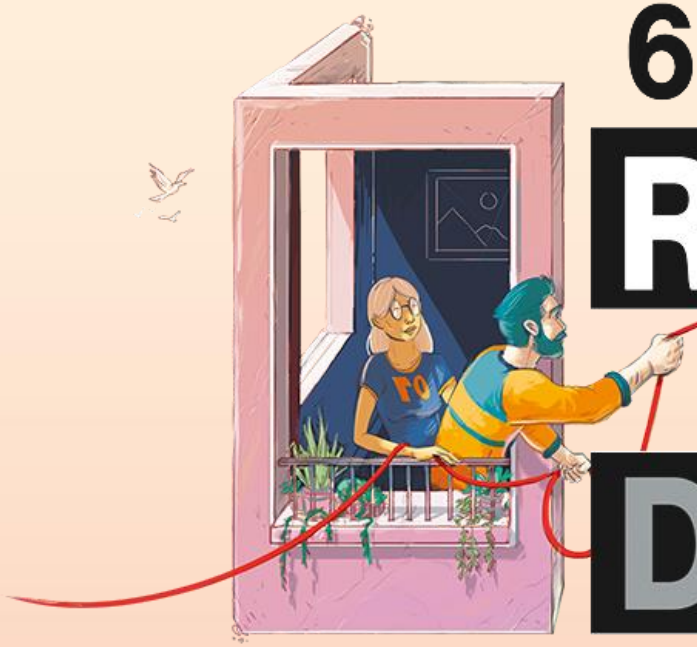


6ÈMES

RENCONTRES NATIONALES DE L'HABITAT PARTICIPATIF

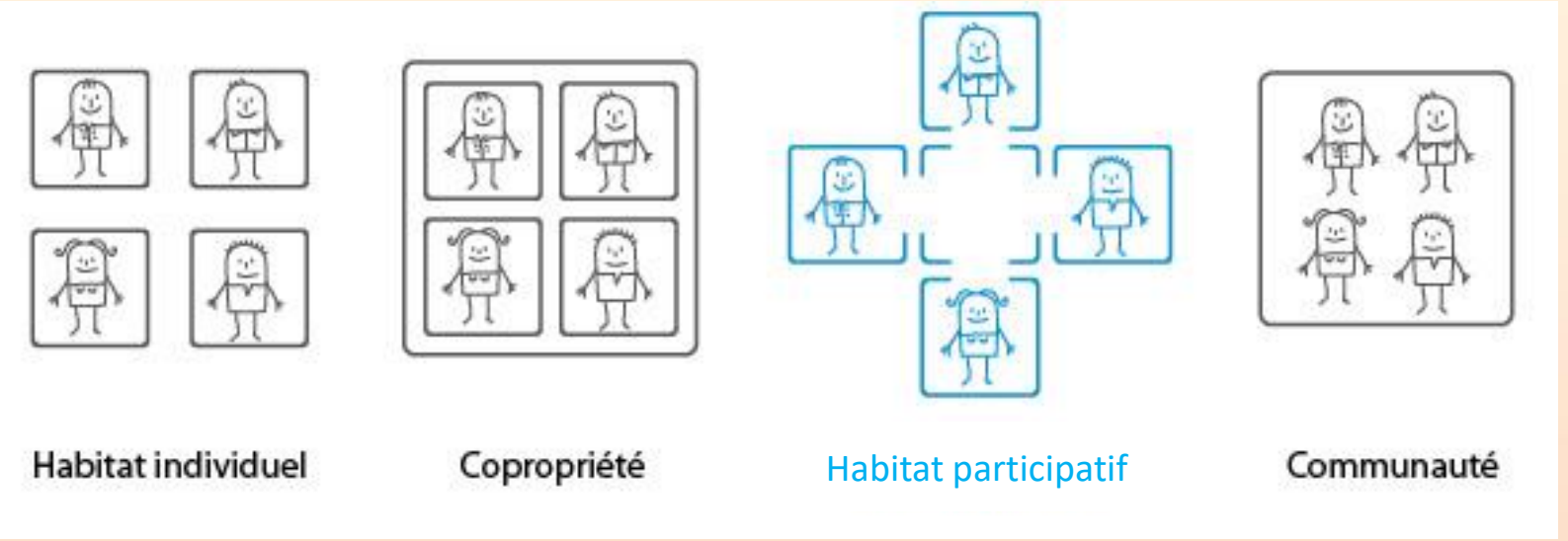
8 > 11 juillet 2021 Lyon

La Coopérative d'habitation

L'HABITAT PARTICIPATIF

HABITAT PARTICIPATIF

INTRODUCTION



Définition loi ALUR

« Art. L. 200-1. – L'Habitat Participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la ***définition et à la conception de leurs logements*** *et des* ***espaces destinés à un usage commun****, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.*

« …, l'Habitat Participatif ***favorise*** *la construction et* ***la mise à disposition de logements****, ainsi que la* ***mise en valeur d'espaces collectifs*** *dans une* ***logique de partage et de solidarité*** *entre habitants. »*[3]

DEVELOPPEMENT
EN FRANCE, A l'ETRANGER

France :

- Années 50 – Mouvement des Castors
- Années 1970/80 – Mouvement pour l'habitat groupé autogéré
- Années 2000 – Mouvement de « l'habitat participatif » => **Loi ALUR 2014**
- Aujourd'hui – Rencontres nationales et régionales; Réseaux (HPF, **RNCHP**, RAHP, USH,…)
- Demain? Demande croissante …

Etranger :

- Allemagne (20% du logement social – à l'échelle des quartiers)
- Suisse (30% du parc locatif – Zurich)
- Finlande (40% de la production à Helsinki)
- Danemark (5% des logements)
- Belgique, Suède, Pays-Bas, … Espagne
- Uruguay, Etats-Unis, Québec,…

LE RÉSEAU NATIONAL

Habitat Participatif France

LE MOUVEMENT !

Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

habicoop

Fédération Française des coopératives d'habitants

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

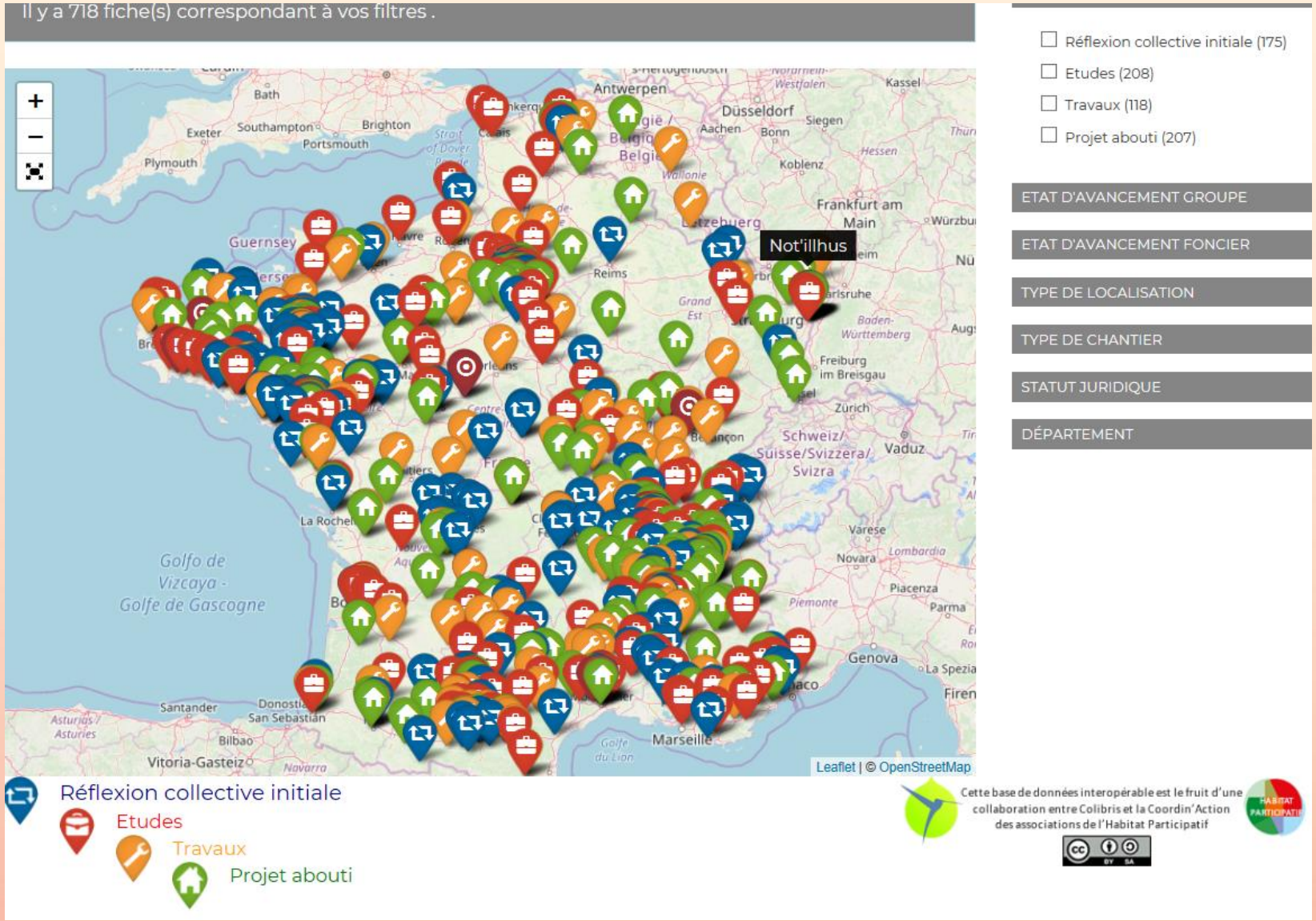
Rahp

LE RÉSEAU DES ACTEURS PROFESSIONNELS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

