

HABITAT GROUPE

De quoi s'agit-il ?

Jean-Claude Loewenstein
Solidarité Logement dans la Boucle
Mars 2011

DIFFÉRENTES APPELLATIONS

(pour rechercher infos sur internet ...)

- * Habiter autrement
- * Habitat alternatif
- * Habitat groupé
- * Habitat coopératif
- * Habitat autogéré
- * Coopérative d'habitants

En pratique, il existe de nombreuses variantes

On se focalisera ici sur les projets "sociaux"

COOPÉRATIVE D'HABITATION

- * Objectif: faciliter accès logement, en particulier ménages modestes
- * Fournit à prix coûtant logements sains, économes en énergie, respectueux environnement
- * Fournit espaces partagés qui favorisent convivialité et solidarité
- * Soustrait durablement logements à spéculation
- * Son activité ne comporte aucun but spéculatif
- * Membres impliqués dans conception et gestion de leur habitat
- * Rotation responsabilités et mandats

(Exemple du "village vertical" de Villeurbanne)

ACTUALITÉ DÉBAT DANS LA BOUCLE

- * 2 équipes de bases: - Chatou (dizaine personnes âgées)
- Carrières (en cours de constitution)
- * Projet de ZAC dans quartier La Borde à Montesson
- * Projet "éco-quartier" au Vésinet (quartier Princesse)
- * Etudier projets urbanisme Chatou et Croissy
(d'après les PLU adoptés et en cours)
- * Etudier projets urbanisme dans le reste de la CCBS
(d'après le PLHI adopté)

---> Important d'intervenir très en amont

VERS UN NOUVEAU TYPE D'URBANISME

- * Actuellement:
 - habitat subi par les habitants
 - comportement individualiste
- * Tendances fortes:
 - éco-quartiers
 - économie d'énergie
 - développement durable
 - économie sociale et solidaire
- * Les "plus" de l'habitat groupé:
 - participation des utilisateurs à leur habitat
 - convivialité et solidarité
 - ouverture sur le quartier (salle commune, jardins, ...)

HISTORIQUE (1)

(Réf: revue "Territoires" de l'ADELS - n°508 - Mars 2010)

* Fin du XIX ème débat sur: "Quelle intervention publique dans production de logements ?"

- développer un secteur public du logement ?
- inciter production collective via coopération ?
(en s'appuyant sur société civile)

* France: choix d'une intervention étatique

- > production massive d'un parc social
(17% du parc immobilier actuellement)

HISTORIQUE (2)

Parallèlement, développement d'un habitat alternatif
avec 3 références idéologiques
dans les expériences d'aujourd'hui:

----> a) Tradition coopérative issue d'une branche du
mouvement ouvrier, avec réactualisation par l'expérience
contemporaine:

- quel rapport à la propriété ?
- quelle formes de gestion ?
- quelles politiques publiques du logement ?

HISTORIQUE (3)

---->b) Tradition alternative issue de la mouvance 68 et épanouie dans les années 70

- promotion de contre-modèles (conso, éducation, énergie)
- expérimentation de nouveaux rapports collectifs
- "vivre autrement" par habitat autogéré

---->c) Développement durable, voire décroissance

- déjà en germe dans les années 70-80
- maintenant admis ds société (au moins en discours)
- collectifs actuels sont donc des aiguillons

HISTORIQUE (4)

La rencontre de ces 3 références conduit à interroger ensemble:

- Les politiques du logement -
- Les modes de vie -
- La qualité environnementale de l'habitat -

* D'où nébuleuse plus que mouvement, et acteurs divers

* Mais perspective création d'un secteur du logement porteur des valeurs de solidarité et de l'écologie

HISTORIQUE (5)

Qu'est-ce que ça représente actuellement ?

a) Aperçu à l'Étranger

- * Norvège: 650.000 habitants - 15% du parc
(40% des logts à Oslo)
- * Suède: 700.000 logements - 17% du parc
- * Allemagne: Plus de 6M de logts (dont 2M en coop)
- * Suisse: 130.000 logts (dont 1700 coop) - 8% du parc
(20% ds grandes villes comme Zurich)
- * Autriche: 340.000 logements
- * Italie: Plus de 300.000 logements
- * Au Québec: 30% parc locatif public sont en coopératives

HISTORIQUE (6)

Qu'est-ce que ça représente actuellement ?

b) Et en France ?

