassemble le groupe. Il semble nécessaire de travailler avec les habitants sur le sens d'habiter.

La HQE (haute qualité environnementale) n'est pas un label mais une « démarche » : une aide à la conception sous forme d'une « grille de critères » utilisés très habituellement par les professionnels du bâtiment.

Standardisation/personnalisation

Les expériences de standardisation ne semblent pas démontrer que cela entraîne une baisse de coût. Ce qui fait baisser le coût c'est le nombre de logements réalisés. La standardisation semble même un appauvrissement de la qualité.

Proposition de l'auto-finition.

Au lieu de la standardisation, choisir d'énoncer des principes globaux, d'usages, qui permettraient de définir des principes constructifs évolutifs, et que tout soit discuté, décidé en groupe d'habitants.

L'architecture est au service des valeurs qu'on s'est données.

L'auto-construction

Qui travaille pour qui ? La question est aussi de savoir s'il y a du don ou seulement la logique d'un système économique.

L'auto-construction nécessite une capacité de faire qui peut s'acquérir dans une dynamique d'apprentissage qui implique tout le monde. Un accompagnement est indispensable.

Quel cadre légal pour de tels chantiers ? Quand il y a auto-construction il n'y a pas de garantie décennale.

Recherche de forme la plus adaptée au lieu, au confort et à l'usage de l'habitant -> L'habitat coopératif y répond car c'est une capacité à mettre ses envies personnelles au service de l'intérêt général, du groupe.

Ceux qui pensent pouvoir faire un apport spécifique ou souhaitent voir aborder une thématique en priorité s'expriment :

- un architecte qui travaille beaucoup avec les auto-constructeurs : écoute et interprétation du futur habitant, et de son identification à l'habitat qui révèle sa capacité d'appropriation
- un président de coopérative de construction qui aimerait voir abordée la question du coût de la construction, de la standardisation de l'acte de construire et l'articulation coût/qualité/environnement : 10 % de surcoût HQE est acceptable si le coût du terrain est acceptable...
- une géobiologue, sur l'art de bien implanter un bâtiment : détecter son habitabilité, la compenser ou la valoriser
- un participant insiste sur l'aspect participatif : la gestion coopérative ne peut pas se décréter, comment associer les gens ? L'élaboration du projet architectural est un moment clé pour définir ce qui rassemble le groupe : ce sera leur contenant et le garant de leur cohésion.
- un coopérateur d'un projet nantais signale leur expérience d'un avant-projet en 3D, en image virtuelle pour susciter l'intérêt (on peut aussi utiliser des maquettes).
- un participant signale que dans leur projet ils ont d'abord commencé par vivre ensemble et après ils ont envisagé la coopérative.

Qu'est-ce que la HQE ?

= Haute Qualité Environnementale

14 critères qui portent sur la globalité du projet. Il suffit de 4 critères pour avoir le label HQE. Mais cela ne veut pas dire que l'habitat est fait en matériau bio et qu'il est sain.

Ces normes sont plutôt vécues comme venant d'en haut et sont contestées par certains constructeurs.

En fait la HQE n'est pas un label mais une « démarche » : une aide à la conception et la programmation sous forme d'une « grille de critères » pour accompagner et valider des choix, des options, croiser des points de vues environnementaux et techniques utilisés très habituellement (voire automatiquement) par les professionnels du bâtiment.

Standardisation/personnalisation

Les expériences de standardisation ne démontrent pas que cela entraîne une baisse de coût. Ce qui fait baisser le coût c'est le nombre de logements réalisés.

La standardisation semble même une banalisation, voire un appauvrissement de la qualité.

Un exemple d'un aménagement standard qui coûte cher : les espaces de circulation intérieure, des m² de couloirs qu'il faut chauffer, avec une certaine finition -> peut-être que pour les couloirs on pourrait faire des espaces extérieurs avec une finition à moindre coût. On dualise espaces intérieurs et espaces extérieurs, on néglige la notion d'espaces « entre » et de transition.

Proposition de développer des projets de réalisation de bâtiments que l'on va auto-finir. Donner une surface à habiter qu'il est possible de s'approprier. Livrer un plateau avec les arrivées : eau, électricité... Livrer une structure qui n'est pas forcément 4 murs et un plafond.

Dans ce cas, cela veut dire penser la programmation et le phasage de la réalisation

Echanges sur le besoin de cloison et de portes, d'espaces isolés surtout quand il y a des enfants.

Problème du coût de l'auto-finition et du besoin d'encadrement (ou de formation) pour finir le logement.

Est-ce qu'il y a un problème de garantie décennale quand il y a auto-finition ? Apparemment non, car la finition ne porte pas sur la structure.

Il semble nécessaire de travailler avec les habitants sur le sens d'habiter.

Le groupe se pose la question de ce qui doit être standard, des normes, des matériaux, des principes de construction, une méthodologie ?

Une autre personne avait compris que standardisation, c'était plutôt homogénéisation. Peut-être qu'on ne peut pas laisser chacun faire ce qui lui plaît au risque d'une incohérence, avec chacun sa façade ou sa maison comme il veut.

Articulation de la vision globale/vision personnelle, quel dénominateur commun ?

Est-ce que la standardisation est un modèle qui vaut pour tous ? Pour ceux qui viendront après vivre dans le bâti.

Plus que ce terme de standardisation, choisir d'énoncer des principes globaux, d'usages, qui permettraient de définir des principes constructifs évolutifs, et que tout soit discuté, décidé en groupe d'habitants.

L'architecture est au service des valeurs qu'on a mis ensemble.

L'auto-construction

Qui travaille pour qui ? Mesurer un investissement équivalent

Quel travail prend-on en compte dans l'auto-construction ? Est-ce que faire la cuisine pour ceux qui travaillent sur le chantier est pris en compte ?

Quelle valorisation du travail ?

La question est aussi de savoir s'il y a du don ou seulement la logique d'un système économique.

A Rezé, le groupe essaie de mettre en place une unité de compte, du temps de participation de chacun en équivalent financier.

Mettre en place des SEL dès le début dans le projet d'auto-construction.

Tout le monde ne peut pas être sur le chantier (disponibilité, handicap...).

La solidarité a-t-elle sa place ? La valorisation d'une ambiance, d'une formation, entre-t-elle aussi dans cette comptabilité, ou bien peut-on mettre plutôt en avant le non-prix d'une expérience ? Vouloir TOUT comptabiliser est un phénomène gestionnaire qui appauvrit et détruit la générosité d'un groupe (constat de notre état aujourd'hui : exclusion, isolement...). Ne doit-on pas accepter un certain « vide » qui est l'ambient du groupe auquel chacun à sa mesure participe, qui n'est pas quantifiable, qu'il faut reconnaître et qui est indispensable. Il permet les moments intenses qui laissent le goût d'une expérience, d'une rencontre et qui est intraduisible. L'auto-construction est particulièrement favorable à ce potentiel à condition de lui laisser l'espace.

Formation, savoir-faire

L'auto-construction implique une capacité de faire qui peut s'acquérir dans une dynamique d'apprentissage qui implique tout le monde. Ensuite cet apprentissage est valorisable à l'extérieur.

Cela nécessite le développement d'un fonctionnement d'accompagnement.

A voir les chantiers participatifs de l'atelier blanc.

Quel cadre légal pour de tels chantiers ? Le statut du formateur, des stagiaires pour les problèmes de sécurité.

Problème de l'évaluation de la formation acquise.

Importance du statut de formateur qu'on peut venir chercher en responsabilité en cas de problème.

A voir l'expérience de Castors.

Assurance sur le résultat, garantie décennale

La garantie décennale porte sur la structure du bâtiment. Quand il y a auto-construction il n'y a pas de garantie décennale.

Sans garantie décennale, on ne peut pas vendre sa maison dans les 10 premières années sauf si on trouve l'acquéreur qui accepte l'achat.

Maintenant pour la vente de bien il y a des exigences de qualité et de conformité sur 5 points.

En Allemagne, il existe la mise en place d'une inspection technique pendant et après la réalisation par un ingénieur (TUV) qui est un équivalent de la garantie décennale. L'idée, ça serait de mettre en place une inspection technique européenne. Au Danemark, labellisation, valorisation après la construction par un ingénieur. Exemples à la Réunion.

Conclusion

Sur les nouvelles formes innovantes, différentes qui respectent l'environnement : tout est lié et constitue une recherche de forme la plus adaptée au lieu, au confort et à l'usage de l'habitant.

Et l'habitat coopératif y répond car c'est une prise de conscience de ce qu'il y a dans un habitat et dans sa globalité, c'est une ouverture sur le monde, une capacité à mettre ses envies personnelles au service de l'intérêt général, du groupe. Tout le monde a intérêt à construire en lien, en cohérence, en cohésion, en équilibre.

Atelier juridique

INTRODUCTION

Enjeux de la coopérative d'habitants :

- Habitat solidaire ;
- Habitat durable (dimension environnementale, éco construction ...) ;
- Accession sociale et mixité ;
- Objectif anti-spéculatif (habitat pérenne, favoriser l'accès au logement, opération au coût réel sans plus value ...) ;
- Gestion participative et transparente par le collectif d'habitants ;
- Propriété collective.

Le cadre de la législation française qui favorise la propriété privée oblige à concevoir le montage juridique à court (1) et moyen terme (2) :

1. Formaliser un montage dans le cadre des textes actuels ;
2. Faire évoluer ce cadre pour aboutir à un statut spécifique de la coopérative d'habitants, à l'instar de ce qui s'est fait au Québec, en Suisse, en Scandinavie (...), ce qui implique une démarche à mener à terme auprès du législateur.

Le statut de coopérative d'habitants est un montage qui lie un statut juridique (par exemple société civile immobilière SCI) à la loi sur les coopératives (qui impose des principes tels que une personne = une voix quel que soit le nombre de parts détenues, gestion participative ...).

NB : Concernant les termes spécifiques du vocabulaire coopératif (parts sociales, ...), nous renvoyons les lecteurs non avertis aux différents sites web pouvant donner des précisions, comme <http://www.scop.coop/> par exemple.

PROPOSITIONS

Le montage en SCIC (sociétés coopératives d'intérêt collectif) qui ne sont pas des sociétés civiles mais d'activités, apparaît trop contraignant (minimum de 3 partenaires différenciés, nécessité d'une activité salariée par la SCIC, obligation de l'agrément préfectoral). Il peut convenir dans le cas où un projet est initié dès le départ par une collectivité territoriale (en partenariat avec un promoteur social, intégrant un collectif d'usagers, par exemple).

La question de la mobilité résidentielle, entre autres, impose aux coopératives de mettre en place un indice de valorisation des parts sociales. L'indice proposé est l'indexation sur le salaire médian ; un autre serait l'indice de construction moins l'indice de vétusté, l'arbitrage éventuel relevant d'un expert compétent dûment mandaté.

Si c'est avant tout le contexte foncier qui fait exploser les coûts du logement, l'entretien du bâti reste un enjeu d'une bonne gestion coopérative des logements réalisés, donc de leur valeur.

Des questions comme, par exemple, l'intégration des travaux effectués chez soi dans la valorisation de ce patrimoine commun, restent en suspens.