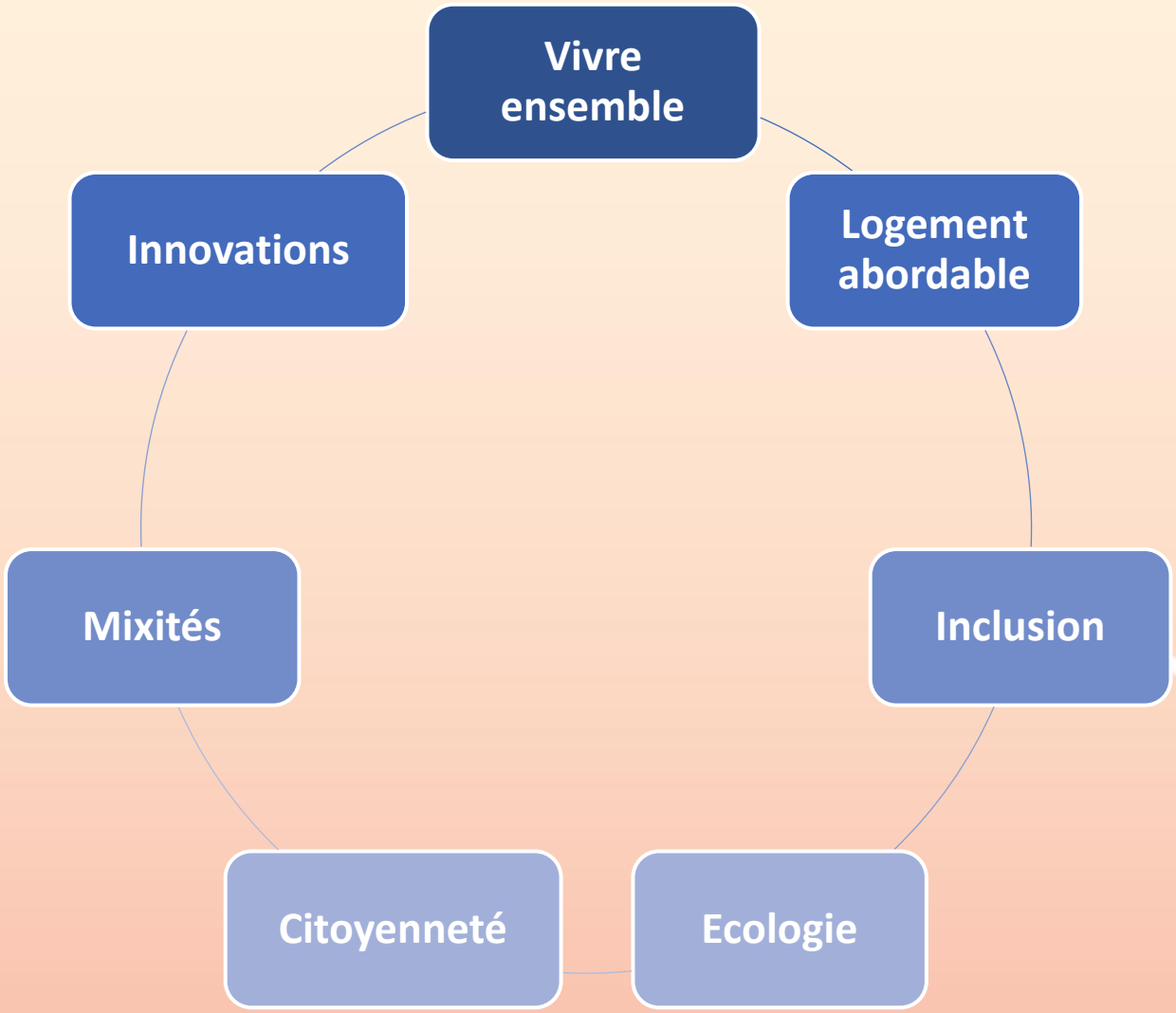
rnahp

850 PROJETS EN FRANCE

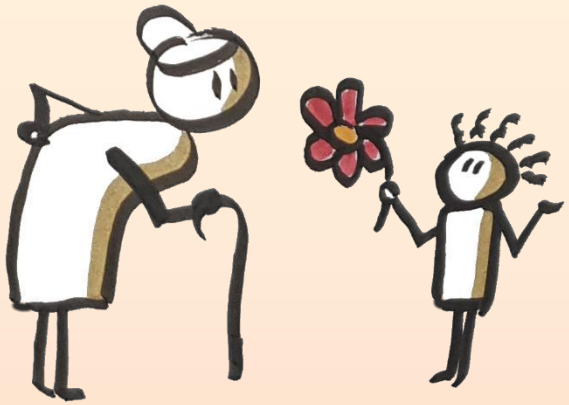
(Source : https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPFCartographie)



DES ENJEUX DE SOCIETE



LE PUBLIC



Les familles :

- ⇨ Apporter de l'entraide, du dynamisme
- ⇨ Soulager l'organisation du quotidien, notamment pour les familles monoparentales
- ⇨ Disposer d'un cadre sécurisé et épanouissant pour les enfants
- ⇨ Bénéficier d'entraides, d'espaces et services mutualisés

Les seniors :

- ⇨ Lutter contre l'isolement
- ⇨ Participer à la vie de l'immeuble, se sentir utile à la société
- ⇨ Bénéficier d'entraide entre voisins et de solidarité active en cas de perte d'autonomie
- ⇨ Accéder à un logement adapté au vieillissement

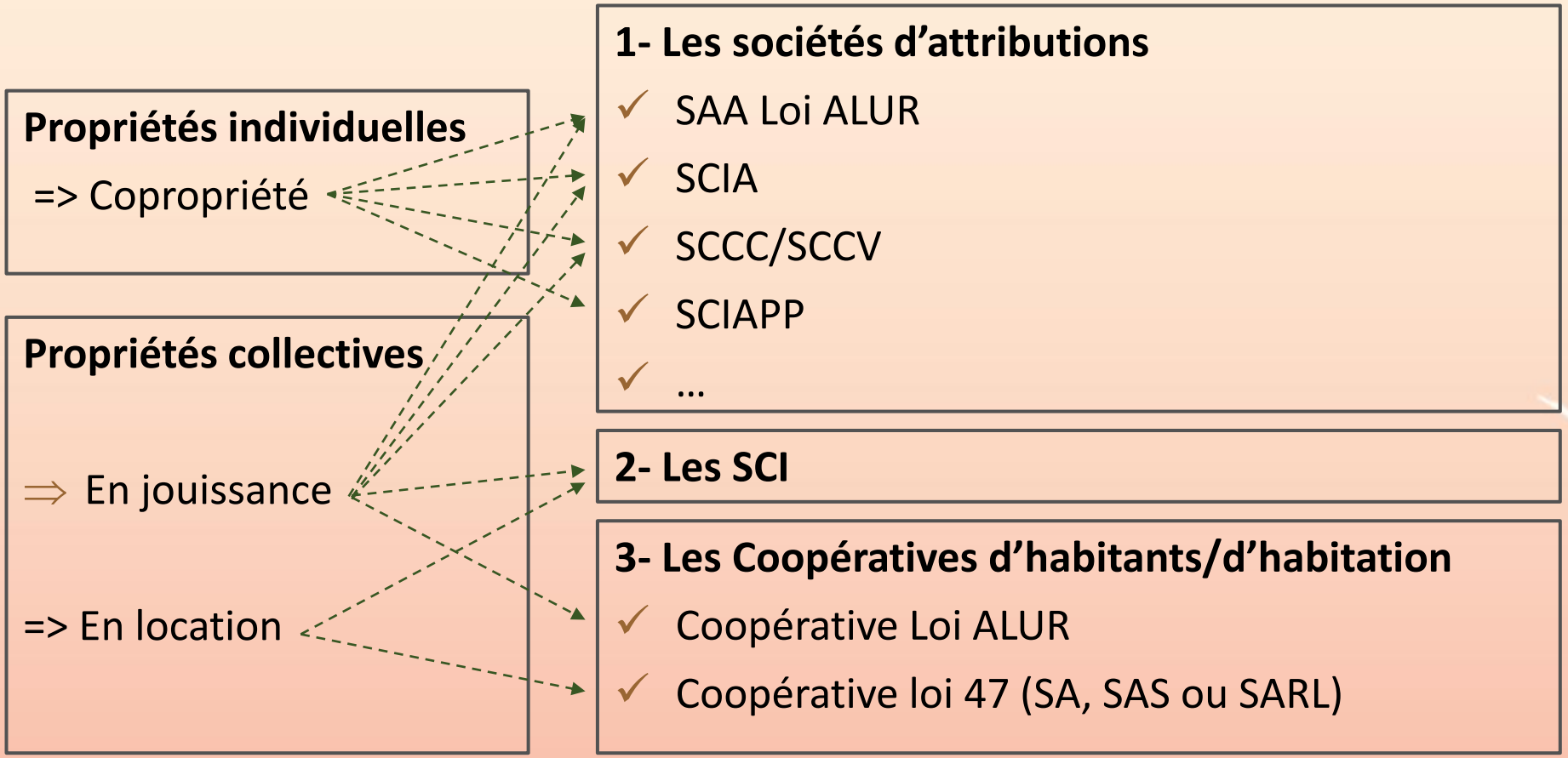
Les jeunes :