- * Bouillonnement depuis 5 à 10 ans
- * 50 projets répertoriés en 2009
- * Il y en aurait 150 environ actuellement
(déjà une centaine en Bretagne fin 2010 !)
- * Etude "retour d'expériences" du CNFPT (11/2009)
(Centre National de la Fonction Publique Territoriale)
- * Apparemment pas d'inventaire global pour le moment
- * 165 coop d'HLM, dont 38 gèrent 20.000 logts locat sociaux et 3.000 places d'hébergement (fin 2008)

ORIGINE DES INITIATIVES (1)

a) Dynamique du bas

* Groupe d'amis, sur la base de:

---> un projet social (participation, mixité sociale, qualité environnementale)

---> un projet économique (réduction coûts et charges, mutualisation espaces, services, ...)

---> un projet coopératif

- "partage" comme valeur centrale
- gestion démocratique
- responsabilisation des habitants
- solidarité de voisinage et lien social

ORIGINE DES INITIATIVES (2)

b) Dynamique du haut

* Communes

- > De plus en plus de Communes sont moteur
- > Elles y trouvent beaucoup d'intérêt (cf plus loin)
- > Nécessite un processus de lancement
- > Nécessite plus "d'accompagnement" du projet

* Sociétés immobilières coopératives (cf plus loin)

- > Basé sur accession en VEFA à prix coûtant
- > Statut coop spécial avec moins de participation
- > Contrat avec la Commune

ORIGINE DES INITIATIVES (3)

c) Dynamique intermédiaire

* Société civile

- > Associations locales existantes
- > Démarches pour promotion du système

d) Comparaison du "haut" et du "bas"

- * Dynamique du bas: s'appuie sur choix convivial (amis)
- * Dynamique du haut: plus démocratique car
 - > permet meilleure organisation mixité sociale
 - > permet de toucher des gens isolés

CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS

- * 5 à 20 logements (un max de projets entre 10 et 15)
- * Statut logements:
 - privés
 - sociaux et très sociaux
 - mixtes privés et sociaux
- * Statut occupation:
 - accession (y compris sociale)
 - location
 - mixtes propriétaires et locataires
- * Équipements collectifs spéciaux
(logement visiteurs, salle commune, etc ...)
- * Ouverture sur le voisinage, le quartier, la Commune

PROBLÈMES ADMINISTRATIFS

- * Pas de statut juridique actuellement satisfaisant
 - > Piocher dans: SCIA - SCCC - SCI APP - SAS
 - > Cousu main à faire pour chaque projet

- * Problèmes financiers et fiscaux mal adaptés
 - > Exemple des coopératives (conflit impôts/loyers)
 - > Existe des astuces, mais c'est compliqué

- * Législation adéquate en cours de discussion
 - > Dossier élaboré par les milieux concernés
 - > Soutien acquis de toutes les tendances politiques

QUESTIONS A VOIR DE PRÈS (1)

a) Le "groupe" et les questions juridiques

- * Le "groupe" projet: sa constitution, charte des valeurs, règlement intérieur, "médiation" éventuelle
- * Système de "contrôle" des entrées-sorties des familles de l'habitat groupé (locataires ou propriétaires)
- * Problème des reventes (propriétaires): empêcher la spéculation
- * Question des successions à prévoir soigneusement

QUESTIONS A VOIR DE PRÈS (2)

b) Les "affectations" dans le social

Règle normale: une attribution dans le social se fait par le bailleur en fonction de 3 propositions de familles faites par le "réservataire" du logt concerné (Commune, Préfet, 1% logement, bailleur).

Comment peut-on concilier la règle
avec la notion d'un "groupe" ?