Représentativité

- proposition de différenciation entre les décisions courantes -> 1 membre de la famille majeure = 1 voix / les décisions administratives et financières -> 1 famille = 1 voix (en fonction du contrat familial)
- La cooptation est nécessaire même pour les personnes déjà présentes dans les lieux en cas de séparation ou de décès. On pourrait imaginer une sorte de stage des nouveaux conjoints avant de leur céder des parts sociales.
- Proposition de regrouper les investisseurs solidaires dans un collège avec 1 voix
- Pour les seuls locataires, leur proposer l'acquisition au minimum d'une part sociale pour participation active ; il faut examiner de plus près le cas où ces locataires représenteraient 50% minimum d'une coopérative d'habitants.

Habicoop propose un double statut de locataire / sociétaire au sein de la coopérative : les mensualités comprennent les charges, un loyer et une part acquisitive correspondant aux parts sociales. Loyer et charges sont définis dans un bail, la part acquisitive est définie dans une convention de capitalisation. Les charges payent

l'entretien courant, l'eau, le chauffage. Les loyers servent à rembourser la part d'intérêt de l'emprunt, payent les frais de gestion, les travaux d'entretien ou de rénovation (si la coopérative fait un bénéfice sur les loyers, celui-ci permet d'alimenter une réserve). Ce statut de locataire doit permettre aux ayant-droits de conserver leurs aides au logement. La part acquisitive qui correspond à la surface occupée sert à rembourser la part capital de l'emprunt contracté par la coopérative.

Le boni de liquidation (= les excédents financiers, en cas de dissolution de la coopérative, une fois les montants des parts reversés aux associés et les dettes remboursées) est redistribué à une structure équivalente ou au réseau des coopératives.

Il peut aussi être envisagé des emprunts mixtes : un contracté par la coopérative pour le gros œuvre et les parties communes + le foncier s'il est acheté (avec mutualisation des capacités d'emprunt à travers les apports personnels), un autre contracté individuellement par chaque coopérateur pour des travaux complémentaires et qui pourraient peut-être bénéficier des prêts favorisés (taux 0 par exemple).

Gestion des risques

Quelle gestion des risques, quelles garanties auprès des banques, en cas de défaut de paiement, accident, décès ? Les SCOP (sociétés coopératives de production) ont des outils de gestion des risques dont pourraient s'inspirer les coopératives d'habitants. Les coopérateurs font aussi des choix de solidarité en interne. L'enjeu est également dans la composition du groupe, avec tous les risques que comprend l'intégration de ménages très fragiles financièrement. Les statuts et la convention de capitalisation posent le cadre et les obligations pour les sociétaires, notamment au niveau de leur engagement financier. En tant que locataires, ils sont couverts par le droit du logement, ce qui implique la possibilité (longue et coûteuse) d'expulsion. Il n'y a pas d'aventure humaine sans risque...

Le principe est de sauver le collectif avant l'individuel, ce qui est aussi un argument à avancer auprès des banques. Plusieurs pistes sont déjà posées :

- Eviter la diminution du capital : déterminer un seuil (75% par ex du capital initial) en-dessous duquel il n'est pas possible de descendre. Ainsi, quelques coopérateurs ne se retrouvent pas seuls devant des responsabilités financières très fortes.
- En cas de défaut de paiement d'un coopérateur, détruire une partie de ses parts sociales. Cette opération implique que la coopérative pourra revendre plus tard au nouveau coopérateur des parts qu'elle n'aura pas remboursées. La coopérative n'est donc pas en réelle difficulté tant que ses frais peuvent être compensés par la destruction des parts de ce coopérateur. L'apport initial joue alors un rôle important : avec 28 000 € d'apport d'un coopérateur, la coopérative peut faire face à 3 ans de non paiement. La difficulté que la coopérative rencontre est alors un problème de trésorerie, qui peut se résoudre par de l'emprunt et par une réserve constituée en interne.
- Des négociations doivent être menées pour que la garantie des risques locatifs soit étendue à la redevance des coopérateurs.
- Les coopérateurs peuvent apporter de l'argent sur un compte courant d'associés. Cet argent n'est pas imposé. Il s'agit d'une dette de la coopérative envers ses coopérateurs. Pour le coopérateur il n'implique pas une responsabilité supplémentaire. Il peut servir à financer des gros travaux ou le remboursement des parts sociales d'un coopérateur sortant. Une convention passée entre les coopérateurs et la coopérative peut préciser des modalités telles que le blocage du compte sur une durée à déterminer (-> ressource stable pour la coopérative) et l'abandon de cette dette si certaines conditions sont réunies.

-> Ces modalités sont discutables par l'ensemble des associés au départ, dans le cadre des statuts et de la convention de capitalisation du coopérateur

PROLONGEMENTS

Afin de proposer aux porteurs de projets un ou deux statuts de référence, il est proposé de mettre en place un groupe de travail du réseau qui se mettra en rapport avec des experts juridiques (c'est déjà commencé), pour travailler dans le cadre de la loi sur l'expérimentation. L'une des pistes est l'Institut de la Construction et de l'Habitation et son Centre de Recherche en Droit Immobilier basé au CNAM (conservatoire national des arts et métiers).

La loi de 2005 a institué le droit à l'expérimentation pour les personnes morales ; il y a donc une opportunité à saisir pour faire coïncider au mieux statuts et objectifs visés (les modèles québécois ou suisses sont-ils adaptables ici ?). Ce cadre du droit à l'expérimentation préfigurerait un nouveau statut à faire ensuite reconnaître par le législateur, une évaluation et un bilan pouvant conduire à des adaptations utiles et/ou nécessaires.

DEBATS

Le statut de locataire reste ambigu car il ne correspond pas à un bail classique : dans l'acception courante, un loyer enrichit un propriétaire. Peut-on parler de traites ? Quel est l'intérêt d'être locataire par rapport à une dynamique d'accession ? -> dans ce montage les aides sociales pourront être conservées, tout en gardant une logique d'investissement. Quid des possibilités d'emprunt à taux 0 ?

Il y a remise en question du patrimoine immobilier personnel, de la transmission Il faut mettre en avant les avantages en contrepartie proposés par le dispositif : l'accession sociale favorisée, la dimension collective anti-spéculative, l'éthique et la réceptivité des élus autour de l'intérêt public. La question est toujours : quel intérêt j'y trouve pour m'engager, en même temps que je trouve ça bien ?

Comment est gérée par la coopérative la cession des parts ? En cas de départ, décès. Les règles de cession, de transmission sont à poser.

La coopérative entend garantir un habitat dissocié du contexte spéculatif, il est donc logique que je transmette un bien aux conditions où je l'ai acquis. C'est donc l'entrée et non pas la sortie qui est favorisée.

Il y a une obligation de développement des coopératives, pour que cette réponse alternative puisse être offerte ailleurs.

Faut-il intégrer une marge de revente des parts sociales qui serait liée au contexte du logement à 5 ans, 10 ans ? Un taux d'indexation maxi en référence ?

Doit-on réévaluer le bien ? Dans une SCI classique, il n'est pas possible de revendre ses parts sociales au prix nominal, indépendamment de la valeur du bien.

Le remboursement doit être encadré pour ne pas mettre en péril la situation financière de la coopérative. Un préavis de départ associé à un délai de remboursement assez rapide doivent être mis en place, en fonction des cadres légaux existant (droit du logement, droit du logement social). La personne sortante peut aussi s'engager à trouver ses successeurs.

Comment intégrer les bailleurs sociaux et les organismes agréés du logement social ? Prise de parts dans la coopérative ? Dispositifs en accession sociale ou locataires avec parts sociales ? Dans le cadre du montage de l'opération, possibilité de maîtrise d'ouvrage partagée ou déléguée.

Le statut juridique doit être la traduction des valeurs.

Il faut se donner les moyens de l'évaluation et de l'évolution pour trouver l'équilibre entre intérêt collectif et besoins particuliers.

Table-ronde pour les élus et techniciens

Habitat et développement local :

la démarche collective, un potentiel pour les collectivités.

Participants :

Stéphane Couderc, CAUE (conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de France) de la Haute-Garonne

Stephane Gruet, association AERA (Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture) et Centre méridional de l'architecture et de la ville, Toulouse

Pierre Lecuelle, cofondateur de l'ecoquartier de Hjortshøj au Danemark

Animation :

Bruno Thouvenin, pôle habitat, ADEPES (Agence pour le Développement et la Promotion de l'Economie Solidaire en Midi-Pyrénées)

INTRODUCTION par Bruno Thouvenin

Constats qui fondent les démarches d'habitat collectif : les difficultés d'accès au foncier s'aggravent, la qualité des logements baisse, on relève un manque de formation dans les métiers du bâtiment, les habitants ont du mal à s'organiser.

Objectifs de la table-ronde :

- montrer l'utilité sociale des projets collectifs d'habitat au travers d'exemples concrets
- lever les freins des collectivités à l'encontre des démarches collectives d'habitat
- montrer le rôle que les politiques peuvent jouer pour permettre à ces démarches collectives d'habitat d'émerger

Les trois orateurs sont invités à présenter d'une part le montage du projet et d'autre part le dialogue entre les différents acteurs.

INTERVENTION DE PIERRE LECUELLE

Il présente l'histoire et le fonctionnement de l'écovillage danois dont il est l'un des cofondateurs. Il est actuellement conseiller environnemental pour des collectivités locales. Cet écoquartier a 20 ans et réunit aujourd'hui 200 personnes. Les motivations de départ étaient principalement écologiques et sociales.

L'écovillage est situé sur une petite commune à quelques kilomètres d'une agglomération de 13 000 habitants. Il est constitué de 5 groupes d'habitation aux statuts juridiques différents (une coopérative de 20 logements, 2 groupes de maisons individuelles, 2 immeubles de logements sociaux). Chaque groupe possède sa maison commune et des espaces publics communs (locaux techniques, laverie, gestion des panneaux solaires, espace de loisirs, cuisine, potager).

Il existe des locaux pour des entreprises de construction et la plus grande partie des terres attenantes sont mises à disposition d'un exploitant agricole qui les fait fructifier.

Le fait d'avoir organisé l'écoquartier sur la base de différents groupes ayant chacun une structure juridique différente permet à cet écoquartier d'évoluer.

Les services sont autogérés : la chaudière à plaquettes, une association d'autopartage, le potager commun entretenu par 100 personnes qui payent 150 euros par an et donnent 15 heures de travail / an contre des légumes. L'écoquartier a trois entités : le conseil d'administration, les structures économiques, les groupes de travail de bénévoles en fonction des projets.

Le montage du projet :

Les 2 personnes à l'initiative du projet avaient des motivations positives (pas de lutte « contre »). Sur la base d'une université populaire de 50 à 60 personnes, ils ont organisé une série de débats hebdomadaires puis ont créé une association dont le but était de réaliser un écovillage.

Le projet a connu plusieurs phases :

- le rêve / l'utopie (phase importante à ne pas manquer)
- le débat et le choix entre les priorités avec la rédaction d'une charte

- les décisions à l'aide de groupes de travail de 10 à 15 personnes sur des thèmes précis (agriculture, énergie) réunis en assemblée générale tous les mois
- réalisation

A noter qu'au démarrage du projet, celui-ci a été validé par des conseils locaux : les habitants du village ont voté pour ou contre l'écoquartier. Il était important pour le projet qu'il soit accepté par la population locale.