- ⇨ Bénéficier d'un loyer abordable, corrélé à son engagement dans un projet collectif
- ⇨ Apporter son soutien aux personnes vieillissantes
- ⇨ Démarrer son parcours de vie en société

HABITAT PARTICIPATIF

Montages juridiques possibles

Choix des habitants en terme de propriété, de financements, de responsabilité, de valeurs, de choix patrimoniaux, de transmission, de gouvernance…



L’HABITAT COOPERATIF

1. LA COOPERATIVE D’HABITANTS

LE MOUVEMENT CITOYEN

HISTOIRE

1- Début de la coopération au XIX^{ème} siècle et Début du XX^{ème} siècle

2- Développement des coopératives d'habitation – après guerre (1950/1970)

- ✓ Loi de septembre 1947 => Coopératives HLM
- ✓ Loi Chalandon 1971
- ✓ 1981 « La propriété individuelle avant tout! »

3- Mouvement de l'habitat groupé autogéré – années 1960/1970

4- Mouvement de l'habitat participatif – années 2000/2020

- ✓ Loi ALUR 2014

LES COOPERATIVES D'HABITANTS

VALEURS

« la 3ème voix du logement en France »

- **Propriété collective**
- Bien immobilier **non spéculatif**
- **Loyers durablement abordables**
- **Projet collectif et autonome**, par et pour les habitants

Démocratie :
Gouvernance et Gestion démocratique
1 homme = 1 voix

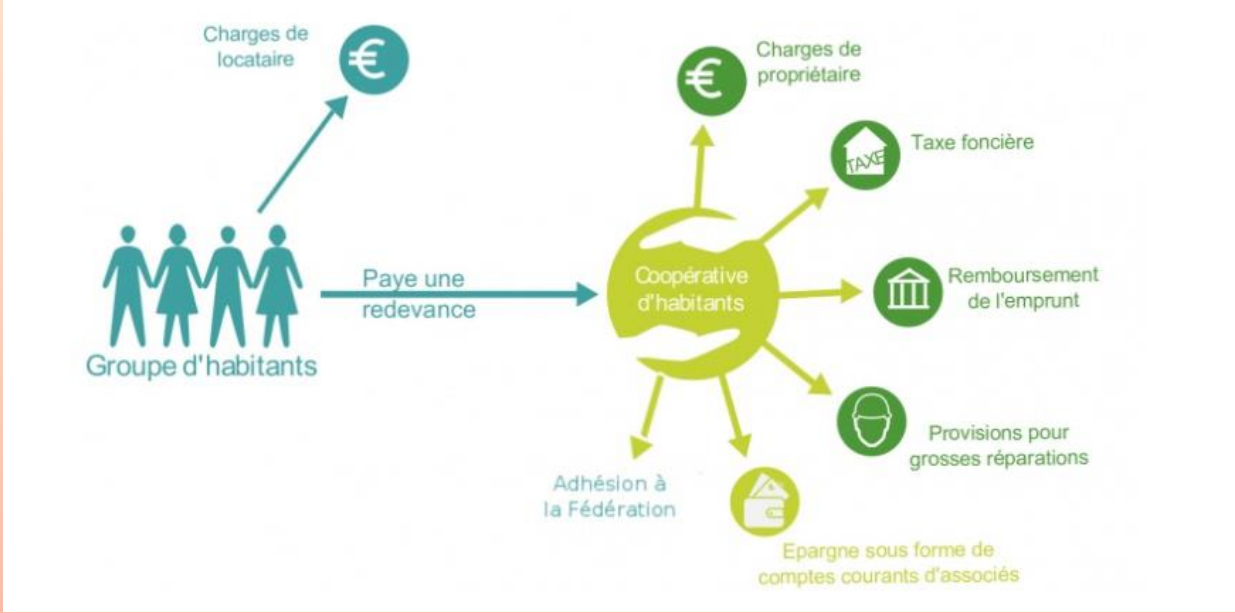
Responsabilité :
Implication des habitants, intelligence collective = Pouvoir d'agir et décider

Intérêt Général :
Rapport au patrimoine, fonction d'habiter

LES COOPERATIVES D'HABITANTS

FONCTIONNEMENT

Coût d'exploitation réel de l'immeuble



CHAMAREL à VAULX-EN-VELIN (69)

- Contexte : Périurbain – Construction neuve
- Maître d'Ouvrage : Coopérative SAS Chamarel Les Barges (auto-promotion)
- 1 bâtiment de **16 logements seniors**
- Livré en 2017
- Construction écologique bois/béton, isolation paille

ECUEILS DE L'HABITAT PARTICIPATIF ET COOPERATIF?