Toutes les solutions suivantes ont été pratiquées ici ou là

QUESTIONS A VOIR DE PRÈS (3)

- * On peut négocier des dérogations (selon statut opération)
- * Certains réservataires peuvent renoncer à leur droit de leur plein gré en fonction du projet
- * Faire un pré-comité d'attribution réunissant toutes les parties prenantes, puis commission d'attribution en fin de projet (donc 2 ou 3 ans après) pour validation
- * Convention avec la société HLM pour participation du groupe au choix des locataires
- * Choisir, dans la liste d'attente, des familles candidates à ce type d'habitat groupé
- * Travailler sur des "mutations" internes

MONTAGE DES PROJETS (1)

a) Grandes lignes

- * On compte généralement entre 2 et 5 ans
- * Groupes privés autogérés: doivent se débrouiller ...
- * Question du foncier:
 - > Souvent facilité par Commune (ZAC, Ecoquartier)
 - > Peut être cédé à moindre coût (vol. polit. Commune)
 - > Peut être bail emphytéotique (99 ans)
- * Intérêt capital d'un partenariat avec un bailleur social
 - > Même pour projets mixtes privé-social
 - > Assurent crédibilité, pilotage, réalisation
- * PLAI: bailleur social peut louer à association (SLB - HH)

MONTAGE DES PROJETS (2)

b) Financement

- * Beaucoup de solutions, individuelles et/ou collectives
- * La Commune peut éventuellement garantir les emprunts
- * Financement facilité quand il y a bailleur social
- * Système "coopérative" pure (cf détails plus loin):
 - > C'est la coop qui est propriétaire des logements
 - > Loyers individuels en fonction surface occupée
 - > Gestion complète "une personne = une voix"
- * Il existe un modèle de calcul (Nostradamus) mis au point par HABICOOP et LA NEF

MONTAGE DES PROJETS (3)

c) Équipements collectifs

- * Comment mutualiser des espaces communs ?
(logt visiteurs, salle commune, biblioth, atelier,)
- * Pour les logements sociaux (PLUS et PLAI): financement possible à hauteur de 6m²/logement
- * Trouver financements complémentaires:
 - > Répartir logt visit. sur les loyers de tous les logts
 - > Partenariats extérieurs (exemple au "village vertical" : station autopartage en sous-sol pour le quartier)

MONTAGE DES PROJETS (4)

d) Les aides techniques aux projets

- * Association HABICOOP (spécialisée dans ce domaine)
 - > Conseils aux porteurs projets sur tous les aspects
 - > Accompagnement éventuel (partenariat dans le projet)
 - > Disposent d'une "malle à outils" intéressante
- * "Médiateurs" (organismes spécialisés)
 - > Aide groupes d'habitants pour démarche autonome
 - > Aide à recherche et constitution d'un collectif
 - > Apporte outils et méthodes aide construction projet
- * Bailleurs sociaux spécialisés:
 - > Sociétés coopératives d'HLM (existe une Fédération)

C'EST DU GAGNANT - GAGNANT !...

Ces opérations sont intéressantes car
Les 3 partenaires y trouvent leur compte:

- * Les habitants
- * Les Communes
- * Les bailleurs sociaux

INTÉRÊT DES HABITANTS (1)

(Réf: Fédération Nationale des Coopératives d'HLM - Nov 2010)

a) Un projet social

- * Participation à la conception et à la gestion:
réinvestir la sphère "habitat"
- * Mixité sociale: revenus, générationnelle, diversité des
statuts d'occupation
- * Qualité environnementale: matériaux sains, réduction
des déchets, biodiversité ...

INTÉRÊT DES HABITANTS (2)

(Réf: Fédération Nationale des Coopératives d'HLM - NOV 2010)

b) Un projet économique

- * Réduction des coûts par suppression des intermédiaires et partage d'espaces communs (surface individuelle plus réduite)
- * Réduction des charges par qualité environnementale poussée
- * Réduction des charges quotidiennes par mutualisation des espaces, des ressources, et échanges de services

INTÉRÊT DES HABITANTS (3)

(Réf: Fédération Nationale des Coopératives d'HLM - Nov 2010)

c) Un projet coopératif

- * Le "partage" comme valeur centrale des projets (tout en respectant les désirs de chacun - et chacun chez soi)
- * Gestion démocratique selon le principe "une personne = une voix"
- * Responsabilisation des habitants
- * Une vie collective (solidarité de voisinage et lien social)