Pierre Lecuelle insiste sur la grande transparence et la rapidité de circulation des informations entre les acteurs du projet. Une des difficultés était de créer une structure qui entérine au fur et à mesure les décisions et de gérer le flux des participants (2000 sur les 5 ans de gestation).

Il faut pouvoir développer au sein du groupe une forte autodétermination et arriver à partager une culture commune.

La charte définit les visions et le cadre dans lequel se développe le projet, elle permet aux habitants de se réunir, c'est un outil de communication extérieur (vis-à-vis des élus) et d'évaluation régulière en interne. Tout cela exige du temps et de la patience, un grand respect des autres.

Questions

- Quel lien entretient l'écoquartier avec la commune ?

L'écoquartier fait partie d'une agglomération de 13 000 hbts. La demande initiale était un terrain de 100 ha pour 500 personnes. La commune leur en a proposé 3 différents. Ils ont choisi le meilleur en fonction du projet d'installer un agriculteur et de la situation par rapport à l'agglomération voisine.

- Est-ce qu'ils ont bénéficié d'un accompagnateur ? est-ce qu'une personne a été rémunérée pour piloter le projet ?

La première année les réunions ont été organisées par les bénévoles, la seconde année un « emploi-jeune » a permis de couvrir les tâches administratives

- Quel est le taux de rotation des habitants ?

Il y a très peu de rotations. Le noyau initial a une grande responsabilité, il est le garant de l'esprit de départ ; les nouveaux arrivants adoptent la culture de départ. Les groupes d'habitations ont une grande autonomie de gestion.

- sur le coût du foncier au Danemark. Votre demande initiale de 100 ha était-elle ambitieuse ?

90% du terrain est dévolu à l'agriculture, 10% sont habités. La terre cultivée est louée à la mairie et les habitants ont acheté 2 ha par groupe d'habitation. Ils ont également été associés à l'élaboration du plan d'occupation des sols et du plan masse.

INTERVENTION DE STEPHANE GRUET

Il commence par relater la genèse de ce programme de coopératives d'habitants à Toulouse via les sociétés HLM. Le début remonte à l'évènement de l'Usine AZF (septembre 2001), l'organisation d'une exposition aidée par la Fondation de France et le désir de développer des projets d'initiative locale. En regroupant plusieurs associations de quartier, l'idée était de faire remonter des initiatives locales vers les élus. Un réseau doté d'une charte a été créé. En 2004, l'AERA a voulu s'occuper de projet d'habitat coopératif en s'inspirant des expériences québécoises. Pourquoi en France, constate-t-on si peu de participation des habitants à leur habitat ? En fait, le mouvement de l'habitat coopératif est ancien en France mais il s'est éteint, ou plutôt il a été muselé par une loi du 16 juillet 1971 proposée par Albin Chalendon qui visait à clarifier les attributions des sociétés HLM.

Le principe de ce projet est l'accession à la propriété progressive (avec un caractère social). La coopération s'exerce au niveau du programme, du financement, du partage des espaces et des services et de la gestion en SCI. Les habitants acquièrent progressivement des parts sociales dans la société HLM, équivalentes à leur logement, en 35 ans.

Le programme expérimental 2005-2009 lancé notamment avec le ministère de la cohésion sociale et la Fondation de France concerne 450 familles. Il se base sur des opportunités foncières dans certaines communes, la constitution d'un petit noyau d'habitants et la cooptation progressive des autres. 180 à 200 logements sont prévus, 2 opérations sont engagées. Il y a toute une méthodologie développée dans cette démarche avec un concept adapté à la culture française.

Aujourd'hui les sociétés HLM administrent le parc de logement mais sans moyen ou volonté d'accompagner des coopérateurs. A la différence de la France, les Québécois ont créé les GRT (Groupe de Ressources Techniques)

ou tiers externe, à la disposition des coopératives d'habitants. En France, de telles structures sont en germe. Il faut former les professionnels proches des élus pour les informer et les sortir de la méconnaissance. La philosophie des coopératives en France est ancienne ; le système de location coopérative date de 1940.

Stéphane Gruet fait une distinction entre les coopératives simples (entre individus) et les coopératives sociales. Ces dernières font appel à des systèmes de financement du logement social et relèvent du code de la construction, leur montage très complexe ne peut se faire qu'avec l'aide d'un bailleur social ou d'un tiers externe.

INTERVENTION DE STEPHANE COUDERC

Il présente l'expérience de concertation menée dans le village de Cazeneuve Montaud. Ce village de 50 habitants n'avait jusqu'ici pas de POS (plan d'occupation des sols) ni de PLU (plan local d'urbanisme). Comme une parcelle de 9000 m² a été vendue pour la construction d'une maison individuelle, les élus voulaient maîtriser la croissance du village. A l'initiative du maire, un projet de logements écologiques (7-8 maisons) est lancé mais suscite une réaction de rejet de la part des habitants. Le maire fait alors appel au CAUE (conseil gratuit aux particuliers et aux élus). Afin que la greffe de ces 8 nouvelles maisons prenne, le CAUE met en place un programme de concertation avec l'aide d'une sociologue, indépendante du CAUE et de la mairie. Une quinzaine d'habitants se réunissent depuis juillet 2007 une fois par mois. Après une réflexion de base sur l'urbanisation de la commune, un concours d'idées devrait être organisé afin d'élaborer le programme. Les habitants devraient être associés au jury du concours.

Question (d'une habitante de Toulouse)

➤ Dans un quartier de Toulouse, il est question d'un projet d'extension d'un quartier, mais la mairie de Toulouse refuse tout dialogue avec les habitants. Est-ce que le CAUE peut intervenir ?
Le CAUE n'intervient qu'à la demande des collectivités.

DEBAT SUR L'ARGUMENTAIRE A PRESENTER AUX COLLECTIVITES LOCALES

Pour Pierre Lecuelle, la communication s'est bien passée avec les élus de la mairie, mais moins bien avec les représentants de l'administration.

Arguments possibles à avancer :

- un écoquartier donne une image développement durable à la collectivité à peu de frais, cela contribue à l'image positive de la commune
- un projet d'habitat collectif permet d'expérimenter de nouveaux concepts d'habiter
- un tel projet permet de concrétiser des programmes d'Agenda 21, encore très virtuels en France
- ces projets attirent une population dynamique et pionnière
- ces projets font « bouger » tous les services communaux, ils insufflent une dynamique
- ils permettent de renouveler les relations des citoyens avec le service public
- ils permettent d'identifier les habitants volontaires

Stéphane Gruet ajoute l'argument qu'il avance lui aux élus: « c'est du logement social qui finit bien ».

Bruno Thouvenin rappelle l'exemple de Verfeil-sur-Seil : l'association AES (auto-eco-constructeurs de l'économie solidaire) soutenue par la mairie, en intégrant le CAUE et la DDE (direction départementale de l'équipement) très tôt, ainsi que le Pays Midi-Quercy, a pu créer une SARL (société anonyme à responsabilité limitée). Celle-ci a acheté des terrains, les a viabilisés et revendus. Les 10 familles se sont réunies 3 fois, les acteurs sont arrivés à transformer un projet individuel en un projet collectif.

Atelier utilité sociale et communication avec les politiques

ACTEURS À CONTACTER

Lesquels précisément ?

- les élus
- les conseils de développement, les agents de développement des Pays et des parcs naturels régionaux (PNR), les zones financées par Leader + (programme européen). Financent quelques projets d'acteurs présents à la rencontre (études, lancement).
- CAUE pour les villages (exemple du CAUE de Cahors et de l'Aude).
- les bailleurs sociaux HLM. Restent à étudier quelques freins liés à leurs réglementations, aux mécanismes parfois complexes qui peuvent freiner la mise en œuvre des formes de coopération proposées.
- les acteurs associatifs locaux investis dans le développement rural, comme l'Afip (Association de Formation et d'Information Pour le développement d'initiatives rurales), le Crefad (Centre de Recherche, d'Étude et de Formation à l'Animation et au Développement), Accueil Paysan, Aaspari, Terre de Liens (le réseau Relier peut nous aider à les connaître).
- la DDE
- les techniciens des communautés de communes
- les acteurs de l'insertion par l'habitat

CONNAISSANCES À AVOIR SUR CES ACTEURS

Qu'est ce que chacun peut apporter au projet ?

L'appui d'universitaires, de sociologues peut être utile pour favoriser les liens entre population endogène et nouveaux arrivants.

Exemple de la médiation d'un CAUE appelé par un élu qui a rencontré l'opposition de ses administrés sur un projet de 6-7 maisons sur un hameau. Le travail du CAUE a permis d'aboutir à un accueil des nouveaux par tous les habitants.

Quelles sont leurs contraintes ?

Les élus des petites communes peuvent parfois être dépassés par certains aspects techniques, ils ont besoin d'un projet bien ficelé avec un travail en amont qui permet de toucher des subventions.

La coopérative d'habitants se situe dans un contexte de crise majeure du logement pour les collectivités. Elles ont peu de solutions face à cette situation favorisée par:

- la loi Robien : défiscalisation pour l'achat de bâti pour du locatif
- la loi ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine) qui, entre autres, a pour conséquence le développement des lotissements (étalement urbain)

Quelles problématiques les touchent ?

- Lien social
- Lutte contre l'étalement urbain*. L'insertion du projet dans le lieu, qui est souvent oubliée. L'insertion sociale et paysagère passe par la densification. Quels sont les lieux où l'on peut construire et les lieux qu'il faut absolument préserver.
- Démarche qualitative sur le plan architectural
- L'installation de nouveaux habitants peut permettre l'installation de nouvelles activités (développement des services à la personne).
- C'est aussi un moyen de faciliter l'accès au logement des jeunes du pays, rendu difficile par la spéculation foncière et le développement des résidences secondaires.
- Les projets de coopératives d'habitants peuvent s'intéresser à la réhabilitation de l'ancien
- Apporter une réponse qualitative face à la réponse quantitative et financière des promoteurs immobiliers
- Il y a une tradition d'habitat coopératif dans le pays, il faut y revenir
- Réponse à la problématique des gaz à effet de serre et à la précarité énergétique (les conseils généraux dépensent 46 millions d'euros par an pour les factures énergétiques impayées). Regrouper les maisons, c'est une économie d'énergie

* La consommation d'espace est un souci majeur : la France a perdu en 10 ans 40 000 ha de terres agricoles mobilisées pour l'urbanisation (zones d'activité, zones commerciales, lotissements, routes). Ce mitage transforme l'âme de nos villages et l'entrée des villes qui finissent par se ressembler du Sud au Nord.

-> La ville de Nantes a entamé le dialogue, une rencontre des techniciens est programmée avant la rencontre des élus. L'habitat groupé sous la forme de coopératives pourrait répondre à 40% de la demande en logement.

MESSAGES À FAIRE PASSER

Importance de la lisibilité des projets : se présenter avec un projet argumenté et chiffré.

Comment présenter une démarche collective comme un atout ?

Au Danemark ces formes d'habitat sont reconnues par les élus, l'argumentaire se décline en plusieurs points :

- Image écologique à peu de frais,
- Expérimentation d'une autre conception de « l'habiter »,
- Les habitants sont volontaires, attirés par une démarche, c'est donc une population dynamique dans son environnement
- Cette démarche s'intègre parfaitement dans celle des Agendas 21 mis en place par les collectivités locales,
- Cette dynamique peut avoir pour effet de faire évoluer les pratiques des services de l'habitat social,
- Contribution à un renouvellement des relations citoyen / service publique.