L’HABITAT COOPERATIF

2. LA COOPERATIVE D’HABITATION

COOPERATIVE D'HABITATION

LA CODHA à Genève

Quelques chiffres au 31 12 2018 :

- **Depuis 1994**
- **3 500 membres coopérateurs** soit 2 500 foyers
- **12 immeubles en gestion** pour 367 logements
- **14 projets en cours** de réalisation pour plus de 1000 logements prévus
- **CA de 6,89 M€**, Résultats de 95k€ pour un Bilan de 221M€
- **24 collaborateurs**

Kraftwerk – Zurich (Suisse)

COOPERATIVE D'HABITATION

ABZ à Zurich

Quelques chiffres au 31 12 2020 :

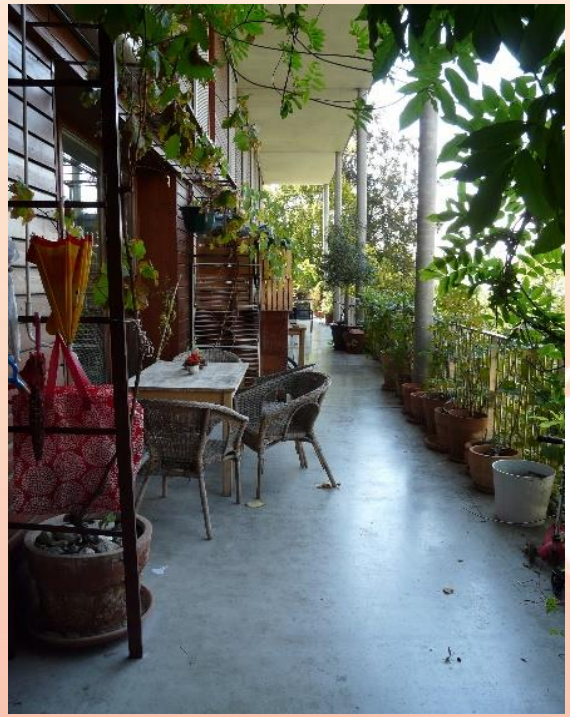
- **Depuis 1916**
- **12 500 membres coopérateurs**
- **58 immeubles en gestion**
- **5000 logements**

COOPERATIVE D'HABITATION
CERTAINES GARANTIES

PATRIMOINE DE LOGEMENTS AU SEIN D'UNE MÊME COOPERATIVE

Le modèle garantit notamment :

- Une **maîtrise des coûts et des délais** grâce à l'encadrement des habitants par des professionnels
- La **solidarité financière renforcée** entre les habitants et grâce à des investisseurs extérieurs
- La **maîtrise du montage juridique et financier,** les emprunts bancaires étant portés par une seule entité juridique
- …



Un cadre juridique et financier **« clé en main »** avec ses avantages… et ses inconvénients!

HABITAT & PARTAGE ET SA FONCIÈRE CITOYENNE : un modèle unique en France

HABITAT & PARTAGE

SCIC SA à capital variable

*« Société coopérative qui a pour but **de démocratiser l'habitat participatif**. Son ambition est de développer des projets écologiques, solidaires et conviviaux où l'habitant est au cœur des décisions. »*

Création :	Novembre 2015
Capital au 01/07/2021 :	259 950 €
Nombre de sociétaires au 01/06/2021 :	135
Zone d'intervention :	Métropole de Lyon

VALEURS

- ✓ Mixités sociale et générationnelle
- ✓ Ecologie
- ✓ Non spéculation et logements abordables
- ✓ Solidarité et Innovation

