

Note du 7 avril 2009

Quelques retours d'expériences en matière de coopératives de logements

Voici quelques conclusions de la longue expérience des habitats coopératifs québécois, belges ou suisses.

On commencera par un brin d'histoire, puis par évoquer le modèle d'une coopérative de logement, pour terminer par quelques éléments de démarrage de l'opération.

Commençons par un peu d'histoire.

Les coopératives de logement au Québec ont suivi quatre phases.

La première fait suite à la seconde guerre mondiale où on assiste, sous l'impulsion ecclésiastique, au développement de coopératives de construction (la coopérative s'éteint dès le chantier terminé, une forme de SCI). C'est en 1967 qu'est créé Coop-habitat qui se caractérise par une centralisation des décisions qui a comme particularité d'exclure les futurs occupants coopérateurs (ce sera une expérience forte pour le Québec, sur ce qu'il ne faut pas faire).

La deuxième période est celle du développement des coopératives de logement qui durera environ de 1975 à 1985 et où on voit les premières coopératives de logement de constructeurs et d'usagers.

De 1985 à 1995, on constate un repli important du mouvement coopératif en général et de logement en particulier.

Puis, dernière période, on constate un renouveau depuis cette date sous des formes nouvelles.

En dehors des dates qui ne coïncident pas exactement, ce repérage historique pourrait aussi se faire en France.

La recherche d'une solution aux failles du marché et la difficulté d'une réponse étatique sont certainement le cœur de l'explication de cette périodisation. Les règles des coopératives de logement conduisent à des arbitrages qui donnent tout leur sens à la coopérative : l'intérêt immédiat des résidents qui souhaitent payer le moins cher possible, l'intérêt collectif de la coopérative qui est de dégager des ressources suffisantes pour le réinvestissement et l'intérêt général qui est de maximiser les économies externes engendrées par l'engagement de dépenses publiques.

Un modèle d'économie sociale

Nous sommes bien dans un dispositif d'économie sociale, de lutte contre certaines formes d'exclusion et de recherche d'un collectif. La rentabilité d'un tel projet d'une part et le retour des fonds publics en terme financier, d'image ou

symbolique d'autre part, ne sont pas maximales.

Pourtant, on ne peut plus faire comme avant : l'extension du libéralisme a provoqué des écarts de revenus qui se sont fortement distendus ; les hauts revenus se sont placés sur des valeurs-refuge en même temps que les taux des prêts hypothécaires diminuaient. Selon les pays, la hausse du prix du foncier est en moyenne du simple au double selon que l'on perçoit un revenu minimum ou moyen. Il n'est plus rare qu'un salaire par couple serve à payer l'endettement du logement. La durée de prêt s'est accrue et compte tenu de la durée moyenne de vie des couples, le risque de non paiement a considérablement progressé. Le parc des logements sociaux a baissé, relayé par les politiques de défiscalisation. Ce schéma est vrai pour tous les pays industrialisés : l'économique vit sa propre vie, délaissant des exclus qui ne peuvent plus être relayés par le social qui n'a plus de ressources.

Avec le logement coopératif, on peut se vanter de concilier l'économique et le social, de lutter contre le caractère inflationniste du foncier et de lutter contre certaines formes d'exclusion et de lutte contre le handicap (social, physique ou d'âge). Dans la période que nous vivons, marquée par un développement sans précédent de la chrématistique, des innovations de ce type, portées par la société civile, sont assez peu nombreuses pour être remarquées.

L'habitat groupé est l'occupation d'un immeuble de rénovation ou bien la construction nouvelle de logements en commun qui donne lieu à un ensemble d'habitations autonomes (il ne s'agit donc pas d'un habitat communautaire) qui sont liés par des liens. Les liens peuvent être de toutes sortes : salle de soin en commun, salle de jeux, buanderie, espace de bricolage, jardins communs, voies d'accès communes, chambre d'amis, voire chambre d'hôtes, toutes les formules sont possibles.

Il donne lieu à des partages d'occupation du sol mais aussi à des servitudes.

Le modèle vers lequel on se tourne présente quatre engagements distinctifs, trois espaces dissociés et deux caractéristiques des résidents.

Les quatre engagements distinctifs sont qu'il s'agit d'une action volontariste (on n'arrive pas dans une coopérative de logement contraints), qui comporte une dimension collective (« passager clandestin », s'abstenir !), d'engagement dans le temps (la durée s'oppose au caractère éphémère) et qui s'inscrit dans l'espace matériel (ce n'est pas une communauté virtuelle).

Les trois espaces dissociés sont une composante essentielle du dispositif : il y a un espace privatif, un espace collectif et un espace public qui contient chacun ses propres règles mais aussi ses liens : l'espace privatif évite que le collectif étouffe les personnes (le communautarisme), l'espace collectif écarte la privatisation (l'individualisation), l'espace public ouvre la communauté sur l'extérieur et fait entrer l'extérieur dans le collectif (il faut prendre garde à l'insertion du collectif dans le quartier et permettre à l'extérieur de pénétrer librement dans l'espace public). En ce sens, l'habitat groupé n'est pas un habitat communautaire, n'est pas nécessairement un éco-village (fermé sur l'extérieur et

écologique), n'est pas nécessairement un habitat social et n'est pas de l'éco-construction (les castors).

Les deux caractéristiques des résidents sont d'une part, que chaque résident a la double qualité, un statut de locataire et un statut de propriétaire collectif de l'ensemble des habitations ; d'autre part, il faut éviter la dissociation entre l'aspect entrepreneurial de la promotion et des investissements et l'aspect associatif localisé de la vie communautaire. Pour éviter ce divorce, les résidents doivent être associés dès la conception même du projet.

Mais il va de soi que les maîtres d'œuvre du projet définissent un cahier des charges qui contient les « incontournables » du projet, sur lequel on ne veut pas céder et qui constitue les variables exogènes du projet.

Sur l'aspect juridique, il y a deux manières principales « d'être propriétaire à plusieurs » :

- la copropriété est un statut qui fait que chaque copropriétaire possède une part des parties communes déterminée à partir de la valeur des parties privatives qu'il possède.
- La coopérative est une propriété collective où chacun détient des parts sociales équivalente à ce qu'ils ont acquis mais où tous les usagers sont égaux en voix (1 homme= 1 voix).

Pour un démarrage de l'activité

Pour débiter une opération de ce genre, l'existence de plusieurs comités est nécessaire :

- un comité d'exécution définit le cahier des charges : apport financier des collectivités, chronogramme, terrain disponible, exigences du décideur(les « incontournables »). Il valide les décisions du comité de pilotage.
- un comité de pilotage met en place l'opération, élabore le projet et suit les étapes du comité technique : c'est le pouvoir de décision.
- un comité technique recherche la participation des habitants, recueille l'information, promouvoit les échanges et informe le public. Il rend compte de ses activités au comité de pilotage.
- Un comité habitants qui décide de son projet (en fonction des contraintes du comité d'excécution et du comité de pilotage) avec l'appui permanent du comité technique qui rend compte à chaque étape du travail.