La coopérative d'habitants favorise le lien social :

- Favorise les rencontres et limite le phénomène de la solitude,
- Mixité sociale,
- Soutien aux personnes à mobilité réduite,
- Permet de répondre aux exigences de 20% de logements sociaux de manière positive : esprit de coopération.

Faut-il exprimer clairement le sens politique de la démarche d'habitat groupé ?

Ça dépend où : certains disent surtout pas, d'autres disent oui.

Quel est ce sens politique ?

- Quand il s'agit de réhabiliter le bâti existant dans les quartiers abandonnés notamment les centres bourgs sans jardins.
- L'habitat coopératif, par ses choix écologiques, permet une meilleure gestion du foncier.
- Il s'agit d'une démarche volontaire de décroissance soutenable.
- Les habitants coopérateurs sortent des dynamiques sociétales individualistes, NinBYiste (« not in my backyard »), parfois égoïstes, pour intégrer de nouvelles valeurs comme l'utilité communautaire.
- La participation des habitants est un argument essentiel - construire avec plutôt qu'être attentiste -, on peut le définir comme une co-construction avec le service public. A long terme, ce sont des logements mieux gérés, mieux entretenus.

-> Si tant est que les élus aient l'oreille à ça, tous n'ont pas envie de ça, il faut connaître son élu.

Le porteur de projet de coopérative doit-il se positionner comme animateur du territoire ?

Il y a une forme d'animation territoriale, logique de redynamisation, de coproduction. Mais il ne pas jouer au donneur de leçons, plutôt répondre aux attentes des élus.

Le climat coopératif qui est au départ, le déplacer à d'autres échelles vers les habitants et les acteurs qui seront autour de la coopérative d'habitants.

L'expérience de Nouvel Air en Bretagne est basée sur l'utilité sociale. Le projet se construit sur la base d'une coopération privé / public. Pour favoriser les échanges, le groupe a créé une grille d'évaluation de l'utilité sociale du projet en lien avec le territoire (réflexion au niveau des déplacements, de la vie de la commune). Un comité de pilotage permet d'envisager les modalités de participation des nouveaux habitants à la vie locale et de faire le lien entre le projet d'habitat groupé et les besoins du territoire. Cela permet au groupe de prendre conscience des enjeux du territoire et de voir comment ils peuvent y contribuer. On fait se rencontrer des besoins individuels et des enjeux collectifs.

-> Liens avec le territoire, identité locale et participation à la vie locale sont des éléments de réussite des projets.

AUTRE POINT ABORDE

Le statut de coopérative d'habitation a déjà existé : il faudrait revenir à la loi Chalandon.

Atelier financier

MÉTHODES D'ACQUISITION DU FONCIER : LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

C'est un bail (art. L451-1 à 14 du code rural) octroyé par une collectivité territoriale (art L1311-2 à 4 du code général des collectivités territoriales)

- Durée de maximum 99 ans reconductible, minimum 18 ans (art. L451-1).
- Des exemples de baux longue durée ? Pas pour les privés mais pour les hospices par exemple.

Le « cas d'école » : une ZAC (zone d'aménagement concerté), la collectivité est propriétaire, soit elle finance elle-même le projet, soit elle délègue.

Le problème du bail emphytéotique c'est la clause de cession du bâti : cf. article L451-7 §2 « Si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité. »

- Quand c'est un bail administratif, il est possible de négocier les clauses.
- Dans le cas où le propriétaire veut revendre son terrain en fin de bail (e.g. à un promoteur immobilier), il peut être contraint à livrer un terrain nu.

Exemple à Lille, il y avait des maisons sur un terrain en bail emphytéotique. A la fin les propriétaires n'entretenaient plus les maisons car la destruction était prévue.

-> Peut-être faut-il renégocier le bail avant la fin.

Exemple à Rezé (Nantes), lors des négociations avec la commune, elle ne voyait pas pourquoi elle concéderait un tel avantage à des particuliers, d'accord pour un hôpital mais pas pour des privés. Dans ce cas, la mairie fait plutôt le choix de vendre le terrain, actuellement une estimation des domaines est en cours.

-> Pour obtenir un bail emphytéotique c'est important de **justifier l'utilité sociale du projet, par exemple sur l'argument de la non spéculation.**

MONTAGE AVEC UN BAILLEUR SOCIAL

Seuls les opérateurs agréés peuvent obtenir les financements de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ou PLUS (prêt locatif à usage social). Les opérateurs agréés sont en général des sociétés HLM ou des UES (unités économiques et sociales : permet aux associations, coopératives et mutuelles d'entreprendre en commun des actions et de s'allier avec des partenaires du secteur privé et du secteur public). S'inscrire dans ces financements faciliterait notamment l'obtention d'un bail emphytéotique.

Quand il y a une combinaison des financements, c'est compliqué pour que tous les habitants aient le même statut au bout de la réalisation. Pourtant dans la coopérative **chacun doit avoir le même statut dans la vie du projet.**

Le **problème** est la place des opérateurs agréés par rapport aux habitants : dans plusieurs cas on constate qu'ils finissent par imposer leurs règles (Poitiers, Babayagas à Montreuil...) en particulier en ce qui concerne **l'attribution des logements**, mettant à mal la logique de cooptation.

Quelques cas de réussites, comme à Angers (Habitat différent : <http://habitat.different.free.fr/index2.htm>) : une opération qui vient de fêter ses 20 ans, où il n'y a jamais eu d'attribution automatique.

Attention : Il est impossible de cumuler les prêts à taux 0 et les prêts locatifs sociaux

LA GARANTIE DE L'EMPRUNT

* Via une société d'hypothèques ?

Projet d'Habicoop : obtenir la garantie **par les collectivités**, mais cela semble être limité au logement social. Existe-t-il des cas de garanties sur des projets privés ?

* **L'hypothèque classique est difficile à mettre en place.** Différents groupes témoignent que de nombreuses démarches auprès des banques se sont avérées infructueuses.

A Rezé, une rencontre auprès du Crédit Mutuel a débouché sur l'évocation d'une société de cautions mutuelles.

* Les banques s'engagent avec les individus pas des groupes et **sur la base d'un apport.**

Le cas d'un groupe dans lequel les individus ont engagé un apport personnel important est évoqué. Un avocat a été chargé de rédiger un texte qui a permis de préserver les intérêts de chacun, tout en cumulant suffisamment d'argent pour obtenir l'emprunt.

* La fin des banques coopératives complique les choses. Faut-il recréer une banque ?

L'hypothèse apparaît peu réaliste. La NEF est évoquée pour son engagement, mais c'est une petite structure qui ne pourra pas prendre le risque pour de nombreux projets.

* Une hypothèse, la constitution d'une foncière.

La foncière est une société en commandite par action (SCA) où les personnes physiques ou morales qui achètent des actions votent en AG, soit en tant que commanditaires engagés sur leur investissement, soit en tant que commandités avec une responsabilité illimitée.

Sa gestion pourrait se faire par une fédération de coopératives.

Elle pourrait être constituée par les coopérateurs, pour financer le remboursement du projet.

L'intérêt pour les « investisseurs » : dans le cadre de l'amendement Madelin, 25% des actions sont déductibles des impôts, si les actions ne sont pas revendues pendant 5 ans.

A moins de 100 actionnaires (et autres conditions), l'autorisation de l'AMF (autorité des marchés financiers) n'est pas nécessaire.

Exemple de la foncière de Terre de liens, ce sont la NEF et Terre de liens qui via une SARL gèrent la foncière.

Cette foncière pourrait-elle être destinataire des boni de liquidation des coopératives revendues ?

-> La foncière peut offrir un moyen de compenser les différences de contribution des coopérateurs, par la réduction du coût et de la durée du financement total du projet, en évitant les relations de créanciers ou de débiteurs entre les habitants - coopérateurs et avec une fiscalité spécifique.

* Autres suggestions

L'épargne de proximité, les tontines (principe d'épargne collective pour le financement successif des projets des participants, avec transmission au dernier survivant).

COMMENT TRANSFORMER L'APPORT FONCIER ET DE TRAVAIL EN PARTS SOCIALES ?

L'apport en foncier et l'apport en travail devraient pouvoir se mesurer et se transformer facilement en parts sociales... ce n'est pas si simple !

A Rezé, le groupe est en discussion sur la mise en place d'une équivalence entre apport financier et temps consacré à la coopérative.

Pour le travail il y a le problème des charges sociales et le travail effectué dans le cadre de la coopérative devient du travail au noir s'il est valorisé en parts sociales. La meilleure solution est donc d'embaucher les personnes dans le cadre d'une entreprise d'insertion, de les rémunérer, et grâce à cet argent elles achètent des parts sociales.

Est évoqué le cas du travail effectué dans le cadre d'une entreprise d'insertion pour la coopérative, le cas des compagnons bâtisseurs de Rennes, les Castors et l'auto-construction.

Pour ceux qui travaillent sur le chantier, vérifier la question de l'assurance (responsabilité civile). Dans la plupart des cas, l'existence de l'assurance dépend du caractère bénévole et limité en effectif des participants au chantier.

Conférence sur l'écovillage de Hjørstshøj au Danemark

Présentation par Pierre LECUELLE

De nombreux éléments se recourent avec l'intervention dans le cadre de la table ronde pour les élus

GENÈSE

Les instigateurs : au départ un petit groupe motivé avec deux personnes ressource.

Leurs motivations : au lieu de se battre contre les aspects négatifs de notre société (nucléaire, pollution, consommation excessives d'eau, d'énergie..), cherchent à **travailler pour** quelque chose, pour créer du « positif », réaliser leur rêve.

Mise en place d'un cours dans le cadre d'une **université populaire** pendant 3 mois : environ une cinquantaine de personnes y participe.

Puis création d'une **association dont le but est la réalisation d'un écovillage.**

DEFINITION DU PROJET

Organisation en 10 à 15 groupes de travail sur tous les sujets liés à la réalisation d'un écovillage : énergie - écologie / économie- production, etc. Chaque groupe revient avec des propositions concrètes qui sont débattues en AG (tous les mois).

Tout au long du projet, **la méthodologie s'organise en quatre phases :**

1. Le rêve, l'utopie
2. Débat et choix des priorités, mise en forme d'une charte
3. Programmation et description des étapes à réaliser
4. Réalisations

Les priorités des participants se concentrent sur :

- la dimension **développement durable**
- la dimension **sociale**
- demande forte de prise de décisions locales et de **participation.**

Ce qui semblait essentiel pour la bonne marche du projet:

- Informer largement et rapidement et trouver un mode de fonctionnement qui permette qu'une confiance se développe et que chacun des participants trouve sa place dans le processus de décision.
- Créer une structure : engage chaque participant, transparence totale, étapes claires et décisions sur lesquelles on ne revient pas.

La charte : définition de la vision du projet et du cadre dans lequel le projet se développe.

- Permet de réunir tous les habitants autour d'un projet commun.
- Outil d'information et de communication vers l'extérieur.