AGRÉMENT ET LABELS

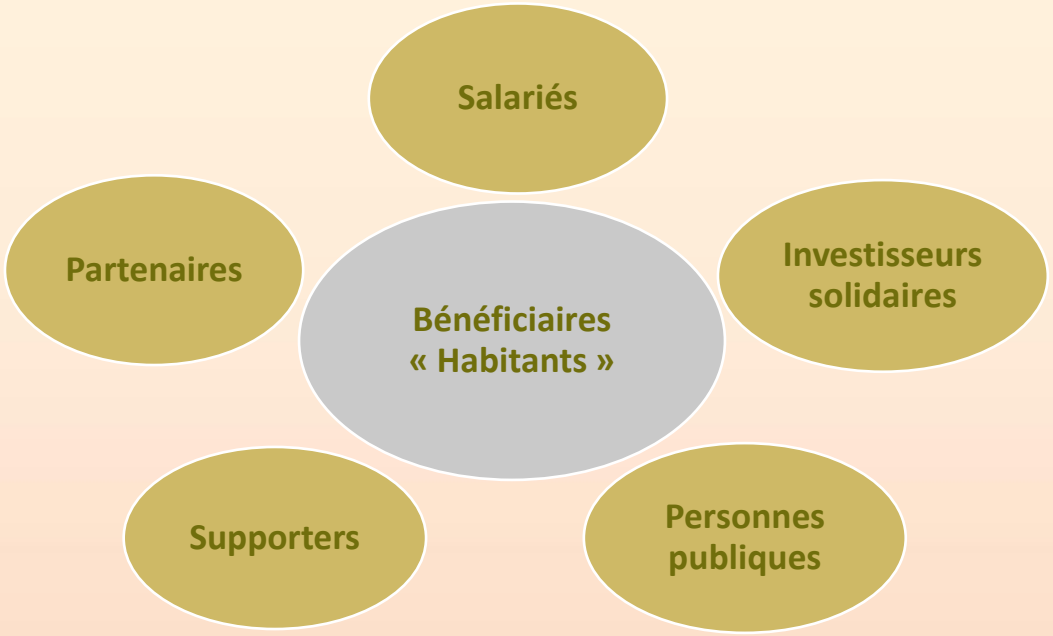
AGRÉMENT ENTREPRISE SOLIDAIRE D'UTILITÉ SOCIALE

LYON VILLE ÉQUITABLE & DURABLE

finansol label de la finance solidaire

HABITAT & PARTAGE

Gouvernance

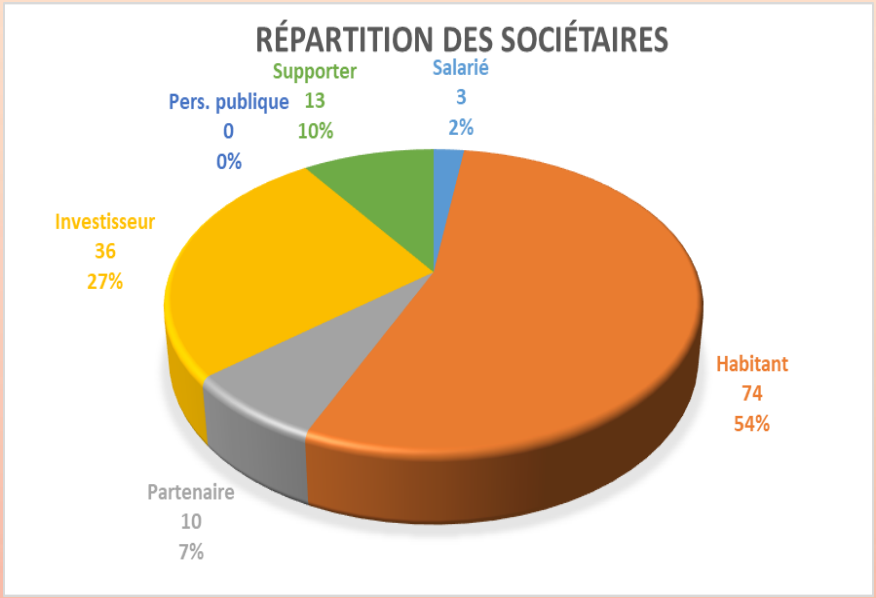


135 sociétaires

1 associé = 1 voix

Organes de décision :

Conseil d'Administration et Assemblée Générale



Société coopérative **Habitat & Partage**
démocratiser l'habitat participatif.

Accompagnement et formation

Savoir-faire *:*
- la gestion de projet immobilier
- organisation de collectifs,
- montage financier et juridique,. . .

Savoir-être *:*
- postures d'animateurs et facilitateurs
- intelligence collective,
- gouvernance partagée,
- communication bienveillante,...

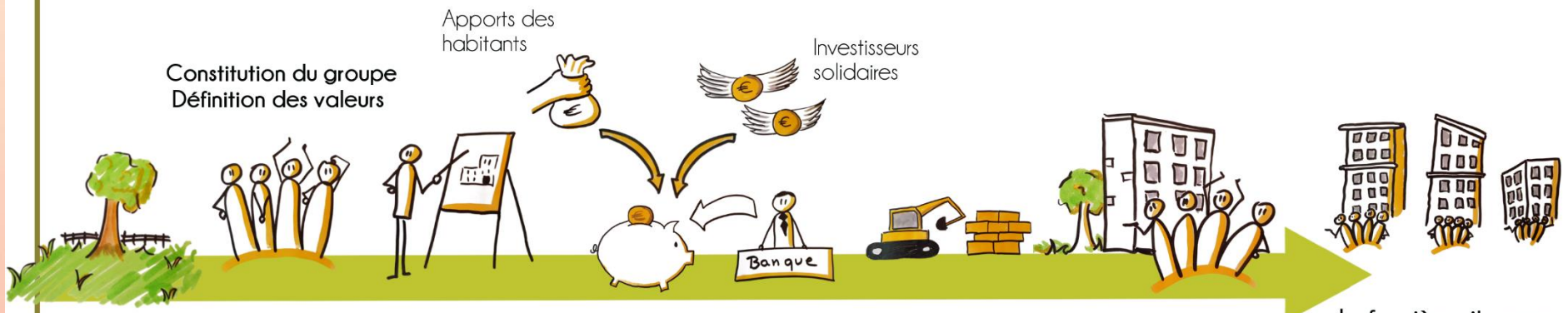
Pour qui ?

Groupes et particuliers

Collectivités

Opérateurs immobiliers

Foncière citoyenne



HABITAT & PARTAGE
LA FONCIÈRE CITOYENNE

Habitat & Partage développe ses propres projets immobiliers d'habitat participatif et coopératif pour ses sociétaires sur Lyon et ses environs regroupés au sein d'une foncière citoyenne. Pourquoi?

Un modèle innovant « **clé en main** » afin de répondre aux besoins et enjeux :

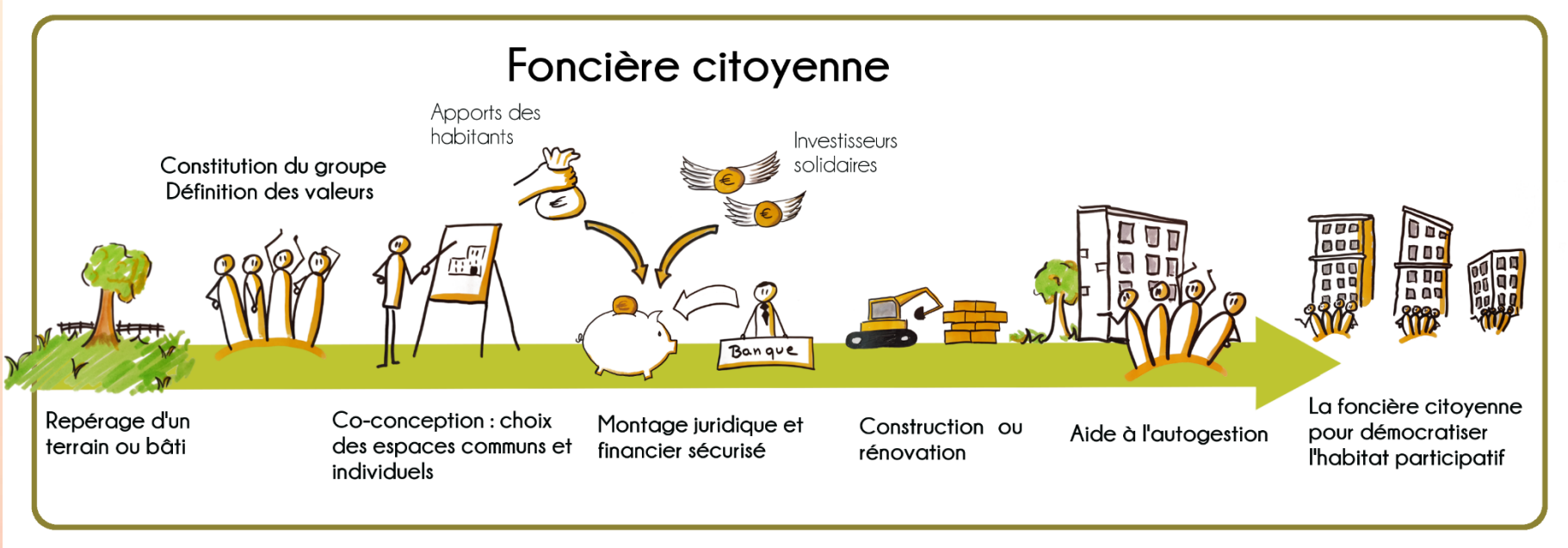
- **Sécurité** : Maîtrise des délais et des budgets,
- **Logements abordables** grâce à la propriété collective (non spéculation),
- **Mixité** sociale, générationnelle et fonctionnelle,
- **Inclusion** des personnes isolées**,**
- **Ecologie,** Construction/Rénovation à haute qualité environnementale
- **…**

