Conférence publique

Jacques Prades

6 et 13 septembre 2012

Bègles

L'habitat groupé s'est développé dans les **pays nord-européens** : Co-habitat est la traduction de co-housing. Le co-habitat est donc à l'origine de l'habitat groupé, participatif, coopératif et des éco-quartiers. Depuis 2005, il se développe aux Etats-Unis, au Canada et en Angleterre, comme nouvelle tendance de l'habitat.

C'est au Danemark qu'il a vu le jour en 1972 pour 27 familles, près de Copenhague, grâce à un architecte et une psychologue où l'idée était que « Chaque enfant devrait avoir 100 parents. ». Depuis, le mouvement s'est répandu rapidement, et aujourd'hui environ 50 000 personnes au Danemark - vivent dans des co-habitats. Avec le temps, l'expérience danoise s'est affinée en intégrant progressivement les leçons des erreurs commises et puis, s'est surtout diversifié. Actuellement, les logements sont beaucoup plus petits en taille qu'ils ne l'étaient il y a 30 ans, et les parties communes sont beaucoup plus vastes. La nouvelle génération des co-habitats est beaucoup plus « verte ». Au Danemark, la dimension optimale est estimée à 20 ou 30 ménages alors qu'aux **Pays-Bas**, il a voisiné les 50 familles. Le **modèle Suédois** va jusqu'à 200 familles, alors qu'aujourd'hui, en France, on ne dépasse pas 15 foyers et la moyenne est autour de 8 à 10 foyers. Contrairement au co-housing, la tendance est de rechercher un équilibre des espaces privatifs, collectifs et publics.

Les habitats groupés peuvent être autant en ville, en milieu périurbain qu'à la campagne. Des personnes décident de « vivre ensemble mais chacun chez soi ». Ils ont leurs parties privatives comme dans toutes les maisons avec leur vie de famille privées, seulement, ils améliorent leurs relations sociales avec leurs voisins en mettant en place des systèmes de partages plus développés que dans un voisinage classique. On a oublié avec le développement de l'Etat que la première forme de solidarité était le voisinage.

L'habitat groupé est à l'origine une initiative d'habitants, futurs « co-habitants » qui se concertent avant d'habiter ensemble. Ils se cooptent (contrairement à une co-propriété) décident de concevoir le lieu où ils vont habiter, décident des parties communes. Rien n'interdit un groupe d'habitants d'être à l'initiative d'un programme en définissant la localisation, le mode de financement et le type d'habitat.

La collectivité a été associée pour deux raisons : la première est de bénéficier d'un tarif préférentiel du foncier et cette procédure d'acquisition va ensuite permettre de mettre en place des barrières contre la spéculation. La deuxième raison est quantitative : au lieu d'attendre les demandes, on sollicite les candidatures et donc, on accélère la généralisation du mouvement de co-habitat.

En suivant l'exemple du Québec mais en l'appliquant à la France, on voit apparaître des Groupes de Ressources Techniques (GRT), c'est-à-dire des personnes qui ont étudié les différentes formes d'habitats coopératifs, les échecs aussi, des fois qui sont eux-mêmes membres d'un co-habitat et qui sont soit des économistes, des sociologues, des architectes et juristes et qui accompagnent le groupe dans sa structuration. Ici, vous avez un GRT qui est composé de Cerises qui ira jusqu'au plan architectural grossier, puis une deuxième composante du GRT qui s'occupera d'affiner le plan et qui gérera la construction, Axanis qui est elle-même une coopérative.

Des **réunions régulières** pendant une durée maximale de 3 ans seront organisées selon un calendrier que nous verrons ensuite, à raison d'une fois tous les 15 jours.

