



La coopérative d'habitants
c'est plus que du logement !

Une crise du logement

■ Location

- Difficile de trouver un logement adapté à ses besoins
- Pas d'implication dans la gestion
- Peut mener à une dégradation des espaces communs

■ Propriétaire dans le parc privé

- Flambée des prix de l'immobilier – spéculation

■ Parc social

- Engorgement
- Quelle mixité sociale ?



Une alternative : le système coopératif

Vous ne gagnez pas... mais il n'y a pas de perdants !

■ Un autre rapport au patrimoine

- Sortir de la logique spéculative
- Les loyers reflètent le coût réel d'exploitation
- déconnexion entre la valeur du bien et la valeur des parts

■ Double qualité des coopérateurs

- Propriétaires collectivement de la coopérative
- Locataires

■ Démocratie



Coopératives d'habitants : les valeurs

Mutualisation d'espaces et de services

Un projet collectif

Ecologie

Accès à tous



Une alternative... ... qui fonctionne ailleurs !

En Europe...

- Suisse: 5% du parc immobilier
Jusqu'à 20% dans les grandes villes
130 000 logements
- Norvège: 15% du parc immobilier
40% des logements à Oslo
650 000 habitants
- Italie, Portugal, Suède, etc.

Et ailleurs...

- Québec 50 000 habitants



Mutualisation d'espaces

Buanderie, atelier de réparation, salle commune pour les fêtes, chambre d'amis, jardin...

- permettent de mutualiser les services et de faire des économies
- favorisent la convivialité, la solidarité, l'échange et la modération de la consommation



Ecologie

■ Construction écologique

- Choix des matériaux, sains et de provenance locale
- Sobriété énergétique du bâtiment et utilisation des énergies renouvelables
- Compost, récupération de l'eau, etc.

■ Situation du logement

- Par rapport aux transports et aux services

➔ **Des économies sur le long terme !**



Un projet collectif

Un projet construit par les habitants, pour les habitants

■ Phase de conception

- Un projet de vie élaboré ensemble
- Participation à la définition architecturale

■ Phase de gestion



Démocratie

- **Une personne = une voix**

Le locataire... n'a pas voix au chapitre

Le propriétaire... a d'autant plus de voix qu'il a de parts sociales

Le coopérateur a une voix quel que soit le nombre de parts sociales détenues !

- **Transparence** dans la gestion
- **Responsabilisation**
- **Participation** de chacun aux décisions et à leur mise en oeuvre



Double qualité du coopérateur

Composition de la redevance :

- **Charges**
- **Loyer** : sert à la coopérative à payer les intérêts et autres dépenses de gestion courante.
- **Part acquisitive** : sert à rembourser le capital. Pour le coopérateur, se transforme en parts sociales.

L'ensemble de la redevance :

- Est proportionnel au nombre de m²
- Progresse suivant un indice lié au coût de la vie



Acquisition des parts sociales

- La valeur des N parts à acquérir correspond au coût du logement (+ prorata des espaces communs).
- La durée maximale d'acquisition des parts correspond globalement à la durée D de l'emprunt.
- Incitations financières pour accélérer l'achat de parts sociales.
- La part loyer diminue progressivement tandis que la part acquisitive augmente.
- Une fois la durée D écoulée, la redevance ne comprend plus de part acquisitive.



Entrée et sortie des coopérateurs

Conjuguer non – spéculation et logique d'épargne
➔ **Valorisation des parts (coût de la vie)**

Équité entre les coopérateurs créateurs et les nouveaux
➔ **Le coopérateur suit le même processus quel que soit le moment où il entre**

Equilibre financier de la coopérative / parcours résidentiel du coopérateur sortant
➔ **La coop se réendette et fait des réserves**



Mutualisation des capacités d'emprunt

- Collectivement, les coopérateurs doivent constituer un apport initial (ex : 20% du coût total de l'opération).
- Chaque coopérateur entrant (au départ ou au cours du projet) apporte un pourcentage de ses N parts sociales. Ce pourcentage peut être différent d'un coopérateur à l'autre.
- Les coopérateurs qui apportent un pourcentage plus important prennent de l'avance pour l'acquisition de leurs N parts sociales -> incitations financières.
- Le pourcentage minimal ne doit pas être nul.



Accès à tous

■ Mixité intergénérationnelle

- Logement pour personnes âgées / dépendantes
- Colocation pour étudiants

■ Mixité sociale

- Le prêt locatif social (PLS) pour une grande partie des coopérateurs -> taux d'intérêt, longue durée, TVA à 5,5%, exonération de taxe foncière
- Un montage avec des bailleurs HLM pour les ménages modestes
- Intervention de collectivités qui souhaitent une mixité sociale diffuse (accès au foncier facilité)



Sortie du système spéculatif

- Le taux de revalorisation et de rémunération des parts sociales est limité
- Des réserves impartageables sont constituées quand il y a des bénéfices
- Le boni de liquidation ne peut pas être partagé entre les coopérateurs
- La clause d'agrément des parts sociales donne un droit de regard de l'Assemblée Générale sur la cession des parts sociales



HABICOOP : Notre projet

Apporter un soutien aux coopérateurs tout au long de leur projet :

■ Accueil des porteurs de projet

souhaitant créer une coopérative ou être mis en contact avec un groupe

■ Montage de projet

Accompagnement des groupes sur les aspects : juridique, financier, architectural, recherche de foncier, intégration des principes coopératifs

■ Phase de développement

Accompagnement des coopératives dans leur quotidien



HABICOOP :

Une étape de préfiguration

■ Constitution d'un cadre

- Cadre juridique et administratif
- Montage financier
- Étude de faisabilité architecturale
- Etablissement de partenariats avec les institutions

■ Façonnage d'outils

- Accompagnement des groupes dans la construction de leur projet
- Formation à la coopération

■ Travail avec des groupes projet pilotes



Des projets localement

Le Village Vertical (Villeurbanne) - contact@village-vertical.org

Habitat Groupé Duchère - ellyon@wanadoo.fr

Ecovillages des Sources (prox. Lyon) - ecosources@numericable.fr

EOL (écovillage de l'ouest lyonnais) - pierre.ruffier@laposte.net

Toits & Co (Mornant) - francoise.souvignhec@orange.fr

Parletoit (Chambéry) - pvachette@free.fr

Ecovillage Pays de Romans - ecovillagepaysderomans@laposte.net

Groupes Habicoop :

Groupe Centre : groupecentre@habicoop.fr

Groupe Confluence : groupeconfluence@habicoop.fr

Vaulx-en-Velin : joindre Habicoop



Réseau national

- Sollicitations et avancées d'**autres groupes** partout en France (notamment Besançon, Gers, Cévennes, Bordeaux)
- **Rencontres nationales** à Lyon le 31 mars 2007, à Toulouse les 23 et 24 novembre 2007 à Bordeaux en octobre 2008 !
- Des structures s'orientent vers l'**accompagnement** de coopératives





Pour en savoir plus :
www.habicoop.fr

Habicoop
info@habicoop.fr
c/ URSCOP
74 rue Maurice Flandin
69003 Lyon
tel : 04 72 36 28 93
fax : 04 72 34 88 46