Pour se faire, elle :

- s'appuie sur **une communauté de personnes intéressées par ce mode d'habitat,**
- créée des liens forts avec **des partenaires locaux** (élus, opérateurs, architectes,...),
- met ses compétences **au service des habitants** et des projets,
- sécurise **le montage juridique et financier**.

HABITAT & PARTAGE

LA FONCIÈRE CITOYENNE



STATUT DU COOPERATEUR HABITANT

1. Sociétaire (associé « habitant »)

(est propriétaire de parts sociales d'Habitat & Partage)

Définit, conçoit, gère son habitat

L'habitant est à la fois

Habitat & Partage

SOCIETE COOPERATIVE

Gère

- Emprunts
- Charges collectives
- Impôts et Taxes
- Honoraires H&P
- Provisions Travaux, Vacances et Impayés

2. Locataire

(signe un bail locatif avec la foncière Habitat & Partage)

Acquitte une **redevance mensuelle**

- Part locative (=Loyer)
- Part acquisitive (=Epargne)

METHODOLOGIE PROJET

MONTAGE FINANCIER

Maîtrise d'ouvrage ou Achats en VEFA des appartements et des espaces partagés

Habitat & Partage

SOCIETE COOPERATIVE

Emprunts bancaires

Acquisitions parts sociales

Appels de fonds

HABITANTS

Investisseurs solidaires

Partenaires bancaires

FONDS PROPRES

MODALITES DE SORTIE DU COOPERATEUR HABITANT

Habitat & Partage
SOCIETE COOPERATIVE

Rembourse le montant des parts sociales ainsi que la part « Epargne » cumulée

NON SPECULATION IMMOBILIERE

VALEURS CLES DES PROJET

⇒ MIXITE GENERATIONNELLE

⇒ MIXITE SOCIALE

⇒ BATIMENTS PASSIFS / AMBITIONS ECOLOGIQUES FORTES

⇒ CONFORT D'USAGE DES LOGEMENTS

⇒ PROPRIETE COLLECTIVE ET NON SPECULATION

⇒ LOGEMENT DURABLEMENT ABORDABLE

Besoin en fonds propres

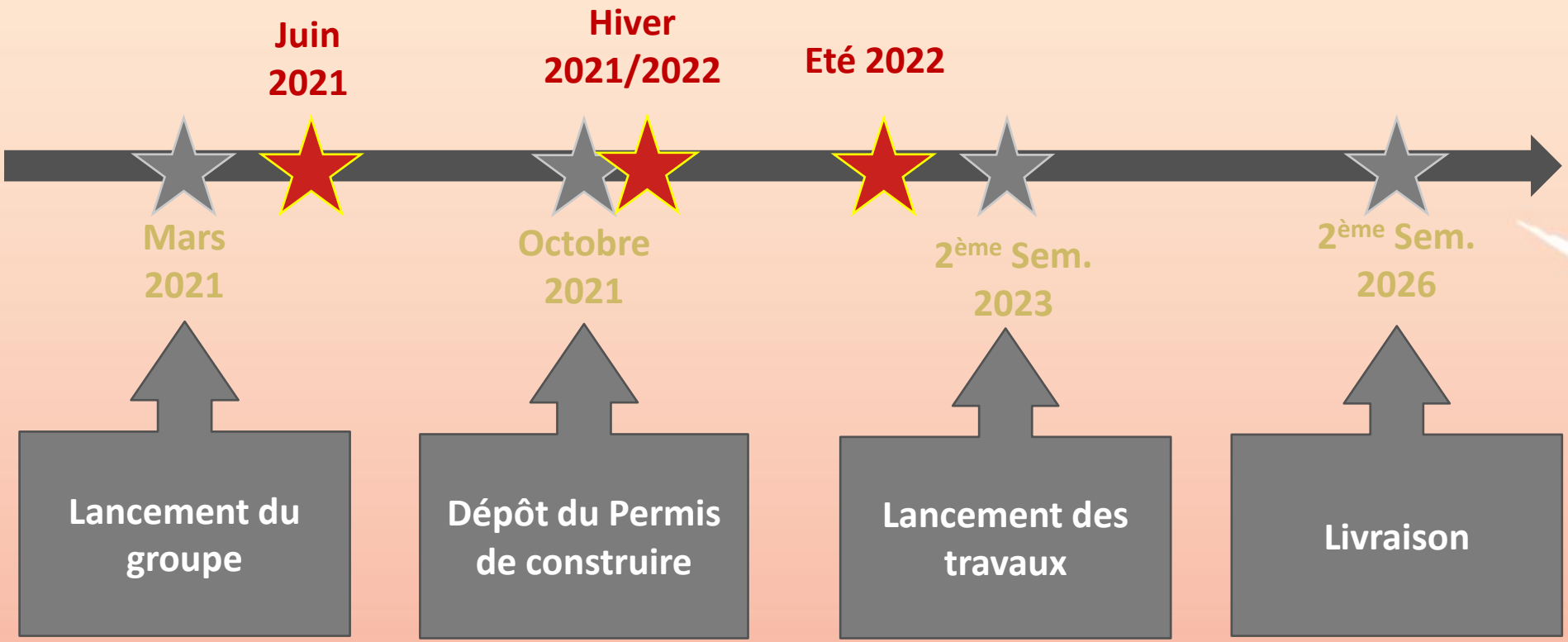
Demandes des banques : 15% montant total du financement