La méthode de prise de décision est le consensus. Ce mode de décision est aussi appelé **sociocratie**. Il consiste à prendre des décisions qui soient acceptable par tous afin d'éviter la « tyrannie de la majorité ». En effet, une décision est prise que lorsqu'elle fait l'unanimité. En effet, la proposition est retravaillé jusqu'à ce qu'elle convienne à tous, ou que du moins si elle ne plait pas à certains, ils acceptent de continuer à participer au groupe malgré cette décision. Si aucun consensus n'apparaît, cela révèle certainement qu'il n'y a pas de partage de valeurs fondamentales commune, et que le groupe doit alors se scinder en deux ou plusieurs groupes. Lors des réunions (on attendra la constitution du groupe de base), afin que la sociocratie s'exerce pleinement, à tour de rôle, au moins 3 personnes doivent jouer un rôle :

-un/une distributeur-trice de parole : en effet, lorsque qu'il y a 20 personnes réuni autour d'une table, il est difficile de ne pas voir s'imposer les « grandes gueules », c'est-à-dire ceux qui ont une voie qui portent et qui ont des facilité oratoire. Ainsi, les personnes qui veulent parler lèvent le doigt et parleront par ordre..

- un/une gardien-ne du temps : le gardien du temps prévient lorsque une personne intervient trop longuement sur un sujet en débat afin qu'elle ne manipule pas l'information. Cette personne est également chargée de faire respecter l'ordre du jour.

- un/une secrétaire : Cette personne doit rédiger le compte rendu afin que les personnes excusées puissent suivre les désicions et nouvelles informations apportées. Le compte rendu permet également aux personnes qui intègrent en cours le projet puisse avoir les informations précédentes. Les comptes rendus

sont une histoire, un travail de mémoire sur l'Habitat groupé.

2. Méthodologie sur la phase de cooptation

La méthodologie en matière d'habitat groupé repose sur trois moments :

- un moment de cooptation avec séance juridique et architecte: environ 12 mois
- un moment de programmation : 12 mois
- un moment de construction : 6 mois minimum (selon habitat).

Trois années est le challenge que nous proposons (au lieu de 5 ans en moyenne).
Mais avant le moment de la cooptation, il faut préciser les incontournables de la collectivité.

2. 2 Les incontournables

Avant le moment de cooptation, il y a une phase de constitution . Elle débute par l'énoncé des **incontournables** des collectivités (pouvoir public mais aussi milieu local).
Ici les incontournables sont au nombre de quatre :
- construire en filière sèche, mais il n'y a pas de choix du matériau
- arboriser le lieu
- un terrain est imposé
- accession à la propriété

2.3 La cooptation

A chaque réunion, on fait passer une feuille où s'inscrivent les personnes intéressées. Chacun se présente et le groupe se constitue petit à petit. Il faut environ la moitié des foyers pour stabiliser le groupe en une association. En général, on peut constituer ce groupe lorsque les participants sont venus à 3 réunions consécutives, à la quatrième, on procède à un vote d'entrée, avec adhésion par vote à bulletin secret à l'unanimité des présents. Ce groupe représente une composition de la diversité fixée par **un système d'engagement mutuel** par cooptation réfléchie prêt à accueillir une diversité de population (des quotas) qui nécessite une méthodologie particulière (nous avons quatre critères de diversité -âge, revenu, type famille, origine géographique-.
La deuxième étape, lorsque le groupe est à 50 % (1 personne par logement, 1 voix par logement, quelque-soit la taille du logement) est de construire une charte. Nous avons récupéré plus de 30 valeurs retenues dans le monde par des habitats groupés. Chacun doit inscrire les 10 valeurs qui vont fonder le groupe. Cette étape est décisive car elle va marquer la nature du groupe.
La troisième étape est ce que chacun veut en matière de logement privatif, collectif et d'espaces publics. On construit donc la demande et on peut faire venir un architecte pour information seulement. Il importe que le groupe de ressources techniques soit intègre et n'ait rien à vendre, qu'il cherche à faire accoucher un projet et qu'il n'ait pas d'idée toute faite sur la question. A Cerises,

nous nous interdisons de prendre des parts dans les co-habitats construits. En revanche, il est prévu la présence d'architectes et d'ingénieurs, de juristes et de financiers à des séances particulières à condition qu'ils ne soient pas candidats à la réalisation. A ce titre, en fonction des besoins des habitants ou des exigences de la collectivité, les habitants peuvent être formés sur des thématiques spécifiques :
- sur le financement : la société immobilière contracte un emprunt auprès d'une banque. Soit chaque membre contracte ensuite un emprunt individuellement pour apporter des capitaux à la société, soit la collectivité investit dans la société et se retire au fur et à mesure que les membres apportent leur capital.
- sur la gestion coopérative, rédaction de statuts et de charte : règles d'entretien des espaces collectifs et publics, constitution d'un syndic coopératif, règles d'affectation des bénéfices (réserves impartageables et redistribution individuelle proportionnelle au loyer payé ou au taux d'utilisation des espaces collectifs), etc
- les innovations architecturales favorables à l'utilisation d'espaces collectifs et/ou publics
- le développement économique local

