

Les coopératives d'habitants

Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable (...) qui ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective (...).

(extraits des articles L200-1 et L200-2 du CCH)

Elles se basent sur 3 valeurs fondamentales :

Démocratie

Une société coopérative d'habitants repose sur les valeurs d'égalité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. La démocratie s'y applique selon le principe « **une personne = une voix** ». Le système de gestion de la coopérative et les valeurs qui lui sont liées favorisent l'intégration de tous les habitants dans la vie de l'immeuble.

Propriété collective

Comme dans toute coopérative, les membres ont une double qualité. D'une part, en tant qu'**associés coopérateurs** ils sont impliqués directement dans la gestion de la structure dont ils détiennent des parts sociales : ils en élisent le(s) gérant(s) et participent régulièrement aux décisions relatives à l'organisation de l'activité de la coopérative.

La coopérative est issue d'un travail collectif qui prend en compte, dans la mesure du possible, les besoins de chacun. Les coopérateurs présents à l'origine du projet définissent ensemble les caractéristiques de leurs logements et des espaces qu'ils souhaitent partager (par exemple espaces extérieurs, balcons, buanderie, chambres d'amis, etc.). Ils établissent les statuts de la coopérative et déterminent de cette manière son fonctionnement interne.

(Code de la Construction et de l'Habitation : articles L200-1 à L201-13)

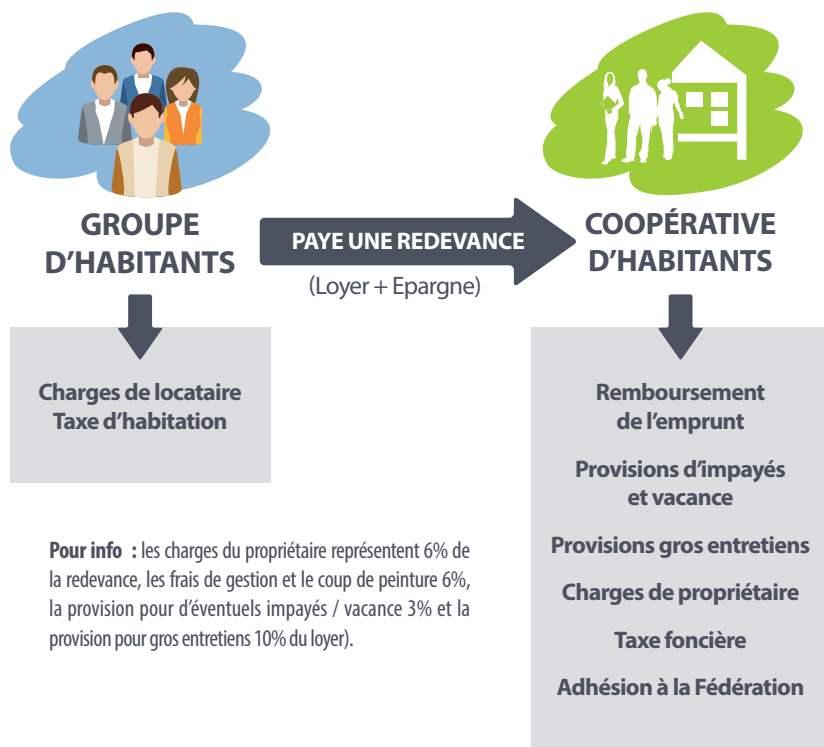
D'autre part, les membres d'une coopérative d'habitants sont aussi les bénéficiaires des services offerts par la coopérative. Ils sont donc **locataires** des logements dont la coopérative est propriétaire et payent chaque mois une redevance, dont une fraction peut leur permettre d'acquérir de nouvelles parts sociales.

En tant que **propriétaire**, la coopérative finance, par l'emprunt, le projet de construction / réhabilitation de l'ensemble des logements et espaces communs et perçoit les redevances mensuelles des coopérateurs lui permettant de s'acquitter de ses charges. Elle assure une gestion durable de son bâti par une **provision pour grosses réparations et gros entretien**. De plus, une **provision pour vacances et impayés de loyer** permet de sécuriser le projet.



Déconnexion du marché

La coopérative est une société sans but lucratif, elle propose à ses coopérateurs des logements dont les loyers reflètent le **coût réel d'exploitation** de l'immeuble dans lequel ils vivent. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces et le souhait d'éviter les intermédiaires permettent d'offrir des loyers inférieurs aux prix du marché.



Pour info : les charges du propriétaire représentent 6% de la redevance, les frais de gestion et le coup de peinture 6%, la provision pour d'éventuels impayés / vacance 3% et la provision pour gros entretiens 10% du loyer).

Les coopérateurs acquièrent des **parts sociales** à leur entrée dans la coopérative (correspondant souvent à 20 % de la valeur du logement qu'ils vont occuper et du prorata d'espaces communs).

Parts sociales qu'ils vont revendre ou se voir rembourser lors de leur départ, à leur valeur nominale **réévaluée au coût de la vie**. Il en sera de même en cas de succession, les ayants droits pouvant demander à intégrer le logement concerné ou à céder ou se faire rembourser les parts sociales correspondantes.

Ainsi, ce ne sont pas les logements qui sont revendus mais bien des parts sociales dont la valeur est déconnectée de la valeur du bâti, garantissant ainsi la sortie du système spéculatif d'un nombre croissant de logements.



Et répondent à des enjeux actuels :

Accès à tous

La coopérative d'habitants souhaite être accessible à tous en offrant un logement dont la redevance est adaptée aux ressources financières de chaque coopérateur. Ainsi, des liens avec des bailleurs sociaux peuvent être mis en place afin d'atteindre cet objectif.

D'autres part, la création de parts sociales en industrie cessibles, (CCH article L201-13), permettra à des coopérateurs d'intégrer la coopérative par un apport travail (sur le projet de construction en phase finition avec un encadrement technique) et favorisera ainsi l'accès au plus grand nombre.

Environnement

La construction ou la rénovation de l'habitat prennent en compte des critères écologiques engendrant une moindre pollution et une faible émission de gaz à effet de serre.

La mise en commun d'équipements (lave-linge, outils de bricolage et/ou jardinage, etc.) permet de réduire l'impact écologique de leur production et de leur traitement ultérieur en fin de vie.