Ces premières phases demandent du temps (5 ans), de la patience, un espace de liberté important pour rêver et une grande dose d'autodétermination : les décisions sont prises en commun.

REALISATION DU PROJET

Dès que le projet a été suffisamment défini, **prise de contact avec la commune et les fonctionnaires** : bien reçu. Demande de 100 ha. **La ville a proposé trois lieux.**

Note : Au Danemark suite à des regroupements de communes il y a beaucoup moins de communes qu'auparavant. La commune à laquelle l'association s'est adressée – Aarhus – est donc de la taille de Toulouse. Elle a proposé des terrains dans des villages en périphérie de la ville.

Tenue de **réunions** dans les villages proposés par la ville pour **information et dialogue avec des habitants** puis **vote par ceux-ci pour acceptation du projet par les habitants et les conseils locaux.**

Accord de la commune pour achat par lots, permettant de réaliser le projet par tranches. Plus tard participation de l'association à la réalisation du POS.

-> Création du village coopératif de Hjorstshoj en 1989.

FONCTIONNEMENT

Le projet s'étend sur 20 ha, dont 2 pour l'habitat. L'écoquartier est accolé à un village de 3 000 habitants situé à 13 km d'Aarhus.

Environ **200 personnes** y vivent, réparties sur 5 groupes d'habitations de 10 à 20 familles en moyenne. Un groupe est organisé en coopérative, 2 autres en HLM, 2 en propriété individuelle. Chaque groupe d'habitations a sa maison commune.

La réalisation s'est étalée sur les 15 dernières années.

On trouve dans l'écovillage des **entreprises** coopératives et privées :

- **écoconstruction** : a permis à l'origine la construction des bâtiments ; fabrication de briques de terre crue ; pisé etc.
- **agriculture et élevage écologique** : une exploitation agricole avec un mi-temps payé par la coopérative pour l'exploitation de terres en collaboration avec les bénévoles + un maraîcher qui loue 1 ou 2 ha pour son activité (vente sur le marché de la grande ville)

Également des **services autogérés** :

- production de chaleur et d'électricité : chaufferie bois-plaquettes, moteur Sterling pour une production en cogénération
- un potager commun : pour chaque famille 150 € de participation par an et un engagement personnel de 15 heures de travail. Une centaine de personnes y participe, cela représente environ 70 % des légumes d'une famille.
- un service d'autopartage
- une multitude de groupes de travaux bénévoles (une cinquantaine) : garde d'enfants, gestion de la forêt de saules (qui sert à la phyto-épuration), traitement des déchets, ventes diverses, comptabilité, production de miel, récolte, comité des fêtes, etc.
- des laveries communes (c'est aussi une occasion de sortir de chez soi de rencontrer les voisins) avec récupération de l'eau des toits.
- Les maisons communes permettent une vie sociale et l'économie de surface dans chaque logement : chambres d'amis communes, repas communs volontaires dans trois des cinq maisons communes (dans HLM trois fois par semaine ; 30 à 40 % des habitants y participent). Il y a beaucoup de réunions, de fêtes, les adolescents organisent des activités entre eux, parfois les maisons communes sont louées pour des fêtes à des personnes extérieures.

-> Les composantes importantes sont la participation, l'auto organisation. Les décisions sont souvent basées sur le consensus : prendre le temps qu'il faut pour que tous se retrouvent dans la décision finale. Cela demande de construire une culture positive dans le groupe basée sur la confiance où l'initiative individuelle est reconnue dans une organisation collective. Une excellente communication est indispensable.

Pour surpasser toutes les barrières avant la réalisation d'un tel projet un élément indispensable est la connaissance des différents partenaires du projet, leur rôle, leurs méthodes de travail, leurs motivations - que ce soient les autres habitants ou les élus, les techniciens, les conseillers, les architectes, ingénieurs, artisans, entreprises de construction.

Ne pas avoir peur de se laisser provoquer, créer un état d'esprit où la créativité et les compétences individuelles peuvent se réaliser grâce à l'appui du collectif.

Atelier mixité et accès à des populations défavorisées

QU'EST-CE QUE LA MIXITÉ ?

Le terme mixité peut correspondre à une injonction des politiques faite aux classes intermédiaires "il faut vous mélanger". Cette mixité imposée politiquement est alors à distinguer de la mixité désirée par les membres d'un projet.

Ces personnes souhaitent simplement vivre avec des gens différents pour éviter de « se regarder le nombril » ; il s'agit également de faire jouer les complémentarités et la solidarité. On emploiera dans ce cas le terme de diversité plutôt que mixité trop connoté institutionnellement.

D'où la nécessité de se poser la question à l'intérieur de chaque projet sur la part et le type de diversité recherchée et sur ce qu'elle va apporter au projet. Attention au seul désir de bonne conscience.

LES CRITÈRES DE DIVERSITÉ

- Sociale
- Culturelle
- Economique
- Générationnelle
- De statut (habitant locataire, habitant propriétaire...)
- Ethnique
- Idéologique (convaincus des bienfaits du fonctionnement coopératif / non convaincus)

QUELQUES EXEMPLES

1) L'association Trajet à Rezé dans l'agglomération de Nantes gère 7 ou 8 logements destinés à la réinsertion sociale et intégrés dans l'immeuble *La maison radieuse*. Cet immeuble comporte deux autres types de logements : à destination de propriétaires et de locataires sociaux classiques. Cette juxtaposition de statuts n'est parfois pas évidente à vivre, d'où l'intérêt de l'anonymat pour les foyers en situation de précarité.

2) Une association à Paris accompagne avec des bénévoles les familles en réinsertion. Pour la personne du DAL (droit au logement) présente, cet accompagnement est très important. Est-ce que le groupe a cette volonté d'accompagner ? Il a été répondu qu'un organisme ayant l'étiquette d'acteur de l'insertion ne garantit pas forcément un travail d'insertion de qualité.

3) Le projet Bel Air de Rennes d'une soixantaine de logements envisage une mixité sociale en travaillant avec des bailleurs sociaux et un comité de pilotage. Ce dernier intégrera des personnes extérieures au projet, davantage institutionnelles.

INTÉGRATION À L'AIDE D'UNE CHARTE

Le projet de mixité pose la question de l'intégration de personnes différentes. Qui intégrer ? Où et selon quelles modalités rencontrer des gens différents ? Selon quels critères les intégrer ?

Tout le monde s'accorde à penser qu'il faut une charte. Ce qui n'enlève pas l'incertitude de la stabilité des personnes dans un projet en construction ou construit.

La diversité augmente certainement le degré d'incertitude, mais enrichit le projet.

Il existe deux démarches intéressantes - même si apparemment en opposition - de constitution de groupe :

- 1) On réunit un très grand nombre de personnes pour présenter le projet. De cette réunion naissent plusieurs projets différents et chacun, avec l'ensemble des futurs habitants, rédige sa propre charte.
- 2) On part d'un petit groupe qui se réunit pour rédiger une charte et qui ensuite s'ouvre à d'autres personnes sachant que celles-ci ne pourront pas revenir sur les fondamentaux.

Il semble qu'il soit possible de constater échecs et réussites pour chacune des démarches.

Il faut ensuite réfléchir aux outils de constitution et de communication d'un groupe : réunions, expériences communes, activités d'échange de savoirs, etc ; le but étant d'apprendre à se connaître car la mixité ne se construit pas seulement théoriquement mais peut être envisagée et mise en pratique au travers d'activités partagées et de gestion du quotidien.

QUESTION IMPORTANTE

Comment ne pas fragiliser les familles défavorisées par le système de cooptation en cas de refus ?
(voir piste de réflexion notée ci-dessous dans les consensus)

ÉLÉMENTS QUI ONT FAIT CONSENSUS DANS L'ATELIER

- La cooptation avec décision consensuelle est le système le plus approprié en cas de nécessité d'intégration de nouvelles personnes à un projet.
- Droit à la subjectivité : même si une seule personne sur 40 par exemple exprime un doute, cela remet en question la cooptation. Avec le système de consensus, « dix, vingt, quarante subjectivités se croisent ».
- La cooptation peut être vécue douloureusement par des personnes demandant à être intégrées. Il est toutefois possible de l'amener avec progressivité. On peut par exemple donner le statut d'observateur pendant deux, trois, quatre réunions aux prétendants et ce notamment pour leur permettre de se retirer d'eux-mêmes s'ils sentent que le projet ne leur correspond pas.
- La cooptation vient parfois en opposition avec les critères objectifs de mixité.
- Nécessité d'un regard extérieur sur le projet. L'idée d'un comité de pilotage semble intéressante mais ne fait pas consensus.
- Quel que soit le niveau d'avancement du projet, à un moment il devra y avoir ouverture du groupe à d'autres personnes ; lors de réunions publiques de présentation du projet notamment.
- La charte doit comporter une partie fondée sur des piliers fondamentaux intangibles, décidée par le groupe fondateur afin que le projet ne risque pas d'être dévoyé. Puis une partie plus évolutive, rediscutée par les personnes qui s'intègrent après.

Atelier stratégie de projet

La stratégie de projet est une démarche ordonnée dans le temps. Le groupe de travail a fait ressortir 3 phases dans la démarche d'élaboration d'un projet d'habitat coopératif.

1^{ÈRE} PHASE : CONSTITUTION DU GROUPE

Celui ci se constitue souvent à l'initiative

- d'un groupe d'amis
- d'une personne qui fédère autour de lui (exemple: un architecte qui est à l'origine d'un projet sur les quais de Bordeaux)

Puis dans la majeure partie des cas, le bouche-à-oreille prend le relais.

Ce regroupement d'individus se structure très généralement sous une forme juridique associative ; avec parfois la co-existence de 2 associations, l'une portant le projet global, l'autre portant la coopérative d'habitant.

La construction et la structuration d'un groupe va se réaliser à plusieurs niveaux :

- programmation interne du groupe (organisation des sous-groupes de réflexions pour faire évoluer le projet et le formater, quelles compétences disponibles, ...);
- programmation des relations extérieures (implique la recherche au sein du groupe de la / des personnes qui vont aller rencontrer les élus locaux, les administrations -> qui ont des facilités pour argumenter sur les valeurs d'un tel projet sur le territoire);
- canalisation des logiques individuelles ;
- autour d'actions de communication (plaquettes, soirée de présentation ouverte à tous) et d'information sur le futur projet.

2^{ÈME} PHASE : MONTAGE DU PROJET ET RECHERCHE PUIS ACQUISITION FONCIÈRE

A cette phase, les ajustements par rapport au projet de départ sont souvent obligatoires car la situation idéale n'existe pas ! Cela renvoie à la notion de choix que parfois le groupe n'a pas vraiment, notamment en ce qui concerne le foncier.

Pour cette question foncière, il semble important de se rapprocher dans un premier temps de la commune (ou de la communauté de communes quand elle en a la compétence) et de ses élus afin de comprendre les logiques de développement urbain retenues, et dans un second temps de consulter les documents d'urbanisme et précisément le Plan Local d'Urbanisme (PLU qui peut être soit communal soit intercommunal) issu de la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU).

En effet, en fonction du PLU et du nombre d'hectares alloués au projet, celui-ci devra être ajusté.

3^{ÈME} PHASE : ETUDE ARCHITECTURALE

C'est une phase importante car elle aura des incidences fortes sur le projet.

