

Les coopératives d'Hlm et l'habitat participatif et coopératif

Vincent Lourier, directeur

Forum européen des éco quartiers
Rencontres national de l'habitat participatif
Strasbourg – 19 novembre 2010



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES
SOCIETES COOPERATIVES D'HLM

Les coopératives d'Hlm



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES
SOCIETES COOPERATIVES D'HLM

Un peu d'histoire...

- Une des quatre familles composant le **mouvement Hlm**, issue des mouvements ouvriers de la fin du XIX^e
- Un essor à l'issue de la 2nde guerre mondiale, en appui du **Mouvement « Castors »**, marqué par de nombreuses **innovations** puis une phase de décroissance interrompue au début des années 90
- Des entreprises de l'**économie sociale** à statut Hlm
- Une **vocation** : l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes
- Deux métiers complémentaires : la construction et la gestion locative, la gestion de copropriétés
- Plus de **400.000** ménages logés depuis un siècle et plus de **5.000** logements produits en 2009 dont 80% en accession



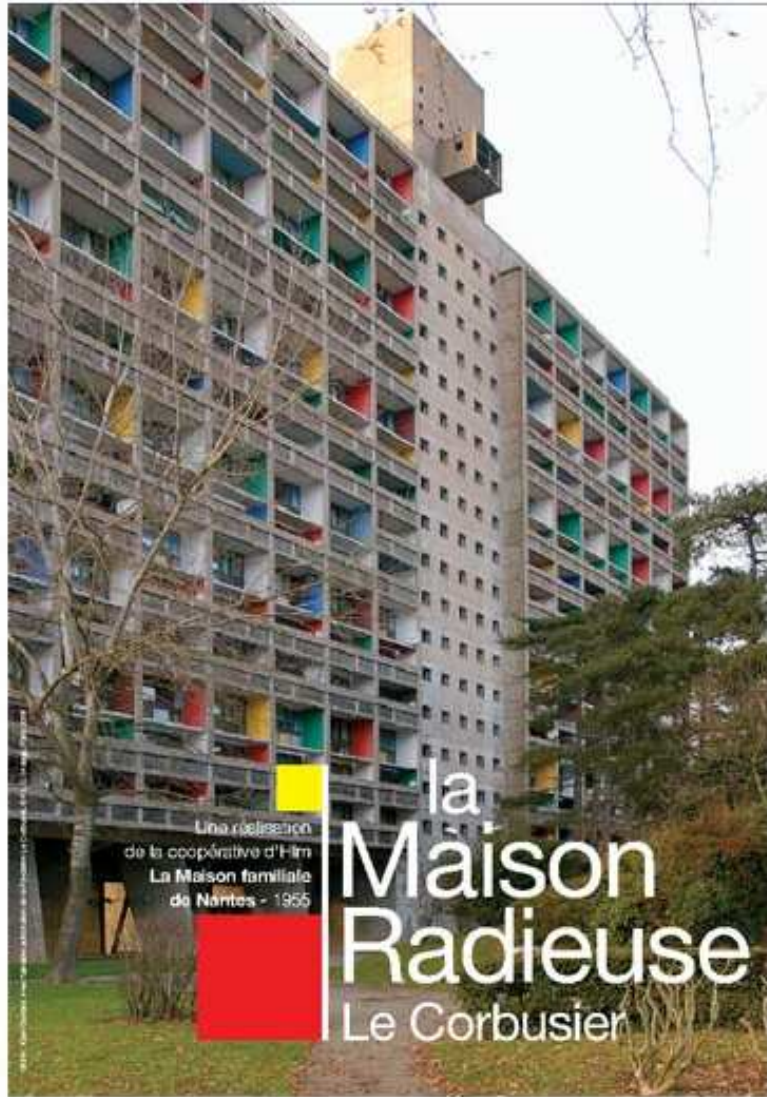
Le fonctionnement

- Des sociétés anonymes à statut coopératif
- Une gouvernance coopérative qui se traduit par une présence des « utilisateurs » au sociétariat, aux côtés « d'investisseurs »
- Une **tutelle** omniprésente de l'Etat (agrément Hlm)
- **Un objet social encadré** lié au service et à la mission d'intérêt général et abordant à la fois les compétences et les modes opératoires
- **Une lucrativité limitée** (plafonnement du dividende, réserves impartageables)
- **Une compétence territoriale stricte** (la région du siège social et les communes des départements limitrophes après accord du maire)