2. 3 Le moment de programmation

C'est seulement à ce moment qu'on peut faire entrer les architectes et ingénieurs qui s'emparent du pré-projet. C'est la première étape de ce deuxième moment. Il s'agit là d'une co-construction entre demande des uns et proposition et faisabilité des autres. Cette co-construction dure environ 6 mois.

2. Les enseignements du co-habitat

L'histoire du co-habitat, au moins depuis le mouvement des Castors en France, et surtout au cours des années soixante-dix nous donnent trois types principaux d'enseignements : des éléments qui portent sur la création des collectifs d'habitants, des enseignements sur le fonctionnement et des enseignements sur la sortie des co-habitants.

1. La constitution de collectifs

Ce que l'histoire de ces groupes nous enseigne est que le devenir d'un collectif d'habitants est largement fonction de la manière dont il se constitue. Pour schématiser, on pourrait dire qu'on a deux cas polaires :

- le premier cas est celui de groupes qui s'auto-instituent autour d'une famille ou d'une bande d'amis, et quelque-fois autour d'un leader charismatique. Pour le dire vite, on se retrouve entre élus dont la mixité est faible. C'est la faiblesse principale des groupes des années 70. A la faveur de départs (déménagement, divorce, départ des enfants), les fondateurs disparaissent et la revente au prix du marché modifie le profil socio-économique du nouvel acquéreur qui a payé le prix fort. On

accentue une sortie par le haut des revenus et l'esprit de départ tend à disparaître, confortant une théorie des clubs : plus le prix est élevé et plus la possibilité des rencontrer des populations indésirables est faible.

- Le deuxième cas est inverse. Il émane de dispositifs publics liés parfois aux politiques d'HLM avec des formes d'expression en termes de loobye, coopératif ou autres. On pourrait dire à l'inverse que malgré que les plafonds des HLM qui concernent une population non négligeable (dont le revenu est inférieur à 32 000 euros pour un couple), le risque est de se retrouver entre pauvres, dans des registres qui sont de l'assistanat. On peut faire le même constat que précédemment mais à l'envers : les pauvres restent avec les pauvres.

Entre ces deux cas, reste la situation qui est celle qui nous réunit, assez rare en France, bien que terriblement présente aujourd'hui. Mais on ne manque pas d'histoire non plus car on la rencontre souvent dans les pays fédéralistes où la force des collectivités locales est plus importante. Et là, nous avons une perspective novatrice en France. Car si nous n'arrivons pas à forcer la porte du ministère pour qu'enfin, on nous sorte un décret sur les coopératives de logement et qu'on revienne sur la loi Chalendon de 1971, on peut éviter le micro-local des expériences d'amis par le niveau intermédiaire des collectivités.
La solution que nous préconisons est toute droite issue des conclusions que l'on rencontre en économie sociale. Pour faire des groupes, il faut créer l'hétérogénéité.

3. La proposition de Cerises

Il existe une grande quantité de possibilités mais nous n'avons pas le temps d'exposer ici pourquoi nous avons opté pour une société civile plutôt qu'une société commerciale, à droit constant. Le manque juridique de l'hypothèse coopérative concerne trois aspects : celui de la gestion d'un tiers collectif (jardin commun)-impossible en l'état actuel du droit, celui de l'obligation d'éteindre à terme la coopérative et celui de choisir les co-habitants. Ce que Cerises propose en débat pour Mimizan vise à utiliser un outil juridique existant avec une philosophie coopérative, à savoir, une volonté de créer un collectif autour d'une mixité sociale, une volonté non spéculative et un partage des espaces.
Soit la création d'une société civile d'attribution (SCIA) qui a pour vocation « l'acquisition ou la construction d'un ensemble immobilier, en vue de sa division par fraction, destinées à être attribuées aux associés en propriété et en jouissance ». La particularité de la SCIA est, comme son nom l'indique, d'être ensuite divisé par fraction, et non détruite dès la construction réalisée, comme une SCI de construction.
La SCI doit comprendre au moins deux associés qui peuvent être des personnes physiques ou morales. Imaginons que la collectivité locale vende le terrain à **une association de préfiguration créée par elle. Cette vente a lieu à 50 % du prix**