Il s'agit de s'intéresser lors de cette phase :

- à l'intégration paysagère, au choix des matériaux, à la mobilité depuis le lieu de vie vers les services de proximité
- à revenir au projet selon qu'il soit vertical ou horizontal ; selon qu'il concerne une réhabilitation ou une construction neuve ; selon qu'il s'agisse des parties privatives et/ou collectives ; selon l'analyse des usages au-delà du projet d'habitat et des lieux intermédiaires (notamment l'intégration d'activités).

Il y a dans cette phase la notion de recherche d'économie en investissement et en fonctionnement, notamment via la mutualisation.

LA DURÉE DU MONTAGE DE PROJET

La notion de durée est très variable selon le niveau d'organisation du groupe, de sa méthode d'avancement. Plus il est organisé et possède un noyau d'individus moteur, plus il avancera sur son projet en un temps moindre.

Par ailleurs, il n'est pas possible d'établir un temps idéal pour la réalisation de chaque phase : pour certains groupes le foncier est déjà acquis, pour d'autres les élus locaux sont « naturellement » partant, etc.

Globalement, il faut compter environ 2 à 3 ans pour préparer le projet (étape d'utopie, réunions de réflexions, réunions d'information vers l'extérieur, arrivée et départ d'individus au sein du groupe...)

Parce qu'il faut du temps et de la patience dans la préparation des bases du projet, cela nécessite de se fixer des échéances afin d'éviter le découragement et faire changer les cultures petit-à-petit.

Aucune personne de l'atelier n'a pu donner une durée totale de réalisation du projet, depuis les premiers regroupements d'individus à l'installation des familles dans les murs, car aucun groupe présent n'a abouti.

LES ALLIANCES

Elles peuvent se construire :

- avec les élus locaux et le législateur (député) de la circonscription ;
- avec une structure tierce telle que le CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme, Environnement) ;

NB : voir exemple des Groupes de Ressources Techniques (GRT) au Québec où cela fait plus de 25 ans que l'habitat coopératif est développé. La ville de Montréal encourage le rapprochement des porteurs de projets avec des structures intermédiaires d'accompagnement (les GRT). L'écoconstruction n'est pas aussi marquée qu'en France même si les constructions restent en bois. Le Québec propose un modèle unique d'habitat coopératif alors qu'en France le choix reste large car cet habitat coopératif reste à inventer et à structurer.

- avec les bailleurs sociaux dans le cas d'un projet d'habitat coopératif comportant des logements sociaux ;
- avec les associations locales (socioculturelles...) implantées dans la vie du territoire ;
- avec des étudiants en architecture qui peuvent accompagner le groupe dans le cadre de leur mémoire d'études et jouer ainsi un rôle de courroie de transmission (mais attention d'anticiper leur départ ; cela implique que le noyau du groupe s'est suffisamment structuré pour soutenir la dynamique) ;
- etc.

Il a été conseillé que les réunions de réflexion, sur lesquelles se monte le projet, soient poursuivies après la réalisation de celui-ci afin de maintenir la cohésion et la culture développée de manière commune.

CRITÈRES D'EFFICACITÉ ET DE JUSTICE

Ces critères se retrouvent :

- dans le choix de la constitution du groupe
- dans le choix de la mixité sociale
- dans le choix de permettre une partie en auto-construction pour des personnes ayant moins de disponibilités financières et souhaitant s'investir dans le projet
- dans l'écriture de la charte qui fonde le projet et son fonctionnement (exemple: changement de famille -> qui est prioritaire ?)
- dans le choix de la cooptation pour l'intégration de nouvelles familles
- dans les questions : quelle contribution ? quelle rétribution ? (au sens de formation si un ménage se forme à l'auto-construction en réalisant son logement)
- dans notre rapport à l'argent selon le niveau de participation envisageable par ménage

Ces critères renvoient aux notions d'équité et d'égalité sur lesquels les débats semblent récents dans les expériences présentées par les porteurs de projet.

C'est la question des valeurs partagées qui est ici mise en avant; c'est un long débat qui semble difficile à mesurer.

-> Dans toute la démarche de conception, de construction et de vie collective où les critères tels que « efficacité » et « justice » sont abordés, il existe un intérêt à travailler avec une structure tierce, à condition que cette dernière respecte la capacité du groupe à prendre des décisions.

Groupe de travail des accompagnateurs de projets

SYNTHÈSE

Enjeux

Des structures ou des personnes se positionnent en tant qu'accompagnateurs des groupes projets -> Quelle coordination mettre en place ? Quels objectifs ? Quels moyens ?

Recensement des besoins pour les accompagnateurs

- formation à l'accompagnement de projet
- mutualisation juridique – obtenir un droit à l'expérimentation – faire évoluer le cadre juridique
- création d'outils de communication pour les partenaires et le grand public
- partage des outils méthodologiques pour construire un projet (participation des habitants, communication non violente, vie du groupe)
- rencontres
- réflexion sur le financement de l'expertise des accompagnateurs

Propositions

* Création de groupes de travail pour faire des échanges

- juridique
- méthodologique
- retour d'expérience (échecs et réussites) & évaluation

-> les structures qui souhaitent s'investir dans cette démarche sont invitées à s'inscrire dans le groupe de travail qui les intéressent.

* Les prochaines rencontres doivent se faire en 2 temps :

- temps d'information
- temps de travail, où l'on peut faire venir des experts.

* Avoir une tête de réseau -> Habicoop peut jouer ce rôle dans un premier temps, tant que le réseau n'est pas davantage structuré.

Les statuts d'Habicoop permettent de faciliter l'émergence d'un réseau des coopératives d'habitants. Habicoop peut aider au niveau juridique et technique, voire donner une participation financière (pour faire des expertises dans une optique de capitalisation des connaissances).

L'adhésion à Habicoop des structures d'accompagnement nous semble la meilleure solution, cela permet aussi aux membres de donner un droit de parole dans Habicoop.

* Le site internet d'Habicoop est structuré en plate-forme d'échange.

Ce site peut-être utilisé comme base de travail en forum. Avant tout il faut créer la charte de communication sur internet (modérateur, ...).

Une fiche d'identité de chaque accompagnateur y sera publiée.

Des informations telles que réseau des partenaires, élus et institutions rencontrées, devront également y figurer.

* Afin de permettre une structuration nationale, d'avoir la capacité de donner du poids au niveau lobby et juridique il est nécessaire à terme que les coopératives d'habitants se regroupent. Dans un premier temps, l'important est de ne pas aller négocier en ordre dispersé au niveau national. Les structures doivent donc être transparentes sur leurs démarches.

PRESENTATION DES PARTICIPANTS

- Matthieu Theurier est en master 2 d'économie sociale et solidaire à Rennes, va faire son stage avec Pierre-Yves Jan (SCOP Initiatives Compétences) autour de l'accompagnement et les coopératives d'habitants (mutualisation des ressources, organisation des compétences). Il souhaite monter ou intégrer une structure d'accompagnement de projet d'habitat coopératif.
- David Moya, OISA
- Mathieu Tavan et Nicolas Picard, projet Diogène
- Sandrine Cendrier, association Hameaux Durables en Cévennes
- Jean-Paul Paisant, agent de développement local au sein d'un Pays de Midi Pyrénées. A travaillé 5 ans dans un Groupe de Ressources Techniques de Montréal (Québec) -> voir présentation ci-après.
- Alexandre Römer, architecte et charpentier en éco-construction, basé dans le nord de l'Hérault, appartient à différents collectifs sur le Larzac et Paris.
- Bernard Brunet, de la SCOP SAPIE, SCOP ancienne et très « engagée ». Elle regroupe aujourd'hui une dizaine de personnes accompagnant les collectivités sur des projets de développement local, durable, d'aménagement du territoire. Elle s'oriente sur l'accompagnement des coopératives d'habitants, avec notamment le développement de la capacité d'accompagnement, la sensibilisation auprès des élus et des collectivités, le diagnostic habitat des territoires, une veille stratégique, juridique, argumentaire. A réalisé une étude de mise en oeuvre d'une SCIC d'habitation en Pays de Figeac (Lot) regroupant bailleur social, collectivités et entreprises locales (qui n'arrivent pas à recruter faute de logements disponibles). Elle travaille également à l'étude d'un schéma de développement de l'habitat en Terres Romanes dans le 66.
- Lucile Guichen, chargée de mission de la SCOP Kéjal (Lannion 22 et Pays de Morlaix 29). Étude pour accompagner des projets d'éco-hameaux citoyens, souhaite développer un programme de sensibilisation aux élus et aux porteurs de projet, faire émerger des projets en partie coopératifs.
- Philippe Fénot, promoteur immobilier en accession sociale à Bayonne. Projet d'une douzaine de logements, s'investit dans l'accompagnement de projets d'éco-habitat.
- Christophe Bouquet, bureau d'études et installateur en énergies renouvelables, veut s'installer à son compte. Projet La jeune Pousse à Toulouse.
- Martine Boulet, association Transmissions Solidaires, Savoie. Engagée dans l'accompagnement auprès des éco-construc-teurs.
- Olivier Cencetti., association l'Echo-Habitants. Logique de réseau régional s'inscrivant dans un réseau national fédératif qui développe une méthodologie et des savoirs communs et qui deviendrait une entité nouvelle faisant référence pour tous les porteurs de projet.
- Philippe Yven, réseau Cohérence
- Catherine Bollin, Montpellier, compétence d'expertise et d'accompagnement, souhaite développer de la méthodologie, porter et défendre l'éco-habitat coopératif, notamment auprès des élus et des « non convaincus », mettre en lien les réseaux, faire émerger les projets ...
- Pascal Loubié, architecte à Lodève, souhaite travailler sur la construction écologique, structurer les chantiers participatifs, mettre en place des réseaux d'approvisionnement de matériel en circuits courts, fédérer artisans et SCOP pour accompagner la maîtrise d'œuvre.
- Vincent Rabouron, architecte et entrepreneur en éco-construction
- Joseph Horvat, suédois avec une longue expérience en Suisse, membre du réseau Ecorce (Réseau d'Echanges pour la Cohérence et la Réflexion dans les Centres d'éducation à l'Environnement), coordinateur sur l'Ariège de projets d'éco-habitat et éco-hameaux. Souhaite que s'organisent des formations pour les accompagnateurs car les besoins existent, mais il nous faut travailler sur les définitions et le contenu des projets.
- Guillaume Sabin, groupe projet à Brest d'achat d'immeuble collectif, en association + SCI pour le montage. Demandeur de capitaliser les expériences et compétences plus que d'accompagnement.
- Bertille Darragon, Habicoop. L'association a redéfini son objet, elle est passée de structure de préfiguration à structure d'accompagnement des coopératives d'habitants. Elle est subventionnée à 100% et réfléchit à la question de l'auto financement.

-> Des approches différentes, riches de potentiels, plus ou moins déjà professionnelles et instituées (en lien avec l'institutionnel).

Rappel sur le cadre de la réflexion : on est bien sur l'accompagnement de projets de coopératives d'habitants. L'auto-construction et l'éco-construction sont des thèmes connexes mais pas le centre de ce qui nous réunit ici.