Avec formalisation dans une "CHARTRE"

INTÉRÊT DES COMMUNES (1)

- * Facilite la réalisation d'un "tiers secteur" du logement, basé sur la mixité sociale, aux côtés des parcs privés et publics
- * La mixité sociale est optimisée en raison de la motivation des habitants (participation, solidarité, convivialité)
---> on peut donc augmenter sans crainte le taux de social à la moitié ou plus dans les opérations mixtes
- * Ferment d'animation dans un quartier: ouverture d'une salle commune, éventuel jardin, activités pour enfants, culturelles, associatives, ...

INTÉRÊT DES COMMUNES (2)

- * Donne corps à la question de l'intergénérationnel: c'est une bonne réponse aux aspirations des personnes âgées, qui peuvent être insérées dans des collectifs conviviaux
- * Donne corps à la question du développement durable et de la performance énergétique, toujours pris en compte dans tous les projets
- * Architecture imaginative et soignée en raison de la participation des habitants à la conception de leur habitat

INTÉRÊT DES COMMUNES (3)

- * Facilite accession propriété des couches moyennes dans contexte de pression immobilière et de cherté du foncier (surtout s'il y a participation publique au coût du foncier)
- * Ce type d'urbanisme permet de mettre en place des dispositifs donnant la possibilité de lutter contre la spéculation (lors de la mise au point des statuts juridiques des opérations et de convention éventuelle avec Commune)

INTÉRÊT DES BAILLEURS

(Réf: association "les créateurs" de Lille - 1ère opération habitat groupé en locatif social HLM en France 1982)

- * Pas de logements vacants
- * Rentrée régulière des loyers
- * Peu ou pas de frais de remise en état
- * Meilleur nettoyage des parties communes
- * Petit entretien assuré avec régularité

QUQUES SITES INTERNET A VOIR (1)

a) Habitat groupé

Association HABICOOP: www.habicoop.fr

Site région Ouest: www.cohabitatsolidaire.org

Réseau Habitat Groupé: www.habitatgroupe.org

Fédération des coopératives d'HLM: www.hlm.coop

Eco Habitat Groupé: www.ecohabitatgroupe.fr

AutoPromoteurs AutoConstructeurs: www.les-apac.org

Collectif animation habitat participatif IDF:

www.cahp-idf.jimdo.com

QUQUES SITES INTERNET A VOIR (2)

b) Exemples d'opérations

Village vertical de Villeurbanne: www.village-vertical.org

Maison des Babayagas: www.lamaisondesbabayagas.fr

La Salière Grenoble: www.saliere.blogspot.com

H'NORD Bordeaux: www.hnord.org

ABRAM Toulouse: www.aera.over-blog.com

c) Sociétés immobilières coopératives

Hab. Développement Coopératif: www.habitat-dev-cooperatif.fr

Logement et ville: www.logement-et-ville.com

SE LANÇER DANS LA BOUCLE ? (1)

- * Viser les secteurs prévus d'urbanisation
- * S'appuyer sur les 2 équipes de candidats
- * A voir en priorité: - accord de principe de la Commune
- trouver solution pour le foncier
- * Inciter les Collectivités publiques à aller plus loin:
 - céder le foncier à prix "social" (ou bail emphytéotique)
 - accorder garantie d'emprunts (logements sociaux)
 - soutien financier et de moyens pour le projet (CCBS)
- * Rechercher un bailleur social adéquat
- * Mobiliser aide technique pour le projet (organismes)
- * Campagne de communication-information Boucle

SE LANCER DANS LA BOUCLE ? (2)

Exemple avec environ 50% de logement social

- * Petit immeuble pour 14 familles + 1 studio visiteurs
- * 7 secteur privé: 3 accession + 3 location + 1 commun
- * 8 secteur social: 2 loc PLS + 4 loc PLUS + 2 loc PLAI
- * Statut à voir (phase construction, puis phase gestion)
- * Partenariat avec société coopérative HLM (montage)
- * Partenariat avec assoc pour gestion PLAI (SLB ou HHT ..)