du domaine, justifié par la volonté de créer du lien social là où la défiscalisation a eu des effets dévastateurs, diminuant ainsi les actes d'incivilité à la charge de la collectivité, où on souhaite maîtriser le développement local en prônant un habitat durable. Ces arguments seront fiscalement consolidés si on prévoit **une clause de non spéculation** indiquant qu'un propriétaire-revendeur éventuel devra reverser sa quote-part des 50 % gagné avant la fin de l'acquisition. Le nouvel acquéreur devra verser 5 % à la SCIA qui limite les effets d'aubaine. Les 50 % de l'association créée par la collectivité constitue une avance remboursable de la collectivité.

Le deuxième associé qui constitue la deuxième personne morale est représenté par le CRT qui est une sociation de facilitation, avant que ne construise l'association des co-habitants au bout des 12 mois. Il est prévu que le CRT est une structure de facilitation dont la durée de vie comme associé n'excédera pas la durée de la construction et qu'elle sera substituée par l'association des habitants, définitivement à la fin de la construction.

La responsabilité du promoteur (obligatoire) est engagée par le CRT (car il est peu probable qu'il puisse avoir une caution solidaire sur 60 appartements, à moins qu'il y ait une SEM disponible dont la loi prévoit qu'elle peut signer ce contrat d epromotion .

La SCIC peut alors être créée.

Chaque associé paie à la fois la quote-part du foncier en économisant 50 % de son prix et un prix qui est environ 30 % de moins que le marché pour le construit.

Chaque associé se voit attribué un nombre de parts sociales qui correspondent à la valeur prévue de leur appartement correspondant à un lot qui doit être fixé dans les statuts. Chaque associé peut sortir de la SCIA, cependant « les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés – on peut prévoir à la majorité » ; Un autre moyen est de demander son retrait mais contrairement à la cession de part, le retrait n'oblige pas l'associé à trouver un acquéreur. C'est la SCIA qui lui rembourse la valeur de ses parts.

On peut prévoir l'utilisation de parties communes dans une SCIA.

Dans une SCI, il est possible de libérer le capital en 5 ans, à condition de verser au moins 20 % de la somme totale au départ.

La responsabilité des associés d'une SCI est illimitée mais non solidaire. Illimitée car un asscoié est responsable des dettes de la SCI sur son propre patrimoine mais non solidaire car les associés sont responsables des dettes de la SCI proprotionnellement à leur quote part de capital.

Les réserves que l'on peut faire est que la propriété collective n'est pas garanti puisqu'à tout moment, un associé peut demander à être co-propriétaire. Dans ce cas, la SCIA devient un groupe à l'intérieur d'une co-propriété. Dans l'autre cas, une SCIA a une durée de vie de 20 ans et à son échéance, on peut repartir sur un nouveau contrat de 20 ans. Il n'y a contrairement à la coopérative aucune obligation de se transformer. Il n'est pas possible d'exclure totalement la

spéculation mais on la limite fortement par la clause et par le choix de vivre en co-habitat. Dans le cas où le co-habitat se transforme en co-propriété, c'est le règlement intérieur de la SCIA qui devient automatiquement celui de la co-propriété. Il est donc utile de s'aider d'un juriste pour le montage.

Conclusion

Nous avons cherché à répondre par l'économie sociale aux trois questions que nous avons rencontré :

- créer de la mixité sociale par une procédure de cooptation réfléchie,
- lutter contre la spéculation par la double pénalité de départ : celle reversée à la collectivité et celle reversée aux fondateurs
- favoriser l'autonomie par la gestion d'un fonds commun et éviter l'issue de la co-propriété en créant des comportements moins volatiles.

En l'absence d'une forme coopérative adaptée, la formule SCIA permet de protéger la propriété collective, accélerer le délai de réactivité en le fixant à trois ans. Habiter un logement qu'on a soi-même conçu en partageant des espaces collectifs tout en préservant de l'intimité, c'est maintena