RECENSEMENT DES BESOINS POUR LES ACCOMPAGNATEURS

- Pas assez de structures existantes
- Pas assez de connaissances par les interlocuteurs sur les coopératives d'habitants (-> plaquettes de communication et autres modes d'informations à développer). Besoin de développer la culture coopérative, d'avoir des outils pour cela (voir les SCOP).
- Pas de montage juridique encore bien défini.
- Recherche de méthodologie pour construire le projet. Comment associer les futurs habitants ? -> méthodes d'accompagnement participatif.
- Préciser sur quoi porte concrètement cet accompagnement : volet « institutionnel » (juridique, organisation, montage financier et administratif, maîtrise d'ouvrage et cahier des charges) / volet « coopératif » (suivi des groupes, aide à la formalisation). Quelle est la part dévolue aux groupes projet et quels interfaces mettre en place ?
- Il n'y a pas de réel statut d'accompagnateur. Quel contrat avec les coopérateurs ? Quelle contribution financière leur demander ? Quelles ressources (demandes de subventions) doit-on chercher, avec quelles méthodes et quel argumentaire ?
- Quelles formations pour les accompagnateurs (en interne, à l'extérieur) ? Le réseau pourrait développer ses propres outils, créer son référentiel.
- Il nous faut également un cadre d'analyse pour évaluer les difficultés, les freins (culturels, institutionnels, liés à la question de l'engagement) qui peuvent entraver le mouvement coopératif dans l'habitat.

Remarques :

Nous sommes dans une phase d'expérimentation, nous avons besoin :

- D'identifier les projets,
- De mettre en relation,
- De développer cette dynamique,
- De ne pas nous institutionnaliser trop vite,
- De coopérer et fédérer les initiatives.

Ces projets sont ancrés sur les territoires, il faut rester très proches des groupes, ne pas mettre la charrue avant les boeufs et bien identifier les besoins.

Il faut fédérer les acquis et les valeurs de chaque projet avant de penser à « normer », accepter et intégrer les différences de chacun.

EXPÉRIENCE À MONTRÉAL

Dans les années 60, a eu lieu une vague de démolitions des quartiers populaires. Les coopératives se sont créées et organisées en réaction de défense. D'abord des groupes de locataires, militants, urbanistes ont formé de manière bénévole les premiers GRT. Puis ils se sont professionnalisés petit à petit, créant un réseau puis une fédération.

Il y a une forte tradition du mouvement associatif et coopératif car l'Etat intervient peu sur le social et la question du logement.

La production de logements en coopérative est importante et dépasse celle des HLM ; elle relève avant tout du logement « social ».

Les GRT (Groupes de Ressources Techniques) accompagnent les coopératives dans toute la phase de montage et pour la mise en œuvre et les déchargent de tout l'aspect technique : constitution du groupe (liste de requérants), foncier, juridique, administratif, conception architecturale, partenariat. Le projet une fois réalisé est encore accompagné pendant un an. Un contrat lie la Coop. au GRT qui se rémunère une fois le projet abouti et seulement s'il aboutit, sur une base de 2,5 à 5% du budget de l'opération -> les GRT sont autonomes financièrement à 90%. L'Etat subventionne directement la création des coopératives dans le cadre du logement social.

Les coopératives d'habitation sont régies par une loi.

Les GRT sont regroupés au sein d'une fédération, les coopératives ont également la leur. La fédération a pour mission de mettre en place des outils communs (ex : guide du développement de projet) et de faire du lobbying.

Ces projets nécessitent des étapes de préfiguration, de concertation, d'explications au niveau local, qui sont des temps importants d'investissements, pas toujours payés, pour les GRT. Il y a une forte expérience constituée de + de 25 ans d'activité.

Voir <http://www.cooperativehabitation.coop/>

PROPOSITIONS

Il faut distinguer aussi les groupes projet qui sont plutôt demandeurs d'un appui de ceux qui se positionnent d'emblée dans une perspective de mutualisation et qui ont toute leur place dans le réseau des accompagnateurs.

Création de groupes de travail

Les groupes de travail n'ont pas de base géographique mais thématique.

Objectifs : avancer sur des méthodes communes, une mise en commun de nos expériences et démarches. Ambition de développer nos outils méthodologiques collectivement, sans pour autant standardiser.

Thématiques :

1. Le juridique : cadre statutaire de la coopérative d'habitants
2. La méthodologie d'accompagnement de projet dans toutes ses composantes, en particulier l'accompagnement à la coopération
3. L'évaluation : retour d'expérience (échec et réussite) pour répondre à l'exigence de l'actuelle phase d'expérimentation. Des outils et des critères sont à formaliser. Le cadre du droit à l'expérimentation (loi 2005) impose l'évaluation.

Un « cahier des charges » et une méthode de travail seront formalisés (échanges par mails, moments de rencontres si nécessaires pour le travail de synthèse et de propositions ...).

Prochaines rencontres

En 2 temps : à la fois des ateliers de vulgarisation et d'autres plus spécifiques pour faire avancer les projets.

La rencontre des groupes d'accompagnement se ferait dans un temps spécifique.

Site internet d'Habicoop

Le site internet d'Habicoop peut-être utilisé comme base de travail pour partager des documents (notamment une liste des élus et des partenaires impliqués ou qui nous soutiennent), communiquer vers l'extérieur (faire apparaître sur le site la liste des structures adhérentes, les projets existants, une information actualisée des événements en cours), discuter.

Le premier forum à mettre en place sera destiné à créer la charte de communication sur internet (modérateur, filtres d'accès, gestion des membres et sympathisants).

Embryon de réseau sous la bannière Habicoop

Le réseau se constitue autour de compétences croisées, avec des structures et institutions extérieures qui peuvent être partenaires.

Il est proposé d'avoir une tête de pont structurée. L'embryon d'une fédération peut démarrer sous la bannière d'Habicoop. Dans les statuts d'Habicoop figure le fait de faciliter l'émergence d'un réseau de coopératives d'habitants. Habicoop peut aider au niveau juridique et technique, voire financier pour faire des expertises dans un objectif de capitalisation des connaissances.

L'adhésion à Habicoop permet de fédérer les forces sous une structure une même association. Elle donne également aux structures un droit de parole, une représentation au sein d'Habicoop. Elle marque l'adhésion à la charte. -> Chaque structure doit valider en interne ce positionnement.

Perspectives :

Construire un programme d'actions avec des échéances ?

Organiser un montage financier pour le réseau ?

Tous les participants sont conscients que la participation de chacun et surtout d'Habicoop doit se faire sans prise de pouvoir.

Groupe de travail mise en réseau national

SYNTHESE

Propositions :

- Réseaux locaux des groupes projet -> modalités à préciser
- En parallèle, un réseau national thématique se met en place (voir CR du groupe de travail accompagnateurs). Les groupes projets souhaitant s'impliquer dans cette démarche sont invités à rejoindre ce réseau.
- Les groupes projet visent une structuration nationale en fédération. Cette structuration sera validée lors d'une Assemblée Générale fondatrice, de préférence à l'occasion de la prochaine rencontre.
- Un groupe de travail prépare cette AG en travaillant sur une proposition d'organisation et de charte. Celle d'Habicoop peut servir de base de travail.
- Jusqu'à cette AG fondatrice, Habicoop est missionné pour les mener les négociations nationales.
- La prochaine rencontre nationale sera accueillie par Bordeaux. Elle aura lieu vers le mois de juin. Rennes – Nantes se positionnent pour accueillir une rencontre ultérieure.
- Un comité d'organisation se constitue pour organiser cette rencontre : faire un bilan de l'organisation des précédentes, préparer les thèmes d'ateliers et en animer la préparation (avec sollicitation des groupes projet et des structures d'accompagnement en ce sens) ;

Pourquoi se mettre en réseau ?

- De ne pas aller en ordre dispersé dans les négociations pour les groupes qui s'inscrivent dans une démarche à une échelle nationale ; il y a un enjeu institutionnel, de rapport de forces dans la dynamique de réseau. Attention, avant de penser au lobbying, il faut travailler au montage concret de projets ; mais en même temps, l'existence d'une structure nationale donne du poids à la démarche locale.
- Le réseau, c'est la mise en commun des moyens, des savoir, des compétences, des expériences, des outils et une plate forme d'échanges à travers un site internet / forum. Amener des solutions qui marchent déjà, de l'exemplaire. -> aboutir à une boîte à outils que peuvent s'approprier les groupes projet. Répond à un besoin d'information, d'accompagnement informel au niveau local et de connaître les avancées de chacun.
- Fédérer ne fait pas perdre son identité de groupe, il y a principe de subsidiarité : faire ensemble devient utile et crée un développement de valeurs et de références communes.
- Le contenu, les valeurs, l'éthique du projet dans son ensemble ont besoin de cette dynamique collective pour avancer.

Comment s'insèrent les structures d'accompagnement dans ce réseau ?

Dans la mesure où c'est Habicoop qui a initié l'idée de rencontres, et que ce n'est pas un projet d'habitat mais une structure d'accompagnement, c'est donc déjà un rôle qui s'est imposé dans les faits. Et cette fonction coordinatrice qui s'est mise en place continue, à voir si elle doit être maintenue.

Contractualiser l'accompagnement avec les groupes projet : engagement, moyens, organisation, thématiques, contribution financière.

Une unique fédération nationale peut à terme fédérer les groupes projet et les structures d'accompagnement, ou les deux peuvent être séparés.

Les groupes projet et les structures d'accompagnement pourraient être représentés de façon spécifique au sein du réseau national. La structuration reste horizontale dans son principe et les structures d'accompagnement n'ont pas vocation à administrer ou piloter les coopératives, sauf quand elles le souhaitent. A fortiori, les groupes projets ne souhaitent pas être fédérés par les structures d'accompagnement, mais se fédérer entre eux.

Quelle forme organisationnelle ?

- un réseau national qui fédère un mouvement et permet les rencontres et les échanges, le débat de fonds collectif, des résolutions et peut créer un rapport de force.
- une forme à trouver de coordination régionale et locale pour travailler ensemble, mettre du lien, échanger, organiser des rencontres ou des manifestations, démarcher

Laisser dans tous les cas le principe de libre adhésion, chaque groupe devant pouvoir s'y retrouver à son rythme. Tout groupe projet, accompagné ou non, intégré dans une structure (association et collectif d'associations, ...) ou non, peut faire partie du réseau, a priori.

Une charte du réseau national et des principes fondateurs (organisation et de la gouvernance) sont à formaliser. Les exemples canadiens ou scandinaves pourraient aider, celui des SCOP aussi.

Il faut encore déterminer ce qui relève du local, du régional, du national, et toutes les passerelles entre ces strates (ex : les acteurs politiques), ainsi que les missions précises du réseau.

Se fédérer tout de suite ou garder une organisation informelle ? L'une des objections à la fédération est que les coopératives sont encore au stade de projet, qu'il faudrait attendre qu'il y ait des réalisations. Mais la fédération a un poids politique plus fort, montre l'émergence d'un mouvement. C'est donc cette solution qui est retenue.