Pourquoi pas essayer ?

LE VILLAGE VERTICAL VILLEURBANNE (1)

* Initiative par un groupe d'habitants

* Objectifs:

- Propriété collective des logements
- Gestion démocratique
- Refus de la spéculation
- Logement social et très social
- Projet de taille humaine alliant convivialité, responsabilités, économies, entraide, écologie
- Rayonnement sur le quartier

LE VILLAGE VERTICAL (2)

Le projet

- * Coopérative d'habitants
- * Partenaires: coop HLM, Villeurbanne, Habicoop Grand-Lyon, Région, Union Européenne
Fond. de France, DIESS, NEF, URSCOP
- * Déroulement: de 2005 à 2012
- * Petit immeuble 38 logements dans ZAC de 400 logts
- * 10 logts PLS-PLUS et 4 PLAI + 24 logts access sociale
- * PLAI en résidence sociale en lien avec assoc logt de jeunes

LE VILLAGE VERTICAL (3)

Le projet (suite)

- * Bâtiment BBC au prix du logement social
- * Construction écologique, énergies renouvelables
- * Partage d'espaces et de services:
 - Salle commune avec cuisine
 - Chambres d'hôtes
 - Buanderie et local vélo
 - Jardin potager
 - Station autopartage pour quartier

"H'NORD" BORDEAUX (1)

- * Initiative par un groupe d'habitants du quartier
- * Objectifs: faire une "coopérative d'habitants"
- * Fort soutien politique (projet phare d'habitat coopératif de la Région Aquitaine)
 - Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB, de gauche)
 - Ville de Bordeaux (de droite, interlocuteur principal)
- * Cadre d'écoquartier, en cohérence avec "agenda 21"
- * Foncier: parcelle visée appartient à la CUB (négociation en cours, difficile pour raisons purement techniques)
- * Lancement officiel du projet en 2009
- * Echéance prévue: environ 2012

"H'NORD" BORDEAUX (2)

* L'association garderait maîtrise d'ouvrage sur environ 43 logements:

- 5 studios de 40 m² pour personnes âgées
- "éventuellement" un Foyer jeunes trav ou étudts (5 ch)
- 33 logements pour ménages, dont 1/3 en social (2 ou 3 PLAI et 8 ou 9 PLUS), en partenariat avec un bailleur social

* Au moins les 2/3 des logts (22 logts) seront gérés par la coopérative

* Locaux communs: salle polyvalente, 5 chbres d'amis, laverie, crèche parentale, rangements jardin,

"H'NORD" BORDEAUX (3)

Particularités financières

- * Chacun doit apporter à la coop environ 20% de la valeur des m² qu'il va occuper. Ceux qui apportent plus rendent solvables ceux qui apportent moins
- * La coopérative peut faire un emprunt PLS
- * Un bail emphytéotique sur qques logements peut être consenti à un bailleur social
- * Dans cadre du montage financier et juridique, des foyers éligibles au PLUS sont solvabilisés dans un financement PLS

LE MAQUIS DES STATUTS (1)

Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)

a) Avantages

- * Objet: répartition en lots entre les associés, utilisable pour particuliers qui se groupent
- * Attribution soit en jouissance, soit en propriété
- * Très connu des banques, facilite obtention d'emprunts
- * Gestion collective immeuble par règlement de jouissance qui peut avoir caractère coopératif

b) Inconvénients

- * Propriété collective non garantie si attrib en propriété
- * Pas possible d'exclure la spéculation

LE MAQUIS DES STATUTS (2)

SCI d'Accession Progressive à la Propriété (SCI APP)

- * Intéressant pour familles dans tranche supérieure PLUS (mais pas intéressant pour les PLS)
- * Délai 10 ans obligatoire pour réaliser acquisition (gênant pour personnes âgées ayant apport initial important)
- * Représentation des associés proportionnelle aux parts
- * Réticence des organismes HLM pour portage de ces projets (statut peu connu, et pb pour représentation HLM dans les AG car ne peuvent détenir plus de 49% des voix)

LE MAQUIS DES STATUTS (3)

Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)

a) Avantages

- * But non lucratif (statut coopératif loi 1947)
- * Si on ne dissout pas, on peut conserver la propriété collective de l'immeuble
- * Vote selon principe "une personne = une voix"
- * Gestion coopérative par règlement jouissance ou copro
- * Possibilité d'inclure ménages modestes par mécanismes classiques accession sociale (Pass foncier, PSLA, Prêts conventionnés)

LE MAQUIS DES STATUTS (4)

Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)

b) Inconvénients

- * La propriété collective n'est pas absolument garantie (des associés peuvent demander propriété individuelle)
- * Une fois la société dissoute, pas possible d'exclure la spéculation (chaque associé est libre de réaliser des plus-values sur la vente de son lot, ou de louer à loyer libre)
- * Sauf si accession sociale, et convention avec collectivité locale qui prévoit restrictions sur les reventes.

LE MAQUIS DES STATUTS (5)

Société par Actions Simplifiée (SAS)

a) Avantages

- * Responsabilité limitée des associés
- * Rédaction des statuts très souple, notamment sur fonctionnement interne
- * Peut contenir clauses spéciales (protection esprit initial du projet, inaliénabilité temporaire des actions, agrément pour nouvel actionnaire, ...)
- * Possibilité de combiner avec loi coopérative pour garantir non spéculation et démocratie

LE MAQUIS DES STATUTS (6)

Société par Actions Simplifiée (SAS)

b) Inconvénients

- * Responsabilité civile et pénale du président de la SAS
- * Attribution en jouissance ne permet pas de bénéficier d'aides publiques
- * Location peut bénéficier d'aides mais cela impose un loyer au prix du marché
- * Attribution en propriété rend impossible la propriété collective

LE MAQUIS DES STATUTS (7)

Statuts du "village vertical" de Villeurbanne
(Société coopérative par Actions Simplifiée
à capital variable)

- * Statuts définitifs, enregistrés en décembre 2010 (22 p.)
- * Première COOPERATIVE D'HABITANTS de France
- * Aboutissement de 5 ans de travail juridique
- * Ouvre la porte à de nombreux autres projets en attente (une quarantaine selon Habicoop)
- * Propriété collective, gestion démocratique, non spéculation, non lucrativité
- * Reste problème au niveau fiscal (du ressort de la loi)

COOPERATIVE D'HABITANTS

Principes de fonctionnement

- * Chacun achète des "parts" du "capital social", réparti en proportion des apports respectifs
- * La coopérative est propriétaire, les coopérateurs locataires
- * Gestion coopérative 1 homme 1 voix
- * Les emprunts bancaires définissent le montant global des loyers (mais charges en plus)
- * Chacun paye loyer correspondant à surface du logement
- * Entrées-sorties (par achat et vente de parts) sont soumises à décision collective des associés (y compris pour héritiers)

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COOPÉRATIVES (1)

a) Principe

- * Ce sont des "Sociétés Civiles Coopératives de Construction et de Vente" (SCCCV)
- * Chacun souscrit 1 part à la réservation, ce qui donne droit à achat en VEFA à prix de revient.
- * Chacun se débrouille pour son financement
- * Logements sociaux possibles (accession sociale)
- * Convention cadre avec collectivité locale (qualité envirt, typologie, prix plafond, composition familiale et ressources)
- * Critères permettent souvent PASS et/ou PTZ

SOCIETES IMMOBILIERES COOPERATIVES (2)

b) Avantages

- * Réduction des coûts
- * Contrôle par la convention avec collectivité locale
- * Peut réaliser un peu de mixité sociale
- * Gestion de l'ensemble sur des bases coopératives

c) Inconvénients

- * Pas d'intervention possible au stade de la conception
- * Pas d'équipements communs
- * SCCCV dissoute à la fin de la construction
- > Spéculation incontrôlable

SOCIETES IMMOBILIERES COOPERATIVES (3)

d) Exemples

* "Habitat Développement Coopératif":

----> 62 logements en cours à St Germain, en partenariat
avec groupe 3F

* "Logement et ville":

----> 200 à 300 logts/an
(rien dans le secteur)