La présence territoriale

- **160 coopératives d'Hlm** locales ou régionales, œuvrant au service des habitants et faisant appel au tissu économique local
- des gouvernances locales, parfois insérées de manière opérationnelle ou capitalistiques dans des logiques de « groupes »





Congrès HLM
 20-22 septembre 2005, Nantes



La place des coopérateurs

- une présence systématique des « utilisateurs » (locataires ou accédants à la propriété) dans le sociétariat (50.000 associés)
- une place reconnue dans la gouvernance (AG et CA)
- un « fait coopératif » à amplifier
- la recherche de services dans la durée



Les coopératives d'Hlm et les projets d'habitat participatifs et coopératifs



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES
SOCIETES COOPERATIVES D'HLM

De quoi parle t-on...

- Des groupes d'habitants qui se constituent autour de « **valeurs** » et d'une « **vision commune** » : écologie, solidarité, démocratie, partage...
- Disposer d'un logement privatif et partager des **espaces** avec l'ensemble des autres ménages (salle de réunion, buanderie, atelier, potager...)
- Des « **modèles** » inspirés de l'étranger - Suisse et Québec au travers des coopératives d'habitation - mais aussi des expériences des années 1970 et des éco-quartiers (BedZED à Londres, Vauban à Fribourg)
- Des **initiatives variées**, sous des vocables diversifiés, pouvant traduire **différents objectifs** :
 - **Coopératives d'habitants** : vocation sociale affirmée, propriété collective, démocratie et non-spéculation.
Un statut juridique : la coopérative d'habitants
 - **Autopromotion** : vocation sociale moins marquée, ménages favorisés sur le plan social et culturel, recherche d'économies par la suppression des intermédiaires, écologie
 - **Habitat solidaire** : participation déclinée selon différents degrés et « adaptée » à tous les ménages
 - **Habitat coopératif** : mixité sociale et intergénérationnelle, démocratie et non-spéculation
 - **Habitat groupé...**

Les attendus des habitants

- **Un projet social**

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

- **Un projet économique**

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

- **Un projet coopératif**

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

➔ **Le tout généralement formalisé dans une « Charte »**

Les points de difficultés

- **Le caractère social et coopératif**

- Ces projets sont souvent avant tout des projets d'autopromotion s'inscrivant dans une démarche d'habitat groupé avec une composante d'autogestion

- **L'accompagnement**

- des groupes locaux qui peinent à dépasser le stade des intentions
- des attendus parfois contradictoires

⇒ **l'apparition de nouveaux acteurs : les « accompagnateurs »**

- **La structuration juridique**

- des formules juridiques existantes qui ne répondent qu'imparfaitement aux attendus sociaux et coopératifs : SCI d'attribution, SCCC, copropriété
- un statut hybride : la SCI APP
- un statut en devenir : la « coopérative d'habitants »

⇒ **entre pragmatisme ou volonté politique**

La place des coopératives d'Hlm dans ce partenariat

- **Un présupposé** : il existe une filiation entre les coopératives d'Hlm et les coopératives d'habitants
- Un premier niveau d'intervention :
être « référent » contribuer à la formalisation du projet
- Un second niveau :
assister l'opération en prestation de services et/ou MOD
- Un troisième niveau :
être maître d'ouvrage

Quelques partenariats en cours...

- Lyon : le Village Vertical (Rhône Saône Habitat)
- Viry (74) : habitat coopératif (Haute Savoie Habitat)
- Angers (49): Eco-quartiers « Les Prés » (Le Val de Loire)
- Cognin (73) : Parletoit (Savoisienne Habitat)
- Toulouse (31) : L'Arbram (Patrimoine)

Une diversité d'objectifs...

Une pluralité de modes d'intervention...

**Il n'y a pas de « modèle » mais
des solutions « sur-mesure » pour chaque projet**

Un nouvel outil : le guide « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif »

- Une **première réponse** aux sollicitations dont font l'objet les organismes d'Hlm
- Une « **boîte à outils** » à destination des organismes Hlm pour mieux cerner ces démarches et comprendre le rôle et la place qu'ils peuvent avoir.
- Des **clés d'action**, formalisées principalement par un exposé des outils juridiques mobilisables et des monographies des projets les plus avancés.



Merci de votre attention

www.hlm.coop
www.habitat.coop