Témoignage - discussion sur les coopératives québécoises

Présentation par Jean-Paul PAISANT, du GRT Bâtir son quartier

IMPORTANCE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Québec :

7,5 millions d'habitants

55 000 logements communautaires dont 25 000 en coopératives d'habitation et 30 000 en OSBL (Organismes Sans But Lucratif)

Montréal :

2,5 millions d'habitants

600 coopératives d'habitation logeant 10 000 ménages

Valeur immobilière : 750 millions de dollars canadiens

ORIGINE DES COOPÉRATIVES

Années 70 : début des grandes politiques de rénovation urbaine. Vagues de démolition du tissu urbain ancien. Émergence d'initiatives sociales et communautaires en réaction aux démolitions.

Par quartier, des groupes de locataires, des architectes, urbanistes, animateurs sociaux appuyés par les **comités logement** (défense des droits) et les **tables de concertation** (regroupements des organismes autonomes d'action sociale d'un quartier) mettent en œuvre les premières coopératives d'habitation.

LES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES (GRT)

Ces organismes autonomes de développement ont été créés pour accompagner les coopératives (aspects juridiques, techniques et administratifs).

Aujourd'hui : 4 GRT à Montréal, 25 au Québec regroupés au sein de l'AGRTQ.

Les GRT créent plus de logements que le secteur HLM.

Ces structures privilégient le côté social et non environnemental de l'habitat

Le Groupe de Ressources Techniques *Bâtir son Quartier* :

Bâtir Son Quartier (BSQ) se définit comme un organisme d'économie sociale qui offre un support aux groupes impliqués dans la réalisation de projets immobiliers coopératif et sans but lucratif.

Une équipe pluri disciplinaire de 30 personnes

300 projets réalisés depuis sa création

6000 logements (moitié construction neuve-recyclage, moitié achat-rénovation)

En 2006 : BSQ a présenté 60 projets pour 2065 logements dans 17 quartiers de Montréal

Le conseil d'administration du GRT:

Est constitué de *représentants du milieu associatif* impliqués dans le domaine du logement (comités logements de quartiers) et des salariés.

Revenus : 92 % provient des honoraires de développement.

Chiffre d'affaires > 1 M\$ par an. Surplus réinvestis dans les emplois.

Les GRT se sont partagé le territoire

Rôle du GRT dans l'accompagnement

- En amont : agent de développement jusqu'au plan définitif
- Pendant la construction : relation de chantier avec les entrepreneurs
- Après la livraison : accompagnement des occupants à la prise en main de la gestion de la coop

LA RÉALISATION D'UN PROJET

Création d'un groupe de membres fondateurs (les premiers habitants) par plusieurs méthodes :

- **existence d'une liste de requérants**, actifs dans un comité logement (actions de revendications sur des terrains vacants, formation au logement social ..)
- **appel à candidatures** présenté par le GRT et les associations locales : réunions publiques, engagement des volontaires avec ou sans critères définis collectivement
- **groupes d'affinité** (coop verte, membres issus d'une même communauté ...)

Taille moyenne des projets : 20 à 30 logements

Mixité sociale : pas de ghettos ethniques

Mixité des revenus : pas de plafond de ressources

Fonctionnement du groupe de fondateurs

Premières actions :

Choix du nom de la coopérative et incorporation dans le cadre de la loi générale sur les coopératives (les statuts sont encadrés)

Le groupe passe contrat avec le GRT et choisit un architecte

Montage avec le GRT du dossier de demande de financement comprenant :

Statuts, offre d'achat conditionnelle, esquisses

Étude de viabilité de l'opération en fonction des coûts et des loyers

Le groupe valide toutes les décisions, approuve les plans et le budget prévisionnel de la coopérative.

Rencontres hebdomadaires ou mensuelles selon les urgences.

Travail politique : défense du projet devant les élus (conseil municipal, conseils d'arrondissement), les riverains, recherche de financements complémentaires (députés), réseautage...

-> L'implication des membres fondateurs est DETERMINANTE.

A cette étape, le GRT et l'architecte travaillent à risque.

Avancement du projet : la coopérative se structure et devient autonome

- S'il y a accord de financement par la ville le projet se réalise -> plans définitifs, appel d'offres
Le groupe approuve les plans définitifs, les coupures éventuelles, délègue un membre pour les réunions de chantier.
- Adoption d'un règlement intérieur.
- Mise en place d'un *comité de sélection* des nouveaux membres.

Un-e **formateur-trice accompagnant** la mise en place des outils de la vie démocratique de la coopérative : comités, AG constitutive, premiers CA, cahiers de membres,...jusqu'à l'autonomie (1 an après livraison)

FONCTIONNEMENT DE LA COOPÉRATIVE

L'immeuble appartient à la coopérative. C'est une propriété inaliénable.

Les membres sont locataires de leur coopérative et sont seuls à la gérer.

Les membres en AG sont responsables de la coopérative et doivent veiller aux équilibres financiers.

Le financement est réalisé à 70% par l'Etat et la ville, le reste est apporté par les habitants (emprunts sur 30 ans remboursés avec les loyers).

Les locataires sont en convention avec l'Etat pendant 30 ans.

Le membre n'apporte pas de capital (parts sociales symboliques) mais son loyer participe au remboursement des études et de la construction et à son entretien.

Chaque membre fait partie d'un comité : entretien, finance, bon voisinage (prévention des conflits), espaces verts (pas de concierge), relation avec le quartier, etc.

Chaque membre doit donner du temps pour la coop.

La coopérative peut se faire aider par des salariés.

Certaines coopératives se sont passées d'espaces communs faute de financement public.

La différence avec les HLM est que les coopérateurs s'impliquent (cogestion).

Il y a plus de mixité d'âge et plus de variété dans l'aménagement (personnalisé).

Les enfants sont très solidaires. Les gens se sentent copropriétaires.

Quelle évolution après 30 ans ?

Si la coopérative ne vote pas de réinvestissement pour financer des travaux d'entretien, le loyer tombe à un taux anormalement bas ; c'est un vrai problème. La coopérative peut verser dans un fonds d'acquisition qui financera des projets nouveaux.

SÉLECTION DES NOUVEAUX OCCUPANTS

Les parents ne peuvent pas transmettre leur logement à leurs enfants.

Un comité de sélection de 2 à 3 membres de la coop reçoit les candidats à la location.

Le loyer peut être la moitié de celui du marché. Le programme exige qu'il y ait 50% des logements réservés à des gens à faibles revenus.

Il y a des critères de sélection : par un entretien, on teste la motivation à respecter l'esprit coopératif sur des règles de base de participation.

Il y a des cas déviants : ils peuvent perdre la qualité de membre de la coopérative ce qui annule la décote sur le loyer.

La motivation à participer se dégrade avec le temps, en cas d'essoufflement des membres fondateurs. En général, il y a de nouveaux membres pour reprendre le flambeau.

Les programmes de financement ont un impact sur le niveau de revenu des membres.

DÉBAT

Au Québec, les gens semblent plus constructifs que les Français (qui ont tendance à attendre le service social de l'Etat ?).

L'Etat au Québec est moins entreprenant car la société civile animée par les communautés religieuses gérait la formation, la santé, le logement. On a assisté à une révolution tranquille qui va vers la laïcité.

L'état voit son intérêt à financer des projets que la société civile lui a proposés.

La coopérative a un fonctionnement intermédiaire entre les HLM et le privé.

Les HLM sont plus adaptés aux personnes qui ne souhaitent pas s'impliquer tandis que les gens qui veulent participer s'orientent vers les coopératives (environ 1/3 des coopérateurs participent spontanément, 1/3 participent sur demande et 1/3 ne participent plus).

Pour plus d'infos

voir le site <http://www.cqch.qc.ca> (conf québécoise des coop habitation) et

<http://www.agrtq.qc.ca> (association des GRT de Québec)

Plénière de clôture

Pour chaque atelier, un rapporteur expose des éléments qu'il a retenus et propose les points qui nécessitent une approbation de l'assemblée.

ATELIER ARCHITECTURE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Choix des matériaux de construction en fonction de la géologie et flore locales.

Harmonie esthétique des futurs bâtis par rapport à leur environnement et en fonction de la créativité des auto-constructeurs.

Les éléments à favoriser sont l'économie de production énergétique (électricité, gaz et travail du groupe), la gestion de l'eau et des terres cultivables communes, ainsi que l'éco-recyclage immédiat des déchets produits par la communauté.

Travailler sur la prise en compte du groupe de la garantie décennale dans le cas de l'autoconstruction et sur l'encadrement des chantiers participatifs.

Réfléchir au degré de standardisation nécessaire pour garantir à la fois la liberté de chacun et la diminution des coûts .

ATELIER JURIDIQUE

Le pilier est la lutte contre la spéculation immobilière.

Le statut de la coopérative reste à définir.

Point sur l'indexation des parts sociales (indice proposé du salaire médian / maximum légal : taux du livret A).

Politique visant la mixité sociale.

ATELIER UTILITÉ SOCIALE ET COMMUNICATION AVEC LES POLITIQUES

Les éléments sur lesquels baser son argumentaire sont les suivants :

- Eco-habitat
- Agriculture et/ou élevage bio
- Eco-production à partir des énergies renouvelables
- Eco-gestion des déchets.
- Création de plusieurs unités d'activités artisanales et culturelles, afin d'assurer un équilibre financier durable
- Atteindre une mixité sociale et une synergie des compétences publiques et privées, afin de s'inscrire dans l'Agenda 21 local.

Recherche des élus et organismes officiels favorables au projet.

Le montage du dossier sera couplé avec la constitution d'un carnet d'adresses utiles.

Note : définition du règlement intérieur, afin d'éviter les possibles débordements individuels.

ATELIER FINANCIER

Accéder aux financements du logement social implique des obligations, notamment attribution et réservation des logements. Le défi consiste à obtenir le droit de les appliquer de façon plus souple.

Le bail emphytéotique est une solution, mais peut mettre en danger la pérennité de la coopérative.

Montage d'un dossier assez solide, pour avoir droit à la réservation des terres communales disponibles.

Eventuellement, inciter des pépinières d'initiatives ou d'entreprises éco - intercommunales.

Peut-on bénéficier à la fois des prêts du logement social et du prêt à taux zéro (comme dans le cas d'une acquisition) ?

GROUPE DE TRAVAIL DES ACCOMPAGNATEURS DE PROJET

L'assemblée approuve la proposition de créer 3 groupes de travail :

- Méthodologie d'accompagnement et fonctionnement participatif
- Financier / juridique
- Retour d'expérience, évaluation

Le cahier des charges de ces groupes de travail est à définir.

Les autres propositions concernent plus strictement les structures d'accompagnement.

GROUPE DE TRAVAIL MISE EN RESEAU NATIONAL

L'assemblée valide les propositions du groupe de travail.

Une mise en réseau national est indispensable pour renforcer la pression sur le politique, pour la promotion des coopératives.

Une charte doit être mise en place, afin de fédérer les volontés et renforcer la crédibilité des actions proposées. Un groupe de travail idoine est constitué pour préparer des propositions concrètes qui seront soumises au vote lors de

la prochaine rencontre.

Le site internet d'Habicoop (et un bulletin électronique ?) permettra d'informer sur les évolutions des initiatives, et leurs réalisations.

DEBATS

Les décisions sont basées sur l'autonomie de réflexion, ainsi que des mœurs et cultures divers des participants.

Pour autant, le cadre législatif apporte une contrainte.

Le couplage entre le montage de projet et la recherche du foncier permet un gain de temps et d'énergie à investir individuellement.

Une démocratie respectueuse de son éthique est possible.