	Avant emménagement	Dans l'habitat, Partie acquisitive de la redevance	Au départ, capital de départ
= 15% de fonds propres Environ 14 000 € par pièce de vie	Apports des habitants en capital (non rémunéré)	placée sur un Compte Epargne (CCAM)	+ partie acquisitive
< 15% de fonds propres	Apports habitants + investisseurs en capital (non rémunéré)	se transforme en part sociale jusqu'à atteindre 15%	+ capital transformé
> 15% de fonds propres	Apports + Surplus sur un Compte Epargne rémunéré (CCAI)	placée sur un Compte Epargne (CCAM) + Intérêt annuel CCAI	Partie acquisitive

CALENDRIER DU PROJET

Réunion lancement	Cycle d'ateliers Co-conception	Travaux Préparation du vivre-ensemble

Entrée au capital d'Habitat et Partage	1er Versement Fonds propres 1 000€/pers. min.	Solde Versement Fonds propres



FONCIERE CITOYENNE

EXEMPLE DE PROFILS « HABITANT »

La richesse d'un groupe est souvent liée aux différents profils qui le compose. L'habitat participatif porté par la foncière citoyenne est vecteur d'une mixité générationnelle et sociale « naturelle », représentative de la population.

Exemple sur le projet de « L'Autre Soie » à Villeurbanne (quartier QPV).

Nature Foyer	Nombre
Personne seule	43%
Couple sans enfants à charge	21%
Couple avec enfants à charge	8%
Famille monoparentale	28%
TOTAL	**100 %**

Tranche d'âge	Nombre
Enfants	30%
18-25 ans	4%
25-35 ans	16%
35-45 ans	16%
45-55 ans	8%
55-65 ans	19%
Plus de 65 ans	7%

Profil social (en fonction des revenus)	Nombre de foyers
Type PLAI	14 %
Type PLUS	36%
Type PLS	28%
Hors plafond	22%
TOTAL	100%

FONCIERE CITOYENNE
LES MONTAGES

Maîtrise d'ouvrage directe

⇒ Trévoux / SERL : Trévolution (20 logts)

⇒ Champagne au Mont d'or (15 logts)

⇒ …

Acquisition en VEFA

⇒ RSH Autre Soie : Les Bobines (18 logts)

⇒ QUARTUS Gratte-Ciel (30 logts)

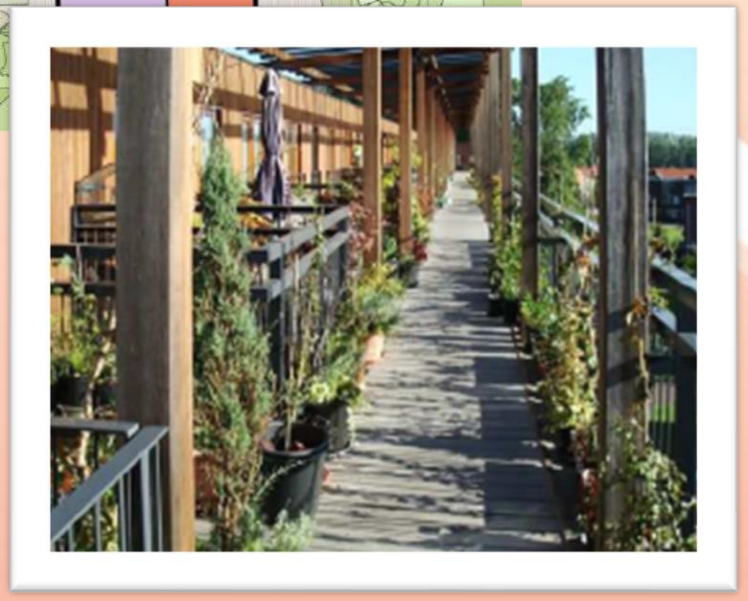
⇒ …

	Qui choisit?
Trévoux :	Habitants
Champagne :	Propriétaire
Autre Soie :	Opérateur
Gratte-Ciel :	Collectivité

Autre Soie, Villeurbanne
Les Bobines (18 logts)

LES BOBINES
Habitat Participatif | Villeurbanne

Trévoux
Trévolution (20 logts)



Gratte-Ciel, Villeurbanne
A Gratte-Ciel (28 logts)

Champagne-au-Mont-d'Or (16 logts)

Logements sociaux

2 X T2
2 X T3
2 X T4
2 X T5

Voirie interne

Concassé ou gravier
Accès pour livraisons ponctuelles et déménagements

Logements partagés

4 X T4
4 X T5

7. La forêt

Arbres à hautes tiges en espèces mélangées, sol perméable favorable à la régénération des nappes phréatiques

6. La forêt en butte

Arbres à hautes tiges plantés sur buttes favorisant la régénération d'écosystèmes endémiques

5. Le ruisseau

Restauration du ruisseau du bassin versant, récolte des eaux de ruissellement de surface

3. La forêt jardinée

Production spécifique adaptée aux espaces diversifiés type sous-bois

4. La zone humide

Bassin de rétention d'eau plantations spécifiques adaptées aux zones humides

1. Le potager

Production de légumes, plantes aromatiques en permaculture (buttes, forêt jardinée, etc.)

2. Le potager

Production de légumes, plantes aromatiques en permaculture (buttes, forêt jardinée, etc.)

HORIZON 2030

Un patrimoine de
- 100 logements en 2025,
- 500 logements à l'horizon 2030

⇒ soit **une communauté d'environ 1 000 coopérateurs en 2030**

Une structuration actuelle importante
=> pour un développement certain et maîtrisé

Et une évolution vers
⇒ de nombreux projets variés,
⇒ des mixités fonctionnelles,
⇒ de la ruralité,
⇒ …

CONTACT

Benjamin PONT

benjaminpont@habitatetpartage.fr